Case e Appartamenti per vacanze

**CASE E APPARTAMENTI**

**PER VACANZE**

***“Strutture ricettive non alberghiere”***

***“Politiche regionali***

***in materia di turismo***

***e attrattività del territorio lombardo”***

******

|  |  |
| --- | --- |
| Case e appartamenti per vacanze ……………….. ……………………………………… | 1 |
| Riferimenti normativi …………………………………Obblighi e adempimenti …………………...……...… | 22 |
| Competenze ………………….…………………………… | 3 |
| Promozione …………………………………………..…… | 3 |
| Investimento ……………………………………………..  | 4 |
| Il CIR ………………………………………………………….Le novità dell'anno 2024 ……………………………. | 45 |
| Alcuni siti di riferimento ……………………………. | 6 |

Le Case e Appartamenti per vacanze sono strutture ricettive non alberghiere, organizzate per fornire alloggio ed eventuali servizi complementari in unità abitative, o in parti di esse, con destinazione residenziale.

Sono composte da uno o più locali arredati, devono avere la dotazione minima obbligatoria di servizi igienici e cucina, collocati in complessi immobiliari.

Le Case e Appartamenti per vacanze possono essere gestite in forma non imprenditoriale sino a tre unità abitative, svolgendo l’attività in modo occasionale con un periodo di interruzione non inferiore a 90 giorni all’anno, anche non continuativi.



La L.R. non vieta la residenza nella CAV da parte dei titolari dell’attività.

Sono proprietà private completamente arredate cedute in affitto temporaneo. Per iniziare l’attività è necessario presentare semplice comunicazione di avvio attività (CIA) al Comune territorialmente competente, includendo la planimetria che deve corrispondere allo stato di fatto dell’unità immobiliare.

L'offerta non è sottoposta a regolamentazioni particolari, può essere la più ampia e variegata, dalle differenti tipologie di immobile alle più particolari destinazioni, dalla proposta più spartana a quella “extra lusso”, consentendo così una diversificazione per una maggiore possibilità di risposta alle differenti tipologie di turista. Non c’è una regola sul numero minimo di notti da prenotare.

Le Case e Appartamenti per vacanze soddisfano le più svariate esigenze, di destinazione, di privacy, di tipologia, di finalità e di budget.

Costose ville private nelle località più desiderabili al mondo, con tutte le comodità annesse, sino a qualche anno fa si potevano trovare solo nelle strutture alberghiere di lusso, mentre oggi la vacanza “si costruisce” e anche dalle strutture ricettive non alberghiere c’è una risposta importante e professionale molto ampia, oltre a una privacy assoluta per la soddisfazione totale del cliente.

Anche chi dispone di budget meno elevati e/o ridotti può trovare la propria soluzione ottimale. Proposte “su misura” anche per chi desidera viaggiare con il proprio animale al seguito.

Riferimenti normativi

La presente scheda contiene riferimenti alle normative attualmente in vigore, più precisamente:

la Legge Regionale 1.10.2015 n.27 “Politiche regionali in materia turismo e attrattività del territorio lombardo”;

il Regolamento Regionale della Lombardia n.7/2016 art. 6 e relativo Allegato B “Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie, con i requisiti strutturali e igienico-sanitari per le strutture ricettive non alberghiere”.

*Obblighi e Adempimenti*

I titolari delle Case e Appartamenti per vacanza devono sottostare alle seguenti regolamentazioni:

* presentare comunicazione di avvio attività allo Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP) del Comune territorialmente competente;
* rispettare gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie di cui al regolamento regionale n.7 pubblicato sul BURL, supplemento n.32 del 08.08.2016;
* avere destinazione d’uso residenziale compatibile con l’attività stessa.
* posti letto: fino a 48 mq 1 posto letto ogni 8 mq; da 49 a 84 mq 1 posto letto ogni 12 mq, oltre 85 mq 1 posto letto ogni 14 mq;
* adempiere alla comunicazione dei flussi degli ospiti, per locazioni inferiori ai trenta giorni, in base alle indicazioni di cui all’art. 38, comma 8 della L.R. n.27/2015;
* adempiere alla denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell’autorità di pubblica sicurezza e ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431;
* dichiarare che l’attività sarà svolta nel rispetto delle norme applicabili alla tipologia di attività (ad esempio in materia di urbanistica, igiene pubblica, igiene edilizia, tutela ambientale, tutela della salute nei luoghi di lavoro, sicurezza alimentare);
* stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso terzi, come previsto dall’art. 38, comma 10 l.r. n. 27/2015;
* esporre tariffe e prezzi in lingua italiana e almeno in altre due lingue straniere;
* presenza dell’attività nel Registro Regionale suddiviso per tipologie (online);
* aver preso visione dell’informativa sul trattamento dei dati personali di cui all’art. 13 del D.L. 30.06.2003 n. 196 e di quella sui procedimenti di cui all’art. 3 del D.P.R. 26.04.1992 n. 300;
* essere a conoscenza che ai sensi dell’art. 76 D.P.R. n. 445/2000, “Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia”.

E’ facoltativa per i CAV la preparazione di cibi, in caso di alloggio fornito in porzione di unità abitativa.

**NOTA:** IL DICHIARANTE è tenuto alla comunicazione dei dati statistici delle persone ospitate come previsto dall’art. 38 comma 8 della L.R. n.27/2015 – Consultare l’applicativo on-line NEW TURISMO oppure chiedere informazioni all’ufficio statistica della Provincia di appartenenza.

*Competenze*

Avviare e gestire una Casa per vacanzenon è complicato e gli introiti possono essere un importante contributo alla gestione familiare anche se gestito in forma non imprenditoriale. Le competenze richieste per questa tipologia di attività si differenziano a seconda della scelta di gestione, in forma privata o imprenditoriale. In qualsiasi modo si gestisca l’attività, rimane comunque importante che il titolare si interessi dell’organizzazione con spirito di iniziativa, dinamicità e intraprendenza.



Buone doti comunicative e relazionali daranno un valore aggiunto importante.

Il titolare dovrà porre particolare attenzione a discrezione, rispetto della privacy e garanzia di comfort.

*Promozione dell’attività*

Con l'avvento di Internet e dei social, la promozione di una Casa per vacanze è immediata ed efficace, non senza impegno e costanza. Tutti utilizzano gli stessi canali e perciò sarà necessario avvalersi di qualche stratagemma per farsi riconoscere tra miriadi di altre attività che si propongono per lo stesso servizio.

Sarà molto importante pubblicare fotografie di qualità dell’immobile, mettendo in evidenza le peculiarità o gli scorci più suggestivi. Ogni singola stanza dovrà essere posta in evidenza; ancora di più i particolari che, se ci sono, aumentano il valore alla struttura. Bagni privati, servizi aggiuntivi offerti agli ospiti (ad esempio una stanza fitness, una sauna e/o un bagno turco) dovranno essere valorizzati e fotografati da diverse angolature per permettere al cliente di avere ben chiara la disposizione della struttura, interna ed esterna.

Da non dimenticare gli ambienti esterni, se presenti, e spazi come verande o un giardino nei quali potersi isolare per momenti di relax.

Importante riuscire a trasmettere bellezza e charme ma fondamentali saranno ordine e pulizia.

Si può creare il proprio sito web interattivo, sempre aggiornato, oppure affidarsi a siti promozionali nati allo scopo.

Ricordiamo che il “passaparola” rimane ancora il miglior strumento divulgativo per l’attività e che oggi viene espresso tramite le recensioni on line.

*Investimento*

Prima di avviare qualsiasi tipologia di attività, sarà necessario confrontarsi con un professionista per la stesura di un Business Plan per pianificare investimenti, i mezzi di auto finanziamento, entrate/uscite dell’attività e comprendere le reali potenzialità/fattibilità dell’attività.



L’investimento necessario per l’avvio di un’attività di Casa per vacanza varia molto in funzione degli standard che si vogliono adottare e alla disponibilità dell’immobile: è importante sapere che non è necessario essere proprietari, si può avere la sola disponibilità dell’immobile. I riferimenti normativi indicano che il gestore della struttura ricettiva deve avere la disponibilità, in forza di un valido titolo di proprietà o altro diritto reale o personale di godimento, degli immobili e dei terreni in cui è svolta l'attività. In mancanza di tale titolo l'attività non può essere esercitata.

E’ importante l’ambiente che si vuole realizzare all’interno: ciò infatti, di norma, comporta un cospicuo investimento, opere interne strutturali, realizzazione degli spazi per i servizi aggiuntivi privati e comuni, arredamenti delle camere, dei bagni e degli spazi comuni, interni ed esterni.

# *Il CIR*

# Codice Identificativo di Riferimento

Tutte le strutture ricettive disciplinate dalla l.r.27/15 devono utilizzare il CIR: **Codice Identificativo di Riferimento.** Il codice, come previsto dall’articolo 38, commi 8 bis e ter, della l.r. 27/15, è stato introdotto al fine di migliorare la qualità dell’offerta turistica e di semplificare i controlli da parte delle autorità competenti.

Il cir coincide con il **codice regionale** generato dal sistema di gestione dei flussi turistici [ROSS1000](https://www.flussituristici.servizirl.it/Turismo5/) ed è disciplinato dalla D.G.R. XII/169 del 19/04/2023 “Disciplina del codice identificativo di riferimento (CIR) in attuazione dell’articolo 38 comma 8 bis della legge regionale 15 ottobre 2015, n. 27 “Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo”

**Come si ottiene il CIR**: il richiedente, una volta inoltrata al SUAP (sportello unico attività produttive) del Comune competente la richiesta di avvio dell’attività (SCIA) attende comunicazione da parte della Provincia per poter accedere al sistema di gestione dei flussi [ROSS1000](https://www.flussituristici.servizirl.it/Turismo5/) al cui interno è visibile il CIR.

Le strutture ricettive non alberghiere, Foresterie Lombarde e B&B presentano al SUAP (sportello unico attività produttive) del Comune la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) mentre le Case e appartamenti per vacanza, ai sensi della legge 431/1998 presentano al SUAP del Comune la CIA (comunicazione di inizio attività).

*Le novità dall’anno 2024*

# CIN: PUBBLICATO L’AVVISO DI ENTRATA IN FUNZIONE DELLA BANCA DATI STRUTTURE RICETTIVE E DEL PORTALE TELEMATICO PER L’ASSEGNAZIONE DEL CODICE

Mercoledì 03 settembre 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale l’avviso, previsto ai sensi del comma 15, art. 13-ter, decreto-legge n. 145/2023, attestante l’entrata in funzione della **Banca Dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche** e del **Portale Telematico (BDSR)** del Ministero del turismo per l’assegnazione del CIN.

Le disposizioni di cui all’articolo 13-ter, decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 si applicano a decorrere dal 2 novembre 2024, sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione dell’Avviso.

La norma affida al Ministero del Turismo il compito di assegnare, mediante procedura automatizzata e su istanza del locatore o titolare di struttura ricettiva, il CIN alle:

* unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e locazione breve di cui all’art. 4 del DL 50/2017;
* strutture turistico-ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

Il Ministero è competente anche per la detenzione e gestione della banca dati contenente i dati sul CIN.

L’acquisizione del CIN è obbligatoria entro i termini chiariti nelle **FAQ.**

Da oggi, per ottenere il CIN, il locatore o il soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva deve presentare, sul portale BDSR apposita istanza, corredata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt 46 e 47 del DPR 445/2000, attestante:

* i dati catastali dell’unità immobiliare o della struttura;
* in caso di locazioni svolte in forma imprenditoriale, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti.

Ai sensi dell’art. 13-ter, il titolare di strutture turistico ricettive alberghiere o extra alberghiere, che proponga o conceda con locazione breve un’unità immobiliare o una porzione di essa priva di CIN, si espone alla sanzione pecuniaria da 800 (ottocento) a 8.000 (ottomila) euro in relazione alle dimensioni della struttura o dell’immobile (tali sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale).

Lo stesso vale per chiunque proponga o conceda in locazione, per finalità turistiche o in locazione breve una unità immobiliare ad uso abitativo o porzione di essa di:

* esporre il CIN all’esterno dello stabile in cui è collocato l’appartamento o la struttura ricettiva, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici;
* indicare il CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

La mancata esposizione e indicazione del CIN comporta una:

* sanzione pecuniaria da 500 (cinquecento) a 5.000 (cinquemila) euro in relazione alle dimensioni della struttura o dell’immobile, applicata per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale la violazione sia stata accertata;
* sanzione di immediata rimozione dell’annuncio irregolare pubblicato.

Tali sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

*Le disposizioni sul CIN diventeranno operative a tutti gli effetti il 2 novembre 2024.*

Per informazioni di carattere generale sul CIN è possibile utilizzare i **contatti** a seguire, attivi da lunedì a venerdì, fascia oraria 9:00 - 18:00

* Contact Center Ministero: Tel. 06 164169910
* E-mail: info.bdsr@ministeroturismo.gov.it

urp@ministeroturismo.gov.it

Per assistenza nella procedura telematica di richiesta del CIN è necessario utilizzare i canali di assistenza previsti dal portale **BDSR.**

*Link:*

*Avviso Gazzetta Ufficiale:*

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2024/09/03/TX24ADA8917/p2>

*Banca Dati nazionale:*

<https://www.ministeroturismo.gov.it/banca-dati-strutture-ricettive/>

*Portale telematico (BDSR) Ministero:*

<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>

*FAQ:*

<https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr/>

*Alcuni siti di riferimento*

[www.casevacanza.it](http://www.casevacanza.it)

<https://www.airbnb.it/>

<https://www.tripadvisor.it/>

[www.anbba.it](http://www.anbba.it)