



# **REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DEGLI APPARTAMENTI AMMOBILIATI PER USO TURISTICO**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del  
27/03/2025**

**Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del  
19/06/2026**



**INDICE:**

**Art. 1 - Oggetto e finalità**

**Art. 2 – Definizione**

**Art. 3 - Requisiti degli appartamenti**

**Art. 4 - Obblighi del proprietario o usufruttuario locatore**

**Art. 5 Gestione tramite agenzia immobiliare o intermediario specializzato**

**Art. 6 – Obblighi del locatario**

**Art. 7 - Capacità ricettiva**

**Art. 8 - Destinazione d'uso degli immobili interessati**

**Art. 9 – Sanzioni**

**Art. 10 - Istituzione banca dati comunale – Trattamento Privacy**

**Art. 11 - Entrata in vigore**



## Art. 1

### Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento ha il fine di dare uniformità di disciplina al settore della locazione degli appartamenti ammobiliati per uso turistico a seguito della Legge Regionale n. 20 del 27 Novembre 2015 con cui sono state apportate modifiche ed integrazione alla Legge Regionale n. 4 del 7 Marzo 1995 disciplinante la classificazione degli esercizi ricettivi extralberghieri, che accanto alle tipologie di ricettività extralberghiera già previste e disciplinate dalla L.R. n. 4/1995, è prevista una nuova forma di ricettività extralberghiera denominata "Appartamenti ammobiliati ad uso turistico".
2. Finalità della presente regolamentazione è quella di rilevare il flusso turistico legato al mercato delle seconde case nonché garantire il decoro e la qualità dell'offerta turistica locale;
3. Il Comune può procedere alla istituzione di un apposito registro sulla scorta dei dati e delle informazioni contenute nel "modello di iscrizione" pubblicato sul sito della Regione Calabria, da compilarsi a cura dell'interessato. L'onere dell'accertamento dei requisiti minimi spetta al comune così come la vigilanza ed il controllo. La normativa prevede la facoltà per i comuni di istituire appositi uffici per la rilevazione, elaborazione e trasmissione al SIRDAT dei dati relativi a tale tipologia di ricettività.
4. Esercitando la facoltà di cui al comma che precede, è pertanto istituito l'Albo degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico del Comune di Diamante.

## Art. 2

### Definizione

1. Rientrano nella disciplina del presente regolamento le fattispecie in cui i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case ed appartamenti in numero non superiore a due (*o diverso limite eventualmente successivamente fissato per legge*), nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata sotto forma di impresa;



2. A tale fattispecie si applica quanto previsto dal presente regolamento e non si applica l'istituto della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

### **Art. 3**

#### **Requisiti degli appartamenti**

1. Gli alloggi da locare devono essere in regola con le normative edilizie e sanitarie vigenti ed a norma con la sicurezza degli impianti.

### **Art. 4**

#### **Obblighi del proprietario o usufruttuario locatore**

1. Chiunque conceda un appartamento ammobiliato per uso turistico, così come definito dal precedente art. 2 del presente Regolamento, è obbligato ad iscriversi all'Albo degli Appartamenti ammobiliati per uso turistico utilizzando apposito modello da trasmettersi all'Ufficio Commercio del Comune di Diamante;

2. Il modello di iscrizione all'Albo indica i seguenti dati:

- generalità complete del richiedente;
- ubicazione dell'immobile (via, numero civico, piano e interno);
- denominazione Parco e/o condominio;
- e-mail e/o pec e telefono del richiedente;
- numero delle camere (indicando per ciascuna di essa la destinazione e la superficie utile) e dei servizi igienici;
- presenza di servizi supplementari (bagni per disabili, presenza di ascensori, wi-fi, ecc.).

3. Gli immobili dovranno rispettare i requisiti di cui al Decreto Ministeriale del 5/07/1975 e per ogni immobile dovrà essere allegata al modello di richiesta copia della carta d'identità del proprietario/gestore, la visura catastale aggiornata, il certificato di agibilità o abitabilità o SCA, nonché i requisiti igienico sanitari previsti dalla vigente normativa e copia della carta d'identità del proprietario/gestore.

4. A seguito del completamento della procedura di iscrizione all'Albo degli Appartamenti ammobiliati per uso turistico verrà rilasciato, per ciascuna unità immobiliare, un apposito



numero di iscrizione (Codice Identificativo Comunale) che contraddistinguerà quell'unità immobiliare in ogni comunicazione. Nel caso di variazione dei dati relativi all'immobile iscritto all'Albo degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico dovrà esserne data apposita comunicazione all'Ufficio Commercio del Comune senza modifica nel numero di iscrizioni (Codice Identificativo Comunale).

5. Ai sensi dell'art. 19 c. 1, L.R. n. 34/2018, il proprietario o usufruttuario ha anche l'obbligo di comunicare la locazione turistica al Comune entro il 31 Marzo. In ogni caso la comunicazione deve essere data almeno una settimana prima dell'arrivo degli ospiti in relazione alla prima locazione. Deve essere comunicato il numero di soggetti ospitati ed il numero dei pernotti ad essi riferiti per il calcolo di imposta di soggiorno attraverso la procedura telematica comunale rispettando le modalità e le tempistiche citate nel regolamento di imposta di soggiorno in vigore.

6. Il proprietario o usufruttuario locatore (come da procedura del M.I.T. - Ministero dell'Interno), è tenuto a comunicare l'identità degli alloggiati attraverso il portale "Alloggiati Web", alla Questura competente, come previsto dagli artt. 1 e 2 del D.M. 07/01/2013 e s.m.i. entro la mezzanotte del giorno successivo. Tale comunicazione deve essere presentata con immediatezza nel caso di soggiorni non superiori alle 24 ore. Si precisa che quest'obbligo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 109 del T.U.L.P.S. e dall'art. 19-bis del D.L. 04/10/2018 n. 113 (così convertito dalla Legge n. 132 del 01/12/2018), è limitato alle locazioni di durata inferiore a trenta giorni;

7. Il proprietario o usufruttuario locatore è, altresì, obbligato:

a) a tenere affisso, in luogo bene visibile e all'interno dell'immobile oggetto di locazione turistica, una copia integrale del presente Regolamento. L'inosservanza delle disposizioni del presente comma comporterà una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro.

b) dare comunicazione dei dati statistici alla Regione Calabria come da legge regionale del 7 agosto 2018, n.34;



c) comunicare il riepilogo di imposta di soggiorno all' Agenzia delle Entrate (art. 180, comma 3 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 Decreto Rilancio, convertito dalla legge n. 77 del 17 luglio 2020);

d) comunicare il numero di soggetti ospitati ed il numero dei pernotti ad essi riferiti per il calcolo di imposta di soggiorno attraverso la procedura telematica comunale rispettando le modalità e le tempistiche citate nel regolamento di imposta di soggiorno in vigore.

8. Nel caso in cui il locatario abbia intenzione di ospitare una o più persone (sempre nei limiti stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975, e s.m.i. e dall'art. 5 del presente Regolamento), dovrà comunicarlo al locatore/soggetto intermediario agente immobiliare che sarà tenuto a comunicare tale circostanza seguendo le modalità indicate ai commi precedenti del presente articolo.

9. In seguito all'attivazione dal 03/09/2024 della "Banca Dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche e del Portale del Ministero del turismo per l'assegnazione del CIN, il locatore è tenuto ad esporre su ogni piattaforma digitale ovvero su ogni stampa cartacea che promuove l'immobile ad uso turistico, nonché sulle piattaforme online della medesima, il Codice Identificativo Nazionale (C.I.N.) rilasciato esclusivamente dal Ministero del Turismo, insieme ad un logo identificativo del Comune di Diamante individuato dallo stesso Ente, da collocarsi all'esterno dei locali in cui viene esercitata l'attività.

## **Art. 5**

### **Gestione tramite agenzia immobiliare o intermediario specializzato**

1. Gli adempimenti previsti dall'art. 4 del presente Regolamento si applicano anche nel caso in cui la locazione o concessione in uso/comodato o a titolo gratuito avvenga tramite intermediario/agenzia immobiliare e/o *property manager*.



**Art. 6**

**Obblighi del locatario**

1. Il locatario è tenuto all'osservanza del regolamento di condominio, se esiste, ed in ogni caso delle norme del buon vivere civile. Il locatario è obbligato ad effettuare la raccolta differenziata nel rispetto del calendario come da opuscolo informativo, entrambi forniti a cura del proprietario. In mancanza sarà applicata una sanzione amministrativa che varia dai 250,00 ai 1.250,00 euro.

**Art. 7**

**Capacità ricettiva**

1. Il numero massimo di persone ospitabili presso un appartamento ammobiliato per uso turistico è funzionale ai vani letto in esso disponibili, fatta eccezione per i monolocali.
2. Il vano letto, per essere considerato tale, non potrà avere una superficie utile inferiore a 9 mq. per le camere ad un letto, mq. 14 per le camere a due letti a cui vanno aggiunti mq. 10 per ciascun posto letto aggiuntivo, il tutto comunque nel rispetto del D.M. 05/07/1975 e s.m.i.
3. I monolocali devono avere un minimo 28 mq. per una persona (fatti salvi monolocali di dimensioni inferiori di vecchia costruzione ma con agibilità), e 38 mq. per due persone; cucina o angolo cottura conforme ai Regolamenti edilizi comunali.
4. I bambini inferiori a 6 anni di età non sono inclusi nel calcolo dei posti letto disponibili.
5. Un numero di persone eccedente a quello indicato ovvero l'utilizzo, per il pernottamento, di porzioni dell'immobile differenti dai vani letto sarà oggetto di sanzione e di evacuazione dell'immobile per violazione delle norme igieniche sanitarie.

**Art. 8**

**Destinazione d'uso degli immobili interessati**

1. L'utilizzo delle abitazioni concesse in locazione turistica non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.



**Art. 9**

**Sanzioni**

1. Per le omesse o infedeli o ritardate comunicazioni di cui all'art. 4 del presente Regolamento, verrà applicata una sanzione amministrativa dai 500,00 ai 3.000,00 euro.
2. Nel caso in cui l'infrazione sia commessa da soggetto intermediario agente immobiliare, la sanzione per quest'ultimo varia dai 1.000,00 ai 6.000,00 euro, oltre alla segnalazione alla Guardia di Finanza.
3. Nel caso di inosservanza dei limiti previsti dall'art. 7 del presente Regolamento, si provvederà allo sgombero delle unità immobiliari a mezzo di forza pubblica e verrà applicata una sanzione amministrativa che varia dai 250,00 ai 1.250,00 euro, oltre le sanzioni previste dal comma 1 del presente articolo.
4. Le sanzioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo vengono applicate in solido tra loro tra colui che ha concesso in utilizzo l'immobile e il locatore.
5. Nel caso in cui l'immobile concesso in locazione non sia stato preventivamente iscritto all'Albo di cui all'art. 1, comma 4, del presente Regolamento, si applica la sanzione amministrativa che varia dai 2.000,00 a 8.000,00 euro a carico del soggetto che ha concesso in utilizzo l'immobile.
6. Nel caso, invece, che non vengano comunicate le modifiche all'immobile, previste dall'art.4, comma 4 del presente Regolamento, verrà applicata una sanzione amministrativa che varia dai 500,00 ai 1.500,00 euro a carico del soggetto che ha concesso in utilizzo l'immobile. Ciò fermo restando la responsabilità penale per l'eventuale violazione degli artt. 109 e 17 del T.U.L.P.S. .
7. Per l'accertamento e l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento si applicano le disposizioni previste dalla Legge 689/1981 e s.m.i. .

**Art. 10**

**Istituzione banca dati comunale – Trattamento Privacy**

1. I dati comunicati secondo quanto indicato dagli artt. 1 e 4 vengono conservati presso l'Ufficio comunale di Polizia Locale e presso il server remoto fornito dall'apposito portale Web Comunale adibito per l'assolvimento degli obblighi dettati dal presente Regolamento, costituendo, per finalità statistiche e conoscitive,



la banca dati comunale degli alloggiati negli appartamenti ammobiliati per uso turistico.

2. In riferimento al comma precedente del presente articolo relativo alla protezione della Privacy delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati, per quanto non previsto nel presente Regolamento si rinvia al Regolamento europeo 2016/679, alle vigenti fonti di diritto europee e nazionali e ai regolamenti comunali in materia di protezione dei dati personali, alle linee guida e ai provvedimenti del Garante della Privacy, alle direttive impartite dal Titolare del trattamento, dai Responsabili del trattamento, dall'Amministrazione del sistema informatico e dal Responsabile della protezione dei dati.
3. I dati saranno conservati per il tempo necessario al loro utilizzo ovvero finché sussiste la finalità per la quale sono trattati secondo i criteri improntati al rispetto delle norme vigenti ed alla correttezza ed al bilanciamento fra legittimo interesse del Titolare e dei diritti e libertà dell'interessato.
4. I dati, perciò, saranno conservati per il periodo minimo necessario nel rispetto delle indicazioni contenute nella normativa di settore.

## **Art. 11**

### **Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore con il conseguimento della esecutività o della dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione di approvazione, secondo le leggi vigenti ed osservate le procedure delle stesse stabilite.
2. Il presente Regolamento abroga ogni disposizione regolamentare precedente che ne disciplina tale materia, in particolar modo il regolamento per la disciplina delle locazioni di immobili ad uso turistico approvato con delibera consiliare n.03 del 09/01/2013.
3. Il presente Regolamento verrà pubblicato all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi e permanenti sul sito istituzionale del Comune di Diamante nella sezione "Amministrazione Trasparente".
4. L'Ente provvederà, con le forme che riterrà opportune, a dare la massima pubblicità al Regolamento.