

SEMINARIO AL TETRO DEGLI EROI
CORSO ANNUALE DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

**LA GESTIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE E LE NUOVE FORME DI
INVESTIMENTO**

***LOCAZIONE TURISTICA: LIMITI APPLICATIVI/PROFILI DI
INCOMPATIBILITÀ DELLA NUOVA NORMATIVA***

LUNEDÌ 9 DICEMBRE
DALLE ORE 13,30 ALLE ORE 16,30

AVV. MATTEO RAIMONDI
*Componente Commissione Locazione e
Condomini*

COS'E' UNA LOCAZIONE TURISTICA?

REGOLAMENTO REGIONE LAZIO - N. 14/2017

ART. 12 BIS ALTRE FORME DI OSPITALITA' -

ALLOGGI PER USO TURISTICO

Gli alloggi per uso turistico sono unità immobiliari non soggette a classificazione, situate in immobili adibiti ad abitazioni o parti di esse, dotate di soggiorno con annesso angolo cottura o cucina, delle quali è possibile offrire, in modo occasionale, non organizzato e non imprenditoriale, forme di ospitalità senza prestazioni di servizi accessori o turistici, ulteriori rispetto a quanto già in uso.

Tale ospitalità può essere offerta, anche per un solo giorno di pernottamento, in un massimo di due appartamenti nel territorio del medesimo Comune, da parte di proprietari, affittuari o coloro che a qualsiasi titolo ne dispongono regolarmente, con il divieto di somministrazione di alimenti e bevande.

Gli alloggi per uso turistico rispettano i requisiti previsti per le abitazioni, nonché la normativa vigente in materia edilizia ed igienico sanitaria e non necessitano di cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici [...].

Il titolare dell'alloggio turistico ha l'obbligo di inoltrare allo Sportello Unico Attività Produttive SUAP o SUAR (nel caso di Roma) del Comune di appartenenza - cioè al Comune dove è ubicato l'alloggio ad uso turistico - l'apposita modulistica predisposta dallo stesso Comune.

LE ALTRE ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE

REGOLAMENTO REGIONE LAZIO - N. 14/2017

ART. 14 AVVIO DELLE ATTIVITA'

1. Ai fini dell'avvio delle attività il soggetto titolare o gestore delle strutture indicate al comma 3 dell'articolo 1 presenta, presso lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) o allo Sportello Unico per le attività ricettive (SUAR), ove costituiti, del Comune competente in cui la struttura è situata, **la SCIA** unica nella quale indica: [*omissis...*]

2. Per l'avvio delle attività relative alle Guest House o affittacamere, Hostel o Ostelli, Case e appartamenti per vacanza, Country House o Residenze di campagna, i titolari o gestori di tali strutture allegano alla SCIA la seguente documentazione: [*omissis...*]

c) relazione tecnica asseverata da un tecnico iscritto all'albo o all'ordine professionale attestante la conformità della struttura alla normativa vigente con particolare riferimento a quella in materia di igiene, edilizia, urbanistica, sicurezza energetica;

e) dichiarazione del possesso dei titoli in materia di sicurezza, prevenzione incendi completa degli estremi degli stessi;

e bis) attestazione della comunicazione formale all'amministratore di condominio, ove lo stesso sia costituito, dell'attività che si intende svolgere nel caso di immobile facente parte di un edificio composto da più unità immobiliari.

**ART. 53 DEL CODICE DEL TURISMO
(DECRETO LEGISLATIVO N.79/2011)**

(Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche)

«Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione»

ARTICOLO 1571 CODICE CIVILE

«La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo».

GIURISPRUDENZA IN TEMA DI LOCAZIONE TURISTICA CORTE D'APPELLO DI MILANO SENTENZA N.93/2021

«Proprio la mancata previsione di alcuna prestazione accessoria oltre al diritto personale di godimento (quali tipicamente la pulizia periodica dei locali, il cambio sistematico della biancheria d'arredo, la somministrazione di cibo e bevande) esclude che l'immobile degli appellanti sia mai stato destinato ad uso alberghiero (cfr. Cass. ord. 21.6.2018 n. 16309; Cass. 8/11/2010 n. 22665; Cass. 18/5/1993 n. 5632; Cass. 25/1/1991 n. 755; Cass. 12/6/1984 n. 3493; Cass. 10/3/1982 n. 1550; Cass. 24/3/1972 n. 920), questo sì, effettivamente, sovrapponibile all'affitto di camere ammobiliate vietato dal regolamento».

«Le locazioni stipulate dagli appellati sono riconducibili a quelle per finalità turistiche per brevi periodo non superiori a 30 gg ai sensi dell'art.53 del D.Lgs. n. 79 del 2011, che la Regione Lombardia ha espressamente escluso dall'ambito delle attività ricettive (quali proprio quelle di Bed and Breakfast ed affittacamere): esse non si distinguono dunque dalle ordinarie locazioni (cui certamente il Condominio non può neppure opporre un proprio gradimento, il che porta a ritenere l'onere di informazione preventivo all'Amministratore come finalizzato al più alla facilitazione dei contatti con i conduttori, ogni diversa interpretazione configurando la nullità della clausola)».

TUTTE LE DIFFERENZE PRIMA DEL DECRETO ANTICIPI

(NON) OBBLIGHI ALLOGGI TURISTICI:

1. NO Scia: comunicazione agevolata per inizio attività.
2. NO denominazione attività ed esposizione targa all'esterno dello stabile del CIR.
3. NO assoggettamento a normativa antincendio.
4. NO comunicazione amministratore per inizio attività.
5. NO Canone speciale RAI.

OBBLIGHI ALTRE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE:

1. Presentazione SCIA con agibilità.
2. Apposizione esterno immobile targa con denominazione, estremi Scia (ecc...).
3. Esposizione cartello con percorso antincendio.
4. Attestazione comunicazione formale ad amministratore (ex art.14).
5. Pagamento canone speciale RAI.

COMUNICAZIONE ROMA CAPITALE

ALLOGGI TURISTICI: inoltro, previa registrazione sul sito del Comune, di una mera comunicazione a Roma Capitale (non occorre alcuna SCIA) ex art.12 bis Reg. Regione Lazio n.14/2017.

ALTRE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE: Obbligo ex art.14 Reg. Regione Lazio n.14/2017 di presentazione SCIA con tutta una serie di indicazioni e allegazioni.

B&B: a differenza delle altre strutture extralberghiere alla SCIA, i B&B (di cui all'art.8 Reg. Regione Lazio n.14/2017) non va necessariamente allegata la relazione tecnica asseverata che prevede, tra l'altro, l'allegazione del certificato di agibilità o (quantomeno) la presentazione della domanda per il relativo rilascio.

SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER MANCATA COMUNICAZIONE AVVIO ATTIVITA'

ALLOGGI TURISTICI: l'omessa comunicazione di avvio dell'attività di locazione turistica ai sensi dell'art.28, co.1 ter della L.R. N.13 DEL 06/08/2007 così come modificata dalla L.R. N. 8 DEL 24/05/2022, comporta la sanzione di cui all'art.31 co.11bis:

Da € 500,00 a € 2.000,00.

ALTRE ATTIVITA': l'omessa presentazione della SCIA per avvio attività ricettive extralberghiere ai sensi dell'art.26 della L.R. N.13 DEL 06/08/2007 così come modificata dalla L.R. N. 8 DEL 24/05/2022, comporta la sanzione di cui all'art.31 co.1:

Da € 5.000,00 a € 20.000,00 con immediata chiusura dell'attività.

OBBLIGHI (SOLO) PER ALTRE STRUTTURE RICETTIVE (PRE DECRETO ANTICIPI):

(REGOLAMENTO REGIONE LAZIO - N. 14/2017 - ART. 17 OBBLIGHI DEL TITOLARE O GESTORE DELLE STRUTTURE)

1. I titolari o i gestori delle attività concernenti le strutture di cui al comma 3 dell'articolo 1 devono:

- a) **presentare la SCIA**, ai sensi dell'articolo 14, al fine dell'avvio dell'attività;
- b) esporre, in modo ben visibile, il segno distintivo di classificazione attribuito;
- c) **esporre l'apposito cartello indicante il percorso antincendio** distintivo di classificazione attribuito;

[...omissis...]

3. I titolari o gestori di cui al comma 1, provvedono altresì:

[...omissis...]

- b) **ad apporre, all'esterno dell'immobile ed in prossimità dell'entrata della struttura, in modo ben visibile al pubblico, la targa** nella quale sono riportate la tipologia della struttura ricettiva, la denominazione, la classificazione, il recapito telefonico attivo, il sito internet, gli estremi della SCIA, i periodi di apertura.

ART. 13-TER DEL DECRETO-LEGGE 18 OTTOBRE 2023, N. 145,
CONVERTITO DALLA LEGGE 15 DICEMBRE 2023, N. 191
(C.D. DECRETO ANTICIPI)

PRINCIPALI NOVITA'

- 1) Introduzione CIN (Codice identificativo nazionale)
- 2) Dotazione dispositivi rilevazione gas e monossido carbonio.
- 3) Dotazione estintori portatili a norma di legge.

AMBITO APPLICAZIONE

- 1) Unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche.
- 2) Unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ex 4 del DL 50/2017.
- 3) Strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

ART. 13-TER - 6° comma

«Chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, ovvero il soggetto titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, è tenuto ad esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato».

*PRIMA PER LA LOCAZIONE TURISTICA OBBLIGO SOLO INDICAZIONE
CIR NEGLI ANNUNCI*

ART. 13-TER - 7° comma

*«Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, gestite nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8, sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente. **IN OGNI CASO, TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge** da ubicare in posizioni accessibili e visibili».*

PRIMA PER LA LOCAZIONE TURISTICA NO OBBLIGHI ANTINCENDIO

ART. 13-TER - 9° comma - SANZIONI

L'assenza di CIN sono punite con la sanzione pecuniaria **da € 800,00 a € 8.000,00**, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

- La mancata esposizione e indicazione del CIN ai sensi del comma 6 è punita con la sanzione pecuniaria **da € 500,00 a € 5.000,00**, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

N.B.: PRIMA SOLO INDICAZIONE CIR NEGLI ANNUNCI

(L.R. Lazio n.13/2007 modificata da L.R. n.8/2022)

- L'assenza dei requisiti di cui al comma 7 (rilevatori, estintori e per le attività imprenditoriali sicurezza impianti) è punita con la sanzione pecuniaria **da € 600,00 a € 6.000,00**, per ciascuna violazione accertata.

N.B.: PRIMA NO OBBLIGHI ANTINCENDIO

ART. 13-TER - 10° comma - SANZIONI

Le disposizioni di cui al comma 9 non trovano applicazione se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

N.B.: SANZIONI DI CARATTERE RESIDUALE

**«EFFETTI COLLATERALI» DEL C.D. DECRETO ANTICIPI:
ESTINTORE ORA OBBLIGATORIO IN UNA LT NON
IMPRENDITORIALE MA NON...**

- 1) In un negozio con meno di 400 mq e/o senza lavoratori dipendenti.
- 2) In un ufficio con meno di 300 persone e/o senza lavoratori dipendenti.
- 3) In un Condominio con altezza inferiore a 24 metri senza presenza di un lavoratore dipendente.
- 4) In un Bar nel quale non vengono esercitate attività di intrattenimento, pubblico spettacolo e/o senza lavoratori dipendenti.

RIFLESSIONI FINALI E ULTIMISSIME NOVITA' SULLE LOCAZIONI BREVI

Il Decreto Anticipi ingloba di fatto la LT nelle altre attività turistico-ricettive, prevedendo obblighi e sanzioni non solo sproporzionati nel quantum ma financo in palese contrasto con la natura giuridica della stessa; cosa che rende probabile in futuro contenziosi in caso di sanzioni (ad esempio) in ordine alla normativa antincendio, alla mancata esposizione della targa con il CIN (ecc...).

- 1. PROROGA TERMINE ACQUISIZIONE CIN:** Differito al 1° Gennaio 2025.
- 2. CONFERMA DIVIETO PROCEDURA DI SELF CHECK-IN:** Con una nota del Ministero dell'Interno del 18 novembre 2024 si conferma l'obbligo «di verificare l'identità degli ospiti, comunicandola alla Questura».