



CONFERENZA DELLE REGIONI  
E DELLE PROVINCE AUTONOME

18/16/SRFS/C16

## ORDINE DEL GIORNO IN MATERIA DI PROBLEMATICHE CONNESSE ALLE LOCAZIONI TURISTICHE

*Punto f.s.) O.d.g. Conferenza Stato-Regioni*

La Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome

### Premesso

- che l'art. 53 del D.Lgs. 79/2011 (Codice del Turismo), la cui rubrica recita “*Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche*”, dispone che gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualunque luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile;
- che la norma rimanda la disciplina di questa forma di ospitalità al codice civile che tuttavia - fatti salvi gli aspetti di tipo civilistico che riguardano per lo più i rapporti tra il proprietario e i conduttori degli appartamenti quando questi sono oggetto di un contratto di locazione - non prevede specifiche disposizioni che trattino e disciplinino gli aspetti relativi alla caratterizzazione “*turistica*” a cui il Codice del Turismo fa esplicito riferimento;
- che in questo contesto normativo nazionale, alcune Regioni e Province Autonome sono intervenute – nell’ambito delle proprie competenze in materia di turismo - con diverse ed eterogenee disposizioni per seguenti principali motivazioni:
  - tutela e sicurezza del consumatore-turista;
  - emersione del mercato sommerso al fine di indirizzare i cittadini all’allineamento rispetto ai vigenti obblighi in materia fiscale, di sicurezza e di rilevazione dei flussi turistici;
  - tutela e miglioramento della qualità dell’offerta ricettiva che appare determinante per la reputazione dei diversi ambiti territoriali, con relative ad evidenti ricadute che ne derivano in termini economici e sociali;
  - esigenza di avviare le necessarie strategie di programmazione turistica, che non possono prescindere dalla conoscenza del fenomeno che sta assumendo sempre maggior rilievo nell’ambito dell’offerta turistica complessiva del Paese;
- che gli aspetti di rilevanza turistica, la cui presenza è esplicitamente contemplata dal Codice del Turismo, non sono trattati o disciplinati dal codice civile;
- che l’art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, con la sua finalità esclusivamente fiscale e non civilistica - che infatti non richiama in alcun punto la legge sulle locazioni ex Legge n. 431/1998 - non disciplina i rapporti contrattuali tra le parti, ma si limita a introdurre nuovi adempimenti fiscali, precisa la disciplina della cedolare secca alle locazioni in cui compaiono servizi di tipo alberghiero quali la pulizia dei locali e la fornitura del servizio di biancheria (cfr. comma 1);
- che ai sensi del comma 3 bis del suddetto articolo 4, con regolamento, che doveva essere emanato entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (termine ormai spirato), formulato su proposta del Ministro dell’Economia e delle Finanze, possono essere definiti i criteri in base ai quali l’attività di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con

l'art. 2082 codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locatate e alla durata della locazione nel corso dell'anno solare;

- che elemento innovativo del DL è considerare rientrante nella “*locazione*” anche la pulizia dei locali e il servizio biancheria, fattispecie di servizi “*alberghieri*”. Sino al DL 50, infatti, la locazione, anche di appartamenti ammobiliati, non poteva comprendere questi servizi, pena l'assorbimento fra le attività ricettive.

### **Rilevato**

- che con riferimento alla locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico la maggior parte delle Regioni nelle proprie normative hanno previsto adempimenti amministrativi di comunicazione, in alcuni casi di classificazione di tale tipologia di offerta ricettiva turistica o di inserimento all'in-terno delle tipologie di ricettività non alberghiera - mantenendo i requisiti e la destinazione a civile abitazione - al fine di armonizzare il quadro normativo anche sotto il profilo della sicurezza e della rilevazione dei flussi, prevedendo specifiche sanzioni da applicare nei casi di inadempienza;
- che le novità introdotte nell'ordinamento nazionale dai citati provvedimenti normativi nazionali necessitano degli opportuni approfondimenti applicativo/regolamentari, anche in considerazione delle più diverse previsioni regolamentari adottate a livello regionale;
- che proprio in considerazione della natura fiscale del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 il quadro normativo necessita di un chiarimento evidenziando la natura della fattispecie in oggetto;
- che una chiara regolamentazione in materia è indispensabile anche al fine di inquadrare la dimensione del fenomeno turistico che coinvolge l'intero Paese, sia in termini di offerta che di domanda e di mercati di riferimento, attraverso la rilevazione dei dati statistici ai fini turistici, come specificamente previsto dal Programma Statistico Nazionale (PSN) 2014-2016 - Aggiornamento 2016 recante l'elenco delle rilevazioni statistiche per le quali sussiste l'obbligo per i soggetti privati di fornire i dati e le notizie che vengono loro richiesti, prorogato dal decreto legge 30 dicembre 2016, n. 244, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2017, n. 19.

### **Considerato**

- che costituisce un'esigenza condivisa dalle Regioni e Province Autonome quella di poter avere un confronto con i competenti organi di Governo, al fine di poter giungere ad una disciplina che chiarifichi la situazione con riferimento:
    - alla legittimità dei provvedimenti normativi regionali sopra indicati in termini di competenza ad adottare tali atti;
    - ai criteri in base ai quali si può presumere che l'attività di locazione sia svolta in forma imprenditoriale, avuto riguardo al numero delle unità immobiliari locatate e della durata delle locazioni in un anno solare.
- Sono questi gli aspetti in assenza dei quali appare complicato gestire il fenomeno a livello territoriale. Definiti tali criteri, peraltro, tutte le locazioni che risultino svolte in forma imprenditoriale si ritiene che dovrebbero rientrare a pieno titolo nelle strutture ricettive;
- che in assenza di una previsione chiara diventa sempre meno distinguibile il confine fra attività che necessitano di specifica regolazione ed attività libere, per cui è facilmente prevedibile l'insorgere di un diffuso e complicato contenzioso che, partendo dalle

amministrazioni comunali, si estenderà dapprima alle Regioni e Province Autonome e coinvolgerà, poi, i diversi organi statali a diverso titolo interessati dal fenomeno.

### **Chiede al Governo**

- di costituire in sede di Conferenza Stato-Regioni un tavolo tecnico con la partecipazione dei rappresentanti del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per:
  1. esaminare le diverse problematiche connesse alle locazioni turistiche (riportate nelle premesse) e diretto altresì alla condivisione di una proposta per la definizione del regolamento di cui al comma 3 bis dell'art. 4 del D.L. n. 50 del 2017 come convertito con la L 96/2017;
  2. fare chiarezza in merito ai requisiti che individuano il carattere "*imprenditoriale*" dell'attività di locazione, quali appunto la relativa durata nell'arco dell'anno solare ed il numero delle unità immobiliari locate come previsto dal dettato normativo, ma con riferimento anche ai servizi di tipo alberghiero quali la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali;
  3. formulare proposte che delineino la natura della fattispecie in oggetto nel rispetto delle normative regionali che nel frattempo hanno assolto al vuoto normativo.

Roma, 15 febbraio 2018