



## **CITTA' DI FANO**

Provincia di Pesaro e Urbino

SETTORE 4° - URBANISTICA

U.O.C. SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

POLIZIA AMMINISTRATIVA E COMMERCIO

[sportellounico.comune.fano.ps.it/suap](https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap)

APP.1

## **VADEMECUM APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO**

*Front – office*

**L'AVVIO / LA VARIAZIONE / L'INTERRUZIONE** dell'attività di **Appartamento ammobiliato ad uso turistico** di cui all'art. **32 della L.R. n.9-2006**, si effettua esclusivamente mediante apposita **COMUNICAZIONE TELEMATICA (allegato M)** collegandosi al **PORTALE SUAP** del Comune di Fano (*trasmissione consentita anche senza firma digitale previo accredito al portale con SPID/CNS/CIE*):

→ <https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/>

*Procedimenti e modulistica → attività produttive → strutture ricettive (turismo) → affitti appartamenti ammobiliati (selezionare la vicissitudine amministrativa d'interesse poi selezionare compila)*

Al termine della procedura, il portale telematico genera una **RICEVUTA** contenente la data ed il numero identificativo **SUAP** che costituisce titolo abilitante (autorizzante) all'immediato avvio/interruzione/variazione dell'attività ricettiva senza ulteriore ricezione di conferma o riscontro.

### **GUIDA PDF ALL'USO DELLA PIATTAFORMA TELEMATICA**

[https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/wp-content/blogs.dir/10/files/2022/02/Guida\\_FO\\_SUAP.pdf](https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/wp-content/blogs.dir/10/files/2022/02/Guida_FO_SUAP.pdf)

**SERVIZIO DI HELP DESK/SUPPORTO** alla compilazione online delle comunicazioni telematiche:

[https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page\\_id=87](https://sportellounico.comune.fano.ps.it/suap/?page_id=87)

- Help Desk telefonico: **0733/881328** (attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 13.30)
- Help Desk telematico con invio di un ticket all'indirizzo [sportelli@cityware.online](mailto:sportelli@cityware.online) (attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 13.30 e dalle 15.00 alle 18.00)

È importante **indicare le seguenti informazioni nel ticket**:

- La problematica riscontrata;
- Il numero del procedimento on-line che si sta compilando;
- Recapito telefonico e il nominativo di riferimento.

Ai sensi del *D.Lgs. n.82/2005 “Codice delle amministrazioni digitali”*, occorrono le seguenti dotazioni:

- ✓ **SPID**
- ✓ **RECAPITO TELEFONICO UFFICIALE**
- ✓ **INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA**
- ✓ **PEC**

**In mancanza di tali dotazioni o in caso di carente dimestichezza con gli strumenti digitali si suggerisce di trasmettere la comunicazione delegando un consulente/commercialista di fiducia.**

**ALLEGATI NECESSARI:**

- Planimetria catastale aggiornata dei locali oggetto di comunicazione;
- Copia quietanza di pagamento del versamento di **10,00 €** per diritti di segreteria, così come previsto dalla Delibera di C.C. n°29/2013 “Istituzione delle tariffe relative alle prestazioni di competenza del settore IV° (SUAP, edilizia-servizi economici, tutela del paesaggio, demanio marittimo, ambiente)”

Il pagamento potrà essere effettuato secondo una delle seguenti modalità:

-Alla Tesoreria Comunale – Filiale CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. Piazza XX Settembre mediante versamento sul **c.c.p. n. 1012736508** intestato a “Comune di Fano, Settore IV Servizi Territoriali – Servizio Tesoreria, specificando come causale: “Diritti di istruttoria settore IV SUAP Commercio”, oltre al nome del richiedente ed al n. pratica o riferimenti appartamento;

-Mediante bonifico bancario Codice **IBAN IT93M0623024310000015041936**, a favore del Comune di Fano TESORERIA DEL COMUNE DI FANO: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.- Sede di Fano, specificando come causale: “diritti di istruttoria settore IV – SUAP – P.A.” oltre al nome del richiedente ed al n. di pratica o riferimenti appartamento.

- Telematicamente a mezzo sistema PagoPA integrato alla piattaforma SUAP;

## **ALLEGATI EVENTUALI:**

- Eventuale procura speciale debitamente sottoscritta dalle parti qualora il dichiarante si avvalga di professionista delegato per la presentazione/trasmisione della comunicazione in oggetto;
- Eventuale titolo che attesti la disponibilità giuridica dell'immobile (qualora il dichiarante non goda del pieno diritto di proprietà);
- Eventuale atto d'assenso all'esercizio dell'attività rilasciato dai comproprietari dell'immobile.

## **AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE:**

Ogni comunicazione in allegato M dovrà essere riconducibile ad una singola casa/appartamento/unità immobiliare, pertanto saranno ritenute irricevibili (prive di effetti giuridici) comunicazioni cumulative su singolo allegato M ad eccezione di quelle accorpabili dal sistema in capo ad un medesimo soggetto.

*Così come illustrato nel documento istruttorio allegato alla D.G.R. n.971/2009, il quale costituisce interpretazione autentica, l'attività di appartamento ammobiliato ad uso turistico può essere svolta unicamente da soggetti privati non titolari di impresa ad eccezione delle imprese di gestione di immobili di proprietà o per conto terzi aventi Codice Ateco 68.2 o 68.3. . Di converso la gestione non occasionale e organizzata (in forma turistico-imprenditoriale) di case o appartamenti ad uso turistico deve essere svolta esclusivamente nella forma e con le modalità previste per l'attività ricettiva di "CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE" di cui all'art. 27 della L.R. n.9-2006.*

*Rimane a carico del dichiarante l'onere della prova della gestione occasionale e non organizzata delle proprie unità abitative.*

*(V. Regione Marche-Giunta Regionale ID: 6568244 del 30.10.2013 LEA)*

## **ATTENZIONE:**

*La L. n.178/2020 art. 1 c.595 prevede che il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, e' riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non piu' di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività' di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività' di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.*

## **PRECISAZIONI SULL'INDIVIDUAZIONE DEL PERIODO DI ATTIVITA':**

Si precisa che il periodo di attività da individuare va inteso quale **lasso temporale misurato su base annuale entro il quale si intende destinare l'immobile al generico uso turistico indipendentemente dai contratti di affitto breve che si perfezioneranno con i turisti.** Il periodo inserito è considerato **permanente\*** e **valevole per ogni anno di esercizio fino ad ulteriore comunicata variazione o interruzione attività**, compilando apposita sezione dell'allegato M (PAG.2) con le medesime modalità dell'avvio. NB.--> **La comunicazione di interruzione attività non può essere retroattiva** pertanto produce effetti solo **pro-futuro o comunque dalla stessa data di inoltro della comunicazione stessa.**

*\*A titolo esemplificativo coloro che intendono mettere a disposizione l'immobile per finalità turistiche tutto l'anno indicheranno 01.01-31.12; se solamente i mesi estivi 01.06-30.09 ecc.. indipendentemente dalla data di presentazione della comunicazione di avvio attività.*

## **AGGIORNAMENTO BANCA DATI:**

E' onere del dichiarante tenere tempestivamente aggiornato il SUAP circa le variazioni dei dati necessari all'espletamento degli adempimenti di legge previsti dall'ordinamento (variazioni periodi attività, recapiti, interruzioni). Gli interessati possono esercitare il diritto di accesso agli atti circa le comunicazioni telematiche già trasmesse.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI:**

### **Art. 32 L.R. n.9-2006 "T.U. TURISMO"**

#### **Appartamenti ammobiliati per uso turistico**

*1. Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio dell'attività di affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze coloro che danno in locazione case e appartamenti di cui abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità e sempre che non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 27, nonché coloro che danno in locazione ville, casali o appartamenti ad uso turistico in conformità alla [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#) (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo).*

*2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di comunicare al Comune il periodo in cui viene svolta l'attività, i requisiti qualitativi degli alloggi e degli arredi con l'eventuale verifica degli stessi e ogni variazione relativa alle comunicazioni presentate.*

*2 bis. Il Comune trasmette alla Regione entro il 31 gennaio di ogni anno l'elenco delle comunicazioni pervenute ai sensi del comma 2.*

### **D.G.R. n.971-2009 ALLEGATO A -REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI**

*1) locali conformi ai requisiti previsti per le civili abitazioni dai regolamenti edilizi ed igienico-sanitari (agibilità);*

*2) impianto di riscaldamento obbligatorio solo per gli appartamenti affittati con apertura anche nel periodo dal 1°ottobre al 30 aprile;*

*3) fornitura costante di energia elettrica e acqua calda;*

*4) dotazioni minime per il soggiorno e pernottamento: letti e arredamento pari al numero delle persone ospitate;*

*5) dotazioni minime per la preparazione dei cibi: cucina completa di fornelli, forno, lavello, frigorifero, tavoli e sedie, in rapporto al numero delle persone ospitate;*

*6) dotazioni minime dei locali bagno: lavandino, doccia o vasca, wc e bidet;*

*7) pulizia degli appartamenti ad ogni cambio di cliente;*

*8) assistenza per interventi urgenti di manutenzione ordinaria degli appartamenti.*

## **ALTRI RIFERIMENTI NORMATIVI D'INTERESSE:**

> Legge n.431/1998 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”

> Art. 4 D.L. n.50/2017 conv. in legge n.96/2017 “Regime fiscale delle locazioni brevi”

> Legge n.178/2020 art. 1 c.595 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023”

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/contratti-di-locazione-breve/np-contratti-di-locazioni-brevi>

## **SANZIONI:**

Si rende noto che ai sensi dell'art. 45 c.8 della L.R. 9-2006 coloro che danno in locazione per finalità turistiche gli appartamenti in oggetto senza darne debita comunicazione, sono soggetti alla sanzione amministrativa del pagamento della somma da Euro 250,00 ad Euro 500,00.

## **C.I.R. - CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE**

La Regione Marche ai sensi della D.G.R. n.193/2021 attribuisce il codice identificativo regionale (C.I.R.) connesso alla struttura successivamente alla compiuta trasmissione telematica della comunicazione di avvio attività allo SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL COMUNE DI FANO.

## **ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI (ESTRANEI AL SUAP) A CARICO DEL TITOLARE DOPO AVER DATO AVVIO ALL'ATTIVITA':**

- ◆ **REGIONE MARCHE -ADEMPIMENTO COMUNICAZIONE FLUSSO TURISTICO AI FINI STATISTICI**  
**ARTT. 40, 43 e 45c.15 L.R. 9-2006 -REGISTRAZIONE ISTRICE ROSS 1000**  
<https://istrice-ross1000.turismo.marche.it>  
[ROSS1000@regione.marche.it](mailto:ROSS1000@regione.marche.it)
  
- ◆ **QUESTURA -ADEMPIMENTO DENUNCIA ALLOGGIATI AI FINI DI PUBBLICA SICUREZZA**  
**ART. 109 T.U.L.P.S. - REGISTRAZIONE ALLOGGIATI WEB**  
<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>
  
- ◆ **UFFICIO TRIBUTI -ADEMPIMENTO RISCOSSIONE TASSA DI SOGGIORNO COMUNALE**  
**Delibera C.C. n.117 del 31.07.2014**  
<https://www.comune.fano.pu.it/il-cittadino-limpresa/tributi/imposta-di-soggiorno>  
[imposta.disoggiorno@comune.fano.pu.it](mailto:imposta.disoggiorno@comune.fano.pu.it)

## **ASSISTENZA GENERALE AGLI OPERATORI DI SETTORE:**

*CENTRO DI INFORMAZIONE ED ACCOGLIENZA TURISTICA*

*I.A.T. FANO P.zza XX Settembre, Fano (PU)*

*Tel. 0721 803534*

*iat.fano@regione.marche.it*