



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMERTZIU  
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO

00.07.01.00 - Direzione Generale del Turismo

## **Circolare N.1 protocollo n. 3072 del 10/03/2021**

e p.c. Centro Territoriale Carbonia

e p.c. Ufficio di Gabinetto dell'Assessorato del Turismo

**Oggetto: Legge regionale 28 luglio 2017 n. 16 - Chiarimenti in materia di case e appartamenti per le vacanze (CAV) e locazioni turistiche.**

Sono pervenuti a questa Direzione generale alcuni quesiti in merito alle caratteristiche richieste per identificare la tipologia ricettiva di cui all'oggetto, alla luce delle disposizioni contenute della legge regionale n. 16/2017 e nella legge 30 dicembre 2020, n. 178, articolo 1, comma 595.

La presente nota, si pone l'obbiettivo di fornire ai Comuni, in qualità di titolari del procedimento in materia, ogni indicazione utile, anche al fine di uniformare i procedimenti in tutto il territorio regionale. Dall'esame dell'endoprocedimentale di competenza regionale, infatti, sono state rilevate, difformità nella applicazione della normativa vigente.

Si forniscono di seguito i chiarimenti ritenuti necessari per la corretta e uniforme applicazione della norma.

La legge regionale n. 16 del 28 giugno 2017 al comma 6, articolo 16, Capo II definisce le CAV come di seguito riportato:

*“Sono case e appartamenti per le vacanze (CAV) le strutture ricettive composte da unità abitative ubicate nello stesso comune o in comuni limitrofi delle quali il gestore abbia a qualsiasi titolo, la disponibilità non occasionale e organizzata. Tali unità abitative, in numero non inferiore a tre, composte ciascuna da uno o più locali, sono arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto a turisti, assicurando almeno i servizi di accoglienza e recapito al cliente, pulizia dei locali a ogni cambio del cliente, senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero, nel corso di una o più stagioni”.*

La medesima legge dispone ai commi 2 e 3 dell'articolo 49:

*“2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge sono, inoltre, abrogate le disposizioni incompatibili con quanto previsto al capo II recate:*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMERTZIU  
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

00.07.01.00 - Direzione Generale del Turismo

## **Circolare N.1 protocollo n. 3072 del 10/03/2021**

*a) nella legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);  
b) nella legge regionale 12 agosto 1998, n. 27 (Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21)."*

*- "3. A decorrere dalla data di emanazione delle direttive di attuazione di cui all'articolo 24 sono integralmente abrogate:*

*a) la legge regionale n. 22 del 1984;*

*b) la legge regionale n. 27 del 1988;*

*c) il comma 24 dell'articolo 2 della legge regionale 7 agosto 2009, n. 3 (Disposizioni urgenti nei settori economico e sociale)".*

Pur in assenza delle direttive di attuazione previste nell'articolo 24, la legge contiene indicazioni immediatamente applicabili e compatibili con le disposizioni contenute nella legge regionale n. 27/1998.

### **A. DEFINIZIONE DI UNITA' ABITATIVE INSISTENTI IN COMUNI LIMITROFI**

La prima novità introdotta dalla legge regionale n. 16/2017 riguarda la casistica di più alloggi insistenti in Comuni limitrofi e la identificazione di "Comune limitrofo". Per Comune limitrofo si intende il Comune direttamente confinante con il Comune nel quale l'utente ha individuato la sede principale dell'attività ricettiva. Tale individuazione scaturisce dalla portata della norma, che se interpretata in modo più estensivo darebbe luogo a diverse criticità, prevedendo l'istituzione della CAV con unità abitative dislocate anche piuttosto lontano dalla localizzazione principale e/o tra loro. Infatti, anche se la legge regionale n. 16/2017 ha superato il vincolo delle unità abitative nello stesso Comune contenuto nella legge regionale n. 27/1998, ha però inserito la dicitura "Comuni limitrofi" ribadendo la necessità di mantenere, comunque, la vicinanza tra i Comuni nei quali risultano localizzate le unità abitative costituenti la CAV.

A maggiore chiarezza si fornisce un esempio: può una CAV che ha la sua sede principale nel Comune A, avere unità abitative nel comune B (confinante con A), nel comune C (anch'esso confinante con A) e nel



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMERTZIU  
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

00.07.01.00 - Direzione Generale del Turismo

## **Circolare N.1 protocollo n. 3072 del 10/03/2021**

comune D (confinante con B ma non con A) sulla base del fatto che questi Comuni sono tra loro confinanti (D confina con B che a sua volta confina con A)? Tale ipotesi è evidentemente non ammissibile, perché D non è confinante con A, Comune nel quale la CAV ha la sua sede principale.

Il Comune da individuarsi come localizzazione della sede principale è da intendersi il Comune al quale l'utente trasmette la pratica. La scelta è pertanto rimessa all'interessato, attraverso la trasmissione della pratica SUAPE ed il richiamo nel modello B10.

### **B. MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DELLA CAV.**

Notevoli differenze territoriali sono state individuate in sede di classificazione.

Preme innanzitutto evidenziare la necessità che il SUAPE verifichi la presenza, nella documentazione presentata, di tanti F31 quante sono le unità abitative e la presenza, invece, di uno solo dei restanti modelli (es. un solo B10), in caso contrario la pratica non potrà essere istruita.

Successivamente l'Ente terzo, secondo le rispettive competenze, procederà a verificare la classificazione di ciascuna unità abitativa: la classificazione della CAV (intera struttura ricettiva) corrisponderà alla classificazione più bassa rilevata tra quelle attribuite alle singole unità abitative, non sarà possibile una classificazione multipla.

### **C. ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO UNIVOCO NUMERICO (IUN)**

In coerenza con quanto sopra esposto la CAV avrà differenti IUN uno per ciascun Comune; ogni IUN attribuito individuerà quindi tutte le unità abitative insistenti in quel dato Comune e dovrà essere riportato per la commercializzazione di ogni singolo immobile ricadente in quel Comune.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMERTZIU  
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

00.07.01.00 - Direzione Generale del Turismo

## **Circolare N.1 protocollo n. 3072 del 10/03/2021**

### **D. INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA CAV E DIFFERENZE CON ATTIVITA' SIMILARI SVOLTE DA PERSONE GIURIDICHE.**

In questo ambito sono due le fattispecie sulle quali sono state rilevate difformità di interpretazione della norma.

#### **1. Attività svolte da agenzie immobiliari in qualità di intermediari nella stipulazione dei contratti di locazione.**

Ai sensi del citato art. 16 della legge regionale n. 16/2017 la CAV si configura come struttura ricettiva caratterizzata da almeno tre unità abitative, aventi le caratteristiche specifiche elencate nel medesimo articolo, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, da un gestore che abbia, a qualunque titolo, la disponibilità non occasionale e organizzata delle unità abitative. I servizi minimi che una CAV deve offrire sono: accoglienza e recapito del cliente, pulizia dei locali a ogni cambio di utente; non sono invece ammessi servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero.

La condizione necessaria richiesta dalla legge regionale n. 16/2017 per qualificare la CAV è quindi la disponibilità non occasionale e organizzata dell'immobile, fatto in ragione del quale, non è consentito al proprietario dell'immobile, di riservarsi vani e/o locali all'interno dell'immobile.

Pertanto, l'agenzia immobiliare che, senza avere la disponibilità di uno o più immobili, agisce da intermediario tra locatore e locatario, anche intervenendo in tutte le fasi del processo, può operare senza assumere la configurazione della CAV. Il proprietario manterrà la disponibilità dell'immobile, sarà titolare del reddito fondiario derivante dal canone di locazione e per quanto riscosso potrà optare per il regime fiscale della cedolare secca. L'agenzia immobiliare riscuoterà il suo compenso per l'intermediazione e tale compenso andrà a costituire parte del reddito d'impresa. Resta inteso che nel caso di intermediazione nella locazione turistica, non potranno essere resi i servizi che il comma 3, dell'articolo 7 della legge regionale n. 27/1998 (che trova applicazione perché non in contrasto con la legge regionale n. 16/2017) consente alle CAV come ulteriori servizi e prestazioni oltre a quelli minimi: pulizia dei locali durante il soggiorno dei clienti,



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMERTZIU  
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

00.07.01.00 - Direzione Generale del Turismo

## **Circolare N.1 protocollo n. 3072 del 10/03/2021**

fornitura e cambio di biancheria, utilizzo di attrezzature di vago e sport e, comunque, ulteriori servizi non strettamente connessi alla locazione dell'immobile.

### **2. Utilizzo di immobili da parte di persone giuridiche.**

Questa fattispecie presenta diversi aspetti di criticità e di eterogeneità applicative sul territorio regionale, si ritiene pertanto indispensabile anche al fine di uniformare le procedure, di fornire i chiarimenti in merito ai due aspetti principali di seguito esplicitati.

#### **2.1 Disponibilità di unità abitative in numero non inferiore a tre.**

In tale fattispecie rientra la casistica nella quale una persona giuridica ha legittimamente, a qualunque titolo, la disponibilità non occasionale e organizzata di un numero di unità abitative non inferiore a tre, utilizzate per l'affitto a turisti. Tale fattispecie ricade necessariamente nell'esercizio di CAV, perché è così identificata dalla legge regionale in materia di turismo (competenza legislativa residuale regionale). Il discrimine è infatti la disponibilità dell'immobile e l'esercizio in forma imprenditoriale, non rilevando né la tipologia di servizio reso, né la tipologia di contratto né la durata dello stesso. La Corte costituzionale con la sentenza n. 84 /2019 ha peraltro individuato il discrimine della competenza legislativa in materia di locazioni turistiche sancendo che, gli aspetti turistici (leggi amministrative) delle locazioni ricadono nella competenza residuale delle regioni, mentre la regolamentazione dell'attività negoziale fra le parti e dei suoi effetti, ricade nella competenza statale in materia di ordinamento civile.

#### **2.2 Disponibilità di unità abitative in numero inferiore a tre.**

In tale fattispecie rientra la casistica nella quale una persona giuridica ha legittimamente, a qualunque titolo, la disponibilità non occasionale e organizzata di un numero di unità abitative inferiore a tre, utilizzate per l'



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMERTZIU  
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO**

00.07.01.00 - Direzione Generale del Turismo

### **Circolare N.1 protocollo n. 3072 del 10/03/2021**

affitto a turisti. Tale fattispecie non è ammessa con riferimento all'esercizio di attività ricettiva. La persona giuridica ha, infatti, il requisito della disponibilità dell'immobile richiesto per l'esercizio della CAV ma non ha il requisito minimo previsto in legge, di almeno tre immobili. La persona giuridica non può pertanto operare come impresa ricettiva per assenza dei requisiti minimi. La sola attività che in tale ambito può essere svolta è l'attività di mera locazione, senza la fornitura di servizi accessori, cioè di servizi non direttamente inerenti al godimento dell'immobile.

#### **3. Utilizzo occasionale di immobili da parte di persone fisiche.**

Si conferma, in proposito, il contenuto delle precedenti circolari n. 7446 del 22 giugno 2018 e n. 12251 del 24 settembre 2018. Per completezza di informazione si precisa che quanto disposto dall'art. 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020 , n. 178 “ *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023*”, non ha effetti immediati sulla disciplina di settore. La presunzione di attività di impresa citata nella norma, infatti, ha natura fiscale e il conseguente accertamento è rimesso ai competenti organi dell'amministrazione finanziaria dello Stato.

La presente sarà pubblicata sul sito istituzionale e resa disponibile sulla sezione dedicata al relativo procedimento.

**Firmato digitalmente da**

**MAURO  
CADONI**

**10/03/2021 17:42**