

FAQ – Case e Appartamenti per Vacanze (CAV) ai sensi della L.R. 1 ottobre 2015, n. 27

1. Cosa sono le CAV?

L'art. 26, della Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 definisce le Case e Appartamenti per Vacanze (CAV) come quelle "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". In tale tipologia sono ricompresi gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche per una durata non superiore ai 30 giorni ai sensi della legge 9 dicembre 1998. N. 431.

2. Come possono essere gestite le CAV?

Le CAV possono essere gestite:

- in **forma imprenditoriale** (in tal caso è prevista l'iscrizione al registro delle imprese);
- in **forma non imprenditoriale** da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di tre unità abitative e svolgono 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.

3. Il limite di 3 unità immobiliari è "complessivo" o deve ritenersi "per ogni Comune di ubicazione"?

Il limite è complessivo sul territorio regionale indipendentemente dal Comune di ubicazione.

4. Chi può offrire alloggio nelle CAV e deve presentare la comunicazione di inizio attività?

Chi ha la disponibilità della CAV, ossia il proprietario, usufruttuario, locatario (che non ha il divieto di subaffitto), l'agenzia o altro soggetto che ha mandato per la gestione. In caso di comproprietà ad esempio da parte di due persone di sei appartamenti si può configurare l'esercizio di due CAV non imprenditoriali di tre appartamenti ciascuno fatto salvo quanto previsto dalle normative fiscali statali (reddito prevalente).

5. Per potere offrire alloggio in una CAV non bisogna essere residenti nella stessa?

La Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" e il Regolamento attuativo 5 agosto 2016, n. 7 delle strutture ricettive non alberghiere non vietano la residenza nella CAV da parte di chi la gestisce.

6. Per iniziare l'attività di CAV cosa devo fare?

Indipendentemente dalla modalità di gestione scelta, ai sensi dell'art. 38 comma 1, è necessario:

- presentare una semplice Comunicazione di avvio dell'attività al Comune territorialmente competente ove è ubicata la struttura ricettiva non alberghiera.

La Comunicazione, che è stata individuata come sistema semplificato rispetto alla SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività), è l'atto legittimante per l'esercizio dell'attività indipendentemente dai canali di promozione prescelti e include la planimetria che deve corrispondere allo stato di fatto dell'unità immobiliare, o relativa porzione, in scala 1:200 o 1:100 o 1:50.

7. Dove trovo il modello di comunicazione di inizio attività e a chi va presentato?

Il modello di comunicazione di inizio attività, approvato con decreto dirigenziale n. 4275 del 16 maggio 2016 (BURL n. 20 del 18 maggio 2016), già disponibile presso i Comuni, può essere reperito sul [portale di Regione Lombardia](#) e sul portale Impresa in un giorno. La Comunicazione deve essere presentata e compilata attraverso gli sportelli telematici (clicca su <https://www.impresaimpresainungiorno.gov.it/sportelli-suap> per conoscere lo sportello SUAP più vicino a te) utilizzando la PEC del titolare o in alternativa attraverso delega come da modello individuato dall'allegato C del decreto citato.

8. Quali sono i servizi, standard qualitativi e dotazioni minime obbligatorie delle CAV?

Le CAV devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione, e offrono i servizi, nonché possiedono gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie di cui al regolamento 5 agosto 2016, n. 7, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale Lombardia Supplemento n. 32 dell'8 agosto 2016.

Le CAV utilizzate per l'offerta di alloggio devono essere agibili e in buono stato di conservazione e manutenzione.

9. E' richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività di CAV?

No, le CAV mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

10. Esistono regimi fiscali specifici applicabili alle CAV?

Per quanto riguarda l'applicazione dei regimi fiscali applicabili alle CAV si fa presente, prima di tutto, che si tratta di normative di competenza statale, tuttavia, la normativa di riferimento, ad oggi è quella di cui all'art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011 che, con riferimento al reddito delle persone fisiche, ammette l'applicazione della cedolare secca anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

11. Quali adempimenti devono osservare le CAV?

Le CAV, 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 tenute:

- a presentare una Comunicazione di avvio dell'attività al Comune territorialmente competente ove è ubicata la struttura ricettiva non alberghiera;
- al rispetto delle disposizioni in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente;
- alla comunicazione dei flussi turistici attivando la collaborazione con la provincia di competenza o con la Città Metropolitana di Milano per utilizzare la piattaforma newturismo;
- all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza (attraverso il portale alloggiatiweb per la compilazione del form di denuncia degli ospiti e ottenendo la relativa password di accesso dalla questura);
- a esporre i prezzi massimi praticati nell'esercizio in modo ben visibile al pubblico all'interno di ciascuna camera e unità abitativa e redatti, oltre che in lingua italiana, almeno in due lingue straniere ;
- a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti;

- in caso di cessazione temporanea (rif. art. 38, comma 7 della l.r. 27/15) o definitiva dell'attività, darne preventiva comunicazione al Comune;
- a rispettare gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie per le CAV come previsto dal regolamento regionale n. 7/2016 pubblicato sul BURL supplemento n. 32 dell'8 agosto 2016;
- a garantire che le case e appartamenti per vacanze in cui si svolge l'attività abbiano una destinazione d'uso residenziale compatibile con l'attività stessa.

12. Chi posso contattare in caso di altri dubbi?

Per eventuali ulteriori dubbi si segnala la sezione dedicata ai quesiti relativi alla legge sul portale regionale per la compilazione del form dedicato: [Richiesta di chiarimenti in merito alla nuova legge regionale sul turismo](#).