

LE LOCAZIONI TURISTICHE IN PIEMONTE

Gli altri adempimenti

Maria Luisa D'Addio
Dottoressa Commercialista in Torino

Dotazioni Minime di Sicurezza per le Unità Immobiliari in Locazione Turistica

Decreto Legge 145/2023 (Decreto Anticipi)

Il Decreto Legge 145/2023, convertito con modifiche nella Legge 191 del 15/12/2023, ha introdotto l'obbligo di dotare le unità immobiliari ad uso abitativo, oggetto di locazione turistica, di specifiche dotazioni di sicurezza.

Unità Gestite in Forma Imprenditoriale

Secondo il comma 8 dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, le unità immobiliari gestite in forma imprenditoriale devono essere munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritto dalle normative statali e regionali vigenti.

Dotazioni di Sicurezza Obbligatorie

Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione turistica devono essere dotate di:

Dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio funzionanti

Estintori portatili a norma di legge

Dotazioni Minime di Sicurezza per le Unità Immobiliari in Locazione Turistica

Decreto Legge 145/2023 (Decreto Anticipi)

Dotazioni di Sicurezza Obbligatorie

Tutte le unità immobiliari destinate alla locazione turistica devono essere dotate di:

- Dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio funzionanti
- Estintori portatili a norma di legge

Dotazioni Minime di Sicurezza per le Unità Immobiliari in Locazione Turistica

Decreto Legge 145/2023 (Decreto Anticipi)

Requisiti degli Estintori

- Posizionamento: accessibili e visibili, in prossimità degli accessi e delle aree di maggior pericolo
- Installazione: uno ogni 200 mq di pavimento, con un minimo di un estintore per piano
- Capacità estinguente minima: non inferiore a 13A e carica minima di 6 kg o 6 litri
- Distanza massima di raggiungimento: 30 metri

Manutenzione degli Estintori

- Norma UNI 9994-1:20213 prevede sei fasi:
- Controllo iniziale
- Sorveglianza (a cura del proprietario)
- Controllo periodico (semestrale)
- Revisione programmata (sostituzione materiale estinguente)
- Collaudo (test idrostatico del serbatoio/bombola)
- Manutenzione straordinari

Dotazioni Minime di Sicurezza per le Unità Immobiliari in Locazione Turistica

Decreto Legge 145/2023 (Decreto Anticipi)

Sanzioni

- Mancato rispetto delle norme: sanzione da 600 a 6.000 euro per ciascuna violazione
- Gestione in forma imprenditoriale: sanzione da 800 a 8.000 euro per ciascuna violazione
- Esclusioni: sanzioni non applicabili se già sanzionato dalla normativa regionale

Vigilanza:

- svolta dagli organi di polizia locale

Dotazioni Minime di Sicurezza per le Unità Immobiliari in Locazione Turistica

Certificazione impianti

Secondo l'art. 1575 c.c., il locatore è tenuto a consegnare l'immobile locato in buono stato manutentivo e a mantenerlo tale durante l'intera durata del rapporto di locazione.

Dichiarazione di conformità

La dichiarazione di conformità (DiCo) degli impianti è obbligatoria per tutti gli impianti, senza differenze tra impianti ad uso industriale e civile. È possibile richiedere la dichiarazione di rispondenza (DiRi) per gli impianti realizzati prima del 2008 in assenza di DiCo.

Dotazioni Minime di Sicurezza per le Unità Immobiliari in Locazione Turistica

Impianti termici: particolarità

Secondo il D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, gli impianti termici devono essere sottoposti a controllo e manutenzione periodica. Il responsabile dell'impianto termico è solitamente l'inquilino nel caso di immobili locati.

Manutenzione degli Impianti Termici

- Responsabilità può essere delegata a un 'terzo responsabile'
- Operazioni di controllo e manutenzione devono essere eseguite da manutentori abilitati
- Impianti devono avere un Libretto di impianto, gestito dal manutentore abilitato

Tutte le Regioni hanno istituito il Catasto Regionale Impianti Termici, dove devono essere registrati tutti gli impianti termici e inseriti i rapporti di efficienza energetica, come previsto dal DPR 74/2013.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica (APE) è un documento indicante le caratteristiche energetiche di edifici o di unità immobiliari, introdotto dal DL 4.6.2013 n. 63 (convertito dalla L. 3.8.2013 n. 90), che ha sostituito l'attestato di certificazione energetica (ACE).

Ad oggi, l'APE deve essere allegata ai nuovi contratti di compravendita e locazione **superiori a 30 giorni** che abbiano ad oggetto interi edifici; per le locazioni di singole unità immobiliari, invece, sussiste solo l'obbligo di consegna dell'APE e, se la locazione è superiore a 30 giorni, anche di inserimento della clausola contrattuale con la quale il conduttore dichiara di essere stato informato in riferimento alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.

Tenuto conto che la norma fa riferimento esclusivamente ai contratti soggetti a registrazione, intendendo con tale dicitura i contratti di durata superiore a 30 giorni, si ritiene che siano esclusi dall'obbligo di informativa tutti i contratti di durata uguale o inferiore a 30 giorni.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E ANAGRAFE CONDOMINIALE

Il regolamento di condominio è obbligatorio quando il numero dei condomini è superiore a 10. Può includere norme sull'uso delle cose comuni, ripartizione delle spese e vincoli sulle destinazioni delle proprietà esclusive.

Regolamento Condominiale

Assembleare: Approvato a maggioranza, non può incidere sui diritti dei singoli condomini.

Contrattuale/Convenzionale: Approvato con il consenso di tutti i condomini, può introdurre vincoli sulle proprietà esclusive.

La Cassazione ha stabilito che i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive devono essere trascritti per essere opponibili ai terzi acquirenti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E ANAGRAFE CONDOMINIALE

Compatibilità con la Locazione Breve

Le clausole del regolamento condominiale devono essere interpretate rigorosamente. La locazione breve è compatibile con l'uso residenziale, a meno che il regolamento non imponga esplicitamente un divieto.

Alcuni regolamenti vincolano l'uso degli immobili a scopi abitativi. La locazione turistica può essere compatibile con l'uso abitativo.

Bed & Breakfast: Compatibile con l'uso abitativo se non richiede cambio di destinazione d'uso.

Affittacamere: Potrebbe essere considerata un'attività commerciale, quindi non compatibile con l'uso abitativo.

Le attività che disturbano la tranquillità possono essere limitate. La prova del disturbo è necessaria per vietare l'attività.

Variazioni dei titolari di diritti reali e personali di godimento devono essere comunicate all'amministratore entro 60 giorni.

TASSA RIFIUTI

La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga locali o aree suscettibili di produrre rifiuti urbani, indipendentemente dall'uso.

La TARI è regolata dalla L. 147/2013 (art. 1 co. 641 - 668 e 686).

Finanziamento del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

La tassa è dovuta da chi possiede o detiene i locali, con alcune eccezioni per detenzioni temporanee (meno di 6 mesi).

Locazioni Turistiche

La TARI è normalmente dovuta dal proprietario sulla base delle tariffe per le utenze domestiche.

Se il locale è utilizzato per un'attività ricettiva, potrebbe applicarsi una tariffa diversa.

I Comuni possono stabilire tariffe specifiche per le locazioni turistiche.

IMPOSTA DI SOGGIORNO

L'imposta di soggiorno può essere applicata dai Comuni capoluogo di Provincia, dalle unioni di Comuni e dai Comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte.

Tributo di scopo legato ai pernottamenti in strutture ricettive.

Il gettito è destinato a finanziare interventi connessi al turismo e alla manutenzione dei beni culturali e ambientali.

L'art. 4 del DLgs. 23/2011 prevede l'emanazione di un regolamento nazionale, mai emanato, per cui i Comuni adottano un proprio regolamento.

I Comuni devono sentire le associazioni rappresentative dei titolari delle strutture ricettive.

IMPOSTA DI SOGGIORNO

Il regolamento Comunale definisce:

Obblighi per i gestori delle strutture: informazione alla clientela, riscossione e versamento dell'imposta.

Misura dell'imposta e modalità di versamento.

Remunerazione per il servizio di riscossione.

Modalità applicative del tributo, esenzioni e riduzioni.

Ambito applicativo

- A carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate nel Comune che l'ha istituita.
- Applicata secondo criteri di gradualità in proporzione al prezzo.

Ammontare imposta

- La misura massima dell'imposta è di 5,00 euro per persona per notte.
- Il Comune di Venezia può applicare l'imposta fino a 10,00 euro.

IMPOSTA DI SOGGIORNO

Soggetti Passivi

L'imposta è a carico degli ospiti, non iscritti all'anagrafe del Comune.

Obblighi dei Gestori delle Strutture Ricettive

- Informare gli ospiti sull'imposta e richiederne il pagamento.
- Rilasciare una ricevuta nominativa al cliente.
- Adempiere agli obblighi di comunicazione e versamento dell'imposta. Conservare la documentazione per 5 anni.
- Il gestore che omette di versare l'imposta incassata può essere accusato di peculato.

Corresponsabilità nelle Locazioni Brevi

Responsabilità del pagamento dell'imposta per intermediari immobiliari o gestori di siti di locazioni brevi.

IMPOSTA DI SBARCO

Schema riassuntivo

Voce	Dettagli
Soggetti Passivi	Passeggero che sbarca su un'isola minore
Misura Massima Contributo	2,50 euro (fino a 5,00 euro in particolari casi; fino a 10,00 euro per Venezia)
Destinazione del Gettito	Interventi nelle isole minori in proporzione agli sbarchi
Responsabile della Riscossione	Compagnie di navigazione/aeree e trasportatori commerciali
Responsabilità	Riscossione contributo, pagamento, presentazione dichiarazione, ulteriori adempimenti
Disciplina Sanzionatoria	100-200% per dichiarazione omessa/infedele; 30% per omesso/ritardato/parziale versamento
Esenzioni	Residenti, lavoratori, studenti pendolari, componenti di nuclei familiari di soggetti che pagano IMU

SCIA E CODICI ATECO

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

- **Riferimento Normativo:** Art. 13-ter, comma 8, del D.L. 145/2023, convertito nella Legge 191 del 15/12/2023.
- **Obbligo di SCIA:**
 - Chiunque esercita attività di locazione per finalità turistiche o locazioni brevi in forma imprenditoriale.
 - Obbligatorio per chi destina alla locazione breve più di quattro immobili per ciascun periodo d'imposta.
 - Presentazione presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune in cui si svolge l'attività.
- **Sanzioni:** Mancata presentazione della SCIA comporta una sanzione pecuniaria da €2.000 a €10.000, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.
- **Responsabile:** In caso di esercizio tramite società, la SCIA deve essere presentata dal legale rappresentante.

CODICI ATECO

- ❑ **Codice ATECO 68.20.01**
 - ❑ **Descrizione:** Locazione immobiliare di beni propri o in leasing.
 - ❑ **Tipologia di attività:** Attività di locazione di immobili di proprietà, anche turistica, in forma imprenditoriale; senza servizi accessori, oltre a quelli strettamente necessari all'attività.
- ❑ **Codice ATECO 55.20.51:**
 - ❑ **Descrizione:** Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence.
 - ❑ **Tipologia di attività:** Strutture extra-alberghiere, case vacanze, affittacamere, bed and breakfast, foresterie, locande e simili.
- ❑ **Codice ATECO 68.32.00:**
 - ❑ **Descrizione:** Gestione immobili per conto terzi.
 - ❑ **Tipologia di attività:** Gestione, anche turistica, di immobili non di proprietà in forma imprenditoriale; oltre a quelli strettamente necessari all'attività.

ALTRI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

I soggetti che concedono in locazione immobili ad uso turistico sono tenuti ad ulteriori adempimenti di carattere amministrativo, le cui modalità sono indicate dalle singole Regioni, anche attraverso la predisposizione di apposite piattaforme web.

Iscrizione al Sito AlloggiatiWeb

- **Obbligo:** Comunicazione dei dati relativi agli alloggiati alle Questure territorialmente competenti.
- **Tempistica:** Entro 24 ore dall'arrivo, immediatamente per soggiorni inferiori a 24 ore.
- **Modalità:** Iscrizione al portale online della Polizia di Stato "AlloggiatiWeb" (<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>).
- **Normativa di riferimento:** Art. 109 co. 3 del RD 18.6.31 n. 773 (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza) e DM 7.1.2013.

ALTRI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

Comunicazione dell'Attività al Comune Competente (alcune regioni)

- **Obbligo:** Comunicazione delle unità abitative date in locazione ad uso turistico al Comune o allo sportello unico attività produttive (SUAP).
- **Obiettivo:** Ottenimento di un codice identificativo dell'unità, ove previsto dalla legge regionale.

Comunicazione dei Flussi Turistici a Fini Statistici

- **Obbligo nazionale:** Rilevazione sul movimento dei clienti effettuata dall'ISTAT per tutte le strutture ricettive (Art. 7 del DLgs. 6.9.89 n. 322).
- **Regolamentazione regionale:** In alcuni casi, le Regioni richiedono la comunicazione delle presenze a fini statistici anche per locazioni turistiche.

Codice Identificativo Regionale (CIR)

- **Definizione:** Codice alfanumerico associato alla struttura ricettiva.
- **Obbligo:** Dotazione del CIR per ogni immobile destinato all'ospitalità turistica.
- **Normativa di riferimento:** Art. 13-quater del DL n. 34/20.
- **Riformulazione recente:** Il DL 145/2023 (c.d. "Decreto anticipi") ha introdotto il codice CIN, che sostituirà i CIR.
- **Transizione:** Fino all'attuazione del codice CIN, i locatori devono continuare a utilizzare i codici regionali esistenti e richiedere nuovi codici dove necessario.

Grazie per l'attenzione