



COMUNE DI BOLOGNA

AREA VIVIBILITA' URBANA

PIAZZA LIBER PARADISUS N.10- CAP 40129

TORRE "A" - 5° PIANO

Tel. 051-2194082 - 2194013 - Fax 051-2194870 -

COMUNICAZIONE DI LOCAZIONE DI APPARTAMENTI AMMOBILIATI PER USO TURISTICO

(art. 12 L.R. 16/04)

Il Sottoscritto _____ nato a _____ prov. _____ il ___/___/_____,
residente in _____ prov. _____ Via _____ n. _____ int. _____
cittadino _____ C.F. _____ Tel _____ fax _____ e-mail
_____ cell. _____

COMUNICA

che intende locare a turisti ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/04 le seguenti abitazioni:

1) ubicata _____ che il titolo di possesso è¹ _____

che il periodo della messa in locazione è dal _____ al _____

posti letto n. _____

di cui si autocertifica la classificazione come da modello I allegato si no

2) ubicata _____ che il titolo di possesso è¹ _____

che il periodo della messa in locazione è dal _____ al _____

posti letto n. _____

di cui si autocertifica la classificazione come da modello I allegato si no

3) ubicata _____ che il titolo di possesso è¹ _____

che il periodo della messa in locazione è dal _____ al _____

posti letto n. _____

di cui si autocertifica la classificazione come da modello I allegato si no

¹ Non è considerata attività d'impresa, ai sensi dell'art. 12, comma 1, L.R. 16/04, la locazione da parte di proprietari o usufruttuari di un numero di appartamenti non superiore alle tre unità e senza la fornitura di servizi aggiuntivi.

che intende sospendere la locazione a turisti ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/04 le seguenti abitazioni:

- 1) ubicata _____
- 2) ubicata _____
- 3) ubicata _____

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dell'articolo 76 del D.P.R. citato

DICHIARA

- che le caratteristiche della/e abitazione/i sono conformi alle normative vigenti in materia urbanistica, sanitaria di prevenzione incendi e di sicurezza;
- che la capacità ricettiva della/e abitazione/i è determinata da quanto stabilito dai regolamenti edilizi e di igiene comunali e dal D.M. 5/7/1975², ovvero, per gli appartamenti classificati, è determinata da quanto stabilito con deliberazione G.R. 802/07³;
- che gli appartamenti locati saranno locati alle seguenti condizioni:
 - a. la casa deve essere consegnata pulita al cliente;
 - b. deve essere fornita in modo continuativo: energia elettrica, acqua calda e fredda e deve essere presente impianto di riscaldamento dei locali in caso di locazioni dal 1° ottobre al 30 aprile;
 - c. l'abitazione deve essere arredata, e devono essere forniti utensili, materiale per la pulizia dell'appartamento e ogni altra dotazione necessaria per la preparazione e la consumazione dei pasti in misura congrua al numero di persone ospitabili ed in buono stato;
 - d. deve essere fornito un numero di telefono per la comunicazione dei guasti, che devono essere al più presto riparati;
- l'attività sarà svolta secondo modalità non imprenditoriali⁴

Dichiara inoltre di essere a conoscenza che:

- 1) qualora la comunicazione non venga rinnovata, si considera efficace l'ultima comunicazione presentata. La variazione della comunicazione è obbligatoria in caso di variazione di qualche elemento comunicato o in caso di cessazione dell'attività;
- 2) di essere tenuto a comunicare alla Provincia i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'ISTAT;

² In base al D.M. 5/7/1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione", deve essere presente una cucina o un angolo cottura in conformità a quanto stabilito dai Regolamenti edilizi comunali, un soggiorno di almeno 14 mq.. Le camere da letto devono essere almeno 9 mq. per un posto letto e 14 mq. per due posti letto. Le dimensioni minime dei monolocali sono: 28 mq. per una persona, 38 mq. per due persone.

³ 9 mq. di superficie utile per posto letto per le strutture a 2 soli, 10 mq. di superficie utile per posto letto per le strutture a 3 soli. Sono compresi nella metratura totale dell'appartamento i bagni e altri locali all'interno dell'appartamento, sono esclusi i muri, cantine, garage, balconi e verande. E' sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori di 12 anni al di fuori dei parametri sopraindicati

⁴ Si considera in ogni caso gestione in forma imprenditoriale quella effettuata da chi concede direttamente in locazione ai turisti - per periodi fino a 6 mesi - quattro o più case o appartamenti per vacanze anche in stabili diversi posti nello stesso comune o in comuni diversi. Perché non sia configurata l'attività imprenditoriale è esclusa, da parte del locatore, la fornitura di servizi complementari o aggiuntivi, diversi da quelli minimi indicati, nonché la pubblicità dell'attività. Non è considerata pubblicità la normale attività informativa, anche tramite siti internet privati, purché non inseriti in circuiti di prenotazione e commercializzazione con caratteristiche che travalichino una semplice informazione, indicazione di visibilità o delle coordinate quali indirizzo, telefono, fax ed e-mail.

- 3) di essere tenuto, per locazioni superiori a un mese, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 191/78 e del comma 344 della Legge 30/12/2004 n. 311 (legge finanziaria 2005), ad effettuare una comunicazione all'autorità di Pubblica Sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile. A decorrere dalla data di approvazione del modello di cui al comma 344 L. 311/04 tale comunicazione dovrà essere effettuata in via telematica all'agenzia delle entrate.

Quando entrerà in vigore la nuova procedura, la presentazione all'agenzia delle entrate per la registrazione del contratto sostituirà la comunicazione di cui all'art. 12 L. 191/78;

- 4) che il Comune può in ogni momento verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati e la veridicità delle certificazioni e delle dichiarazioni prodotte.
- 5) che, per gli appartamenti classificati, potrà esporre la targa con il segno distintivo previsto per le case e appartamenti per vacanze, con l'indicazione della classificazione, approvato da parte della Regione Emilia-Romagna con la determinazione del Responsabile del Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche n. 6008 del 2/5/2006 modificata dalla determinazione n. 7953/2006, sulla base delle indicazioni in essa stabilite.

Firma autenticata⁵

⁵ Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28/12/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

Modello I - Classificazione volontaria di appartamenti ammobiliati ad uso turistico locati a cura di privati o di agenzie immobiliari - da compilare a cura del titolare dell'appartamento -

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
DEI REQUISITI POSSEDUTI AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE**

(Art. 47 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

APPARTAMENTO N. _____

Io Sottoscritto _____ nato a _____ prov. _____ il ___/___/_____, residente in _____ prov. _____ Via _____ n. _____ int. _____ cittadino _____ C.F. _____ in qualità di _____ (proprietario od usufruttuario) ai fini dell'ottenimento della classificazione della casa/appartamento sito in via _____ n. _____

locato direttamente - corrispondente al n. _____ della comunicazione presentata al Comune,

locato attraverso l'intermediazione dell'Impresa _____ con sede in via _____ Comune _____ prov. _____ C.F. _____ P.IVA. _____ - appartamento corrispondente al n. _____ dell'elenco allegato alla D.I.A.. (Modello H) o alla comunicazione periodica (Modello H/1)

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, sotto la mia personale responsabilità,

DICHIARO

1. che l'immobile da locare è conforme alle normative vigenti in materia urbanistica, sanitaria, di prevenzione incendi e di sicurezza;
2. che quanto dichiarato o prestampato nelle sezioni 1, 2, 3, 4, corrisponde a verità e che determina una classificazione pari a soli:

[2] - terza categoria

[3] - seconda categoria

3. di impegnarmi a comunicare ogni variazione della presente, entro 90 giorni dal verificarsi dell'evento modificativo o dal mancato adempimento di adeguamenti periodici previsti dalla tabella di classificazione, qualora si dovesse determinare una modifica di livello di classificazione o la perdita dei requisiti minimi strutturali o di esercizio.
4. di essere consapevole che il Comune verificherà il contenuto della presente dichiarazione entro tre anni e, successivamente, almeno una volta ogni tre anni dall'ultima verifica e mi impegno a consentire tali controlli da parte dell'amministrazione comunale, anche sulla base di un apposita regolamentazione da parte del Comune.

5. di essere a conoscenza che, trattandosi di appartamento classificato, potrà esporre la targa con il segno distintivo previsto per le case e appartamenti per vacanze, con l'indicazione della classificazione, approvato da parte della Regione Emilia-Romagna con la determinazione del Responsabile del Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche n. 6008 del 2/5/2006 modificata dalla determinazione n. 7953/2006, sulla base delle indicazioni in essa stabilite.

li _____

Firma autenticata*

*** Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28/12/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.**

SCHEMA APPARTAMENTO N. _____
SEZIONE 1- GENERALITA' DELLA CASA O APPARTAMENTO

IMMOBILE

Indirizzo _____

Immobilie: In proprietà In _____ (specificare contratto) dal _____ al _____

Eventuale denominazione _____

PROPRIETA'

Generalità proprietario _____

Indirizzo _____

MESSA IN LOCAZIONE

Periodo di messa in locazione: Annuale Stagionale dal _____ al _____

SEZIONE 2- CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Dati catastali: foglio _____ mappale _____

destinazione d'uso dei locali _____

Anno di costruzione dell'immobile _____ Anno di ultima ristrutturazione _____

Superficie totale appartamento mq. _____ n. bagni _____

Casa indipendente

Appartamento ubicato al piano _____

Struttura accessibile⁶: si no

SEZIONE 3 - CAPACITA' RICETTIVA

Totale mq. dell'appartamento compresi bagni e altri locali all'interno dell'appartamento, esclusi i muri, cantine, garage, balconi e verande :

totale mq. _____ : 9 mq.⁷ = _____ capacità ricettiva a due soli (persone ospitabili)

totale mq. _____ : 10 mq.² = _____ capacità ricettiva a tre soli

E' sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori di 12 anni al di fuori dei parametri sopraindicati.

⁶ Per essere considerata accessibile la struttura deve rispettare i parametri e le regole previste dalla L. 13/89 e dal D.M. 236/89.

⁷ superficie utile per posto letto

SEZIONE 4 - CLASSIFICAZIONE

Requisiti generali dell'unità abitativa per la specifica classificazione				
	PRIMA SEZIONE - Requisiti strutturali	Barrare la casella [categoria]	Categoria	
			2 3 soli	3 2 soli
	Impianto di riscaldamento in tutta l'unità abitativa (in caso di locazioni dal 1 ottobre al 30 aprile)	[2] [3]	X	X
	Presenza antenna	[2] [3]	X	X
	Posto auto (escluse città d'arte con più di 50.000 abitanti nel solo centro storico)	[2]	X	
Dotazioni delle unità abitative (in buono stato)				
	Camere			
	Letti/divani letto e coperte pari al numero delle persone ospitabili	[2] [3]	X	X
	Materassi ignifughi (adeguamento da completare in massimo 3 anni)	[2] [3]	X	X
	Cucina			
	Dotazione: - lavello e scolapiatti - fornelli con termocoppia o elettrici - cappa con aspirazione in caso di monolocali - cestino porta rifiuti - frigorifero	[2] [3]	X	X
	Pentole e stoviglie per la preparazione e la consumazione dei pasti in misura corrispondente ai posti letto ⁸	[2] [3]	X	X
	Elettrodomestici			
	Lavatrice ⁹ : in caso di condominio il requisito è soddisfatto dalla presenza di una lavanderia comune e gratuita con una lavatrice per i primi tre appartamenti una per i successivi 4 e per gli ulteriori appartamenti una ogni 6. Deve inoltre essere in dotazione almeno una asciugatrice e uno stendibiancheria.	[2]	X	
	Altri elettrodomestici (indicare quali): <input type="checkbox"/> Lavastoviglie <input type="checkbox"/> Forno elettrico o a microonde <input type="checkbox"/> Asse e ferro da stiro	[2]	Almeno 1	
	Dotazioni per il pranzo: - tavolo (o piano d'appoggio) - sedie o panche in misura corrispondente ai posti letto	[2] [3]	X	X
	Bagni			

⁸ Per ogni persona ospitabile devono essere forniti: - Posate (2 coltelli due forchette un cucchiaino un cucchiaino)

- Piatti 2 piatti piani ed un piatto fondo
- Un bicchiere per persona + altri due almeno di riserva
- Una tazza ed una tazzina

- Per casa appartamento:
- una batteria da cucina (comprensiva di padella antiaderente e pentolino per il latte)
 - 2 coltelli da cucina
 - 1 zuccheriera
 - 1 caffettiera
 - 1 scolapasta
 - 1 mestolo
 - 1 insalatiera
 - 1 piatto da portata
 - 1 grattugia
 - 1 apribottiglie/cavatappi
 - 1 tagliere

⁹ In caso di più appartamenti ubicati nello stesso condominio il requisito è considerato soddisfatto dalla presenza di un locale lavanderia ad utilizzo gratuito, ove sia presente almeno una lavatrice per i primi 3 appartamenti e una per i successivi 4, per gli appartamenti successivi una ogni 6. In tale caso deve essere presente nel locale lavanderia almeno una asciugatrice ad uso gratuito e uno stendibiancheria.

	dotazioni: - cestino porta rifiuti - scopino - portarotolo - stendibiancheria - materiale necessario, non di consumo, per la pulizia della casa	[2] [3]	X	X
	Phon	[2]	X	
	Dotazioni suppletive (indicare quali): <input type="checkbox"/> Balcone - con una sedia da giardino per posto letto <input type="checkbox"/> Giardinetto - con una sedia da giardino per posto letto <input type="checkbox"/> Piscina residenziale ad uso gratuito <input type="checkbox"/> Posto auto al coperto (nei centri storici anche in convenzione) <input type="checkbox"/> Impianto di aria condizionata In aree urbane non balneari la dotazione di almeno due dei seguenti servizi: <input type="checkbox"/> cassaforte, <input type="checkbox"/> computer con collegamento internet, <input type="checkbox"/> impianti di tv satellitare, può sostituire uno dei requisiti sopraindicati.	[2]	Almeno 1	
Materiali di consumo presenti all'arrivo dell'ospite				
	Saponette monouso o detergente per l'igiene personale analogo una per posto letto e un rotolo di carta igienica e sacchetto di plastica nel portarifiuti della cucina e del bagno	[2] [3]	X	X
	Shampoo in confezione monodose	[2]	X	
Ascensore				
	Per i piani secondo o superiori - in caso di centri storici requisito non richiesto	[2]	X	
SECONDA SEZIONE - Requisiti di servizio			omissis¹⁰	
TERZA SEZIONE – Parametri di qualità ¹¹				
Qualità e stato di conservazione interno pareti e pavimenti				
	Buono /ottimo	[2]	X	
	Decoroso	[3]		X
Aspetto esterno				
	Buono /ottimo	[2]	X	
	Decoroso	[3]		X
Bagni (dotati di lavabo, bidet, vasca o doccia, wc, specchio)				
	Buono / ottimo	[2]	X	
	Decoroso	[3]		X
Qualità e stato dell'arredamento				
	Buono /ottimo	[2]	X	
	Decoroso	[3]		X

QUANTO SOPRA DICHIARATO DETERMINA UNA CLASSIFICAZIONE PARI ALLA:

- 2a CATEGORIA - 3 SOLI**
- 3a CATEGORIA - 2 SOLI**

Firma autenticata¹²

¹⁰ Trattandosi di appartamenti non gestiti in forma imprenditoriale non è possibile la fornitura di servizi aggiuntivi

¹¹ Come da legenda allegata

¹² Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28/12/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

Definizioni di qualità

Lo stato esterno della struttura è considerato:

Ottimo: quando il suo aspetto corrisponde ad una struttura di nuova costruzione o di recente ristrutturazione.

Buono: quando il suo aspetto esterno appare senza macchie, scrostature o parti di pittura sensibilmente diversi o abrasioni evidenti.

Decoroso: quando le imperfezioni che riguardano l'aspetto esterno o l'imbiancatura esterna non superino un terzo della dimensione esterna dei muri.

Lo stato interno delle pareti della struttura è considerato:

Ottimo: nel caso in cui l'aspetto interno di locali privati e comuni, sia in stato perfetto come se fosse appena stata realizzata.

Buono: nel caso in cui l'imbiancatura e lo stato delle pareti risulti buono senza macchie o ingiallimenti, senza parti scrostate e tracce di muffa.

Decoroso: nel caso in cui lo stato delle pareti risulti decoroso senza macchie, ingiallimenti e parti scrostate se non di dimensioni e di evidenza limitata e in ogni caso senza muffe.

Lo stato dei pavimenti è considerato

Ottimo: quando appare come nuovo.

Buono: qualora, in caso di piastrellatura, non vi siano mattonelle mancanti o rotte se non con crepe minime e solo in numero minimo. In caso di moquette la stessa non può risultare macchiata scollata e in particolare poco pulita.

In caso di parquet non devono mancare listelli e non devono essere presenti fessure o sollevamenti se non minimi.

Decoroso: qualora, in caso di piastrellatura, non vi siano mattonelle mancanti o rotte se non con crepe non evidenti e non riguardanti un elevato numero. In caso di moquette la stessa, non può risultare macchiata scollata e in particolare poco pulita.

In caso di parquet non devono mancare listelli e non devono essere presenti fessure o sollevamenti evidenti.

Lo stato dei servizi igienici è considerato:

Ottimo: quando si presenta come appena costruito o ristrutturato e con mobili e sanitari appena acquistati.

Buono: quando si presenta come struttura di recente realizzazione o ristrutturazione. In ogni caso con sanitari integri, rubinetteria in buono stato senza macchie o con macchie limitate, piastrelle in buono stato (senza piastrelle mancanti), mobili senza rotture e senza abrasioni di rilievo.

Decoroso: quando si presenta senza piastrelle mancanti o con rotture non evidenti, con sanitari integri, rubinetteria decorosa e funzionante, mobili senza rotture e senza abrasioni di rilievo.

Lo stato degli arredi è considerato:

Ottimo: mobili e arredi in perfetto stato esclusi gli arredi d'epoca (tessuti integri non scoloriti - mobilio in perfetto stato dello stesso stile per ogni locale o con caratteristiche simili, da interni dentro la struttura, anche da esterni fuori - lampade funzionanti - materassi di non oltre 7 anni).

Buono: mobili e arredi in buono stato (tessuti integri non scoloriti - mobilio in buono stato di stile simile per ogni ambiente, da interni dentro la struttura, anche da esterni fuori.- lampade funzionanti - materassi di non oltre 10 anni).

Decoroso: in caso di mobili con tessuti integri non scoloriti - mobilio senza rotture o con abrasioni significative con caratteristiche simili, da interni dentro la struttura, anche da esterni fuori - lampade funzionanti - materassi di non oltre 12 anni.

Lo stato della biancheria da letto è considerato:

Ottimo: quando si presenta come nuovo.

Buono: quando non presenta strappi o con eventuali rattoppi minimi.

Decoroso: lo stato delle lenzuola deve essere decoroso senza strappi o con eventuali rattoppi limitati.

Lo stato della biancheria da bagno è considerato:

Ottimo: quando la biancheria appare come nuova.

Buono: quando non presenta sdruciture o strappi.

Monitoraggio, controlli e sanzioni sullo stato di qualità

Lo stato dei locali, dei mobili, dei materiali utilizzati deve essere mantenuto al medesimo livello esistente in sede di dichiarazione della classificazione.

Il dichiarante è tenuto a monitorare e ad accertare tali condizioni nonché ad effettuare la manutenzione dei locali stessi.

Lo stesso soggetto è tenuto a dichiarare la mancanza o il venir meno di alcuni requisiti, e richiedere conseguentemente l'abbassamento del livello di classificazione o l'assegnazione di un termine per l'adeguamento ai requisiti minimi per poter mantenere il livello di classifica ed utilizzare la relativa targa. Ove tali obblighi non siano ottemperati la sanzione applicabile è indicata all'art. 39 della L.R. 16/04.