Région Autonome Vallée d'Aoste — Regione Autonoma Valle d'Aosta

ASSESSORATO TURISMO, SPORT E COMMERCIO
S.O. STRUTTURE RICETTIVE E COMMERCIO

FAQ - FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

DOMANDE POSTE FREQUENTEMENTE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 18.07.2023, N. 11 (DISCIPLINA DEGLI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI IN MATERIA DI LOCAZIONI BREVI PER FINALITÀ TURISTICHE), E DELLA L.R. 18.07.2023, N. 10 (DISCIPLINA DELL'IMPOSTA DI SOGGIORNO)

Evidenziati in giallo gli aggiornamenti rispetto alla versione del 15 aprile 2025

LOCAZIONI BREVI PER FINALITÀ TURISTICHE

1) Quando entra in vigore la l.r. 11/2023?
Ai sensi dell'art. 10, comma 1, la l.r. 11/2023 entra in vigore il 1° novembre 2023.

2) Dove posso ricevere informazioni in merito all'interpretazione e all'applicazione della l.r. 11/2023?
Le informazioni possono essere acquisite sul sito web istituzionale della Regione autonoma valle d'Aosta al seguente link del canale tematico "Turismo" – sezione "Locazioni turistiche": https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx

3) Che cos'è la piattaforma on line "Locazioni turistiche" e dove la trovo?
"Locazioni turistiche" è la piattaforma on line, accessibile da qualsiasi PC/Tablet/Smartphone, che assicurerà l'intera applicazione delle disposizioni previste dalla l.r. 11/2023. I locatori per finalità turistiche che effettuano locazioni di durata non superiore ai 30gg. dovranno effettuare sulla predetta piattaforma on line tutte le operazioni necessarie per assolvere agli adempimenti previsti dalla legge regionale, tra i quali:
- presentare la dichiarazione sostitutiva ai fini dell'ottenimento del CIR (si veda la FAQ n. 14);
- comunicare le presenze e gli arrivi degli ospiti ai fini ISTAT (si veda la FAQ n. 17);
- eventualmente variare uno o più dati indicati nella dichiarazione sostitutiva (si veda la FAQ n. 18);
- dichiarare la cessazione definitiva dell'attività di locazione breve per finalità turistiche (si veda la FAQ n. 20).

I locatori per finalità turistiche, che effettuano solo locazioni di durata superiore ai 30 gg. dovranno utilizzare la medesima piattaforma allo scopo di acquisire il CIN (Codice Identificativo Nazionale), cosi come previsto D.l. 145/2023, art. 13-ter, anche se non sono assoggettati alla l.r. 11/2023; qualora effettuino esclusivamente locazioni "lunghe" è necessario selezionare la spunta "Solo locazioni superiori ai 30gg."

La piattaforma consentirà inoltre ai Comuni di esercitare le funzioni amministrative, di vigilanza e controllo loro attribuite dalla stessa legge. Per utilizzare la piattaforma on line “Locazioni turistiche” occorre accedere al seguente link: https://locazionituristicheregione.vda.it

4) Dove posso ricevere informazioni e assistenza in merito all’uso della piattaforma on line “Locazioni turistiche”?
Sarà disponibile il servizio di assistenza del Contact Center regionale raggiungibile al seguente numero **800.61.00.61** nella seguente fascia oraria: dal lunedì al venerdì dalle ore 08:00 alle ore 18:00 mentre il sabato dalle ore 08:00 alle ore 12:00.
Per informazioni aggiuntive e di supporto sull’attivazione di SPID/CIE/TS-CNS si potrà accedere al link https://new.regione.vda.it/servizi/identita-digitale/identita-digitale
oppure
contattare il Contact center che risponde, dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:00 alle ore 18:00 e il sabato dalle ore 8:00 alle ore 12:00, al numero verde **800.61.00.61** e selezionare "**1**";
oppure
inviare una mail all’indirizzo infoservizi@regione.vda.it .

5) Non ho adeguata esperienza nell’uso di strumenti informatici. Posso delegare qualcuno per assolvere agli adempimenti previsti dalla l.r. 11/2023?
Si! Sia nella piattaforma on line “Locazioni turistiche” sia al seguente link https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx è possibile scaricare l’apposito modulo di delega, sia in caso di persone fisiche che di imprese.

6) In quali casi di locazione turistica si applica la l.r. 11/2023?
La l.r. 11/2023 si applica esclusivamente nei casi di locazioni brevi per finalità turistiche, cioè in caso di contratti di locazione aventi una durata minima pari anche a 1 solo giorno di pernottamento e massima pari a 30 giorni consecutivi.
La l.r. 11/2023 si applica anche nei casi di locazione turistica breve esercitata in forma di impresa (vedere approfondimenti punto 11).
La l.r. 11/2023 **non** si applica nei casi di locazione turistica lunga, cioè nei casi di contratti di durata superiore ai 30 giorni (vedere approfondimenti punto 3), e nei casi delle attività turistico-ricettive extralberghiere di “Affittacamere”, “Bed&Breakfast” e di “Case e appartamenti per vacanze (CAV)” di cui alla l.r. 11/1996.

7) Dopo aver acquisito il Cir, posso stipulare sia contratti di locazione turistica “breve” sia contratti di locazione turistica “lunga”?
Si! Per i contratti di locazione turistica breve occorrerà adempiere a tutto quanto prescritto dalla l.r. 11/2023,mentre per i contratti di locazione turistica “lunga” occorrerà invece registrare il contratto, non vi è l’obbligo di denuncia alla Questura delle generalità di ciascun ospite tramite la piattaforma alloggiati Web, di comunicare gli arrivi e le presenze ai fini ISTAT, di applicare l’imposta di soggiorno agli ospiti (vedere approfondimenti punto 3).

8) Che cosa si intende per “alloggio ad uso turistico”?
L’art. 2, comma 1, lettera a), della l.r. 11/2023, nel definire “l’alloggio ad uso turistico” oggetto di locazione breve, contempla 2 fattispecie:
a) le camere arredate ubicate in unità abitative con destinazione d’uso urbanistica ad abitazione permanente o principale (di norma utilizzata come “prima casa” o casa di residenza) a condizione che risulti prevalente l’uso abitativo “permanente o principale”;

b) le camere e le unità abitative arredate (alloggi, appartamenti, case, ville ecc.) con destinazione d'uso urbanistica ad abitazione temporanea (di norma utilizzata come "seconda casa").

9) All'alloggio ad uso turistico posso associare una denominazione di fantasia?
Si, il locatore ha facoltà di associare all'alloggio ad uso turistico una denominazione di fantasia.
L'aggiornamento della piattaforma "Locazioni turistiche" richiede obbligatoriamente l'inserimento di questo campo.

10) Che cosa significa, in concreto, nel caso di locazione di sole camere arredate ubicate nella "prima casa", che l'uso abitativo "permanente o principale" debba risultare prevalente?
Significa che la locazione breve per finalità turistiche di sole camere arredate nella prima casa può essere effettuata per non più di 180 giorni complessivi all'anno. Il locatore per finalità turistiche, alla fine di ogni anno, dovrà indicare, attraverso un'apposita funzionalità della piattaforma on line "Locazioni turistiche", i giorni dell'anno successivo, fino ad un massimo di 180, in cui intende esercitare l'attività di locazione breve per finalità turistiche.

11) Che cosa si intende per "locatore per finalità turistiche"?
Il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento, il comodatario, o il loro mandatario, che loca l'alloggio ad uso turistico. Il locatore per finalità turistiche può essere anche un'impresa (obbligo di partita IVA), ad esempio un'agenzia immobiliare, oppure un'impresa ai sensi dell'art. 1, comma 595, della legge 178/2020, che così dispone:
"Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione."
Si specifica che le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica, gestite nelle forme imprenditoriali , direttamente o tramite intermediario, dopo l'acquisizione del CIR, sono soggetti all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in base agli obblighi previsti dal D.l. 145/2023, art. 13-ter.
Alle imprese e agli operatori che gestiscono, ai sensi della l.r. 11/1996, le attività turistico-ricettive extralberghiere di "Affittacamere", "Case e appartamenti per vacanze" (CAV) e "Bed&Breakfast" non si applica la l.r. 11/2023 e quindi non sono considerati locatori per finalità turistiche.

12) Esercito da tempo l'attività di locazione turistica. Che cosa devo fare dal 1° novembre 2023?
Dal 1° novembre 2023 ed entro il 31 dicembre 2023, il locatore per finalità turistiche dovrà accedere alla piattaforma on line "Locazioni turistiche" e, esclusivamente tramite la stessa, trasmettere al Comune nel cui territorio è ubicato l'alloggio ad uso turistico una dichiarazione sostitutiva con tutti i dati richiesti. In breve tempo, il Comune, per il tramite della piattaforma, rilascerà, per ogni alloggio ad uso turistico, il CIR. Da questo momento, si dovrà poi adempiere a tutti gli altri obblighi previsti dall'art. 10, comma 2, della l.r. 11/2023 e dall'art.13-ter del D.l 145/2023.

13) Non ho mai esercitato l'attività di locazione turistica. Che cosa devo fare per iniziare?
A decorrere dal 1° novembre 2023, prima di iniziare l'attività, il futuro locatore per finalità turistiche dovrà accedere alla piattaforma on line "Locazioni turistiche" e, esclusivamente tramite la stessa, trasmettere al Comune nel cui territorio è ubicato l'alloggio ad uso turistico una dichiarazione sostitutiva con tutti i dati richiesti. In breve tempo, il Comune, per il tramite della piattaforma, rilascerà, per ogni alloggio ad uso turistico, il CIR. Dopodiché occorrerà adempiere a tutti gli altri obblighi previsti dalla l.r. 11/2023 e dall'art.13-ter del D.l 145/2023.

14) Cos'è il CIR e a che cosa serve?
Il CIR è il Codice Identificativo Regionale rilasciato, esclusivamente tramite la piattaforma on line "Locazioni turistiche", dal Comune, nel formato "*Alloggio ad uso turistico - VDA - Nome Comune - n. 0000"*, per ogni alloggio a uso turistico. Il CIR verrà associato per sempre all'alloggio fino a quando verrà utilizzato, anche da un diverso locatore per finalità turistiche, per locazioni brevi per finalità turistiche.

15) Dove devo esporre il CIR?
Il locatore per finalità turistiche è tenuto ad associare il CIR all'eventuale denominazione di fantasia dell'alloggio e a renderlo sempre chiaramente leggibile su ogni strumento o canale col quale lo stesso è pubblicizzato o promo-commercializzato, all'ingresso dell'alloggio e all'ingresso dell'edificio in cui lo stesso è ubicato (sui citofoni, sul campanello di accesso all'alloggio, sulle piattaforme on line, sulle eventuali cartellonistiche stradali o insegne ecc.), in modo tale da garantirne la visibilità da parte dell'utenza.

16) Se il mio alloggio ad uso turistico è ubicato in un condominio, ci sono degli adempimenti particolari?
Si! Entro 30 giorni dalla data di presentazione al Comune, tramite la piattaforma on line "Locazioni turistiche", della dichiarazione che ha consentito il rilascio del CIR all'alloggio ad uso turistico, bisogna comunicare all'Amministratore del condominio, solamente se nominato (ai sensi di legge, l'obbligo di nomina dell'Amministratore sussiste nel condominio con più di 8 condomini; se nel condominio vi sono meno di 9 condomini ma l'Amministratore è stato nominato lo stesso, occorre comunque inviare la comunicazione), la data di avvio dell'attività di locazione per finalità turistiche e il CIR rilasciato dal Comune. Nella piattaforma on line "Locazioni turistiche" e al link https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx è possibile scaricare un fac-simile di lettera da inviare all'Amministratore.

17) Dopo che ho ottenuto il CIR, quali sono gli adempimenti periodici (ISTAT-QUESTURA)?
Ogni volta che nell'alloggio ad uso turistico vengono ospitate delle persone, si dovrà chiedere loro un documento di identità in corso di validità e, nell'apposita sezione della piattaforma on line "Locazioni turistiche", si dovranno comunicare, in forma anonima e aggregata, entro il giorno 5 di ogni mese (ma potrà anche essere effettuato immediatamente, all'arrivo degli ospiti), gli eventuali arrivi e presenze del mese precedente, ai fini statistici (ISTAT).
Se, nel corso di un mese, nell'alloggio ad uso turistico non pernotterà alcun ospite, non bisognerà fare nulla. Solamente per questa funzione periodica, inoltre, il locatore o il suo delegato potrà individuare, nell'apposita sezione della piattaforma on line "Locazioni turistiche", un "operatore" terzo per effettuare le comunicazioni ai fini ISTAT.

Inoltre, bisogna anche denunciare all'autorità di pubblica sicurezza (Questura di Aosta), entro 24 ore dal loro arrivo (in caso di soggiorno inferiore alle 24 ore, ciò dovrà avvenire entro le 6 ore dall'arrivo), le generalità di ciascun ospite e il suo arrivo e presenza e ogni altro adempimento prescritto dall'articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 (Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza - TULPS).
Questo importante adempimento può essere effettuato sulla piattaforma on line della Polizia di Stato denominata "Alloggiati Web" (per informazioni fare click su https://questure.poliziadistato.it/it/Aosta/articolo/7845c4af11949069058138716)
In caso di mancata comunicazione, possono essere erogate le pene di cui all'art. 17 del TULPS. Le pene consistono nel pagamento delle sanzioni previste e prevedono anche l'arresto fino a tre mesi o una multa fino a 206 Euro, oltre alla sospensione temporanea dell'autorizzazione a svolgere attività ricettiva in forma di locazione breve per finalità turistiche. Si tratta quindi di un adempimento da non sottovalutare. Tutti i locatori per finalità turistiche dovranno registrare sempre i propri ospiti, tutelando in tal modo sé stessi e la collettività.
La denuncia alla Questura di Aosta delle generalità di ciascun ospite e il suo arrivo e presenza dovrà essere effettuata direttamente sulla piattaforma informatica della polizia di Stato "Alloggiati Web". In futuro, questa operazione potrà essere effettuata anche dalla piattaforma on line "Locazioni turistiche".

18) Cosa devo fare se devo variare uno o più dati che ho attestato nella dichiarazione che ho presentato al Comune per ottenere il CIR?
Ai sensi dell'art. 4, comma 4, della l.r. 11/2023, la variazione di uno o più dati attestati nella dichiarazione (ad esempio, il numero delle camere o dei vani o dei posti letto destinati a finalità turistiche) che ho presentato, tramite la piattaforma on line "Locazioni turistiche", al Comune per il rilascio del CIR, deve essere preventivamente dichiarata dal locatore per finalità turistiche.
Per assolvere a tale adempimento, occorrerà accedere alla stessa piattaforma nella quale esiste un'apposita funzione denominata "MODIFICA".

19) Cosa devo fare se, per qualsiasi motivo, devo sospendere l'attività di locazione breve per finalità turistiche?
Nulla! La sospensione, per qualsiasi motivo, dell'attività di locazione breve per finalità turistiche non è contemplata dalla l.r. 11/2023. Ad esempio, non bisogna fare nulla in tutti i casi di locazione per finalità non turistiche, o nel caso in cui sia il locatore ad utilizzare l'alloggio ad uso turistico per sé o per i propri familiari, o nel caso in cui nell'alloggio ad uso turistico siano ospitati senza alcun corrispettivo degli amici, oppure nel caso in cui il locatore per finalità turistiche effettui una vacanza, o nel caso in cui l'alloggio sia inagibile per un intervento di ristrutturazione ecc. Solamente nel caso di cessazione definitiva (si veda la FAQ n. 20) dell'attività per finalità turistiche, il locatore ha un obbligo (art. 4, comma 5, della l.r. 11/2023).

20) Cosa devo fare se, per qualsiasi motivo, decidessi di cessare definitivamente l'attività di locazione per finalità turistiche?
Nel caso in cui il locatore, per qualsiasi motivo, decidesse di cessare definitivamente l'attività di locazione per finalità turistiche nell'alloggio per il quale è stato rilasciato il CIR, dovrà, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della l.r. 11/2023, dichiararlo al Comune entro sessanta giorni dalla data del suo verificarsi.
Per assolvere a tale adempimento, occorrerà accedere alla piattaforma on line "Locazioni turistiche" nella quale esiste un'apposita funzione denominata "CESSAZIONE DEFINITIVA".
In tal caso, il CIR rilasciato dal Comune per l'alloggio ad uso turistico oggetto di cessazione definitiva verrà annullato.

Se successivamente, per un qualsiasi motivo, il locatore dovesse decidere di riavviare l'attività di locazione per finalità turistiche in quell'alloggio, dovrà presentare al Comune una nuova dichiarazione e farsi rilasciare nuovamente il CIR.

21) Sono un locatore e il Comune ha già rilasciato il CIR per il mio alloggio ad uso turistico. Cosa devo fare se cedo, a qualsiasi titolo, quell'alloggio ad un'altra persona che continuerà ad esercitarvi attività di locazione per finalità turistiche?
Occorrerà accedere alla piattaforma on line "Locazioni turistiche" nella quale esiste un'apposita funzione denominata "CESSAZIONE PER SUBENTRO". Il nuovo locatore dovrà poi presentare al Comune una nuova dichiarazione e farsi rilasciare nuovamente il CIR.

22) Nell'esercizio dell'attività di locazione breve per finalità turistiche, posso erogare qualche servizio?
Si! In termini generali, la locazione di un alloggio non prevede anche la possibilità di erogazione di servizi al locatario. L'art. 5 della l.r. 11/2023, tuttavia, consente l'erogazione di alcuni servizi finalizzati a perseguire adeguati standard di qualità nell'accoglienza degli ospiti prestata in un alloggio ad uso turistico. Possono essere forniti esclusivamente:
a) il servizio di ricevimento (accoglienza, consegna delle chiavi dell'alloggio, informazioni sulle dotazioni dell'alloggio, consigli e informazioni sul territorio, sui suoi prodotti enogastronomici, sulle aree commerciali, sulla ristorazione, sulle principali attrazioni turistiche della Valle d'Aosta o del luogo ecc.);
b) un recapito telefonico del locatore (può essere fornito anche un numero di telefono intestato a una persona diversa dal locatore. La cosa importante è che l'ospite abbia a disposizione un numero di telefono a cui rivolgersi in caso di necessità o emergenza);
c) il servizio di pernottamento;
d) l'eventuale uso delle pertinenze dell'alloggio ad uso turistico (per pertinenza si intende, ad esempio, il garage, la cantina, la soffitta, il prato, il posto macchina del parcheggio condominiale, la piscina ecc.. Il locatore può, a sua discrezione, non mettere a disposizione dell'ospite una o più pertinenze dell'alloggio. In questo caso, è importante che l'ospite sia preventivamente informato);
e) l'eventuale (a discrezione del locatore) sola dotazione iniziale di biancheria da camera e da bagno necessaria per il numero degli ospiti che pernottano nell'alloggio;
f) il servizio di pulizia dei locali dell'alloggio a ogni cambio di ospite (la pulizia dell'alloggio può essere effettuata solamente al momento del cambio di ospite);
g) l'energia elettrica, l'acqua calda e fredda, il riscaldamento e, eventualmente, l'uso di ogni dotazione dell'alloggio ad uso turistico (si tratta, in sostanza, delle forniture minime che consentono all'alloggio di essere pienamente agibile. Per dotazione si intende qualsiasi attrezzatura o impianto dell'alloggio: ad esempio, il televisore, lo stereo, il wifi, il computer, il condizionatore, la macchina del caffè, la sauna, la cyclette ecc. Il locatore può, a sua discrezione, non mettere a disposizione dell'ospite una o più dotazioni. In questo caso, è importante che l'ospite sia preventivamente informato);
h) la manutenzione dei locali e degli impianti tecnologici, la riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati (è importante che l'alloggio sia in condizioni decorose e adeguatamente manutenuto, che gli impianti siano pienamente funzionanti e che il locatore provveda tempestivamente alla riparazione e sostituzione dei beni e dotazioni deteriorati).

È fatto divieto di erogare servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero ulteriori rispetto a quelli sopra indicati (ad esempio, la prima colazione, il pranzo, la cena, il cambio periodico della biancheria da camera o da bagno durante il soggiorno dello stesso ospite, il riassetto periodico

delle camere da letto, la pulizia periodica dell'alloggio durante il soggiorno dello stesso ospite ecc..).

23) Chi è responsabile in caso di eventuali carenze nella fornitura dei servizi e nella qualità delle dotazioni dell'alloggio ad uso turistico, o in caso di difformità nell'applicazione dei prezzi pattuiti?
Esclusivamente e direttamente il locatore per finalità turistiche.

24) Gli alloggi ad uso turistico saranno oggetto di promozione da parte dalla Regione?
Si! Su richiesta del locatore per finalità turistiche accedendo alla sezione dedicata alla promozione sulla piattaforma on line "Locazioni turistiche", l'alloggio ad uso turistico a cui è stato rilasciato il CIR e il CIN sarà oggetto di promozione sul sito ufficiale del turismo in Valle d'Aosta www.lovevda.it .

25) Ci saranno controlli sull'osservanza delle disposizioni della l.r. 11/2023?
Si! Ferme restando le competenze degli organi statali, l'art. 8, comma 1, attribuisce ai Comuni le funzioni di vigilanza e controllo sull'osservanza delle disposizioni della l.r. 11/2023. Le predette funzioni possono essere esercitate anche mediante l'accesso di propri incaricati presso gli alloggi a uso turistico o mediante la consultazione dei canali o strumenti utilizzati per la loro pubblicità e promo-commercializzazione o per la loro identificazione.

26) Sono previste sanzioni in caso di inadempimento?
Si! L'art. 9 della l.r. 11/2023 prevede una sanzione (da un minimo di euro 300 ad un massimo di euro 6000 a seconda della violazione) per ogni adempimento obbligatorio non rispettato. Le sanzioni saranno applicate dai Comuni.

27) Qual è il numero massimo di posti letto che posso attribuire al mio alloggio ad uso turistico e indicare nella dichiarazione per il rilascio del CIR?
Considerato che l'alloggio ad uso turistico mantiene una destinazione d'uso residenziale, il numero massimo di posti letto che si possono attribuire all'alloggio ad uso turistico e indicare nella dichiarazione per il rilascio del CIR si ricava dalla normativa nazionale vigente in materia igienico-sanitaria (articoli 2 e 3 del D.M. 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) e urbanistica regionale (articolo 95, comma 3, lettera b), e comma 3bis, lettera b), lettera cbis) e lettera cter), della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 - Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).

In base alle predette normative:
a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi;
b) le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone;
c) in zona "A" di Piano regolatore comunale e, limitatamente ai fabbricati realizzati prima del 2 agosto 1975, esternamente alle zone "A", la superficie minima delle stanze da letto è la seguente: mq 7.50 per le stanze a 1 letto e mq 11.50 per le stanze a 2 letti;
d) gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi e antibagno, non inferiore a 28 metri quadrati, per una persona, e non inferiore a 38 metri quadrati per due persone, purché siano garantiti i requisiti di adattabilità previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 236/1989. Tali superfici minime si applicano anche ai fabbricati ricadenti nelle zone A.
e) gli alloggi monostanza esistenti alla data del 24 maggio 2024 devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi e antibagno, non inferiore a 20 metri quadrati, per una persona, e non inferiore a 28 metri quadrati, per due persone, purché siano garantiti i requisiti di adattabilità previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche). Tali superfici minime si applicano anche ai fabbricati ricadenti nelle zone A.

In caso di dubbio in merito alla corretta attribuzione del numero di posti letto al proprio alloggio ad uso turistico, è consigliabile rivolgersi ad un tecnico abilitato o all'ufficio tecnico del Comune in cui è ubicato l'alloggio.

28) Sono obbligato ad attribuire al mio alloggio ad uso turistico il numero massimo di posti letto?
No! Il numero di posti letto non può mai superare il numero massimo di posti letto che si possono attribuire all'alloggio ad uso turistico (si veda FAQ 27), ma può essere inferiore allo stesso in funzione degli spazi che voglio assicurare agli ospiti per garantire uno standard qualitativo superiore.

29) Che cosa si intende per "sanitari" dei servizi igienici dell'alloggio ad uso turistico che devo indicare nella dichiarazione per il rilascio del CIR?
Per sanitari dei servizi igienici si intendono: 1) lavabo 2) water 3) bidet 4) vasca da bagno o doccia. Nel caso del doccino o altro accorgimento proprio del WC, sostitutivi del bidet, gli stessi non devono essere computati nel numero dei sanitari da indicare nella dichiarazione per il rilascio del CIR. Eventualmente il locatore potrà precisarne la presenza nei canali pubblicitari/commerciali utilizzati.

30) Dove posso trovare gli estremi catastali dell'alloggio ad uso turistico che devo indicare nella dichiarazione per il rilascio del CIR?
Gli estremi catastali (Foglio, Mappale/Particella, Subalterno, Categoria e Consistenza) si trovano tutti nella visura catastale (NCEU – Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dell'alloggio ad uso turistico.

31) Si può richiedere l'assegnazione del CIR per gli alloggi e le camere delle strutture turistico-ricettive extralberghiere di "Affittacamere", "Case e appartamenti per vacanze (CAV)" e "Bed&Breakfast" di cui alla l.r. 11/1996?
No! Non può essere rilasciato il CIR per gli alloggi e le camere delle strutture turistico-ricettive extralberghiere di "Affittacamere", "Case e appartamenti per vacanze (CAV)" e "Bed&Breakfast" di cui alla l.r. 11/1996.

32) Cosa deve fare il locatore per finalità turistiche che non sia pieno proprietario o usufruttuario dell'alloggio ad uso turistico?
Il locatore deve ottenere il consenso in forma scritta del/dei proprietario/i o del/i comproprietario/i o dell/i usufruttuario/i. Il possesso del predetto atto di consenso è oggetto di apposita dichiarazione nella piattaforma on line "Locazioni turistiche".

33) Effettuo "Home Exchange", devo iscrivermi alla piattaforma on line "Locazioni turistiche"?
No, lo scambio casa non è disciplinato dalla l.r. 11/2023, pertanto non è prevista l'iscrizione alla piattaforma on line "Locazioni Turistiche"; si precisa che lo scambio casa non comporta transazione economica pertanto non è soggetto al CIN ed all'imposta di soggiorno, ma esclusivamente alla comunicazione dei dati alla Questura in base alla circolare n.557 del 18/11/2024.

34) Posso utilizzare le key-box per la consegna delle chiavi ed il check-in?
Secondo le disposizioni del Ministero dell'Interno, al momento dell'arrivo degli ospiti, il locatore, eventualmente tramite un suo incaricato, è tenuto ad identificarli in presenza, attraverso la verifica dei documenti di identità; ciò esclude la possibilità di effettuare un check-in da remoto.
Posto che ci sia tale identificazione in presenza, le key-box possono eventualmente essere utilizzate per la sola gestione o restituzione delle chiavi.