

Legge regionale 18 luglio 2023, n. 11

Disciplina degli adempimenti amministrativi in materia di locazioni brevi per finalità turistiche.

(B.U. del 1° agosto 2023, n. 35)

Art. 1 (Oggetto)

1. Nell'esercizio della competenza legislativa in materia di urbanistica e di turismo di cui, rispettivamente, all'articolo 2, primo comma, lettere g) e q), della legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 4 (Statuto speciale per la Valle d'Aosta), e all'articolo 117, quarto comma, della Costituzione, la presente legge disciplina, in armonia con la legislazione eurounitaria e statale in materia di locazioni a uso abitativo, gli adempimenti amministrativi in materia di locazione per finalità turistiche, esercitata anche in forma di impresa, di durata pari anche a un solo giorno di pernottamento e comunque non superiore a trenta giorni consecutivi, di alloggi a uso turistico.

Art. 2 (Definizioni)

1. Ai fini della presente legge, si intendono per:

a) alloggi a uso turistico:

1) le camere arredate ubicate in unità abitative rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione permanente o principale di cui all'articolo 73, comma 2, lettera d), della [legge regionale 6 aprile 1998, n. 11](#) (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), a condizione che risulti prevalente il predetto uso;

2) le camere e le unità abitative arredate rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione temporanea di cui all'articolo 73, comma 2, lettera dbis), della [l.r. 11/1998](#), che non siano oggetto di abilitazione per l'esercizio di attività turistico-ricettiva ai sensi delle [leggi regionali 6 luglio 1984, n. 33](#) (Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere), 29 maggio 1996, n. 11 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere), e 24 giugno 2002, n. 8 (Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e norme in materia di turismo itinerante. Abrogazione della [legge regionale 22 luglio 1980, n. 34](#)), o agrituristica ai sensi della [legge regionale 4 dicembre 2006, n. 29](#) (Nuova disciplina dell'agriturismo. Abrogazione della [legge regionale 24 luglio 1995, n. 27](#), e del [regolamento regionale 14 aprile 1998, n. 1](#));

b) 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 a uso turistico;

c) codice identificativo regionale (CIR): il codice rilasciato dal Comune, nel formato "Alloggio ad uso turistico - VDA - Nome Comune - n. 0000", per ogni alloggio a uso turistico;

d) ospite: colui che pernotta nell'alloggio a uso turistico.

Art. 3 (Disciplina urbanistica)

1. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 74 della [l.r. 11/1998](#) l'attività di locazione per finalità turistiche esercitata nel rispetto delle disposizioni della presente legge.

Art. 4 (Adempimenti amministrativi)

1. Al fine di consentire le attività di verifica in merito alla corretta applicazione dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 6 e un'adeguata attività di vigilanza e controllo ai sensi dell'articolo 8, prima dell'avvio dell'attività, il locatore per finalità turistiche è tenuto a trasmettere al Comune nel cui territorio è ubicato l'alloggio ad uso turistico una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli articoli 30 e 31 della [legge regionale 6 agosto 2007, n. 19](#) (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), attestante, per ognuno di essi:

- a) l'indirizzo e i relativi estremi catastali;
- b) il numero delle camere o dei vani destinati a finalità turistiche e dei relativi posti letto;
- c) il numero dei servizi igienici destinati a finalità turistiche e dei relativi sanitari;
- d) l'assenso del proprietario alla locazione per finalità turistiche e il titolo di godimento;
- e) l'eventuale denominazione di fantasia;
- f) nel solo caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), numero 1), i periodi in cui si intende esercitare l'attività di locazione per finalità turistiche. In ogni caso, la durata complessiva dei predetti periodi non può superare i centottanta giorni all'anno.

2. Il Comune, a seguito della presentazione della dichiarazione resa ai sensi del comma 1, rilascia, per ogni alloggio ad uso turistico, il CIR che il locatore per finalità turistiche è tenuto ad associare all'eventuale denominazione di fantasia e a rendere sempre chiaramente leggibile su ogni strumento col quale lo stesso è pubblicizzato o promo-commercializzato, ivi comprese le eventuali cartellonistiche stradali o insegne, in modo tale da garantirne la visibilità da parte dell'utenza.

3. Tutti i soggetti che pubblicizzano, promuovono o commercializzano gli alloggi ad uso turistico hanno l'obbligo di rendere sempre chiaramente leggibile il relativo CIR su qualsiasi canale o strumento utilizzato in modo tale da garantirne la visibilità da parte dell'utenza.

4. Ogni variazione riferita alla dichiarazione di cui al comma 1 deve essere preventivamente dichiarata dal locatore per finalità turistiche al Comune con le stesse modalità di cui al comma 1.

5. La cessazione dell'attività deve essere dichiarata dal locatore per finalità turistiche al Comune entro sessanta giorni dalla data del suo verificarsi con le stesse modalità di cui al comma 1.

6. Qualora l'alloggio ad uso turistico sia ubicato in un condominio, il locatore per finalità turistiche è tenuto a comunicare all'amministratore dello stesso, se nominato, entro trenta giorni dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione di cui al comma 1, la data di avvio dell'attività di locazione per finalità turistiche e il CIR rilasciato dal Comune.

7. È fatto obbligo al locatore per finalità turistiche di:

a) denunciare all'autorità di pubblica sicurezza 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);

b) comunicare, in forma anonima e aggregata, entro il giorno 5 di ogni mese, gli eventuali arrivi e presenze del mese precedente, per scopi statistici, per il solo tramite della piattaforma online resa disponibile dalla Regione.

8. Il Comune, entro il 31 dicembre di ogni anno, comunica alla struttura regionale competente in materia di strutture ricettive, in forma anonima e aggregata, i dati relativi alla consistenza degli alloggi a uso turistico esistenti sul proprio territorio e dei relativi posti letto.

Art. 5

(Condizioni di esercizio dell'attività)

1. Negli alloggi a uso turistico possono essere erogati esclusivamente i seguenti servizi:

- a) ricevimento;
- b) recapito telefonico del locatore;
- c) pernottamento;
- d) eventuale uso delle relative pertinenze;
- e) eventuale sola dotazione iniziale di biancheria;
- f) pulizia dei locali a ogni cambio di ospite;

g) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento e, eventualmente, uso di ogni dotazione;

h) manutenzione dei locali e degli impianti tecnologici, riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati.

2. È fatto divieto di erogare servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero ulteriori rispetto a quelli indicati al comma 1.

Art. 6
(*Imposta di soggiorno*)

1. Al solo fine dell'applicazione dell'imposta di soggiorno, gli alloggi a uso turistico di cui alla presente legge sono parificati alle strutture turistico-ricettive di cui alle [ll.rr. 33/1984](#), 11/1996, 8/2002 e a quelle agrituristiche di cui alla [l.r. 29/2006](#).

Art. 7
(*Promozione degli alloggi a uso turistico*)

1. Ai fini della promozione degli alloggi a uso turistico, l'Office régional du tourisme - Ufficio regionale del turismo di cui alla [legge regionale 26 maggio 2009, n. 9](#) (Nuove disposizioni in materia di organizzazione dei servizi di informazione, accoglienza ed assistenza turistica ed istituzione dell'Office régional du tourisme - Ufficio regionale del turismo), consente, su richiesta dei locatori a uso turistico interessati, la pubblicazione, sul portale turistico regionale, delle informazioni aggiornate di cui all'articolo 4, comma 1, e del relativo CIR.

Art. 8
(*Vigilanza e controllo*)

1. Ferme restando le attribuzioni degli organi statali per le materie di rispettiva competenza, le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza delle disposizioni della presente legge sono esercitate dal Comune, 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.

2. Di eventuali carenze nella fornitura dei servizi e nella qualità delle dotazioni di cui all'articolo 5, comma 1, o di difformità nell'applicazione dei prezzi pattuiti, all'ospite reclamante risponde esclusivamente e direttamente il locatore per finalità turistiche.

Art. 9
(*Sanzioni*)

1. In caso di omessa dichiarazione ai sensi dell'articolo 4, commi 1, 4 e 5, e dell'articolo 10, comma 2, lettera a), il locatore è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma di denaro da euro 1.000 a euro 6.000. In caso di mendace o incompleta dichiarazione il locatore è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma di denaro da euro 300 a euro 1.800.

2. È soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma di denaro da euro 400 a euro 2.400 il locatore per finalità turistiche che ometta di trasmettere all'amministratore del condominio la comunicazione di cui all'articolo 4, comma 6, o che utilizzi i locali destinati al pernottamento degli ospiti per un numero di posti letto superiore rispetto a quanto dichiarato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b).

3. È soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma di denaro da euro 500 a euro 5.000, per ogni alloggio a uso turistico pubblicizzato, promosso o commercializzato, il soggetto che ometta di rendere sempre chiaramente visibile, ai sensi degli articoli 4, commi 2 e 3, e 10, comma 2, lettera b), il relativo CIR o che lo riporti in maniera errata o ingannevole o che non ne garantisca la visibilità da parte dell'utenza.

4. È soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma di denaro da euro 400 a euro 2.400 il locatore per finalità turistiche che eroghi servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero ulteriori rispetto a quelli indicati all'articolo 5, comma 1, o che non rispetti i periodi o i limiti di durata indicati all'articolo 4, comma 1, lettera f), ferme restando le eventuali altre sanzioni previste dalle

norme vigenti nel caso in cui la fornitura di servizi ulteriori configuri esercizio abusivo di una delle attività turistico-ricettive di cui alle [ll.rr. 33/1984](#), 11/1996 e 8/2002, o agrituristica di cui alla [l.r. 29/2006](#), o mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 74 della [l.r. 11/1998](#).

5. In caso di ingiustificato rifiuto di fornire le informazioni richieste, opposto agli incaricati del Comune per l'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 8, comma 1, il locatore per finalità turistiche è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma di denaro da euro 400 a euro 2.400 per ogni alloggio a uso turistico.

6. In caso di reiterate violazioni, le sanzioni di cui al presente articolo sono raddoppiate, ferma restando la facoltà del Comune, nei casi più gravi, di disporre, previa diffida, la sospensione dell'attività per una durata non inferiore a un mese e non superiore a sei mesi.

7. Il Comune competente per territorio provvede, secondo le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689 (Modifiche al sistema penale), all'accertamento delle violazioni di cui al presente articolo e all'applicazione delle relative sanzioni e introita i relativi proventi.

Art. 10

(Disposizioni finali e transitorie)

1. La presente legge entra in vigore il 1° novembre 2023.

2. Entro il 31 dicembre 2023, il locatore di un alloggio che sia già oggetto di locazione per finalità turistiche:

a) trasmette al Comune la dichiarazione di cui all'articolo 4, comma 1;

b) adempie alla prescrizione di cui all'articolo 4, comma 2;

c) qualora l'alloggio sia ubicato in un condominio, adempie alla prescrizione di cui all'articolo 4, comma 6;

d) avvia la trasmissione delle comunicazioni di cui all'articolo 4, comma 7, lettera b).

Art. 11

(Modificazioni alla [l.r. 11/1996](#))

1. Il comma 1 dell'articolo 17 della [l.r. 11/1996](#) è sostituito dal seguente:

"1. Sono case e appartamenti per vacanze le unità abitative, ubicate anche in stabili diversi, purché situate nel territorio regionale, composte da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e di cucina autonomi, gestite unitariamente da soggetti iscritti al registro delle imprese per l'affitto ai turisti senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi."

2. L'articolo 25 della [l.r. 11/1996](#) è abrogato.

3. Al comma 1 dell'articolo 25bis della [l.r. 11/1996](#), le parole: ", nonché agli appartamenti ammobiliati per uso turistico di cui all'articolo 25" sono soppresse.

Art. 11bis

(Piattaforma telematica) ⁽¹⁾

1. Ai fini dell'applicazione della presente legge, la Regione realizza un'apposita piattaforma telematica accessibile dal proprio sito istituzionale e disponibile per i locatori per finalità turistiche, per i Comuni e per l'Amministrazione regionale.

Art. 12

(Clausola valutativa)

1. Il Consiglio regionale valuta l'attuazione della presente legge e gli effetti ottenuti dagli adempimenti amministrativi in materia di locazione per finalità turistiche sui destinatari della misura. A tale scopo, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione annuale che documenta e descrive:

a) il numero degli alloggi locati per finalità turistiche brevi esistenti sul proprio territorio e dei relativi dati sull'occupazione dei posti letto, suddivisi per Comune;

b) i risultati ottenuti in termini di promozione, vigilanza e controllo sull'esercizio delle attività turistico-ricettive;

c) le eventuali criticità riscontrate nel corso dell'attuazione della presente legge e le possibili soluzioni.

2. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

Art. 13

(Disposizioni finanziarie) ⁽²⁾

1. L'onere complessivo derivante dall'applicazione della presente legge è determinato in euro 50.000 per l'anno 2024.

2. L'onere di cui al comma 1 fa carico e trova copertura nel bilancio di previsione della Regione per il triennio 2024/2026, nella Missione 01 (Servizi istituzionali, generali e di gestione), Programma 08 (Statistica e sistemi informativi), Titolo 2 (Spese in conto capitale) per euro 50.000.

3. Per l'applicazione della presente legge, la Giunta regionale è autorizzata ad apportare, con propria deliberazione, le occorrenti variazioni di bilancio.

(1) Articolo inserito dal comma 1 dell'articolo 39 della [legge regionale 19 dicembre 2023, n. 25](#).

(2) Articolo sostituito dal comma 2 dell'articolo 39 della [legge regionale 19 dicembre 2023, n. 25](#).

Nella formulazione originaria, l'articolo 13 recitava:

Art. 13

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. *La presente legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale, né come minori entrate né come nuove o maggiori spese, né con riferimento al bilancio pluriennale in vigore né agli esercizi successivi."*