



### -La locazione per finalità turistiche-

Il contratto di locazione, per finalità turistiche, ha per oggetto un alloggio : cioè un immobile destinato in modo generico ad uso abitativo, per periodi di durata varia. E tale fattispecie locativa viene prevista, per la prima volta chiaramente, dalla lett. c) del comma 2 dell'art.1 **legge 431\98**. Da tale articolo risulta, per tabulas, che tutti i contratti abitativi, ai quali non si applica la disciplina vincolistica della **legge 431\98** (n.d.s. : né tantomeno la disciplina della **legge 392\78**) sono regolate dal Codice Civile. E, a onor del vero, lo stesso relatore, On. Zagatti, nella presentazione della **l.431\98** alla Camera dei Deputati( 25 novembre 1998), ribadì, chiaramente, l'esclusione della sua legge alle locazioni turistiche: "Vengono poi indicate le categorie di immobili che sono escluse dall'ambito applicativo.....Si tratta in particolare.....**degli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche....**". La fattispecie locativa viene, quindi, demandata alla disciplina contenuta nel Codice agli articoli da **1571 a 1614**: libera contrattazione tra le parti sia nel canone sia nella durata.

**E, in modo particolare, proprio i seguenti articoli :**

**--Art.1571 c.c.:**" 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."

**-Art.1572 c.c.**" Il contratto di locazione per **una durata superiore a nove anni** è un atto eccedente l'ordinaria amministrazione ....."[ n.b. la locazione diventa un atto sottoposto a trascrizione, perché limitazione al diritto di proprietà].....

**-Art.1607 c.c.** " La locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte "

**recitano : mancanza di vincoli alla libertà negoziale, l'oggetto del contratto e la durata massima temporale dello stesso.** E proprio dalla sola lettura si viene, anche, a desumere che non esiste alcun limite minimo alla durata temporale di un contratto di locazione ad uso abitativo, che viene regolato dagli articoli codicistici in commento. L'oggetto del contratto è un immobile( arredato o non arredato) destinato genericamente ad uso abitazione , ma che sia idoneo di per sé a costituire il luogo dell'abitazione e della residenza di una o più persone per periodi di tempo di durata varia[n.d.s.: anche di un solo giorno]. E dove **non si devono integrare**, in modo paritetico, servizi di natura genericamente alberghiera, riconducibili a un contratto di somministrazione o di opera. Si potrà, ancora, parlare di locazione turistica nell'ipotesi, in cui un proprietario dell'immobile dia mandato di mediazione o di

rappresentanza ad una agenzia immobiliare per la gestione di un immobile, poiché i soggetti del contratto saranno sempre il proprietario – locatore e il conduttore – turista . Per tale motivo, il rapporto di locazione turistica riguarda, esclusivamente, la finalità e il contenuto del solo rapporto tra locatore e conduttore. E la possibile esistenza di biancheria nella casa assumerà carattere di mero elemento di arredo. Che, comunque, non dovrà mai essere gestito come un servizio di carattere personale a beneficio del conduttore. Cosa diversa, è, quando, le agenzie di intermediazione vengono qualificate da leggi regionali come" strutture ( definite) ricettive", per cui la locazione per finalità turistiche verrà assoggettata a Iva con aliquota del 10%, perché riconducibile a un contratto di carattere alberghiero ( o analogo): godimento della unità abitativa + servizi personali ( n.d.s.: vedi Ris. 10.8.04 n.117/E). Orbene, tutte le fattispecie , escluse dalla figura della locazione turistica, sono, in puncto, quelle inerenti contratti di strutture ricettive alberghiere e extra alberghiere, che sono previste dalle leggi nazionali o regionali ( n.d.s. : vedi legge 135\01 e D.P.C.M. 13 settembre 2002 e i vari Testi Unici del Turismo redatti dalle Regioni) e che offrono servizi paritetici alla prestazione dell'alloggio. D'altronde va ricordato che costituisce principio assolutamente fermo nella giurisprudenza costituzionale quello, secondo cui alle Regioni non è consentito di ingerirsi, nemmeno in sede di attuazione della potestà legislativa ad esse assegnata, nei rapporti di diritto privato. Tanto è vero che questa limitazione, alla potestà legislativa regionale, è stata, anche, riaffermata dalla pronuncia della Commissione Affari Costituzionali del novembre 2001, che demanda tutta la materia locativa solamente allo Stato.

**Comunque il locatore dovrà:**

1. In presenza di una locazione turistica, per un tempo superiore a un mese, condotta da un soggetto Ue, notificare la cessione del fabbricato all'autorità locale di pubblica sicurezza entro le 48 ore dalla consegna dell'immobile.
2. Se il conduttore è un soggetto extraUe la notifica di cessione fabbricato dovrà essere **sempre** ( anche per una locazione turistica di durata minore di un mese) comunicata alle autorità entro 48 ore dalla consegna della abitazione, oltre a ciò si dovrà, anche, constatare la tipologia di permesso di soggiorno rilasciato al conduttore extracomunitario, per non incorrere nelle sanzioni previste dalla nuova legge n.125 del 24.7.08

Biondi Giovanni

Delegato regionale Confedilizia Locazioni Turistiche