

Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

**Locazioni turistiche
inquadramento normativo
caratteristiche
altre forme di ospitalità**

Stefano SPINA

19 Giugno 2024 – ODCEC Torino

CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA

Non esiste una specifica disciplina. A tale fattispecie si applicano:

- gli artt. 1571 e ss C.C. in tema di locazione
- il DLgs 79/2011 (Codice del Turismo)
- la L.431/1998 (con esclusione degli artt.2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13)
- la normativa regionale (per il Piemonte: L.R. 13/2016 e regolamento 4/2018).

CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA

Le caratteristiche sono:

- concessione dell'immobile per esigenze di natura turistica
- a titolo oneroso (diversamente sarebbe un comodato)
- senza prestazione di servizi aggiuntivi oltre al godimento dell'immobile.

Sono pertanto esclusi la somministrazione di colazione ed altri pasti, la pulizia durante il soggiorno oppure il cambio delle lenzuola.

FORMA E DURATA

Il contratto di locazione turistica deve essere stipulato in **forma scritta** a pena di nullità (art.1 co.4 L.431/98).

La **durata** è liberamente determinabile dalle parti (art.53 allegato 1 al DL 79/2011), per cui si possono avere contratti:

- annuali od anche pluriennali (sempre per esigenze turistiche **e non abitative stabili**)
- stagionali
- di breve durata (inferiore a 30 giorni) → **locazioni brevi**
- per un singolo fine settimana o giorno

LOCAZIONI BREVI

Le locazioni brevi (art.4 DL 50/2017) sono:

- contratti di locazione di immobili ad uso abitativo,
- aventi durata non superiore a 30 giorni,
- con la possibilità di offrire servizi aggiuntivi (fornitura di biancheria e pulizia dei locali),
- stipulati da persone fisiche,
- direttamente oppure tramite portali telematici o intermediari immobiliari.

LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE

Le locazioni turistiche **seguono** la disciplina delle locazioni brevi quando:

- la durata della locazione turistica è di durata non superiore a 30 giorni,
- il locatore sia una persona fisica.

Le locazioni brevi **non sono considerate locazioni turistiche** quando:

- vengono forniti servizi aggiuntivi (fornitura di biancheria e pulizia dei locali).

ATTIVITÀ RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

In seguito alla dichiarazione di incostituzionalità dell'allegato 1 al DLgs 79/2021 ad opera della Corte Cost. 5.4.2012 n.80 le strutture ricettive extra-alberghiere sono oggetto di regolamentazione nelle **leggi regionali sul turismo**.

Le fattispecie più ricorrenti sono:

- bed & breakfast,
- case e appartamenti per vacanze,
- affittacamere.

BED & BREAKFAST

Si tratta di:

- strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare,
- gestite da privati ovvero in forma imprenditoriale,
- che forniscono alloggio e prima colazione, utilizzando parti della stessa unità immobiliare.

BED & BREAKFAST

Le differenze rispetto alle locazioni turistiche sono:

- diversamente dalle abitazioni locate per finalità turistiche, i B&B sono unità immobiliari non autonome aventi servizi e cucina in comune con il proprietario,
- è prevista la fornitura di servizi propri delle locazioni brevi (fornitura di biancheria e pulizia dei locali),
- è prevista la fornitura di servizi ricettivi (prima colazione).

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

Le case ed appartamenti per vacanze (CAV) sono immobili:

- dotati di servizi e cucina autonomi,
- arredati,
- offerti in locazione con l'eventuale prestazione di servizi aggiuntivi.

Le CAV si distinguono dalle locazioni turistiche per la possibilità di fornire servizi aggiuntivi di tipo ricettivo (pulizia camere, cambio biancheria, ricevimento ospiti). Non è prevista la somministrazione di alimenti e bevande.

AFFITTACAMERE

Gli immobili destinati ad affittacamere sono:

- strutture ricettive,
- composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile,
- in grado di fornire alloggio ed eventualmente altri servizi complementari.

Le strutture di «affittacamere» si distinguono dalle locazioni turistiche per:

- l'oggetto della locazione: si tratta di stanze non autonome,
- la possibilità di fornire servizi aggiuntivi.