



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

Settore Affari Giuridici e Amministrativi e Coordinamento Regionale SUAP

Comune di Abbasanta
Comune di Aggius
Comune di Aglientu
Comune di Aidomaggiore
Comune di Albagiara
Comune di Ales
Comune di Alghero
Comune di Allai
Comune di Alà dei Sardi
Comune di Anela
Comune di Arborea
Comune di Arbus
Comune di Ardara
Comune di Ardauli
Comune di Aritzo
Comune di Armungia
Comune di Arzachena
comune di Arzana
Comune di Assemini
Comune di Assolo
Comune di Asuni
Comune di Atzara
Comune di Austis



**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 di Badesi
Comune di Ballao
Comune di Banari
Comune di Baradili
Comune di Baratili San Pietro
Comune di Baressa
Comune di Barisardo
Comune di Barrali
Comune di Barumini
Comune di Bauladu
Comune di Baunei
Comune di Belvi
Comune di Benetutti
Comune di Berchidda
Comune di Bessude
Comune di Bidoni
Comune di Birori
Comune di Bitti
Comune di Bolotana
Comune di Bonarcado
Comune di Bonnanaro
Comune di Bono
Comune di Bonorva
Comune di Boroneddu



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 di Borore
Comune di Bortigali
Comune di Bortigiadas
Comune di Borutta
Comune di Bosa
Comune di Bottidda
Comune di Buddusò
Comune di Budoni
Comune di Buggerru
Comune di Bultei
Comune di Bulzi
Comune di Burcei
Comune di Burgos
Comune di Busachi
Comune di Cabras
Comune di Cagliari
Comune di Calangianus
Comune di Calasetta
Comune di Capoterra
Comune di Carbonia
Comune di Cardedu
Comune di Cargeghe
suap@pec.comune.carloforte.ca.it
Comune di Castelsardo



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 di Castiadas
Comune di Cheremule
Comune di Chiamonti
Comune di Codrongianos
Comune di Collinas
Comune di Cossoine
Comune di Cuglieri
Comune di Curcuris
Comune di Decimomannu
Comune di Decimoputzu
Comune di Desulo
Comune di Dolianova
Comune di Domus de Maria
Comune di Domusnovas
Comune di Donori
Comune di Dorgali
Comune di Dualchi
Comune di Elini
Comune di Elmas
Comune di Erula
Comune di Escalaplano
Comune di Escolca
Comune di Esportatu
Comune di Esterzili



**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 di Florinas
Comune di Fluminimaggiore
Comune di Flussio
Comune di Fonni
Comune di Fordongianus
Comune di Furtei
Comune di Gadoni
Comune di Gairo
Comune di Gattelli
Comune di Gavoi
Comune di Genoni
Comune di Genuri
Comune di Gergei
Comune di Gesico
Comune di Gesturi
Comune di Ghilarza
Comune di Giave
Comune di Giba
Comune di Girasole
Comune di Golfo Aranci
Comune di Goni
Comune di Gonnesa
Comune di Gonnoscodina
Comune di Gonnosfanadiga



**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 di Gonnosnò
Comune di Gonnostramatza
Comune di Guamaggiore
Comune di Guasila
Comune di Guspini
Comune di Iglesias
Comune di Ilbono
Comune di Illorai
Comune di Irgoli
Comune di Isili
Comune di Ittireddu
Comune di Ittiri
Comune di La Maddalena
Comune di Laconi
Comune di Laerru
Comune di Lanusei
Comune di Las Plassas
Comune di Lei
Comune di Loceri
Comune di Loculi
Comune di Lodè
Comune di Lodine
Comune di Loiri Porto San Paolo
Comune di Lotzorai



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 di Lula
Comune di Lunamatrona
Comune di Luogosanto
Comune di Luras
Comune di Macomer
Comune di Magomadas
Comune di Mamoiada
Comune di Mandas
Comune di Mara
Comune di Maracalagonis
Comune di Marrubiu
Comune di Martis
Comune di Masainas
Comune di Masullas
Comune di Meana Sardo
Comune di Milis
Comune di Modolo
Comune di Mogorella
Comune di Mogoro
Comune di Monastir
Comune di Monserrato
Comune di Monteleone Roccadoria
Comune di Monti
Comune di Montresta



**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 di Mores
Comune di Morgongiori
Comune di Muravera
Comune di Muros
Comune di Musei
Comune di Jerzu
Comune di Narbolia
Comune di Narcao
Comune di Neoneli
Comune di Noragugume
Comune di Norbello
Comune di Nughedu San Nicolò
Comune di Nughedu Santa Vittoria
Comune di Nule
Comune di Nulvi
Comune di Nuoro
Comune di Nurachi
Comune di Nuragus
Comune di Nurallao
Comune di Nuraminis
Comune di Nureci
Comune di Nurri
Comune di Nuxis
Comune di Olbia



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 di Oliena
Comune di Ollastra
Comune di Ollolai
Comune di Olmedo
Comune di Olzai
Comune di Onani
Comune di Onifai
Comune di Oniferi
Comune di Orani
Comune di Orgosolo
Comune di Oristano
Comune di Orosei
Comune di Orotelli
Comune di Orroli
Comune di Ortacesus
Comune di Ortueri
Comune di Orune
Comune di Oschiri
Comune di Osidda
Comune di Osilo
Comune di Osini
Comune di Ossi
Comune di Ottana
Comune di Ovodda



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 di Ozieri
Comune di Pabillonis
Comune di Padria
Comune di Padru
Comune di Palau
Comune di Palmas Arborea
Comune di Pattada
Comune di Pau
Comune di Pauli Arbarei
Comune di Paulilatino
Comune di Perdasdefogu
Comune di Perdaxius
Comune di Perfugas
Comune di Pimentel
Comune di Piscinas
Comune di Ploaghe
Comune di Pompu
Comune di Porto Torres
Comune di Portoscuso
Comune di Posada
Comune di Pozzomaggiore
Comune di Pula
Comune di Putifigari
Comune di Quartu Sant'Elena



**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 di Quartucciu
Comune di Riola Sardo
Comune di Romana
Comune di Ruinas
Comune di Sadali
Comune di Sagama
Comune di Samassi
Comune di Samatzai
Comune di Samugheo
Comune di San Basilio
Comune di San Gavino Monreale
Comune di San Giovanni Suergiu
Comune di San Nicolò d'Arcidano
Comune di San Nicolò Gerrei
Comune di San Sperate
Comune di San Teodoro
Comune di San Vero Milis
Comune di San Vito
Comune di Sanluri
Comune di Santa Giusta
Comune di Santa Maria Coghinas
Comune di Santa Teresa di Gallura
Comune di Santadi
Comune di Sant'Andrea Frius



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 di Sant'Anna Arresi

Comune di Sant'Antioco

Comune di Sant'Antonio di Gallura

Comune di Santu Lussurgiu

Comune di Sardara

Comune di Sarroch

Comune di Sarule

Comune di Sassari

Comune di Scano di Montiferro

Comune di Sedilo

Comune di Sedinì

Comune di Segariu

Comune di Selargius

Comune di Selegas

Comune di Semestene

Comune di Seneghe

Comune di Senis

Comune di Sennariolu

Comune di Sennori

Comune di Senorbi

Comune di Serdiana

Comune di Serramanna

Comune di Serrenti

Comune di Serri



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 di Sestu
Comune di Settimo San Pietro
Comune di Setzu
Comune di Seui
Comune di Seulo
Comune di Siamaggiore
Comune di Siamanna
Comune di Siapiccia
Comune di Siddi
Comune di Silanus
Comune di Siligo
Comune di Siliqua
Comune di Silius
Comune di Simala
Comune di Simaxis
Comune di Sindia
Comune di Sini
Comune di Siniscola
Comune di Sinnai
Comune di Siris
Comune di Siurgus Donigala
Comune di Soddi
Comune di Solarussa
Comune di Soleminis



**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 di Sorgono
Comune di Sorradile
Comune di Sorso
Comune di Stintino
Comune di Suelli
Comune di Suni
Comune di Tadasuni
Comune di Talana
Comune di Telti
Comune di Tempio Pausania
Comune di Tergu
Comune di Terralba
Comune di Tertenia
Comune di Teti
Comune di Teulada
Comune di Thiesi
Comune di Tiana
Comune di Tinnura
Comune di Tissi
Comune di Tonara
Comune di Torpè
Comune di Torralba
Comune di Tortoli
Comune di Tramatzza



**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 di Tratalias
Comune di Tresnuraghes
Comune di Triei
Comune di Trinità d'Agultu e Vignola
Comune di Tuili
Comune di Tula
Comune di Turri
Comune di Ula Tirso
Comune di Ulassai
Comune di Uras
Comune di Uri
Comune di Urzulei
Comune di Usellus
Comune di Usini
Comune di Ussana
Comune di Ussaramanna
Comune di Ussassai
Comune di Uta
Comune di Valledoria
Comune di Vallermosa
Comune di Viddalba
Comune di Villa San Pietro
Comune di Villa Sant'Antonio
Comune di Villa Verde



**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 di Villacidro
Comune di Villagrande Strisaili
Comune di Villamar
Comune di Villamassargia
Comune di Villanova Monteleone
Comune di Villanova Truschedu
Comune di Villanova Tulo
Comune di Villanovaforru
Comune di Villanovafranca
Comune di Villaperuccio
Comune di Villaputzu
Comune di Villasalto
Comune di Villasimius
Comune di Villasor
Comune di Villaspeciosa
Comune di Villaurbana
Comune di Zeddiani
Comune di Zerfaliu
e p.c. Servizio Osservatorio Ricerca e Sviluppo
e p.c. Centro Territoriale Ogliastra
e p.c. Centro Territoriale Sassari
e p.c. Centro Territoriale Olbia
e p.c. Centro Territoriale Nuoro
e p.c. Centro Territoriale Oristano



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**