SEZIONE II

**CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE**

**Art. 26 (Definizione e caratteristiche funzionali di case e appartamenti per vacanze)**

1. Sono definite case e appartamenti per vacanze le 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.

2. Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:

a) in forma imprenditoriale;

b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale.

3. Le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienicosanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Le novità per questo tipo di attività sono notevoli : in primo luogo non è importante che si debba locare tutti l'intero immobile ma una parte può rimanere a disposizione del gestore, in secondo luogo  viene fatta finalmente una distinzione fra la gestione imprenditoriale  e non (cioè con o senza partita IVA) ed infine che si possono locare fino a tre unità immobiliari in forma non imprenditoriale, cioè senza partita IVA.

Ma la cosa più importante (leggi l'articolo 38 in calce alle osservazioni) è che le attività di CAV di tipo non imprenditoriale non hanno più bisogno di una SCIA per l'inizio di attività. La nuova legge infatti dice che per queste tipologie basta una semplice comunicazione al comune.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Art. 38 (Disposizioni comuni per attività ricettive alberghiere e non alberghiere) 1. Le attività ricettive alberghiere e non alberghiere disciplinate nei capi I, II, III e IV del titolo III della presente legge, ad esclusione delle case e appartamenti per vacanze e dei bivacchi fissi per i quali occorre la preventiva comunicazione al comune competente per territorio, sono intraprese previa SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990.

Adempimenti conseguenti

Sempre nel sopra citato articolo 38 al comma 8 è scritto

1. Tutte le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere, 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 tenuti, oltre al rispetto delle vigenti normative in materia fiscale e di sicurezza, alla comunicazione dei flussi turistici secondo le indicazioni regionali e all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza.

Questo significa che le strutture ricettive di Case Vacanze debbono sottostare agli stessi adempimenti di tutte le altre strutture dal punto di vista della comunicazione alla Polizia di Stato. Da informazioni assunto presso l'Ufficio schedine della Questura di Bergamo si apprende che può essere accettata la registrazione al Portale Alloggiati inviando un autodichiarazione che può essere la copia precisa di quella trasmessa al Comune per ricevere le credenziali per  l'invio delle schedine degli ospiti per via telematica. Oltre alla comunicazione al Portale Allogiati i gestori delle CAV debbono provvedere a tutti gli adempimenti relativi alle comunicazioni alle provincie dei flussi turistici e il versamento della tassa di soggiorno riscossa dagli ospiti secondo le modalità e tariffe stabilite dal comune in cui si opera.

**LOCAZIONI TURISTICHE**

Nel sopra citato comma 8 dell'articolo 38 si fa esplicito riferimento alla forma libera di Locazione cioè come precisato :  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) per i quali valgono tutte le regole stabilite per queste locazioni che sono ormai comuni in tutto il territorio nazionale. In sintesi un appartamento è liberamente locabile  anche per periodi brevi e la locazione è sottoposta a contrattualità con contratti da registrarsi all'Agenzia delle Entrate se l'ospite soggiorni per più di trenta giorni o che lo stesso nel corso dell'anno soggiorni nell'immobile per periodi la cui somma superi i 30 giorni.