



# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

23 MAR. 2016

114385 / F004.01.00.00

Data

Protocollo N°

Class: C.101.01 Prat.

Fasc.

Allegati N°

Oggetto: parere su alcune differenze di disciplina tra unità abitative ammobiliate ad uso turistico e locazioni turistiche. L.r.n.11/2013, art.27 e 27 bis. DGR n.419/2015, Allegato A, art.12.

Al Responsabile dell'Area  
Entrate Proprie e Servizi alle Imprese  
del Comune di Malcesine

E p.c. Ai Responsabili del Settore Turismo  
presso la Città Metropolitana di Venezia  
e le Province del Veneto.

PEC

In risposta ai quesiti posti con nota di codesto Comune prot.n.504 del 15.1.2016 si osserva quanto segue.

1) Si premette che la locazione di alloggi con finalità turistica è disciplinata dalla legge n.431 del 1998, nonché dagli articoli 1571 e seguenti del Codice civile, per regolare i rapporti di diritto privato tra locatore e conduttore, mentre essa è disciplinata dalla l.r.n.11/2013 esclusivamente per regolare i rapporti tra locatore e Comune nella comunicazione di dati necessari alla conoscenza dell'offerta turistica.

Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico sono, invece, strutture ricettive complementari, disciplinate dagli articoli 27 e seguenti della l.r.n.11/2013.

L'offerta di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, ai sensi del comma 1 dell'art.27 della l.r.n.11/2013, si differenzia dalla locazione turistica di alloggi, ai sensi del comma 1 dell'art.27 bis della citata l.r. perché quest'ultima avviene "senza prestazione di servizi".

Infatti nelle unità abitative ad uso turistico il titolare o i suoi incaricati prestano servizi a favore dei turisti durante il loro soggiorno (ad.es. pulizia delle camere e cambio di biancheria), mentre nelle locazioni turistiche il locatore o i suoi incaricati non prestano servizi a favore dei turisti durante il loro soggiorno.

Si precisa che la suddetta "prestazione di servizi" richiede un intervento diretto nell'alloggio di una o più persone a favore dei turisti durante il loro soggiorno.

Non sono invece considerati propriamente "prestazione di servizi" i beni immobili o mobili direttamente fruibili dai turisti senza l'intervento di terzi, come ad es. i posti auto, gli ascensori, gli impianti idraulico ed elettrico oppure gli elettrodomestici.

Nella locazione turistica, infatti, le forniture di elettricità ed acqua non sono considerate prestazione di servizi ai turisti, perché il turista utilizza sia l'elettricità, tramite l'impianto di illuminazione e gli elettrodomestici disponibili (ad es. frigo, forno, televisore, dispositivo per connessione ad internet), sia l'acqua, tramite l'impianto idraulico, senza chiedere normalmente l'intervento di terzi.

DIPARTIMENTO TURISMO

Sezione Turismo

Cannaregio, 168 - 30121 Venezia Tel. 0412792644 - Fax 041/2792601

Ufficio Legislazione e Area Normativa Dott. Roberto Squarcina

[dip.turismo@pec.regione.veneto.it](mailto:dip.turismo@pec.regione.veneto.it)

Codice Univoco Ufficio NJLWTB



# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Conseguentemente l'art.12 dell'Allegato A della DGR n.419/2015, per gli alloggi in locazione turistica, qualifica le forniture di elettricità e di acqua come prestazioni accessorie alla locazione, ai sensi dell'art.1575 del codice civile e non come prestazioni di servizi.

Per i suddetti motivi, si ritiene sempre ammissibile, sia nelle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, sia negli alloggi dati in locazione turistica, l'offerta ai turisti del posto auto, del televisore, nonché del dispositivo per la connessione ad internet, oggetti del quesito comunale.

2. Si ricorda che, ai fini dell'attuazione degli articoli 13 e 27 bis della l.r.n.11/2013, i Comuni devono ricevere dai locatori le comunicazioni di locazione turistica, trasmettere i relativi dati di interesse turistico alla Regione ed effettuare i controlli sulla veridicità di quanto comunicato dai locatori, nonché sui casi di omesse comunicazioni.

In sede di controllo ai sensi dell'art.27 bis della l.r.n.11/2013, si ritiene che i Comuni possano acquisire utili informazioni, sia effettuando sopralluoghi mediante l'accesso agli alloggi, sia visionando la relativa pubblicità effettuata dai locatori turistici sulla stampa o sui siti internet, propri o gestiti da terzi.

Si evidenzia, comunque, che nessuna norma della l.r.n.11/2013 disciplina le modalità di pubblicità degli alloggi in locazione turistica, né sono deducibili dalla citata l.r. per via interpretativa divieti di pubblicità, perché una eventuale interpretazione limitativa della pubblicità violerebbe i criteri interpretativi favorevoli alla liberalizzazione delle attività economiche, previsti nell'art.1 del D.L. n.1/2012.

3. Nel caso di locazione turistica senza prestazione di servizi ai turisti durante il loro soggiorno ai sensi dell'art.27 bis della l.r.n.11/2013, si ritiene che il locatore abbia la facoltà di dare contemporaneamente in locazione le singole camere con i relativi bagni, situati nello stesso immobile, a clienti diversi, applicando eventualmente anche prezzi diversi per ciascuno dei diversi contratti, poiché dalla l.r.n.11/2013 non è deducibile nessun divieto in proposito.

Si esclude, invece, la suddetta facoltà per il titolare di unità abitativa ammobiliata ad uso turistico, classificata ai sensi degli articoli 27 e 31 della l.r.n.11/2013.

Si evidenzia che l'unità abitativa ammobiliata ad uso turistico, proprio perché è definita per legge "unità", richiede necessariamente un solo contratto concluso dal titolare con un solo cliente o con il mandatario di un gruppo di clienti, avente per oggetto la fruizione dell'intero immobile e dei relativi servizi turistici, applicando conseguentemente un unico prezzo per l'intera unità abitativa, come previsto espressamente dal comma 2 dell'art.34 della l.r.n.11/2013, e non prezzi distinti per singole camere.

4. Il comma 4 dell'art.31 della l.r.n.11/2013 prevede per l'apertura di nuove strutture ricettive, ivi comprese le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, : *"la destinazione d'uso turistico ricettiva conformemente a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale"*.

Si ricorda, tuttavia, che la lettera f) del comma 4 dell'art.50 della l.r.n.11/2013 conferma, comunque, la destinazione d'uso edilizia esistente delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, già autorizzate prima del 24.4.2015, data di pubblicazione sul BUR della DGR n.419/2015 disciplinante la classificazione delle strutture ricettive complementari.

DIPARTIMENTO TURISMO

Sezione Turismo

Cannaregio, 168 - 30121 Venezia Tel. 0412792644 - Fax 041/2792601

Ufficio Legislazione e Area Normativa Dott. Roberto Squarcina

[dip.turismo@pec.regione.veneto.it](mailto:dip.turismo@pec.regione.veneto.it)

Codice Univoco Ufficio NJLWTB



# REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

La lettera g) del comma 4 dell'art.50 della l.r.n.11/2013 conferma, inoltre, la destinazione d'uso edilizia esistente delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, con progetti di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia presentati in Comune prima del 24.4.2015, data di pubblicazione sul BUR della citata DGR n.419/2015.

Si presume che le citate disposizioni dell'art.50 della l.r.n.11/2013 abbiano confermato la destinazione d'uso edilizia di tipo residenziale per numerose unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

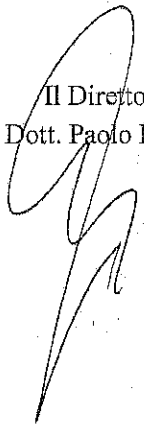
Si ricorda, comunque, che la destinazione d'uso edilizia turistico ricettiva è un obbligo per i proprietari di strutture ricettive previsto dalle leggi urbanistiche statali e regionali, precisamente dall'art. 23 ter del DPR n.380/2001, nonché dagli articoli 13, 31 e 32 della l.r.n.11/2004.

La destinazione d'uso turistico ricettiva, come le altre tipologie di destinazione d'uso edilizia previste dalle citate leggi, ha la finalità di garantire lo sviluppo ordinato del territorio, in modo adeguato alle esigenze della collettività.

La classificazione catastale dell'immobile in categorie A/2, A/3, A/4, ecc. invece è prevista dalla normativa statale principalmente per determinare il valore dell'immobile ai fini fiscali e non può quindi essere confusa né confrontata con la destinazione d'uso edilizia, perché ha finalità ed effetti giuridici diversi.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Dott. Paolo Rosso



DIPARTIMENTO TURISMO

**Sezione Turismo**

Cannaregio, 168 - 30121 Venezia Tel. 0412792644 - Fax 041/2792601

Ufficio Legislazione e Area Normativa Dott. Roberto Squarcina

[dip.turismo@pec.regione.veneto.it](mailto:dip.turismo@pec.regione.veneto.it)

Codice Univoco Ufficio NJLWTB