

# Proprietario Responsabile in Italia

## 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](#)
- [Raccolta differenziata](#)
- [Obblighi previsti per la conduzione di una casa vacanza - Decreto Sicurezza \(D.L. 113/2018\)](#)
- [Numero di registrazione](#)
- [Fiscalità: dichiarazione di redditi](#)
- [Fiscalità: tassa di soggiorno](#)
- [Informazione sulla Manovra D.L. 50/2017](#)

## 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 – Rifiuti](#)

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

#### **Roma**

[https://www.comune.roma.it/pcr/it/dip\\_pol\\_amb\\_racc.page](https://www.comune.roma.it/pcr/it/dip_pol_amb_racc.page) <http://www.amaroma.it/raccolta-differenziata/>

#### **Milano**

[http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/ambiente/rifiuti\\_emergenze\\_ambientali/rifi](http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/ambiente/rifiuti_emergenze_ambientali/rifi)

## **Firenze**

<http://servizi.comune.fi.it/servizi/scheda-servizio/gestione-rifiuti>

## **Venezia**

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

## **Torino**

[http://www.comune.torino.it/ambiente/rifiuti/raccolta\\_diff/index.shtml#:~:text=Citt%C3%A0%20di InformAmbiente%20%3E%20Rifiuti%20%3E%20La&text=Con%20il%20sistema%20%E2%80%9Cport](http://www.comune.torino.it/ambiente/rifiuti/raccolta_diff/index.shtml#:~:text=Citt%C3%A0%20di InformAmbiente%20%3E%20Rifiuti%20%3E%20La&text=Con%20il%20sistema%20%E2%80%9Cport)

## **Trento**

<https://www.comune.trento.it/Aree-tematiche/Ambiente-e-territorio/Rifiuti-urbani/Gestione-integrata-rifiuti/Raccolta-differenziata>

## **Lecce**

<https://www.comune.lecce.it/news/dettaglio/2021/01/29/nuovi-calendari-di-raccolta-differenziata-porta-a-porta-il-15-febbraio-partir%C3%A0-il-nuovo-servizio-nel-centro-urbano>

## **Chieti**

<https://www.comune.chieti.it/il-comune/raccolta-differenziata.html>

## **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, [Firenze](#), [Milano](#), [Roma](#), [Venezia](#), Torino, Trento, Lecce e Chieti.

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, come è comunemente chiamato, è un codice/numero che viene rilasciato dalla regione o provincia al fine di identificare una specifica struttura ricettiva o alloggio. Quando applicabile tale codice dovrà generalmente essere esposto in qualunque comunicazione al pubblico, anche qualora la comunicazione sia effettuata attraverso piattaforme online.

In quanto proprietario/gestore, se pubblichi un annuncio su Vrbo e hai una struttura ricettiva o un alloggio in una regione o provincia in cui è stato introdotto l'obbligo relativo al numero di registrazione, sei tenuto ad indicare tale numero nell'annuncio pubblicato: potrai inserire il codice o numero di registrazione nell'apposito campo visibile sulla tua pagina proprietario Vrbo o, per quanto riguarda il codice QR per il Lazio, esso potrà essere inserito tra le immagini dell'annuncio.

Per maggiori informazioni relative all'applicabilità del codice identificativo al tuo alloggio, ti invitiamo a contattare il Comune in cui è sita la tua casa vacanze.

### **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. (<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/dichiarazioni/redditi+persone+fi/page=dichiarazionicitt>)

### **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 é 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 é 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:**

[Firenze](#), [Milano](#), [Roma](#), [Venezia](#), Torino, Trento, Lecce e Chieti

### **Informazione sulla Manovrina D.L.50/2017**

Il Decreto Legge n. 50 del 24 aprile 2017 convertito in legge, introduce l'applicazione della cedolare secca anche ai contratti di locazione breve, ossia di durata non superiore ai 30 giorni,

stipulati a partire dal 1° giugno 2017 dai proprietari privati (persone fisiche) al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa.

Il proprietario che sceglie il regime fiscale della cedolare secca potrà assoggettare il reddito che ricava dalla locazione all'imposta sostitutiva del 21%,, invece della tassazione ordinaria secondo l'aliquota IRPEF applicabile e relative addizionali.

La cosiddetta "Manovrina" ha individuato precisi adempimenti nei confronti dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, qualora questi incassino o intervengano nel pagamento dei corrispettivi o dei canoni d'affitto.