

## **Locazione di Case e Appartamenti per Vacanze (CAV) – Adempimenti a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 01/10/2015 nr. 27 e Regolamento Regionale 05/08/2016 nr. 7 (Politiche Regionali in materia di turismo ed attrattività del territorio Lombardo) – indicazioni operative**

### **Premessa**

La legge regionale n. 27 del 1 ottobre 2015, "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", pubblicata sul supplemento BURL n. 40 del 2 ottobre 2015, ha riformato la disciplina del turismo e delle strutture ricettive. Con questa scheda informativa si vogliono fornire alcune informazioni di base a coloro che intendano proporre locazioni turistiche oppure intendano gestire Case e Appartamenti per Vacanze (di seguito CAV) sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale.

Si definiscono Case e Appartamenti per Vacanze (CAV) le strutture ricettive gestite in modo unitario ed organizzate per fornire alloggio ed 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 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.

### **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.

### **Cosa fare per essere in regola come CAV**

Indipendentemente dalla modalità di gestione scelta, preventivamente all'avvio dell'attività, è necessario presentare al Comune ove è ubicato l'alloggio Comunicazione di avvio dell'attività, attraverso il portale telematico camerale dedicato al seguente link <http://www.impresainungiorno.gov.it>, utilizzando la PEC del titolare o in alternativa attraverso delega a procuratore incaricato.

Tale comunicazione costituisce atto legittimante all'esercizio dell'attività e deve includere la planimetria dell'alloggio, che deve corrispondere allo stato di fatto dell'unità immobiliare, o relativa porzione.

La Comunicazione ed i relativi allegati dovranno essere firmati digitalmente.

### **Soggetto che deve presentare la comunicazione di inizio attività e destinazione d'uso**

Chi ha la disponibilità della CAV, ossia il proprietario, usufruttuario, locatario (che non abbia il divieto di subaffitto), l'agenzia o altro soggetto che ha mandato per la gestione o titolo per l'utilizzo.

Le CAV mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

### **Caratteristiche, servizi, standard qualitativi e dotazioni minime obbligatorie**

Le CAV devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione. I servizi e le dotazioni minime obbligatorie sono previsti dal 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.

### **Obbligo di comunicazione dei flussi**

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.

### **Ulteriori adempimenti a carico dei gestori**

Per le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni delle CAV, compresi gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche, i gestori sono tenuti a:

- presentare la Comunicazione di avvio dell'attività al Comune territorialmente competente ove è ubicata la struttura ricettiva non alberghiera con le modalità più sopra esposte;
- rispettare le disposizioni in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente;
- comunicare i flussi turistici, attivando la collaborazione con la provincia di competenza o con la Città Metropolitana di Milano per l'utilizzo della piattaforma dedicata al seguente link <https://www.flussituristici.servizirl.it/Turismo5/app/> ;
- procedere alla denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza (consultabili attraverso il portale della Polizia di Stato <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>) per la compilazione del form di denuncia degli ospiti, ottenendo la relativa password di accesso dalla questura);
- 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;
- 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;
- 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;

Per ulteriori informazioni è possibile inoltre prendere visione del video-tutorial di "Comunicazione per avvio CAV non imprenditoriale" oppure compilare il form dedicato, entrambi consultabili sul sito di Regione Lombardia - Direzione Sviluppo Economico alla sezione "Servizi e Informazioni – Imprese Turistiche – Ricettività non Alberghiera – Strutture ricettive non Alberghiere"