

# AVVISO AI CITTADINI

Affitti turistici (breve e temporanei) in forma sperimentale

## GUIDA ALL'USO

**Premessa:** Questa Guida si rivolge a tutti i concittadini che, avendo a disposizione massimo due case o appartamenti a Rho, nelle vicinanze di EXPO2015, vogliono affittarlo ai turisti per brevi periodi (non superiori a 30 giorni - 29 notti) con modalità semplificate e utilizzo dei *social network* per la pubblicizzazione.

Per periodi di 30 giorni e superiori, si applicano altre regole e, segnatamente, quelle della normale locazione.

Entrambe le fattispecie (*inferiore e superiore a giorni 30*) comunque, sono attualmente regolate dal Codice Civile.

**Cosa sono:** diverse sono le definizioni: *case ed appartamenti per vacanze, alloggi vacanze, unità ammobiliate ad uso turistico, gestite in forma non imprenditoriale* - in modo non continuativo - dai privati (massimo due unità nello stesso Comune) offerti ai visitatori anche per pochi giorni (da 1 a 29 notti).

Gli alloggi dati in affitto con questa dicitura devono possedere tutti i requisiti per una confortevole e serena vacanza e, quindi, presuppongono la presenza di tutto ciò che è necessario alla vita quotidiana: bagno, cucina, letti, armadi, tavolo, sedie, mobili e utensili da cucina, biancheria per la casa, eventuale televisione, lavatrice e tutto ciò che viene riportato nella "*scheda servizi dell'alloggio*".

Si tratta di affitti per una clientela "di passaggio", italiana o straniera, che, venuta a provare la prima volta e trovata bene, potrebbe tornare una seconda volta dando una buona votazione al servizio offerto (un buon "punteggio" sui siti specializzati richiama altri potenziali clienti).

**Leggi e normative:** per avviare l'attività in forma non imprenditoriale, attualmente, occorre semplicemente firmare con ogni affittuario, anche per un solo giorno, un contratto tra privati esclusivamente per *uso turistico*. Si applicano le normative del Codice civile in materia di locazioni: art.1571 e seguenti, come stabilito dall'art. 53 del D.Lgs. n. 79 del 23/05/2011 e dalla Legge n. 431 del 09/12/1998.

Il contratto deve essere fatto in forma scritta e copia deve essere consegnata al cliente al momento dell'entrata. Non c'è obbligo di registrare il contratto. Il canone e la durata possono essere concordati liberamente tra il proprietario e l'inquilino, senza i limiti della legge sulle locazioni. È prevista una caparra, di solito non esosa, e può essere previsto il pagamento anticipato di una parte dell'affitto.

È importante rilasciare al turista tutte le informazioni sulla casa, come si smaltiscono i rifiuti, le modalità per accedere ai servizi (es. password wi-fi, uso televisione, uso macchine per lavaggio, stiratura, etc.).

Il proprietario è responsabile di quanto pubblicizzato e se le informazioni date non corrispondono al vero può essere motivo di risarcimento del danno. Occorre la "*dichiarazione di ospitalità - art. 7 D.Lgs.*" per cittadini extraUE e apolidi (entro 48h alla Questura anche attraverso il locale Commissariato di PS - con apposita modulistica anche telematica). Il pagamento del canone dev'essere attestato da apposita ricevuta rilasciata al cliente. Va fatta denuncia dei redditi conseguiti da tali locazioni nella Denuncia annuale dei redditi alla voce 'altri redditi'. Non sono detraibili dai redditi eventuali spese affrontate per l'attività di affitto turistico.

**L'impegno del Comune:** Pensando di fare cosa utile ai suoi concittadini, Il Comune che ha conoscenza di un progetto di legge, attualmente in discussione presso il Consiglio Regionale, che si propone di sostituire *tout court* la Legge Regionale 16 luglio 2007 n. 15 ha deliberato l'adozione di una disciplina sperimentale che consenta - *nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale* - di venire incontro all'interesse del privato ad affittare il proprio alloggio e, all'ente pubblico di tutelare i consumatori/utenti di tali tipologie di affitto breve oltre che di assicurare la disponibilità di alloggi a norma e confortevoli.

A tal fine si è predisposta una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990 (c.d. SCIA) che può essere utilizzata anche da chi intende gestire tale attività in forma imprenditoriale (scaricabile dal sito comunale, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale del 31.03.2015 n° 67).

Ciò consentirà di essere inseriti nel circuito turistico e pubblicare la propria offerta sui principali siti di affitti turistici in internet, attraverso lo I.A.T. (Ufficio Informazioni e Accoglienza Turistica del Comune di Rho) al quale copia della SCIA sarà trasmessa corredata dai seguenti documenti: *a) planimetria; b) certificazione impianti a norma; c) tabelle con i prezzi minimi e massimi secondo i tempi di affitto (al giorno, a settimana) con le condizioni per accedere (orari, giorni, etc.).*

**Informazioni e aiuto:** l'Ufficio Informazioni e Accoglienza Turistica è a disposizione dei cittadini per dare tutte le informazioni che servono in aggiunta a quelle esposte nella presente Guida all'uso. È previsto anche un servizio di aiuto informatico per la registrazione sui principali siti di affitti turistici (AirB&b, Homelydays, etc.) nonché il caricamento dei dati (fotografie, planimetrie, descrizioni, etc.) utili a rendere interessante la proposta di locazione temporanea.

**Altre opportunità / possibilità :** La normativa nazionale e regionale in materia di ricettività e turismo, con riferimento a case ed appartamenti, offre altre opportunità che in sintesi sono le seguenti:

- Esercizi di affittacamere - art. 41 LR 15/2007 - attività imprenditoriale - *massimo 6 camere e massimo 12 posti letto, 1 servizio igienico ogni 6 posti letto;*
- Case ed appartamenti per vacanze - art. 43 LR 15/2007 - attività imprenditoriale in minimo 3 appartamenti nel medesimo territorio comunale;
- Bed & Breakfast - art. 45 LR 15/2004 - attività non imprenditoriale di carattere saltuario - *nella propria residenza in massimo 4 stanze e massimo 12 posti letto; se stanze maggiori di 1 occorrono 2 servizi igienici per ogni unità abitativa.*

Ogni ulteriore informazione al riguardo di tali attività è reperibile sul portale comunale dello Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Rho : [www.rhocportal.it](http://www.rhocportal.it) , "presenta istanze /pratiche commerciali / alberghi ed attività ricettive".

**Altri siti utili :**

SEGNALAZIONE TELEMATICA ALLOGGIATI <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati>

CANONE TV ORDINARIO/SPECIALE [www.abbonamenti.rai.it](http://www.abbonamenti.rai.it)

DIRITTI SIAE [www.siae.it](http://www.siae.it)