



SETTORE CULTURA E  
SOCIALE, FORMAZIONE E  
ISTRUZIONE, TURISMO E  
RBB

UFFICIO TURISMO E  
STATISTICA

Palazzo Martinengo  
Via Musei, 32  
25121 Brescia

Telefono  
030 37 48 623

Pec  
europaturismobiblioteche@  
pec.provincia.bs.it

## **CIRCOLARE N.01/2023**

# **CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE – C.A.V. NON IMPRENDITORIALI E IMPRENDITORIALI LOCAZIONI TURISTICHE NOTA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE**

**OMNIPRINT**

Nell'attività **CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE (C.A.V.)**, sia con gestione imprenditoriale che non imprenditoriale<sup>1</sup>, per ospitare l'utenza NON è richiesta la stesura di contratti di locazione.

Nell'attività non imprenditoriale, considerato l'obbligo di chiusura per almeno novanta (90) giorni anche non continuativi (sospesi per gli anni 2020 e 2021), si può ospitare la stessa persona anche per un periodo pari a nove mesi senza l'obbligo di effettuare un contratto di locazione.

Nell'attività imprenditoriale, non avendo alcun obbligo di chiusura, si può ospitare la stessa persona anche per un anno<sup>2</sup> sempre senza l'obbligo di effettuare un contratto di locazione.

Nelle C.A.V. (imprenditoriali e non) può essere svolta esclusivamente ricettività turistica e di conseguenza non si può locare ad uso abitativo. Ne consegue che le C.A.V. non imprenditoriali durante i 90 o più giorni di chiusura non possano essere adibite a diversa destinazione, nemmeno a fronte di contratti di affitto registrati (e non) all'Agenzia delle Entrate.

Se la struttura ha destinazione turistica tale rimane anche durante il periodo di chiusura.

Qualora si volesse stipulare contratto di locazione nell'unità abitativa adibita ad attività C.A.V. è necessario procedere alla **cessazione definitiva** dell'attività turistica (con le modalità indicate nell'articolo 38 comma 6 Legge Regionale n.27/2015)

L'istituto della "**cessazione temporanea**" dell'attività previsto dalla Legge Regionale<sup>3</sup> può essere utilizzato solo per strutture ricettive che non presentano obbligo di chiusura durante l'anno, pertanto tutti gli esercizi, tranne:

- CAV Case appartamenti per vacanze NON imprenditoriali<sup>4</sup>
- Bed & Breakfast
- Rifugi Alpini

Queste tre tipologie svolgono attività "non continuativa" e sono obbligate alla chiusura di almeno novanta giorni anche non consecutivi.

---

<sup>1</sup> Rif. Legge Regionale n.27/2015 Articolo 26 comma 2

<sup>2</sup> Rif. Circolare ISTAT 2023

<sup>3</sup> Rif. Legge Regionale n.27/2015 Articoli 38 comma 6 e 7

<sup>4</sup> CAV in forma non imprenditoriale **hanno la disponibilità fino ad un massimo di tre unità abitative** sul territorio regionale, **indipendentemente se la proprietà/gestione è privata o societaria.**

In presenza di avvio di attività di **LOCAZIONE TURISTICA (LT)**<sup>5</sup> i contratti di locazione devono invece essere redatti per un periodo inferiore ai 30 giorni e senza l'obbligo di registrazione all'Agenzia delle Entrate.

Sopra i 30 giorni di permanenza dell'ospite non vale più l'accezione di "locazione turistica" (con conseguente cessazione dell'attività di locazione "turistica") ma occorre la registrazione di un contratto d'affitto secondo le norme previste dal Codice civile.

**Le Locazioni Turistiche, inoltre, non si configurano come strutture ricettive e non sono pertanto previsti i seguenti adempimenti:**

- comunicazione delle tariffe
- cessazione temporanea
- periodo di chiusura di 90 giorni.

Sia le C.A.V. che LOCAZIONI devono, pena le applicazioni delle sanzioni previste per legge:

- comunicare i flussi turistici alla Provincia attraverso Ross 1000
- comunicare gli alloggiati alla Questura
- utilizzare il codice CIR – Codice identificativo di riferimento

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

- Legge n. 135/2001 Riforma della legislazione nazionale del turismo<sup>6</sup>
- Legge Regionale Lombardia n.27/2015
- Legge Regionale n.28/2022 (modifica l'articolo n.7 della Legge Regionale n.27/2015)

<sup>5</sup> Rif. Decreto Regionale n.13056/2019

<sup>6</sup> **Articolo 11 -Comma 2. Alle imprese ricettive non si applica l'articolo 99 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.**

## Riepilogo "Cessazioni temporanee":

| Tipologia Struttura Ricettiva  | Cessazione Temporanea             | Note   |
|--|-----------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alberghi e RTA</li> <li>• CAV gestiti in forma imprenditoriale</li> <li>• + tutte le strutture ricettive che NON presentano obbligo di un periodo di chiusura durante l'anno</li> </ul>   | <h1 style="color: green;">SI</h1> | <p><b>Legge Regionale n.27/2015</b><br/>Art. 38 comma 6 e 7.</p> <p><b>Art. 38</b><br/><i>(Disposizioni comuni per attività ricettive alberghiere e non alberghiere)</i></p> <p>6. Il titolare delle strutture ricettive alberghiere e non alberghiere che intende procedere alla cessazione temporanea o definitiva dell'attività deve darne preventiva comunicazione al comune.</p> <p>7. Il periodo di cessazione temporanea dell'attività, fatta eccezione per i rifugi e per le attività ricettive svolte in modo non continuativo, non può essere superiore a sei mesi, prorogabile dal comune, per fondati motivi, una sola volta di ulteriori sei mesi; decorso tale termine, l'attività si intende definitivamente cessata.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAV gestiti in forma NON imprenditoriale</li> <li>• Rifugi alpini</li> <li>• Bed &amp; breakfast</li> </ul> <p>*Strutture che presentano l'obbligo di un periodo di chiusura durante l'anno.</p>  | <h1 style="color: red;">NO</h1>   |  |
| <p><b>***Attenzione***</b></p> <p>ROSS1000 portale di gestione dei dati statistici regionale è lo strumento riservato alle Strutture Ricettive lombarde per quanto riguarda le rilevazioni Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi e Capacità degli esercizi ricettivi previsti dal Programma Statistico Nazionale (PSN) (art 7, D.lgs. n. 322/1989 e Circolare ISTAT annuale) e di Regione Lombardia per quanto previsto all'art.38 comma 8 della LR 27/2015.</p> <p><b>In caso di "cessazione temporanea" le strutture devono provvedere all'inserimento dei mesi utilizzando l'opzione "Rimanenti chiusura" (come specificato nel manuale "Profilo operatore flussi") non sono pertanto esonerate dalla registrazione.</b></p> |                                   |  |

## NOTA BENE

Con riferimento alla Legge Regionale n.27/2015, "Cessazione temporanea" non è sinonimo di "Sospensione".

L'istituto della "Sospensione" è citato nella suddetta come provvedimento a seguito di una irregolarità e/o contravvenzioni.

## CESSAZIONI DEFINITIVE

Con riferimento alle "Cessazioni definitive" la legge Regionale n.27/2015 e successive integrazioni, indica espressamente all'Art.38 comma 6:

*"...il titolare delle strutture ricettive alberghiere e non alberghiere che intende procedere alla cessazione temporanea o definitiva dell'attività deve darne preventiva comunicazione al comune",*

**pertanto, tutte le pratiche emesse nell'anno corrente, ma con date retroattive, non verranno accolte con la data** indicata nel documento, ma con quella **di ricezione**, se diversa dall'anno in corso.

Sia dal punto di vista normativo – formale sia dal punto di vista tecnico non è possibile procedere diversamente.

### Esempio:

*Struttura CAV "ABC" presenta comunicazione di cessazione definitiva il 31/01/2023, ma dichiara di essere cessata il 28/02/2017; l'ufficio SUAP accoglie la richiesta e ci fa pervenire un documento datato 2023 che riporta la cessazione avvenuta nel 2017,*

Il nostro ufficio Strutture Ricettive provvederà all'archiviazione della suddetta pratica: la struttura ricettiva continuerà a risultare attiva (dal 2017 fino a fine gennaio 2023) e vincolata agli obblighi di legge per tutto il periodo (es. inserimento dei flussi turistici, invio dei prezzi ecc....) e quindi soggetta ad eventuali sanzioni fino al 31 gennaio 2023.

Ricordiamo inoltre che tutta la documentazione relativa alle aperture/cessazioni/subingressi deve pervenire utilizzando gli appositi moduli, approvati da Regione Lombardia, tramite PEC indirizzandola all'Ufficio Strutture Ricettive.

L'Ufficio Strutture Ricettive ha trenta (30) giorni di tempo dalla ricezione della suddetta PEC per poter attivare/cessare/apportare modifiche alla struttura nell'anagrafica di ROSS1000.

## CONTATTI

- Statistica email: [turismo.statistica@provincia.brescia.it](mailto:turismo.statistica@provincia.brescia.it)
- Strutture Ricettive email: [turismo.strutturericettive@provincia.brescia.it](mailto:turismo.strutturericettive@provincia.brescia.it)

Settore Cultura e Sociale, Formazione e Istruzione, Turismo e RBB

Provincia di Brescia

Palazzo Martinengo

Via Musei, 32 / 25121- Brescia

[europaturismobiblioteche@pec.provincia.bs.it](mailto:europaturismobiblioteche@pec.provincia.bs.it)

<http://www.provincia.brescia.it>