

DIFFERENZE DI INQUADRAMENTO TRA CAV E LOCAZIONI PER FINALITÀ TURISTICHE

Per arrivare a meglio comprendere l'approdo all'attuale stato normativo e regolamentare in tema di cosiddette **"Locazioni per finalità turistiche"** dette anche **Locazioni/Affitti brevi** è necessario un excursus che parte dal passato.

Fino a pochi anni fa, le uniche norme vigenti in materia erano rappresentate dall'**articolo 1, comma 2, lettera c) della legge 431/1998, nonché dall'articolo 53 dell'Allegato 1 al D. Lgs. 79/2011.**

La prima si limitava a stabilire quali norme della stessa legge 431/1998 non fossero applicabili agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, mentre la seconda si limitava a stabilire che gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione.

E' negli anni 2017 e 2018 che vengono emanati due importanti provvedimenti normativi, rappresentati dal **D.L. 24 aprile 2017 n. 50** (convertito in legge 21 giugno 2017 n. 96) e il **D.L. 4 ottobre 2018 n. 113** (convertito in legge 1 dicembre 2018 n. 132)

In entrambi questi provvedimenti sono contenute norme (rispettivamente l'articolo 4 del D.L. 50/2017 e l'articolo 19-bis del D.L. 113/2018) che trattano espressamente della locazione breve.

Lo fanno in relazione ad aspetti di carattere tributario e di pubblica sicurezza, ma le relative **Circolari applicative emanate rispettivamente dall' Agenzia delle Entrate (Circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017) e dal Dipartimento di Pubblica Sicurezza del Ministero dell'Interno (Circolare del 20 dicembre 2018) richiamano esplicitamente il contratto di locazione e precisamente, il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni, esprimendosi in termini di "locazione breve".**

In particolare, proprio la **Circolare 24/E** precisa che **i contratti di locazione breve sono contratti "tesi a soddisfare esigenze abitative transitorie, anche per finalità turistiche"**.

Ciò fa chiaramente intendere che **il legislatore nazionale stabilisca un principio: la locazione turistica altro non è che una normale locazione, per lo più di breve durata, che in taluni casi può soddisfare le finalità turistiche del conduttore.**

L'assetto normativo che quindi regola la locazione breve per finalità turistiche è pertanto rappresentato dai seguenti provvedimenti:

- **il Codice Civile** che agli articoli 1571 e ss. disciplina il contratto di locazione in generale e agli articoli 1607 e seguenti regola la locazione di case di abitazione, stabilendo una durata massima per il contratto di locazione ma non una durata minima e così, indirettamente, ammettendo anche contratti di locazione della durata di un solo giorno;
- **il Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro** (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) che all'articolo 2-bis della Tariffa Parte II (che disciplina i contratti soggetti a registrazione solo in caso d'uso) contempla espressamente locazioni ed affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno;
- **l'articolo 3 del D.Lgs. 13 marzo 2011 n. 23** che, introducendo nel nostro ordinamento la cosiddetta "cedolare secca sugli affitti", contempla che essa possa essere applicata ai contratti di locazione per i quali non sussista l'obbligo della registrazione e, quindi, a contratti di durata non superiore a trenta giorni;
- **l'articolo 4 del D.L. 50/2017** che dà una definizione, seppur finalizzata solo ad aspetti fiscali, del contratto di locazione breve di immobile ad uso abitativo, ribadendo che allo stesso è applicabile il regime della "cedolare secca" già previsto dall'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, e che qualora i canoni di locazione siano riscossi da un intermediario o da un soggetto che gestisce un portale telematico, questi ultimi devono operare la ritenuta d'acconto sull'importo versato dal fruitore dell'immobile, prima di riversare la differenza al locatore, e attribuendo ai Comuni la possibilità di applicare l'imposta di soggiorno di cui all'art. 4 del D.Lgs. 23/2011 anche a coloro che soggiornano in alloggi che siano oggetto di contratti di locazione breve;

- **l'articolo 109 del TULPS** che prevede per coloro che danno in locazione alloggi per periodi non superiori a trenta giorni, il divieto di dare alloggio a soggetti privi di un valido documento di identità e l'obbligo di comunicare alla Questura, mediante il portale AlloggiatiWeb (disciplinato dal D.m. 7 gennaio 2013) le generalità degli alloggiati.

Prima della pronuncia della Corte Costituzionale n. 84/2019, emanata a seguito di un'impugnativa della Legge Regionale n. 27/2015, tra i temi più dibattuti vi è stata l'individuazione di ciò che distingue la locazione breve dall'attività turistico-ricettiva di CAV.

Ebbene, nella locazione breve di immobile ad uso abitativo l'oggetto del contratto è definito dall'articolo 1571 del codice civile, secondo il quale con il contratto di locazione il locatore concede al conduttore il diritto di godimento dell'appartamento, per un determinato periodo di tempo, a fronte del pagamento del corrispettivo di un canone. **Partendo dalla definizione di contratto di locazione, quindi, non ci sarebbe spazio per ulteriori prestazioni (es. pulizie, servizi di accoglienza etc.) oltre a quella di concessione del godimento dell'immobile.**

Nella conduzione dell'attività turistico-ricettiva, in forma imprenditoriale ma anche in forma non imprenditoriale, è invece possibile che l'esercente svolga a favore del cliente **anche ulteriori prestazioni**, oltre a quella rappresentata dalla pura concessione del godimento dell'appartamento.

Talvolta, a seconda delle svariate leggi regionali che hanno voluto disciplinare la materia, le suddette ulteriori prestazioni non sono neppure mera facoltà ma possono addirittura consistere in un obbligo. Sul territorio della Regione Lombardia, ad esempio, l'articolo 26 della legge regionale 27/2015 stabilisce che la prestazione di servizi complementari nelle CAV sia solo eventuale; in altre regioni si prevede che il servizio di pulizia debba essere assicurato almeno una volta a settimana e, quindi, detto servizio è obbligatorio.

Ad oggi, grazie anche all'emanazione, da parte di Regione Lombardia, dei Decreti D.d.u.o. n. 13056 del 17.09.2019 e D.d.u.o. n. 17869 del 06.12.2019, è possibile affermare pacificamente che ciò che agevola la DISTINZIONE di un'unità abitativa come oggetto di contratto di locazione/affitto breve oppure come struttura ricettiva CAV è il fatto che nel primo caso di quell'appartamento viene concesso il mero godimento a breve termine (massimo 30 giorni) senza alcuna prestazione aggiuntiva (né eventuale, né obbligatoria) mentre nel secondo caso al godimento dell'appartamento si può aggiungere l'esecuzione di ulteriori prestazioni e in particolare la fornitura di servizi diretti al cliente che utilizza l'appartamento per il periodo di durata del contratto.

Questi servizi possono essere vari ma i più diffusi sono il servizio di riassetto e pulizia dell'appartamento e quello di cambio della biancheria da letto, da bagno e da cucina.

Stando alle norme, sembrerebbe che il contratto di locazione/affitto breve non preveda la prestazione di servizi da parte del proprietario a favore dell'inquilino, ma escluda anche la possibilità che i servizi in questione siano forniti da terzi che il proprietario abbia incaricato (es. i property manager o intermediari gestori – fornitori di servizi alberghieri o turistici)

Assunto ciò, si può arrivare a stabilire che colui che abita per non più di 30 giorni un appartamento dove riceve i servizi tipici dell'attività turistico ricettiva da parte di un soggetto che non sia un suo collaboratore domestico all'uopo incaricato, allora quell'unità abitativa deve essere considerato una vera e propria struttura turistico-ricettiva ed essere assoggettato alla relativa disciplina stabilita dalla norma regionale che regola la materia (nel nostro caso, quello lombardo, una CAV ai sensi degli artt. 26 e 38 della L.R. 27/2015)