

Avv. Giovanni Berrino

Assessore al Lavoro e Politiche attive dell'Occupazione, Trasporti,
Rapporti con le Organizzazioni sindacali, Promozione Turistica e Marketing territoriale,
Organizzazione e Personale, Tutela dei Consumatori

Genova, 13 maggio 2021

Prot. PG/2017/174966

All'ANCI Liguria

Ai Comuni della Liguria

Alle Associazioni di categoria degli
operatori delle strutture ricettive

Alle Associazioni di categoria delle
Agenzie Immobiliari

Alle Questure della Liguria

Oggetto: l.r. 8/2021 Circolare esplicativa.

Con Legge regionale n. 8/2021, la cui entrata in vigore è fissata al 20 maggio p.v., sono state apportate alcune modifiche alla Legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 "Testo unico in materia di strutture ricettive e di imprese turistiche".

Il nuovo intervento legislativo è finalizzato, in particolare, a dare risposta a due esigenze sopravvenute, l'una per interventi legislativi nazionali (*Legge 30 dicembre 2020 n. 178 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023"*), l'altra per la necessità di potenziare il contrasto all'abusivismo attraverso una novellata disciplina sanzionatoria.



L'entrata in vigore della *Legge 178/2020*, all'articolo 1, comma 595, innova, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, la disciplina fiscale relativa alle locazioni brevi di cui all'articolo 4 del *decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96*.

Il comma 595 della *Legge 178/20* recita:

"595. Il regime fiscale delle locazioni brevi ¹ di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione."

La nuova norma nazionale apporta, quindi, una significativa innovazione alla disciplina di riferimento introducendo la presunzione che la locazione venga svolta in forma imprenditoriale nel caso in cui si superi il limite di 4 appartamenti dati in locazione nell'ambito del territorio nazionale.

La norma nazionale così novellata ha reso obsoleta la normativa regionale di riferimento relativa alle locazioni turistiche (appartamenti ammobiliati ad uso turistico); da qui la necessità dell'intervento modificativo.

Infatti, la l.r. 32/2014, nella previgente formulazione, al comma 1 dell'articolo 27 recitava:

1. Sono appartamenti ammobiliati ad uso turistico le unità immobiliari di civile abitazione, in numero non superiore a tre nell'ambito dello stesso territorio comunale, date in locazione a turisti:

¹ Il comma 1 dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 recita:

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.



- a) *Dai proprietari;*
- b) *Dai soggetti che ne hanno la disponibilità in forza di un diritto reale di godimento*
- c) *Dai soggetti che ne hanno la disponibilità in forza di un contratto di locazione o di comodato... (omissis)*

La previgente norma regionale, quindi, stabiliva nel numero di tre il limite massimo di appartamenti ammobiliati ad uso turistico che un determinato soggetto poteva locare, nell'ambito di uno stesso Comune, in forma non imprenditoriale.

La nuova norma regionale, al novellato comma 1 dell'articolo 27, elimina tale limite.

Un'altra sostanziale modifica è stata quella di individuare, quali soggetti che possono presentare la comunicazione di locazione per l'iscrizione degli AAUT alla banca dati regionale, i proprietari o i soggetti che abbiano disponibilità degli immobili in forza di un titolo di possesso.

Questa formulazione consente di non predefinire, elencare e conseguentemente escludere forme di disponibilità degli immobili che, sulla base delle più recenti e numerose formulazioni contrattuali, paiono sempre meno configurabili ed inquadrabili a priori.

Va sottolineato il non secondario aspetto della totale assenza di competenza in capo alla Regione nella materia contrattuale, trattandosi, appunto di materia strettamente di natura privatistica e, come tale, disciplinata a livello nazionale dal Codice Civile (cfr., tra le tante, le sentenze della Corte Costituzionale n. 84 del 2019, n. 176 del 2018, n. 283 del 2016, n. 245 del 2015, n. 290 del 2013).

In materia di locazioni turistiche, obiettivo primario (e di competenza) della Regione è quello di censire il maggior numero possibile (tendendo alla totalità) di appartamenti che vengono offerti e locati nel mercato turistico, prevedere una serie minima di dotazioni e servizi, nonché registrare i movimenti dei relativi flussi turistici.

Per favorire il raggiungimento di tale obiettivo ed in coerenza con l'assenza di competenza meglio sopra descritta, si è scelto di lasciare ampia libertà nell'individuazione dei rapporti contrattuali tra proprietari e possessori/locatori.

Un ulteriore aspetto ridefinito riguarda quanto era disposto dal comma 2 del citato articolo 27 che recitava:



2. il limite delle tre unità immobiliari di cui al comma 1 non opera nel caso in cui gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico sono proposti al pubblico da agenzie immobiliari mediante mandato a titolo oneroso."

Sulla base del previgente comma 2, quindi, era prevista la possibilità, in alternativa all'adozione dell'organizzazione in forma imprenditoriale, di rivolgersi ad un soggetto terzo, l'agenzia immobiliare, già organizzato in forma di impresa.

Gli emendamenti abrogano il comma 2 talché non è più definito, per le agenzie immobiliari, un ruolo specifico. Esse possono, ovviamente, operare alla stregua di qualsiasi altro soggetto organizzato in forma imprenditoriale presentando la comunicazione di locazione degli AAUT di cui dispongono.

Inoltre, il comma 3 dell'art. 1 della Legge 32/2014, prima della modifica di cui trattasi, recitava:

"La presente legge disciplina, altresì, gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui al Titolo VI, che, in quanto mere locazioni a fini turistici, non costituiscono attività imprenditoriali".

Alla luce della nuova norma nazionale anche quanto disposto dal richiamato comma risulta essere superato ed è, quindi, stato abrogato.

Con questi emendamenti, in definitiva, si allinea la disciplina normativa regionale a quella nazionale.

Oltre a quanto sopra, il combinato disposto di cui al *D.L. 50/2017* e alla *Legge 58/2019* (comma 4, dell'articolo 13 quater) richiede, di limitare la durata massima dei contratti di locazione degli AAUT, a 30 giorni, in quanto definite 'locazioni brevi'.

A tale riguardo è utile chiarire le possibili casistiche che si possono presentare ai locatori di AAUT:

- 1° caso: riguarda gli appartamenti che sono locati sempre ed esclusivamente per periodi superiori ai 30 giorni. Il locatore non è tenuto ad effettuare la comunicazione di locazione di AAUT ai sensi della l.r. 32/2014. Analogamente non dovrà comunicare i movimenti dei turisti ai fini ISTAT. Non è tenuto alla comunicazione ai fini di pubblica sicurezza essendo il contratto soggetto a registrazione. Nel caso in cui gli appartamenti siano stati già oggetto di comunicazione di locazione e risultino registrati nella banca dati regionale potranno essere cessati;



- 2° caso: riguarda gli appartamenti che sono locati sempre ed esclusivamente per periodi non superiori a 30 giorni. Chiaramente il locatore è tenuto alla comunicazione di locazione ai sensi della l.r. 32/2014. È tenuto inoltre a comunicare i movimenti dei turisti ai fini ISTAT e a comunicare i dati ai fini di pubblica sicurezza.
- 3° caso: riguarda gli appartamenti che sono locati sia per periodi superiori a 30 giorni sia per periodi inferiori. In tale caso il locatore è tenuto ad effettuare la comunicazione di locazione di AAUT ai sensi della l.r. 32/2014. Dovrà comunicare i movimenti dei turisti ai fini ISTAT esclusivamente per i periodi di locazione di durata non superiore a 30 giorni e, sempre per tali contratti, dovrà effettuare la comunicazione ai fini della pubblica sicurezza.

La seconda ragione dell'intervento di modifica risiede nella volontà di potenziare la lotta all'abusivismo ed all'illegalità, che, oltre a nuocere alla qualità dell'offerta ricettiva ligure nella sua complessità, danneggiano il cliente e, concretizzandosi in una storpiatura della libera ma corretta concorrenza, le strutture ricettive regolari e corrette.

Con il nuovo intervento normativo sono state apportate alcune modifiche alla L.r. 32/2014 di cui si auspica la massima incisività con l'obiettivo dichiarato.

La materia è strettamente connessa con quella disciplinata dalla Legge 689/81 relativamente agli illeciti amministrativi, al loro accertamento ed alla conseguente attività sanzionatoria.

La L.r. 32/2014 modificata apporta innegabili elementi di chiarezza circa le possibilità di regolare esercizio dell'attività ricettiva e, contemporaneamente, di espliciti divieti (sanzionati).

A seguito dell'intervento normativo di cui trattasi, è finalmente chiaro il concetto che, in Liguria, è possibile esercitare attività ricettiva solo in strutture classificate ed in possesso di SCIA ed in AAUT regolarmente registrati.

Contemporaneamente, è altrettanto chiaro il divieto di:

- esercitare attività ricettiva in strutture diverse da quelle individuate dalla legge;
- offrire al pubblico, in qualunque forma e con qualunque mezzo, ospitalità strutture diverse da quelle individuate dalla legge o classificate ai sensi della stessa.

I divieti, espressamente introdotti con i commi 3 bis. e 3 ter. dell'articolo 1, unitamente al relativo sistema introdotto con l'articolo 57 bis, saranno in grado di perseguire - oltre alle



casistiche in cui è necessario accertare la presenza nella struttura di ospiti - anche i casi in cui le stesse strutture non classificate si promuovono tramite qualunque mezzo e in qualunque modo. L'accertamento potrà essere più agevole e la lotta all'abusivismo diverrà più efficiente ed efficace.

Si allega, ad ogni buon conto, il testo integrale della L.r. 8/2021.

Gli uffici restano a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione.

Mi è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

Avv. Giovanni Berrino

