

M

D

Avv. Carlo Gonella

STUDIO
LEGALE

T

Affitti brevi ed altre figure locatizie

Leggi e decreti

- 1. **Legge 27 luglio 1978, n. 392** (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).
Art 26, comma 1, lettera a): le disposizioni della legge non si applicano alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio.

- 2. **Legge 9 dicembre 1998, n. 431** (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
Art. 1, comma 2, lettera c): Le locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche sono regolate dalle disposizioni del codice civile.

- 3. **D. lgs 23 maggio 2011, n. 79** (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo (Codice del turismo)).
Art. 53: Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione (artt. 1571 e seguenti) in tema di locazione.

Leggi e decreti

- ❑ 4. **Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50**, convertito con modificazioni dalla **Legge 21 giugno 2017, n. 96** (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).
Art 4. Definizione di locazione breve

- ❑ 5. **Legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023).
Art. 1, comma 595 abrogativo del comma 3 bis art. 4 della legge 96/2017: presunzione di imprenditorialità con più di 4 immobili per finalità turistica.

- ❑ 6. **Legge 15 dicembre 2023, n. 191** (Conversione in legge, con modificazioni, del **decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145**, recante misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili).
Art. 13 ter: riforma delle locazioni brevi o per finalità turistiche e istituzione del CIN mediante BDSR.

Leggi e decreti

- ❑ **7. Legge 30 dicembre 2023, n. 213** (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026).
Art. 1, comma 63: cedolare secca
- ❑ **8. Decreto Ministero Turismo n. 16726 del 6/6/2024** di attuazione della L. 191/2023 ai sensi dell'art. 13 ter, comma 13 per interoperabilità banche dati nazionale e regionali (BDSR).
- ❑ **9. Avviso** circa la funzionalità della banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistica e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN pubblicato in GU – Parte Seconda – n. 103 del 3/9/2024

- ❑ **L.R. 13/2017** disciplinante le locazioni turistiche
- ❑ **Regolamento regionale n.4/R del 8/6/2018**

Circolari e istruzioni

- ❑ Circolare n. 26/E del 1 giugno 2011 Agenzia Entrate (Cedolare secca affitti su immobili ad uso abitativo ex art. 3 D. Lgs 23/2011 “Disposizioni federalismo fiscale”).

- ❑ 2. Provvedimento n. 132395 del 12 luglio 2017 Agenzia Entrate di attuazione all’art. 4, comma 6 del D.L. 50/2017 su modalità di comunicazione e conservazione dati e versamento ritenuta del 21% (cedolare secca) per gli intermediari.

- ❑ 3. Circolare 24/E del 12 ottobre 2017 Agenzia Entrate – Istruzioni ex art. 4 D.L. 50/2017.

- ❑ 4. Circolare 10/E del 10 maggio 2024 Agenzia Entrate – Istruzioni su Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024) - Novità sulla disciplina delle locazioni brevi.

Contratti per uso abitativo

❑ La Legge n. 431/1998 disciplina esclusivamente i contratti di locazione per uso abitativo

Identifica due principali modalità di contratto di locazione abitativa:

➤ **Contratti a canone libero** (art. 2, comma 1)

Durata: Minimo 4 anni, rinnovabili automaticamente per ulteriori 4 anni salvo disdetta da parte del locatore per motivi specifici (es. uso personale dell'immobile).

Canone: Stabilito liberamente tra le parti, senza vincoli imposti.

➤ **Contratti a canone concordato** (art. 2, comma 3)

Durata: Minimo 3 anni, con rinnovo obbligatorio di 2 anni (3+2).

Canone: Determinato in base agli accordi locali stipulati tra le organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini, con l'obiettivo di garantire affitti accessibili.

Altre tipologie contrattuali

□ In ambito della citata La Legge n. 431/1998:

➤ **Locazioni transitorie (art. 5, comma 1):**

Destinate a soddisfare esigenze temporanee del locatore o del conduttore,

Durata: tra 1 e 18 mesi.

Canone: definito dagli accordi territoriali tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini, sottoscritti a livello comunale o locale, in base all'art. 2, comma 3 della stessa legge.

➤ **Locazioni per studenti universitari (art. 5, comma 2):**

Specificamente rivolto a studenti iscritti a corsi universitari, corsi post-laurea o percorsi formativi simili, anche internazionali.

Durata: da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili automaticamente per la stessa durata se non viene data disdetta (art. 5, comma 2 della Legge 431/1998).

Canone: anch'esso stabilito dagli accordi territoriali locali.

A differenza delle locazioni transitorie, il contratto deve essere stipulato in uno dei **Comuni sede di università** o in Comuni vicini a quelli universitari.

Clausole e validità

- ❑ Entrambe le tipologie contrattuali devono essere **registrate presso l'Agenzia delle Entrate** e includere:
 - La documentazione delle motivazioni transitorie.
 - Specifiche sulla durata, inizio e fine del contratto.
 - Indicazioni sul rispetto degli accordi territoriali.

Locazioni brevi D.L. 50/2017, conv. in L. 96/2017

- ✓ **Durata massima:** non superiore a 30 giorni.
- ✓ **Servizi limitati:** non devono essere offerti servizi tipici delle strutture ricettive, come pulizia giornaliera o pasti.
- ✓ **Tipologia di utilizzo:** possono essere utilizzate da turisti, lavoratori o altre categorie per esigenze transitorie.
- ✓ **Aspetti fiscali:** il reddito derivante dalla locazione è soggetto alla cedolare secca al 21% (opzionale).

Novità introdotte dal Decreto Legge n. 145/2023.

- ✓ **Codice Identificativo Nazionale (CIN):** Gli immobili destinati a locazioni brevi devono essere registrati e dotati di un codice identificativo unico. Questo obbligo mira a combattere l'evasione fiscale e a fornire un quadro chiaro degli immobili utilizzati a fini turistici.
- ✓ **Regime sanzionatorio:** Sono previste multe da 500 a 5.000 euro per il mancato rispetto degli obblighi di registrazione e comunicazione.
- ✓ **Definizione dell'attività imprenditoriale:** Superato un certo numero di contratti stipulati annualmente (indicativamente 4 contratti), l'attività potrebbe essere considerata imprenditoriale, richiedendo l'apertura di una partita IVA e il rispetto delle normative fiscali e commerciali applicabili.

Termine per il conseguimento del CIN

1° gennaio 2025, tramite la Banca dati nazionale (Bdsr).

Altri obblighi

- **Requisiti di sicurezza** dal 2 novembre 2024
- Dotazione i rilevatori di gas e di monossido di carbonio nel rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.
- Esenti i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati.
- **SCIA per affitti brevi**
- La gestione di locazioni brevi in forma imprenditoriale sussiste nel caso si gestiscano più di quattro alloggi.
- In tal cas 'obbligo di presentare la SCIA, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività al comune di ubicazione degli immobili, con contestuale segnalazione dell'inizio dell'attività imprenditoriale e a ottenere le relative autorizzazioni amministrative.

Locazioni turistiche

- ✓ L'immobile viene utilizzato esclusivamente per finalità turistiche.
- ✓ Non è prevista alcuna forma di residenza o domicilio abitativo del conduttore.
- ✓ Può avere una durata variabile (anche superiore a 30 giorni), ma rimane finalizzata al soggiorno vacanziero.
- ✓ Gli aspetti fiscali e le normative possono variare a seconda della regione o del comune.

Locazioni brevi e Locazioni turistiche

Aspetto	Locazioni Brevi	Locazioni Turistiche
Normativa di riferimento	Art. 4, D.L. n. 50/2017 e successivi aggiornamenti	Codice Civile (artt. 1571 e seguenti)
Finalità	Utilizzo abitativo temporaneo senza finalità turistiche	Utilizzo per scopi turistici durante un periodo di vacanza
Durata massima	Fino a 30 giorni	Non soggetta a limiti specifici
Obbligo di registrazione	Solo per contratti superiori a 30 giorni	No, per contratti inferiori a 30 giorni
Ambito fiscale	Cedolare secca al 21% o tassazione ordinaria	Cedolare secca al 21% , se applicabile
Presenza del conduttore	Utilizzo come alloggio per motivi transitori (es. studio, lavoro)	Uso non residenziale, limitato a soggiorni vacanzieri
Servizi offerti	Nessun servizio aggiuntivo (es. pulizie, colazione, ecc.)	Nessun servizio tipico delle strutture ricettive
Obbligo di comunicazione	Comunicazione all'Agenzia delle Entrate e alla Questura (ospiti)	Comunicazione alla Questura (ospiti)
Regolamentazione regionale	Può essere soggetta a normative locali (CIN o altre registrazioni)	Può essere soggetta a regolamenti locali
Mercato target	Lavoratori, studenti, persone in trasferta	Turisti e visitatori per brevi periodi

Art. 109 TULPS

- ✓ Consente alle autorità di vietare l'accesso a luoghi specifici a individui considerati pericolosi per la sicurezza pubblica, consentendo alle forze dell'ordine di prendere misure preventive per proteggere la comunità da potenziali minacce.
- ✓ E' rivolto a Strutture ricettive / Hotel, B&B, Albergo, Residence, Casa di Cura, Ostello, Agriturismo, Pensione, / Campeggio, Affittacamere / Agenzie gestione immobiliare / **Proprietari di appartamenti che intendono effettuare locazioni turistiche brevi / Anche ai soggetti che cedono, in locazione o sub locazione, immobili con contratti della durata inferiore a trenta giorni**
- ✓ **Con il D.M. 7 Gennaio 2013** il sistema informatico «Alloggiati web» viene individuato quale unico mezzo di trasmissione alle questure dei dati agli alloggiati
- ✓ **Art. 17 del TULPS** prevede, per le violazioni l'arresto fino a tre mesi e l'ammenda fino a 206 euro.

Le piattaforme di intermediazione

- ✓ Facilitano la stipula di contratti tra privati
- ✓ Non determinano di per sé la tipologia del contratto.
- ✓ La natura della locazione dipende dalle modalità d'uso e dal rispetto delle normative locali.

In molti casi, le locazioni Airbnb rientrano nelle locazioni brevi, ma in alcuni contesti (soprattutto per affitti continuativi a scopo vacanziero) possono configurarsi come locazioni turistiche.

Natura giuridica del contratto con le piattaforme

✓ Contratti di servizi per tratta di accordi volti a:

- Fornire uno spazio digitale dove il locatore può pubblicizzare il proprio immobile.
- Agevolare la conclusione di contratti di locazione breve tra il locatore e il locatario.

✓ Caratteristiche principali

- Adesione tramite termini e condizioni: Il contratto si formalizza accettando i termini e condizioni d'uso della piattaforma, che disciplinano diritti, obblighi e responsabilità delle parti.
- Intermediazione: La piattaforma opera come intermediario e spesso gestisce anche i pagamenti, trattenendo una commissione.
- Responsabilità limitata: Le piattaforme tendono a escludere qualsiasi responsabilità per controversie tra locatore e locatario, fungendo solo da intermediari tecnici.

Clausole principali nei contratti con le piattaforme

✓ Gestione delle prenotazioni e dei pagamenti

Le piattaforme generalmente si occupano dell'intero processo di prenotazione, trattenendo una commissione variabile (solitamente tra il 10% e il 20%).

✓ Politiche di cancellazione

Le piattaforme definiscono le condizioni di cancellazione, che possono essere flessibili, moderate o rigide, influenzando sia i guadagni del locatore che la soddisfazione degli ospiti.

✓ Limitazioni di responsabilità

La maggior parte delle piattaforme esclude responsabilità in caso di danni causati dall'ospite o controversie legate al soggiorno.

✓ Programmi di protezione

es. programma di Garanzia Host di Airbnb, che copre determinati danni ma con numerose limitazioni.

✓ Obblighi di conformità normativa

conformità dell'immobile alle normative locali, incluso il possesso delle autorizzazioni

Il Property Manager

Ha il compito di curare tutte le attività gestionali necessarie alla “messa a reddito” della proprietà immobiliare, incluse quelle manutentive, con il fine ultimo di conseguire il suo miglior rendimento in termini economici nell’interesse del proprietario dell’immobile.

- ✓ Si occupa di:
 - ✓ attività preparatoria (scheda informativa con descrizione dell’immobile, inventario, promozione)
 - ✓ Rapporto con l’ospite (check-in, check out)
 - ✓ Gestione delle piattaforme online (inserimento inserzioni, controllo delle prenotazioni)
 - ✓ Adempimenti fiscali e amministrativi
 - ✓ Attività manutentive

Contratto di mandato o altre forme di contratto innominato

Il «rent to rent»

Relazione contrattuale in cui un soggetto (il “tenant primario”) prende in locazione un immobile da un proprietario per poi sublocarlo a terzi, spesso con margine di profitto.

- Un soggetto o società stipula un contratto di locazione con il proprietario, spesso a medio o lungo termine.
- Nel contratto viene generalmente previsto il diritto di sublocazione, che è essenziale per rendere legittima questa attività.
- L'immobile viene subaffittato a terzi dal tenant primario (ad esempio turisti o lavoratori) per periodi brevi o con canoni superiori, creando così un margine tra l'affitto pagato al proprietario e quello ricevuto dal sub-conduttore.
- Il tenant primario spesso si occupa di migliorare il valore percepito dell'immobile, ad esempio arredandolo, gestendolo professionalmente su piattaforme come Airbnb o Booking, o offrendo servizi aggiuntivi come pulizie e manutenzione.

Esercizio dell'attività e poteri dell'assemblea condominiale

- Il proprietario dell'unità abitativa decide di esercitare l'attività senza una organizzazione imprenditoriale;
- il regolamento di condominio (di natura contrattuale preveda che per tutti i locali condominiali sia vietata la destinazione ad alberghi, pensioni, e comunque di farne un uso contrario alla "decenza".

Il vincolo che deriva dai divieti regolamentari deve in altri termini essere chiaro ed esplicito, Cassazione Civile, 20 luglio 2009 n. 16832, «*Le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo da non lasciare alcun margine di incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni. Trattandosi di materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti e i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro*»

Esercizio dell'attività e poteri dell'assemblea condominiale

- Tribunale di Verona (sentenza del 22 aprile 2015) ha statuito che l'attività di *Bed & Breakfast* – sia essa o meno impresa commerciale – non altera la destinazione d'uso dell'immobile.
- Corte Costituzionale sentenza n. 369 del 14 novembre 2008 (*questione incidentale di legittimità costituzionale dell'art. 45, comma IV, Legge Regione Lombardia 16 luglio 2007, n. 15 - Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*)
 - non è possibile sottoporre alla preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale l'apertura di un Bed & Breakfast. L'assemblea dei condomini non ha infatti altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice civile, e non può porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio.
-

Ancora sulla giurisprudenza applicativa

- Distinzione tra attività privata e imprenditoriale: le sentenze sottolineano che il criterio principale è la professionalità e l'organizzazione dell'attività:
 - fornitura di servizi aggiuntivi,
 - frequenza delle locazioni e
 - utilizzo di strumenti organizzativi complessi (es. personale dedicato)
- Legittimità delle regolamentazioni locali:
 - regolamenti specifici per limitare il numero di locazioni brevi, soprattutto in aree ad alta pressione turistica, con l'obiettivo di tutelare il mercato abitativo.
 - i tribunali amministrativi hanno spesso riconosciuto la legittimità delle ordinanze locali, purché siano proporzionate e non discriminatorie.
-