

@ 496	Settore Turismo	Argomento Locazione turistica di parte dell'alloggio di residenza del locatore
----------	--------------------	--

Domanda: *(formulata dal Comune di Asolo (TV), Servizio Attività Produttive, con email del 2 febbraio 2015)*

La titolare di un B&B, operante alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2013 che per propri motivi non intende classificare la struttura ma che tuttavia intende esercitare l'attività per periodi superiori al limite dei 90 giorni previsti per l'esercizio in forma non imprenditoriale, chiede se sia possibile chiudere il B&B ed aprire una locazione turistica per le tre camere disponibili (una con bagno e le altre due con bagno in comune). In sostanza la sig.ra vorrebbe locare le singole camere con o senza bagno.

In particolare si chiede di chiarire, secondo la definizione di cui all'art. 27 bis della L.R. 11/2013 "alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431", se per alloggio si debba intendere anche solo un vano della unità abitativa o se invece si debba intendere l'unità immobiliare ad uso abitativo come organizzazione degli ambienti in vani principali, in vani accessori diretti a servizio di quelli principali (bagni, ingresso, disimpegni etc) ed in pertinenze esclusive (balconi e simili, cantine e simili) e quindi se conferma quanto indicato nella FAQ presente nel sito regionale per cui alla domanda di che cosa sono le locazioni turistiche si è data questa risposta "Sono appartamenti o case dati in locazione ai turisti, senza dare servizi ai turisti durante il loro soggiorno. Oltre alla locazione sono consentite: la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e, eventualmente, il 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".

Risposta: *(formulata dal dott. Roberto Squarcina, Funzionario della Sezione Turismo – Ufficio Legislazione e Area Normativa della Regione del Veneto, con email del 2 febbraio 2015)*

Con riferimento al quesito sollevato nella sua e-mail esprimo la seguente opinione a titolo personale e comunque non vincolante.

Confermo la definizione di locazioni turistiche nelle FAQ pubblicate sul sito regionale.

Rilevo tuttavia che nessuna norma della l.r.n.11/2013 vieta la locazione ai turisti di parte dell'alloggio di residenza del locatore, restando l'altra parte in uso abitativo del locatore.

N.B. Nella stessa unità immobiliare, con un proprio numero civico, non può esistere una struttura ricettiva complementare con servizi agli ospiti durante il loro soggiorno in alcune camere e senza servizi agli ospiti durante il loro soggiorno in altre camere, perché questa situazione ibrida contrasta con la definizione di struttura ricettiva di cui alla lettera h) del comma 1 dell'art.2 della l.r.n.11/2013, che richiede necessariamente la prestazione di servizi a tutti i turisti durante il loro soggiorno nella struttura ricettiva.

In pratica è vietata nella stessa unità abitativa la presenza sia di camere di un bed & breakfast sia di camere in locazione turistica.

Nel caso in esame, salvo eventuali divieti dei regolamenti edilizi o igienico sanitari comunali, dopo la cessazione dell'attività di bed & breakfast nell'abitazione, il possessore o detentore della stessa può dare in locazione turistica una o più camere dell'abitazione ai turisti, senza mai dare servizi ai turisti durante il loro soggiorno.

Segnalo infine che nessuna norma della legge regionale n.11/2013 disciplina i requisiti degli alloggi in locazione turistica, in termini di numero o dimensioni di camere, bagni o altri spazi destinati ai turisti, perché non è previsto alcun procedimento di classificazione degli alloggi citati.

Si rinvia per questi aspetti dimensionali e strutturali degli alloggi in locazione turistica alla eventuale disciplina dettata in sede regolamentazione edilizia ed igienico sanitaria comunale in materia abitativa.

Distinti saluti.

dott. Roberto Squarcina
REGIONE VENETO - Sezione Turismo
Ufficio legislazione e area normativa