

LOCAZIONI AD USO TURISTICO

CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO E DIFFERENZE CON LE STRUTTURE RICETTIVE TRADIZIONALI

Il contratto di locazione ad uso abitativo con finalità turistiche, è un particolare contratto di locazione con durata limitata nel tempo, il cui scopo precipuo è quello di soddisfare **esigenze abitative temporanee per l'unica finalità turistica**, ovvero insorte in occasione di un viaggio o di un soggiorno per svago, villeggiatura, riposo o qualunque altra causa voluttuaria. E' pertanto un contratto **consensuale ad effetti obbligatori** per mezzo del quale il locatore si obbliga a concedere al conduttore-turista, per un periodo limitato di tempo, un diritto personale di godimento su di un immobile per il fine di una vacanza, in cambio di un corrispettivo.

Le locazioni ad uso turistico non sono da considerarsi strutture turistico-ricettive ma affitti privati e, in quanto tali, afferiscono ad un ambito giuridico-normativo di competenza statale. Al riguardo, si evidenzia che le strutture turistico-ricettive tradizionali, alberghiere ed extralberghiere, ivi compresi gli esercizi di bed and breakfast, di affittacamere, nonché le case e gli appartamenti per vacanze (CAV), richiedono per l'avvio dell'attività la trasmissione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) mediante posta elettronica certificata (PEC) allo sportello unico delle attività produttive (SUAP) e sono assoggettate a precisi obblighi amministrativi, oltre all'erogazione dei servizi di offerta turistica e ricettivi.

La locazione turistica è resa, invece, in unità abitative private fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, o in parti di esse con pari requisiti così come disposto dall'articolo 5, comma 2 della legge regionale 30 agosto 2017 n. 13 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere). **L'alloggio deve pertanto essere funzionale e non è possibile affittare soltanto camere.**

Il discrimine tra locazione ad uso turistico e strutture ricettive è dato dall'offerta di servizi o meno. **Per la locazione non è ovviamente possibile offrire servizi tipicamente alberghieri, pertanto niente pulizia dei locali infrasettimanale, niente cambio biancheria, niente colazione o altri pasti.** E' unicamente possibile la fornitura iniziale di biancheria da letto e da bagno, mentre la pulizia dei locali deve essere effettuata ad ogni cambio di cliente e non durante la sua permanenza.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Le locazioni ad uso turistico, sono contemplate nella Legge n. 431/98 sugli affitti che di fatto non disciplina questa particolare forma di locazione e rimanda semplicemente al Codice civile per la parte contrattuale. Lo Stato è inoltre intervenuto in merito ad alcuni aspetti fiscali, quali l'opzione della cedolare secca del 21% da ritenere sui contratti d'affitto e la tassa di soggiorno, con **la legge 21 giugno 2017, n. 96, di conversione del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50**, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo. (17G00112) (GU Serie Generale n.144 del 23-06-2017 - Suppl. Ordinario n. 31) entrata in vigore il 24/06/2017, ma non è ancora stato approvato un Regolamento di attuazione che dovrebbe fornire dettagli riguardo alle caratteristiche e peculiarità che contraddistinguono questa particolare forma di affitto breve, entro 30 giorni, **ivi compresi gli aspetti gestionali ed eventualmente imprenditoriali di tale attività.**

Fermo restando la competenza statale in materia di affitti brevi, tuttavia, date le rilevanti finalità turistiche che essi perseguono, considerato anche il fenomeno generatosi ed in continua espansione sul territorio regionale, la Regione Piemonte è intervenuta in materia ed ha incluso le locazioni turistiche nel testo di legge regionale relativo al comparto ricettivo extralberghiero con l'obiettivo di conseguire un efficace censimento delle locazioni turistiche, nonché creare un archivio informatico e raccogliere i flussi turistici generati a fini ISTAT.

In particolare, l'articolo 5 della l.r.13/17, descrive le caratteristiche, i servizi che è possibile offrire, nonché le modalità gestionali dettagliando, nel contempo, alcuni obblighi amministrativi riguardo ai quali verrà resa disponibile la relativa procedura sulla piattaforma informatica denominata ROSS 1000 (Piemonte Dati Turismo è il nuovo servizio web), già in uso per le strutture ricettive tradizionali dal 1° aprile 2019, e che sarà resa operativa, a livello telematico, per le locazioni turistiche **a far data dal 1° ottobre 2019**. Fino a tale data, la procedura amministrativa e il modello informativo della locazione turistica previsti nell'articolo 5, commi 5 e 6 della l.r. 13/2017, così come recepiti nell'articolo 14 e dall'allegato H) del regolamento regionale di attuazione alla legge medesima, **non sono applicabili e, pertanto, nulla deve essere inviato al comune territorialmente competente**, né tanto meno da quest'ultimo alla provincia o Città metropolitana e all'Agenzia turistica locale.

Si riporta di seguito i link del testo di legge recante "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere" e del regolamento regionale n. 4/2018, di attuazione alla legge medesima:

<http://arianna.cr.piemonte.it/iterlegcoordweb/dettaglioLegge.do?urnLegge=urn:nir:regione.piemonte:legge:2017;13@2019-07-24&tornaIndietro=true>

<http://arianna.cr.piemonte.it/regolafo/dettaglioRegolamento.do?urnRegolamento=urn:nir:regione.piemonte:regolamento:2018-06-08;4@2019-07-24&tornaIndietro=true>

PRESENTAZIONE DELLA PIATTAFORMA INFORMATICA DENOMINATA “PIEMONTE DATI TURISMO”

PIEMONTE DATI TURISMO è il **servizio web** messo a punto dalla Direzione Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport della Regione Piemonte in collaborazione con l'Osservatorio Turistico Regionale operante in VisitPiemonte DMO. Lo strumento **PIEMONTE DATI TURISMO** è basato sulla piattaforma individuata a livello nazionale a fine 2018 (ROSS 1000). Il servizio è gratuito e raggiungibile da postazione PC fissa e device mobili - notebook, smartphone, tablet.

PIEMONTE DATI TURISMO è stato progettato per favorire l'invio dei **dati statistici dei movimenti dei clienti** e per l'invio dell'aggiornamento annuale delle **caratteristiche e prezzi** (solo per le strutture ricettive tradizionali).

In ottica di semplificazione amministrativa, il servizio web **PIEMONTE DATI TURISMO** permette alle strutture ricettive di comunicare, **con un unico inserimento dati in modalità check-in check-out**, i dati dei flussi turistici (ISTAT) e di predisporre il file per la comunicazione di pubblica sicurezza (QUESTURA).

Per le strutture ricettive che dispongono di un software gestionale, il servizio web **PIEMONTE DATI TURISMO** permette di **acquisire direttamente i dati da output compatibili**. Per verificare il tracciato di trasmissione dati e l'elenco dei **sw gestionali** già interoperabili si invita a consultare gli allegati tecnici disponibili online alla pagina <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/cultura-turismo-sport/turismo/nuovo-servizio-web-piemonte-dati-turismo>.

Il servizio web sopra descritto verrà reso operativo anche per le locazioni turistiche **a far data dal 1° ottobre 2019**.

Per l'accesso e l'utilizzo del servizio web **PIEMONTE DATI TURISMO**, i proprietari che intendono affittare i loro appartamenti con la modalità della locazione turistica o coloro che già lo fanno e che magari sono già accreditati su una o più community market place (Air bnb, Booking com ecc...) potranno ricevere supporto contattando l'Help Desk raggiungibile via e-mail all'indirizzo hd_datiturismo@piemonte-turismo.it o telefonando al numero 011.4326206 attivo dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00.

PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Come si evince dalla lettura dell'articolo 17, comma 6 del r.r. 4/2018, la procedura amministrativa riguardante l'avvio delle locazioni turistiche è **SOSPESA**.

A far data dal **1° ottobre 2019** i proprietari di alloggi privati che intendono utilizzarli per finalità turistiche, in ottica di semplificazione amministrativa, dovranno

procedere alla comunicazione attraverso il modello LT_2018 (Allegato H del r.r. 4/2018) disponibile come form telematico all'interno del portale www.sistemapiemonte.it nella sezione "Locazioni Turistiche – Piemonte Dati Turismo" che permetterà di inserire on-line tutti i dati e trasmettere la comunicazione direttamente al Comune di competenza; tale comunicazione verrà restituita all'utente completa del **codice identificativo di riconoscimento (CIR) assegnato ad ogni immobile dichiarato**. Si evidenzia che **il CIR deve essere reso conoscibile, anche su portali telematici, in caso di pubblicità e promozione della locazione turistica**.

A seguire l'utente riceverà le credenziali di accesso al servizio "Piemonte Dati Turismo" per l'invio dei **dati statistici dei movimenti dei clienti** come descritto nel paragrafo precedente.

Si precisa che è ovviamente possibile avviare una locazione turistica fin da subito (è dal 1998 che è possibile) indipendentemente dal procedimento amministrativo di cui sopra, secondo le modalità contrattuali in uso nell'ordinamento privatistico. Tuttavia, è fatto obbligo per i privati che utilizzano alloggi in locazione turistica ed in corso di validità contrattuale, di adeguarsi alla nuova procedura telematica **entro il 31 dicembre 2019**.

ALTRI ASPETTI RILEVANTI DA TENERE IN CONSIDERAZIONE

Per quanto riguarda le disposizioni in materia di pubblica sicurezza, valgono le disposizioni previste per le strutture ricettive. Pertanto, le generalità delle persone alloggiate devono essere comunicate accedendo al portale della Polizia di Stato: alloggiatiweb.poliziadistato.it

Per quanto riguarda la tassa di soggiorno, lo Stato ha reso simile le locazioni turistiche alle strutture ricettive; pertanto è necessario chiedere all'ufficio tributi del comune nel quale insiste l'alloggio da affittare, se sia stato deliberato qualcosa in tal senso.

Per quanto riguarda la comunicazione dei flussi turistici, occorrerà attendere che la piattaforma ROSS 1000 sia resa operativa.

Per quanto riguarda le disposizioni di carattere fiscale, rilevano le modalità operative e di trasmissione delle informazioni agli uffici della competente amministrazione finanziaria, per le quali si rimanda alle specifiche disposizioni di attuazione ed ai chiarimenti emanati dall'Agenzia delle Entrate rispettivamente con provvedimento n. prot. 132395 del 12/7/2017 e circolare esplicativa n. 24/E del 12/10/2017.

Per quanto riguarda i rapporti con le community market places, tra le quali airbnb, booking com e similari, occorrerà prendere accordi direttamente con queste in accordi di natura privatistica.

Per quanto riguarda la gestione, l'articolo 4, comma 1 del d.l. 50/17, convertito nella Legge 96/17, recita che:

1. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Concetto ripreso dall'articolo 5, comma 4 della l.r.13/17:

4. Le locazioni turistiche possono essere gestite:

- a) in forma diretta;
- b) in forma indiretta, da parte di agenzie o società di gestione di intermediazione immobiliare e da operatori professionali che intervengono quali mandatari o sub locatori.

Per quanto riguarda i requisiti tecnici ed igienico-sanitari, NON deve essere tenuto in considerazione l'Allegato A del regolamento regionale n. 4/2018 in quanto la legge regionale n.13/17 e il relativo regolamento di attuazione riguardano più che altro le strutture ricettive extralberghiere tradizionali e non gli affitti brevi o locazioni turistiche. Trattandosi, infatti, di attività locativa svolta in unità abitative di civile abitazione, è sufficiente il requisito dell'abitabilità dei locali.

ISTRUZIONI PER LOCAZIONI TURISTICHE

In merito alle modalità di avvio delle locazioni turistiche, l'amministrazione regionale competente in materia di turismo ha provveduto ad adottare la D.G.R. n.16-9068 del 27 maggio 2019, in attuazione dell'articolo 17, comma 6 del r.r. n. 4/2018, nel cui Allegato A, sono fornite le opportune istruzioni operative applicabili nei confronti dei soggetti privati titolari di alloggi che intendono utilizzarli per locazione turistica