

Proprietario Responsabile in Italia

([English version here](#))

Accogliere dei turisti comporta una serie di responsabilità. Per far sì che il soggiorno trascorra nella maniera più confortevole possibile e l'alloggio risponda ai requisiti obbligatori, abbiamo predisposto una serie di consigli e raccomandazioni che trovate qui elencate.

Si prega di tenere in considerazione che il contenuto di seguito riportato è puramente informativo e in nessun caso potrà sostituire quanto prescritto dalle norme vigenti o essere interpretato come esaustivo o assimilato ad un parere legale. In caso di dubbi, ti consigliamo di rivolgerti alle competenti autorità o a un legale.

Ti ricordiamo che il termine "casa vacanze" contenuto nelle pagine di aiuto di Vrbo è utilizzato come definizione generica non assimilabile ad alcuna definizione legale.

Come preservare la quiete del vostro vicinato?

Alcuni turisti possono prendersi alcune libertà nella vostra abitazione, talvolta a discapito della quiete dei loro vicini...A volte può essere utile ricordare loro alcune regole del saper vivere, necessarie al mantenimento della quiete del vicinato durante il soggiorno dei vostri ospiti.

Qui di seguito troverete degli esempi di regole che potrete condividere con i vostri ospiti al loro arrivo (con le modalità che preferite, ad esempio consegnando loro un foglio esplicativo oppure mettendole a disposizione in modo visibile nella casa vacanza). Queste regole saranno ancora più utili se la vostra abitazione si trova in un condominio.

Quali sono le specifiche del mio condominio?

É sempre utile informare gli ospiti delle specificità di ciascun condominio, come per esempio:

- Segnalare il nome del portiere (o un contatto alternativo nel caso non ce ne fosse uno) da contattare in caso di bisogno
- Indicare lo spazio dove avviene il deposito dei rifiuti e le relative modalità della raccolta
- Chiedere che vengano rispettate le zone comuni nelle quali é necessario non fare troppo rumore (per esempio: evitando di trasportare in maniera rumorosa i bagagli per le scale, non sbattendo la porta, non correndo per le scale ecc...)
- Chiedere il rispetto delle norme del regolamento condominiale, se presente, o delle regole del condominio
- E ovviamente...pretendere il rispetto quotidiano dei vicini invitando gli ospiti ad avere una buona relazione con tutti gli abitanti del condominio!

Qual è il comportamento ideale dei turisti nel mio appartamento?

La quiete del vicinato si ottiene anche tenendo un comportamento adeguato all'interno dell'appartamento.

Potete dunque chiedere ai vostri ospiti di:

- Tenere conto degli orari in cui i vicini esigono maggior quiete (in particolar modo prima delle 7 di mattina e dopo le 10 di sera)
- Non fare rumori all'interno dell'appartamento che andrebbero inevitabilmente a disturbare i vicini (come per esempio mettere musica ad alto volume, sbattere le porte, parlare con un tono troppo alto dalle finestre aperte, far cadere oggetti sul pavimento o camminare con i tacchi)

La raccolta differenziata

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 troverete le attuali norme in vigore nelle città di Cagliari, Firenze, Milano, Roma, Venezia, Torino, Trento, Lecce e Chieti a cui ogni ospite dovrà attenersi per il corretto smaltimento dei rifiuti.

Cagliari

[Comune di Cagliari | Gestione dei rifiuti](#)

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

Roma

[Raccolta Differenziata \(amaroma.it\)](#)

Milano

[Raccolta differenziata | Amsa](#)

Firenze

[Firenze \(aliaserviziambientali.it\)](#)

Venezia

<http://www.comune.venezia.it/content/la-raccolta-differenziata>

Torino

[La raccolta differenziata \(InformAmbiente\) \(comune.torino.it\)](#)

Trento

[Raccolta differenziata / Gestione integrata rifiuti / Rifiuti urbani / Ambiente e territorio / Aree tematiche / Trento Città - Sito ufficiale del Comune di Trento - Comune di Trento](#)

Lecce

[Nuovi calendari di raccolta differenziata porta a porta: il 15 febbraio partirà il nuovo servizio nel centro urbano \(comune.lecce.it\)](#)

Chieti

[Comune di Chieti | Il comune > Raccolta differenziata](#)

Obblighi per lo svolgimento di una casa vacanza (autorizzazioni, dichiarazioni ecc.) - Decreto Sicurezza (D.L. 113/2018)

Ciascun proprietario è tenuto ad informarsi sulle norme vigenti, a livello nazionale e regionale, concernenti possibili autorizzazioni preliminari o comunicazioni relative all'avvio dell'attività ricettiva.

Vrbo non è responsabile del mancato rispetto di queste norme da parte dei proprietari o dei gestori.

Qui di seguito, si riportano alcuni link a pagine contenenti informazioni specifiche per le città di [Aosta](#), [Ancona](#), [Cagliari](#), [Catanzaro](#), [Chieti](#), [Firenze](#), [Genoa](#), [Lecce](#), [Milano](#), [Palermo](#), [Pesaro](#), [Roma](#), [Torino](#), [Trento](#) e [Venezia](#)

Anche in altre regioni/città vigono norme che potrebbero applicarsi al tuo alloggio e/o alla tua attività: potresti ad esempio essere tenuto a presentare una SCIA o effettuare una comunicazione, a dichiarare le persone che alloggiano nella casa vacanza, a rispettare regole specifiche sui prezzi o a stipulare una polizza assicurativa. Ti consigliamo di rivolgerti sempre alle tue autorità locali per verificare quali siano gli obblighi a te applicabili.

Comunicazione degli ospiti accolti nella tua casa vacanza

Alcune informazioni sugli ospiti che soggiornano presso la tua casa vacanza dovranno essere comunicate alla questura, mediante il canale telematico [Alloggiati web](#), entro 24 ore dal loro arrivo e, immediatamente, qualora il soggiorno sia inferiore alle 24 ore. Cio' é valido anche nel caso di locazioni brevi di durata inferiore ai 30 giorni, come di recente chiarito dal Decreto Sicurezza (D.L. 113/2018).

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.

Si prega di notare che le seguenti regioni non richiedono un CIR prima di ottenere un CIN:

- Friuli Venezia Giulia,
- Toscana,
- Molise
- Basilicata

Pertanto, per essere in regola con l'obbligo del numero di registrazione previsto nelle regioni sopra menzionate, sarà necessario ottenere ed esibire solo il CIN.

Lombardia

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il CIR seguendo i 3 passaggi seguenti:

1. Presentare la SCIA o la CIA al SUAP del comune di riferimento.
2. Il Comune inoltra la SCIA/CIA alla Provincia o alla Città Metropolitana di Milano.
3. La Provincia o Città Metropolitana di Milano crea una sezione in ROSS1000 e contatta il richiedente per fornire l'accesso, dove è reperibile il codice regionale (CIR) a fini pubblicitari. Il sistema ROSS1000 è accessibile [qui](#).

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, solo il CIN deve essere visualizzato in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing online del tuo alloggio.

Piemonte

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il CIR seguendo i passaggi seguenti:

1. Presentare il modello SCIA tramite il [Piemonte Dati Turismo \(ROSS 1000\)](#)
2. La regione genera automaticamente un CIR quando gli uffici provinciali registrano la struttura dopo la presentazione della SCIA
3. Il CIR è disponibile tramite la Piattaforma ed è accessibile tramite le credenziali ricevute via email.

Display: sia il CIR che il CIN devono essere visualizzati in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing online della tua struttura ricettiva.

Trentino

Nessun obbligo di esporre il CIR dopo il 2 novembre 2024.

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, il CIN deve essere visualizzato in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing online del tuo alloggio.

Valle d'Aosta

Per affittare la tua proprietà e ottenere un CIN, devi prima ottenere il tuo CIR seguendo i passaggi seguenti:

1. **Avvisare il Comune:** collegarsi alla [piattaforma Locazioni Turistiche](#) della regione e inviare una dichiarazione.
2. **Dettagli della dichiarazione:** Includi l'indirizzo, i dati catastali, il numero di stanze e posti letto, il numero di bagni, il consenso del proprietario (se necessario), il nome scelto e il periodo di affitto (fino a 180 giorni all'anno per una prima casa).
3. **Segnala le modifiche:** Informa in anticipo il comune di eventuali modifiche.
4. **Ottenere il CIR:** Dopo la dichiarazione, il comune rilascia il CIR, che deve essere chiaramente esposto su tutti gli annunci dell'immobile.

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, sia il CIN che il CIR devono essere visualizzati in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing online della tua struttura ricettiva.

Marche

Per ottenere il CIN, è necessario seguire prima la procedura per ottenere il CIR. Una volta ottenuto il CIN, è necessario visualizzare sia il CIN che il CIR.

1. **Avvisa il Comune:** Invia una specifica notifica al SUAP del comune in cui si trova il tuo immobile, seguendo le procedure del comune.
2. **Registrati in Questura:** per ricevere le credenziali del portale AlloggiatiWeb
3. **Accredito:** per ricevere le credenziali di accesso alla [piattaforma Istrice-Ross1000](#).
4. **Ricevi il CIR:** Il Settore Turistico Regionale ti invierà il Codice Identificativo Regionale (CIR) che puoi trovare accedendo alla Piattaforma Istrice-Ross1000.

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, sia il CIR che il CIN devono essere visualizzati per il tuo alloggio.

Liguria

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il codice CITRA. Una volta ottenuto il CIN, è necessario visualizzare sia il CIN che il CIR.

1. **Denuncia la SCIA:** Presentare il certificato di inizio attività (SCIA) al SUAP del comune di riferimento.
2. **Notifica la Regione:** La Regione registra la struttura ed emette il codice CITRA tramite la [piattaforma informatica Ross1000](#).

Display : Dopo il 1° gennaio 2025, sia il CIR che il CIN devono essere visualizzati per il tuo alloggio.

Emilia Romagna

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il CIR seguendo le istruzioni riportate di seguito:

1. **Presentare la SCIA:** Segnalare il certificato di inizio attività (SCIA) presso lo sportello SUAP del comune di riferimento.
2. **Attiva l'accesso Ross1000:** l'accesso alla piattaforma regionale Ross1000 viene attivato automaticamente.
3. **Credenziali di accesso:** accedi a Ross1000 utilizzando le credenziali SPID, CIE o CNS.

4. **Registrazione Automatica:** La struttura viene registrata automaticamente sulla piattaforma e viene emesso il CIR.

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, solo il CIN deve essere visualizzato in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing online del tuo alloggio.

Sicilia

Per ottenere il tuo CIN, devi prima ottenere il tuo CIR, dovranno essere visualizzati sia il CIR che il CIN.

Per ottenere il CIR, attenersi alla seguente procedura

1. **Richiedi un account:** Vai al [portale dell'Osservatorio Turistico](#) e clicca su "Richiedi un account".
2. **Compila il modulo:** Compila il modulo per generare una richiesta di credenziali in formato PDF.
3. **Registra la struttura:** Utilizza le credenziali per registrare la struttura ricettiva classificata.
4. **Ricevi CIR:** Il CIR sarà attribuito alla struttura.

Esporre: 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.

Veneto

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il CIR

1. **Notifica di Attività di locazione:** Prima di iniziare, compila la tua email per ricevere il nuovo modulo di comunicazione di locazione turistica sul [sito della Regione](#).
2. **Inserisci le informazioni:** fornisci un'immagine fronte-retro del tuo documento d'identità valido, i dati del proprietario, i dettagli dell'alloggio, il periodo di affitto e il numero di camere e letti.
3. **Invia comunicazione:**

3.1 **Proprietario non imprenditore:** Stampare e inviare al Comune la comunicazione di locazione con copia del documento d'identità.

3.2 **Proprietario imprenditore:** Stampa e invia la comunicazione di locazione al SUAP per ulteriori adempimenti.

1. **Accesso a ROSS 1000:** utilizza SPID, CIE o CNS per accedere alla [piattaforma ROSS 1000](#) e aggiornare eventuali modifiche o statistiche degli ospiti.
2. **Ricevi il codice identificativo:** Dopo la convalida, il sistema assegna un codice identificativo visibile sulla piattaforma ROSS 1000.

Display: dopo il 1° gennaio 2025, solo il CIN deve essere visualizzato in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing online dei tuoi alloggi.

Campania

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il CIR seguendo i passaggi seguenti:

Le strutture ricettive sono tenute ad esporre sia il CUSR che il CIN.

1. **Richiesta CUSR:** Le nuove strutture ricettive devono richiedere il Codice Unico delle Strutture Ricettive (CUSR) presso l'Ufficio SUAP del Comune di riferimento.
2. **Generazione e Attribuzione:** Il Comune genera e assegna il CUSR utilizzando il sistema del Web Tourism della Regione Campania.
3. **Utilizzo del CUSR:** Il CUSR deve essere utilizzato in tutte le attività di promozione, marketing e comunicazione delle strutture turistico ricettive regionali.

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, sia il CIR che il CIN devono essere visualizzati in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing della tua struttura ricettiva.

Sardegna

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 Pubblica Amministrazione.
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 IUN:** al termine, al documento viene assegnato un IUN per il monitoraggio e gli aggiornamenti.

Esporre: 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.

Puglia

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il CIN seguendo i passaggi seguenti:

1. **Registra la Proprietà:** Registra la tua proprietà all'interno del registro regionale delle strutture ricettive attraverso il Digital Management System (DMS). Per effettuare il login, utilizzare il provider SPID.
2. **Ricevi il CIS:** Al termine del processo di registrazione, il sistema assegnerà automaticamente un Codice di Identificazione della Struttura (CIS).
3. **Scarica il PDF:** Scarica il PDF "Comunicazione Locazione Turistica", che include tutti i dati inseriti e il CIS assegnato.

Esporre: 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.

Calabria

Per ottenere il CIN, è necessario prima ottenere il CIR

1. **Registrati sul Portale Turismo Calabria:** Assicurati di essere registrato nel sistema se intendi offrire servizi di ricettività.

Display: Dopo il 1° gennaio 2025, sia il CIR che il CIN devono essere visualizzati in tutti gli strumenti di comunicazione e marketing della tua struttura ricettiva.

Fiscalità: dichiarazione dei redditi

Teniamo a precisare che il nostro sito non dispensa alcun consiglio in materia giuridica o fiscale. Ti invitiamo a consultare un consulente fiscale nella tua giurisdizione per ulteriori informazioni o se hai bisogno di assistenza per valutare i tuoi obblighi fiscali in relazione ai servizi che offri. La nostra società intende tuttavia ricordarti che, in quanto Proprietario, sei tenuto a rispettare la legislazione fiscale in vigore, che impone a qualsiasi persona fisica o giuridica residente in Italia di dichiarare all'Amministrazione Finanziaria i redditi dei fabbricati, ivi inclusi quelli derivanti dai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo aventi durata inferiore ai trenta giorni.

Teniamo inoltre a precisare che, il reddito derivante dalla locazione degli immobili pubblicizzati sul sito Vrbo dovrà essere assoggettato a tassazione dal Proprietario, il quale potrà optare per diversi regimi, ossia il regime della cedolare secca o della tassazione ordinaria e dovrà essere indicato nella relativa dichiarazione dei redditi.

A scanso di equivoci, precisiamo che l'onere di presentazione della dichiarazione dei redditi e di pagamento delle imposte ricade su di te in quanto Proprietario e contribuente. Vrbo non può in nessun modo essere ritenuta responsabile del mancato rispetto della legislazione fiscale da parte dei suoi utenti. Per maggiori informazioni ti invitiamo a visitare il [sito dell'Agenzia delle Entrate](#).

Fiscalità: la tassa di soggiorno

L'imposta di soggiorno, comunemente nota anche come tassa di soggiorno, è un'imposta a carattere locale applicata ai soggetti che alloggiano nelle strutture ricettive dei territori che l'hanno adottata.

Istituita nel 1910 per le sole stazioni termali, climatiche e balneari ed estesa nel 1938 alle altre località di interesse turistico, a decorrere dal 1° gennaio 1989 è stata abolita.

E' stata reintrodotta nel Comune di Roma dalla legge n.42/2009 con la denominazione di contributo di soggiorno, con decorrenza 1 gennaio 2011. Successivamente, il decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale ha previsto che i comuni capoluogo di provincia, le unioni di comuni nonché i comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte potessero istituire, con deliberazione del consiglio, un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sui relativi territori.

Perché richiedere il versamento della Tassa di Soggiorno?

Le entrate derivanti dalla tassa di soggiorno sono generalmente destinate a finanziare interventi in materia di turismo, ivi compresi quelli a sostegno delle strutture ricettive, nonché interventi di manutenzione, fruizione e recupero dei beni culturali ed ambientali locali, nonché dei relativi servizi pubblici locali.

Chi è tenuto a versare la tassa di soggiorno?

La tassa di soggiorno é dovuta dai soggetti non residenti nel comune di riferimento, che soggiornano nelle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere presenti su detto territorio,

fatta eccezione per talune categorie di soggetti che sono esentati dal pagamento, conformemente a quanto previsto dalle relative deliberazioni comunali.

Come si paga?

La tassa di soggiorno può essere pagata in contanti o con carta di credito, in base alle modalità di pagamento previste dal Comune di riferimento, al termine del soggiorno direttamente al gestore delle strutture ricettive il quale è tenuto a rilasciare una ricevuta nominativa di pagamento recante l'importo versato.

Chi é tenuto a riscuotere la tassa? E a chi riversarla?

I gestori delle strutture ricettive alberghiere e extralberghiere sono tenuti ad esporre, in appositi spazi il materiale informativo istituzionale fornito dall'Amministrazione comunale. Ogni gestore é tenuto a riscuotere la tassa di soggiorno dovuta dagli ospiti conformemente alle disposizioni comunali applicabili e a riversarne l'importo al Comune.

Qual é l'importo della tassa di soggiorno?

La tariffa della Tassa di soggiorno varia da città a città: per sapere quali sono i tuoi obblighi in qualità di Proprietario, ti invitiamo a chiedere informazioni presso il tuo comune che ti indicherà se la tassa di soggiorno é applicabile, qual é la sua misura e le relative modalità di riscossione e versamento.

Per saperne di più rispetto alla tassa di soggiorno applicabile in alcune città, clicca su uno dei link qui sotto:

[Aosta](#), [Ancona](#), [Cagliari](#), [Catanzaro](#), [Chieti](#), [Firenze](#), [Genoa](#), [Lecce](#), [Milano](#), [Palermo](#), [Pesaro](#), [Roma](#). [Torino](#), [Trento](#) e [Venezia](#)

Divieto di usare cassette-lucchetto

Disposizioni applicabili a Roma: ti informiamo che conformemente all'articolo 4, lettera g), del [regolamento di Polizia locale](#) adottato in seduta del 6 giugno 2019 , é espressamente vietato di **apporre lucchetti** e oggetti di qualsiasi genere su beni del patrimonio storico, archeologico, artistico e monumentale – anche ai fini di check-in a distanza. Il regolamento si applica all'intera Zona UNESCO di Roma (i.e. il centro storico) non alla città nel suo complesso.

Disposizioni applicabili a Firenze: Disposizioni applicabili a Firenze: ai sensi del regolamento [n. DC/2025/00009](#), é espressamente vietato l'uso di keybox o oggetti analoghi. La Delibera stabilisce che "al fine di garantire il rigoroso rispetto delle disposizioni dell'articolo 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) e di quanto previsto dalla Circolare del Ministero dell'Interno, prot. 38138 del 18.11.2024, nonché per agevolare le attività di controllo da parte degli organi di polizia competenti, è sempre vietato l'uso di keybox, tastierini numerici e alfanumerici o altri dispositivi analoghi destinati a contenere o fornire chiavi, codici, ecc., atti a consentire l'accesso agli edifici o agli appartamenti senza la presenza del responsabile o di un suo incaricato, ovunque siano posizionati". Per maggiori informazioni, clicca [qui](#).

Ritenuta fiscale per affitti brevi

Le norme fiscali italiane sugli affitti brevi prevedono che le piattaforme come Vrbo applichino una ritenuta del 21% sui guadagni dei proprietari non professionisti derivanti da immobili situati in

Italia. Se, in base alle informazioni che hai fornito a Vrbo, la tua struttura è soggetta alla ritenuta, provvederemo a versare tali imposte per tuo conto all'Agenzia delle Entrate. Consulta le nostre FAQ ([link](#)) per capire se queste condizioni ti riguardano e su quali informazioni si baserà Vrbo per determinare se sei un proprietario non professionista ai fini della ritenuta.