

Proprietario Responsabile a Cagliari

([English version here](#))

Quando pubblichi un annuncio per la locazione di una casa vacanze su VRBO sei tenuto a rispettare le leggi in vigore applicabili a tale attività. A scanso di equivoci precisiamo che il nostro sito non dispensa alcun consiglio giuridico al riguardo e che le indicazioni sotto riassunte costituiscono esclusivamente un'indicazione di massima delle principali disposizioni vigenti nella Regione Sardegna e in particolare nella città di Cagliari completate da alcuni link che ti permetteranno di capire quali sono i principi applicabili e i tuoi possibili obblighi.

Obblighi relativi a case vacanze a Cagliari (autorizzazioni, dichiarazioni ecc.)

Cos'è una casa vacanze?

Nelle pagine di aiuto di VRBO utilizziamo il termine "casa vacanze" o "casa per vacanze" come definizione generica non assimilabile ad alcuna definizione legale.

Per casa vacanze intendiamo la struttura ricettiva, proprietà o abitazione che secondo il dettato della Legge Regionale numero 16 del 28 luglio 2017 potrebbe corrispondere ad una struttura ricettiva extralberghiera o ad unità immobiliari offerte in locazione.

Quali sono i miei obblighi in qualità di proprietario/gestore di una casa vacanze?

Se desideri svolgere un'attività ricettiva attraverso l'apertura di una casa vacanze sappi che sei tenuto a rispettare diversi obblighi amministrativi.

Qui di seguito alcuni degli obblighi principali che potresti essere tenuto a rispettare in quanto proprietario, ma ti invitiamo a verificare in concreto tutti gli obblighi applicabili al tuo caso:

a) Segnalazione certificata di inizio attività

In generale per avviare una casa vacanze il proprietario o gestore dell'attività ricettiva deve procedere all'autodichiarazione della propria struttura presso il comune. Attraverso l'autodichiarazione, il proprietario/gestore classifica la propria struttura sulla base dei requisiti individuati dalla legislazione regionale. L'autodichiarazione è presentata al comune competente per territorio attraverso il SUAPE, Sportello Unico per le Attività produttive e per l'edilizia.

b) Numero di registrazione

Il numero di registrazione si riferisce a un numero regionale (CIR) o nazionale (CIN) utilizzato per identificare una specifica struttura ricettiva. Se applicabile, questo codice deve essere generalmente visualizzato su qualsiasi comunicazione pubblica, anche se la comunicazione avviene tramite una piattaforma online.

A partire da settembre 2024, il decreto-legge n. 145/2023 convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191 impone a tutti i proprietari di immobili in Italia di ottenere un codice identificativo nazionale (CIN) per tutte le tipologie di immobili adibiti a turismo. Vi invitiamo a visitare il [sito web del Ministero del Turismo](#) e il portale della Banca Dati Nazionale (BDSR) per ottenere un CIN.

Il CIN deve essere obbligatoriamente esposto su ogni canale promozionale – compresi i siti web online – e questo vale per tutti i tipi di strutture ricettive.

Nelle regioni in cui esiste già un numero di registrazione regionale (CIR), il proprietario potrebbe dover ottenere un CIR prima di poter ottenere un CIN e, in alcuni casi, dovrà esibire sia il CIR che il CIN, a seconda delle normative locali.

Per ottenere il tuo CIN, dovrai prima ottenere lo IUN (Unique notification identifier) seguendo i passaggi seguenti:

1. Accedi al Servizio Digitale: Utilizza la [piattaforma di notifica digitale della Regione Sardegna](#) tramite il portale ufficiale o altri portali di notifica digitale della PA.
2. Autenticazione: Autenticazione tramite SPID, CIE o CNS per garantire un'identificazione univoca.
3. Invia la richiesta di notifica: invia la richiesta di notifica digitale per il documento specifico, generando un IUN univoco.
4. Ricevi l'IUN: al termine, al documento viene assegnato un IUN per il monitoraggio e gli aggiornamenti.

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, sia il CIR che il CIN devono essere visualizzati in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing delle tue strutture ricettive.

c) Dettaglio dei prezzi della casa vacanze e dei periodi di apertura

In quanto proprietario/gestore di una casa vacanze potresti essere tenuto ad esporre al pubblico i prezzi applicati e i periodi di apertura e chiusura della tua casa vacanze.

d) Denuncia degli ospiti accolti nella tua casa vacanze

Alcune informazioni sugli ospiti che soggiornano presso la tua casa vacanze dovranno essere comunicate alla questura mediante il canale [Alloggiati web](#) entro 24 ore dal loro arrivo e entro sei ore dall'arrivo se il soggiorno è inferiore alle 24 ore. Ciò è valido anche nel caso di locazioni brevi di durata inferiore ai 30 giorni.

e) Comunicazione dei flussi turistici

Oltre agli obblighi sopra citati, i proprietari/gestori di una casa vacanze sono in generale tenuti a completare l'apposito modello ISTAT relativo al movimento dei clienti negli esercizi ricettivi. Tale Modello è un modulo attraverso il quale vengono comunicati da parte di tutti i titolari di esercizi ricettivi i dati sui flussi turistici. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la presente [pagina](#) del sito internet della Città Metropolitana di Cagliari.

f) Copertura assicurativa

Per la gestione di una casa vacanze potrebbe essere necessario stipulare un'apposita assicurazione per i rischi di responsabilità civile nei confronti dei clienti che alloggeranno presso la proprietà del titolare: ricordati di sottoscriverne una, prima di intraprendere qualsiasi attività ricettiva.

g) Tassa sui rifiuti

Sappi infine che in qualità di proprietario/gestore di una casa vacanze sarai tenuto ad adempiere

agli obblighi a te applicabili relativi alla tassa sui rifiuti. Per maggiori informazioni sull'ammontare della tassa ti invitiamo a cliccare su questo [link](#).

La raccolta differenziata a Cagliari

La produzione di rifiuti è in continuo aumento e deve essere gestita in modo da rispettare l'ambiente, ridurre i costi di smaltimento e riciclare materiali preziosi.

Anche da questo punto di vista, è importante fornire agli ospiti una guida su come comportarsi per lo smaltimento dei rifiuti durante il loro soggiorno nella casa vacanza.

È bene tenere a mente che esistono in merito norme nazionali e regionali in materia di rifiuti, volte a ridurre quanto più possibile la quantità di residuo non riciclabile da portare in discarica o da trattare con inceneritori o termovalorizzatori, e, contemporaneamente, recuperare, mediante il riciclaggio dei rifiuti, tutte le materie riutilizzabili, che divengono così fonte di ricchezza e non più di inquinamento.

Di seguito trova le attuali regole in vigore nella città di Cagliari a cui ogni ospite dovrà attenersi per il corretto smaltimento dei rifiuti:

[Comune di Cagliari – Rifiuti](#)

[Cagliari Porta a porta – Raccolta differenziata](#)