

Prospetto di raffronto tra CAV e alloggi in Locazione con finalità Turistica

	CAV	LOCAZIONE TURISTICA
Cosa sono	<p>Art 26 della l.r. 27/15:</p> <p>1. Sono definite case e appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario e 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.</p> <p>2. Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:</p> <p>a) in forma imprenditoriale;</p> <p>b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'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.</p> <p>3. Le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.</p>	<p>Sono alloggi dati in locazione ex art 53 del codice del turismo (D. LGS 79/2011), art 1 comma 2 della L. 431/1998 e art 1571 del Codice civile.</p> <p>Hanno destinazione urbanistica residenziale e possiedono i requisiti igienico-sanitari e edilizi previsti per i locali di civile abitazione.</p> <p>Si considerano locazioni con finalità turistiche, quelle aventi durata non superiore a 30 giorni (rif. Regolamento regionale n. 7/2016).</p> <p>N. B.:</p> <p>La locazione per periodi superiori a i 30 giorni, non viene considerata locazione turistica. I soggetti che presentano comunicazione per offrire alloggio o parti di esso, per finalità turistiche, in regime di locazione, si impegnano a effettuare esclusivamente contratti per durata non superiore a 30 giorni, come da regolamento regionale n. 7/2016.</p>
Struttura ricettiva	SI	NO
Destinazione urbanistica	Residenziale	Residenziale
Tipo di gestione	Non imprenditoriale o imprenditoriale se sopra a 3 unità, come previsto dall'art 26 comma 3 della l.r. 27/15	Verrà definita con regolamento del MEF in attuazione dell'art 4 comma 3 bis del D.Lgs. 50/17 convertito in L 97/16
Fiscalità/tassazione	Competenza dell'agenzia delle entrate	Competenza dell'agenzia delle entrate. Il D.Lgs. 50/17 prevede possibilità di cedolare secca per locazioni turistiche non superiori ai 30 giorni, per persone fisiche al di fuori del regime d'impresa.
Permanenza minima	Non prevista	Non prevista



	CAV	LOCAZIONE TURISTICA
Permanenza massima	<p>Un anno in coerenza con la definizione di turista fornita da ISTAT con il proprio glossario e circolare prot. N. 0545168/2019 del 11/03/2019.</p> <p>Turismo: l'insieme delle attività e dei servizi riguardanti le persone che si spostano al di fuori del loro "ambiente abituale" per vacanza o per motivi di lavoro.</p> <p>Per "non turisti" si intendono: le persone che utilizzano l'esercizio ricettivo come residenza permanente (più di un anno).</p>	Non superiore a 30 giorni.
Periodo di chiusura	<p>90 giorni all'anno in caso di struttura gestita in forma non imprenditoriale (art 26 comma 2 lettera b della l.r. 27/15).</p> <p>Nel periodo di chiusura della struttura ricettiva CAV, non possono esser stipulati contratti di locazione di alcun tipo, salvo previa comunicazione di cessazione dell'attività al SUAP di competenza. In tal caso, il gestore potrà procedere con la sottoscrizione di contratti di locazione oppure alla presentazione di comunicazione per offrire alloggio o parti di esso, per finalità turistiche, in regime di locazione, esclusivamente con contratti di durata non superiore a 30 giorni, come da regolamento regionale n. 7/2016.</p>	Non previsto.
Imposta di soggiorno	<p>Se disciplinata dal regolamento comunale.</p> <p>Art 4 Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23</p>	Se disciplinata dal regolamento comunale, facoltà <i>introdotta con articolo 4 comma 7 del D.Lgs 50/17 convertito in L 97/16</i>
Modalità di avvio	<p>Presentazione CIA</p> <p>l.r. 27/15 articolo 38, comma 1</p>	<p>Presentazione CIA</p> <p>r.r. 7/2016, art. 8, comma 2</p>

	CAV	LOCAZIONE TURISTICA
Denuncia PS	Si l.r. 27/15 art. 38, comma 8	Si articolo 19 bis del decreto-legge 4 ottobre 2018, n. 113, convertito in legge 1° dicembre 2018, n. 132
Comunicazione prezzi e tariffe minime/massime	Si Il comma 4 dell'articolo 38 della l.r. 27/15 prevede che: <i>"i prezzi massimi praticati nell'esercizio devono essere esposti in modo ben visibile nei locali di ricevimento del pubblico"</i> .	No La locazione è esclusa dalla comunicazione dei prezzi, in quanto non è una struttura ricettiva.
Comunicazione cessazione temporanea e relativa cessazione per periodi di chiusura superiori ai 6 mesi	Si, ex articolo 38 comma 6 e 7	No
Comunicazione flussi	Si l.r. 27/15 art. 38, comma 8.	Si l.r. 27/15 art. 38, comma 8.
CIR	SI l.r. 27/15 art. 38, comma 8 bis.	SI l.r. 27/15 art. 38, comma 8 bis.
Rispetto regolamenti	Si r.r.7/2016 Allegato B	Si r.r. 7/2016 Allegato B
Polizza assicurativa	Si l.r. 27/15 art. 38 comma 10	No. L'art. 38, comma 10 della l.r. 27/2015 fa esplicito riferimento alle sole strutture ricettive.
Somministrazione cibi e bevande	Non è prevista somministrazione di alimenti e bevande e di prima colazione in quanto tala facoltà è espressamente concessa dalla l.r. 27/15 ad altre tipologie di strutture ricettive.	Non è prevista somministrazione di alimenti e bevande e di prima colazione in quanto tala facoltà è espressamente concessa dalla l.r. 27/15 ad altre tipologie di strutture ricettive