

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE (CAV)

Cosa sono le case e appartamenti per vacanze (CAV)

Sono definite case e appartamenti vacanze (CAV) le unità abitative di civile abitazione, arredate e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, date in uso a turisti, senza la somministrazione di alimenti e bevande né l'offerta di servizi centralizzati di tipo alberghiero, a eccezione dei servizi di ospitalità turistica.

Capacità ricettiva minima

La capacità ricettiva minima è di 3 unità abitative.

Tipo di gestione

Le CAV possono essere gestite unitariamente in forma imprenditoriale diretta o indiretta:

- forma diretta: i proprietari, siano essi imprenditori turistici, singoli o associati, o facenti parte di un consorzio o di una cooperativa turistica, gestiscono direttamente tre o più case o appartamenti;
- forma indiretta: i proprietari danno in gestione le case o gli appartamenti a imprenditori singoli o associati, ad agenzie immobiliari, a intermediari immobiliari, a società di gestione immobiliare, anche turistica, o a società facenti parte di consorzi o cooperative che operano nel settore turistico, mediante stipula di apposita convenzione i cui contenuti minimi sono definiti dal regolamento di attuazione n.4/2018.

Denominazioni

A fini promozionali e commerciali è consentito, a favore di ciascuna unità abitativa costituente le CAV, l'utilizzo della denominazione di "casa vacanza", in caso di unità abitativa autonoma, indipendente o semindipendente, o di "appartamento vacanza", in caso di unità abitativa inserita in un contesto condominiale.

Le CAV possono assumere la denominazione di "residence" se soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- numero minimo di otto appartamenti collocati all'interno di immobili a corpo unico o a più corpi facenti parte di un unico complesso residenziale, senza alcuna promiscuità con altri appartamenti privati ad uso abitativo;
- gestione comprensiva di tutti i servizi di ospitalità turistica;
- disponibilità di un locale dedicato al ricevimento degli ospiti e al servizio di portineria.

Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica degli immobili da destinare a case e appartamenti per vacanze è residenziale.

Periodi di apertura

L'attività può essere esercitata:

- annuale, per un periodo non inferiore a duecentosettantuno giorni complessivi nel corso dell'anno solare;
- stagionale, per un periodo non inferiore a novanta giorni, anche non consecutivi, e non superiore complessivamente a duecentosettanta giorni nell'arco dell'anno solare.

Servizi di ospitalità turistica

Sono assicurati i seguenti servizi di base:

- pulizia delle camere o degli appartamenti;
- fornitura e cambio della biancheria da letto e da bagno;
- fornitura senza limiti di consumo di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nei periodi di accensione dipendenti dalla classificazione climatica dei singoli comuni;
- assistenza, manutenzione e riparazioni nelle camere o negli appartamenti;
- ricevimento degli ospiti con o senza accesso informatizzato.

Servizi aggiuntivi e complementari

Sono offerti:

- prodotti e servizi accessori quali la vendita di titoli di trasporto pubblico locale e di ingresso in stabilimenti termali e balneari, biglietti per attrazioni, manifestazioni ed eventi, prodotti enogastronomici, commerciali e artigianali, nonché servizi di accompagnamento.
- Servizi e attività dedicate alla cura, al benessere e alla salute del corpo, finalizzate in via esclusiva a garantire un più elevato livello di comfort e di relax agli ospiti alloggiati.

L'offerta dei locali pertinenziali e degli spazi accessori comporta la gestione imprenditoriale dell'attività di CAV.

Caratteristiche e requisiti tecnici ed igienico-sanitari

Consultare l'Allegato A del Regolamento regionale n.4 dell'8 giugno 2018 per quanto riguarda le superfici delle unità abitative, dei bagni, l'altezza e il volume dei locali, l'idoneità e l'accessibilità dei locali, i soppalchi, i posti di cottura, i servizi igienico-sanitari, gli spazi e i locali destinati alle cure e al benessere psico-fisico degli ospiti, le piscine, le prescrizioni anti-legionellosi,

Obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività

Avvio

Trasmettere la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per via telematica con posta certificata allo Sportello unico attività produttive (S.U.A.P.) del territorio in cui si vuole aprire l'attività corredato dalla denuncia di classificazione, dalla denuncia attrezzature caratteristiche e prezzi - modelli predisposti dalla struttura regionale competente - (Art. 19 Legge 241/1990). Il SUAP ricevuta l'istanza ne trasmette copia agli Enti facenti parte del procedimento amministrativo: Comune, ASL, Provincia o Città Metropolitana e ATL.

Variazione

Ogni variazione relativa a stati, fatti, condizioni e titolarità, deve essere comunicata al SUAP competente con una SCIA per variazioni entro e non oltre i dieci giorni successivi al suo verificarsi

Sospensione e cessazione

La sospensione temporanea o la cessazione volontaria dell'attività sono soggette a comunicazione attraverso la compilazione dei modelli predisposti dalla struttura regionale competente:

- comunicazione di sospensione/riavvio
- comunicazione di cessazione

Il periodo di sospensione temporanea dell'attività non può essere superiore a 6 mesi, prorogabili da parte del comune di ulteriori 6 mesi. Decorso tale termine l'attività, qualora non riavviata, si intende definitivamente cessata.

Il periodo di sospensione comprensivo della proroga, può essere usufruito nell'arco temporale di un quinquennio, ciclicamente rinnovabile.

Classificazione

Il livello di classificazione delle CAV è assegnato sulla base degli standard qualitativi minimi di cui all'Allegato B del Regolamento regionale n.4/2018, riferibili alla prestazione e alla qualità dei servizi, nonché alle dotazioni e alle attrezzature degli affittacamere. Le stelle sono espresse in un numero variabile crescente da 2 a 4.

Logo distintivo

Le CAV devono dotarsi di apposita targa contenente il simbolo o logo che identifica l'attività svolta. Lo stesso deve essere esposto nell'insegna provvista di illuminazione notturna e recante l'esatta denominazione della struttura ricettiva extralberghiera da collocare sulla facciata principale, in modo ben visibile all'esterno. In caso di mancata indicazione nell'insegna, su una targa recante la denominazione della struttura e la tipologia di appartenenza.

Consultare l'Allegato D del Regolamento di attuazione 8 giugno 2018, n.4/R per gli obblighi derivanti dalle disposizioni in materia di concessione e uso del marchio grafico o logo identificativo degli ostelli e l'Allegato E per i requisiti del logo per il posto tappa e i servizi turistici dedicati.

Riserva di denominazione

E' vietato utilizzare, nella ragione o denominazione sociale, nell'insegna e in qualsiasi forma di comunicazione al pubblico, anche telematica, denominazioni e loghi identificativi differenti da quelli previsti dal regolamento di attuazione n. 4/2018 o idonei a indurre confusione sulla legittimazione allo svolgimento dell'attività ricettiva.

Altri obblighi amministrativi

Il titolare deve obbligatoriamente:

- comunicare giornalmente all'Autorità di pubblica sicurezza l'arrivo delle persone alloggiate e le relative generalità accreditandosi sul portale della Polizia di Stato: www.alloggiatiweb.it;
- comunicare alla Provincia o alla Città metropolitana o ad altro soggetto delegato i dati relativi alla rilevazione del movimento dei clienti e la raccolta dei dati statistici nel settore del turismo, accedendo alla piattaforma informatica TUAP (Turismo arrivi e presenze) - articolo 5bis l.r. 12/87.
- comunicare entro il 1° ottobre di ogni anno all'ATL locale (Agenzia turistica locale) le caratteristiche e i prezzi che si intendono applicare dal 1° gennaio dell'anno seguente su apposita modulistica predisposta dalla struttura regionale competente: "Comunicazione caratteristiche e prezzi".
- esporre in modo ben visibile al pubblico, nel locale di ricevimento degli ospiti, una tabella, sulla quale sono indicati i prezzi conformemente all'ultima comunicazione trasmessa all'ATL.
- esporre dietro alla porta di ciascuna camera/unità abitativa, un cartellino contenente il prezzo dei servizi medesimi, conformemente a quelli comunicati all'ATL;
- consegnare agli ospiti, al momento dell'arrivo, un bollettino che indica il nome della struttura e il numero dell'unità abitativa. Si prescinde dalla consegna del bollettino

nel caso in cui la prenotazione e il pagamento dei servizi ricettivi vengono effettuati per conto dei clienti da organismi di intermediazione di viaggi o da altri organismi che li rappresentano;

- esporre il segno distintivo della classe assegnata, sulla base dell'Allegato D del regolamento di attuazione, sulla facciata principale nell'insegna provvista di illuminazione notturna o su una targa;
- esporre all'interno di ogni struttura in modo ben visibile copia dell'autorizzazione o DIA ove ancora esistenti, ovvero della SCIA corredata da ricevuta dell'avvenuta trasmissione al SUAP.

Funzioni di vigilanza e controllo

Ferme restando le competenze dell'Autorità di Pubblica Sicurezza, le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza delle disposizioni di legge sono esercitate dal Comune ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera g) della l.r.5 marzo 1987, n.12.