

Locazioni turistiche e CaV, vademecum normativa regionale

DALL'ASSESSORATO ALLO SVILUPPO ECONOMICO UNA GUIDA CHE RICHIAMA AL RISPETTO DELLE NORME VIGENTI

Regione Lombardia sta diffondendo in questi giorni una guida sui principali adempimenti ai quali, in seguito all'entrata in vigore della L.R. 27/2015, sono tenuti tutti coloro che propongano locazioni turistiche o comunque gestiscano Case e Appartamenti per Vacanze (CaV), sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale.

Confesercenti, che da sempre si batte per la concorrenza leale anche in questo ambito, esprime apprezzamento per l'iniziativa informativa dell'assessorato, riportando a seguire il contenuto della pubblicazione.

Cosa sono le CAV?

L'art. 26, della Legge Regionale definisce le Case e Appartamenti per Vacanze (CAV) come quelle "strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari". In tale tipologia sono ricompresi, ai soli fini amministrativi disciplinati dalla legge regionale e per l'applicazione coerente delle regole di ospitalità, gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche per una durata non superiore ai 30 giorni, ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n.431.

Cosa devo fare per essere in regola come CAV?

Indipendentemente dalla modalità di gestione scelta, ai sensi dell'art. 38 comma 1, è necessario:

1. Presentare una semplice Comunicazione di avvio dell'attività al Comune ove è ubicata l'alloggio.

○ Il modello di Comunicazione, disponibile presso i Comuni, può essere reperito sul portale di Regione Lombardia e sul [portale Impresa in un giorno](#).

○ La Comunicazione deve essere presentata e compilata attraverso gli sportelli telematici (clicca su <https://www.impresainungiorno.gov.it/sportelli-suap> per conoscere lo sportello SUAP più vicino) utilizzando la PEC del titolare o in alternativa attraverso delega come da modello individuato dall'allegato C del decreto citato.

La Comunicazione, che è stata individuata come sistema semplificato rispetto alla SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività), è l'atto legittimante per l'esercizio dell'attività indipendentemente dai canali di promozione prescelti e include la planimetria che deve corrispondere allo stato di fatto dell'unità immobiliare, o relativa porzione, in scala 1:200 o 1:100 o 1:50.

1. Inviare telematicamente alla Questura, entro 24 dall'arrivo, le schede di identificazione degli alloggiati con le generalità degli ospiti. Tutte le informazioni sul servizio alloggiati possono essere reperite collegandosi al sito <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it>, oppure a [questo link](#).
2. Riscuotere la tassa di soggiorno, ove previsto. E' onere del gestore della CAV riscuotere la tassa di soggiorno, ove questa sia stata istituita dal Comune dove la CAV è situata, per poi riversarla alle autorità comunali. Tariffe, esenzioni e modalità di pagamento cambiano a seconda delle regole istituite dai diversi comuni.

Chi può offrire alloggio nelle CAV e deve presentare la comunicazione di inizio attività?

Chi ha la disponibilità della CAV, ossia il proprietario, usufruttuario, locatario (che non ha il divieto di subaffitto), l'agenzia o altro soggetto che ha mandato per la gestione o titolo per l'utilizzo. In caso di comproprietà, ad esempio, da parte di due persone di sei appartamenti, si può configurare l'esercizio di due CAV non imprenditoriali di tre appartamenti ciascuno fatto salvo quanto previsto dalle normative fiscali statali (reddito prevalente).

E' richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività di CAV?

No, le CAV mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

E' possibile essere residente nella casa registrata come CAV?

Sì, né la Legge né il Regolamento prevedono tale divieto.

Come possono essere gestite le CAV?

Le CAV possono essere gestite:

- In forma imprenditoriale (in tal caso è prevista l'iscrizione al registro delle imprese);
- In forma non imprenditoriale da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di tre unità abitative sul territorio regionale e svolgono attività in maniera non continuativa, osservando a tal fine un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni all'anno, anche non continuativi.

Il limite di 3 unità immobiliari è "complessivo" o deve ritenersi "per ogni Comune di ubicazione"?

Il limite è complessivo sul territorio regionale indipendentemente dal Comune di ubicazione.

Quali sono i servizi, standard qualitativi e dotazioni minime obbligatorie delle CAV?

Le CAV devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione, e offrono i servizi, nonché possiedono gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie di cui al regolamento 5 agosto 2016, n.7, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione

Lombardia Supplemento n.32 dell'8 agosto 2016. Le CAV utilizzate per l'offerta di alloggio devono essere agibili e in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Quando c'è l'obbligo di comunicazione dei flussi, di cui all'art. 38, comma 8 della l.r. 27/2015?

L'obbligo di comunicazione dei flussi riguarda solo le locazioni inferiori ai 30 giorni. Le locazioni superiori ai 30 giorni, per le quali vige l'obbligo della registrazione del contratto non sono soggette alla comunicazione dei flussi. Con l'atto di registrazione contrattuale si assolve agli obblighi relativi al regime fiscale e di comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza.

Riassumendo, quali adempimenti devono osservare le CAV?

Le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni delle CAV, compresi gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) sono tenute:

- a presentare una Comunicazione di avvio dell'attività al Comune territorialmente competente ove è ubicata la struttura ricettiva non alberghiera;
- al rispetto delle disposizioni in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente;
- alla comunicazione dei flussi turistici per le locazioni inferiori ai 30 giorni, attivando la collaborazione con la provincia di competenza o con la Città Metropolitana di Milano per utilizzare la piattaforma newturismo;
- all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza (attraverso il portale alloggiatiweb per la compilazione del form di denuncia degli ospiti e ottenendo la relativa password di accesso dalla questura);
- a esporre i prezzi massimi praticati nell'esercizio in modo ben visibile al pubblico all'interno di ciascuna camera e unità abitativa e redatti, oltre che in lingua italiana, almeno in due lingue straniere ;
- a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti;
- in caso di cessazione temporanea (rif. art. 38, comma 7 della l.r. 27/15) o definitiva dell'attività, darne preventiva comunicazione al Comune;
- a rispettare gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie per le CAV come previsto dal regolamento regionale n. 7/2016 pubblicato sul BURL supplemento n. 32 dell'8 agosto 2016;
- a garantire che le case e appartamenti per vacanze in cui si svolge l'attività abbiano una destinazione d'uso residenziale compatibile con l'attività stessa.

Per ulteriori informazioni è possibile compilare il form dedicato sul sito di Regione Lombardia - Direzione Sviluppo Economico: [Richiesta di chiarimenti in merito alla nuova legge regionale sul turismo](#)