



Bolzano, 05.06.2020

Redatto da:
Area Funzionale Turismo

Signor Presidente
Dr. Josef Nogger
Consiglio provinciale
documenti@consiglio-bz.org

Signori Consiglieri Provinciali
Brigitte Foppa
Riccardo Dello Sbarba
Hanspeter Staffler
Gruppo Verde
Consiglio provinciale
gruppo-verde@consiglio-bz.org

Risposta all'interrogazione 809-20: Airbnb: criteri e obblighi dei locatori

Egregio Signor Presidente, egregi Consiglieri,

con riferimento all'interrogazione suddetta, comunico quanto segue:

A quali obblighi e condizioni sottostà chi in provincia di Bolzano offre il proprio alloggio su piattaforme come Airbnb o simili?

Gli esercizi sono regolamentati dal ordinamento degli esercizi pubblici, affittacamere e agriturismo. Tutte le attività di alloggi offerti sulle piattaforme Airbnb o simili in Provincia di Bolzano devono essere autorizzati e sono regolamentati dalla legge provinciale 14 dicembre 1988, n. 58 "Norme in materia di esercizi pubblici", dalla legge provinciale 11 maggio 1995, n. 12 "Disciplina dell'affitto di camere ed appartamenti ammobiliati per le ferie" e la legge provinciale 19 settembre 2008, n. 7 "Disciplina dell'agriturismo", nonché dai rispettivi Regolamenti.

Oltre agli obblighi o condizioni che verranno eventualmente indicate nella risposta, si chiede anche, in particolare:

1. E' fissato un limite massimo di giorni/anno, oltre il quale l'attività viene classificata come quella vera e propria di affittacamere?

No

2. Vigè l'obbligo di avere una licenza per affittare? Se sì, chi la rilascia?

Vigè l'obbligo della licenza o della denuncia preventiva di inizio attività (SCIA) tramite SUAP. Le funzioni amministrative relative all'autorizzazione sono delegate al sindaco competente per il territorio.

3. Vigè l'obbligo di registrare l'alloggio offerto? Se sì, dove viene registrato?

Gli esercizi che offrono alloggio sono registrati presso il comune competente.

4. Vigè l'obbligo di dichiarare/registrarè via via il singolo affitto, il periodo, il numero di ospiti, il ricavato? Se sì, dove viene registrato?

La legge prevede la registrazione degli ospiti tramite il "Servizio Alloggiati" della Polizia di Stato entro le 24 ore successive all'arrivo. Per ogni alloggio deve essere fatta inoltre la denuncia all'ASTAT e versata l'imposta comunale di soggiorno prevista per l'esercizio ricettivo e per il relativo periodo.



5. Vigé l'obbligo di pagare la tassa di soggiorno? Se sì, quanto e con quali criteri?

Sì, vigé l'obbligo di pagare la tassa di soggiorno, regolamentata dalla legge provinciale 16 maggio 2012, n. 9 "Finanziamento in materia di turismo" e dal Decreto del Presidente della Provincia 1 febbraio 2013, n. 4

"Regolamento di esecuzione sull'imposta comunale di soggiorno". L'imposta comunale di soggiorno è a carico di coloro che pernottano negli esercizi ricettivi situati sul territorio della provincia di Bolzano. La tassa di soggiorno varia a seconda del tipo di esercizio e della categoria.

6. Esiste una forma, anche molto semplificata, di contratto? Se sì, quale?

La legge provinciale 11 maggio 1995, n. 12 "Disciplina dell'affitto di camere ed appartamenti ammobiliati per le ferie" prevede all'articolo 1, comma 1/bis "Non sono soggette alla disciplina della presente legge le locazioni di camere e appartamenti nel caso in cui il vitto e l'alloggio non vengono prestati in forma imprenditoriale, purchè non venga svolta un'attività di promozione rispettivamente di intermediazione o non ci si avvalga della stessa, a condizione che entro l'arco di un anno non vengano conclusi più di quattro contratti d'affitto per camera rispettivamente appartamento. Per questa forma di locazione non sono considerate prestazioni di servizio la messa a disposizione dell'attrezzatura e dell'arredamento nonché l'erogazione di acqua, energia e riscaldamento. L'applicazione dei contratti di locazione ai sensi del presente comma è ammissibile anche qualora l'attività ricettiva venga già esercitata ai sensi del comma 1 e non riguardi gli stessi locali".

7. E' possibile offrire un alloggio convenzionato su una piattaforma tipo Airbnb? Se sì, a quali condizioni? Se no, vengono fatti controlli che ciò non accada, da chi e con quale periodicità e metodo?

Un appartamento gravato dal vincolo di cui all'art. 79 legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 può essere acquistato da chiunque. L'occupazione, però, deve essere finalizzata al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario da parte di persone aventi determinati requisiti indicati all'art. 79 LP 13/97. Un appartamento convenzionato non può essere utilizzato come appartamento per le vacanze. I controlli vengono svolti dal Comune competente o dall'Agenzia di vigilanza sull'edilizia, la quale previa stipulazione di una convenzione con i singoli comuni, provvede all'accertamento, alla contestazione delle contravvenzioni al vincolo dell'edilizia convenzionata.

8. In generale, esiste nell'amministrazione provinciale un ufficio che si occupi di questo tipo di fenomeno, controlli il suo sviluppo e monitori le modalità con cui opera? Se sì, qual è l'ufficio o il soggetto competente? Se non esiste, non ritiene la Provincia opportuno istituire questa competenza e affidarla a un soggetto idoneo a svolgerla?

Nell'amministrazione non esiste un ufficio che si occupa solo di questo tipo di fenomeno in quanto gli esercizi sono controllati dai comuni. L'unità organizzativa in Provincia che si occupa degli esercizi ricettivi in generale è l'Area funzionale turismo.

Cordiali saluti

L'Assessore provinciale
Arnold Schuler
(sottoscritto con firma digitale)