

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4704

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**ANDREA MAESTRI, CIVATI, BRIGNONE, PASTORINO,
MARCON, SANNICANDRO**

Modifica dell'articolo 53 del codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, in materia di locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche

Presentata il 19 ottobre 2017

ONOREVOLI COLLEGHI! — I contratti di locazione turistica sono sempre più diffusi e utilizzati, in particolare nelle località turistiche. La forte diffusione avvenuta in particolare negli ultimi dieci anni è dovuta sia alle maggiori libertà offerte ai locatori, sia al fatto che in molti casi essi sono più economici rispetto ad altre offerte quali, ad esempio, i B&B e gli alberghi.

L'articolo 53 del codice del turismo, di cui al decreto legislativo n. 79 del 2011, definisce le locazioni turistiche come « Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati ».

Dal punto di vista civilistico, tali contratti sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione, ma a differenza dei normali contratti di loca-

zione, i contratti di tipo turistico prevedono la stipula tra le parti soltanto nel caso in cui la locazione abbia una durata superiore a trenta giorni. In caso contrario, per questi contratti la legislazione vigente non prevede alcun pagamento dell'imposta di registro e nessun tipo di obbligo a carico del locatore o dell'affittuario. Soltanto nel caso in cui la durata del contratto superi trenta giorni, il contratto deve essere redatto in forma scritta, in quanto soggetto a registrazione obbligatoria.

I contratti di locazione di tipo turistico sono una delle tipologie di contratto espressamente prevista dal legislatore agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. Tali contratti, come detto, non sono soggetti a registrazione, a condizione che la loro durata

non sia superiore a trenta giorni. In questo caso, quindi, il contratto non è soggetto né all'imposta di registro, né all'imposta di bollo.

Tale contratto, pertanto, si iscrive nell'ambito del contratto « libero », in quanto non si applicano regole per il calcolo del canone stabilito, che resta alla libera contrattazione delle parti e, inoltre, non sussiste alcun obbligo di versare cauzioni.

La locazione turistica si differenzia dai B&B per l'assenza di fornitura di servizi quali: pulizia, cambio di biancheria, colazione eccetera. Si tratta quindi di un'attività non abituale e in forma non imprenditoriale, ma che presenta forti criticità.

Molti comuni hanno adottato regolamenti finalizzati a disciplinare la locazione turistica applicando, ad esempio, la tassa di soggiorno o prevedendo l'iscrizione in un apposito registro dei soggetti che effettuano locazioni turistiche sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale.

Sussiste quindi la necessità di adottare, da parte delle regioni, data la genericità dell'articolo 53 del codice del turismo, una disciplina che preveda la sostenibilità del turismo e in particolare delle locazioni turistiche, attività che non devono essere esercitate a discapito della popolazione residente, come occasione di espulsione o di sfratti. Si tratta, pertanto, di affrontare le anomalie che si sono evidenziate sia nella gestione degli immobili, sia nell'impatto so-

cio-economico derivante dalle locazioni turistiche.

Per fare un esempio basti vedere quale tipo di impatto le locazioni turistiche hanno avuto e hanno sulla città di Venezia determinando un afflusso turistico rilevante, che con tutta evidenza sta compromettendo l'equilibrio che dovrebbe esistere tra la tutela dei centri storici, la qualità di vita degli abitanti residenti, la tutela del diritto di residenzialità, il rispetto dei parametri fiscali, le norme della libera concorrenza e le condizioni di sicurezza.

È oggi il momento di intervenire con apposite leggi regionali, o con la modifica delle leggi regionali già vigenti, che affrontino le criticità che si sono evidenziate in materia di locazioni turistiche e sulle quali è necessario intervenire prevedendo, ad esempio, un limite massimo di durata per le locazioni turistiche con la possibilità che tale limite possa essere suddiviso in due periodi continuativi nel corso dell'anno con lo stesso conduttore della locazione turistica oppure prevedendo sanzioni in caso di comportamenti inadempienti dei soggetti che operano nel settore delle locazioni turistiche.

È anche necessario stabilire modalità efficaci di contrasto di forme di concorrenza sleale con le altre tipologie turistiche ricettive, di abuso della professione e di forme di evasione fiscale che con tutta evidenza interessano il settore delle locazioni turistiche.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. L'articolo 53 del codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, è sostituito dal seguente:

« ART. 53. – (*Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche*). – 1. Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono definire e disciplinare, con apposita normativa, la locazione turistica tenuto conto, in particolare, delle peculiarità territoriali, incentivando forme di turismo sostenibile, allo scopo di tutelare le prioritarie esigenze abitative della popolazione locale e di contrastare forme di concorrenza sleale e di evasione fiscale. In ogni caso non può essere ritenuta attività ricettiva non imprenditoriale la locazione di un numero di alloggi superiore a un'unità abitativa posseduta in proprietà o in comproprietà da ciascuna persona fisica. Le locazioni di alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche non possono superare la durata di trenta giorni, né possono essere ulteriormente rinnovate nei confronti dello stesso conduttore ».

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, a emanare l'apposita normativa prevista dall'articolo 53 del codice di cui al decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, come sostituito dal comma 1 del presente articolo.



17PDL0056240