

FAQ LOCAZIONI TURISTICHE AGGIORNATE AL 23 GIUGNO 2023

<https://www.regione.veneto.it/web/turismo/faq-domande-frequenti>

INDICE DELLE FAQ

<u>A) OBBLIGHI DEL LOCATORE TURISTICO</u>	<u>(Faq da 1 a 15)</u>
<u>B) REQUISITI DELLA LOCAZIONE TURISTICA</u>	<u>(Faq da 16 a 23)</u>
<u>C) CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE (C.I.R.)</u>	<u>(Faq da 24 a 31)</u>
<u>D) COMPITI DEL COMUNE</u>	<u>(Faq da 32 a 35)</u>
<u>E) COMPITI DELLA REGIONE</u>	<u>(Faq 36 e 37)</u>

[A\) OBBLIGHI DEL LOCATORE TURISTICO](#)

- 1) I locatori turistici devono presentare la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al Comune?
- 2) Chi può dare alloggi in locazione a turisti?
- 3) Quali sono gli obblighi di esposizione e di pubblicità dei locatori turistici?
- 4) Il locatore turistico cosa deve comunicare alla Regione quando inizia l'attività?
- 5) Il locatore turistico deve comunicare alla Regione la chiusura temporanea dell'attività di locazione?
- 6) Il locatore turistico cosa deve comunicare quando cessa l'attività?
- 7) I locatori turistici devono comunicare i prezzi alla Regione?
- 8) Nella stessa unità immobiliare, con un proprio numero civico, possono essere offerte camere con prestazione di servizi agli ospiti durante il loro soggiorno e camere senza prestazione di servizi agli ospiti durante il loro soggiorno?
- 9) Il locatore può risiedere nello stesso alloggio destinato a locazione turistica?
- 10) Come si trasmettono alla Regione le variazioni dei dati contenuti nella "comunicazione di locazione turistica"?
- 11) Quali dati deve comunicare il locatore turistico alla Questura?
- 12) Il locatore turistico può trasmettere dati alla Questura tramite ROSS1000 ?
- 13) Quali sono gli obblighi fiscali del locatore turistico?
- 14) Quando una locazione turistica è esercitata in forma imprenditoriale?
- 15) Quali sono gli obblighi di comunicazione alla Regione di un locatore turistico che passa da una locazione esercitata in forma non imprenditoriale ad una locazione esercitata in forma imprenditoriale?

B) REQUISITI DELLA LOCAZIONE TURISTICA

- 16) Cosa sono le locazioni turistiche?
- 17) Da quali leggi sono disciplinati gli alloggi in locazione turistica?
- 18) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono avere destinazione d'uso edilizia turistico ricettiva?
- 19) La legislazione regionale turistica prevede una durata minima obbligatoria per i contratti di locazione turistica?
- 20) Quale è il periodo massimo di permanenza del singolo turista in un alloggio oggetto di locazione turistica?
- 21) Negli immobili dati in locazione ai turisti va esposto il cartellino prezzi ai turisti?
- 22) Quali alloggi non possono essere offerti in locazione turistica?
- 23) Quali requisiti dimensionali minimi di superficie e di altezza, in rapporto al numero di posti letto, devono avere le camere degli alloggi offerti in locazione turistica?

C) CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE (C.I.R.)

- 24) Cosa reca il codice identificativo regionale (C.I.R.) di un alloggio in locazione turistica?
- 25) Come può il locatore turistico ottenere e conoscere il C.I.R. relativo al suo alloggio?
- 26) Per gli alloggi in locazione turistica nel Veneto, il C.I.R. assegnato dalla Regione sostituisce il C.I.N (codice identificativo nazionale) assegnato dal Ministero del turismo?
- 27) Quali sono le regole di pubblicazione del codice identificativo regionale (C.I.R) nei portali di promozione e commercializzazione turistica?
- 28) Quali sono le regole di esposizione del codice identificativo regionale sulla targa affissa all'esterno dell'alloggio o sulla pulsantiera?
- 29) Quali sono gli obblighi di esposizione del codice identificativo nel caso di alloggio situato in un edificio condominiale ?
- 30) Quali caratteristiche deve avere la targa che espone il codice identificativo?
- 31) Si può esporre il codice identificativo nella pulsantiera?

D) COMPITI DEL COMUNE

- 32) Quali sono gli adempimenti del Comune previsti dalla L.R. n. 11/2013?
- 33) Chi disciplina e controlla sia i requisiti edilizi ed igienico-sanitari degli alloggi in locazione turistica, sia l'applicazione dell'imposta di soggiorno?
- 34) Se il turista lamenta la carenza di requisiti igienico-sanitari o di sicurezza dell'alloggio, ove è stato ospitato, a quale Ufficio può sporgere un reclamo comprovante la suddetta carenza?
- 35) Gli alloggi in locazione turistica sono sempre oggetto dell'imposta di soggiorno?

E) COMPITI DELLA REGIONE

36) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono classificarsi presso la Regione?

37) Quali sono gli adempimenti della Regione previsti dalla L.R. n. 11/2013?

FAQ

A) OBBLIGHI DEL LOCATORE TURISTICO

1) I locatori turistici devono presentare la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al Comune?

No

2) Chi può dare alloggi in locazione a turisti?

Chiunque (persona fisica, persona giuridica, società, ente, associazione, agenzia) ha la legittima disponibilità dell'alloggio (locatore) o un soggetto da lui appositamente incaricato per affittare l'alloggio ai turisti (c.d. locatore mandatario) ad es. un'agenzia immobiliare.

3) Quali sono gli obblighi di esposizione e di pubblicità dei locatori turistici ?

I locatori turistici devono esporre all'esterno dell'ingresso dell'alloggio in locazione una targa contenente il codice identificativo dell'alloggio (C.I.R.) e pubblicare nei siti internet di relativa prenotazione ricettiva un codice identificativo dell'alloggio (C.I.R.), assegnato dalla Regione tramite procedura telematica vedasi anche FAQ n. 24-31.

4) Il locatore turistico cosa deve comunicare alla Regione quando inizia l'attività?

Il locatore turistico deve comunicare alla Regione, tramite procedura telematica ROSS1000, il periodo durante il quale intende locare l'alloggio, il numero di camere e di posti letto e le loro successive variazioni, nonché periodicamente gli arrivi e le presenze turistiche per provenienza anche qualora non abbia avuto ospiti e quindi debba comunicare presenze pari a zero.

Per informazioni: consultare il sito turistico della Regione al link <https://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

5) Il locatore turistico deve comunicare alla Regione la chiusura temporanea dell'attività di locazione?

Non sono previste comunicazioni alla Regione di chiusura temporanea dell'alloggio in locazione, ma il locatore comunica alla Regione tramite procedura telematica ROSS1000, l'eventuale riduzione del periodo di apertura ai turisti dell'alloggio, con conseguente ed implicito allungamento del periodo di chiusura ai turisti.

6) Il locatore turistico cosa deve comunicare quando cessa l'attività?

Il locatore turistico, dopo aver completato la registrazione di arrivi e presenze anche qualora pari a zero, deve comunicare la chiusura definitiva della locazione turistica alla Regione ed al Comune.

Il locatore accede alla procedura ROSS1000, al seguente link:

<https://flussituristici.regione.veneto.it/>

mediante il tasto Entra con MyID e utilizzando il suo account SPID, CIE o CNS e registra la chiusura

definitiva nella banca dati ROSS1000, dalla propria anagrafica mediante la funzione Gestisci locazione.

Dopo aver presentato la suddetta comunicazione di chiusura definitiva alla Regione:

- il locatore turistico in forma imprenditoriale, la stampa e la comunica anche al SUAP per il successivo inoltro al Comune.

- il locatore turistico in forma non imprenditoriale, transitoriamente, in attesa dell'attivazione dell'invio automatico al Comune, la stampa e la invia con allegato il documento di riconoscimento in corso di validità al Comune competente.

7) I locatori turistici devono comunicare i prezzi alla Regione?

No.

8) Nella stessa unità immobiliare, con un proprio numero civico, possono essere offerte camere con prestazione di servizi agli ospiti durante il loro soggiorno e camere senza prestazione di servizi agli ospiti durante il loro soggiorno?

No

9) Il locatore può risiedere nello stesso alloggio destinato a locazione turistica?

Poiché il comma 4 dell'art.31 della L.R.n.11/2013 prevede una destinazione d'uso abitativa per gli alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche, si deduce che, nello stesso alloggio locato ai turisti, il locatore può anche avere la sua residenza, se vi sono degli spazi adeguati in conformità ai regolamenti edilizi comunali, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 380/2001, sempre nel rispetto di tutti gli obblighi previsti per il locatore turistico, oggetto delle presenti FAQ.

10) Come si trasmettono alla Regione le variazioni dei dati contenuti nella “comunicazione di locazione turistica”?

Per comunicare alla Regione e al Comune la variazione dei dati relativi al numero di camere o di posti letto nell'alloggio, il locatore invia una comunicazione alla Regione tramite Pec a **turismo@pec.regione.veneto.it** indicando il tipo di variazione effettuato, l'indirizzo ed il codice identificativo dell'alloggio oltre alla copia della carta di identità in corso di validità. Tale disposizione opera in via transitoria, in attesa dell'aggiornamento della procedura ROSS 1000. Per comunicare alla Regione la variazione dei periodi di apertura numero di telefono o indirizzo email il locatore accede, alla procedura ROSS 1000, al link <https://flussituristici.regione.veneto.it/> solo tramite SPID, CIE ai sensi del DL n.76/2020 convertito in Legge n. 120/2020.

11) Quali dati deve comunicare il locatore turistico alla Questura?

Il locatore deve comunicare alla Questura territorialmente competente, le generalità delle persone alloggiate entro le 24 ore successive all'arrivo, ai sensi dell'art. 109 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS), con apposita procedura telematica, accessibile al link:

<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>.

12) Il locatore turistico può trasmettere dati alla Questura tramite ROSS1000 ?

E' possibile trasmettere i dati degli alloggiati sul portale

<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/> con le seguenti ulteriori modalità accessibili direttamente da ROSS1000:

1. Generazione del file txt da caricare all'interno del portale <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>
2. Invio mediante servizio web service da ROSS1000 al portale

<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>.

13) Quali sono gli obblighi fiscali del locatore turistico?

Per informazioni sugli obblighi fiscali della locazione turistica, si invita a rivolgersi all'Agenzia delle Entrate o ad un professionista esperto di diritto tributario.

14) Quando una locazione turistica è esercitata in forma imprenditoriale?

Per informazioni sulla locazione turistica esercitata in forma imprenditoriale, si invita a rivolgersi alla Agenzia delle Entrate o ad un professionista esperto di diritto tributario o di diritto commerciale.

15) Quali sono gli obblighi di comunicazione alla Regione di un locatore turistico che passa da una locazione esercitata in forma non imprenditoriale ad una locazione esercitata in forma imprenditoriale ?

Se il locatore, dopo aver comunicato l'avvio della locazione turistica come persona fisica in forma non imprenditoriale, diventa titolare di una ditta individuale o di una società, con oggetto la locazione turistica citata, la ditta individuale/società diventa il nuovo soggetto giuridico locatore in forma imprenditoriale, in sostituzione del locatore persona fisica non imprenditoriale.

Il locatore persona fisica deve comunicare la chiusura della posizione anagrafica già esistente relativa alla citata locazione turistica nella procedura ROSS 1000.

Successivamente, sempre tramite la procedura ROSS 1000, il titolare della suddetta ditta individuale/società, presenta alla Regione una nuova comunicazione di locazione turistica, la stampa e la comunica anche **al SUAP** per il successivo inoltro al Comune.

B) REQUISITI DELLA LOCAZIONE TURISTICA

16) Cosa sono le locazioni turistiche?

Sono appartamenti o case dati in locazione in tutto o in parte ai turisti, senza la fornitura di servizi ai turisti durante il loro soggiorno.

Oltre alla locazione sono consentite: la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas, riscaldamento/climatizzazione, la manutenzione dell'alloggio, la riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati, pulizia dell'alloggio ad ogni cambio dell'ospite e, se richiesta, la fornitura di biancheria pulita, ivi compresa quella del bagno, entrambe esclusivamente ad ogni cambio dell'ospite.

Il locatore turistico provvede alla pulizia delle stanze e al cambio della biancheria dell'ospite solo quando il turista ha concluso il periodo di soggiorno per lasciarlo pulito per la prossima locazione.

17) Da quali leggi sono disciplinati gli alloggi in locazione turistica?

Le locazioni turistiche, nel Veneto, sono disciplinate, per gli aspetti turistici, dagli articoli 2, comma 1 lettera h e 27 bis della L.R. n.11/2013 e dal Regolamento regionale n. 2/2019, modificato nel 2020 e nel 2023, consultabili al link: <https://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

L'articolo 1 della legge n. 431 del 9.12.1998 e gli articoli 1575 e seguenti del codice civile disciplinano i rapporti tra il locatore e gli ospiti alloggiati.

18) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono avere destinazione d'uso edilizia turistico ricettiva?

No, è sufficiente la destinazione abitativa dell'alloggio.

19) La legislazione regionale turistica prevede una durata minima obbligatoria per i contratti di locazione turistica?

No

20) Quale è il periodo massimo di permanenza del singolo turista in un alloggio oggetto di locazione turistica?

Un periodo inferiore ad un anno (Regolamento UE n.692/2011 art.2, comma 1, lettera f)

21) Negli immobili dati in locazione ai turisti va esposto il cartellino prezzi ai turisti?

No.

22) Quali alloggi non possono essere offerti in locazione turistica?

Non possono essere offerti in locazione turistica gli alloggi privi della conformità alle prescrizioni statali e regionali in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza degli impianti.

23) Quali requisiti dimensionali minimi di superficie e di altezza, in rapporto al numero di posti letto, devono avere le camere degli alloggi offerti in locazione turistica?

La normativa turistica regionale non disciplina i requisiti dimensionali minimi delle camere delle locazioni turistiche in rapporto al numero di posti letto, ma questi requisiti possono essere disciplinati dai regolamenti edilizi comunali, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 380/2001.

Per informazioni su tali eventuali requisiti, si può consultare lo Sportello Unico Edilizia del Comune

C) CODICE IDENTIFICATIVO REGIONALE (C.I.R.)

24) Cosa reca il codice identificativo regionale (C.I.R.) di un alloggio in locazione turistica?

Il C.I.R. reca: il codice ISTAT del Comune di ubicazione dell'alloggio, il codice LOC indicante la tipologia di alloggio, nonché una stringa numerica identificativa del singolo alloggio.

Si evidenzia che il **CIR identificativo** delle locazioni turistiche (esempio 029091-LOC-00001) è diverso dal vecchio codice struttura (esempio M029091001) precedentemente assegnato agli alloggi registrati in anagrafe regionale prima del 1/12/2021.

25) Come può il locatore turistico ottenere e conoscere il C.I.R. relativo al suo alloggio?

Il C.I.R. è generato automaticamente dalla procedura telematica regionale Ross 1000.

Il codice diventa visibile al locatore, quando egli accede, nel portale regionale del turismo, alla procedura ROSS1000, al seguente link : <https://flussituristici.regione.veneto.it/> mediante il tasto Entra con MyID e utilizzando il suo account SPID o CIE .

The screenshot shows a web interface with a navigation menu at the top: Generale, Gestione, Recapiti/Gestori, Certificazioni, Stagioni, Servizi, Mesi ricettivi, Accessibilità. Below the menu, a blue header bar contains the word 'Generale'. Underneath, there is a section with a checked box labeled 'Attiva'. Two input fields are visible: 'Codice struttura' with the value 'M0290370002' and 'Codice regione 029001-LOC-00001' with the value '029001-LOC-00001'. A red box highlights the 'CIR' label above the 'Codice regione' field, with a red arrow pointing down to the field's value.

26) Per gli alloggi in locazione turistica nel Veneto, il C.I.R assegnato dalla Regione sostituisce il C.I.N (codice identificativo nazionale) assegnato dal Ministero del turismo?

Sì, perché l'art.1 del Decreto del Ministero del Turismo n. 161/2021, disciplinante le modalità di acquisizione dei citati codici identificativi regionali degli immobili in locazione turistica, ove adottati, dispone che il codice identificativo regionale (C.I.R.) sostituisce il codice identificativo nazionale (C.I.N).

27) Quali sono le regole di pubblicazione del codice identificativo regionale (C.I.R) nei portali di promozione e commercializzazione turistica?

Ai fini della pubblicazione del codice nei portali di promozione e commercializzazione turistica, i locatori turistici pubblicano sui portali esclusivamente il C.I.R.:

- a) entro 30 giorni decorrenti dalla data di assegnazione del CIR dalla procedura ROSS1000, per gli alloggi registrati in anagrafe a partire dalla data del 11/6/2023;
- b) entro 30 giorni decorrenti dal 11/6/2023, per gli alloggi registrati in anagrafe prima di tale data

28) Quali sono le regole di esposizione del codice identificativo regionale sulla targa affissa all'esterno dell'alloggio o sulla pulsantiera?

- a) I locatori turistici di alloggi registrati prima del 1/12/2021, ai fini dell'esposizione del codice sulla targa affissa all'esterno dell'alloggio o sulla pulsantiera, possono continuare ad esporre il codice struttura assegnato prima della suddetta data, salvo che non preferiscano esporre il C.I.R.
- b) I locatori turistici di alloggi registrati il 1/12/2021 o successivamente devono esporre sulla targa o sulla pulsantiera esclusivamente il C.I.R. assegnato dalla procedura Ross 1000.

29) Quali sono gli obblighi di esposizione del codice identificativo nel caso di alloggio situato in un edificio condominiale ?

Il codice identificativo dell'alloggio deve essere esposto su una targa affissa in modo ben visibile all'ingresso esterno dell'edificio che comprende l'alloggio.

Nel caso di alloggio situato in un edificio condominiale, la targa è affissa sia all'ingresso esterno dell'edificio che sulla porta di ingresso dell'alloggio all'interno dell'edificio, nel rispetto della normativa vigente. In presenza di divieti di carattere normativo o amministrativo e fatte salve eventuali diverse regole condominiali, la targa è affissa solo sulla porta di ingresso dell'alloggio sito all'interno di un edificio.

30) Quali caratteristiche deve avere la targa che espone il codice identificativo?

La targa è preferibilmente di colore bianco ed ha una forma rettangolare, con lunghezza di dieci centimetri ed una altezza di tre centimetri. Sono salve le eventuali prescrizioni della Soprintendenza

su posizione, dimensioni, colori e materiali della targa nell'ipotesi di vincolo ai sensi del D.Lgs.n. 42/2004.

Nella parte superiore della targa compaiono le parole "LOCAZIONE TURISTICA" mentre nella parte inferiore compare il codice identificativo dell'alloggio. Le lettere ed i numeri sono scritti nella targa in modo leggibile con caratteri maiuscoli di colore nero.

31) Si può esporre il codice identificativo nella pulsantiera?

L'obbligo della targa di cui alle FAQ precedenti è comunque assolto se il codice identificativo è esposto nella pulsantiera presso la porta di ingresso esterno dell'edificio che comprende l'alloggio; in tal caso il codice è scritto senza le parole: "LOCAZIONE TURISTICA", ma con dimensioni leggibili della parte alfanumerica.

D) COMPITI DEL COMUNE

32) Quali sono gli adempimenti del Comune previsti dalla L.R. n. 11/2013?

Il Comune esercita la vigilanza e sanziona i locatori turistici inadempienti ai suddetti obblighi sia di comunicazione dei dati di interesse turistico e statistico, sia di pubblicazione ed esposizione del C.I.R.

33) Chi disciplina e controlla sia i requisiti edilizi ed igienico-sanitari degli alloggi in locazione turistica, sia l'applicazione dell'imposta di soggiorno?

Il Comune nel cui territorio si trova l'alloggio.

34) Se il turista lamenta la carenza di requisiti igienico-sanitari o di sicurezza dell'alloggio, ove è stato ospitato, a quale Ufficio può sporgere un reclamo comprovante la suddetta carenza?

Allo Sportello Unico Edilizia del Comune nel cui territorio si trova l'alloggio.

35) Gli alloggi in locazione turistica sono sempre oggetto dell'imposta di soggiorno?

La legge attribuisce ad ogni Comune del Veneto la facoltà di attivazione dell'imposta di soggiorno ed è lo stesso Comune che decide se applicare o meno l'imposta di soggiorno, nonché le relative misure e modalità. Si invita a consultare il sito del Comune e l'Ufficio Tributi del Comune.

E) COMPITI DELLA REGIONE

36) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono classificarsi presso la Regione?

No.

37) Quali sono gli adempimenti della Regione previsti dalla L.R. n. 11/2013?

La Direzione regionale Turismo riceve e controlla le comunicazioni dei dati di interesse turistico e statistico del locatore turistico, ma non ha la competenza amministrativa per verificare la legittimità di altri aspetti della locazione turistica (ad es. aspetti fiscali, edilizi, igienico-sanitari, civilistici, di pubblica sicurezza).

Le presenti FAQ potranno essere oggetto di variazioni ed aggiornamenti che saranno con sollecitudine comunicati ed inseriti nel sito regionale.

Normativa di riferimento (reperibile al link: <https://www.regione.veneto.it/web/turismo/normativa>) :

- Articolo 27 bis della L.R. n. 11/2013;
- Deliberazione di Giunta regionale n. 1615 del 19 novembre 2021;
- Regolamento regionale 10 settembre 2019, n. 2 aggiornato con Regolamento n. 7/2020 e n. 4/2023;
- DDR Direzione Turismo n. 28 del 1 febbraio 2022