

COMUNICAZIONE ADEGUAMENTO MODULISTICA SUAP L.R. n. 10/2025 (LOCAZIONE BREVE)

In recepimento della L.R. n. 10 del 2025 recante la *“Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna”*, la modulistica SUAP afferente la comunicazione di inizio attività di appartamento ammobiliato ad uso turistico e la SCIA per l'avvio di attività di Casa e appartamento per vacanza e di affittacamere è stata modificata-integrata come segue.

Nel modulo di comunicazione per avvio di locazione appartamento uso turistico (non imprenditoriale - senza partita IVA), sia con classifica che senza classifica, e nel modulo di Scia per avvio attività di Casa vacanze e appartamenti per vacanze (imprenditoriale - con partita IVA) si è previsto che l'interessato debba dichiarare, per ogni alloggio, se lo stesso:

- **sarà locato ESCLUSIVAMENTE con contratti di locazione turistica superiori a 30 giorni consecutivi** per OGNI singolo contratto e pertanto non c'è necessità di cambio di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 10/2025
oppure
- **potrà essere locato sia con contratti di locazione breve inferiori a 30 giorni** sia con contratti di locazione turistica superiori a 30 giorni. In tal caso, è **richiesto di specificare se è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso a locazione breve ai sensi della L.R. 10/2025** con SCIA/CILA ovvero se è stato rilasciato il P.d.C. con il cambio d'uso a locazione breve previsto dalla L.R. 10/2025.

Nel modulo per avvio di attività di affittacamere, oltre alle predette dichiarazioni in merito alla tipologia di locazione, si è altresì previsto che l'interessato dichiari anche se ha la residenza in una delle unità abitative in cui svolge l'attività (in quanto, in tal caso, solo per detta unità abitativa, non occorre il cambio d'uso ai sensi della L.R. 10/2025).

Anche nella modulistica relativa all'attività di agenzia immobiliare turistica per ogni nuovo alloggio intermediato, l'agenzia dovrà dichiarare se sarà locato ESCLUSIVAMENTE con contratti superiori ai 30 giorni per ogni singolo contratto - e quindi non c'è necessità di cambio d'uso - ovvero se sarà locato anche con contratti inferiori ai 30 giorni e, in tale caso, il proprietario avrà dichiarato alla medesima agenzia di aver provveduto al cambio di destinazione d'uso a “locazione breve” ai sensi della L.R. 10/2025.

Trattasi quindi di modifiche di attuazione e adeguamento alla nuova disciplina introdotta dalla **L.R. n. 10/2025 che, per gli immobili da destinare ex novo ad attività di “locazione breve”** (come definita all'art. 1 della citata L.R.), richiede **l'acquisizione della specifica destinazione d'uso urbanistica, denominata appunto “locazione breve”** e ricompresa nell'ambito della categoria funzionale turistico-ricettiva di cui all'articolo 28, comma 3, lettera b), L.R. n. 15 del 2013, come meglio precisato nell'apposita Circolare e nello schema applicativo della L.R. 10/25 (<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/disciplina-immobili-in-locazione-breve>).

Prima della presentazione del modulo SUAP, il **richiedente dovrà quindi presentare la pratica edilizia per l'acquisizione della nuova destinazione d'uso urbanistica**, secondo la disciplina prevista in via ordinaria dalla L.R. n. 15 del 2013, che prevede la presentazione di:

- CILA per i cambi d'uso, anche senza opere, senza incremento di carico urbanistico (art. 7, comma 5, lettera d) L.R. n. 15/2013);
- SCIA, per i cambi d'uso, anche senza opere, con aumento di carico urbanistico (art. 13, comma 1, lettera e), L.R. n. 15/2013) e comunque per i mutamenti della destinazione d'uso degli

immobili compresi nelle zone omogenee A (art. 13, comma 1-bis, L.R. n. 15/2013 e art. 10, comma 1, lett. c) d.P.R. n. 380/2001);

- del titolo edilizio richiesto per le opere, se sono effettuali lavori.

I titoli abilitativi – **da presentare con l'utilizzo della modulistica edilizia unificata** - devono essere rispettivamente presentati allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), se la locazione si svolge in forma non imprenditoriale, e allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), se, invece, lo svolgimento avviene in veste di impresa.

La nuova destinazione d'uso urbanistica trova applicazione in tutto il territorio regionale, indipendentemente dal recepimento della nuova categoria nelle disposizioni del piano comunale.

Il cambio d'uso previsto dalla L.R. n. 10 del 2025 ai fini dell'avvio dell'attività **è quindi certamente possibile anche nei Comuni che non intendano pianificare il nuovo uso o che ancora non l'abbiano fatto**; in particolare, in assenza di una specifica regolamentazione del piano comunale e comunque prima della relativa adozione, il cambio d'uso verso la destinazione locazione breve **si deve ritenere sempre consentito negli ambiti in cui è ammessa la destinazione funzionale turistico-ricettiva o residenziale.**

Per ulteriori approfondimenti, si rinvia all'apposita Circolare e allo schema applicativo della L.R. 10/25, disponibili al link sopra indicato.