

CITTA' DI
VENEZIA



ALLEGATO 2

Regolamento per lo svolgimento di attività di locazione esclusivamente per finalità turistiche per un periodo superiore a 120 giorni anche non consecutivi ad anno solare

INDICE

Articolo 1	Pag.3
Oggetto e finalità del regolamento	
Articolo 2	Pag.3
Svolgimento di attività di locazione esclusivamente per finalità turistiche per un periodo superiore a 120 giorni, anche non consecutivi, ad anno solare	
Articolo 3	Pag.4
Requisiti oggettivi per lo svolgimento dell'attività di locazione	
Articolo 4	Pag.4
Registro Comunale delle locazioni turistiche	
Articolo 5	Pag.5
Obbligo di accoglienza degli ospiti e adempimenti informativi	
Articolo 6	Pag.5
Obblighi di allestimento e di dotazioni	
Articolo 7	Pag.5
Regole di civile convivenza	
Articolo 8	Pag.7
Rimozione degli effetti della SCIA	
Articolo 9	Pag.7
Responsabilità degli ospiti	
Articolo 10	Pag.7
Controlli	
Articolo 11	Pag.8
Sanzioni	
Articolo 12	Pag.8
Entrata in vigore	

Articolo 1

Oggetto e finalità del regolamento

1. Il presente regolamento, adottato ai sensi dell'art. 37-bis del D.L. 17.5.2022, n. 50 convertito dalla L. 15.7.2022, n. 91 e dell'art. 21 quater delle NTA della VPRG per la Città Antica, disciplina lo svolgimento dell'attività di locazione esclusivamente per finalità turistiche, così come definita dall'art. 27 bis della Legge Regionale n. 11/2013, per un periodo superiore a 120 giorni, anche non consecutivi, ad anno solare, nell'ambito territoriale della Città Antica.
2. Al fine di contemperare la tutela della concorrenza e del mercato con gli interessi della collettività che l'Amministrazione comunale è chiamata a garantire, l'applicazione del presente Regolamento, con le modalità ivi previste, intende realizzare effetti complementari finalizzati alla regolazione ed al miglioramento qualitativo delle attività che si svolgono nel territorio comunale minimizzandone gli impatti sul tessuto urbano e sui servizi garantendone allo stesso tempo la compatibilità con la vita dei residenti salvaguardando le ragioni di pubblico interesse, tra le quali l'ordine pubblico, la sicurezza urbana, la sanità pubblica, la tutela dell'ambiente urbano, la conservazione del patrimonio storico artistico e architettonico di rilevanza mondiale, la cui salvaguardia è obiettivo di preminente interesse.
3. Il presente regolamento si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo destinate allo svolgimento di attività di locazione esclusivamente per finalità turistiche di cui al comma 1, ancorché già adibite a tale finalità al momento della sua entrata in vigore.

Articolo 2

Svolgimento di attività di locazione esclusivamente per finalità turistiche per un periodo superiore a 120 giorni, anche non consecutivi, ad anno solare

1. Ai sensi dell'art. 21 quater delle Norme Tecniche di Attuazione al Piano degli Interventi - VPRG per la Città Antica, lo svolgimento nelle unità immobiliari ad uso abitativo di attività di locazione esclusivamente per finalità turistiche per un periodo superiore a 120 giorni ad anno solare, sia pur non consecutivi, è subordinato alla presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune comprensiva di un atto d'obbligo a rispettare le prescrizioni dettate dal presente Regolamento e da eventuali provvedimenti attuativi sottoscritto dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto con titolo idoneo a disporre e, se diverso dai primi, dal soggetto incaricato della gestione.
2. Ai fini della determinazione del periodo di svolgimento dell'attività di cui al precedente comma si considera quanto dichiarato nella comunicazione di locazione turistica effettuata alla Regione ai sensi dell'art. 27 bis co.3 lett. a) della L.R. Veneto n. 11/2013.
3. La presentazione della SCIA di cui al precedente comma 1 è subordinata al possesso dei seguenti presupposti e requisiti e determina l'iscrizione nel Registro Comunale delle locazioni turistiche di cui al successivo art. 4:
 - a) avvenuta registrazione all'anagrafe delle locazioni turistiche con conseguente rilascio del rispettivo codice identificativo riferito all'unità abitativa oggetto della SCIA;
 - b) possesso dei requisiti previsti dall'art. 27 bis, co. 2, della L.R. Veneto n. 11/2013;
 - c) sussistenza della legittimità edilizia per l'uso residenziale dell'immobile, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e delle disposizioni di cui al vigente Regolamento Edilizio del Comune di Venezia.
4. Hanno titolo per presentare la SCIA il proprietario dell'immobile o altro soggetto con titolo idoneo a disporre ovvero, se diverso dai primi, il soggetto incaricato della gestione.

5. La SCIA di cui al precedente comma 1 dovrà essere presentata per ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo adibita ad attività di locazione turistica e dovrà contenere, tra l'altro, l'indicazione dei dati catastali relativi all'unità immobiliare e l'indicazione del numero dei posti letto disponibili.
6. Sono soggette a semplice Comunicazione, entro 30 giorni:
la successiva individuazione o modifica del soggetto gestore dell'immobile. In tal caso, alla comunicazione dovrà contestualmente allegarsi l'atto d'obbligo di cui al precedente comma 1 debitamente sottoscritto;
- a) la cessazione dell'attività di locazione turistica di cui al presente regolamento;
 - b) il trasferimento della proprietà dell'immobile, indipendentemente da chi svolge l'attività di locazione. In tal caso, alla comunicazione dovrà contestualmente allegarsi l'atto d'obbligo di cui al precedente comma 1 debitamente sottoscritto dal nuovo proprietario e dall'eventuale soggetto incaricato della gestione;
 - c) la sospensione per un periodo superiore a 6 mesi, la sospensione dell'attività per periodi inferiori non è soggetta ad alcuna comunicazione; in ogni caso, la sospensione non fa venir meno l'iscrizione nel Registro Comunale delle locazioni turistiche di cui al successivo art. 4.
7. Le SCIA o le Comunicazioni di cui al precedente comma devono essere presentate esclusivamente in via telematica e non sostituiscono eventuali ulteriori comunicazioni, segnalazioni o istanze richieste da altri enti, né le comunicazioni previste nei confronti dell'Amministrazione Comunale ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di versamento dell'imposta di soggiorno.
8. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, le predette SCIA e comunicazioni dovranno obbligatoriamente contenere il Codice Identificativo riferito all'unità immobiliare assegnato secondo le vigenti disposizioni in materia.
9. L'iscrizione al Registro Comunale delle locazioni turistiche non impedisce di utilizzare l'immobile per locazioni di altra tipologia contrattuale, purché il relativo contratto sia registrato, né come residenza, purché regolarmente dichiarata.

Articolo 3

Requisiti oggettivi per lo svolgimento dell'attività di locazione

1. Lo svolgimento dell'attività di locazione ai sensi del presente Regolamento deve avvenire nel rispetto delle norme e disposizioni regolamentari vigenti ed in particolare delle norme di cui al Regolamento di Polizia e Sicurezza Urbana del Comune di Venezia, nonché delle prescrizioni e delle autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di tutela dell'ambiente, di destinazione d'uso dei locali e degli edifici, comprese le disposizioni in materia di depurazione e smaltimento delle acque reflue previste "Per la Città Antica e le isole" all'art. 63, co. 5 del vigente Regolamento Edilizio.

Articolo 4

Registro Comunale delle locazioni turistiche

1. È istituito il Registro Comunale delle locazioni turistiche, al quale si accede automaticamente successivamente alla presentazione della SCIA e relativo allegato di cui al precedente art. 2.
2. La rimozione degli effetti della SCIA ai sensi del successivo art. 8 determina l'automatica cancellazione dal Registro Comunale delle locazioni turistiche di cui al precedente comma.

Articolo 5

Obbligo di accoglienza degli ospiti e adempimenti informativi

- 1) Nel rispetto dei requisiti previsti dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) il cui art. 109 correla l'attività dei privati a specifiche esigenze di sicurezza pubblica, l'accoglienza degli ospiti deve avvenire esclusivamente di persona ed in loco a cura di un soggetto a ciò incaricato con atto scritto comunicato all'amministrazione comunale così da garantire l'identificazione *de visu* degli ospiti e l'effettiva corrispondenza con i soggetti realmente occupanti l'immobile.
- 2) Nel caso di arrivi fra le 23.00 e le 8.00, l'accoglienza degli ospiti può avvenire anche presso un punto comune (c.d. welcome point) purché sia comunque garantito l'accompagnamento presso l'alloggio da parte di persona a ciò incaricata.
- 3) Il proprietario dell'immobile o altro soggetto con titolo idoneo a disporre nonché, se diverso dai primi, il soggetto incaricato della gestione o comunque il titolare dei dati dei soggetti pernottanti, ha l'obbligo di collaborare con il Comune per la verifica della correttezza delle dichiarazioni fornite dai soggiornanti al fine di fruire dell'esenzione dal pagamento del Contributo di Accesso ai sensi del relativo vigente Regolamento.

Articolo 6

Obblighi di allestimento e di dotazioni

1. Il proprietario dell'immobile o altro soggetto con titolo idoneo a disporre nonché, se diverso dai primi, il soggetto incaricato della gestione hanno il dovere di:
 - a) fornire agli ospiti sacchetti per la raccolta differenziata dotati di etichette adesive recanti il codice identificativo dell'unità immobiliare;
 - b) esporre, all'interno dell'immobile, i numeri telefonici per le chiamate di emergenza ed il recapito telefonico del proprietario, dell'avente titolo o se diverso, del gestore, o di persona dagli stessi incaricata a cui gli ospiti possano rivolgersi in caso di necessità o emergenze garantendone la reperibilità h24;
 - c) al fine di agevolare le comunicazioni e assicurare una quieta convivenza tra i residenti all'interno delle unità abitative e gli ospiti che frequentano quelle adibite ad uso di locazione turistica coesistenti nel medesimo edificio, il recapito telefonico del soggetto di cui sopra dovrà essere comunicato, oltreché all'amministrazione comunale, anche all'amministratore di condominio, ovvero, in sua mancanza, al legale rappresentante del condominio stesso;
 - d) apprestare un tempestivo servizio di pulizia supplementare nel caso in cui gli ospiti compromettano la pulizia o il decoro degli spazi condominiali;
 - e) affiggere all'interno dell'alloggio il vademecum di cui al successivo art. 7 e curarne la sottoscrizione nei termini e con le modalità definite dal successivo articolo.

Articolo 7

Regole di civile convivenza

1. Il proprietario dell'immobile o altro soggetto con titolo idoneo a disporre e, se diverso dai primi, il soggetto incaricato della gestione, hanno il dovere di rendere edotti gli ospiti dell'obbligo di rispettare le presenti regole comportamentali di civile convivenza, nonché le norme attinenti contenute nel Regolamento di polizia e sicurezza urbana del Comune di Venezia. A tal fine, i soggetti di cui sopra ovvero, se diverso, il soggetto incaricato dell'accoglienza ai sensi del precedente art. 5, salva la facoltà di anticiparli all'ospite al

momento della prenotazione o comunque prima dell'arrivo attraverso modalità telematiche, sono tenuti a sottoscrivere personalmente e a far sottoscrivere agli ospiti al momento del check-in una dichiarazione di presa visione del Regolamento di polizia e sicurezza urbana del Comune di Venezia (redatto almeno in lingua italiana ed inglese), nonché del vademecum di cui al comma successivo, curandone la successiva conservazione.

2. Le regole di civile convivenza saranno contenute all'interno di un vademecum redatto almeno in lingua italiana ed inglese, il quale potrà contenere i riferimenti alle buone pratiche di cui alla campagna di sensibilizzazione della città di Venezia "EnjoyRespectVenezia" nonché qualsiasi altro riferimento alle regole e consuetudini in materia di civile convivenza. A titolo esemplificativo, conterrà le necessarie indicazioni per il visitatore in merito a:

- a) rispetto della quiete e riposo delle persone dalle 23.00 alle 8.00 e dalle 12.00 alle 15.00;
- b) mantenimento della pulizia e del decoro degli spazi condominiali comuni come scale, ascensori, androni; utilizzo di tali spazi senza arrecare disturbo;
- c) sollevamento delle valigie quando si utilizzano scale o altri spazi condominiali comuni;
- d) divieto di gettare sostanze inquinanti negli scarichi;
- e) effettuazione della raccolta differenziata dei rifiuti utilizzando appositi contenitori messi a disposizione della struttura e sacchetti con contrassegno identificativo della locazione turistica;
- f) conferimento dei rifiuti presso i punti di raccolta, nei giorni e orari indicati dal Gestore del Servizio Rifiuti Urbani, o consegna degli stessi al netturbino al suo passaggio presso l'unità immobiliare;
- g) durante la visita in città, utilizzo degli appositi cestini portarifiuti, riducendo gli ingombri di bottiglie di plastica e cartoni;
- h) durante la visita in città, divieto di utilizzo di skateboard, hoverboard, velocipedi, monopattini, pattini, monopattini biga elettrici tipo Segway e di tutti gli acceleratori di velocità comunque denominati;
- i) durante la visita in città, divieto di consumo di alimenti e bevande seduti al suolo, di sedersi o sdraiarsi a terra, sui ponti e sui gradini dei portici monumentali, sulle vere da pozzo, a ridosso delle vetrine di negozi, sulle murette di fondamenta nonché sulle passerelle per l'acqua alta, sdraiarsi sulle panchine, salirvi con i piedi e in ogni caso bivaccare;
- j) durante la visita in città, divieto di circolare in tenuta balneare o a torso nudo, di bagnarsi, tuffarsi e/o nuotare in tutti i rii, canali e bacini;
- k) durante la visita in città divieto di collocare sui ponti, sulle transenne delimitanti i marciapiedi o comunque su qualsiasi elemento di arredo urbano lucchetti, catenelle od ogni altro oggetto simile, di alimentare colombi e gabbiani, di acquistare merci da venditori ambulanti itineranti.

3. Il Regolamento di polizia e sicurezza urbana del Comune di Venezia ed il *vademecum* dovranno altresì essere messi a disposizione dei clienti tramite QR-code da affiggere all'interno dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile venga locato tramite piattaforme online di intermediazione, mediante apposito link inserito nell'annuncio.

Art. 8
Rimozione degli effetti della SCIA

1. In caso di accertata carenza dei requisiti previsti ai precedenti artt. 2 e 3, ovvero di irrogazione di tre sanzioni di cui all'art. 11 del presente Regolamento nel quinquennio, si procederà alla rimozione degli effetti della relativa SCIA ed alla conseguente inibizione all'utilizzo dell'unità abitativa a fini di locazione esclusivamente per finalità turistiche come disciplinata dal presente Regolamento, salvo che l'interessato provveda a conformare l'attività entro 30 giorni dalla comunicazione di avvio del procedimento di rimozione degli effetti della stessa, laddove possibile.
2. La rimozione degli effetti della SCIA. avverrà anche in caso di violazione di cui all'art. 10 del presente Regolamento.
3. La rimozione degli effetti della SCIA e la conseguente inibizione all'utilizzo dell'unità abitativa a fini di locazione esclusivamente per finalità turistiche di cui al presente Regolamento vengono disposte anche in caso di accertata violazione degli obblighi relativi al versamento dell'imposta di soggiorno. Il versamento di quanto dovuto determina l'archiviazione del procedimento di rimozione degli effetti della SCIA di cui al presente articolo; la sottoscrizione di un piano di rateizzazione secondo quanto previsto dal regolamento in materia sospende detto procedimento sino all'integrale versamento dell'importo complessivamente dovuto.
4. Fermo quanto previsto dal precedente art. 4, co. 2, alla rimozione degli effetti della SCIA consegue la disapplicazione della disciplina prevista dal presente regolamento in relazione all'unità immobiliare oggetto di segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 9
Responsabilità degli ospiti

1. Resta ferma la responsabilità personale degli ospiti per le violazioni delle prescrizioni dettate da ogni norma di legge o regolamentare.

Art. 10
Controlli

1. Le attività di locazione turistica svolte ai sensi del presente Regolamento risultano soggette alle disposizioni di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS). Il Comune esercita la vigilanza sulle predette attività ove necessario anche mediante l'accesso nell'unità immobiliare del personale preposto ai controlli finalizzati alla verifica del corretto esercizio dell'attività o di altri operatori delle forze dell'ordine.
2. Considerata la finalità di primario pubblico interesse della presente disciplina tesa altresì alla tutela e salvaguardia del patrimonio storico e artistico della Città Antica, l'Amministrazione comunale assicura un monitoraggio costante sull'andamento dell'attività di gestione delle fattispecie interessate dal presente Regolamento non solo ai fini sanzionatori, ma anche a tutela della concorrenza e del mercato finalizzato alla regolazione ed al miglioramento qualitativo delle attività sul territorio anche adottando eventuali provvedimenti a minimizzazione degli effetti sul tessuto urbano e sui servizi.

Art. 11

Sanzioni

1. Sono sanzionate secondo le previsioni della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dell'articolo 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni:
 - a) le violazioni di cui alle lettere a), b) e c) del sesto comma dell'articolo 2;
 - b) le violazioni di cui all'articolo 5, fatte salve le sanzioni di cui all'articolo 109 TULPS;
 - c) le violazioni di cui all'articolo 6;
 - d) le violazioni di cui ai commi primo e terzo dell'articolo 7.
2. Per le violazioni di cui al precedente comma rispondono solidalmente il proprietario dell'immobile o altro soggetto con titolo idoneo a disporre ed il soggetto incaricato alla gestione, qualora quest'ultimo diverso dai primi.
3. Ai sensi dell'art. 16, comma secondo, della legge 689/1981, si rinvia ad apposita deliberazione di Giunta Comunale l'individuazione dell'eventuale importo di pagamento in misura ridotta della sanzione amministrativa pecuniaria diversa dalla somma di cui all'art. 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, calcolata come da articolo 16, comma primo, della legge n. 689/1981.
4. In presenza di gravi e comprovate esigenze di sicurezza urbana e convivenza civile, il Sindaco, con propria ordinanza contingibile e urgente, per situazioni contingenti può inibire l'utilizzo dell'unità abitativa a fini di locazione esclusivamente per finalità turistiche.
5. È fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 21 quater delle NTA della VPRG per la Città Antica.

Articolo 12

Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore a decorrere dal quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione.
2. Le attività esistenti alla data di adozione della deliberazione di variante, di cui il presente Regolamento costituisce Allegato, possono continuare ad esercitare con le regole attuali fino all'approvazione definitiva della variante stessa.