



Regione Lombardia

Differenza tra Locazione Turistica (LT) e Casa Vacanze (CAV)

Di seguito un riepilogo delle principali differenze operative e dei requisiti minimi:

LOCAZIONE TURISTICA (LT)

Inquadramento:

- Non è una struttura ricettiva
- È un contratto di locazione (senza servizi tipici alberghieri)

Servizi consentiti:

- Pulizia iniziale
- Fornitura di biancheria solo iniziale
- Nessun servizio durante il soggiorno (es. riassetto, reception continuativa, pulizie intermedie, cambio biancheria, ecc.)

Requisiti minimi:

- Capacità ricettiva calcolata in base ai mq (come da normativa regionale allegata)
- Impianti a norma (elettrico, idrico, riscaldamento)
- Cucina attrezzata (o sistema per preparazione cibi)
- Arredi essenziali (letti, armadi, tavolo, sedute, ecc.)
- Bagno completo (doccia/vasca, wc, bidet salvo deroghe)
- Dispositivi sicurezza (rilevatori gas/CO, estintore)

CASA VACANZE (CAV)

Inquadramento:

- È una struttura ricettiva extra-alberghiera
- Attività organizzata in forma imprenditoriale

Servizi consentiti:



- ✓ Servizi durante il soggiorno (cambio biancheria, pulizie, ecc...)
- ✓ Maggiore organizzazione e gestione “tipo struttura”

Requisiti minimi:

- Stessi criteri di capacità ricettiva basati sui mq
- Obbligo di pulizia ad ogni cambio ospite
- Dotazioni più strutturate (cucina completa, elettrodomestici, attrezzature cucina, ecc.)
- Dotazioni obbligatorie più dettagliate (biancheria, utensili, manuali, info turistiche, ecc.)
- Obbligo di manutenzione e assistenza all’ospite
- Requisiti qualitativi e organizzativi più stringenti

Inoltre:

- **È obbligatoria la polizza assicurativa RC verso i clienti**
(art. 38, comma 10, L.R. 27/2015)

DIFFERENZA SOSTANZIALE

- **LT:** affitti un immobile → gestione più semplice, meno vincoli, meno servizi
- **CAV:** gestisci una struttura → più servizi, più obblighi, ma anche maggiore “forza commerciale”

🎯 COME SCEGLIERE

La scelta va fatta principalmente in base a:

- **Tipologia di servizio che si vuole offrire agli ospiti**
- **Tempo che si intende dedicare alla gestione**

Se si vuole una gestione più “passiva” → LT

Se si vuole strutturare un’attività più organizzata e competitiva → CAV

ALLEGATO G bis

REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI E SERVIZI EROGATI NEGLI ALLOGGI O PORZIONI DEGLI STESSI DATI IN LOCAZIONE PER FINALITA' TURISTICHE

CAPACITA' DELL'ALLOGGIO	
Il massimo della capacità degli alloggi dati in locazione per finalità turistiche, fatti salvi i requisiti di abitabilità, è calcolata in relazione alla Superficie Utile (al netto dei servizi e della cucina) con la seguente formula applicando una tolleranza del 5%. Esempio: n. massimo di ospiti = Superficie Utile / mq ○ fino a 48 mq, n. 1 posto letto per ogni 8 mq; ○ da 49 a 84 mq, n. 1 posto letto ogni 12 mq; ○ oltre 85 mq, n. 1 posto letto ogni 14 mq i parametri via via crescenti vanno applicati alle differenti fasce di superficie di ogni alloggio (esempio: appartamento di 84 mq; $48/8 = 6$ posti letto più $(84 - 48)/12 = 3$, capacità dell'alloggio 9 posti letto) Oltre 8 posti letto vi deve essere un secondo bagno	
DOTAZIONI STRUTTURALI	
Fornitura di energia elettrica	
Fornitura di acqua calda e fredda	
Riscaldamento dell'alloggio e di eventuali parti comuni	
NOTA: <i>Gli impianti devono essere in regola con la normativa di settore e con i controlli periodici previsti dalla stessa.</i>	
SERVIZI & STANDARD QUALITATIVI	
SERVIZIO RICEVIMENTO E/O RECAPITO	
Concordato anticipatamente	
PULIZIA UNITA' ABITABILE	
al cambio dell'ospite	
REQUISITI MINIMI DEI LOCALI CUCINA/SOGGIORNO	
Cucina completa dotata di frigorifero, lavello scolapiatti, forno o sistema alternativo per la cottura dei cibi	
Tavolo con sedie proporzionate alla massima capacità dell'alloggio	
Sedie aggiuntive per ulteriori ospiti	due
Divano ed eventualmente poltrona in proporzione alla massima capacità dell'alloggio	
Il divano letto può essere utilizzato nei monolocali e nel soggiorno degli appartamenti con più locali	

Mobile da soggiorno	
Per ciascuna unità abitativa: dotazione di pentolame, posate e piatti in adeguata proporzione con la capacità dell'alloggio	
REQUISITI CAMERA	
Arredo completo composto da:	
Letto (singolo o doppio)	
Comodino o equivalente per ogni posto letto	
Armadio	
Specchio	
Cestino rifiuti	
Lampada da comodino o equivalente	
REQUISITI BAGNO	
Lavandino	
Doccia o vasca	
Tazza	
Bidet (in caso di impossibilità tecnica è ammessa la deroga)	
REQUISITI GENERALI	
Dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge, aventi le caratteristiche e da ubicare secondo quanto previsto ai sensi dell'articolo 13 ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 come convertito dalla l. 191/2024	
SERVIZIO DI MANUTENZIONE	
Manutenzione dell'alloggio	
Riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorate	
STATO DI MANUTENZIONE:	
Tutti i dispositivi e le attrezzature sono funzionanti, efficienti e devono rispettare tutte le norme di sicurezza,	
Pareti e pavimenti devono essere puliti e in buono stato di conservazione.	
SERVIZI ACCESSORI	
fornitura biancheria al cambio dell'ospite	

ALLEGATO B

REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DELLE STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

CAPACITA' RICETTIVA	
Il massimo della capacità ricettiva, fatti salvi i requisiti di abitabilità, è calcolata in relazione alla Superficie Utile (al netto dei servizi e della cucina) con la seguente formula applicando una tolleranza del 5%.	
n. massimo di ospiti = Superficie Utile / mq o fino a 48 mq, n. 1 posto letto per ogni 8 mq; o da 49 a 84 mq, n. 1 posto letto ogni 12 mq; o oltre 85 mq, n. 1 posto letto ogni 14 mq i parametri via via crescenti vanno applicati alle differenti fasce di superficie di ogni alloggio (esempio: appartamento di 84 mq; $48/8 = 6$ posti letto più $(84 - 48)/12 = 3$, capacità ricettiva dell'alloggio 9 posti letto)	
Oltre 8 posti letto vi deve essere un secondo bagno	
Il divano letto può essere utilizzato nei monolocali e nel soggiorno degli appartamenti con più locali	
DOTAZIONI STRUTTURALI	
Fornitura di energia elettrica	
Fornitura di acqua calda e fredda	
Riscaldamento dell'alloggio e di eventuali parti comuni	
NOTA: <i>Gli impianti devono essere in regola con la normativa di settore e con i controlli periodici previsti dalla stessa.</i>	
SERVIZI & STANDARD QUALITATIVI	
SERVIZIO RICEVIMENTO E/O RECAPITO	
Concordato anticipatamente	
PULIZIA UNITA' ABITABILE	
Ad ogni cambio di cliente	
DOTAZIONI PER LA PREPARAZIONE CIBI (facoltativa in caso di alloggio fornito in porzione di unità abitative) ⁽⁵⁾	
Cucina con lunghezza minima di 1,50 m con almeno due fuochi o piastre e relativa alimentazione	
Frigorifero con scomparto freezer - litri 130	fino a tre posti letto
Frigorifero con scomparto freezer - litri 200	oltre tre posti letto
Lavello con scolapiatti	
Forno o forno a microonde	
Tavolo con sedie proporzionate alla massima capacità ricettiva	
Sedie aggiuntive per eventuali ospiti	due
Divano ed eventualmente poltrona - almeno tre sedute	
Mobile da soggiorno	

Per ciascuna unità abitativa: 1 batteria di pentole da cucina, 2 coltelli da cucina, 1 zuccheriera, 1 caffettiera, 1 scolapasta, 1 mestolo, 1 insalatiera, 1 grattugia, 1 spremiagrumi, 1 apribottiglie/cavatappi, 1 bricco per il latte, 1 bollitore elettrico per tè e tisane, 1 pattumiera con sacchetti, 1 adattatore elettrico universale, 1 tovaglia, 2 canovacci da cucina	
Per ciascuna persona ospitabile: 2 coltelli, 2 forchette, 2 cucchiari, 2 piatti piani, 1 piatto fondo, 2 bicchieri, 1 tazza, 1 tazzina	
DOTAZIONE CAMERA	
Arredo completo composto da:	
Letto (singolo o doppio)	
Comodino o equivalente per ogni posto letto	
Armadio	
Specchio	
Cestino rifiuti	
Lampada da comodino o equivalente	
DOTAZIONI BAGNO	
Lavandino	
Doccia o vasca	
Tazza	
Bidet (in caso di impossibilità tecnica è ammessa la deroga)	
Chiamata di allarme	
(6)	
Per ciascuna unità abitativa: tappeto da bagno, carta igienica con riserva, sacchetti igienici, cestino rifiuti, specchio e contigua presa per energia elettrica, mensola, scopettino, asciugacapelli	
DOTAZIONI GENERALI	
Televisore (preferibilmente)	
Lavatrice e stendino per la biancheria (da posizionare in un locale comune, o in assenza dello stesso, da collocare nel singolo appartamento) o modalità alternativa ⁽⁷⁾	
Scopa, paletta, secchio, spazzolone e straccio per pavimenti e prodotti detergenti per la pulizia della casa e delle stoviglie	
Cassetta di primo soccorso ed estintore (nel rispetto della normativa vigente in materia) (da posizionare in un locale comune, o in assenza dello stesso, da collocare nel singolo appartamento)	
Documentazione di informazione turistica (piantina e brochure con indirizzi utili, cultura, svago e divertimento) fornita dal titolare in italiano e in inglese. Il materiale informativo turistico deve essere messo a disposizione in formato cartaceo e può essere messo inoltre a disposizione anche in formato elettronico	
Elenco delle dotazioni dell'unità abitativa in italiano e in inglese	
Elenco dei servizi complementari offerti a richiesta e dei relativi prezzi	
Manuale con informazioni minime relative al funzionamento delle dotazioni della casa in italiano e inglese	
Indicazioni del numero unico 112 per le chiamate di emergenza in italiano e inglese	
SERVIZIO DI MANUTENZIONE	
Manutenzione dell'alloggio	
Assistenza di manutenzione delle unità abitative	

Riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorate	
<i>NOTA</i>	
<i>Il servizio di assistenza deve essere garantito con un intervento risolutivo in tempi ragionevolmente compatibili con il termine di permanenza degli ospiti nell'appartamento.</i>	
STATO DI MANUTENZIONE:	
Tutti i dispositivi e le attrezzature sono funzionanti, efficienti, in condizioni impeccabili e devono rispettare tutte le norme di sicurezza	
Pareti e pavimenti devono essere puliti e in buono stato di conservazione	

(5) Le parole sono state aggiunte dalla lett. a) del punto 2 dell'allegato 1 alla d.g.r. 30 giugno 2017 n. 6812

(6) Le parole sono state soppresse dalla lett. a) del punto 2 dell'allegato 1 alla d.g.r. 30 giugno 2017 n. 6812

(7) Le parole sono state aggiunte dalla lett. a) del punto 2 dell'allegato 1 alla d.g.r. 30 giugno 2017 n. 6812