



Le discipline di riferimento per le strutture turistico- ricettive sono: a) le norme emanate dalle regioni, ai sensi dell'art. 117 comma 4 della Costituzione, (competenze residuali o innominate delle regioni); b) l'art. 1 comma 2 lettera c della legge legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" e dall'art. 53 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (Codice del turismo).

- Per quanto riguarda le norme emanate dalle regioni, ai sensi dell'art. 117 comma 4 della Costituzione, si fa presente che il titolare dell'attività turistico ricettiva deve avviare e gestire l'impresa, nel caso specifico la stessa viene definita "*ricettività turistica aperta al pubblico*", tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) da presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), competente territorialmente. In questo caso sono obbligatori "*i servizi turistici o servizi alle persone*" (cambio biancheria da bagno e lenzuola, pulizia e sistemazione delle camere, durante il periodo di presenza degli ospiti).
- L'altra tipologia di gestione di immobili turistici riguarda la "*locazione turistica privata*" disciplinata dall'art. 1 comma 2 lettera c della legge legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" e dall'art. 53 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (Codice del turismo). Dette norme prevedono la predisposizione di contratti per finalità turistica, redatti in forma scritta ai sensi dell'art. 1 comma 4, della citata legge n.431/1998. La durata del contratto deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a trenta giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario (cfr. circolare Agenzia delle Entrate n. 12 del 16 gennaio 1998).



Se la durata del contratto, in tal modo determinata, è inferiore a 30 giorni nell'anno è previsto l'obbligo della registrazione solo in caso d'uso, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 del TUR e dell'articolo 2-bis della tariffa, parte seconda, allegata al TUR. In questa tipologia ricettiva non possono essere forniti "i servizi turistici o servizi alle persone" (cambio biancheria da bagno e lenzuola, pulizia e sistemazione delle camere, durante il periodo di presenza degli ospiti). Come disposto dalla Cassazione Civile, Sezione Terza, sentenza n. 10671 del 4 febbraio 1987, che ha delineato una netta differenza tra: il contratto d'albergo e la locazione. Nel contratto d'albergo al godimento dell'immobile si accompagna la fornitura di servizi aggiuntivi, quali la pulizia dell'alloggio o il cambio della biancheria; nel rapporto di locazione nessuna prestazione accessoria alla concessione in godimento è possibile. (l'art. 1786 del codice civile ha equiparato la disciplina relativa agli alberghi alle altre strutture ricettive).

- **Nel caso in cui un gestore decidesse di essere titolare di contratto di locazione, non parzialmente, ma esclusivamente, dovrebbe ottenere la "disponibilità dei locali"** ai sensi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978 n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", novellato dall'art. 52 del decreto legislativo n. 79/2011 Codice del turismo" che così dispone:

1. All'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il primo comma è sostituito dal seguente:

"La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili."

2. All'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il terzo comma è sostituito dal seguente:

"La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali." Se e' convenuta una durata inferiore o non e' convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti. Il contratto di locazione puo' essere stipulato per un periodo piu' breve qualora l'attivita' esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio. Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore e' obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto.



L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera. E' in facolta' delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, puo' recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata;

“Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore e' obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera”.

- **Altro tema esaminato riguarda la “sublocazione”**, la cui disciplina rientra nell’ambito della legge 27 luglio 1978, n. 392 - Art. 2. Disciplina della sublocazione.

“Il conduttore non può sublocare totalmente l’immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. Salvo patto contrario il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l’immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati”. Ciò significa che quando un affittuario concede in sublocazione un immobile per finalità turistiche, deve darne comunicazione a colui che gli ha affidato la locazione tramite raccomandata, che può essere sostituita da una PEC ai sensi del principio “base” sul valore legale della trasmissione dei documenti per via telematica è contenuto in una norma ora di rango primario, ovvero nell'art. 45, comma 2 del D. Lgs 82/2005 (c.d. Codice dell’Amministrazione digitale) il quale testualmente recita: *“Il documento informatico trasmesso per via telematica si intende spedito dal mittente se inviato al proprio gestore, e si intende consegnato al destinatario se reso disponibile all’indirizzo elettronico da questi dichiarato, nella casella di posta elettronica del destinatario messa a disposizione dal gestore”.* L'art. 48 del D. Lgs. 82 cit. generalizza l'utilizzo della PEC in tutti i casi di comunicazioni che necessitano di una ricevuta di invio e di una ricevuta di consegna; equipara la posta elettronica certificata, nei casi consentiti dalla legge, alla notificazione per mezzo della posta; rende opponibile ai terzi la data e l'ora di trasmissione e di ricezione di un documento informatico trasmesso mediante posta elettronica certificata. Pertanto, è possibile desumere che tale strumento di comunicazione sia stato parificato, quanto al valore giuridico, alla posta cartacea raccomandata.