

INDICE

1. REQUISITI DEI LOCATORI TURISTICI	pagina 1
2. REQUISITI DEGLI ALLOGGI IN LOCAZIONE TURISTICA E PERSONE OSPITABILI	pagina 1
3. OBBLIGHI INFORMATIVI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO LA REGIONE:	
3.a) ALL'INIZIO DELL'ATTIVITÀ	pagina 3
3.b) DURANTE L'ATTIVITÀ	pagina 4
3.c) ALLA FINE DELL'ATTIVITÀ	pagina 6
4. SCIA LOCAZIONI TURISTICHE IMPRENDITORIALI	pagina 7
5. OBBLIGHI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO LA QUESTURA	pagina 8
6. OBBLIGHI INFORMATIVI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO IL MINISTERO DEL TURISMO: CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE – C.I.N.	pagina 8
7. OBBLIGHI FISCALI DEI LOCATORI TURISTICI	pagina 9
8. AVVERTENZE FINALI	pagina 9

1. REQUISITI DEI LOCATORI TURISTICI

1) Chi può dare alloggi in locazione a turisti?

Chiunque (persona fisica, persona giuridica, società, ente, associazione, agenzia) ha la legittima disponibilità dell'alloggio (locatore) o il soggetto da lui appositamente incaricato per affittare l'alloggio ai turisti (c.d. locatore mandatario), ad es. un'agenzia immobiliare.

2) Il locatore può risiedere nello stesso alloggio destinato a locazione turistica?

Sì. Poiché il comma 4 dell'art.31 della L.R.n.11/2013 prevede una destinazione d'uso abitativa per gli alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche, si deduce che, nello stesso alloggio locato ai turisti, il locatore può anche avere la sua residenza, se vi sono degli spazi adeguati in conformità ai regolamenti edilizi comunali, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 380/2001, sempre nel rispetto di tutti gli obblighi previsti per il locatore turistico, oggetto delle presenti FAQ.

2. REQUISITI DEGLI ALLOGGI IN LOCAZIONE TURISTICA E PERSONE OSPITABILI

3) Possono esservi contratti di locazione turistica riguardanti alloggi mobili?

No, perché il comma 1 dell'art.13 ter del D.L. n.145/2023 e s.m.i. consente contratti di locazione turistica solo in unità immobiliari ad uso abitativo.

4) Ai fini esclusivi della normativa turistica regionale, quali sono le tipologie di soggetti ospitabili negli alloggi oggetto di comunicazione di locazione turistica, ai sensi dell'art.27 bis della L.R.n.11/2013, dopo la modifica del comma 1 approvata nel 2024?

Se il locatore ha comunicato alla Regione la sua attività di locazione turistica in un dato alloggio, si presume che gli ospiti siano, di norma, dei turisti.

N.B. I "turisti" sono visitatori che effettuano un viaggio verso una destinazione principale al di fuori del loro ambiente abituale, per meno di un anno (fino a 364 gg), per qualunque motivo principale, incluso il lavoro, lo svago e lo studio.

Tuttavia, sotto la sua esclusiva responsabilità civile e fiscale il locatore accerta, se lo ritiene, che gli ospiti non sono turisti e in tal caso indica 0 (zero) nella comunicazione degli arrivi e presenze relativa alle camere occupate da non turisti.

N.B. i non turisti sono, ad esempio, le persone che utilizzano l'esercizio ricettivo come residenza permanente (per 365 giorni o oltre), i prestatori d'opera alle dipendenze di un datore di lavoro residente nel comune dove è localizzato l'esercizio, oppure gli ospiti della struttura in emergenza abitativa, a causa di calamità naturali, rifugiati.

5) Negli alloggi offerti in locazione turistica possono essere prestati servizi ai turisti ospitati durante il loro soggiorno?

No.

6) Nella stessa unità immobiliare con lo stesso numero civico è consentito offrire camere in locazione turistica e camere appartenenti ad un bed & breakfast od ad altra struttura ricettiva classificata?

No

7) Quali sono le dimensioni minime di superficie ed altezza delle camere locate ai turisti in rapporto al numero dei loro posti letto?

Sono requisiti non disciplinati dalla Regione, ma che possono essere disciplinati dal regolamento edilizio ed igienico sanitario del Comune, al quale si rinvia per informazioni.

8) Quali sono le tipologie e le dimensioni dei posti letto nelle camere locate ai turisti?

Sono requisiti non disciplinati dalla Regione, ma che possono essere disciplinati dal regolamento edilizio ed igienico sanitario del Comune, al quale si rinvia per informazioni.

9) Quanti sono i bagni necessari negli alloggi locati ai turisti in rapporto al numero dei posti letto?

È un requisito non disciplinato dalla Regione, ma che può essere disciplinato dal regolamento edilizio ed igienico sanitario del Comune, al quale si rinvia per informazioni.

10) Qual è il numero massimo consentito di posti letto in un alloggio locato ai turisti?

È un requisito non disciplinato dalla Regione, ma che può essere disciplinato dal regolamento edilizio ed igienico sanitario del Comune, al quale si rinvia per informazioni.

3. OBBLIGHI INFORMATIVI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO LA REGIONE

3.a) ALL'INIZIO DELL'ATTIVITÀ

11) Il locatore turistico cosa deve comunicare alla Regione quando inizia l'attività?

Il locatore, prima di iniziare l'attività di locazione turistica è tenuto a comunicare, attraverso la piattaforma ROSS1000 le seguenti informazioni:

- a) i dati che consentono in modo univoco di identificare l'unità immobiliare ad uso abitativo dell'alloggio dato in locazione, ivi compreso il numero civico;
- b) i periodi nei quali intende locare l'alloggio;
- c) il numero di camere e di posti letto, ivi compresi quelli temporanei.

N.B. Il locatore non deve comunicare la denominazione dell'alloggio alla Regione.

Per quesiti sulla denominazione da comunicare al Ministero del Turismo, in sede di richiesta di C.I.N., si rinvia al citato Ministero.

Per informazioni sulle modalità di comunicazione si può consultare il sito turistico della Regione al link <https://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

12) Cosa succede al locatore turistico se la sua comunicazione alla Regione dei dati di camere, posti letto e periodo di locazione è mancante o incompleta?

Il locatore è soggetto a sanzione amministrativa da euro 3.000,00 ad euro 6.000,00. Le sanzioni previste sono applicate dal Comune nella misura massima in caso dell'offerta dell'alloggio su piattaforme digitali o siti internet di prenotazione ricettiva.

13) Cosa succede al locatore turistico se la sua comunicazione completa alla Regione dei dati di camere, posti letto e periodo di locazione non è veritiera?

Il locatore è soggetto a sanzione amministrativa da euro 7.000,00 ad euro 14.000,00. Le sanzioni previste sono applicate dal Comune nella misura massima in caso dell'offerta dell'alloggio su piattaforme digitali o siti internet di prenotazione ricettiva.

14) Il locatore turistico, dopo aver presentato la comunicazione di locazione turistica, riceve dalla Regione un'autorizzazione per prestare servizi ai turisti?

No, perché il comma 1 dell'art. 27 bis della L.R. n. 11/2013 esclude la prestazione di servizi ai turisti negli alloggi in locazione turistica durante il loro soggiorno e quindi esclude autorizzazioni per la prestazione di servizi.

15) Che cosa controlla la Regione nella comunicazione di locazione turistica?

La Regione controlla solo la completezza dei dati di locazione inseriti nella procedura Ross 1000 e l'identità del locatore; non controlla, invece, la conformità dell'attività di locazione comunicata ai requisiti della normativa civile, fiscale, edilizia, igienico sanitaria e di sicurezza, perché la Regione non esercita funzioni di vigilanza in tali materie sulle locazioni turistiche.

16) È ammissibile una comunicazione di locazione turistica senza indicazione del numero civico dell'alloggio dato in locazione?

No, perché l'art. 4 del regolamento regionale n. 2/2019 e s.m.i. richiede la comunicazione dei dati che consentono in modo univoco di identificare l'alloggio dato in locazione, compreso l'indirizzo completo di numero civico.

17) A quale Ente il locatore deve comunicare la denominazione dell'alloggio locato?

Al Ministero del Turismo in sede di richiesta del codice identificativo nazionale (C.I.N.); la Regione quindi non richiede la comunicazione di tale denominazione, né può rispondere a quesiti sulla ammissibilità della stessa.

3. OBBLIGHI INFORMATIVI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO LA REGIONE

3.b) DURANTE L'ATTIVITÀ

18) Quali dati - ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. n. 11/2013 - il locatore turistico deve comunicare periodicamente alla Regione, esclusivamente per via telematica, per ogni alloggio offerto in locazione?

Il locatore registrato, con riferimento agli alloggi dati in locazione, deve comunicare:

- a) i dati degli arrivi e presenze turistiche per provenienza in un dato mese, entro la prima decade del mese successivo;
- b) l'eventuale mancanza di arrivi e presenze turistiche nell'alloggio in un dato mese, inserendo nella procedura ROSS 1000 movimenti pari a zero per tutto il mese o per i giorni di riferimento, entro la prima decade del mese successivo.

Le comunicazioni citate sono effettuate dal locatore registrato accedendo alla procedura regionale di rilevazione tramite la piattaforma ROSS 1000.

19) Cosa succede al locatore turistico se la sua comunicazione alla Regione dei dati di arrivi e presenze è mancante o incompleta?

Il locatore è soggetto a sanzione amministrativa da euro 1.000,00 ad euro 2.000,00. Le sanzioni previste sono applicate dal Comune nella misura massima in caso dell'offerta dell'alloggio su piattaforme digitali o siti internet di prenotazione ricettiva.

20) Cosa succede se manca per dodici mesi consecutivi da parte del locatore la comunicazione alla Regione delle presenze turistiche?

La Regione procede d'ufficio alla chiusura della relativa posizione nella banca dati anagrafica regionale, entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno, informando il Comune competente per territorio. Conseguentemente vengono cancellati il C.I.R. e il C.I.N.

N.B. Chiunque intenda locare ai turisti un alloggio oggetto della citata chiusura d'ufficio, deve presentare alla Regione una nuova comunicazione di locazione turistica.

21) Il locatore deve aggiornare i dati comunicati alla Regione relativi alla sua locazione turistica?

Si. Spetta al locatore la verifica della correttezza dei dati inseriti relativi all'alloggio in locazione e, in caso di variazione, comunicare la modifica o, dove consentito, eseguire l'aggiornamento nella procedura telematica ROSS 1000.

22) Come si trasmettono alla Regione le variazioni dei dati del locatore e delle camere contenuti nella “comunicazione di locazione turistica”?

Le variazioni dei dati comunicati possono avvenire come segue:

- a) numero di telefono e indirizzo email della struttura, PEC e pagina web possono essere modificati direttamente dal locatore o suo delegato nella scheda generale della propria anagrafica accedendo alla procedura ROSS 1000 al seguente link: <https://flussituristici.regione.veneto.it/>
- b) i dati di camere e posti letto mediante richiesta via PEC da inoltrare al seguente indirizzo turismo@pec.regione.veneto.it allegando documento di identità valido del gestore registrato in ROSS1000 e indicando il CIR oggetto della variazione e specificando nell’oggetto e nel testo la Provincia e il Comune sede dell’alloggio e i dati identificativi.

23) Il locatore turistico può aumentare o diminuire il periodo di apertura comunicato?

Sì. Con qualunque tipo di apertura (annuale / stagionale) il locatore può modificare direttamente e preventivamente i periodi di apertura dalla scheda Gestione della propria anagrafica ROSS1000, indicando la data di inizio e quella di termine. Variazioni dei periodi di apertura retroattivi non sono ammesse.

The image shows two parts of the ROSS1000 interface. On the left, the 'Gestione' tab is active, showing a dropdown menu for 'Tipo apertura' set to 'Stagionale' and two green buttons: 'Aggiungi periodo apertura' and 'Aggiungi periodo di sospensione'. On the right, the 'Periodo apertura' form is displayed, featuring two input fields for 'Data da' and 'Data a', and two buttons at the bottom: 'Annulla' (green) and 'Conferma' (blue).

24) E’ consentito l’inserimento di un periodo di sospensione dell’attività di locazione?

Fermo restando il periodo di apertura comunicato, che rimane valido fino a nuova comunicazione, i locatori possono inserire nella scheda “Gestione” della propria anagrafica presente in ROSS1000 un periodo di sospensione, inserendo la data di inizio e la data di fine, senza l’obbligo di motivazione. Anche in questo caso non è possibile inserire periodi di sospensione retroattivi.

La Regione, comunque, non considera, né trasmette ai Comuni, le variazioni dei periodi registrati dai locatori attraverso la funzione “gestione disponibilità” (c.d. chiusure in calendario), ma considera esclusivamente le variazioni dei periodi registrati nella citata scheda “Gestione” della propria anagrafica.

The image shows the 'Periodo di sospensione' form. At the top, it says 'Periodo di sospensione' and includes a note: 'Si ricorda che gli agenzieri devono comunicare le sospensioni tramite SUAP.' Below this, there are input fields for 'Data da', 'Data a', and a larger text area for 'Note'. At the bottom, there are two buttons: 'Annulla' (green) and 'Conferma' (blue).

25) I periodi di apertura e di sospensione dell'attività di locazione restano validi anche per gli anni successivi a quelli in cui sono stati comunicati?

I **periodi di apertura, tendenzialmente permanenti, comunicati** all'interno della scheda "Gestione" della propria anagrafica vengono automaticamente **replicati alla fine dell'anno solare** dalla procedura ROSS1000 anche per l'anno successivo a quello corrente. Sarà quindi cura del locatore aggiornare i periodi di apertura per il nuovo anno qualora il periodo di apertura nel nuovo anno sia diverso da quello precedente, mediante il tasto "aggiungi il periodo di apertura".

I **periodi di sospensione, di natura occasionale**, alla fine dell'anno **non vengono replicati** e si riferiscono esclusivamente all'anno corrente. Sarà quindi cura del locatore inserire eventuali periodi di sospensione per il nuovo anno.

26) Il locatore deve comunicare le variazioni del periodo di apertura e le sospensioni al Comune?

Sì, le variazioni e sospensioni vanno comunicate via pec al Comune. Si segnala che dal primo agosto 2025 (o dalla diversa data che sarà comunicata ai locatori con e-mail massiva) non sarà più necessaria per il locatore la comunicazione via pec, in quanto i periodi di apertura e gli eventuali periodi di sospensione saranno oggetto di pubblicazione nell'open data regionale a cui i Comuni hanno accesso.

27) Quali sono gli obblighi di comunicazione alla Regione di un locatore turistico che passa da una locazione esercitata in forma "non imprenditoriale" a una locazione esercitata in forma "imprenditoriale"?

Se il locatore, dopo aver comunicato l'avvio della locazione turistica come persona fisica in forma non imprenditoriale, diventa titolare di una ditta individuale o di una società, il cui patrimonio e oggetto sociale comprendono la locazione turistica citata, la ditta individuale/società diventa il nuovo soggetto giuridico che agisce come locatore.

Il locatore persona fisica deve comunicare la chiusura della posizione anagrafica già esistente relativa alla citata locazione turistica nella procedura ROSS 1000.

Successivamente, sempre tramite la procedura ROSS 1000, il titolare/legale rappresentante della suddetta ditta individuale/società, presenta alla Regione una nuova comunicazione di locazione turistica, la stampa e la comunica anche al SUAP per il successivo inoltro al Comune.

La stessa procedura è applicabile anche per il passaggio da locatore imprenditoriale a locatore non imprenditoriale.

28) Il locatore turistico deve comunicare i prezzi della locazione alla Regione?

No.

3. OBBLIGHI INFORMATIVI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO LA REGIONE

3.c) ALLA FINE DELL'ATTIVITÀ

29) Il locatore turistico cosa deve comunicare quando cessa definitivamente l'attività?

Il locatore, che intende cessare in via definitiva l'attività di locazione turistica, dopo aver completato la registrazione di arrivi e presenze, anche se pari a zero, per tutto il periodo precedente la data della chiusura definitiva della locazione turistica, comunica la chiusura definitiva della locazione turistica alla Regione ed al Comune con le modalità seguenti:

FAQ OBBLIGHI LOCATORI TURISTICI
AGGIORNAMENTO AL 5 MAGGIO 2025

Il locatore accede alla procedura ROSS 1000 al seguente link:

<https://flussituristici.regione.veneto.it/>

mediante il tasto Entra con MyID e utilizzando il suo account SPID, CIE o CNS e registra la chiusura definitiva nella banca dati ROSS 1000, dal menu "Anagrafica" mediante la funzione "Cessazione locazioni".

Dopo aver completato la procedura di chiusura definitiva:

- a) il locatore in forma imprenditoriale, stampa la comunicazione scaricata automaticamente sul suo computer e la inoltra anche al SUAP per il successivo inoltro al Comune;
- b) il locatore in forma non imprenditoriale, stampa la comunicazione scaricata automaticamente sul suo computer e la inoltra, con allegato il documento di riconoscimento in corso di validità, al Comune competente.

30) Cosa succede se il locatore turistico non comunica la cessazione dell'attività in via definitiva?

Il locatore, per la mancata comunicazione di cessazione dell'attività di ciascun alloggio, è soggetto alla sanzione amministrativa da 3000 a 6000 euro. Le sanzioni previste sono applicate dal Comune nella misura massima in caso dell'offerta dell'alloggio su piattaforme digitali o siti internet di prenotazione ricettiva.

4. SCIA LOCAZIONI TURISTICHE IMPRENDITORIALI

31) Chi è locatore turistico in forma imprenditoriale?

È locatore in forma imprenditoriale colui che esercita professionalmente un'attività economica organizzata ai sensi dell'art. 2082 del codice civile e quindi è iscritto al Registro delle imprese della Camera di Commercio.

Il comma 595 dell'art.1 della Legge n. 178/2020 presume che l'attività di locazione di immobili con contratti di durata non superiore a 30 giorni, sia svolta in forma imprenditoriale, ai sensi dell'art. 2082 c.c., quando il numero degli appartamenti destinati a locazione turistica, in tutto il territorio nazionale, è superiore a quattro.

Per ulteriori informazioni sulla locazione turistica esercitata in forma imprenditoriale, si invita a rivolgersi alla Agenzia delle Entrate o ad un professionista esperto di diritto tributario o di diritto commerciale.

32) I locatori turistici devono presentare la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al Comune?

Tutti i locatori turistici (sia imprenditoriali, sia non imprenditoriali) presentano la comunicazione di locazione turistica alla Regione, tramite procedura telematica ROSS 1000, dichiarando i dati di interesse turistico nell'alloggio locato, ai sensi dell'art.27 bis della L.R.n.11/2013.

Successivamente, SOLO i locatori turistici in forma imprenditoriale, presentano al Comune (o ai Comuni) ove hanno sede i loro alloggi (ma non alla Regione), tramite SUAP, la SCIA di locazione in forma imprenditoriale, dichiarando la sicurezza degli impianti nell'alloggio locato, ai sensi del comma 8 dell'art.13 ter del D.L. n.145/2023 e s.m.i. (vedasi anche le tre FAQ successive)

33) Dove si può scaricare il "modulo di comunicazione presentato alla Regione", che va obbligatoriamente allegato alla SCIA per locazione breve / turistica imprenditoriale?

Tutti locatori imprenditoriali – ivi compresi quelli registrati prima del 01/12/2021, data di passaggio alla nuova procedura ROSS1000 – possono scaricare e stampare tale modulo da ROSS1000 mediante il tasto “Gestisci locazione” presente nell’anagrafica della loro struttura.

34) I locatori turistici che hanno già presentato alla Regione la COMUNICAZIONE di locazione turistica come imprenditori, devono ugualmente presentare al Comune (o ai Comuni), ove hanno sede i loro alloggi, la SCIA di locazione in forma imprenditoriale?

Sì, perché sono due procedimenti con finalità diverse e disciplinati da leggi diverse:

- la COMUNICAZIONE di locazione turistica fornisce alla Regione informazioni di interesse turistico relative all'alloggio locato, secondo quanto previsto dalla normativa regionale;
- la SCIA di locazione in forma imprenditoriale fornisce al Comune informazioni sulla sicurezza degli impianti nell'alloggio locato, secondo quanto previsto dalla normativa statale.

35) Le attività di locazione breve o per finalità turistiche già avviate in forma imprenditoriale prima del 2 novembre 2024 sono soggette all'obbligo di presentare la SCIA?

Vedasi la risposta del Ministero del Turismo al suddetto quesito, nella FAQ n. 6.3., pubblicata al link: <https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr/>

36) Chi effettua il controllo sulla SCIA di locazione in forma imprenditoriale degli alloggi?

I Comuni e non la Regione.

5. OBBLIGHI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO LA QUESTURA

37) Il locatore turistico può trasmettere dati degli alloggiati alla Questura tramite ROSS 1000?

Sì. Il locatore può trasmettere i dati degli alloggiati alla Questura nel portale alloggiati al link:

<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>

con le seguenti ulteriori modalità accessibili direttamente da ROSS 1000:

1. Generazione del file txt da caricare all'interno del portale:
<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>
 2. Invio mediante servizio web service da ROSS 1000 al portale:
<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>.
-

6. OBBLIGHI INFORMATIVI DEI LOCATORI TURISTICI VERSO IL MINISTERO DEL TURISMO: CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE – C.I.N.

38) Quali sono gli obblighi informativi dei locatori turistici verso il Ministero del Turismo?

Vedasi FAQ relative al C.I.N. pubblicate nel presente sito regionale del Turismo.

7. OBBLIGHI FISCALI DEI LOCATORI TURISTICI

39) Quali sono gli obblighi fiscali dei locatori turistici?

Per informazioni sugli obblighi fiscali della locazione turistica, si invita a rivolgersi all'Agenzia delle Entrate o ad un professionista esperto di diritto tributario; nel caso dell'imposta di soggiorno e di altre imposte comunali si invita a contattare l'Ufficio Tributi del Comune competente.

8. AVVERTENZE FINALI

Le presenti FAQ :

- a) chiariscono solo l'ambito di applicazione della normativa turistica;
- b) sono integrabili, per quesiti, ivi non considerati, riguardanti la normativa turistica statale, dalle FAQ in materia di CIN e di art.13 ter del D.L. n.145/2023, pubblicate nel sito del Ministero del Turismo;
- c) non danno interpretazioni della disciplina civilistica e fiscale dei contratti di locazione, per le quali si rinvia a professionisti esperti del settore; per informazioni sui tributi statali si rinvia anche al sito dell'Agenzia delle Entrate, per informazioni sui tributi comunali si rinvia all'ufficio tributi del Comune;
- d) non sono pareri vincolanti per i Comuni, competenti per accertare le violazioni della normativa turistica ed applicare le relative sanzioni.