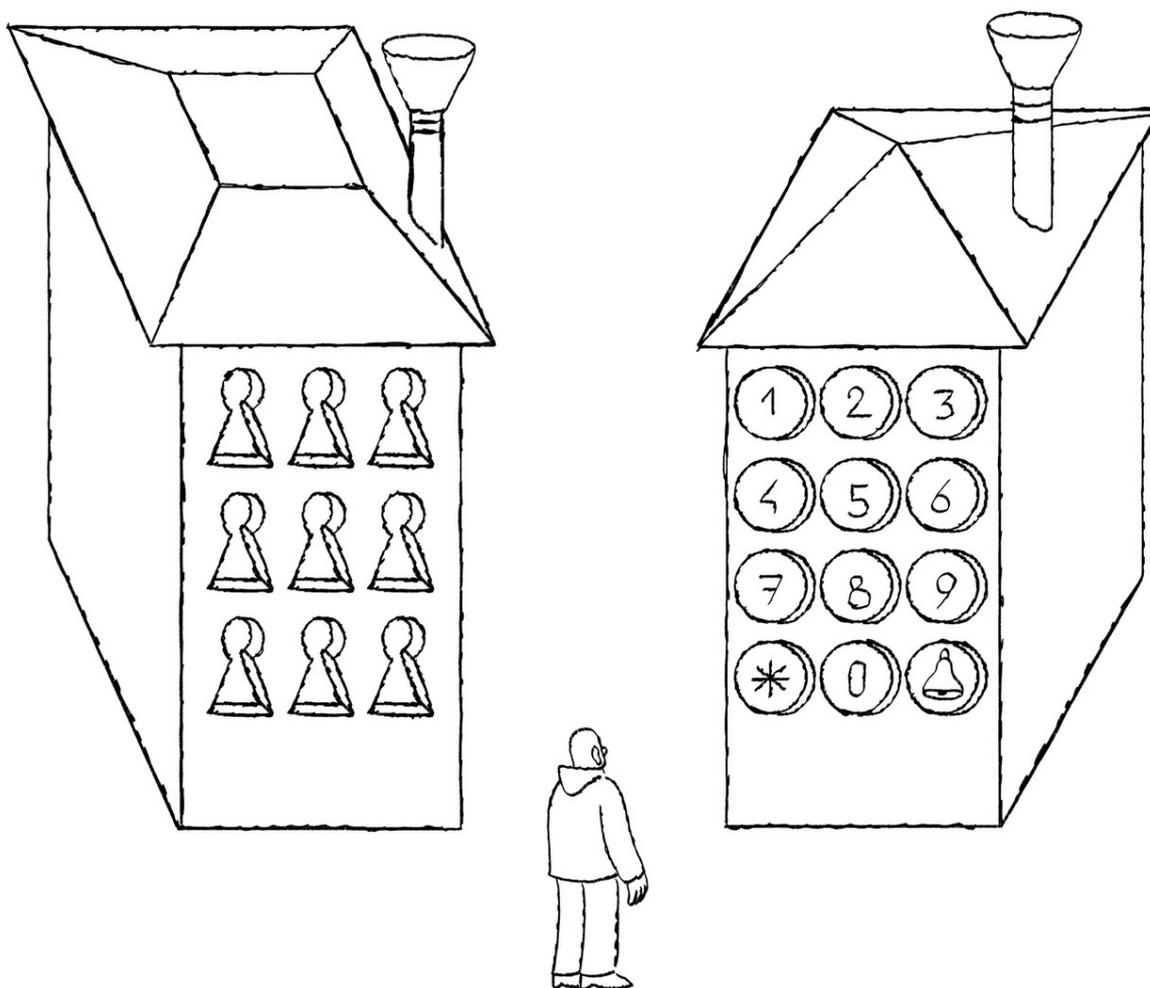


MANUALE DI AUTODIFESA

**TUTTO CIÒ CHE DEVI SAPERE
PER UNA RESISTENZA ATTIVA
AGLI APPARTAMENTI
TURISTICI**



**OCIO VENEZIA
28 MAGGIO 2023
OCIO-VENEZIA.IT**

Ocio

PERCHÉ UN MANUALE DI AUTO DIFESA?

A Venezia, negli ultimi 10 anni le attività ricettive extralberghiere sono aumentate in modo esponenziale. Stando ai dati dell'Ufficio di Statistica della Regione Veneto, gli alloggi privati per turisti nella Venezia Insulare, che erano 1.992 nel 2012, nel 2022 hanno raggiunto i 7.628.

Oggi nella Città storica l'85% delle strutture ricettive registrate sono Locazioni Turistiche, cioè ospitate in appartamenti residenziali: si tratta di migliaia di appartamenti sottratti di fatto alla locazione di medio e lungo periodo.

Le LT sono contratti di locazione breve, inferiore ai 30 giorni, in alloggi (residenziali: con destinazione d'uso residenziale e non turistico-ricettiva) che non prevedono la fornitura di servizi durante il soggiorno degli ospiti, ma solo in via eventuale la pulizia e il cambio di biancheria a inizio locazione.

L'ampia diffusione di LT ha un forte impatto sulla residenzialità in termini di:

- Difficoltà di trovare alloggi in affitto a medio-lungo termine – che determina un allontanamento dei residenti/lavoratori dalla città
- Aumento dei canoni di affitto
- Convivenza tra attività ricettiva e abitanti in immobili residenziali (in termini di: smaltimento dei rifiuti, aumento delle spese condominiale, disagi dovuti al via vai di persone).
- Trasformazione di interi edifici in “hotel di fatto” (con la maggior parte o la totalità degli appartamenti gestiti come LT) pur mantenendo destinazione d'uso residenziale
- Estensione della capacità ricettiva di hotel in immobili residenziali, evitando di sottostare alle condizioni prescritte dalla c.d. Delibera “blocca alberghi” del 2017.

Non esiste a livello nazionale e a livello locale una normativa che limiti e/o regolamenti questo fenomeno per riequilibrare il rapporto tra attività ricettive e residenzialità – come invece avviene in molti altri paesi europei ed extra europei. Per questo come OCIO siamo parte della campagna “Alta tensione abitativa” che ha presentato in Parlamento una proposta di legge nazionale per la regolamentazione delle LT e sollecitiamo il Comune di Venezia a dotarsi di uno strumento normativo che possa intervenire sul proliferare delle LT. Nel frattempo, **qualcosa possiamo fare utilizzando i pochi strumenti normativi esistenti che, sebbene non pongano un sostanziale freno alle LT, almeno permettono di evitare abusi e soprusi.**

INDICE

1. Segnala le locazioni turistiche illegittime per il comune di Venezia	2
2. Segnala le locazioni turistiche non registrate nelle banche dati.....	5
3. Segnala le locazioni turistiche non dichiarate presso l'Ufficio Tributi.....	7
4. Segnala le locazioni turistiche che commettono un reato.....	9
5. Segnala le locazioni turistiche in violazione del Regolamento Edilizio.....	11
6. Sfrutta i regolamenti condominiali.....	14
7. Aiutaci a mappare le locazioni turistiche.....	16

LOCAZIONI TURISTICHE: COME DIFENDERTI



PASSO 1: SEGNALA LE LOCAZIONI TURISTICHE ILLEGITTIME PER IL COMUNE DI VENEZIA

Il regolamento edilizio del Comune di Venezia, entrato in vigore il 15 febbraio 2020 impone l'obbligo di fossa settica per gli immobili che, pur avendo destinazione urbanistica residenziale, sono adibiti a B&B, locazione turistica o altra forma di attività turistica. Sono esonerate da quest'obbligo esclusivamente le locazioni già avviate. Per queste ultime tuttavia, l'obbligo sorge comunque a seguito di lavori di manutenzione straordinaria.



COSA CONTROLLARE

- **La locazione turistica ha aperto dopo il 15/02/2020?**
Se sì e tu puoi dire con certezza che non è presente una fossa settica nell'edificio, allora è con buona probabilità una locazione irregolare.
- **La locazione turistica è imprenditoriale (v. approfondimento)?**
Se sì e tu puoi dire con certezza che non è presente una fossa settica nell'edificio, allora è con buona probabilità una locazione irregolare.
- **La locazione turistica, indipendentemente dalla data di apertura e dalla gestione imprenditoriale, ha effettuato lavori di manutenzione straordinaria dopo il 15/02/2020?**
Se sì e tu puoi dire con certezza che non è presente una fossa settica nell'edificio, allora è con buona probabilità una locazione abusiva.
- **La locazione turistica, stando a quanto scritto sopra, ha l'obbligo di fosse settiche ma esse non sono fattibili nel condominio?**
Non è prevista alcuna deroga: se non è possibile fare le fosse settiche, non è possibile svolgere l'attività e con buona probabilità si tratta dunque di una locazione abusiva.



COSA PUOI FARE

Se nel tuo condominio uno dei proprietari vuole realizzare una fossa settica negli spazi comuni, interni o esterni, è tenuto a chiedere la tua autorizzazione. Nel caso tu non la conceda, nessuna fossa potrà essere realizzata e quindi non è possibile autorizzare l'apertura di nuove locazioni turistiche (non sono ammissibili deroghe se non per utilizzo residenziale dell'alloggio).

Se la locazione turistica sta operando senza fossa settica nonostante ne abbia l'obbligo, puoi segnalarela attraverso il [Portale Geo IDS](#), alla voce "segnalazioni".



DOMANDE FREQUENTI

Cosa sono le locazioni turistiche imprenditoriali, e dunque a Venezia soggette all'obbligo di fosse settiche indipendentemente dalla data di apertura?

Si tratta di un quesito di non facile risoluzione, in quanto manca uno specifico regolamento che ne definisca i criteri. Possiamo però dire che una locazione turistica è imprenditoriale se:

- Il titolare della LT è un'impresa. Quindi se la LT è gestita da un albergo, è sicuramente imprenditoriale. Lo stesso se il titolare della LT è una agenzia immobiliare o simili.
- Il proprietario dell'immobile ha più di 4 appartamenti in .LT
- Negli altri casi, nello stabilire i caratteri di imprenditorialità della locazione turistica, i confini diventano più difficili da valutare autonomamente, in quanto soggetti ad interpretazione caso per caso, valutando il carattere di continuità, il livello di organizzazione e risorse umane impiegate, o la quantità e qualità di servizi offerti.

L'OBBLIGO DI FOSSE SETTICHE, IN SINTESI

Tipo di lavori →	Nessun lavoro di straordinaria manutenzione o nessuna regolarizzazione igienico sanitaria ai fini dell'agibilità		Lavori di straordinaria manutenzione che aumentano il carico inquinante o regolarizzazione igienico sanitaria ai fini dell'agibilità		Lavori di straordinaria manutenzione che NON aumentano il carico inquinante	
Tipo di attività ↓	Fossa fattibile	Fossa NON fattibile	Fossa fattibile	Fossa NON fattibile	Fossa fattibile	Fossa NON fattibile
Attività turistica Imprenditoriale	Messa a norma obbligatoria	Attività economica non possibile	Messa a norma obbligatoria	Attività economica non possibile	Messa a norma obbligatoria	Attività economica non possibile
Attività turistica non imprenditoriale di attivazione successiva al 15/02/2020	Messa a norma NON obbligatoria	Attività NON possibile	Messa a norma NON obbligatoria	Attività NON possibile	Messa a norma obbligatoria	Attività NON possibile
Attività turistica non imprenditoriale esistente al 15/02/2020	Messa a norma NON obbligatoria	Messa a norma NON obbligatoria	Messa a norma obbligatoria	Lavori NON possibili	Messa a norma obbligatoria	Lavori NON possibili
Immobile residenziale senza fini turistici	Messa a norma NON obbligatoria	Messa a norma NON obbligatoria	Messa a norma obbligatoria	Lavori NON possibili	Messa a norma obbligatoria	Lavori possibili con Dichiarazione di invarianza

Fonte: [Il nuovo Regolamento edilizio del Comune di Venezia approvato con DCC n. 70 del 13 dicembre 2019 con esecutività dal 15 febbraio 2020](#) | [Linee guida obbligo di messa a norma degli scarichi ai sensi dell'art. 63 del Regolamento Edilizio approvato con DCC n.70 del 13/12/2009](#)

LOCAZIONI TURISTICHE: COME DIFENDERTI



PASSO 2:

SEGNALA LE LOCAZIONI TURISTICHE NON REGISTRATE NELLE BANCHE DATI

Ogni alloggio dato in locazione turistica deve avere un codice identificativo unico. Questo codice è assegnato in automatico nel momento in cui il locatore registra l'immobile nella banca dati regionale ROSS 1000, dichiarando anche il numero di camere e il numero di posti letto e, periodicamente, i dati sugli arrivi e presenze utili a fini statistici. La registrazione nella banca dati e dunque l'assegnazione del codice identificativo regionale (CIR), è obbligatoria per tutti gli alloggi affittati come locazioni turistiche. L'art. 13-ter del decreto-legge n. 145/2023, convertito in legge n. 191 del 2023 ha introdotto l'obbligo del codice identificativo nazionale (CIN) e relativa banca dati, che andrà a sostituire quello regionale. Al momento non sono ancora stati pubblicati i dettagli operativi e, dunque, tratteremo solo del codice regionale attualmente in vigore.



COSA CONTROLLARE

● Il codice deve essere esposto, entro 30 giorni dalla sua ricezione:

- sui portali online: su Airbnb, Booking.com, etc.: il codice deve essere presente su ogni pagina in cui viene pubblicizzata la struttura.
- all'ingresso dell'alloggio: il codice deve essere riportato su una targhetta affissa in modo ben visibile all'ingresso esterno dell'edificio. Nel caso di edifici condominiali, la targa va inserita anche sulla porta di ingresso interno specifico all'alloggio in locazione turistica.

● Il codice deve essere richiesto per ciascun alloggio.

Ciascun alloggio deve avere un suo codice, anche se si tratta di alloggi allo stesso civico e afferenti alla stessa gestione e/o proprietà.

● La capacità ricettiva dichiarata deve essere coerente con quella pubblicizzata negli annunci online.

La capacità ricettiva, in termini di camere e posti letto afferenti a una struttura pubblicizzata online, deve trovare un riscontro puntuale con i dati dichiarati da quella struttura. Questi sono visionabili ricercando la struttura sul geo Portale IDS del Comune di Venezia.



COSA PUOI FARE

Segnala la locazione attraverso la funzionalità “segnalazioni” del [Portale Geo IDS](#). In questo modo, le autorità preposte controlleranno se si tratti esclusivamente di una violazione amministrativa (come nel caso della mancata esposizione del codice o comunicazione incompleta) sanzionabile fino a €14.000 per alloggio, oppure di una locazione abusiva che non si è registrata nella banca dati.



DOMANDE FREQUENTI

Come deve essere un Codice Univoco Regionale (CIR)?

Per le locazioni registrate dal 1 dicembre 2021, il codice è costituito dal codice ISTAT del comune dove è ubicato l'alloggio (027042 quello di Venezia) dalla tipologia di struttura, che nel caso di locazione turistica viene indicato con codice comunale - LOC - e un numero progressivo.

Esempio: 027042-LOC-12345

Per le locazioni registrate prima del 1 dicembre 2021, il codice invece era costituito dalla lettera M, dal codice ISTAT del comune ove è ubicato l'alloggio e un numero progressivo.

Esempio: M02704212345

LOCAZIONI TURISTICHE: COME DIFENDERTI



PASSO 3:

SEGNALA LE LOCAZIONI TURISTICHE NON DICHIARATE PRESSO L'UFFICIO TRIBUTI

I titolari di attività di locazione turistica sono tenuti agli adempimenti previsti dal regolamento per l'imposta di soggiorno, come specificato nella sezione IDS Imposta di Soggiorno sul sito del Comune di Venezia. Per farlo, le Locazioni Turistiche devono registrarsi nel portale comunale dedicato all'Imposta di Soggiorno, che comunica con l'Ufficio Tributi. I dati, aggiornati quotidianamente, sulle strutture correttamente registrate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Venezia si possono visualizzare sul [Geo portale IDS](#).



COSA CONTROLLARE

● **La presenza della locazione nel Geo Portale IDS**

Sul Geo Portale deve essere registrato ogni appartamento dato in affitto turistico: anche nel caso in cui si tratti di più appartamenti nello stesso edificio o afferenti allo stesso proprietario/gestore, ciascuno deve avere una sua voce con i dati relativi.

● **La correttezza dei dati dichiarati nel Geo Portale IDS**

La struttura potrebbe avere un nome diverso, tra quello registrato nel portale e quello visibile negli annunci online. Tuttavia, le caratteristiche dell'immobile effettive e pubblicizzate online (es. Il numero di stanze o posti letto, l'indirizzo esatto, il numero di strutture presenti in un civico, etc...) devono coincidere con quanto dichiarato nel portale.



COSA PUOI FARE

Segnala la locazione tramite il servizio “[Scrivici](#)” della Polizia di Stato
Segnala la locazione alla Questura di Venezia, preferibilmente via PEC. Il contatto della Questura di Venezia è dipps192.00F0@pecps.poliziadistato.it.



DOMANDE FREQUENTI

I lucchetti con le chiavi dell'appartamento si possono installare sugli edifici all'esterno della locazione turistica o su muri, pali e cancelli circostanti?

Al di là della questione di sicurezza sul self-check-in, è controversa anche l'installazione di lucchetti con codice che permettono agli ospiti (ma anche a chiunque riesca ad aprirle) di prelevare autonomamente le chiavi per accedere alla locazione turistica. L'installazione di tali lucchetti ha un impatto paesaggistico e sul decoro urbano e potrebbe richiedere un'autorizzazione. La Soprintendenza ha tuttavia specificato che al momento (dicembre 2023) queste autorizzazioni non risultano previste. Si tratta, dunque, di un altro aspetto dannoso per la città e che ha finora potuto proliferare incontrastato e sul quale si attende una regolamentazione. Sebbene non esista un canale preposto per segnalare tali lucchetti, per sollecitare una risposta sulla questione dal Comune è possibile segnalarli alla Soprintendenza.

LOCAZIONI TURISTICHE: COME DIFENDERTI



PASSO 4: SEGNALA LE LOCAZIONI TURISTICHE CHE COMMETTONO UN REATO

I titolari di attività di locazione turistica, al pari di tutte le altre strutture ricettive, hanno l'obbligo di controllare che tutte le persone ospitate, incluse i minori, abbiano un valido documento di identità. Tale verifica va necessariamente fatta in persona e in loco e prima di permettere l'accesso all'alloggio. I dati vanno poi comunicati alla Questura entro 24 ore. Tali obblighi sono chiaramente delineati nell'art.109 TULPS, e la loro violazione è sanzionabile penalmente. Nonostante esistano diversi servizi di self-check-in, che utilizzano applicazioni digitali, o si faccia ricorso a stand e lucchetti., le indicazioni della Polizia di Stato sono chiare:

“l'identificazione di ogni cliente (minori compresi) da parte dell'esercente (struttura ricettiva o proprietario/gestore di appartamento privato) deve avvenire in loco, di persona, con esibizione di un valido documento (le tipologie di documenti ammessi a tale scopo sono già precaricate nel portale) al momento del check-in presso la struttura/appartamento e NON può essere sostituito da forme di comunicazione a distanza che non garantiscono l'identità dell'effettivo fruitore ospitato (es. e-mail con copie scannerizzate dei documenti, sms, app, siti vari, strumenti in genere per il c.d. “self check-in” tipo box con pin senza la presenza in loco dell'esercente).”



COSA CONTROLLARE

● L'effettiva verifica dell'identità degli ospiti della struttura

In particolar modo, controlla la presenza di stand o altre soluzioni per il self-check-in, e/o la presenza di pulsantiere e lucchetti e l'assenza di personale ad accogliere gli ospiti al loro arrivo.



COSA PUOI FARE

Segnala la locazione attraverso la funzionalità “segnalazioni” del [Portale Geo IDS](#).

LOCAZIONI TURISTICHE: COME DIFENDERTI



PASSO 5: SEGNALA LE LOCAZIONI TURISTICHE IN VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Le locazioni turistiche devono riguardare immobili adibiti ad abitazioni. Devono dunque risultare come categorie catastali A1-A11, esclusa A10 dedicata agli Uffici. Devono inoltre sottostare a dei requisiti minimi in termini di agibilità degli spazi, che sono in parte nazionali e in parte specifici a Venezia.



COSA CONTROLLARE

● **La categoria catastale dell'abitazione**

Se l'alloggio si trova nel tuo condominio potresti essere già a conoscenza dello stato catastale dei diversi spazi. In alternativa, puoi provare a risalire alla categoria catastale cercando l'immobile sul portale comunale [Geo Tributi](#), che restituisce le categorie catastali presenti a ciascun civico. Per toglierti ogni dubbio, puoi effettuare – a pagamento – una visura catastale.

● **Le dimensioni dell'appartamento e delle stanze***

Puoi controllare le dimensioni di una LT e il numero di ospiti su Booking.com. Ogni annuncio contiene informazioni sulle dimensioni delle stanze e dei posti letto. Controlla che rispondano ai requisiti di legge.

- Ogni camera da letto deve essere >9m² se singola o >14m² se doppia.
- Tutti gli altri spazi di abitazione (es. Sala da pranzo, soggiorno, studio, ecc.) devono essere almeno di 9m². La stanza di soggiorno deve essere di almeno 14m² e la cucina di 9m² nelle locazioni turistiche aperte, o che hanno svolto lavori di manutenzione straordinaria, dopo il 15/02/2020, data di entrata in vigore del regolamento urbanistico comunale.
- Le dimensioni minime dell'intero appartamento devono essere di:
 - 28m² cifra per ospitare una persona,
 - 38m² per ospitarne 2, 42 mq per ospitarne 3,
 - 56 per ospitarne 4
 - +10mq in più per ogni abitante dai 5 in su

Per locazioni turistiche aperte a seguito di un cambio di destinazione d'uso, o che hanno svolto lavori di manutenzione straordinaria, dopo il 15/02/2020, le dimensioni minime dell'alloggio sono 38m² e non 28m².

● **Che vi sia un numero adeguato di finestre***

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

● **La presenza di locazioni al piano seminterrato o sotterraneo***

I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione, e dunque non possono ospitare locazioni turistiche.

● **Altri requisiti***

I edilizi sono complessi, poiché si intrecciano normative nazionali e regolamenti comunali. Per questo ti invitiamo a considerare questa lista non esaustiva e ad approfondire eventuali sospetti affidandoti a esperti.

**Nota: le norme descritte riguardano situazioni che hanno visto un cambio di destinazione d'uso in abitazione in periodi successivi all'entrata in vigore di ciascuna norma di riferimento. Potrebbero quindi essere previste eccezioni a tali requisiti, soprattutto per situazioni pregresse. Vi invitiamo dunque a verificare con cautela nel caso in cui la locazione turistica in questione sia in uno spazio regolarmente adibito ad abitazione da molti anni.*



COSA PUOI FARE

Segnala la locazione attraverso la funzionalità “segnalazioni” del [Portale Geo IDS](#).



DOMANDE FREQUENTI

IUn intero immobile può essere adibito a locazione turistica?

Cosa dice l'Art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Venezia del 15/02/2020

L'Articolo 42 specifica che:

“Negli edifici costituiti da due o più unità immobiliari ad uso residenziale sono ammesse più unità immobiliari residenziali che svolgono attività di “Bed and Breakfast / Locazione turistica” a condizione che non siano tra loro in comunicazione fisica o poste in continuità diretta”.

Attorno a questa prescrizione vi è incertezza interpretativa, in particolare sul concetto di “continuità diretta”. Abbiamo notizia di un'interpretazione al ribasso, che fa coincidere la “continuità diretta” come sinonimo del precedente concetto di “comunicazione fisica”.

Pare dunque obbligato attribuire a “continuità diretta” il significato di “continuità fisica diretta”: sarebbero insomma da ritenersi non ammissibili nel medesimo edificio unità immobiliari destinate a B&B e locazione turistica attigue o adiacenti, che condividano cioè uno o più muri perimetrali, risultando così in continuità diretta l'una con l'altra. In questo caso si avrebbe continuità diretta in senso orizzontale. Non si vede però per quale ragione, alla luce della ratio della disposizione, la continuità diretta non possa essere interpretata anche in senso verticale, escludendo cioè la possibilità di destinare a B&B e locazione turistica unità abitative poste direttamente l'una sopra l'altra (con pavimento/soffitto in continuità diretta, appunto).

Come OCIO siamo pienamente convinti che questa sia la corretta interpretazione da dare all'Art. 42, argomentata nel dettaglio da Dott. Giacomo Menegus, Università degli Studi di Macerata. È necessario dunque pretendere che il Comune adotti una corretta interpretazione dell'articolo, che non ne diluisca i contenuti.

LOCAZIONI TURISTICHE: COME DIFENDERTI



PASSO 6: SFRUTTA I REGOLAMENTI CONDOMINIALI

I regolamenti condominiali possono contenere norme specifiche atte a garantire la convivenza pacifica tra i condomini e la corretta gestione delle parti comuni del condominio. Ogni condomino, inclusi locatari/turisti, è chiamato a rispettare tali regole che generalmente riguardano la quiete, l'igiene e la sicurezza del condominio. Le regole possono quindi esplicitare:

- Il rispetto della quiete del condominio durante le ore notturne, evitando rumori eccessivi che possano disturbare gli altri condomini.
- Il divieto di occupare le parti comuni con oggetti o attrezzature personali, in modo da non ostacolare la circolazione degli altri condomini.
- L'obbligo di non lasciare rifiuti o oggetti ingombranti nei corridoi o negli spazi comuni.
- L'obbligo di mantenere le parti comuni pulite e in ordine, evitando di creare situazioni di degrado o di insalubrità. In caso di eventuale sporcizia, è necessario provvedere tempestivamente alla sua rimozione, evitando di arrecare disagio agli altri condomini.
- Il rispetto delle norme di sicurezza del condominio, come l'utilizzo corretto degli ascensori, la chiusura delle porte d'ingresso e la prevenzione degli incendi. In caso di emergenza, è necessario seguire le procedure previste e informare immediatamente gli altri condomini e le autorità competenti.
- Il divieto di fumare anche in eventuali spazi scoperti condominiali

COSA CONTROLLARE

● **Il rispetto degli obblighi previsti dal regolamento condominiale**

Tieni conto che in alcuni casi nel regolamento potrebbero essere inclusi divieti specifici relativi allo svolgimento di attività commerciali; la locazione turistica, in determinate circostanze e soprattutto se imprenditoriale, può rientrare in questa classificazione

COSA PUOI FARE

Nel regolamento può essere inserito:

- l'obbligo di informare il condominio dell'intenzione di affittare la proprietà a breve termine o comunque di svolgere attività ricettiva.
- l'obbligo di non superare il numero massimo di persone ammesse in un'unità immobiliare.
- la responsabilità del proprietario dell'unità immobiliare in caso di eventuali danni causati dagli ospiti
- indicazioni per eventuali sanzioni in caso di violazione (dal richiamo alla multa ad azioni legali)
- **In alcuni casi si può proporre nel regolamento condominiale il divieto allo svolgimento di attività di locazione turistica o attività ricettiva in via generale.** Tuttavia è necessario adempiere a diversi requisiti affinché il divieto possa considerarsi valido. Se nel tuo condominio tutti i condomini sono contrari a una futura presenza di locazioni turistiche può però valer la pena informarsi su come inserire tali clausole e tutelare il condominio da sviluppi non graditi.

LOCAZIONI TURISTICHE: COME DIFENDERTI



PASSO 7: AIUTACI A MAPPARE LE LOCAZIONI TURISTICHE!

Da anni OCIO Venezia si occupa di monitorare i dati sulle locazioni turistiche (Airbnb e simili) presenti nel Comune. Nel farlo ci siamo accorti della quantità di situazioni quantomeno “problematiche” che, approfittando dei vincoli pressoché assenti e delle incertezze interpretative sulle poche regole esistenti:

- offrono interi palazzi in locazione turistica, talvolta persino gestiti come dependance d'albergo,
- offrono servizi aggiuntivi oltre all'uso dell'immobile, nonostante ciò sia vietato a chi opera in regime di Locazione Turistica,
- sono di proprietà di enti pubblici (es. Bankitalia), grandi società (Generali), o fondi immobiliari multinazionali,
- non hanno le fosse settiche, nonostante siano state avviate dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico del 2019.

Queste sono solo alcune delle problematiche più macroscopiche che abbiamo individuato nel nostro report (<http://ocio-venezia.it/report/mappatura-locazioni>), ma puoi segnalarci anche altri tipi di problematiche: dalle spese condominiali lievitate a seguito dell'apertura delle locazioni turistiche, al disagio provocato dal via vai per le scale a ogni ora, alle strutture aperte in magazzini o piani interrati o da altri casi di locazioni che, sulla base di quanto dettagliato in questo manuale, risultano illegittime o perlomeno “controverse”.



COSA PUOI FARE

Aiutaci a completare la nostra mappatura, segnalandoci casi che secondo te raccontano bene come le locazioni turistiche vadano a stravolgere gli spazi residenziali della nostra città. **[COMPILA IL FORM](#)**

Il presente manuale è in costante aggiornamento, per riflettere gli sviluppi nella normativa.

Accedi alla versione aggiornata sul sito di OCIO Venezia

<https://ocio-venezia.it/report/manuale>

