



31 Dicembre 2019

Il Sole **24 ORE**

**consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com**

Periodico quindicinale / Anno LXIII / n. 1081  
Poste Italiane Spa / Sped. in A.P. / D.L. 353/2003 conv. L. 46/2004, art. 1, c. 1  
/ DCB Roma

# Consulente Immobiliare

**Le strutture ricettive in condominio**

**Bed & Breakfast, Airbnb, locazioni brevi, condhotel:  
come gestire la nuova situazione**

GRUPPO **24 ORE**

# Consulente Immobiliare

communicationteam.it

**Il punto di riferimento tra norme e procedure di un settore in continua evoluzione.**

Condominio, locazione, catasto, proprietà, stime e perizie, procedure edilizie, risparmio energetico sono solo alcuni degli argomenti affrontati con il **duplice scopo di aggiornare sull'evoluzione normativa e "fare il punto" sui temi maggiormente complessi.**

**AGGIORNAMENTO CONTINUO**

**AUTOREVOLEZZA**

**OPERATIVITÀ ASSOLUTA**



**Novità 2020!**

- **ARGOMENTI DI ESTIMO**
- **CONDOMINIO: LE FORMULE COMMENTATE**

**RINNOVA OGGI STESSO  
il tuo abbonamento  
[www.ilsole24ore.com/rinnovi24](http://www.ilsole24ore.com/rinnovi24)**

**24ORE**  
PROFESSIONALE

**NON SEI ANCORA ABBONATO?  
Scopri l'offerta:  
[www.ilsole24ore.com/riviste](http://www.ilsole24ore.com/riviste)**

## STRUTTURE RICETTIVE

### Attività ricettive in condominio tra limiti e divieti

» PAG 3

### I divieti previsti dal regolamento condominiale

» PAG 6

### La distinzione tra le diverse attività ricettive

» PAG 11

### Le locazioni di natura transitoria

» PAG 19

### Le locazioni brevi: forma, durata e contenuto

» PAG 27

### "Airbnb": cos'è e come funziona

» PAG 41

### Anche in Italia arriva il condhotel

» PAG 45

### Locazioni e strutture ricettive: le novità del "decreto Crescita"

» PAG 54

### Principali adempimenti per aprire un bed&breakfast

» PAG 14

### L'home restaurant: regole e limiti in attesa delle norme

» PAG 59

### Formulario

» PAG 67

Quaderno a cura di

**Giuseppe Nuzzo**, Avvocato, articolista giuridico, autore e curatore in opere collettanee per alcune delle più importanti case editrici italiane. Ha pubblicato numerosi contributi, e-book e commenti giurisprudenziali su siti giuridici, quotidiani e riviste specializzate di settore.

# Consulente immobiliare

GRUPPO **24**ORE

**Direttore Responsabile** Ennio Bulgarelli

**Coordinamento editoriale** Paola Furno

#### Comitato scientifico

Paolo Frediani, Giampaolo Giuliani, Paola G. Lunghini, Pierluigi Mantini, Andrea Picardi, Antonio Piccolo, Silvio Rezzonico, Raffaele Rizzardi, Luca Rollino, Stefano Stanghellini, Oliviero Tronconi  
**Sede legale e Direzione** Via Monte Rosa 91, 20149 Milano.  
Reg. Trib. Milano n. 4143, 11.10.1956 ISSN 0010-7050

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità dell'Editore per involontari errori e/o inesattezze; pertanto il lettore è tenuto a controllare l'esattezza e la completezza del materiale utilizzato.

Questo numero è stato licenziato per la stampa il 29 novembre 2019.

**Proprietario ed Editore** Il Sole 24 ORE Spa

**Presidente** Edoardo Garrone

**Vice Presidente** Carlo Robiglio

**Amministratore Delegato** Giuseppe Cerbone

Il Sole 24 ORE Spa. Riproduzione, anche parziale, vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore

**Stampa:** Il Sole 24 Ore S.p.A., Via Tiburtina Valeria km 68,700, 67061 Carsoli (AQ).

**Concessionaria esclusiva di pubblicità:** Il Sole 24 ORE S.p.A. System Direzione e amministrazione: Via Monte Rosa 91, 20149 Milano -

tel. 02.3022.1, fax 02.3022.3214,  
e-mail: segreteria@ilsole24ore.com

**Redazione:** per informazioni in merito a contributi, articoli e argomenti trattati:  
tel. 02.3022.3644, 02.3022.3692  
e-mail: redazione.consulente@ilsole24ore.com

**Servizio Clienti Periodici:** tel. 02.30.300.600  
e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

**Amministrazione Vendite:** Via Tiburtina Valeria km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ) - fax 02-06.3022.5402

**Abbonamento annuale (Italia):** € 229,00 (23 numeri).

Per conoscere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte promozionali, contattare il Servizio Clienti, tel. 02.30.300.600;  
e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com.

Gli abbonamenti possono essere sottoscritti telefonando direttamente e inviando l'importo tramite assegno non trasferibile intestato a: Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento sul c.c.p. n. 31481203. La ricevuta di pagamento può essere inviata anche via fax al numero 02 (oppure 06) 3022.5406

**Arretrati:** € 18,00 comprensivi di spese di spedizione. Per richieste di arretrati e numeri singoli inviare anticipatamente l'importo seguendo le stesse modalità di cui sopra. I numeri non pervenuti possono essere richiesti via fax al numero 02 (oppure 06) 3022.5400 o via e-mail a: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com entro due mesi dall'uscita del numero stesso

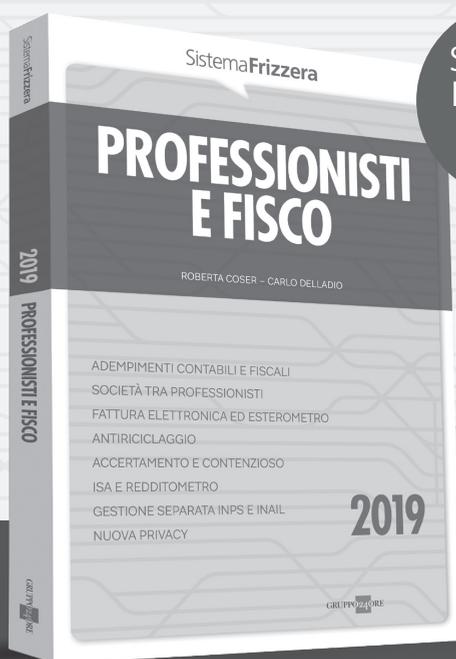
SistemaFrizzera24

Pagg. 288 - € ~~37,00~~

# PROFESSIONISTI E FISCO

a cura di **Roberta Coser - Carlo Delladio**

Il volume affronta tutte le principali voci con le quali ogni professionista ha a che fare quotidianamente, dalla gestione dello studio professionale agli immobili in generale, dall'auto alle dotazioni informatiche, fornendo per ciascuna di esse utili indicazioni operative per il corretto trattamento fiscale e contabile.



SCONTO  
DEL 15%  
€31,00

ACQUISTA  
SUBITO  
IL VOLUME

SHOPPING  
ON LINE  
24

[www.shopping24.it](http://www.shopping24.it)

Link diretto al prodotto: [offerte.ilsole24ore.com/professionistiefisco](http://offerte.ilsole24ore.com/professionistiefisco)



NELLE LIBRERIE  
PROFESSIONALI

SERVIZIO CLIENTI LIBRI - tel. 02/30.300.600 - [servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com](mailto:servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com)

GRUPPO 24 ORE

## LOCAZIONI

# Attività ricettive in condominio tra limiti e divieti

La crisi economica degli ultimi anni ha contribuito ad incrementare il numero di proprietari che decidono di destinare i propri immobili per attività di tipo ricettivo. L'aumento dei bed & breakfast e di altri esercizi similari è certificato, non soltanto nelle grandi città, ma anche nelle località turistiche medio-piccole, favorito anche dalla tecnologia, come testimonia il successo di piattaforme come Airbnb. Quando i locali da destinare ad attività ricettive sono collocati all'interno di edifici condominiali, l'ostacolo maggiore è rappresentato dai conflitti che possono sorgere tra gli abitanti del condominio, che vanno ad aggiungersi ai vari adempimenti burocratici.

In genere, i condòmini hanno un atteggiamento di diffidenza verso questo tipo di attività; le considerano un pericolo per la sicurezza dell'edificio e una minaccia per la loro tranquillità domestica. In effetti, l'attività ricettiva finisce spesso per entrare in conflitto con le contrapposte esigenze degli altri proprietari. Il regolare uso delle parti e degli spazi comuni, la tutela della quiete domestica, la riservatezza: sono questi alcuni degli aspetti che, inevitabilmente, possono essere alterati dal via vai continuo di turisti o clienti all'interno dell'edificio condominiale.

### **B&B in condominio: si può?**

Le tipologie di attività ricettiva esercitabili in condominio sono molteplici. Più avanti ci soffermeremo ad evidenziarne le principali

differenze. In questo volumetto concentriamo la nostra attenzione sulle principali problematiche che riguardano quella che è sicuramente una delle attività più diffuse: il bed & breakfast.

- › È possibile avviare un'attività di bed & breakfast nell'appartamento in condominio?
- › Bisogna chiedere prima l'autorizzazione all'amministratore o all'assemblea?
- › Il regolamento di condominio può vietare tale attività?

Queste sono alcune delle domande più frequenti poste dai condòmini che intendono destinare a B&B tutta o parte della propria unità immobiliare.

Diciamo subito che **questo tipo di attività, di per sé, non è vietata**. In termini generali, **è consentita anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale**, perché attiene all'uso e al godimento della

proprietà esclusive.

Ricordiamo che l'assemblea di condominio non può intervenire in vicende che riguardano l'uso e il godimento delle proprietà esclusive; almeno fino a quanto tale uso e godimento non vada a incidere negativamente sui diritti degli altri condòmini sulle parti comuni.

Tra l'altro, si tenga presente che «l'esercizio dell'attività di affittacamere non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta» (Cass. civ., sent. 20 novembre 2014, n. 24707). Lo stesso discorso vale per i B&B, dalla giurisprudenza assimilati all'attività di affittacamere (Trib. Roma, sent. 10 gennaio 2018, n. 510).

### **Occorre valutare caso per caso**

Non si può sostenere neppure che l'attività in questione violi, di per sé, l'art. 1122 cod. civ., ai sensi del quale «nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio», oppure gli artt. 1102 e 1120 cod. civ., in tema di pari uso delle cose comuni, di stabilità, di sicurezza e di decoro architettonico dell'edificio.

Tali norme costituiscono senza dubbio un limite che il singolo condòmino deve sempre rispettare. Tuttavia, la loro violazione va valutata ed accertata caso per caso, verificando se in concreto l'attività ricettiva del singolo proprietario reca pregiudizi o limitazioni ai diritti degli altri condòmini.

In tale contesto, al condòmino che abbia destinato i locali ad attività di B&B e che la gestisca in proprio, possono essere eccepite, per esempio:

› la presenza di eventuali danni alle parti

comuni condominiali provocati dall'attività;

- › la presenza di immissioni rumorose intollerabili;
- › limitazioni o pregiudizio dei diritti degli altri condòmini su beni o spazi comuni;
- › pregiudizi alla sicurezza ed alla privacy.

In ogni caso, in presenza di danneggiamenti delle parti comuni e di pericolo, potrebbe anche essere giustificata – fermo il rispetto della normativa sulla privacy – l'installazione di videocamere ai sensi dell'art. 1122-ter cod. civ., secondo il quale le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea a maggioranza (500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti).

Capita spesso che l'attività ricettiva venga svolta da una società o impresa titolare utilizzando appartamenti presi affitto all'interno di edifici condominiali. In questo caso, il proprietario delle unità immobiliari rimane comunque responsabile nei confronti degli altri condòmini per eventuali violazioni delle "regole condominiali".

### **Eventuali pregiudizi vanno provati in concreto**

La valutazione di eventuali illegittimità deve essere effettuata in concreto, così da poter accertare se l'attività oggetto di doglianza – seppur non espressamente vietata dal regolamento – violi le regole condominiali dettate a tutela della tranquillità dei condòmini e il pacifico godimento delle singole unità (Trib. Roma, sent. 7 ottobre 2016, n. 18557). Prova che, per esempio, con riferimento alla turbativa della sicurezza e della tranquillità dei condòmini, potrebbe consistere in verbali della autorità locali conseguenti a turbative ed eventi delittuosi, o connessi all'afflusso di soggetti estranei alla compagine condominiale.

**CHECK-LIST**

<b>È necessario chiedere l'autorizzazione all'assemblea o all'amministratore per aprire un B&amp;B?</b>	No, questo tipo di attività, di per sé, non è vietata. In termini generali, è consentita anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, perché attiene all'uso e al godimento della proprietà esclusive.
<b>Quali sono i principali limiti che il titolare di un B&amp;B in condominio deve osservare?</b>	Garantire il pari uso delle parti comuni, non recare pregiudizio alle parti comuni, nonché alla stabilità, alla sicurezza e al decoro dell'edificio, evitare immissioni o rumori intollerabili, non ledere la privacy altrui.
<b>Si può chiedere la chiusura di un B&amp;B in condominio</b>	Sì, ma per ottenere la cessazione in via cautelare urgente dell'attività di bed & breakfast l'interessato dovrà dimostrare l'effettiva e concreta messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condòmini all'interno degli spazi comuni per via dell'espletamento dell'attività ricettiva. Secondo il Tribunale di Roma, ord. 4-10 febbraio 2016, l'avvio dell'attività ricettiva non rappresenta un pregiudizio in <i>re ipsa</i> per gli altri condòmini. Non è decisivo nemmeno il divieto di adibire l'unità immobiliare ad usi diversi da quello abitativo, previsto nel regolamento di condominio. Ai fini dell'emissione del provvedimento cautelare urgente di interruzione dell'attività di B&B, l'interessato deve dimostrare l'esistenza concreta di un pregiudizio grave ed irreparabile alla tranquillità e sicurezza dei condòmini. Nel caso di specie, l'attività di affittacamere e/o di break & breakfast avviata dalla proprietaria e dal conduttore del monolocale si pone in contrasto con quanto stabilito dal regolamento di condominio. Tuttavia, secondo il Tribunale tale considerazione non è sufficiente ad accogliere la domanda cautelare del condominio, poiché manca nella fattispecie il requisito del pregiudizio imminente ed irreparabile richiesto dall'art. 700 cod. proc. civ. per la tutela cautelare. In particolare, il condominio non ha fornito alcun elemento da cui desumere la effettiva e concreta messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condòmini all'interno degli spazi comuni a causa dell'espletamento dell'attività di affittacamere e di bed & breakfast.

## LOCAZIONI

# I divieti previsti dal regolamento condominiale

Limiti regolamentari; natura contrattuale; i tipi di regolamento; clausole contrattuali e clausole regolamentari.

### I limiti regolamentari

Abbiamo detto che il B&B in condominio è, di regola, consentito senza alcuna particolare autorizzazione da parte degli altri condòmini.

Occorre dire, però, che **molte regolamenti condominiali contengono delle apposite clausole** che prevedono limitazioni, se non addirittura dei divieti assoluti, relativi proprio all'esercizio di attività ricettive negli edifici condominiali.

Che validità hanno queste clausole?

La questione va inquadrata nella **più ampia materia delle limitazioni all'uso e godimento della proprietà esclusiva previsti nei regolamenti di condominio**. Materia nella quale la giurisprudenza ha elaborato alcuni criteri-guida per risolvere, di volta in volta, i singoli casi concreti.

### Natura contrattuale

Innanzitutto tali divieti, per essere validamente opponibili ai singoli proprietari, **devono essere previsti in un regolamento (o, meglio, in apposite clausole del regolamento) di natura contrattuale**. Solo con l'accordo di tutti i proprietari, infatti, è possibile restringere i poteri e le facoltà dei singoli con-

domini sulle proprietà esclusive o comuni, destinate ad avere effetti (con la registrazione del regolamento nei registri immobiliari) anche per i futuri acquirenti: «le clausole regolamentari, che limitano i diritti dominicali dei singoli condòmini sulle loro proprietà esclusive, per essere opponibili devono essere approvate da tutti i condòmini in quanto hanno valore negoziale» (Trib. Roma, sent. 13 luglio 2019, n. 12487).

### I tipi di regolamento

Il regolamento contrattuale si distingue dal regolamento assembleare.

Il **regolamento assembleare** è approvato dall'assemblea a maggioranza per disciplinare le sole materie indicate nell'art. 1138 cod. civ.: uso delle parti comuni; ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condòmino; la tutela del decoro dell'edificio; amministrazione.

Il **regolamento contrattuale** si forma invece al di fuori dell'assemblea e configura un contratto plurilaterale, concordato e accettato da tutti i condòmini. Con esso i contraenti (i condòmini) possono disciplinare ogni aspetto della vita condominiale (ulteriore a quelli indicati nel citato art. 1138), compresi eventuali limiti o divieti all'uso o godimento delle singole unità immobiliari esclusive.

Di solito il regolamento contrattuale è predisposto unilateralmente dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio. Con la stipula del contratto d'acquisto delle singole unità immobiliari, gli acquirenti dichiarano di aver preso visione del regola-

mento, richiamato nel titolo o allegato allo stesso e di accettarlo in tutte le sue parti o limitatamente alle clausole richiamate nel contratto.

Il regolamento contrattuale può formarsi anche mediante l'accordo unanime raggiunto dai condòmini su un testo condiviso. In questo caso, tuttavia, non sempre è sufficiente l'approvazione all'unanimità in assemblea. Infatti, il regolamento non può definirsi contrattuale se ha ad oggetto solo le materie indicate nel primo comma dell'articolo 1138 del codice civile. Affinché il regolamento possa qualificarsi "contrattuale" è necessario invece che il consenso unanime si manifesti su materie diverse da quelle indicate dall'art. 1138 citato e che incida sui diritti dei singoli condòmini. Ciò che conta, in altri termini, non è tanto l'origine, interna o esterna, del regolamento (o delle singole clausole), quanto piuttosto verificare se il contenuto rientri o meno tra le materie di cui all'art. 1138 cod. civ. Nel primo caso le disposizioni avranno natura assembleare, nel secondo avranno natura contrattuale (potranno essere approvate o modificate solo con l'accordo unanime dei condòmini).

### Clausole contrattuali e clausole regolamentari

Non tutte le clausole del regolamento negoziale hanno natura contrattuale. Il regolamento di condominio può contenere insieme semplici "clausole regolamentari" e "clausole contrattuali". La distinzione della natura delle clausole è di fondamentale importanza. Infatti, mentre per la modifica delle clausole contrattuali è sempre necessario il consenso di tutti i condòmini, per la revisione delle clausole regolamentari è sufficiente una deliberazione assembleare adottata con le maggioranze previste dall'art. 1138 cod. civ..

### Opponibilità ed efficacia dei divieti

La giurisprudenza prevalente inquadra i divieti contenuti nei regolamenti condominiali come vere e proprie **servitù sulle singole proprietà**. Affinché producano effetti nei confronti dei singoli proprietaria e dei nuovi acquirenti, è sufficiente che tali clausole siano richiamate, con adesione, nell'atto di acquisto o che, comunque, il regolamento sia stato oggetto di approvazione da parte dell'acquirente/proprietario. In questo caso, il vincolo scaturisce dalla accettazione delle disposizioni che limitano i diritti dominicali dei singoli (Cass. civ., sent. n. 22582/2016).

È questa, di solito, la prassi seguita nella maggior parte dei casi.

Solo in assenza di adesione o approvazione secondo le modalità sopra descritte, ai fini della opponibilità delle clausole limitative sarà necessario procedere alla trascrizione: «affinché possano essere utilmente opposte le clausole limitative ai nuovi titolari del bene, occorre indicare le stesse in un'apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto ai sensi degli artt. 2659, comma 1, e 2665 del codice civile», non essendo sufficiente la trascrizione dell'intero regolamento (Cass. civ., sent. n. 21024/2016; Trib. Milano, sent. 22 novembre 2018, n. 11784).

### Ciò che non è espressamente vietato, è consentito

Incidendo sul libero esercizio della proprietà esclusiva, eventuali divieti e/o limitazioni contenuti nel regolamento **sono di stretta interpretazione** e non possono essere interpretati in via estensiva o analogia o comunque in maniera diversa dal loro significato letterale: «I divieti posti dal regolamento condominiale all'uso di beni esclusivi sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di applicazione né estensiva né analogica, in quanto concretanti limitazioni al diritto di proprietà che, in astratto, contempla a favore

del suo titolare le facoltà di pieno e libero godimento del bene» (Cass. civ., sent. n. 21307/2016).

Di recente, il Tribunale di Roma, con sent. n. 18949 del 28 settembre 2018, ha condannato il titolare dell'attività ricettiva a pagare € 50 per ogni giorno di prosecuzione dell'attività non consentita dal regolamento di condominio.

### Chiarezza e precisione

Limitazioni alla proprietà esclusiva vanno espresse in maniera chiara, con indicazione specifica delle attività vietate.

Se i divieti previsti nel regolamento sono troppo generici, vanno interpretati in maniera restrittiva e, comunque, a favore del singolo proprietario.

In altri termini, per avere valenza ed incidere legittimamente sulla proprietà esclusiva, tali limiti e divieti devono essere tali da «escludere ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini» ed essere quindi connotati dalla massima chiarezza con riferimento «alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire». Una clausola chiara nell'imporre un divieto di ampia latitudine, ma non altrettanto alle ragioni che lo giustificano, non soddisfa i requisiti di validità, poiché non consente di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela (Cass. civ., sent. n. 19229/2014).

### Tipologie di divieti

I divieti e i limiti di destinazione alle proprietà individuali sono formulati nei regolamenti condominiali principalmente in due forme:

› **mediante elencazione delle specifiche attività vietate** (per esempio: pensione, lo-

canda, discoteca, cinema, sala da ballo, scuola di canto o di musica, studio medico, postribolo, ambulatorio per malattie infettive e contagiose, uffici aperti al pubblico ecc.);

› **con riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare** (per esempio: turbamento della quiete, dell'amenità e della tranquillità dei condomini, contrarietà all'igiene, alla signorilità ed al decoro dell'edificio, ecc. - non escludendo che si possa anche imporre specifiche destinazioni quali le attività industriali o commerciali, vendita al minuto o all'ingrosso ecc.).

Nella prima ipotesi, per stabilire se una data attività sia vietata o meno, verificare se la stessa attività sia espressamente inclusa o meno nell'elenco che, secondo gli insegnamenti della Corte di Cassazione, deve considerarsi tassativo e non suscettibile di applicazioni analogiche o estensive. Ciò che non è espressamente indicato nel regolamento è consentito.

Nella seconda ipotesi rientrano le norme che precludono l'attività vietata non in sé, bensì in relazione al danno potenzialmente cagionabile alle parti comuni o ai singoli. In questo caso è necessario accertare l'effettiva capacità della destinazione impressa all'immobile a produrre gli inconvenienti che si è voluto evitare nel regolamento.

In questo caso, la valutazione andrà fatta evidentemente caso per caso, secondo la lettura ermeneutica che il singolo giudice riterà esatta, anche alla luce delle prove e delle argomentazioni difensive delle parti e della particolare situazione di fatto. Anche qui, tuttavia, la tendenza della giurisprudenza è quella di optare per un'interpretazione letterale e restrittiva, trattandosi di limitazioni a facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini: si afferma infatti che le limitazioni *de quibus* devono risultare «da espressioni incontrovertibilmen-

te rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibili di dar luogo ad incertezze» (così Cass. civ., sent. 1 ottobre 1997, n. 9564. Conforme: Cass. civ., sent. 11 settembre 2014, n. 19229).

### **I divieti del regolamento condominiale possono essere superati?**

Cosa può fare il proprietario una volta verificato che il regolamento condominiale contrattuale vieta espressamente l'attività che intende avviare nel proprio appartamento?

Trattandosi di una clausola contrattuale, l'unico modo per superare il divieto è trovare un accordo con tutti i proprietari dell'edificio condominiale, che appunto acconsentano all'esercizio dell'attività vietata. Attenzione: potrebbe non bastare una deliberazione dell'assemblea (anche all'unanimità) perché, come stabilito anche dalla Corte Costituzionale, si tratta di materia che va oltre le competenze dell'assemblea. Occorre un vero e proprio "contratto" con cui tutti i proprietari, in deroga al regolamento, acconsentano all'esercizio dell'attività. Altrimenti, potrebbe anche "forzare la mano", cioè avviare ugualmente l'attività, per poi giocare le proprie carte nel giudizio che sicuramente il condominio, o il singolo condòmino, avvierà per chiedere il rispetto del regolamento di condominio. In sede giudiziale, si andrà a contestare la validità e la corretta applicazione della clausola regolamentare in questione, alla luce dei principi anzidetti.

### **Apertura di un B&B: i rapporti tra regolamento condominiale e leggi regionali**

La giurisprudenza è costante nel qualificare il B&B come attività commerciale di tipo nella sostanza para-alberghiero, di regola incompatibile con l'uso abitativo degli appartamenti eventualmente imposto dal regolamento di condominio di natura con-

trattuale (Trib. Milano, sent. 8 novembre 2018, n. 11275).

La materia dei B&B è disciplinata in specifiche leggi regionali che molto spesso, anche per favorire l'avvio di questo tipo di attività, dispongono che tale attività non comporta il mutamento della destinazione di uso dell'immobile ai fini urbanistici. Si pone dunque il problema di capire se tali disposizioni possano rendere compatibili i B&B con quei regolamenti di condominio contrattuali che impongono la destinazione degli appartamenti ad uso abitazione civile.

La questione è stata affrontata Tribunale di Milano (sent. 22 novembre 2018, n. 11784), che ha chiarito il rapporto tra norme pubblicistiche e regolamenti di condominio.

Nella fattispecie affrontata dal giudice milanese, il condominio aveva agito contro una condomina imputandole la violazione del regolamento condominiale, per aver destinato il proprio appartamento ad attività di B&B, costituendo a tal fine un'impresa individuale. Il regolamento in questione disponeva infatti che «gli appartamenti dello stabile si intendono destinati ad uso abitazione civile e ad uffici (...)». Secondo la condomina, l'attività rientrava tra gli usi consentiti, in quanto presupporrebbe l'uso dell'immobile a civile abitazione, differenziandosi in questo senso dall'attività alberghiera vera e propria. A sostegno di ciò, richiamava la L.R. Lombardia 15/2007, secondo cui l'attività di B&B non comporta il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile ai fini urbanistici.

Il Tribunale di Milano ha accolto la domanda del condominio, dichiarando l'attività di B&B contraria al regolamento di condominio. A tale lettura – spiega il Tribunale – non osta la legislazione di carattere pubblicistico richiamata dalla condomina, che disciplina la materia urbanistica. Tale normativa opera su un piano diverso, per cui non incide sulla volontà contrattuale espressa nei regolamenti di condominio. Tale normativa, «disciplinando il rapporto tra

cittadino e norme di carattere pubblicistico, non può comportare un automatico recepimento nell'ambito della disciplina dei rapporti tra privati dei criteri per i quali si stabilisce se una certa attività comporti o meno un mutamento di destinazione ai fini della regolamentazione dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio» (Cass. civ., sent. 16 gennaio 2015, n. 704).

La legge regionale – nel caso di specie la L.R. Lombardia 27/2015 – che eventualmente stabilisca che l'attività di B&B non comporta il mutamento di destinazione di uso dell'immobile ai fini urbanistici, in altri termini, «non può in nessun modo interferire con la volontà contrattuale dei comproprietari, con la quale si è voluto escludere ogni modifica della destinazione ad uso abitativo dei singoli piani, proprio in considerazione del fatto che la legislazione regionale, nel disciplinare i rapporti cosiddetti verticali tra privati e la Pubblica amministrazione, persegue finalità diverse, di natura pubblicistica, relative unicamente alla classificazione delle attività. Al legislatore regionale, dunque, non è consentito incidere su un principio di ordinamento civile e, in particolare, sul rapporto civilistico tra condomini e

condominio» (Trib. Milano, sent. 22 novembre 2018, n. 11784).

Proponiamo di seguito un elenco di sentenze, tra le più recenti, che hanno affrontato il tema del rapporto tra B&B e divieti dei regolamenti di condominio:

- › Trib. Milano, sent. 22 novembre 2018, n. 11784 (Niente B&B se il regolamento contrattuale destina gli appartamenti solo ad uso abitazione e uffici);
- › Trib. Milano, sent. 8 novembre 2018, n. 2757 (Il B&B è una forma particolare di locazione breve, e non un'attività ricettiva);
- › Trib. Roma, sent. 10 gennaio 2018, n. 510 (B&B in condominio legittimo se non è vietato espressamente dal regolamento);
- › Trib. Roma, sent. 18 gennaio 2017, n. 727 (B&B in condominio. Consentito se il regolamento contrattuale non lo vieta espressamente);
- › Cass. civ., sent. 7 gennaio 2016, n. 109 (No al B&B in condominio. La Cassazione ci ripensa);
- › Trib. Roma, sent. 17 settembre 2015, n. 18303 (Si può aprire un B&B se il regolamento del condominio vieta solo pensioni e alberghi).

## CHECK LIST

<b>Il regolamento può contenere limitazioni o divieti a B&amp;B o attività ricettive in condominio?</b>	Si, tali divieti devono però essere previsti in un regolamento (o, meglio, in apposite clausole del regolamento) di natura contrattuale. Solo con l'accordo di tutti i proprietari, infatti, è possibile restringere i poteri e le facoltà dei singoli condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, destinate ad avere effetti (con la registrazione del regolamento nei registri immobiliari) anche per i futuri acquirenti.
<b>Come devono essere formulati i divieti nel regolamento condominiale?</b>	Devono essere previste in un regolamento (o, meglio, in specifiche clausole del regolamento) di natura contrattuale, accettate e sottoscritte da tutti i condòmini.
<b>Che natura giuridica hanno tali divieti?</b>	Secondo la giurisprudenza prevalente, si tratta di servitù sulle singole proprietà.
<b>Quali sono i presupposti affinché le clausole del regolamento siano efficaci nei confronti dei proprietari?</b>	È sufficiente che tali clausole siano richiamate, con adesione, nell'atto di acquisto o che, comunque, il regolamento sia stato oggetto di approvazione. Solo in assenza di adesione o approvazione, ai fini della opponibilità delle clausole limitative sarà necessario procedere alla trascrizione.
<b>Come vanno interpretate le clausole limitative della proprietà esclusiva?</b>	Divieti e limiti alle proprietà esclusiva sono di stretta interpretazione. Non possono essere interpretati in via estensiva o analogica. Le clausole devono essere scritte in modo chiaro, indicando espressamente il tipo di attività vietate.

## LOCAZIONI

# La distinzione tra le diverse attività ricettive

Bed & breakfast, affittacamere, hotel, locanda o pensione, casa di riposo per anziani, locazioni transitorie e locazioni brevi, casa-vacanza.

### I criteri elaborati in giurisprudenza

Parlando di divieti contenuti nei regolamenti condominiali, si è fatto riferimento a diverse tipologie di attività ricettive, comprese, per analogia, le locazioni brevi e transitorie.

Provando a sintetizzare quanto detto finora:

- › il regolamento condominiale di natura contrattuale può limitare o vietare l'apertura ed esercizio di attività ricettive nelle unità di proprietà esclusiva;
- › i divieti e le limitazioni contenute nel regolamento devono essere espresse in modo chiaro ed esplicito e, cosa molto importante, sono di stretta interpretazione, non possono cioè essere applicate in maniera estensiva o analogica;
- › di conseguenza, occorrerà valutare, caso per caso, il contenuto delle singole clausole contenute nel regolamento condominiale, individuare le attività espressamente vietate e valutare la compatibilità dell'attività che s'intende avviare.

Da qui, l'importanza di distinguere le diverse attività ricettive esercitabili in condominio.

Sulla distinzione tra le diverse attività ricettive il dibattito è quanto mai aperto. E diciamo anche che regna spesso una certa

confusione nelle sentenze che trattano l'argomento.

In effetti, la giurisprudenza non ha trovato ancora un orientamento uniforme; tuttavia, possiamo individuare alcuni principi ormai consolidati, che possono guidare alla soluzione del singolo caso concreto.

### Bed & breakfast

Strutture ricettive gestite da privati in modo professionale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi. Secondo la più recente giurisprudenza (Trib. Milano, sent. 22 novembre 2018, n. 11784 e sent. 8 novembre 2018, n. 11275), il B&B è un'attività **commerciale di "natura nella sostanza para-alberghiera"**, quindi incompatibile con l'uso abitativo dell'immobile.

I locali adibiti a B&B devono possedere le caratteristiche strutturali e igienico-sanitarie previste per l'uso abitativo dai regolamenti comunali vigenti, nel pieno rispetto delle prescrizioni normative in materia di edilizia, di urbanistica, di pubblica sicurezza e di somministrazione di cibi e bevande. Definizione, caratteristiche e servizi minimi dei B&B sono definiti in maniera puntuale nella legislazione regionale, che ne definisce di solito anche la procedura amministrativa da seguire di avvio.

### Affittacamere

L'attività di affittacamere (in inglese "guest

house", casa per ospiti) è una abitazione privata, o parte di essa, adibita all'uso esclusivo degli ospiti; secondo l'orientamento prevalente in giurisprudenza, è del tutto **sovrapponibile a quella di B&B**, quest'ultima caratterizzata solo per i maggiori servizi resi (Cass. civ., sent. 7 gennaio 2016, n. 109). In particolare, è escluso che l'attività di affittacamere possa assimilarsi all'uso abitativo, dovendo piuttosto essere qualificata come attività commerciale (Trib. Milano, sent. 22 novembre 2018, n. 11784).

In questo senso, l'attività di affittacamere deve essere **equiparata all'attività alberghiera**, in quanto, sia pure con proporzioni ridotte, presenta caratteristiche imprenditoriali simili, comportando, non diversamente dall'esercizio di un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda e il contatto diretto con il pubblico.

L'attività di affittacamere, infatti, comporta la prestazione di una serie di servizi personali accessori rispetto alla mera prestazione dell'alloggio, quali per esempio, il riassetto del locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni cedute in godimento, nonché la fornitura della biancheria da letto e da bagno, che consentono di ricondurla nell'ambito dell'attività alberghiera (cfr. Cass. civ., sent. 8 novembre 2010, n. 22665 e sent. 3 dicembre 2002, n. 17167).

La giurisprudenza è costante nell'escludere che l'attività di affittacamere possa rientrare nella disciplina della locazione ad uso abitativo.

## Hotel

Sia gli hotel sia i B&B sono regolamentati da leggi regionali, che individuano obblighi, caratteristiche e ne disciplinano l'attività. In entrambi i casi, si tratta di un alloggio temporaneo, con la differenza che nel primo caso la proprietà e la gestione fanno capo a società o imprenditori privati mentre nel se-

condo caso si tratta di proprietari di appartamento che, per un periodo determinato, variabile a seconda dei regolamenti locali, mettono a disposizione singole stanze inserite nella loro dimora o in una loro proprietà. Le stanze messe a disposizione della cliente sono limitate nel caso dei B&B (raramente possono superare le 6 unità), mentre per gli hotel non vi è un vero e proprio limite se non quello legato alle autorizzazioni, alla redditività ed economicità.

## Locanda o pensione

Rientrano anch'essi nelle attività commerciali di tipo alberghiero. A differenza del B&B, presuppongono, accanto alla messa a disposizione di una camera per l'alloggio, la prestazione di un servizio di ristorazione ben più ampio, esteso al pranzo o alla cena o ad entrambi e non limitato, invece, alla prima colazione. Di conseguenza, tali attività richiedono una dimensione organizzativa ed anche di personale più ampia del B&B, e anche una maggiore frequentazione dei locali da parte dei clienti ospiti.

## Casa di riposo per anziani

L'attività di accoglienza per anziani configura una struttura ricettiva socio assistenziale qualificabile come di tipo residenziale (e non di civile abitazione), ovvero di un "pensionato". Le comunità alloggio per anziani devono possedere, accanto ai requisiti edilizi previsti per gli alloggi destinati a civile abitazione ma, per la Cassazione, si connotano anche come strutture a ciclo residenziale, le quali prestano servizi socioassistenziali ed erogano prestazioni di carattere alberghiero.

## Locazioni transitorie e locazioni brevi

Sono disciplinate, rispettivamente, dall'art. 5 della legge 431/1998 e D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art. 4 del D.L. 50/2017, a cui si rinvia.

Per quanto qui interessa, non si tratta di attività ricettive o di tipo alberghiero.

### **Casa-vacanza**

Rientrano di solito nella disciplina delle locazioni ad uso abitativo, in quanto – a differenza dell'attività di affittacamere e B&B – comporta soltanto la cessione del godimento di un locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministra-

zioni (luce, acqua ecc.), senza la prestazione di servizi aggiuntivi, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno. L'attività di casa-vacanze si differenzia da quelle alberghiera e di affitta-camere o pensione, costituendo un «servizio di tipo santuario, esercitato da un gestore e soggetto a limiti di capienza della struttura ricettiva» (Trib. Roma, sent. 26 settembre 2016, n. 17745).

## LOCAZIONI

# Principali adempimenti per aprire un bed & breakfast

La materia è disciplinata dalla legge 217 del 17 maggio 1983 "*Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica*" e da leggi e regolamenti adottati dalle singole Regioni, alcune delle quali, per cercare di favorire il turismo e la risoluzione di conflitti proprio in ambito condominiale, prevedono che l'esercizio dell'attività di B&B (che è pur sempre un'attività economica), ai fini urbanistici, non richieda il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile. Ma vediamo quali sono i principali adempimenti necessari per avviare questa attività.

### La SCIA

Per aprire un B&B occorre presentare una SCIA allo sportello SUAP del comune. Una volta presentata la SCIA, l'attività può essere immediatamente avviata, con l'Amministrazione che avrà 60 giorni di tempo per verificare la sussistenza di tutti i presupposti richiesti e dichiarati. La documentazione necessaria varia da comune a comune. Di norma, occorre esibire la planimetria dell'immobile, un'autodichiarazione sul titolo di possesso (proprietà o locazione) e una serie di certificati sulla regolarità degli impianti. Alcuni enti richiedono la delibera assembleare che autorizza lo svolgimento dell'attività (anche se non dovuta alla luce dei principi elaborati in giurisprudenza) oppure una polizza assicurativa che copra eventuali danni subiti dai potenziali clienti.

### Caratteristiche dell'immobile

Per quanto attiene ai requisiti dell'immobile, in termini generali i locali dovranno essere in regola con le norme urbanistiche ed edilizie, igienico sanitarie e di sicurezza. Occorrerà munirsi, quindi, della relativa certificazione sulla sicurezza degli impianti e della ormai onnipresente certificazione energetica, da allegare alla SCIA. Anche qui la normativa non è uniforme, per cui occorrerà attenersi alle norme regionali e ai regolamenti comunali, che indicheranno i requisiti minimi della struttura, quali il numero degli ospiti in relazione alle superfici, i locali igienico sanitari, gli arredi di base.

### La partita IVA non è sempre necessaria

Un B&B può essere gestito, oltre che da una persona fisica, anche da una società o da un privato che, operando

in via professionale, ossia con partita IVA. La società che gestisce il B&B paga le tasse sul fatturato proveniente dall'attività. Quanto alle operazioni passive, ovvero alla possibilità di portare in detrazione e "recuperare" l'IVA versata, il contribuente ha l'onere di provare l'inerenza del costo sostenuto rispetto all'attività esercitata. I proventi dell'attività, al netto delle spese documentabili, sono tassati come "redditi diversi", derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente.

Il "fatturato" su cui pagare le imposte, sarà determinato dai ricavi al netto delle spese sostenute e documentate inerenti l'attività. Il B&B viene considerata come una attività saltuaria e, come tale, non richiede l'apertura della partita IVA, né l'iscrizione alla Camera di Commercio purché, ovviamente, l'attività sia discontinua ossia non aperta tutto l'anno. Quanto ai costi sostenuti per l'inizio dell'attività (per esempio mobili, attrezzature da cucina), trattandosi di oneri pluriennali, la deduzione sarà fatta secondo un criterio di ammortamento pluriennale.

### Abbonamenti TV e SIAE

La detenzione di un apparecchio televisivo comporta l'obbligo del pagamento di un canone annuale.

L'Agenzia delle entrate, con il comunicato stampa del 26 aprile 2016 ha chiarito che i titolari di un B&B sono tenuti al pagamento del canone speciale; se intestatari di utenza elettrica residenziale, possono evitarne l'addebito presentando la prescritta dichiarazione sostitutiva di non detenzione.

I bed & breakfast, inoltre, sono sottoposti al canone SIAE.

### Obbligo di comunicazione alla Questura

Anche i B&B, come tutte le attività ricettive, devono comunicare alle autorità locali di pubblica sicurezza le generalità degli ospiti. Pertanto, occorrerà aprire la pratica presso il locale ufficio del turismo per la classificazione della struttura e il monitoraggio degli ospiti. Occorre segnalare che l'art. 19-bis del D.L. 113 del 4 ottobre 2018 (cosiddetto "Decreto Sicurezza"), convertito con modificazioni dalla legge 132 del 1 dicembre 2018 ha esteso l'obbligo di comunicazione alla questura anche alle locazioni brevi. Con tale disposizione, infatti, è stato precisato che «l'art. 109 del T.U. pubblica sicurezza, di cui al R.D. 773 del 18 giugno 1931, si interpreta nel senso che gli obblighi in esso previsti si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni».

Con il D.Lgs. 7 gennaio 2013 del Ministero dell'interno è stata resa obbligatoria la trasmissione delle schedine degli alloggiati mediante internet. Con tale normativa tutti i gestori di strutture ricettive hanno, quindi, il dovere di comunicare alla questura le generalità di tutte le persone ospitate mediante il sito della questura per gli alloggiati. I dati devono essere trasmessi entro le 24 ore successive all'arrivo dei clienti.

### Soggiorni inferiori a 24 ore

Il D.M. Interno 7 gennaio 2013, come detto, prevede che la comunicazione alla questura competente deve essere eseguita al momento dell'arrivo del soggetto alloggiato. Tale previsione sembra porsi in contrasto con l'art. 109 del T.U. pubblica sicurezza, il quale prevede più semplicemente che le generalità della persona ospitata nella

struttura siano inoltrare entro le 24 ore dal suo arrivo.

Proprio nell'intento di risolvere ogni possibile conflitto giurisprudenziale, l'art. 5 comma 1 del D.L. 53 del 14 giugno 2019 (cosiddetto "decreto Sicurezza"), convertito con modificazioni con legge 77 dell'8 agosto 2019, modifica il comma 3 dell'art. 109 TULPS che, adesso, stabilisce, per i soggiorni non superiori alle 24 ore, la comunicazione delle generalità delle persone alloggiate deve avvenire entro le 6 ore successive all'arrivo.

Tale disposizione avrà efficacia a decorrere dal 90° giorno successivo alla data di pubblicazione di un apposito decreto del Ministro dell'Interno, attualmente in fase di stesura, che provvederà ad apportare le necessarie modifiche dal D.M. 7 gennaio 2013.

### **Modalità d'invio**

È importante ricordare che tutti i gestori di attività ricettive hanno l'obbligo di fornire i servizi di alloggio esclusivamente a persone munite di un documento d'identità. È obbligatorio anche per le strutture extra-alberghiere e vale anche per i minori.

Potrebbe succedere che il proprietario non conosca le caratteristiche di un particolare documento d'identità, soprattutto nel caso di ospiti stranieri. In questi casi si potrà usufruire del portale messo a disposizione dalla comunità europea PRADO, ovvero il registro pubblico online di tutti i documenti d'identità e di viaggio autenticati. Sul sito sono presenti tutti i documenti di identità riconosciuti a livello internazionale. Selezionando il codice o la nazione si può accedere alle caratteristiche dei documenti d'identità di un determinato paese per verificare l'autenticità di documenti sospetti.

Le comunicazioni *ex art.* 109 TULPS potranno essere effettuate con le modalità già oggi stabilite dal D.M. 7 gennaio 2013, anche attraverso l'attivazione di un collegamento diretto tra la piattaforma informatica, attivato dall'ufficio per l'Amministrazione Generale del Dipartimento di P.S. del Ministero dell'interno, per la raccolta, la conservazione e il trattamento dei dati dei soggetti alloggiati (applicativo "alloggiati Web" ) e i "sistemi gestionali" delle strutture, cioè sistemi che vengono comunemente impiegati nell'ambito dell'attività di impresa.

### **Sanzioni**

Ricordiamo che per chi non effettua la comunicazione delle persone alloggiate alla Questura di competenza, l'art. 109 del TULPS prevede una sanzione penale con l'arresto fino a 3 mesi o l'ammenda fino a € 206 per la violazione.

### **Lotta all'abusivismo e all'evasione fiscale**

L'art. 13-*quater* del D.L. 34 del 30 aprile 2019 (cosiddetto "decreto Crescita"), convertito con modificazioni dalla legge 58 del 28 giugno 2019, ha inteso rafforzare lo strumento della comunicazione delle persone alloggiate, anche nell'ottica del contrasto all'abusivismo e all'evasione fiscale.

Le nuove disposizioni stabiliscono infatti che i dati risultanti dalle comunicazioni di cui all'art. 109, comma 3, del T.U. Pubblica sicurezza sono forniti dal Ministero dell'interno, in forma anonima e aggregata per struttura ricettiva, all'Agenzia delle entrate, che li rende disponibili, anche a fini di monitoraggio, ai comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno. Tali dati saranno utilizzati dall'Agenzia delle entrate – unitamente a quelli trasmessi dai soggetti che esercita-

no attività di intermediazione immobiliare in materia di locazioni brevi, anche online – ai fini dell'analisi del rischio relativamente alla correttezza degli adempimenti fiscali.

Nel caso in cui non si rispettino le norme e si ometta una registrazione degli ospiti si incorre in sanzioni penali con relativa denuncia alla Procura della Repubblica. In tal caso si rischia l'arresto fino a tre mesi o un'ammenda fino a € 206, con l'aggravante in caso di reiterazione del reato. Nel caso in cui si trasgrediscono le norme che regolano le schede alloggiati potrebbe essere revocata temporaneamente l'autorizzazione a svolgere l'attività ricettiva.

### **Il codice identificativo e la banca dati delle strutture ricettive**

Tutte le strutture ricettive, comprese le case affittate online, dovranno munirsi di un codice identificativo.

L'art. 13-bis, comma 4, del D.L. 34/2019 (cosiddetto "decreto Crescita"), convertito con modificazioni dalla legge 58/2019, prevede infatti l'istituzione presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, da identificarsi «secondo un codice alfanumerico di seguito denominato "codice identificativo", da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione dei servizi dell'utenza».

Lo scopo è quello di migliorare la qualità dell'offerta turistica, assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, anche ai fini fiscali. Le norme per la concreta attuazione della banca dati e del codice identificativo verranno adottate con apposito decreto ministeriale.

### **Il caso Regione Puglia**

Alcune regioni hanno anticipato il Legislatore regionale. È il caso della Regione Puglia, che già nel 2018 ha avviato l'istituzione del registro regionale delle strutture ricettive non alberghiere con l'attribuzione del "Codice identificativo di struttura" (CIS). Quest'ultimo dovrà obbligatoriamente essere citato al fine di agevolare i controlli in tutti i supporti pubblicitari utilizzati (digitali, scritti, stampati ecc.). Per gli inadempienti sono previste sanzioni pecuniarie da un minimo di € 500 a un massimo di € 3.000 per ogni attività pubblicizzata, promossa o commercializzata priva del CIS. Le funzioni di vigilanza, controllo e di irrogazioni delle sanzioni amministrative saranno esercitate dai comuni, ferma restando la competenza dell'autorità di pubblica sicurezza e dell'autorità sanitaria nei settori di pertinenza.

### **Codice anche per i portali telematici**

Lo stesso codice dovrà essere usato anche dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, come per esempio Airbnb, che saranno obbligati a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione. In questo modo, il Fisco potrà risalire alla tipologia, alle caratteristiche, all'ubicazione e al proprietario.

Le informazioni contenute nel database verranno trasmessi direttamente all'Agenzia delle entrate e saranno, inoltre, consultabili anche sul sito del Ministero delle politiche agricole e del turismo. Nel caso di pubblicazione di annunci senza l'applicazione dell'apposito bollino anti furbetti scatteranno le sanzioni a carico del portale, che vanno da un minimo di € 500 a un massimo di € 5.000.

**CHECK-LIST**

<b>Serve la SCIA per aprire un B&amp;B?</b>	Per aprire un B&B occorre presentare una SCIA allo sportello SUAP del comune. Una volta presentata la SCIA l'attività può essere immediatamente avviata, con l'Amministrazione che avrà 60 giorni di tempo per verificare la sussistenza di tutti i presupposti richiesti e dichiarati. La documentazione necessaria varia da comune a comune.
<b>Che caratteristiche deve avere l'immobile destinato a B&amp;B?</b>	Per quanto attiene ai requisiti dell'immobile, in termini generali i locali dovranno essere in regola con le norme urbanistiche ed edilizie, igienico sanitarie e di sicurezza: occorrerà munirsi quindi della relativa certificazione sulla sicurezza degli impianti e della ormai onnipresente certificazione energetica, da allegare alla SCIA.
<b>È necessario aprire la partita IVA?</b>	Non sempre. Il B&B viene considerata come una attività saltuaria e, come tale, non richiede l'apertura della partita IVA, né l'iscrizione alla Camera di Commercio purché, ovviamente, l'attività sia discontinua ossia non aperta tutto l'anno.
<b>Occorre comunicare i dati degli ospiti alla Questura?</b>	Sì, entro 24 ore successive all'arrivo dei clienti, come previsto dall'art. 109 TULPS e dal D.M. 7.1.2013.
<b>Per i soggiorni inferiori a 24 ore occorre procedere alla comunicazione alla Questura?</b>	Sì, per i soggiorni non superiori alle 24 ore, la comunicazione delle generalità delle persone alloggiate deve avvenire entro le 6 ore successive all'arrivo, come previsto dall'art. 5 del D.L. 53/2019 (decreto sicurezza).
<b>Occorre richiedere il codice identificativo?</b>	Sì, l'art. 13-bis, comma 4, del D.L. 34/2019 (cosiddetto "decreto Crescita"), convertito con modificazioni dalla legge 58/2019, prevede infatti l'istituzione presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, da identificarsi «secondo un codice alfanumerico di seguito denominato "codice identificativo", da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione dei servizi dell'utenza».
<b>Quali obblighi hanno i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare?</b>	Il codice identificativo dovrà essere usato anche dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici (come per esempio Airbnb), che saranno obbligati a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione.

## LOCAZIONI

# Le locazioni di natura transitoria

Le locazioni ad uso abitativo di natura transitoria sono disciplinate dall'art. 5 della legge 431/1998. Si tratta di locazioni che, eccezionalmente, possono avere una durata inferiore ai limiti temporali previsti per le locazioni abitative "ordinarie". Il comma 1 del citato art. 5 disciplina in particolare le locazioni transitorie, di durata non inferiori a 30 giorni e non superiore a 18 mesi, previste al fine di «soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori», accomunate dalla durata limitata nel tempo. Il successivo comma 2 individua una specifica categoria di locazioni transitorie, che possono essere stipulate "per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari", sulla base dei tipi di contratto di cui all'art. 4-bis della legge 431/1998. La disposizione in esame delega ad un apposito decreto adottato del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, la definizione delle condizioni e delle modalità per la stipula dei contratti di locazione di natura transitoria. Tale delega è stata attuata, dapprima, con il D.M. 30 dicembre 2002 e il successivo D.M. 10 marzo 2006; poi, con il nuovo D.M. 16 gennaio 2017, in vigore dal 30 marzo 2017.

### Le locazioni transitorie ordinarie

I contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria sono quei contratti che hanno **durata minima di un mese e non superiore a 18 mesi** (art. 5, comma 1, legge 431 del 9 dicembre 1998), stipulati per particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori, da individuarsi nella contrattazione territoriale

tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative (art. 2, comma 1, D.M. 16 gennaio 2017).

Il D.M. fa riferimento in particolare alle quelle esigenze derivanti da mobilità lavorativa, studio, apprendistato e formazione professionale, aggiornamento e ricerca di soluzioni occupazionali.

Le locazioni transitorie devono essere stipulate in **forma scritta** – utilizzando esclusi-

vamente il tipo di contratto contenuto nell'Allegato B del D.M. 16 gennaio 2017 (vedi formulario) – e sono soggette all'obbligo di **registrazione** presso l'Agenzia delle entrate.

Il contratto deve necessariamente contenere una **specificata dichiarazione che individua l'esigenza di transitorietà** del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nell'accordo definito in sede locale.

La giurisprudenza definisce tale clausola "essenziale", atteso che «la natura transitoria delle esigenze abitative del conduttore va desunta non dal termine di durata stabilito dalle parti ma dalla natura della esigenza abitativa» (Cass. civ., sent. 2 febbraio 2017, n. 2702).

La mancata indicazione o prova documentata delle esigenze transitorie comporta l'automatica trasformazione del contratto in un'ordinaria locazione abitativa di durata quadriennale, rinnovabile per altri quattro anni (Cass. civ., sent. 15 luglio 2008, n. 19435).

Come per il contratto di locazione concordato, anche la locazione transitoria ordinaria ex art. 5, comma 1, legge 431/1998 non necessita obbligatoriamente della presenza delle associazioni della proprietà edilizia o degli inquilini.

Per i contratti non assistiti, gli accordi locali definiscono le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali (art. 2, comma 8, D.M. 16 gennaio 2017).

## Durata e rinnovo

Le locazioni transitorie in esame devono avere una durata non inferiore ad un mese e

non superiore a 18 mesi. Una durata diversa comporta la nullità della relativa clausola ex art. 13, comma 2, legge 431/1998, con conseguente applicazione della durata minima di 30 giorni, ove sia stato pattuito un periodo inferiore, o della durata massima di diciotto mesi, qualora sia stato pattuito un termine superiore.

Su quest'ultimo punto, va richiamato il comma 6 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, che prevede la "trasformazione" in locazione ordinaria di durata quadriennale anche in caso di locazione transitoria stipulata in violazione del comma 1 dello stesso articolo 1; norma, quest'ultima, che dispone che i contratti di locazione di natura transitoria «hanno durata non superiore a diciotto mesi». Sembra dunque corretto affermare che anche la violazione del termine massimo di 18 mesi possa comportare, quale conseguenza immediata, la trasformazione in locazione di durata quadriennale ex art. 2, comma 1, legge 431/1998.

Giunta alla **scadenza**, la locazione può proseguire alle medesime condizioni solo se, nell'approssimarsi del termine, la parte che ha dichiarato la propria esigenza (locatore o conduttore) **conferma i motivi di transitorietà** indicati nel contratto.

Se il proprietario ha necessità di tornare in possesso dell'immobile per adibirlo agli usi o effettuare sullo stesso le opere, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui art. 3 della legge 431/1998, deve comunicare apposita **disdetta** prima della scadenza del contratto.

In caso di mancata disdetta o di mutamento delle condizioni che determinavano la durata breve, il contratto transitorio si trasforma in un ordinario contratto di locazione di quattro anni (rinnovabile per altri quattro).

## Disdetta del contratto ed esigenze del locatore

Il locatore che – ottenuto il rilascio dell’immobile – non lo adibisca agli usi espressamente dichiarati nella disdetta nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riottenuto la disponibilità, ha l’obbligo di ripristinare il rapporto di locazione alle condizioni ordinarie o, a richiesta del conduttore, di risarcire quest’ultimo in misura pari a trentasei mensilità dell’ultimo canone di locazione percepito. Il ripristino del rapporto e il risarcimento del danno non sono diretta conseguenza dell’onere di conferma, bensì della mancata destinazione dell’immobile rilasciato al soddisfacimento di quella esigenza che aveva giustificato per il locatore la stipulazione del contratto di locazione transitoria. Gli stessi rimedi sanzionatori sono previsti nell’ipotesi di cessazione delle cause di transitorietà, sempre che, in quanto situazione obiettiva, il venir meno della transitorietà non risulti imputabile al locatore.

## Il canone

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in **comuni con più di 10.000 abitanti** (risultanti dai dati dell’ultimo censimento) sono definiti dalle parti all’interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, individuate in base agli accordi territoriali di cui all’art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017. Tali accordi possono prevedere variazioni dei valori minimi e massimi anzidetti (fino ad un massimo del 20%) per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordi a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal D.M. di cui all’art. 4, comma 3, legge 431/1998. Nei **comuni con meno di 10.000 abitanti il canone è libero**, può essere autonomamente determinato dalle parti.

## L’attestazione nei contratti a canone concordato “non assistiti”

Nel D.M. 16 gennaio 2017 sono contenuti i criteri generali per la definizione degli accordi territoriali per stipulare i contratti di locazione per l’uso abitativo a canone concordato (art. 2, comma 3, legge 431/1998. All’art. 1, comma 8, il decreto stabilisce che le parti, nel definire il canone, possono farsi assistere dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Ove il contratto sia “non assistito” è necessario dotarsi di un’attestazione rilasciata da almeno una organizzazione rappresentativa della proprietà edilizia e dei conduttori, che attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all’accordo stesso. Questa attestazione ha valore anche per le agevolazioni fiscali. Infatti, costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni, sia ai fini dell’applicazione dell’aliquota al 10% nell’opzione per il regime della “cedolare secca”, sia ai fini IRPEF e imposta di registro dove sono applicate le agevolazioni previste dall’art. 8 della legge 431/1998.

La Direzione Generale per la Condizione Abitativa del Ministero delle Infrastrutture, nella nota n. 1380 del 6 febbraio 2018, ha affermato che «l’obbligatorietà dell’attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell’accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali sia statali che comunali. Ne consegue l’obbligo per i contraenti di acquisire l’attestazione in argomento anche per poter dimostrare all’Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate». È opportuno quindi che, in presenza di contratto “non assistito”, le parti si dotino dell’attestazione predetta allegandola al contratto al

momento della registrazione. Si rammenta che l'attestazione, nei contratti di locazione per l'uso abitativo a canone concordato, in sede di registrazione, non è soggetta all'imposta di registro e di bollo (Ag. entrate, ris. n. 31/E del 20 aprile 2018). (Segretario Generale A.P.P.C. comunicato del 5 dicembre 2018).

Il decreto del 2017 specifica, infine, che i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

### Rimedi e sanzioni

La violazione delle modalità di stipula del contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria prevista dai commi 1 (durata massima e natura transitoria), comma 2 (definizione dei canoni di locazione) e commi 4 e 5 (dichiarazione e prova dell'esigenza transitoria) dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, comporta la riconduzione del contratto predetto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, legge 431/1998. In altri termini, **il contratto si "trasforma" in locazione ordinaria** ad uso abitativo di durata minima di quattro anni, rinnovato alla scadenza per altri quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui art. 3 della legge 431/1998.

### Il contratto di locazione di immobili può essere registrato tardivamente

Sebbene l'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili ad uso abitativo o diverso ne comporti la nullità ai sensi della legge 311/2004, la registrazione tardiva comporta la sanatoria dello stesso con effetti retroattivi. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con l'ord. n. 6009 del 13 marzo 2018, nel solco di quanto stabilito dalle Sezioni Unite con sent. n. 23601 del 9 ottobre 2017. Il con-

tratto di locazione ad uso abitativo o non che contenga sin dall'origine l'indicazione del canone stabilito dalle parti «ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, legge 311/2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione».

Nel caso di specie, l'inquilino si era opposto all'ordinanza di convalida di sfratto eccedendo la nullità originaria del contratto di locazione per mancanza della registrazione, per cui i canoni erano dovuti solo per il periodo successivo alla registrazione medesima.

La Suprema Corte sottolinea che, essendo stato il contratto di locazione, nel caso di specie, registrato tardivamente rispetto al termine previsto dalla legislazione tributaria, non solo tale ipotesi non può equipararsi a quella dell'omessa registrazione, ma conformemente alla disciplina dettata dalla legge 311/2004 nonché dall'art. 10 dello Statuto del contribuente, le disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto. Secondo gli Ermellini, neanche il tempo di conclusione del contratto in questione può indurre a conclusioni contrarie. Infatti, il contratto è stato stipulato nel 2010 e ad esso è inapplicabile la successiva normativa 23 del 14 marzo 2011 che, peraltro, sul punto relativo agli effetti della registrazione tardiva del contratto non contiene novità: «La mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge 311/2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 cod. civ., la quale, in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia e in particolare

dalla espressa previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998»).

### I contratti di locazione transitoria per studenti universitari

In alternativa ai contratti di locazione transitoria ordinaria appena esaminati, «possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all'art. 4-bis» (art. 5, comma 2, legge 431/1998).

Il contratto di locazione per studenti è dunque un particolare tipo di locazione ad uso transitorio con cui un soggetto (locatore) mette temporaneamente a disposizione di uno o più studenti (conduttore/i) un immobile destinato ad abitazione e situato nel Comune sede dell'Università o in un Comune limitrofo, dietro pagamento di un corrispettivo da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali.

La **condizione indispensabile** per il contratto di locazione in esame è che il conduttore o i conduttori siano **studenti universitari fuori sede**. La legge non fa distinzione tra lo studente in corso e quello fuori corso. Nello specifico, possono essere stipulati contratti per studenti universitari nei seguenti comuni:

- › Sede di università;
- › Sede di corsi universitari distaccati e di

specializzazione;

- › Sede di istituti di istruzione superiore;
- › Comuni limitrofi;
- › Comune diverso da quello di residenza, nel caso il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea quali: master, dottorati di ricerca, scuole di specializzazione o corsi di perfezionamento.

Le locazioni per studenti universitari – **soggetti a registrazione** presso l'Agenzia delle Entrate – devono essere stipulati in **forma scritta** esclusivamente utilizzando il tipo di contratto in Allegato C del D.M. 16 gennaio 2017, nonché in base all'accordo locale sottoscritto, valido nel Comune in cui si trova l'immobile.

Gli elementi che devono essere obbligatoriamente contenuti nel contratto sono:

- › generalità delle parti;
- › la descrizione e ubicazione dell'immobile, che deve essere in un Comune sede di ateneo o limitrofo;
- › le modalità di versamento;
- › la durata della locazione;
- › l'espresso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso universitario presso la locale Università, debitamente indicato;
- › un'apposita clausola che il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica.

Per quanto riguarda le spese, il D.M. 16 gennaio 2017 indica la ripartizione delle stesse tra locatore e conduttore ed ogni clausola contraria è nulla. È espressamente vietata la sublocazione.

Il contratto in esame può essere sottoscritto: dal genitore dello studente figurando come conduttori per conto del figlio; da un singolo studente; da una pluralità di studenti; dagli enti per il diritto allo studio.

Come già anticipato, le locazioni per stu-

## LOCAZIONI TRANSITORIE A CONFRONTO

	Contratto transitorio ordinario	Contratto per studenti universitari
<b>Durata</b>	Non inferiore a un mese e non superiore a 18 mesi.	Non inferiore a 6 mesi e non superiore a 3 anni.
<b>Rinnovo</b>	Prima della scadenza il locatore deve confermare i motivi di transitorietà.	Rinnovo automatico salvo disdetta del conduttore.
<b>Canone</b>	Nei Comuni con più di 10.000 abitanti il canone è definito dalle parti entro valori minimi e massimi stabiliti da accordi territoriali. Negli altri Comuni il canone è liberamente determinato dalle parti.	Previsto entro limiti minimi e massimi da accordi definiti in sede locale.

denti devono avere una durata **non inferiore a sei mesi e non superiore a tre anni**, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore (studente) da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.

Non è prevista analoga facoltà di disdetta per il locatore, sicché la durata della locazione sembra dipendere in via esclusiva dalla volontà dello studente. Resta invece salva la facoltà del locatore di provare che le esigenze di studio del conduttore siano obiettivamente cessate.

Trascorso il termine concordato dalle parti, la locazione si conclude senza necessità di effettuare alcuna comunicazione né da parte del locatore né da parte dello studente.

Il contratto può essere rinnovato alle stesse condizioni oppure le parti potranno stipulare un nuovo contratto di questa tipologia a nuove condizioni.

Se il contratto è stipulato con più conduttori (studenti) e receda uno solo di essi (disdetta parziale), gli studenti che rimangono nell'immobile devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone a favore del locatore, con una quota pro capite superiore alla precedente. Se il locatore lo consente, gli studenti rimasti possono sostituire chi ha lasciato l'immobile con un altro studente, che andrà ad accettare le condizioni del con-

tratto stipulato inizialmente.

La mancata osservanza dei requisiti temporali previsti dalla legge comporta la nullità della clausola che stabilisce la durata, ma non di quella con la quale viene liberamente quantificato il canone, sempre che questo sia stato validamente pattuito dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale (Cass. civ., sent. 30 luglio 2015, n. 16191).

I canoni di locazione sono definiti in appositi accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee, a cui abbiamo già fatto cenno poc'anzi. L'accordo locale potrà individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale.

Detto in altri termini, il corrispettivo della locazione può essere liberamente determinato dalle parti (canone libero) fino all'importo massimo fissato da appositi accordi territoriali. Pertanto, il locatore deve stabilire l'ammontare del canone con riferimento alle fasce previste negli accordi locali, ma può adeguarlo, in aumento o in diminuzione, in base:

- › alla durata del contratto;
- › alla presenza di clausole particolari;
- › alla presenza dell'arredamento.

Le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della

proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, an-

che con riguardo alle agevolazioni fiscali.

I pagamenti devono essere effettuati con modalità tracciabili: assegni bancari, postali, circolari, bonifici, le carte di credito e le carte di debito. Tale obbligo scatta a prescindere dall'ammontare del canone di locazione corrisposto. Viene meno anche il limite di mille euro previsto dalle norme antiriciclaggio (art. 50, legge di Stabilità 2014).

## CECK LIST

### LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO TRANSITORIE

<b>Norme di riferimento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› L'art. 5, comma 1, della legge 431 del 9.12.1998.</li> <li>› D.M. 16.1.2017.</li> <li>› Accordi sottoscritti a livello locale.</li> </ul>
<b>Definizione</b>	Locazioni di durata minima di un mese e non superiore a 18 mesi, stipulate stipulati per particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori.
<b>Esigenze transitorie</b>	<p>Le esigenze transitorie sono individuate nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative. Il D.M. 16.1.2017 fa riferimento in particolare a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› mobilità lavorativa;</li> <li>› studio;</li> <li>› apprendistato e formazione professionale;</li> <li>› aggiornamento e ricerca di soluzioni occupazionali.</li> </ul>
<b>Forma</b>	Le locazioni transitorie ordinarie devono essere stipulate in forma scritta utilizzando esclusivamente il tipo di contratto contenuto nell'Allegato B del D.M. 16.1.2017 e sono soggette a registrazione presso l'Agenzia delle entrate.
<b>Contenuto essenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› La previsione che individui una clausola contrattuale che precisi l'esigenza della transitorietà nel locatore e/o nel conduttore (il dettato normativo non prevede che l'esigenza transitoria debba necessariamente sussistere in capo ad entrambi);</li> <li>› la prova, solo da parte del conduttore e non anche del locatore, con apposita esistenza di tale transitorietà con apposita documentazione da allegare al contratto medesimo;</li> <li>› la conferma del permanere di tale esigenza di transitorietà mediante lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto. La conferma del permanere della transitorietà deve essere data dal locatore o dal conduttore;</li> <li>› indicazione della durata.</li> </ul> <p>Se manca o non è documentato il riferimento alla transitorietà il contratto viene ricondotto alla normale disciplina dettata dalla legge 431/1998 (durata 4+4).</p>
<b>Durata</b>	Non inferiore a un mese e non superiore a 18 mesi.
<b>Rinnovo</b>	Giunta alla scadenza, la locazione può proseguire alle medesime condizioni solo se la parte che ha dichiarato la propria esigenza transitoria di concedere (locatore) o di disporre (conduttore) dell'immobile locato conferma i motivi di transitorietà indicati nel contratto.
<b>Disdetta del locatore</b>	Se il proprietario ha necessità di ritornare in possesso dell'immobile è obbligato a comunicare la disdetta prima della scadenza del contratto. Il locatore che - ottenuto il rilascio dell'immobile - non lo adibisce agli usi espressamente dichiarati nel contratto nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riottenuto la disponibilità, ha l'obbligo di ripristinare il rapporto di locazione alle condizioni ordinarie o, a richiesta del conduttore, di risarcire quest'ultimo in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

**Canone** Nei Comuni con più di 10.000 abitanti il canone è definito dalle parti entro valori minimi e massimi stabiliti da accordi territoriali. Negli altri Comuni il canone è liberamente determinato dalle parti.

**Rimedi in caso di violazione** Il D.M. 16.1.2017 dispone espressamente che in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria prevista dai commi 1 (durata massima e natura transitoria), comma 2 (definizione dei canone di locazione) e commi 4 e 5 (dichiarazione e prova dell'esigenza transitoria) dell'art. 1 del medesimo D.M., i predetti contratti "sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 431/1998".

---

### LE LOCAZIONI TRANSITORIE PER STUDENTI UNIVERSITARI

---

**Norme di riferimento**

- › Art. 5, comma 2, legge 431/1998.
- › D.M. 16.1.2017.
- › Accordi sottoscritti a livello locale.

**Definizione** Particolare tipo di locazione ad uso transitorio con cui un soggetto (locatore) mette temporaneamente a disposizione di uno o più studenti (conduttore/i) un immobile destinato ad abitazione e situato:

- › nei Comuni sede di università;
- › nei Comuni sede di corsi universitari distaccati e di specializzazione;
- › nei Comuni sede di istituti di istruzione superiore;
- › Comuni limitrofi;
- › Comune diverso da quello di residenza, nel caso il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea quali: master, dottorati di ricerca, scuole di specializzazione o corsi di perfezionamento.

**Forma** Devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto in Allegato C del D.M. 16.1.2017 nonché in base all'accordo locale sottoscritto, valido nel Comune in cui si trova l'immobile. Sono soggetti a registrazione presso l'Agenzia delle entrate.

**Contenuto essenziale**

- › Generalità delle parti;
- › la descrizione e ubicazione dell'immobile, che deve essere in un Comune sede di ateneo o limitrofo;
- › le modalità di versamento;
- › la durata della locazione
- › l'espresso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso universitario presso la locale Università, debitamente indicato;
- › un'apposita clausola che il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica.

**Durata** Durata non inferiore a sei mesi e non superiore a tre anni, rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore (studente) da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Non è prevista analogha facoltà di disdetta per la parte locatrice. Resta invece salva la facoltà del locatore di provare che le esigenze di studio del conduttore siano obiettivamente cessate. Trascorso il termine concordato tra le parti, la locazione si conclude senza necessità di effettuare alcuna comunicazione né da parte del locatore né da parte dello studente.

**Recesso parziale** Se il contratto è stipulato con più conduttori e recede uno solo di essi (disdetta parziale), gli studenti che rimangono nell'immobile devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone a favore del locatore. Se il locatore lo consente, gli studenti possono far subentrare un altro studente alle stesse condizioni del contratto stipulato inizialmente.

**Canone** I canoni di locazione sono definiti in appositi accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli accordi territoriali a cui abbiamo già fatto cenno poc'anzi. L'accordo locale potrà individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale.

## LOCAZIONI

# Le locazioni brevi: forma, durata e contenuto

Il termine "affitti brevi" individua quei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati per soddisfare esigenze abitative transitorie, anche turistiche. Si distinguono dalle locazioni transitorie previste dall'art. 5 della legge 431/1998 per la durata inferiore a 30 giorni, per il particolare regime fiscale (introdotto dal D.L. 50/2017) e per l'oggetto della prestazione, che può comprendere alcuni "servizi aggiuntivi".

L'art. 4 del D.L. 50 del 24 aprile 2017, convertito con modificazioni dalla legge 96 del 21 giugno 2017, ha introdotto una specifica disciplina relativa al regime fiscale delle locazioni brevi, fornendo, al primo comma, la definizione di tali contratti: «ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la **prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare».

Le medesime disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai con-

tratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle stesse condizioni anzidette. Il comma 2 del citato art. 4 stabilisce che, a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011, con aliquota al 21%, in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca. L'Agenzia delle entrate – in attuazione della delega legislativa e tenuto conto delle questioni emerse nel corso del tavolo tecnico di confronto con le associazioni di categoria e i principali operatori del settore interessati – ha fornito alcuni importanti chiarimenti in ordine all'applicazione di questo particolare regime fiscale delle locazioni brevi (provv. prot. n. 13395 del 12 luglio 2017 e successiva circ. n. 24/E del 12 ottobre 2017, che analizzeremo più avanti).

### Forma, durata e contenuto

Gli affitti brevi sono individuati sulla base

degli elementi caratteristici del contratto: i contraenti, l'oggetto (l'immobile o eventuali prestazioni accessorie), la durata e il corrispettivo.

Gli immobili posti in locazione debbano essere a destinazione residenziale (finalità abitative). La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 – uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole utenze dell'abitazione (Ag. entrate, circ. n. 26/E/2011).

Gli immobili inoltre devono essere situati in Italia, in quanto se situati all'esterno producono reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. f) del TUIR. Si tratta, dunque, di un reddito non rientrante tra quelli oggetto della normativa in esame, riferita solo ai redditi fondiari e ai redditi derivanti dalla sublocazione o dalla concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatario.

Le locazioni brevi devono avere una **durata inferiore a 30 giorni**.

Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto (Agenzia delle Entrate, circolare n. 12/1998).

Il contratto va stipulato in forma scritta, ma **non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale**. Di fatto, l'affitto breve non è altro che una scrittura privata tra proprietario e ospite, con una durata massima di trenta giorni – **quindi non sog-**

## LOCAZIONI BREVI E SERVIZI

### Servizi inclusi nella locazione breve

- › Fornitura di biancheria;
- › pulizia dei locali;
- › altri servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo (la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata).

### Servizi esclusi

- › Colazione;
- › somministrazione di pasti messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti.

**getta a registrazione** – e la possibilità per l'inquilino di ricomprendere nel canone di affitto anche l'utilizzo di servizi accessori.

## I servizi aggiuntivi

Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, servizi espressamente indicati dall'art. 4 del D.L. 50/2017. Si tratta di una **caratteristica distintiva** di questa particolare tipologia di locazioni.

I servizi aggiuntivi sono quelli ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo e, pertanto, non idonei ad escludere i contratti che li contemplano dall'applicazione della cedolare secca e dall'assoggettamento del canone a ritenuta, nonché dall'obbligo di fornire i relativi dati all'Agenzia delle entrate. La norma fa espressamente riferimento ai servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali. Si ritiene tuttavia che il regime previsto dall'art. 4 possa riguardare anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, per esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata. Questi servizi, seppur non contemplati dall'art. 4, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del

**LE DEFINIZIONI FORNITE DALLE TRATE AI FINI DELLA NUOVA DISCIPLINA EX ART. 4 D.L. 50/2017**

<b>Contratti di locazione breve</b>	Contratti definiti dal primo comma dell'art. 4 citato, stipulati a decorrere dal 1.6.2017.
<b>Locatore (o beneficiario del pagamento)</b>	La persona fisica che, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, mette a disposizione l'immobile ad uso abitativo sulla base dei contratti di locazione breve di cui sopra, percependo i relativi canoni o corrispettivi.
<b>Corrispettivo lordo derivante dal contratto di locazione</b>	L'ammontare dovuto dal conduttore sulla base dei contratti di locazione breve
<b>Soggetti tenuti agli adempimenti di cui all'art. 4, commi 4, 5 e 5-bis del D.L. 50/2017</b>	Coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché coloro che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.
<b>Cedolare secca</b>	L'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, di cui all'art. 3 del D.Lgs. 23/2011.
<b>TUIR</b>	Il testo unico delle imposte sui redditi di cui al D.P.R. 917/1986.

canone o del corrispettivo (circ. Ag. entrate n. 24/E del 12 ottobre 2017).

La disciplina in esame non è invece applicabile se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile; ad esempio: la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti. In questo caso, si tratta di servizi che richiedono un livello seppur minimo di organizzazione (come nel caso della attività di bed & breakfast occasionale) non compatibile con il semplice contratto di locazione.

**L'attività di intermediazione**

Un ruolo particolare è attribuito dalla legge ai soggetti che intermediano la conclusione del contratto o che intervengono nella fase del pagamento sia nel caso in cui essi siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia, sia nel caso in cui non siano residenti e siano privi di una stabile organizzazione nello Stato.

Con la locuzione "attività di intermedia-

zione immobiliare" il comma 4 dell'art. 4 del D.L. 50/2017 si riferisce anche ai soggetti che attraverso la gestione di portali on line mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliare da locare. Destinatari degli obblighi introdotti dalla norma sono pertanto non solo coloro che esercitano la professione di mediatore disciplinata dalla legge 39/1989, soggetta a segnalazione certificata di inizio attività da presentare alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura ai sensi dell'art. 73 D.Lgs. 59/2010, al cui rispetto gli intermediari sono comunque tenuti, ma più genericamente tutti coloro attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve.

Il riferimento contenuto della norma è utilizzato in senso generico con riferimento a tutti i soggetti che svolgono l'attività d'intermediazione come sopra definita.

Ai fini in esame, dunque, è **irrilevante la forma giuridica** del soggetto che svolge l'attività di intermediazione, potendo questa essere svolta sia in forma individuale che in forma associata, così come non rileva la condizione di residente o meno del soggetto che

svolge detta attività né la modalità con cui l'attività è svolta potendo questa riferirsi a contratti di locazione breve stipulati on line e a contratti stipulati off line.

Gli intermediari sono tenuti, ai sensi dei commi da 4 a 5-ter dell'art. 4, ad effettuare determinati adempimenti in relazione ai contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017. In particolare:

- › se intervengono nella stipula dei contratti, devono comunicare i dati ad essi relativi, individuati con il Provvedimento e conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate;
- › se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi, devono operare una ritenuta nella misura del 21% e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi medesimi.

L'art. 4 richiede agli intermediari di effettuare tali adempimenti solo se intervengono nella conclusione del contratto o nel pagamento di corrispettivi relativi a contratti di locazione breve rispondenti alle caratteristiche soggettive, oggettive e temporali che abbiamo sopra esaminato.

### **Comunicazione dei dati: obblighi degli intermediari e responsabilità dei locatori**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 4 del D.L. 50/2017, gli intermediari sono tenuti a trasmettere i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite. Si tratta di comunicazioni obbligatorie previste per facilitare l'assoggettamento a tassazione dei redditi prodotti, anche nell'ottica di contenere l'evasione e gli affitti in nero.

Sono tenuti alla trasmissione dei dati non tutti gli intermediari che favoriscono l'incontro tra domanda e offerta di abitazione, ma soltanto coloro che, oltre a tale attività, forniscono un supporto professionale o tecnico

informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo.

L'intermediario è quindi tenuto alla comunicazione dei dati del contratto se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o aderendo alla offerta di locazione tramite la piattaforma on line. Diversamente, nel caso in cui il locatore si avvalga dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati del contratto in quanto ha solo contribuito a mettere in contatto le parti rimanendo estraneo alla fase di conclusione dell'accordo.

I dati che devono essere trasmessi sono: il nome, cognome e codice fiscale del locatore; la durata del contratto; l'importo del corrispettivo lordo; l'indirizzo dell'immobile.

L'Agenzia delle entrate ha inoltre precisato che, per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione può essere effettuata anche in forma aggregata.

I dati devono essere trasmessi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, attraverso i servizi dell'Agenzia delle entrate. Per il 2017, la comunicazione ha riguardato ovviamente i soli contratti conclusi a partire dal 1° giugno di tale anno. In caso di recesso del contratto di locazione breve, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto. Se il recesso è esercitato successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'agenzia.

Per tener conto della difficoltà che gli intermediari possono incontrare per individuare i casi in cui sono tenuti a tali adempimenti, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che vi sono tenuti sulla base dei dati comunicati

loro dal locatore. Gli intermediari che intervengano nella conclusione del contratto sono tenuti quindi a richiedere i dati, ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità.

La responsabilità circa la veridicità dei dati ricade sul locatore, il quale è comunque responsabile della corretta tassazione del reddito e del corretto adempimento di altri eventuali obblighi tributari connessi al contratto nonché della mendacità delle proprie dichiarazioni.

Gli intermediari potranno tener conto anche di altre informazioni in loro possesso, rilevanti ai fini fiscali. Potranno, per esempio, non effettuare gli adempimenti, ritenendo che la locazione sia riconducibile all'esercizio di una attività d'impresa, qualora il locatore abbia comunicato loro il numero di partita Iva per la compilazione della fattura relativa alla presentazione di intermediazione.

### Intermediari non residenti in Italia

Gli adempimenti inerenti la comunicazione dei dati, l'effettuazione, il versamento e la certificazione delle ritenute operate sono effettuati da tutti gli intermediari compresi quelli fiscalmente non residenti nel territorio dello Stato (cfr. art. 4, comma 5-bis). Al riguardo, l'Agenzia delle entrate ha specificato che tali soggetti:

- › se in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'art. 162 del TUIR, adempiono agli obblighi di comunicazione per il tramite della stabile organizzazione;
- › se risultano privi di stabile organizzazione in Italia, si avvalgono di un rappresentante fiscale, in qualità di responsabile d'imposta, individuato tra i soggetti indicati nell'art. 23 del D.P.R. 600/1973, il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.

L'utilizzo della locuzione "responsabile d'imposta" in luogo di "sostituto d'imposta" è finalizzato ad evitare che l'effettuazione degli adempimenti richiesti dalle nuove disposizioni possano far ritenere sussistente una stabile organizzazione.

### La ritenuta d'acconto

Gli intermediari che intervengono nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve operano all'atto del pagamento al beneficiario (locatore) una ritenuta d'acconto del 21% del relativo ammontare e provvedono al versamento con le modalità di cui all'art. 17 del D.Lgs. 241/1997 e alla relativa certificazione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 322/1998 (art. 4, comma 5, D.L. 50/2017).

Gli intermediari tenuti adoperare la ritenuta sono individuati dalla norma in coloro che intervengono nel pagamento o nella riscossione del canone. In ogni caso, la materiale disposizione delle risorse finanziarie impone all'intermediario di effettuare su tali somme il prelievo del 21% a titolo di ritenuta d'acconto da versare all'erario.

In caso di pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

In caso di pagamento del canone mediante carte di pagamento (carte di credito, di debito, prepagate) gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane S.p.a.) nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in internet (ad esempio, PayPal), non svolgendo attività di intermediazione, non sono tenuti ad operare la ritenuta che deve eventualmente essere effettuata dall'intermediario che in-

cassa il canone o interviene nel pagamento.

La ritenuta deve essere operata anche qualora l'intermediario abbia delegato soggetti terzi all'incasso del canone e all'accredito del relativo importo al locatore. Tale attività deve essere riferita al delegante e, pertanto, gli adempimenti di versamento della ritenuta e di certificazione della stessa, nonché di comunicazione dei dati relativi al contratto, devono essere posti in essere a suo nome.

L'Agenzia delle entrate ha precisato che, ai fini dei contratti in esame, caratterizzati per definizione anche dall'eventuale fornitura di prestazioni accessorie, devono ritenersi incluse nel corrispettivo lordo anche le somme eventualmente addebitate a titolo forfettario per tali prestazioni.

Le spese per servizi accessori non concorrono al corrispettivo lordo solo qualora siano sostenute direttamente dal conduttore o siano a questi addebitate dal locatore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.

### **Regime fiscale della cedolare secca**

Per effetto del rinvio alla disciplina della "cedolare secca sugli affitti" di cui all'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, il reddito derivante dai contratti di locazione breve può essere assoggettato, per opzione del locatore, all'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché dell'eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, laddove registrato.

Il predetto regime opzionale, già applicabile ai redditi fondiari derivanti dalle locazioni anche di breve durata, risulta ora esteso ai redditi diversi derivanti dai contratti di sublocazioni e ai contratti stipulati dal comodatario per la concessione a terzi del godimento dell'immobile abitativo. Per quanto riguarda la sublocazione, l'applicazione della cedolare secca non modifica la qualificazione

reddituale dei proventi derivanti da tale contratto.

Relativamente, invece, alla concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatario, si ritiene che, per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatario, il comodante resti titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato mentre il comodatario/locatore diventi titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione. Per le locazioni brevi sono pertanto superati i precedenti orientamenti di prassi volti ad attribuire al comodante la titolarità del reddito fondiario, determinato tenendo conto anche dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore (ris. n. 381/E/2008 e ris. n. 394/E/2008).

La qualificazione reddituale dei proventi derivanti dal contratto di locazione non muta anche qualora il contratto preveda la fornitura di servizi accessori strettamente connessi alla funzionalità dell'immobile.

Tutti i titolari di redditi derivanti dai contratti di locazione breve possono optare per l'applicazione del regime della cedolare secca sui corrispettivi riscossi ovvero per farli concorrere al reddito complessivo, secondo le regole previste per le rispettive categorie reddituali. Poiché con il contratto di sublocazione o di comodato non si trasferisce al sublocatore ovvero al comodatario la titolarità del reddito fondiario, che resta in capo al soggetto titolare del diritto reale sul bene (diritto di proprietà o altro diritto reale), non mutano gli obblighi dichiarativi in capo alle parti.

### **Introdotta la cedolare secca per i locali commerciali**

L'art. 1, comma 32, della legge 145 del 30 di-

cembre 2018 (legge di Bilancio 2019), pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* 302 del 31 dicembre 2018, introduce la cedolare secca per gli affitti dei locali commerciali di categoria catastale C1 (negozi e botteghe). In particolare la nuova cedolare secca 2019 per locali commerciali sarà applicabile ai contratti di locazione commerciale conclusi nel corso del 2019 ed ai contratti conclusi per locali accatastati come C1 di superficie non superiore ai 600 mq, e permetterà, in alternativa al regime ordinario di tassazione IRPEF per i redditi fondiari, di applicare una tassazione IRPEF del 21% sui canoni di locazione percepiti durante la permanenza dell'opzione. Sono esclusi dall'applicazione della cedolare secca i contratti stipulati nel corso del 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 vi sia tra le parti già un contratto di locazione non scaduto, ed interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale

### **Escluse le locazioni stipulate nell'esercizio di attività d'impresa**

La disciplina ex art. 4 D.L. 50/2017 non si applica per le locazioni concluso nell'esercizio di un'attività d'impresa. In particolare per quanto riguarda i soggetti, l'art. 4 citato richiede che il contratto sia stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione al di fuori dell'attività d'impresa.

La condizione che il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti del contratto e, analogamente a quanto previsto in materia di cedolare secca sono, quindi, esclusi dall'ambito applicativo della norma anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipuli nell'esercizio di tale attività quali, ad esempio, quelli ad uso foresteria dei dipendenti. L'applicazione della disciplina in esame è esclusa, inoltre, anche nel caso di attività commerciale non esercitata abitualmente, i cui redditi sono compresi tra i redditi

occasionali di cui all'art. 67, comma 1, lett. i) del TUIR.

### **Sublocatore e comodatario**

L'art. 4 del D.L. 50/2017 delinea la figura del locatore comprendendovi anche il sublocatore e il comodatario che concedono a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso. L'ambito applicativo è determinato, pertanto, in base alla causa del contratto e non in base al diritto che ha sull'immobile colui che lo mette a disposizione. Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, ciò comporta che la normativa in esame si applica prescindendo dal reddito derivante dal contratto di locazione in quanto si applica prescindendo dal reddito derivante dal contratto di locazione in quanto riferita sia ai contratti di locazione produttivi di reddito fondiario (nel caso in cui il locatore sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile) sia ai contratti produttivi di reddito diverso (nel caso in cui il locatore sia titolare di un diritto personale di godimento sull'immobile, per esempio di locazione o di comodato).

### **Dichiarazione e versamento**

La scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione de redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi ovvero, nell'ipotesi di eventuale registrazione del contratto, in tale sede.

Il locatore può effettuare l'opzione per ciascuno dei contratti stipulati, salvo il caso in cui siano locate singole porzioni della medesima unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti (cfr. circ. n. 26/E/2011). In tal caso l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.

Qualora il contratto di locazione sia stipulato da uno solo dei proprietari e, conse-

guentemente, la ritenuta sia stata operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo, solo il comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita sulla quota di reddito a lui imputabile, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta dal reddito complessivo.

Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota in sede di dichiarazione applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

Il locatore è pertanto tenuto a riliquidare l'imposta dovuta sul canone di locazione:

- › se non sceglie il regime sostitutivo della cedolare secca;
- › se non ha subito la ritenuta (per esempio per i canoni incassati dagli intermediari prima del 12 settembre 2017);
- › se l'intermediario ha effettuato la ritenuta in assenza dei presupposti;
- › nel caso in cui la ritenuta subita è maggiore dell'imposta dovuta.

### **Codice identificativo anche per gli affitti brevi: arriva il sì della Consulta**

Tutte le strutture ricettive, comprese le case affittate online, dovranno munirsi di un codice identificativo. Così almeno sembra alla luce della recente sentenza della Corte Costituzionale n. 83 dell'11 aprile 2019.

Il Presidente del Consiglio dei ministri aveva impugnato l'art. 1 della L.R. Lombardia 7/2018, con la quale la regione ha istituito il codice identificativo (CIR) da assegnare agli alloggi locati per finalità turistiche e da utilizzare nella promozione pubblicitaria. Nello specifico, la normativa regionale prevede che, dal 1° settembre 2018, nella pubblicità e nella promozione di alloggi dati in locazione per finalità turistiche doveva essere indicato

un apposito codice riferito al numero di protocollo rilasciato al momento della ricezione della comunicazione di avvio dell'attività di casa e appartamento per vacanza, a pena di una sanzione amministrativa fino a € 2.500.

Il Presidente del Consiglio dei ministri aveva contestato dette disposizioni in quanto, a suo dire, esse avrebbero ingiustificatamente parificato la disciplina degli alloggi locati per finalità turistiche e quella delle (differenti) strutture ricettive del tipo "case e appartamenti vacanze", di cui all'art. 26 della L.R. 27/2015. Il fenomeno della locazione turistica, dunque, si esaurirebbe sul piano dell'autonomia negoziale di diritto privato non commerciale, mentre il servizio di messa sul mercato di case vacanze costituirebbe una forma di attività economica, che giustifica anche la previsione di oneri amministrativi preventivi da parte della competente fonte legislativa.

Secondo la Consulta, la disciplina degli aspetti turistici della locazione ricadano nella competenza residuale delle Regioni; invece, appartengono all'ordinamento civile la regolamentazione dell'attività negoziale e dei suoi effetti. Ciò precisato, la Corte ha ritenuto che per i locatori, inviare al comune una comunicazione al fine di ottenere il CIR «rappresenta un adempimento amministrativo ed esterno al contratto di locazione turistica che non incide sulla libertà negoziale e sulla sfera contrattuale che restano disciplinate dal diritto privato». La lamentata differente regolamentazione delle locazioni turistiche (parificata, quanto al CIR, alle case vacanze) rispetto a quella vigente su altre parti del territorio nazionale è una legittima conseguenza dell'esercizio da parte della Regione Lombardia della sua competenza residuale in materia di turismo (competenza, peraltro, già esercitata da altre Regioni). Tale adempimento - si legge nella sentenza - «va effettuato una sola volta e pertanto non può

dirsi eccessivamente gravoso, né eccessivamente gravoso è l'obbligo di indicare il CIR nei siti web o nelle altre forme di pubblicità tradizionale, non comportando alcun costo aggiuntivo o l'adozione di particolari accorgimenti organizzativi a carico dei locatori».

Dunque, il CIR si conferma una modalità amministrativa finalizzata a far emergere un fenomeno turistico nuovo e sempre più diffuso che consiste nella concessione in godimento a turisti di immobili di proprietà, a prescindere dallo svolgimento di un'attività imprenditoriale, e ciò al fine specifico di esercitare al meglio le proprie funzioni di promozione, vigilanza e controllo sull'esercizio delle attività turistiche. L'obiettivo di fondo è quello di **far emergere il sommerso** e far pagare le tasse a tutti, soprattutto a seguito degli scarsi risultati ottenuti fino ad oggi dall'applicazione della cedolare anche alle locazioni brevi *ex art. 4 del D.L. 50/2017*.

Lo strumento del codice identificativo è utilizzato già in altri Paesi, come l'Inghilterra e la Francia. In Italia alcune regioni lo stanno già sperimentando. Oltre al caso della regione Lombardia, oggetto del provvedimento in esame, possiamo richiamare la normativa dotata dalla Regione Puglia. Il Consiglio regionale Puglia ha approvato il 27 novembre 2018 il disegno di legge sulla "Integrazione alla L.R. 49 del 1 dicembre 2017 *"Disciplina della comunicazione dei prezzi e dei servizi delle strutture turistiche ricettive nonché delle attività turistiche ricettive ad uso pubblico gestite in regime di concessione e della rilevazione dei dati sul movimento turistico ai fini statistici"*. Il provvedimento istituisce in particolare, ai fini della conoscenza dell'offerta turistica regionale, il registro regionale delle strutture ricettive non alberghiere con l'attribuzione del "Codice identificativo di struttura" (CIS). Quest'ultimo dovrà obbligatoriamente essere citato al fine di agevolare i

controlli in tutti i supporti pubblicitari utilizzati (digitali, scritti, stampati ecc.). Per gli inadempienti sono previste sanzioni pecuniarie da un minimo di € 500 a un massimo di € 3.000 per ogni attività pubblicizzata, promossa o commercializzata priva del CIS. Le funzioni di vigilanza, controllo e di irrogazioni delle sanzioni amministrative saranno esercitate dai comuni, ferma restando la competenza dell'autorità di pubblica sicurezza e dell'autorità sanitaria nei settori di pertinenza.

### Comunicazioni alla questura

L'art. 19-*bis* del D.L. 113 del 4 ottobre 2018 (cosiddetto "decreto Sicurezza"), convertito con modificazioni dalla legge 132 del 1° dicembre 2018, ha introdotto l'obbligo di comunicazione alla Questura anche per le locazioni brevi. Con tale disposizione, è stato precisato che «l'art. 109 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al R.D. 773 del 18 giugno 1931, si interpreta nel senso che gli obblighi in esso previsti si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni».

Quindi, interpretando l'articolo in esame, si evidenzia che entro le 24 ore successive all'arrivo, dovranno essere comunicate alle questure territorialmente competenti.

Le comunicazioni *ex art. 109 TULPS* potranno essere effettuate con le modalità già oggi stabilite dal D.M. 7 gennaio 2013, anche attraverso l'attivazione di un collegamento diretto tra la piattaforma informatica, attivato dall'ufficio per l'Amministrazione Generale del Dipartimento di P.S. del Ministero dell'Interno, per la raccolta, la conservazione ed il trattamento dei dati dei soggetti alloggiati (applicativo "alloggiati Web") e i "sistemi gestionali" delle strutture, cioè sistemi che vengono comunemente impiegati nell'ambito dell'attività di impresa.

In difetto, si rischia di incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 107 T.U.L.P.S., ossia la denuncia alla Procura della Repubblica, con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a € 206.

### **Comunicazioni alla questura entro 6 ore per i soggiorni inferiori a 24 ore**

Il D.L. 53/2019 (Decreto sicurezza), convertito con modificazioni dalla legge 77 dell'8 agosto 2019, introduce un variegato pacchetto di misure destinate ad affrontare una pluralità di questioni riguardanti la prevenzione ed il contrasto dei reati.

Tra queste, trova spazio un mirato intervento di perfezionamento della disciplina degli obblighi di registrazione delle persone alloggiate nelle strutture ricettive e para-ricettive, che riguardano anche le attività di B&B e locazioni brevi in condominio. L'intervento mira a superare le incertezze interpretative sorte relativamente all'adempimento dell'obbligo di comunicazione delle generalità delle persone alloggiate per un periodo non superiore alle 24 ore.

Il D.M. interno del 7 gennaio 2013 (art. 1) prevede che la comunicazione alla questura competente deve essere eseguita al momento dell'arrivo del soggetto alloggiato. Tale previsione si pone in contrasto con l'art. 109 del TU Leggi Pubblica Sicurezza, il quale prevede più semplicemente che le generalità della persona ospitata nella struttura siano inoltrate entro le 24 ore dal suo arrivo.

Sulla base di ciò, alcuni giudici hanno disposto la disapplicazione del menzionato art. 1 del decreto.

Nell'intento di risolvere ogni possibile conflitto giurisprudenziale, l'art. 5 comma 1 del D.L. 53/2019 modifica il comma 3 dell'art. 109 TULPS che, adesso, stabilisce, per i soggiorni non superiori alle 24 ore, la comunicazione delle generalità delle persone alloggiate deve avvenire entro le 6 ore successive all'arrivo.

Tale disposizione avrà efficacia a decorrere dal 90° giorno successivo alla data di pubblicazione di un apposito decreto del Ministro dell'Interno, attualmente in fase di stesura, che provvederà ad apportare le necessarie modifiche dal D.M. 7 gennaio 2013.

In attesa del decreto attuativo, alcune Prefetture hanno diramato delle linee guida per i "soggiorni brevi". La Prefettura di Lecce, per esempio, ritiene che il quadro normativo debba essere prudentemente inteso nel senso che «i gestori delle strutture alberghiere, ricettive e para-ricettive dovranno provvedere a comunicare le generalità delle persone alloggiate con la massima tempestività e, comunque, entro il termine delle 24 ore dall'arrivo della persona, anche nei casi in cui il soggiorno sia inferiore alle stesse 24 ore, tempi che permetteranno, ai fini investigativi, di agevolare le attività di indagine, di rintraccio e di eventuale cattura di soggetti latitanti o ritenuti pericolosi» (Prefettura di Lecce, prot. 95112 del 28 agosto 2019).

### **Regolamento di condominio e divieti**

In termini generali, ogni condomino può legittimamente ospitare persone a pagamento nei propri alloggi, senza la necessità di chiedere l'autorizzazione all'assemblea condominiale, in quanto trattasi di attività che, di per sé, non arreca pregiudizio agli altri condomini (Cass. civ., sent. 20 novembre 2014, n. 24707) purché ciò non rechi pregiudizio al diritto degli altri condomini sulle parti comuni (art. 1102 cod. civ.).

L'unico limite agli affitti brevi può essere rappresentato da un divieto contenuto nel regolamento di condominio di natura contrattuale (Cass. civ., sent. 28 settembre 2016, n. 19212).

Detto in termini più chiari, il regolamento condominiale di natura contrattuale – cioè adottato ed accettato con accordo unanime

dei condomini – può prevedere divieti e limitazioni alle destinazioni d'uso dei singoli appartamenti e, quindi, ai modi di godimento della proprietà esclusiva dei singoli condomini. Tuttavia, proprio perché è in ballo il libero esercizio della proprietà esclusiva, tali divieti e/o limitazioni devono essere previsti in maniera chiara ed espressa nel regolamento, e le relative clausole regolamentari non possono essere interpretate in via estensiva o analogia o comunque in maniera diversa dal loro significato strettamente letterale: «I divieti posti dal regolamento condominiale all'uso di beni esclusivi sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di applicazione né estensiva né analogica, in quanto concretanti limitazioni al diritto di proprietà che, in astratto, contempla a favore del suo titolare le facoltà di pieno e libero godimento del bene» (Cass. civ., sent. 20 ottobre 2016, n. 21307).

Il regolamento dunque può prevedere limitazioni o divieti circa l'uso o lo svolgimento di particolari attività all'interno delle proprietà esclusive, ma:

- › deve trattarsi di regolamento e/o clausole di natura contrattuale;
- › il divieto o la limitazione deve essere espresso in modo chiaro ed esplicito;
- › le clausole contenenti limiti o divieti non di stretta interpretazione e possono essere applicate in maniera estensiva o analogica.

Tale impostazione – più volte confermata dalla giurisprudenza – assume fondamentale importanza nella materia in esame. Chi vuole avviare un'attività ricettiva (B&B, affittacamere ecc.) all'interno del condominio può farlo anche senza l'approvazione dell'assemblea, in quanto tale attività non comporta una variazione della destinazione d'uso dell'immobile e non è,

di per sé, idonea a recare pregiudizio agli altri condòmini (Trib. Roma, sent. 29 settembre 2016, n. 17745). Tale attività potrà essere vietata solo a fronte di una precisa clausola del regolamento condominiale che vieti espressamente l'esercizio di attività ricettive. Ciò detto, l'affitto breve non è attività alberghiera. Ne consegue che a fronte, per esempio, di una clausola del regolamento contrattuale che vieti espressamente solo le attività ricettive, ogni condomini ben potrà stipulare contratti di locazione breve, perché tale clausola del regolamento non vieta espressamente tale tipologia di contratti. (Cass. civ., sent. 28 settembre 2017, n. 22711). A tal proposito, si è stabilito che neanche la legge regionale in materia urbanistica o in generale amministrativa, può incidere sui rapporti e sugli obblighi che assumono reciprocamente i condomini (Cass. civ., sent. 16 gennaio 2015, n. 704).

Per approfondire l'argomento, si rinvia a quanto detto con riferimento alle attività ricettive in condominio.

### **Limiti e divieti del regolamento condominiale**

Il regolamento può prevedere limitazioni o divieti circa l'uso o lo svolgimento di particolari attività all'interno delle proprietà esclusive, ma:

- › deve trattarsi di regolamento e/o clausole di natura contrattuale;
- › il divieto o la limitazione deve essere espresso in modo chiaro ed esplicito;
- › le clausole contenenti limiti o divieti non di stretta interpretazione e possono essere applicate in maniera estensiva o analogica.

Esempio: se il regolamento contrattuale vieta espressamente solo “lo svolgimento di attività ricettive”, ben potranno i singoli condomini stipulare locazioni brevi, che non rientrano nelle attività ricettive.

### Violazione del regolamento condominiale

Nel caso in cui il conduttore non rispetti la destinazione d'uso dell'abitazione locata o delle parti comuni, in violazione delle disposizioni del regolamento di condominio, l'amministratore a chi deve rivolgersi, all'inquilino o al condomino locatore?

In generale il conduttore è responsabile, in via esclusiva, dei suoi comportamenti, qualora utilizzi l'abitazione o le parti comuni in maniera difforme dagli usi consentiti dalla legge o dal regolamento di condominio.

Con riferimento agli usi consentiti dalla legge, è noto che in condominio sono applicabili i divieti disciplinati dall'art. 844 cod. civ., nel caso che il godimento dell'unità immobiliare o delle parti comuni dell'edificio dia luogo ad **immissioni moleste o dannose** alla proprietà degli altri condòmini.

In ogni modo, l'applicazione di tale norma in condominio deve essere sempre rapportata ai criteri di normale tollerabilità delle immissioni, nonché alle peculiarità dei rapporti tra condòmini e alla destinazione urbanistica assegnata al fabbricato.

Qualora, poi, i condòmini abbiano provveduto a disciplinare i loro rapporti, in tema di immissioni, con norme regolamentari più restrittive di quelle dettate dall'art. 844 cod. civ., che ha carattere dispositivo, si deve giudicare la liceità della concreta immissione non in base al criterio di legge, bensì con i criteri valutativi fissati dal regolamento di condominio (Cass. civ., sent. 4 febbraio 1992, n. 1195).

Di conseguenza, il condominio, nella persona dell'amministratore, può rivolgersi direttamente nei confronti del conduttore per far cessare la destinazione abusiva dell'immobile locato e i comportamenti assunti dallo stesso conduttore in violazione delle clausole limitative del regolamento condominiale, che espressamente proibisce ai proprietari di destinare i loro locali a determinati usi,

in quanto il conduttore non può trovarsi in una posizione differente rispetto a quella del suo locatore. (Cass. civ., sent. 13 dicembre 2001, n. 15756).

È vero che il conduttore, con il contratto di locazione, assume la posizione di detentore nei confronti diretti del locatore, ma anche nell'interesse proprio, quindi detentore qualificato, assimilato totalmente al possessore, ex art. 1168 cod. civ., nei confronti dei terzi. Tuttavia il soggetto primario obbligato al rispetto delle norme regolamentari resta pur sempre il condomino, che è tenuto a controllare l'operato del suo inquilino in merito all'uso ed al godimento dei beni e dei servizi condominiali.

Ciò comporta che il locatore-condomino deve rispondere, nei confronti degli altri condòmini, per le violazioni al regolamento di condominio poste in essere dal suo conduttore, qualora non dimostri di aver adottato, con la diligenza di cui all'art. 1176 cod. civ., tutte le misure idonee a far cessare gli abusi, fino alla richiesta di cessazione anticipata del contratto di locazione (Cass. civ., sent. 27 maggio 2011, n. 11859).

In mancanza il condominio può decidere di agire sia contro il condomino-locatore sia nei confronti del suo conduttore, in quanto entrambi sono responsabili, in via solidale, della violazione regolamentare e quindi tenuti a risarcire i danni arrecati. Per tali ragioni conviene che l'amministratore diffidi congiuntamente locatore e conduttore, per il comportamento illegittimo posto in essere dallo stesso conduttore o dai suoi ospiti, in violazione delle norme disposte dal regolamento condominiale o dalla legge.

Da segnalare la sent. 28 settembre 2018, n. 18494, del Tribunale di Roma, che ha condannato locatore e conduttore a pagare € 50 per ogni giorno di prosecuzione dell'attività non consentita dal regolamento di condominio

## Gli obblighi del conduttore nei confronti del condominio

In linea generale, il condomino che ospita delle persone per brevi periodi non ha nulla da segnalare, anche perché non esiste una norma giuridica che imponga un divieto di ospitalità, né tantomeno il condomino-locatore potrebbe inserire una clausola nel contratto di locazione, con il suo inquilino, tesa ad imporgli il divieto di subaffittare l'immobile o il divieto ad ospitare persone estranee al nucleo familiare anagrafico dello stesso inquilino, perché qualora lo facesse tale clausola sarebbe da intendersi nulla (Cass. civ., sent. 19 giugno 2009, n. 14343).

Tutto ciò considerato, per tutelare la sicurezza della comunità condominiale, nulla impedisce all'amministratore, che deve aggiornare il registro di anagrafe condominiale, di richiedere al condomino-locatore i dati degli affittuari, con contratto di locazione breve, e degli eventuali ulteriori ospiti abituali, procedendo, in caso di diniego, ad informare direttamente la Questura, per effet-

tuare le necessarie verifiche presso il proprietario controllando se siano stati adempiuti gli obblighi di comunicazione di cessione dell'immobile.

## Responsabilità penali

Dal punto di vista penale, il condomino che utilizza consapevolmente l'espedito dell'affitto breve per ricavare lauti guadagni, anche in nero, per esempio concedendo in locazione l'abitazione a prostitute per l'esercizio del meretricio, potrebbe incorrere nel reato di favoreggiamento della prostituzione (Cass. pen., sent. 4 luglio 2013, n. 28754).

Nel caso in cui, invece, il condomino conceda in locazione il suo immobile, consapevole che il conduttore svolge nella sua proprietà l'attività di "pusher", è configurabile il concorso nel reato di detenzione e spaccio di stupefacenti a carico del locatore, in quanto il suo comportamento contribuisce alla verifica dei reati di detenzione e successiva cessione illecita di sostanze stupefacenti (Cass. pen., sent. 5 ottobre 2010, n. 35744).

## CHECK LIST

### LE LOCAZIONI BREVI

<b>Riferimenti normativi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Art. 4 del D.L. 50 del 24.4.2017, convertito con modificazioni dalla legge 96 del 21.6.2017.</li> <li>› Ag. entrate, provv. prot. n. 13395 del 12.7.2017.</li> <li>› Ag. entrate, circ. n. 24/E del 12.10.2017.</li> </ul>
<b>Definizione</b>	<p>Ai sensi dell'art. 4 D.L. 50/2017, s'intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Ai sensi del successivo comma 3, le medesime disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle stesse condizioni anzidette.</p>
<b>Regime fiscale</b>	<p>A decorrere dal 1.6.2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, con aliquota del 21% in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.</p>

<b>Forma del contratto</b>	Non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale. Di fatto, l'affitto breve è una scrittura privata tra proprietario e ospite, con una durata massima di trenta giorni, non soggetta ad obbligo di registrazione.
<b>Oggetto del contratto</b>	L'art. 4 del D.L. 50/2017 prevede che gli immobili posti in locazione debbano essere a destinazione residenziale (finalità abitative). La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole utenze dell'abitazione. Gli immobili devono essere situati in Italia.
<b>Durata del contratto</b>	Non superiore a 30 giorni.
<b>Servizi aggiuntivi</b>	Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, nonché i servizi ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo (la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata). Sono esclusi altri servizi, quali colazione, somministrazione di pasti, messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti.
<b>Intermediari immobiliari</b>	Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 50/2017, sono i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.
<b>Obbligo trasmissione dati</b>	Gli intermediari immobiliari devono trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati è punita con la sanzione amministrativa da € 250 a € 2.000. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati (art. 4, comma 4 del D.L. 50/2017).
<b>Obbligo ritenuta d'acconto</b>	Gli intermediari immobiliari, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto (art. 4, comma 5, D.L. 50/2017).
<b>Obblighi degli intermediari non residenti in Italia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>› Gli intermediari immobiliari non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'art. 162 del D.P.R. 917/1986 (TUIR), qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti anzidetti tramite la stabile organizzazione.</li><li>› Gli intermediari non residenti riconosciuti privi di organizzazione in Italia nominano un rappresentante fiscale (individuati tra i soggetti indicati nell'art. 23 del D.P.R. 600/1973) ai fini dell'adempimento degli obblighi anzidetti, in qualità di responsabile d'imposta (art. 4, comma 5-bis, D.L. 50/2017).</li></ul>
<b>Imposta e contributo di soggiorno</b>	Il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'art. 4 del D.Lgs. 23/2011, e del contributo di soggiorno di cui all'art. 14, comma 6, lett. e) del D.Lgs. 78/2010, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. A decorrere dall'anno 2017 gli enti che hanno facoltà di applicare l'imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno possono istituire o rimodulare l'imposta o il contributo medesimi (art. 4, comma 7, D.L. 50/2017).

## LOCAZIONI

# "Airbnb": cos'è e come funziona

Airbnb è un portale online che mette in contatto persone in cerca di un alloggio o di una camera per brevi periodi, con altre persone che dispongono di uno spazio extra da affittare, generalmente privati. Ma vediamo come funziona e soprattutto perché Airbnb non vuole la cedolare secca.

### Cos'è Airbnb e come funziona

Airbnb è un servizio online che mette in contatto persone in cerca di un alloggio o di una camera per brevi periodi, con altre persone che dispongono di uno spazio extra da affittare, generalmente privati.

Il servizio è molto semplice da utilizzare.

Tutti possono iscriversi gratuitamente per prenotare un alloggio per le proprie vacanze oppure diventare un host e, quindi, mettere in affitto seconde case al lago, al mare o in montagna così come appartamenti in città. In pratica, Airbnb fa da intermediario tra chi cerca un alloggio per le vacanze e chi offre ospitalità e garantendo pagamenti sicuri e verificati.

Airbnb è attualmente il portale leader mondiale nell'attività di intermediazione immobiliare telematica. Un'attività in continua crescita anche in Italia, dove la piattaforma ha totalizzato 360 mila annunci e 8 milioni di arrivi nel 2017 (*Fonte: Il Sole 24 ORE*).

### Il rifiuto di versare la cedolare secca

Nel nostro Paese, Airbnb si trova "a fare i

conti" con la nuova normativa fiscale sugli affitti brevi, introdotta dal D.L. 50 del 24 aprile 2017, che impone a chi affitta una casa, anche su piattaforme online, di pagare la cosiddetta "cedolare secca".

È obbligo dell'intermediario (anche online) di intascare e girare direttamente all'Agenzia delle entrate il 21% di ogni transazione. Obbligo che Airbnb si è finora rifiutato di adempiere, impugnando davanti al TAR del Lazio il provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. 132395 del 12 luglio 2017, che ha dato attuazione alle nuove norme.

Un rifiuto che ha avuto conseguenza il flop del gettito fiscale previsto, anche perché Airbnb è la piattaforma leader del mercato. Si calcola che, degli 83 milioni attesi già nel 2017 nella casse pubbliche, ne sono entrati soltanto 19; e nel 2018 - di cui mancano i dati ufficiali - potrebbe essere andata ancora peggio visto che il gettito atteso era di 139 milioni.

Il regime fiscale della "cedolare secca" per le locazioni brevi ha, tra i suoi obiettivi principali, quello di limitare l'uso del contante, far emergere il sommerso e far pagare le tasse a tutti, compresi gli intermediari online (come Airbnb) che controllano una fetta im-

portante di questo mercato.

La legge ricomprende espressamente tra i soggetti che esercitano attività di intermediazione, anche “i soggetti che gestiscono portali telematici”. È chiaro quindi il riferimento a Airbnb e agli altri portali concorrenti. Non a caso, alcuni hanno ribattezzato la nuova normativa “tassa Airbnb”.

La normativa, inoltre, prevede che chi svolge attività d’intermediazione immobiliare o gestisce portali telematici, se residente in Italia o ivi avente una stabile organizzazione, dovrà operare come sostituto d’imposta. Nel caso in cui il medesimo soggetto non risieda in Italia e sia riconosciuto privo di una stabile organizzazione, lo stesso sarà tenuto a nominare un rappresentante fiscale per adempiere agli obblighi fiscali in qualità non già di sostituto d’imposta, bensì di responsabile d’imposta (art. 4, commi 5 e 5-bis, D.L. 50/2017).

### **Perché Airbnb non vuole la cedolare secca?**

Secondo Airbnb, la normativa italiana «punisce chi non usa il contante». Il rischio, per il gruppo, è che molti host – come vengono definiti i proprietari di case – lascino Airbnb per approdare su piattaforme in cui è più facile pagare in contanti. Si tratta di adempimenti propri del sostituto d’imposta che, secondo gli avvocati di Airbnb, non le competono e, inoltre, violerebbero la gestione dei dati e della privacy.

Per la società, inoltre, il provvedimento dell’Agenzia delle entrate produrrebbe effetti distorsivi della concorrenza (rischio di perdita di clientela a favore di altri concorrenti), derivanti dall’imposizione degli obblighi di versamento della ritenuta in esame.

### **La decisione del TAR: anche Airbnb dovrà riscuotere la cedolare secca**

Il TAR Lazio, con la sent. n. 2207 del 18 febbraio

2019, ha bocciato il ricorso presentato da Airbnb.

Secondo i giudici amministrativi, non c’è alcun pericolo di generare un effetto distortivo a favore degli intermediari che non intervengono nel pagamento delle provvigioni. Questa tendenza «non risulta, sulla base dei dati messi a disposizione del Collegio».

L’adempimento non va contro il principio di tutela della concorrenza, perché «laddove i soggetti non residenti e non stabiliti che operano come intermediari fossero stati sottratti al regime imposto invece ai soggetti residenti, ciò si sarebbe tramutato in un illegittimo vantaggio competitivo». Inoltre, è ragionevole che questi adempimenti siano stati posti in capo a soggetti come Airbnb, perché questi «si trovano ad avere la materiale disponibilità di dette somme». E non è possibile sostenere che «lo Stato avrebbe dovuto rinunciare a tale strumento di esazione, che garantisce un gettito sicuro».

Soddisfazione degli albergatori per la decisione del TAR: «Non ci sono più alibi per chi, da quasi due anni, si prende gioco delle istituzioni. Airbnb deve riscuotere la cedolare secca sulle locazioni brevi e comunicare all’Agenzia delle Entrate i nomi dei locatari e i relativi redditi», si legge in una nota. Federalberghi stima anche che «nei primi diciotto mesi di (mancata) applicazione dell’imposta Airbnb abbia omesso il versamento di più di € 250 milioni», ha dichiarato Federalberghi.

Sulla stessa linea il Ministro del turismo, Gian Marco Centinaio: «la sentenza del TAR conferma quanto abbiamo sempre sostenuto: la lotta all’illegalità, che sta investendo e danneggiando il turismo, è prioritaria per il rilancio del settore. Il nostro impegno è costante, lavoriamo insieme alle Regioni per trovare una soluzione».

### **Airbnb ricorrerà al Consiglio di Stato?**

Non si è fatta attendere la reazione di Airbnb dopo la decisione dei giudici amministrativi:

«siamo delusi dal pronunciamento del TAR del Lazio e intendiamo fare ricorso presso il Consiglio di Stato, anche ai fini dell'eventuale interessamento della Corte di Giustizia Europea».

Per la piattaforma online, si tratterebbe di una pronuncia che punisce chi non usa il contante: «In tema di imposte sul reddito, abbiamo sempre offerto disponibilità in tutte le sedi istituzionali per risolvere l'impasse e consentire alla community il rispetto della legalità e il pagamento delle imposte sul reddito senza discriminazioni. Le collaborazioni con le autorità di Spagna, Danimarca ed Estonia sono la dimostrazione di come ciò sia possibile. Il TAR ha invece inteso confermare nel merito l'orientamento già espresso in sede cautelare, non ravvisando differenze operative fra agenzie immobiliari con qualche decina di clienti e una piattaforma tecnologica con oltre 200 mila utenti, di cui solo una parte sarebbe assoggettabile alla normativa secondo criteri mai stabiliti dal legislatore. Secondo la Corte invece chi affitta tramite Airbnb non sarebbe discriminato rispetto ad altri sistemi meno trasparenti perché sarebbe logico imporre l'obbligo di ritenuta all'unica piattaforma online che intermedia i pagamenti con un modello innovativo. Poco importa se, come stimato da Banca d'Italia, si tratti dell'unico barlume di trasparenza in un settore in cui 7 pagamenti su 10 avvengono ancora in contanti».

### **Corte di Giustizia UE: esonero dalla cedolare secca per Airbnb?**

Airbnb Ireland (la "casa madre" per l'Europa) offre servizi «immateriali» e non è quindi assoggettabile alla disciplina sugli agenti immobiliari contenuta nella stringente "legge Hoguet" che regola questa attività in Francia.

Le conclusioni dell'Avvocato generale della Corte di Giustizia Ue del 30 aprile 2019 nella causa C-390/18, se verranno confermate dal-

la sentenza, fanno ben sperare su un punto a favore di Airbnb Italia, da anni impegnata per dimostrare che, non svolgendo attività di mediatore immobiliare, non è tenuta a effettuare la ritenuta del 21% sugli affitti turistici a nome degli host.

L'avvocato generale ha sottolineato che, nella propria giurisprudenza, la Corte ha già avuto modo di fissare taluni criteri relativi ai servizi misti, composti di un elemento fornito elettronicamente e di un altro non fornito per tale via. E dopo aver esaminato il servizio fornito dalla AIRBNB Ireland alla luce di tali criteri, l'avvocato generale ha suggerito alla Corte di rispondere alla prima questione pregiudiziale nel senso che «un servizio consistente nell'intermediazione, tramite una piattaforma elettronica, tra potenziali locatari e locatori che offrano prestazioni di alloggio di breve durata, in una situazione in cui il prestatore di detto servizio non eserciti un controllo sulle modalità essenziali di tali prestazioni, costituisce un servizio della società dell'informazione, con la precisazione che il fatto che detto prestatore proponga parimenti altri servizi a contenuto materiale non impedisce la qualificazione del servizio fornito elettronicamente come servizio della società dell'informazione, a condizione che quest'ultimo servizio non rappresenti un tutto inscindibile con i servizi medesimi».

Inoltre l'avvocato generale ha osservato che, nella fattispecie, la legge Hoguet ricade, a priori, nella sfera d'applicazione della direttiva sul commercio elettronico, trattandosi di una normativa di uno Stato membro diverso dallo Stato membro d'origine, idoneo a restringere i servizi della società dell'informazione. ma, ha ricordato Szpunar, affinché una prescrizione fissata da uno Stato membro diverso da quello in cui sia stabilito il prestatore dei servizi della società dell'informazione sia opponibile a quest'ultimo e determini una restrizione della libera circola-

zione di tali servizi, tale prescrizione deve costituire una misura rispondente alle condizioni sostanziali e procedurali stabilite dalla direttiva stessa. E, continua l'avvocato generale, uno Stato membro diverso da quello d'origine può derogare alla libera circolazione dei servizi della società dell'informazione soltanto per mezzo di provvedimenti presi «su base individuale», facendo poi presente che, in ogni caso, incombe al giudice nazionale accertare se, tenuto conto di tutti gli elementi portati a sua conoscenza, i provvedimenti in questione siano necessari ad assicurare la protezione del consumatore e non eccedano quanto richiesto per il conseguimento dell'obiettivo perseguito. Inoltre, la mancata notifica della Francia all'Irlanda dei

un eventuale provvedimento restrittivo «comporta la sanzione dell'inopponibilità di un provvedimento al prestatore dei servizi medesimi».

Conseguentemente, in ordine alla questione se uno Stato membro diverso da quello di origine possa imporre, d'ufficio e senza un esame delle condizioni sostanziali, prescrizioni relative all'esercizio della professione di agente immobiliare, come quelle previste dalla legge Hoguey, ai prestatori di una categoria di servizi della società dell'informazione, l'avvocato generale ritiene che direttiva osti a che uno Stato membro possa restringere, in tali circostanze e con tali modalità, la libera circolazione dei servizi della società dell'informazione provenienti da un altro Stato membro.

## LOCAZIONI

# Anche in Italia arriva il condhotel

La figura del "condhotel" nasce negli ordinamenti statunitensi con la funzione di potenziamento del turismo e riqualificazione degli esercizi alberghieri. In Italia, questo istituto ha trovato un definitivo riconoscimento legislativo con il D.L. 133/2014, convertito nella legge 164/2014. Le condizioni di esercizio del condhotel sono state definite con D.P.C.M. 13/2018 che, in attesa delle disposizioni delle singole regioni, costituisce il principale riferimento normativo in materia.

**I**n attuazione della delega contenuta nella legge 164 dell'11 novembre 2014, è stato adottato il D.P.C.M. 13 del 22 gennaio 2018, con il quale sono state definite le condizioni di esercizio dei condhotel, nonché «i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale».

Gli obiettivi perseguiti sono, da un lato, «diversificare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale» (art. 1 del D.P.C.M. del 2018), dall'altro, dare spazio alla fedeltà turistica di molte famiglie che per abitudine scelgono ogni anno di trascorrere le vacanze nella medesima località e nella medesima struttura alberghiera (cosiddetti turisti seriali).

In attesa che vengano emanate da parte delle singole Regioni le disposizioni di loro competenza, il DPCM citato costituisce il principale riferimento normativo in materia di condhotel.

La definizione prevista dall'art. 3 del D.P.C.M. 13/2018 riprende quasi alla lettera quella fornita dall'art. 31 del D.L. 133/2014. Per condhotel devono intendersi «gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati».

Le norme del decreto si applicano agli esercizi alberghieri esistenti che rispettano le condizioni di esercizio. In altre parole, le norme riguardano solo gli alberghi esistenti già autorizzati all'esercizio dell'attività alberghiera. Questo vuol dire che la struttura ricettiva non può nascere come condhotel, ma l'immobile può diventare condhotel se ha la destinazione alberghiera e rispetta le condizioni di esercizio prevista dalla normativa (art. 4 del D.P.C.M. 13/2018).

### **L'Emilia-Romagna dice sì ai condhotel**

La Regione Emilia-Romagna dice sì ai condhotel, l'innovativa formula ricettiva che combina nelle stesse strutture alberghiere camere tradizionali e appartamenti privati realizzati dalla vendita di parte delle stanze.

Con legge regionale approvata il 17.4.2019 sono state definite le regole e i requisiti per avviare e gestire le nuove strutture, con l'obiettivo di riqualificare e innalzare la qualità delle strutture stesse, fidelizzare la clientela internazionale e diversificare l'offerta ricettiva del territorio. E, unico caso in Italia, la Regione estende anche alle colonie marittime e montane la possibilità di "trasformarsi" in condhotel.

**I contenuti della legge regionale** - La legge armonizza la normativa regionale con quella statale in materia di strutture ricettive ed edilizia. In particolare le strutture, dopo gli interventi di riqualificazione, devono essere aperte al pubblico, avere un gestore unico, un minimo di sette camere, servizi accessori ed eventualmente vitto oltre a unità abitative residenziali private con cucina. Il gestore della struttura si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative i servizi alberghieri, a partire dalla portineria unica sia per gli ospiti dell'hotel che per i proprietari delle abitazioni. I proprietari si impegnano a loro volta a rispettare le modalità di conduzione del condhotel e a garantire gli standard o l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi. Ogni proprietario può utilizzare in via esclusiva la propria abitazione per l'intero o per un limitato periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva. Nei periodi in cui le unità abitative non sono riservate dal proprietario, l'alloggio potrà essere dato in disponibilità al gestore unico della struttura, affinché siano assegnate alla clientela per il servizio alberghiero.

**Colonie marine e montane** - Per quanto riguarda le colonie marine e montane, classificate dai Comuni sulla base della loro originaria destinazione, i Comuni possono prevedere, in sede di recepimento della norma, che anche queste strutture possano diventare a loro volta condhotel, destinando a unità abitativa residenziale una superficie massima pari al 40% di quella utile dell'immobile, mentre il resto degli spazi deve avere destinazione ricettiva alberghiera. L'obiettivo dell'allargamento del provvedimento è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione di immobili dismessi e promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere.

**Semplificazione burocratica** - Infine, la legge individua per i Comuni modalità semplificate di recepimento della norma e di adeguamento degli strumenti urbanistici, ove sia necessaria la variante urbanistica. In quest'ultimo caso, basterà infatti adottare un unico provvedimento per l'intero territorio comunale o per aree omogenee che, con il fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche dell'ospitalità turistica, assicuri una adeguata proporzione tra unità abitative a uso residenziale e ricettività alberghiera. Inoltre, per le aree da sottoporre a particolare tutela, potranno essere individuati e definiti requisiti di maggiore qualità del servizio e della stessa struttura.

In seguito al recepimento dalle legge regionale da parte dei Comuni, gli albergatori avranno la possibilità di destinare fino a un 40% della superficie delle camere alla realizzazione di alloggi attrezzati ad uso residenziale, da vendere a privati. Altro punto di forza del provvedimento, la semplificazione e l'attenzione al territorio: i Comuni per esempio possono pianificare dove e come attuare le nuove strutture ricettive, inoltre la legge individua modalità semplificate di recepimento della norma e di adeguamento degli strumenti urbanistici, quando è necessaria la variante urbanistica.

## La differenza con la multiproprietà

Con il termine multiproprietà si indica quella situazione di coesistenza sulla medesima unità immobiliare di diritti di godimento facenti capo a soggetti diversi, destinati a ripetersi nel tempo ma limitati nel loro esercizio a uno o più periodi determinati dell'anno.

Il diritto che nasce è ripartito tra i proprietari in misura diacronica e non sincronica, in quanto è un diritto di godimento frazionato nel tempo. È questa la multiproprietà immobiliare che consiste nell'acquisto da parte del singolo della quota di proprietà indivisa della singola unità abitativa, insieme al diritto perpetuo ed imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo dell'alloggio in un periodo predeterminato ogni anno. Diversa è la multiproprietà azionaria, la quale non attribuisce un diritto reale poiché proprietaria delle unità immobiliari è una società che ne concede il godimento turnario ai suoi soci (Bianca C.M.. Esiste anche la multiproprietà alberghiera, una variante delle prime due, che ricorre quando il diritto insiste su una struttura alberghiera: l'unità immobiliare destinata al soggiorno non è predeterminata ma ricompresa in uno o più complessi alberghieri che appartengono alla società di cui il multiproprietario è affiliato; Genchi G., In tema di contratto preliminare di compravendita di multiproprietà immobiliare, in Riv. not., 3, 2011, pag. 639.

Il nucleo comune di queste fattispecie è che disciplinano l'avvicendamento a tempo indeterminato o a lungo termine, a turno, di più titolari nel godimento di uno o più immobili, per un periodo determinato o determinabile (ex art. 69 comma 1, D.Lgs. 206/2005, Codice del Consumo).

Circa la natura giuridica della multiproprietà immobiliare, tralasciando in questa sede di approfondire il dibattito che vede ancora divisa la dottrina italiana, maggiore seguito ha avuto la ricostruzione della multiproprietà inquadrata nello schema della comunione e condominio

(Alpa G., Iasiello M., *La multiproprietà*, Padova, 1993 in particolare, il diritto si ritiene sia costituito da una quota sulla unità immobiliare, i cui compartecipi sono dunque veri e propri comproprietari).

Seguendo tale ultima ricostruzione, sia nell'istituto del condhotel che nella multiproprietà immobiliare si assiste alla nascita di un diritto reale. Tuttavia, solo nella multiproprietà il godimento è limitato nel suo esercizio a uno o più predeterminati periodi dell'anno, connotato che specifica il diritto spettante al compartecipe. Nel condhotel tale limitazione temporale manca, potendo il proprietario godere del bene in modo pieno, esclusivo e non limitato nel tempo.

Non vi è dunque una situazione di coesistenza di plurimi diritti reali sullo stesso immobile ma un unico diritto dominicale, con la prevista facoltà del privato acquirente di locare la stanza nei periodi in cui non viene utilizzata. Importante differenza inoltre risiede nella circostanza che se la società alberghiera dovesse fallire, il privato non sarebbe inciso dal fallimento, restando proprietario esclusivo della stanza acquistata. A sua volta il condhotel deve distinguersi dalla multiproprietà alberghiera dove non si assiste alla nascita di un diritto reale in capo al multiproprietario, poiché proprietaria delle unità immobiliari è una società che ne concede il godimento turnario ai suoi soci, pur potendo questi fruire dei servizi alberghieri.

## La differenza con il timesharing

Il condhotel deve distinguersi dal fenomeno del bonus alberghiero (cosiddetto timesharing immobiliare). Tale formula consiste nell'affiliazione ad un club che attribuisce a chi ne fa parte un certificato di partecipazione con dei «punti prepagati» che possono essere spesi per trascorrere soggiorni vacanzieri in un circuito di villaggi turistici convenzionati. Elemento comune è che in entrambi i casi il cliente può vantare un mero diritto di credito a ricevere

una prestazione che consiste nella disposizione in godimento di un bene di cui non è in alcun modo proprietario (Genchi G., *In tema di contratto preliminare di compravendita di multiproprietà immobiliare*, in Riv. not., 3, 2011, pag. 639).

### Condizioni di esercizio

I condhotel devono possedere delle caratteristiche (definite dal D.P.C.M. 13/2018) che attengono sia ad aspetti tecnici che funzionali delle strutture ricettive.

In particolare, ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 13/2018, i condhotel rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati:

- › presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e), del presente decreto, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito di cui alla lett. c);
- › rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere;
- › presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
- › gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenzia-

le, di cui all'art. 5 del D.P.C.M., per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;

- › esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
- › rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

L'art. 5 del D.P.C.M. 13/2018 dispone che le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel rispetto della legislazione vigente e delle disposizioni di cui al presente decreto.

I servizi di cui al citato art. 31, comma 1, del D.L. 133/2014, per le unità abitative a destinazione residenziale devono, comunque, essere erogati per un numero di anni non inferiore a dieci dall'avvio dell'esercizio del condhotel, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'esercente.

La violazione dell'obbligo di cui al primo periodo configura, al momento della cessazione anticipata della prestazione dei servizi, un mutamento non consentito della destinazione d'uso dell'immobile.

In ogni caso, devono essere rispettate quelle esigenze di sicurezza proprie delle strutture alberghiere, con la conseguenza che anche nei condhotel si rende necessario effettuare verifiche sugli arrivi e le presenze degli ospiti, con esclusioni dei proprietari delle unità private e loro familiari.

Il gestore unico del condhotel deve provvedere all'identificazione degli ospiti ed alla comunicazione alla Questura competente, nonché ad adempiere agli obblighi relativi alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche (art. 9 del D.P.C.M. 13/2018).

## Gestore unico e proprietario

Il gestore unico è il soggetto responsabile della gestione unitaria dell'esercizio alberghiero, avviato ai sensi delle leggi vigenti in materia di avviamento dell'esercizio alberghiero. Per gestione unitaria s'intende l'attività concernente la fornitura di alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, riferibile ad un condhotel, sia per le camere destinate alla ricettività che, in forma integrata e complementare, per le unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina;

Ai sensi dell'art. 7 del D.P.C.M. 13/2018, il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ivi inclusi quelli di cui alle rispettive leggi regionali e alle relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel è classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni.

Ai sensi dell'art. 8 del D.P.C.M. 13/2018, il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel si impegna a rispettare le modalità di conduzione del condhotel, a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione negoziale di cui all'articolo 6.

## Compravendita e obblighi reciproci

L'art. 6 del decreto del 2018 dispone che i contratti di trasferimento delle proprietà ad uso residenziale devono includere, a pena di nullità:

- › una descrizione accurata dei beni, dell'ubicazione e della struttura oggetto di compravendita;
- › le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;
- › una descrizione accurata e appropriata di

tutti i costi connessi alla proprietà dell'unità residenziale, delle modalità attraverso cui tali costi sono ripartiti, con indicazione delle spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse, spese amministrative e gestionali generali, nonché di quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del condhotel.

Deve inoltre essere inserita un'apposita clausola nella quale venga precisato che l'unità abitativa ad uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico ad impiego alberghiero. In altre parole l'acquisto dell'unità immobiliare si accompagna ad un mandato di gestione grazie al quale l'albergatore conserva il diritto di affittare la stanza in questione nei periodi di inutilizzo da parte del proprietario, dividendone con questi i relativi ricavi.

Tuttavia il regolamento di condominio deve essere rispettato anche dall'inquilino, in quanto subentra nella detenzione dell'immobile nella stessa posizione del condomino-locatore, sia nei diritti, ma anche, e soprattutto, nei doveri.

Similmente agli altri condomini, l'inquilino ha il diritto di usufruire delle parti comuni del condhotel ed eventualmente modificarle per un miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto della locazione, sempre nel rispetto dei limiti posti dalla legge (art. 1102 cod. civ.) circa l'alterazione della destinazione di esse e dell'uso riservato agli altri condomini, ma anche in relazione al bene stesso concesso in locazione. Può quindi servirsi delle parti comuni dell'edificio nella stessa proporzionale misura con cui poteva usufruirne il suo locatore.

Allo stesso modo, tuttavia, questi resta soggetto a tutti i limiti che il regolamento condominiale impone ai condomini, non potendo certo esercitare maggiori diritti rispetto a quelli spettanti al proprio locatore.

Le prescrizioni imposte dal regolamento, infatti, vincolano oltre che i condomini anche i conduttori facenti parte del condomini-

nio, che non possono ovviamente godere di maggiori privilegi rispetto a quelli riservati a tutti gli altri partecipanti al condominio.

Ciò significa che, qualora il conduttore non rispetti i divieti previsti, l'amministratore di condominio ha il pieno potere di agire giudizialmente nei suoi diretti confronti per far cessare l'uso illegittimo e per ottenere l'osservanza in forma specifica di quanto previsto dalla norma del regolamento violata. Ma il singolo proprietario non è un semplice padrone di casa ma un vero e proprio investitore che decide di non immobilizzare in via improduttiva una somma di denaro ma di cercare un ritorno, coniugando interessi "di svago" ed economici.

Chi acquista non deve dimenticare che non sta semplicemente comprando una proprietà ma effettuando un investimento e pertanto deve capire se il tipo di progetto prospettato riscontra le sue aspettative e soprattutto se il gestore merita la sua fiducia.

Gli acquirenti delle singole unità potranno ammortizzare i costi fissi (pensiamo all'IMU, generalmente elevato per le seconde case in località di villeggiatura) e anzi addirittura guadagnare: la casa al mare o in montagna da voce storicamente di spesa a possibilità d'investimento.

I contratti – come detto – devono poi prevedere le modalità di utilizzo delle singole unità abitative nel caso in cui venga meno l'attività del gestore unico, nonché l'inequivoco impegno dell'acquirente a rispettare le modalità di conduzione del condhotel e gli ulteriori obblighi contrattualmente assunti.

Infine merita di essere sottolineato come, ai fini della prescritta pubblicità, l'atto di compravendita o di trasferimento della proprietà, a titolo oneroso o gratuito, dell'unità abitativa di tipo residenziale ubicata nel condhotel, debba essere trascritto nei registri immobiliari.

## Rapporti con la disciplina condominiale

Il condhotel affianca a un diritto proprietario esclusivo il vantaggio di usufruire dei servizi tipici dei soggiorni alberghieri. Si tratta di uno schema negoziale che si realizza attraverso lo stretto collegamento tra il frazionamento immobiliare e l'attività aziendale unitaria di gestione dei servizi alberghieri offerti obbligatoriamente ai proprietari delle singole unità immobiliari, secondo un modello sostitutivo della tradizionale relazione di accessorietà tipica del condominio.

La nuova figura giuridica va dunque coordinata con la disciplina condominiale.

Il condominio si costituisce in seguito alla semplice coesistenza nello stesso edificio di più proprietà solitarie e, ad un tempo, di più cose, servizi ed impianti destinati all'uso comune, essendo a questo fine irrilevante la destinazione d'uso dell'edificio dettata dalle norme urbanistiche. Pertanto, quando l'unico proprietario dell'edificio vende la prima stanza-appartamento e una quota delle parti comuni nasce un condominio-condhotel e dovrà trovare applicazione la relativa disciplina, con la conseguenza che si dovrà convocare un'assemblea, nominare un amministratore (se i condomini sono superiori ad otto), redigere un regolamento e relative tabelle (se i condomini sono superiori a dieci).

Più in particolare, mentre l'eventuale fruizione dei servizi alberghieri dovrà essere ricondotta alla stipulazione di forme negoziali specifiche accompagnate dalle tutele previste dal cosiddetto Codice del consumo, il godimento delle parti ed aree comuni (campi da tennis, piscine, palestre, aree verdi ecc.) sarà soggetta alla disciplina prevista nell'art. 1102 cod. civ., applicabile anche agli edifici condominiali.

Secondo tale disposizione ciascun condomino ha la facoltà di trarre dalla cosa comu-

ne la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà. In particolare ogni partecipante al condominio ha la possibilità di ricavare da una parte comune utilità aggiuntive rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterarne la destinazione (cioè di non incidere sulla sostanza e struttura del bene) e di non impedirne l'altrui pari uso.

Troverà applicazione anche l'art. 1120, comma 2, cod. civ. ai sensi del quale sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

In ogni caso – sempre a proposito dell'uso delle parti comuni – si deve sottolineare che gli utilizzatori degli impianti condominiali devono attenersi alle particolari modalità di utilizzo eventualmente contenute nel regolamento che spesso prevede il periodo dell'anno d'uso, gli orari giornalieri, i criteri di prenotazione, l'obbligo di indossare un particolare tipo di abbigliamento.

Tali disposizioni di natura regolamentare (e quindi modificabili a maggioranza) non vanno sottovalutate perché spesso la loro violazione determina anche un danneggiamento delle parti comuni in discorso (per esempio se un condomino o un inquilino utilizzano calzature con soles non compatibili con il manto con cui è stato realizzato un campo da tennis).

Altro problema è quello della responsabilità per la gestione degli impianti.

Ogni responsabilità in ordine ai danni conseguenti all'uso delle strutture è a carico del gestore che risponde, sia nei confronti del danneggiato a titolo di responsabilità extracontrattuale, sia del condominio a titolo

di responsabilità contrattuale.

Tuttavia bisogna considerare che, ai sensi dell'art. 6, comma 4 del D.P.C.M. 13 del 22 gennaio 2018 nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, a qualunque titolo intervenuta, il proprietario della struttura alberghiera si impegna, attraverso apposita pattuizione contrattuale, a subentrare negli obblighi posti a carico del gestore: in tal caso ogni responsabilità graverà sul detto proprietario.

Nel caso di impossibilità (sopravvenuta) del proprietario della struttura alberghiera a subentrare negli obblighi posti a carico del gestore, il condominio, in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., risponde nei confronti dei singoli condomini o terzi solo che sia provato il nesso causale tra l'impianto e l'evento dannoso, salvo che la condotta del danneggiato sia stata causa esclusiva del pregiudizio lamentato.

Così, non è responsabile la collettività condominiale per i danni subiti da un condomino o terzo che si introduca abusivamente nella piscina comune in un periodo di tempo in cui è inagibile e l'accesso è vietato da apposite transenne.

In ogni caso non si può escludere la responsabilità penale dell'amministratore per omessa rimozione del pericolo cui si espone l'incolumità di pubblica di chiunque acceda in quei luoghi e per l'eventuale evento dannoso che sia derivato causalmente dalla situazione di pericolo proveniente dalla scarsa manutenzione degli impianti.

In mancanza di particolari disposizioni del regolamento anche nell'ambito dei condotel le spese per la conservazione e l'uso delle parti comuni e delle strutture sportive, comprese quelle per ampliamenti o modifiche, vanno di regola ripartite tra i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà.

Applicabili sono poi i criteri previsti dagli

artt. 1124, 1125, 1126 per i lastrici e terrazze a livello.

Inoltre è certamente operante il principio della irrinunciabilità alla comproprietà delle parti comuni (sempre che le stesse rientrino tra quella di cui all'art. 1117 cod. civ.), per cui viene ad essere derogato l'art. 1104, comma 1, cod. civ. in base al quale ciascun comproprietario può liberarsi dell'obbligo di contribuire alle spese con la rinuncia alla comunione. In ogni caso si dovrà tenere conto che molte norme sono inderogabili ed eventuali pattuizioni contrarie sarebbero radicalmente nulle.

Così, per esempio, l'art. 1138, comma 4, cod. civ. dichiara espressamente non dero-

gabibile dal regolamento, tra le altre, la disposizione dell'art. 1129 cod. civ., la quale attribuisce all'assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico; ne deriva che un'eventuale clausola contenuta nel contratto di acquisto dell'unità a destinazione residenziale o nel regolamento predisposto dal proprietario dell'albergo che riservasse ad un determinato soggetto (per esempio il gestore unico), per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo all'assemblea il relativo potere di nomina e di revoca, sarebbe radicalmente nulla.

Si tratta di problematiche che sono state completamente trascurate dal legislatore.

---

#### CHECK LIST

---

##### Riferimenti normativi

- › Art. 31, D.L. 133 del 12.9.2014, convertito nella legge 164 dell'11.11.2014;
- › D.P.C.M. 13 del 22.1.2018;
- › Legge e regolamenti regionali.

---

##### Definizione

Per condhotel s'intende un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie complessiva non può superare la percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere.

---

##### Condizioni di esercizio

- › presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito di cui alla lett. c);
- › rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al 40% del totale della superficie netta destinata alle camere;
- › presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
- › gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;
- › esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
- › rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 380/2001.

**Esercizio dell'attività dei condhotel**

Le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel rispetto della legislazione vigente e delle disposizioni previste dal decreto.

I servizi di alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, di cui all'art. 31, del D.L. 133/2014, per le unità abitative a destinazione residenziale devono, comunque, essere erogati per un numero di anni non inferiore a dieci dall'avvio dell'esercizio del condhotel, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'esercente. La violazione dell'obbligo di cui al primo periodo configura, al momento della cessazione anticipata della prestazione dei servizi, un mutamento non consentito della destinazione d'uso dell'immobile.

**Acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel**

Nei contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel devono essere ricompresi i seguenti contenuti:

- › per quanto riguarda i beni oggetto di compravendita, una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del condhotel, nonchè la descrizione appropriata dell'intera struttura;
- › per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;
- › per quanto riguarda i costi imputabili ai proprietari di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel, una descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi alla proprietà dell'unità residenziale, delle modalità attraverso cui tali costi sono ripartiti, con indicazione delle spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse, e delle spese amministrative e gestionali generali, quali quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del condhotel;
- › la previsione che l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero.

I contratti in esame regolano altresì le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico. Nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, a qualunque titolo intervenuta, il proprietario della struttura alberghiera si impegna, attraverso apposita pattuizione contrattuale, a subentrare negli obblighi posti a carico del gestore. In subordine, nel caso di impossibilità sopravvenuta, anche per il proprietario della struttura alberghiera, dell'adempimento degli obblighi di cui al precedente periodo, il medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale.

**Obblighi del gestore unico**

Il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ivi inclusi quelli di cui alle rispettive leggi regionali e alle relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel è classificato, anche quanto stabilito in via contrattuale.

**Obblighi del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale**

Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel si impegna a rispettare le modalità di conduzione del condhotel, a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonchè gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione negoziale.

**Rapporti con la disciplina del condominio**

Se vi sono parti o servizi comuni si applicano le norme di cui agli articoli da 1117 a 1138 cod. civ. in materia di condominio negli edifici.

## LOCAZIONI

# Locazioni e strutture ricettive: le novità del "decreto Crescita"

Il cosiddetto "decreto Crescita", in vigore dal 30 giugno 2019, ha subito diverse modifiche in sede di conversione. Particolarmente interessanti le novità introdotte in materia di locazioni e strutture turistiche, tra cui la soppressione della sanzione per la mancata comunicazione della proroga delle locazioni con cedolare secca.

Il testo del D.L. 34 del 30 aprile 2019 (cosiddetto "decreto Crescita"), coordinato con la legge di conversione 58 del 28 giugno 2019 – "Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi", è stato pubblicato sul s.o. 26 alla Gazzetta Ufficiale 151 del 29 giugno 2019. Il provvedimento, in vigore dal 30 giugno 2019, ha subito diverse modifiche in sede di conversione e sono piuttosto nutrite le novità contenute nel cosiddetto "Pacchetto Casa" del Decreto.

Particolarmente interessanti le novità introdotte in materia di locazioni e strutture turistiche, alcune delle quali già esaminate nei paragrafi precedenti.

Tra le altre, è stata soppressa la sanzione per la mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione con l'opzione cedolare secca. Inoltre, dal 2020 non dovranno più essere dichiarati i redditi da locazione non percepiti in caso di morosità dell'inquilino per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo. Per quanto riguarda il rinnovo del canone concordato, in caso di assenza di comunicazioni tra le parti, il rinnovo andrà avanti di due anni in due anni.

### Stretta del Legislatore su locazioni brevi e attività ricettive

Vengono introdotti diversi meccanismi (solidarietà nei pagamenti tra intermediari residenti e non residenti, comunicazione dei dati all'Agenzia delle eEntrate ed ai Comuni) che, almeno nelle intenzioni della legge, renderanno più difficile sfuggire al Fisco per locatori turistici ed esercenti attività ricettive. Previsto, in particolare, un codice identificativo obbligatorio per chi affitta gli immobili e per le attività ricettive e multe salate per le piattaforme online che non pubblicato il codice accanto agli annunci. Analizziamo nel dettaglio tutte le novità.

### Niente più sanzioni per la mancata comunicazione della proroga delle locazioni con cedolare secca

Il "decreto Crescita" 2019 dispone la soppressione dell'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, che prevedeva la sanzione fissa di 100 euro in caso di mancata presentazione all'Agenzia delle entrate, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale era stata esercitata

l'opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Rimane l'obbligo di comunicazione. In ogni caso, infatti, l'omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto, ovvero nelle annualità successive, se il contribuente tiene un comportamento coerente con la volontà di mantenere l'opzione per tale regime, effettuando i relativi versamenti, e dichiarando i redditi da cedolare secca nello specifico quadro della dichiarazione dei redditi (art. 3, comma 3, D.Lgs. 23/2011). Per coprire le mancate entrate dovute alla soppressione della sanzione, lo stesso art. 3-*bis* del "decreto Crescita" stabilisce che non saranno più stampati e distribuiti presso gli uffici comunali i modelli cartacei delle dichiarazioni.

### **Non vanno più dichiarati i redditi da locazione non percepiti per morosità dell'inquilino**

L'art. 3-*quinquies* del decreto, al comma 1, dispone: «Al secondo periodo del comma 1 dell'art. 26 del testo unico di cui al D.P.R. 917 del 22 dicembre 1986, concernente l'imputazione dei redditi fondiari, le parole: "dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore" sono sostituite dalle seguenti: "purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica l'art. 21 in relazione ai redditi di cui all'art. 17, comma 1, lett. n-bis)"».

In pratica, con tale disposizione non saranno più soggetti a tassazione i canoni di affitto non percepiti e, dunque, non dovranno più essere dichiarati dal locatore i redditi da locazione non incassati per morosità

dell'inquilino.

Viene infatti eliminata la norma del TUIR (art. 26, comma 1), che stabiliva che quando i redditi non vengono incassati, non concorrono a formare il reddito complessivo solo a partire dalla conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Finora il proprietario dell'immobile affittato era obbligato a dichiarare al fisco i canoni della locazione anche se non versati dall'inquilino, a meno che non fosse intervenuta una risoluzione consensuale del contratto di affitto da parte di entrambe le parti (Cass. civ., sent. 9 maggio 2019, n. 12332).

Con l'approvazione definitiva del "decreto Crescita" il quadro cambia.

La novità consiste nel tagliare i tempi sul riconoscimento della morosità dell'inquilino ai fini della detassazione dei canoni non percepiti. Quest'ultima decorrerà non più dal momento della conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità, ma dall'intimazione di sfratto o dall'ingiunzione di pagamento.

Al locatore basterà provare di aver inviato uno di questi due atti all'inquilino debitore e da quella data sarà esente dall'obbligo di indicare in dichiarazione dei redditi tutti i successivi canoni non percepiti. Va da sé che il fatto di non doverli riportare in dichiarazione evita automaticamente il versamento delle imposte su quelle somme. Se in seguito l'inquilino dovesse pagare e saldare le morosità pregresse, questi canoni di locazione percepiti successivamente dovranno essere indicati dal locatore nella dichiarazione dei redditi successiva ma beneficeranno della tassazione separata.

La novità diventerà operativa per i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020. Per i contratti stipulati in precedenza per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non perce-

piti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, resta confermato il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare.

### **Rinnovo di due anni dopo la prima proroga per gli affitti concordati**

L'art. 19-bis del "decreto Crescita" introduce una norma di interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato.

Secondo quanto stabilito dalla nuova disposizione, il quarto periodo del comma 5 dell'art. 2 della legge 431/1998 s'interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio.

Il Legislatore chiarisce dunque che il rinnovo tacito al termine del quinto anno dei contratti di locazioni concordati "3+2" (cioè successiva alla prima proroga biennale automatica) è sempre biennale (e non triennale, come sostenuto da parte della giurisprudenza). Un chiarimento quanto mai opportuno, con riferimento ad una norma che ha creato non pochi contrasti interpretativi.

Il citato art. 2, comma 3, della legge 431/1998 consente infatti la stipula del contratto "a canone concordato", tra cui spicca la fattispecie del "3+2".

Tale tipo di contratto consente alle parti di stabilire l'entità del canone entro dati termini, entro delle soglie massime e minime, che vengono fissate a livello locale dalle organizzazioni dei proprietari e quelle maggiormente rappresentative degli inquilini.

Notevoli sono i vantaggi fiscali che discendono per chi opta per tale forma contrattuale, rispetto a quella "di mercato" (cosiddetto "4+4"). Per il "concordato", in regime di cedolare secca, l'aliquota è del 10%, invece che del 21%. Inoltre, ai fini IMU e TASI, è possibi-

le beneficiare di una riduzione del 25% della base imponibile.

Il principale problema legato a tale fattispecie contrattuale era, appunto, stabilire se la durata del rinnovo tacito al termine del quinto anno (cioè dopo la prima proroga biennale) fosse da intendersi biennale o triennale.

Tale incertezza era dovuta all'ambiguità dell'art. 2 della legge 431/1998 che, al comma 5, recita: «alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto si rinnova alle medesime condizioni».

Il "decreto Crescita" dirime, dunque, una querelle sulla quale giurisprudenza e Agenzia delle entrate erano rimaste sempre discordanti. In mancanza della comunicazione, con la quale le parti manifestano la propria intenzione di rinnovare o rinunciare al rinnovo del contratto, il contratto stesso è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per ulteriori due anni.

### **Solidarietà per i pagamenti tra intermediari residenti e non residenti in Italia**

Il "decreto Crescita" introduce una serie di norme dirette a contrastare il sommerso in un settore particolarmente sensibile, quello delle strutture ricettive e delle locazioni brevi, con una particolare attenzione per gli intermediari online.

Il primo intervento riguarda proprio gli intermediari non residenti in Italia, in relazione all'obbligo di versamento della cedolare secca.

È noto che il D.L. 50 del 24 aprile 2017, convertito con modificazioni con legge 96 del 21 giugno 2017, ha esteso il regime della

cedolare secca anche alle locazioni brevi, imponendo agli intermediari che incassano il canone per conto dei clienti di provvedere anche al versamento della cedolare.

Per gli intermediari non residenti è stato prevista la possibilità di nominare un rappresentante fiscale in Italia per far fronte a questi obblighi.

Non tutti gli intermediari si sono adeguati alle nuove regole. L'evasione riguarda soprattutto (ma non solo) i soggetti che gestiscono le piattaforme online di annunci per locazioni brevi e attività ricettive.

Per questo, il "decreto Crescita" stabilisce che gli intermediari immobiliari residenti in Italia, appartenenti al medesimo gruppo degli intermediari non residenti che non abbiano nominato un rappresentante fiscale, sono solidalmente responsabili per il pagamento della ritenuta sui canoni e corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve.

Nello specifico, il comma 1 dell'art. 13-*quater* del "decreto Crescita" ha aggiunto all'art. 4, comma 5-*bis*, del D.L. 50/2017 il seguente periodo: «In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti di cui al periodo precedente sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3».

### **Dati a disposizione dei Comuni per la lotta all'evasione fiscale**

Il cosiddetto "decreto Sicurezza" (D.L. 113/2018) ha introdotto l'obbligo di comunicazione alla Questura anche per gli affitti brevi.

Per meglio dire, è stato precisato che gli obblighi di comunicazione previsti dall'art. 109 T.U. Pubblica sicurezza «si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che

locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni».

In pratica, entro le 24 ore successive all'arrivo, devono essere comunicate alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate, secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro dell'interno

Ciò premesso, il "decreto Crescita", sempre nell'ottica di fare emergere sommerso ed evasione fiscale, dispone al secondo comma dell'art. 13-*quater* che i dati relativi alle generalità delle persone alloggiate presso le strutture ricettive, comunicati dai gestori alla Questura, debbano essere forniti dal Ministero all'Agenzia delle entrate (in forma anonima e aggregata per struttura ricettiva), affinché siano resi disponibili, anche a fini di monitoraggio, ai comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno o il contributo di soggiorno. Tali dati saranno utilizzati dall'Agenzia delle entrate, unitamente a quelli trasmessi dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare ai fini dell'analisi del rischio relativamente ai corretti adempimenti fiscali.

Per i proprietari non cambia nulla. Essi dovranno comunicare i dati alla Questura. Sarà il Ministero dell'Interno a curare la comunicazione degli stessi all'Agenzia delle entrate per le finalità sopra indicate.

L'Agenzia delle entrate renderà poi tali dati disponibili, anche a fini di monitoraggio, ai comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno o il contributo di soggiorno.

Il Decreto specifica che i criteri, i termini e le modalità per la trasmissione dei dati, saranno contenuti in un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, da adottare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in esame, sentita la Conferenza Stato-città e autonoma

mie locali. Questa si deve pronunciare entro quarantacinque giorni dalla data di trasmissione. Decorso questo termine il decreto può essere comunque adottato.

### **Banca dati e codice identificativo per strutture ricettive e locazioni brevi**

Il “decreto Crescita” introduce a livello nazionale il codice per identificare le strutture ricettive, recependo le indicazioni già fornite in dottrina e dalla Corte Costituzionale, che abbiamo esaminato nei paragrafi precedenti.

Il comma 4 dell’art. 13-*quater* prevede, infatti, «per migliorare la qualità dell’offerta turistica, assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, anche ai fini fiscali», l’istituzione presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo una apposita banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi presenti sul territorio nazionale.

La banca dati sarà pubblica e accessibile direttamente dal sito del Ministero. Inoltre, i dati in essa contenuti verranno comunicati anche all’Agenzia delle entrate.

Ciascuna struttura avrà un suo “codice identificativo”, da utilizzare in ogni comunicazione relativa all’offerta e alla promozione dei servizi all’utenza. Il codice permetterà di identificare le strutture sulla base della tipologia e delle caratteristiche della struttura ricettiva, nonché della sua ubicazione nel territorio comunale.

Con decreto del Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del “decreto Sicurezza” (30 giugno 2019) saranno stabiliti:

- a. le norme per la realizzazione e la gestione della banca dati, compresi i dispositivi per la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- b. le modalità di accesso alle informazioni

- c. contenute nella banca dati;
- c. le modalità con cui le informazioni contenute nella banca dati sono messe a disposizione degli utenti e delle autorità preposte ai controlli e quelle per la conseguente pubblicazione nel sito internet istituzionale del Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo;
- d. i criteri che determinano la composizione del codice identificativo, sulla base della tipologia e delle caratteristiche della struttura ricettiva nonché della sua ubicazione nel territorio comunale.
- e. Con altro decreto dello stesso ministro, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (30 giugno 2019), saranno definite le modalità applicative per l’accesso ai dati relativi al codice identificativo da parte dell’Agenzia delle entrate.

### **Obbligo di pubblicazione del codice identificativo anche per i portali telematici**

I soggetti titolari delle strutture ricettive, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile o porzioni di esso con persone che dispongono di unità immobiliari o porzioni di esse da locare, sono tenuti a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all’offerta e alla promozione (art. 13-*quater*, comma 7).

L’obbligo, come detto, riguarda anche gli intermediari online ed i soggetti che gestiscono portali telematici.

In caso di mancata pubblicazione del codice è prevista l’applicazione della sanzione pecuniaria da € 500 a € 5.000. In caso di reiterazione della violazione, la sanzione è maggiorata del doppio (art. 13-*quater*, comma 8).

## LOCAZIONI

# L'home restaurant: regole e limiti in attesa delle norme

La tendenza del home restaurant o home food vede trasformata la propria casa in un vero e proprio ristorante, aperto non solo a familiari e conoscenti ma anche a perfetti sconosciuti. Un'attività che si caratterizza per la preparazione di pranzi e cene presso il proprio domicilio in giorni dedicati e per poche persone, individuate attraverso app o piattaforme digitali e trattate come ospiti paganti. Il mercato italiano del social eating supera ormai € 7 milioni l'anno, con un incasso medio di € 198 ad evento, e circa 300.000 persone coinvolte. A fronte di un settore che appare in forte espansione, però, il nostro ordinamento è ancora privo di una specifica disciplina normativa. Un vuoto normativo che tarda ad essere colmato.

### La proposta di legge

Il 17 gennaio 2017 la Camera ha approvato la proposta di legge unificata n. 3258 recante la *“Disciplina dell'attività di ristorazione in abitazione privata”*.

La proposta, attualmente in corso di esame in Commissione al Senato, ha come fine quello di introdurre nel nostro ordinamento una disciplina specifica per «l'attività di ristorazione esercitata da persone fisiche in abitazioni private» prevedendo altresì misure volte a «garantire la trasparenza, la tutela dei consumatori e la leale concorrenza, nell'ambito dell'economia della condivisione» e «valorizzare e favorire la cultura del cibo

tradizionale e di qualità».

L'art. 2 della proposta di legge fornisce una definizione di home restaurant: «L'attività finalizzata alla condivisione di eventi enogastronomici esercitata da persone fisiche all'interno delle unità immobiliari ad uso abitativo in cui abbiano la residenza o il domicilio, proprie o appartenenti a un soggetto terzo, per il tramite di piattaforme digitali che mettono in contatto gli utenti anche a titolo gratuito, e con preparazione dei pasti all'interno delle strutture medesime».

La proposta di legge indentifica la figura del “gestore”, ossia «il soggetto che gestisce la piattaforma digitale finalizzata all'organizzazione di eventi enogastronomici» e dell’“utente operatore cuoco”, definito come «il soggetto che attra-

versi la piattaforma digitale svolge l'attività di home restaurant».

Soprattutto, la proposta pone regole all'attività di ristorazione domestica stabilendo, in particolare, un limite di 500 coperti all'anno e un tetto di € 5 mila per il compenso del cuoco.

Secondo la proposta in esame, il gestore deve garantire che le informazioni relative alle attività degli utenti, iscritti alle piattaforme digitali di home restaurant, siano tracciate e conservate, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento dei dati personali.

Le attività di home restaurant devono essere inserite nella piattaforma digitale almeno trenta minuti prima dell'inizio dell'evento enogastronomico. La piattaforma deve conservare memoria dell'eventuale cancellazione della prenotazione del servizio prima della sua fruizione.

Le transazioni di denaro sono operate mediante le piattaforme digitali e devono avvenire esclusivamente attraverso sistemi di pagamento elettronico.

Le piattaforme digitali prevedono modalità di registrazione univoche dell'identità.

La partecipazione dell'utente fruitore all'evento enogastronomico richiede in ogni caso l'assenso da parte dell'utente operatore cuoco.

Il gestore verifica che gli utenti operatori cuochi abbiano stipulato un contratto di assicurazione per la copertura dei rischi derivanti dall'attività di home restaurant e verifica che l'unità immobiliare ad uso abitativo sia coperta da un contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi.

Il gestore verifica che gli utenti ope-

ratori cuochi siano in possesso dei requisiti di cui alla presente legge per lo svolgimento dell'attività di home restaurant, ai fini dell'iscrizione alla piattaforma digitale.

Per lo svolgimento dell'attività di home restaurant, la proposta di legge prevede che gli operatori cuochi si avvalgano della propria organizzazione familiare utilizzando parte di una unità immobiliare ad uso abitativo.

L'unità immobiliare deve possedere i seguenti requisiti:

- › devono possedere le caratteristiche di abitabilità e di igiene ai sensi della normativa vigente per gli immobili aventi tale destinazione;
  - › si tratti di immobili in cui non siano già esercitate attività turistico-ricettive in forma non imprenditoriale o attività di locazione per periodi di durata inferiore a trenta giorni;
  - › l'utilizzo dell'immobile per attività di home restaurant non comporta la modifica della destinazione d'uso dell'immobile medesimo;
  - › come detto, l'attività di home restaurant è considerata saltuaria. A tal fine non può superare il limite di 500 coperti per anno solare né generare proventi superiori a € 5.000 annui.
- Inoltre, l'esercizio dell'attività di home restaurant è subordinato:
- › al possesso da parte degli utenti operatori cuochi dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 71, commi 1 e 2, del D.Lgs. 59 del 26 marzo 2010;
  - › al rispetto delle procedure previste dall'attestato dell'analisi dei rischi e controllo dei punti critici (HACCP) sull'igiene dei prodotti alimentari;
  - › alla comunicazione al comune competente la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

## HOME RESTAURANT: I PUNTI PRINCIPALI DELLA PROPOSTA DI LEGGE

### Requisiti dell'immobile

Gli immobili devono possedere le caratteristiche di abitabilità e di igiene previste dalla normativa vigente e che l'attività esercitata non comporta la modifica della destinazione d'uso dell'immobile. L'attività di Home restaurant non può essere esercitata nelle unità immobiliari ad uso abitativo in cui sono esercitate attività turistico-ricettive in forma non imprenditoriale o attività di locazione per periodi di durata inferiore a trenta giorni.

### Requisiti del cuoco

Il gestore della piattaforma dovrà verificare che gli "utenti operatori cuochi" (che dovranno possedere anche i "requisiti di onorabilità ex art. 71 del D.Lgs. 59/2010) siano assicurati per i rischi derivanti dall'attività e che lo sia la stessa unità abitativa.

### Gli aspetti amministrativi

Occorre una comunicazione al Comune, senza iscrizioni al Rec. Non è richiesta la SCIA. Gli Home Restaurant non dovranno avere la certificazione Haccp, l'attestato dell'analisi dei rischi e controllo dei punti critici richiesto per le strutture dove si producono e vendono cibi.

In base al testo approvato, un decreto del ministero della Salute dovrà determinare le «buone pratiche di lavorazione e di igiene determinate nonché le misure dirette» al contrasto dell'alcolismo

### Gli aspetti amministrativi

È stato fissato un tetto massimo di coperti (non oltre 500 in un anno) ed un tetto per i compensi, che non possano superare i 5mila euro all'anno, importo sul quale trattandosi di attività saltuaria non si pagano tasse. Se però questa soglia viene superata scatta l'obbligo di dotarsi di partita Iva e di iscrizione all'Inps e poi ovviamente si entra nel normale regime fiscale.

### La piattaforma digitale

Il soggetto gestore deve garantire che le informazioni relative alle attività degli utenti, iscritti alle piattaforme medesime, siano tracciate e conservate, nel rispetto delle vigenti norme sulla privacy ed è inoltre tenuto a mettere le informazioni relative alle attività degli utenti, iscritti alle piattaforme medesime, nella disponibilità degli enti di controllo competente. Le transazioni di denaro sono operate mediante le piattaforme digitali, che prevedono modalità di registrazione univoche dell'identità, e avvengono esclusivamente attraverso sistemi di pagamento elettronico.

### Esclusioni

Sono escluse dall'applicazione della nuova legge le attività non rivolte al pubblico, svolte in ambito privato o in ogni caso da persone unite da vincoli di parentela o di amicizia, definite libere e non soggette alla procedura. In tal caso, l'attività, anche se svolta abitualmente e a pagamento, sarà soggetta, al pagamento delle tasse sui proventi come 'redditi diversi'. Le nuove norme però non si applicheranno se verranno organizzati meno di cinque eventi culinari: in quel caso, infatti, si parlerà di "social eating".

Non è invece necessaria l'iscrizione al registro degli esercenti il commercio.

### Il parere negativo del Garante della concorrenza

Il 7 aprile 2017, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, in risposta ad una richiesta di parere da parte del Fondatore degli Home Restaurant (Giambattista Scivoletto), ha evidenziato che: «il DDL che disciplina l'attività di Home Restaurant appare nel suo complesso idoneo a limitare indebita-

mente una modalità emergente di offerta alternativa del servizio di ristorazione...».

Secondo il Garante, «... appare priva di motivazioni e ingiustificatamente restrittiva l'esclusione delle attività di B&B e Case Vacanza in forma non imprenditoriale e della locazione dalla possibilità di ampliare l'offerta di servizi extra-alberghieri con quella del servizio di home restaurant».

Infine, secondo l'Autorità Garante, «del tutto ingiustificata appare la quantificazione normativa del numero massimo di coperti

che possono essere allestiti e del reddito annuo che l'attività in esame può generare. Tali previsioni si pongono piuttosto in palese contrasto, oltre che con i principi di liberalizzazione previsti dalla normativa italiana, anche con il dettato costituzionale di libera iniziativa economica e di tutela della concorrenza».

Alla luce delle considerazioni esposte, nonché della natura parlamentare e non governativa del provvedimento, resta ferma la disponibilità del Ministero dello sviluppo economico a garantire ogni utile collaborazione, d'intesa con le altre Amministrazioni coinvolte, nel proseguo dell'iter della proposta di legge in esame, anche alla luce delle osservazioni formulate dall'Antitrust.

### I requisiti richiesti

Alla luce dei contrasti sopra evidenziati, il vuoto normativo in materia sembra destinato a protrarsi ancora nel tempo. Alla stato attuale, rimangono valide le indicazioni fornite nel 2015 e nel 2016 dai Ministeri intervenuti per chiarire caratteristiche e requisiti per poter avviare l'attività di "cuoco a domicilio".

Con riguardo alla richiesta di SCIA, il riferimento è anzitutto alla ris. n. 50481 del 10 aprile 2015 con la quale il Ministero dello sviluppo economico, in risposta alla richiesta di parere inviata dalle Camere di Commercio, ha precisato che l'attività di home restaurant «anche se esercitata solo in alcuni giorni dedicati e tenuto conto che i soggetti che usufruiscono delle prestazioni sono in numero limitato, non può che essere classificata come un'attività di somministrazione di alimenti e bevande, in quanto anche se i prodotti vengono preparati e serviti in locali privati coincidenti con il domicilio del cuoco, essi rappresentando comunque locali attrezzati aperti alla clientela».

Pertanto, conclude il MISE, si applicano le disposizioni di cui all'art. 64, comma 7, del

D.Lgs. 59 del 26 marzo 2010 e s.m.i. Ciò significa che, previo possesso dei requisiti di onorabilità nonché professionali di cui al citato art. 7, i soggetti interessati "sono tenuti a presentare la SCIA o a richiedere l'autorizzazione, ove trattasi di attività svolte in zone tutelate".

Altro aspetto rilevante riguarda la problematica relativa alla sorvegliabilità dei locali.

A tal proposito, il Ministero dello Sviluppo economico, con la risoluzione n. 332573 del 21/10/2016, ha recepito le indicazioni fornite dai Ministeri della Salute e dell'interno.

Per quanto riguarda i criteri di sorvegliabilità, è stato stabilito che l'attività di home restaurant – allo stato della legislazione ed in mancanza di una disciplina specifica – è assoggettata, in linea di principio, ai controlli e agli eventuali poteri sanzionatori e interdittivi dell'Autorità di pubblica sicurezza comuni a tutti gli esercizi pubblici. Discorso diverso invece, per la disciplina della sorvegliabilità di cui al D.M. 564/1992.

Infatti, «l'attività di home restaurant atteggia in termini del tutto particolari le stesse esigenze di P.S. che possono ritenersi equivalenti a quelle presenti, invece, per i classici esercizi pubblici aperti sulla pubblica via, che affondano la loro rilevanza per l'ordine e la sicurezza pubblica nell'essere luoghi di ritrovo di un numero indeterminato e potenzialmente considerevole di persone, alle quali – tra l'altro – l'esercente non può vietare l'accesso senza un legittimo motivo, ex art. 187 Reg. TULPS, di assai problematica applicazione nella fattispecie».

Per tali motivi, l'attività di home restaurant «non espone a problematiche significativamente maggiori o diverse dalle comuni cene ad inviti presso abitazioni private, fermo restando il potere di accesso degli operai di P.S. cui si è fatto cenno».

## Cosa serve per aprire un home food?

Sulla base del parere del MISE, chi vuole aprire un home restaurant deve presentare la SCIA e se l'attività viene svolta in zone tutelate, deve avere un piano HACCP, impianti e strutture a norma. Di seguito, i principali adempimenti previsti e i requisiti necessari per dedicarsi all'home food sono:

- › nuovo modulo unico SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività da presentare al Comune in cui si svolge l'attività di home restaurant (nel modello, tra l'altro, vanno indicati dati come per esempio l'indirizzo dell'abitazione, i mq, l'eventuale presenza di parcheggi ecc.);
- › dimostrare di possedere requisiti morali e professionali (Come? Dimostrando di aver lavorato per almeno 2 anni negli ultimi 5 nella ristorazione, di avere un diploma inerente all'attività, come per esempio l'alberghiero, oppure, di aver frequentato un corso SAB per la somministrazione di alimenti e bevande;
- › modulo ComUnica Camera di Commercio obbligatorio se si presenta il modello SCIA che serve ad aprire la partita IVA, posizione INPS e INAIL;
- › piano HACCP: requisito necessario ai sensi del Reg. CE 852/04, art. 5, per tutti gli OSA;
- › il vecchio libretto sanitario: è stato sostituito dai "Corsi di formazione per alimentaristi" che ottemperano a quanto richiesto dalla normativa comunitaria;
- › requisiti strutturali e funzionali del luogo in cui si svolge l'attività dell'home food (per esempio, impianti a norma, possibilità di utilizzare la canna fumaria, trattamento dei rifiuti, conservazione degli alimenti).

## Analisi di eventuali costi per l'attività di home restaurant

Chi vuole proporre il social eating a casa de-

ve sapere che i costi da affrontare sono principalmente quelli della spesa. Ai costi della spesa bisogna aggiungere le utenze di gas e luce straordinarie, forse stoviglie una tantum. E poi i costi per la connessione internet, indispensabile per accedere ai portali da cui ottenere le prenotazioni, oppure per connettere il terminale Pos, qualora si scelga l'incasso col Bancomat. Chi si iscrive alle piattaforme paga poi una percentuale sulle transazioni, che avvengono online al momento della prenotazione, che va dall'8% al 12%. E proprio su internet si dovranno effettuare i pagamenti. Tra i costi certi della legge, ci sono poi le coperture assicurative, oggi non obbligatorie. A fungere da controllori dei propri iscritti saranno i gestori dei siti che organizzano gli eventi e ne prendono le prenotazioni. Inoltre potrebbe servire una polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dall'attività e un'altra per la responsabilità civile verso terzi: se la casa è assicurata, basta un'estensione. Se si organizzano meno di 5 cene in un anno e non si da mangiare a più di 50 persone, si è esentati dalla assicurazione, e il gestore del sito non dovrà comunicare al Comune - in via digitale - che esiste come attività, mentre ne è obbligato per tutti gli altri casi.

## Assicurazione social

Per la prima volta in Italia arriva l'assicurazione per l'home restaurant, le cene condivise.

Gnammo, portale italiano di social eating permetterà, infatti, da oggi ai suoi oltre 220 mila utenti di avere una polizza che, proposta dalla start up Axieme tramite una polizza di Reale Mutua, coprirà sia la responsabilità civile sull'immobile, sia la somministrazione dei pasti da parte dei cuochi, offrendo così ulteriore garanzia agli eventi di sharing economy a tavola. La polizza, prevista per la community di gnammer, verrà attiva automaticamente e gratuitamente per tutti i cuo-

chi che organizzeranno eventi di social eating tramite la piattaforma Gnammo: «'Da sempre lavoriamo per la nostra community anticipando i tempi. Lo abbiamo fatto in passato con il nostro codice etico, condiviso e partecipato con gli utenti, lo facciamo oggi con un servizio che riteniamo utile - commenta il ceo di Gnammo, Cristiano Rigon - siamo pronti a essere stakeholder nello scenario economico e istituzionale per gettare le basi, in questo settore che si sta consolidando con il tempo e con l'esperienza dei singoli protagonisti».

### Home restaurant in condominio

L'avvio di un home restaurant all'interno di appartamenti in condominio può comportare tutta una serie di limitazioni simili a quelle che abbiamo già avuto modo di esaminare parlando dei B&B e delle altre diverse forme di attività ricettiva.

Ovviamente, il "ristorante fai da te" è, per dimensioni e caratteristiche, diverso rispetto ad una locanda o pensione o ad un'attività di ristorazione o di somministrazione di bevande o alimenti "ordinaria". Pur tuttavia, i proprietari che intendano avviare tale attività devono anzitutto garantire che non ci siano pregiudizi per gli altri abitanti del condominio, ad esempio per quanto attiene all'utilizzo delle parti comuni (come scale, cortile, ingresso o ascensori, utilizzati dai "clienti" estranei al condominio) o, ancora, con riferimento alla quiete e tranquillità condominiale.

È lecito l'impiego del bene comune per soddisfare esigenze personali, quali quelle di festeggiare i compleanni dei propri figli, purché non se ne alteri la destinazione e non si impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso (art. 1102 cod. civ.). Nondimeno occorre aver riguardo ad eventuali divieti contenuti nel regolamento di condominio e al rispetto della quiete del palazzo, in caso contrario si rischia di incorrere in conse-

guenze civilistiche e, nelle ipotesi più gravi, anche penalistiche (art. 659 cod. pen.)

### I limiti previsti dal regolamento

Le limitazioni con cui spesso si trova a fare i conti il condòmino che intenda esercitare l'attività di ristorazione domestica sono certamente quelle (eventualmente) previste nel regolamento del condominio di natura contrattuale.

Sul punto, si rinvia a quanto già detto nel capitolo 3, dedicato ai limiti e divieti di attività ricettive in condominio.

In questa sede, è utile rammentare come, di solito, i divieti ed i limiti di destinazione impressi alle proprietà individuali sono formulati nei regolamenti condominiali:

- › sia mediante elencazione delle attività vietate (per esempio: pensione, locanda, discoteca, cinema, sala da ballo, scuola di canto o di musica, studio medico, postribolo, ambulatorio per malattie infettive e contagiose, uffici aperti al pubblico ecc.);
- › sia con riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare (per esempio: turbamento della quiete, dell'amenità e della tranquillità dei condomini, contrarietà all'igiene, alla signorilità ed al decoro dell'edificio ecc. - non escludendo che si possa anche imporre specifiche destinazioni quali le attività industriali o commerciali, vendita al minuto o all'ingrosso ecc.).

Nella prima ipotesi, è sufficiente, per stabilire se una data destinazione sia vietata o limitata, verificare se la stessa destinazione sia inclusa o meno nell'elenco tassativo. In questo caso si ritiene che, già in sede di redazione del regolamento, siano stati valutati gli effetti come necessariamente dannosi rispetto alle singole date previsioni. Quindi, la semplice indicazione di una data destinazione delle unità immobiliari non può precludere altre diverse, neppure in via estensiva (Cass. civ., sent. 22 marzo 2001, n. 4125). Ciò

che non è espressamente indicato nel regolamento è consentito.

Nella seconda ipotesi sopra trattata, rientrano le norme che precludono l'attività vietata non in sé, bensì in relazione al danno potenzialmente cagionabile alle parti comuni o ai singoli.

In questo caso è necessario accertare l'effettiva capacità della destinazione impressa all'immobile a produrre gli inconvenienti che si è voluto evitare nel regolamento.

Nondimeno, anche qui, al fine di eliminare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, le limitazioni *de quibus* devono risultare "da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibili di dar luogo ad incertezze" (così Cass. civ., sent. 1 ottobre 1997, n. 9564; conforme: Cass. civ. sent. 11 settembre 2014, n. 19229).

In conclusione, la definizione del quesito che ci siamo posti ammette una soluzione a "doppio binario": cioè senza la possibilità di affermare univocamente una tesi piuttosto che un'altra.

In effetti, laddove si aderisca alla tesi giurisprudenziale per cui i divieti alla proprietà privata, in quanto bene di rango costituzionale, per essere legittimi devono essere specifici - poiché non si è in grado di fornire una interpretazione estensiva ai medesimi -, allora, si dovrebbe convenire verso la tesi dell'impossibilità da parte del condominio e/o dei condomini di poter opporre ad un altro partecipante il diritto di destinare il proprio immobile allo svolgimento di un'attività non esplicitamente vietata, anche laddove riconducibile al B&B o all'home-restaurant a fronte dei corrispettivi "Pensione" e "Locanda".

Viceversa, laddove si aderisca alla tesi del cumulo "controfattuale" per cui l'analisi del divieto va posta in correlazione alla ratio

della norma e al suo ambito sistematico e soggettivo, allora, la conclusione che si potrà trarre dalla vicenda potrebbe essere inversa, nel senso di ritenere vietate anche le attività incompatibili con i limiti imposti dalle norme - per esempio alla quiete, al decoro, all'uso contrario all'igiene, allo svolgimento di attività imprenditoriali ecc - laddove mediamente riconducibili all'esercizio di attività quali quelle in disamina (B&B o all'home restaurant).

### Immissioni e rumori

Altro limite nel condominio è quello riguardante le immissioni intolleranti, come ad esempio il caso di rumori provenienti da un appartamento confinante, adibito dai proprietari a home restaurant.

Sul punto, occorre precisare che, al di là delle conseguenze civilistiche (inibitorie e risarcitorie) previste dall'art. 844 cod. civ., le immissioni intollerabili possono configurare ipotesi di reato ai sensi, ad esempio, dell'art. 659 cod. pen., che punisce il disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone.

Come ha chiarito la giurisprudenza, la norma penale richiede che il disturbo colpisca una pluralità indeterminata di persone. Pertanto, in caso di rumori prodotti in condominio (o in parti comuni dello stesso) è necessario che essi arrechino disturbo ad una parte notevole degli occupanti del medesimo edificio, in caso contrario si configura solo un illecito civile (Cass., sent. n. 7753/1994) da inquadrare nei rapporti di vicinato (Cass., sent. n. 3348/1995).

In buona sostanza, rumori che arrechino disturbo ai proprietari di un solo appartamento, ad esempio il sottostante, non fanno scattare il reato (Cass., sent. n. 17825/2002); per contro un disturbo su vasta scala, può comportare la violazione e conseguentemente il pagamento dell'ammenda.

Tornando nella sfera civilistica, i condomini devono astenersi dal provocare immissioni, vale a dire rumori dettati da urla, grida e musica, che eccedano la normale tollerabilità.

Questo vale sia per i luoghi di proprietà esclusiva sia per quelli condominiali.

L'amministratore può intervenire per inibire le immissioni moleste deducendo a tal fine la violazione del regolamento condominiale posto a palladio della tranquillità dell'intero stabile. Inoltre, l'amministratore ha titolo per presentare un ricorso d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ. per far cessare le immissioni qualora ne derivi un grave pregiudizio per il condominio (Trib. Napoli 26 ottobre 1993).

Nel caso in cui l'intervento dell'amministratore non sia risolutivo, è possibile rivolgersi al giudice competente e, nella circostanza in cui ve ne siano gli estremi, è possi-

bile presentare una denuncia per il reato di cui all'art. 659 cod. pen.

### Considerazioni conclusive

L'attività di Home Restaurant resta un'attività atipica e non proprio equiparabile all'attività di ristorazione. L'home restaurant, infatti, in quanto svolto in casa e quindi caratterizzato dalla saltuarietà dell'attività, non solo non vale a modificare la destinazione abitativa dell'immobile che lo ospita, ma probabilmente risulta anche meno invasivo e disagiabile nei confronti del condominio.

Pertanto, sebbene occasionale e di scarso rilievo, l'attività di home restaurant ben potrebbe essere ostacolata e di fatto impedita da una espressa norma del regolamento condominiale, che vieta l'esercizio al suo interno di ogni attività economica e ogni utilizzo degli immobili privati che non sia esclusivamente o strettamente abitativo.

#### DOCUMENTO SOSTITUTIVO DI FATTURA PER SOMMINISTRAZIONE TRAMITE HOME RESTAURANT

EMITTENTE: \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_ Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Ricevuta n° \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Per somministrazione di n° \_\_\_\_ pasti mediante l'utilizzo dello strumento dell'home restaurant. Totale €. \_\_\_\_\_ (SOMMINISTRAZIONE NON SOGGETTA AD IVA IN QUANTO RESA IN REGIME D'ATTIVITÀ OCCASIONALE D'IMPRESA)

NOTE Fac-simile ricevuta per somministrazione pasti che può utilizzare l'home restaurant. Si tratta di un documento che sostituisce la fattura dal momento che l'attività di ristorazione domestica, considerata saltuaria e occasionale, non è soggetta a partita IVA (limite di € 5.000 annui).

# Formulario

## CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

Allegato B del D.M. 16.1.2017, in G.U. 62/2017. Legge 431 del 9.12.1998,, art. 5, comma 1

Il/La sig./soc. **(1)** ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)** ..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. **(1)** ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante **(3)** ..... (assistito/ a da **(2)** ..... in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... Piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo **(5)**

..... non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi/giorni **(6)**, dal ..... Al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

### Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) **(4)**

**A)** Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data.....**(7)** dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

**B)** Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... **(7)** in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da .... in persona di ..... e quanto al conduttore da ..... in persona di ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....  
*(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### Articolo 3

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.  
*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### Articolo 4

*(Canone)*

**A.** Il canone di locazione è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: .....**(4)**

**B.** Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo **(7)** sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....**(4)**.  
*(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**C.** Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... **(4)**  
*(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### Articolo 5

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro

..... pari a n. .... mensilità del canone **(8)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: .....**(9)**

### **Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(10)**

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(11)**, salvo conguaglio.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### **Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### **Articolo 8**

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

### **Articolo 9**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

### **Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### **Articolo 11**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

### **Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

### **Articolo 13**

*(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### **Articolo 14**

*(Impianti)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs. n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### **Articolo 15**

*(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

..... **(4)**

*(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### **Articolo 16**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

#### **Articolo 17**

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della

competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

## NOTE

**(1)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

**(2)** L'assistenza è facoltativa.

**(3)** Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

**(4)** Cancellare la parte che non interessa.

**(5)** Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

**(6)** La durata massima è di mesi diciotto.

**(7)** Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)

**(8)** Massimo tre mensilità.

**(9)** Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

**(10)** Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex

art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali .....
- b) spese ascensore .....
- c) spese riscaldamento .....
- d) spese condizionamento .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta

giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro ..... salvo conguaglio.

**(11)** indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

**(12)** Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

### CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

*(Allegato C del D.M. 16.1.2017, in G.U. 62/2017. Legge 431 del 9.12.1998, art. 5, comma 3)*

Il/La **(1)** ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(3)**..... in persona di ..... ) concede in locazione a **(2)** .....

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante **(4)** ..... (assistito/ a da **(3)** .....in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

**A)** l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... Piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )

..... non ammobiliata/ammobiliata **(5)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

**B)** una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: **(6)**

.....

non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

b) prestazione energetica: .....

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

#### Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi **(7)**, dal .....al .....

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

**Articolo 2***(Natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso ..... **(8)**

**Articolo 3***(Canone)*

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra ..... **(9)** in data ....., è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... **(5)**

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... **(5)**

**Articolo 4***(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: ..... **(11)**

**Articolo 5***(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale,

ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(12)**

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(13)**, salvo conguaglio.

### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(14)**

### **Articolo 7**

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

### **Articolo 8**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

### **Articolo 9**

*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: .....

### **Articolo 10**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da

quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(5)**

### **Articolo 11**

*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

### **Articolo 12**

*(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

### **Articolo 13**

*(Impianti)*

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

### **Articolo 14**

*(Accessi)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché

ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

**Articolo 15**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 16**

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

**(1)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

**(2)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

**(3)** L'assistenza è facoltativa.

**(4)** Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

**(5)** Cancellare la parte che non interessa.

**(6)** Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

**(7)** La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

**(8)** Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

**(9)** Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

**(10)** Massimo tre mensilità.

**(11)** Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

**(12)** Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza

risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali .....
- b) spese ascensore .....
- c) spese riscaldamento .....
- d) spese condizionamento .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n.

392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al ..... euro ....., salvo conguaglio.

**(13)** indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

**(14)** Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE DI IMMOBILE AD USO TURISTICO***(ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. c), della legge 431 del 9.12.1998)*

Con la seguente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

Il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e  
residente presso \_\_\_\_\_

(d'ora in avanti "locatore" o "parte locatrice")

e

Il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ e  
residente presso \_\_\_\_\_ documento d'identità \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciato in data  
\_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_

(d'ora in avanti "conduttore" o "parte conduttrice")

Premesso che

- › la parte locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_;
- › a seguito di intese intercorse tra le parti (e/o con l'intervento dell'intermediario \_\_\_\_\_), la parte locatrice intende concedere il predetto immobile in locazione alla parte conduttrice;
- › la suddetta unità immobiliare viene riconosciuta alla parte conduttrice in perfetto stato di conservazione e di manutenzione e adatta all'uso convenuto.

Quanto sopra premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo 1***(Individuazione dell'immobile)*

1. La parte locatrice concede in locazione ad uso turistico alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile sito al piano: \_\_\_\_\_, del fabbricato ubicato all'indirizzo summenzionato, con superficie di \_\_\_\_\_ metri quadrati e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: \_\_\_\_\_
2. L'immobile è così distinto al Catasto Fabbricati: \_\_\_\_\_
3. Per quanto non previsto, il presente contratto è esclusivamente regolato dalle norme del codice civile, trattandosi di locazione stipulata per soddisfare esigenze abitative aventi finalità turistica.
4. I locali sono così arredati come indicato nell'allegato relativo all'inventario dei beni.
5. DOCUMENTAZIONE DI COLLAUDO E CERTIFICATO ENERGETICA:  
L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica in base al Decreto del 16 aprile 2013, n. 75. Il conduttore dichiara di aver ricevuto copia dell'APE (attestato di prestazione energetica).

**Articolo 2***(Durata del contratto)*

1. Il contratto è stipulato per il periodo dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ (non superiore a 30 giorni) allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna.
2. Il conduttore dovrà entrare nell'immobile nel giorno indicato al comma precedente, dalle ore \_\_\_\_\_. Il check-in verrà effettuato entro le ore \_\_\_\_\_.
3. La consegna e la restituzione delle chiavi avverranno contestualmente.

### Articolo 3

*(Caparra)*

1. Al momento della firma del presente contratto, il conduttore versa al locatore, che la incassa e qui rilascia quietanza dell'avvenuto pagamento, la somma di euro \_\_\_\_\_ a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 cod. civ.

### Articolo 4

*(Canone locazione)*

1. Il canone della locazione, tenute presente le condizioni oggettive dell'immobile sopra descritte e ben note, la sua ubicazione ed i servizi aggiuntivi di cui al successivo articolo 6, viene convenuto dalle parti in euro \_\_\_\_\_ per l'intera durata del contratto e verrà erogato mediante bonifico bancario sul conto corrente n. \_\_\_\_\_, intestato a \_\_\_\_\_.

*(il canone potrà essere versato direttamente al soggetto intermediario eventualmente intervenuto - art. 4, comma 4, 5 e 5-bis del D.L. n.50/2017)*

2. Al momento del ritiro delle chiavi, il conduttore dovrà versare la somma di euro \_\_\_\_\_ dato il pagamento della caparra confirmatoria effettuato in precedenza.

3. Qualora, in caso di mancato o ritardato arrivo senza preavviso, il conduttore non provveda al ritiro delle chiavi e al contestuale saldo di quanto dovuto entro il secondo giorno successivo a quello d'inizio del periodo di locazione, il locatore potrà recedere dal contratto, ritenendo la caparra, oppure in caso di mancata locazione potrà pretendere in sostituzione il versamento dell'intero canone convenuto.

4. Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.lgs. n. 23/2011, la c.d. cedolare secca", così come previsto dall'art. 4, comma 2, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96.

### Articolo 5

*(Deposito cauzionale)*

1. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, l'importo di euro \_\_\_\_\_, non imputabile a conto canoni ed infruttifera.

2. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

### Articolo 6

*(Servizi aggiuntivi)*

1. Oltre a concedere l'immobile sopra indicato per le finalità turistiche suddette, il locatore si obbliga altresì ad assicurare al conduttore i seguenti servizi per l'intera durata del contratto:

\_\_\_\_\_

*(fornitura giornaliera di biancheria; pulizia dei locali, altri servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, come la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, ecc.)*

2. La parte locatrice si è determinata alla conclusione del presente contratto esclusivamente in funzione di quanto sopra dichiarato dal conduttore. L'inadempimento di tali obblighi comporterà la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

**Articolo 7***(Obblighi del conduttore)*

1. L'immobile verrà utilizzato dal conduttore esclusivamente quale abitazione secondaria e per uso turistico, dichiarando il medesimo di avere la sua abitazione principale all'indirizzo sopra indicato, come da certificato di residenza allegato.
2. È fatto divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato o in godimento a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
3. Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
4. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, di ripristinare l'immobile nelle medesime condizioni in cui è stato locato a proprie spese.
5. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 8***(Consegna e riconsegna dei locali)*

1. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta.
2. Il Conduttore dichiara altresì di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna (art. 1590 cod. civ.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**Articolo 9***(Regole di convivenza)*

1. Il locatore mette a disposizione del Conduttore il regolamento condominiale.
2. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile di cui dichiara di aver preso conoscenza, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini.
3. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dipendenti dal conduttore medesimo, nonché per l'interruzione incolpevoli dei servizi.
4. Sono ammessi animali di piccola taglia.
5. Non è ammesso fumare all'interno dell'immobile.
6. Il conduttore dovrà operarsi per rispettare le seguenti regole riguardanti i rifiuti: \_\_\_\_\_.
7. Il Conduttore dovrà inoltre rispettare le seguenti disposizioni: \_\_\_\_\_.

#### **Articolo 10**

*(Regole ospitalità)*

1. L'ospitalità nell'immobile di un numero di persone superiore a quello convenuto comporterà la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. e l'obbligo di versare al locatore una somma pari all'ammontare dell'intero canone convenuto, a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 cod. civ. anche trattenendo a tal fine il deposito cauzionale.

#### **Articolo 11**

*(Oneri accessori)*

1. Sono espressamente a carico del conduttore spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia ed ad ogni utenza, quali energia elettrica, acqua, gas, telefono.

#### **Articolo 12**

*(Privacy)*

1. Ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 30/06/2003 n. 196 e del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

#### **Articolo 13**

*(Riconsegna anticipata dell'immobile)*

1. Nel caso di riconsegna delle chiavi anticipata rispetto al termine di scadenza della locazione il canone già versato non verrà restituito.

#### **Articolo 14**

*(Accesso all'immobile)*

1. Le parti convengono che al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati, per motivata ragione, con preavviso di qualche giorno e comunque tale da far sì che il conduttore possa organizzarsi per tempo.

2. Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

#### **Articolo 15**

*(Risoluzione delle controversie)*

1. Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio competente per materia, iscritta nel registro degli Organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

**Articolo 16***(Intermediari e comunicazione dati)*

1. Le parti danno atto che il presente contratto è stipulato con l'intervento dell'intermediario \_\_\_\_\_, che sottoscrive lo stesso per ratifica e conferma e si impegna alla comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 4, commi 4, 5 e 5-ter del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96.

**Articolo 17***(Allegati)*

1. Si allega al presente contratto:

- Inventario dei beni mobili presenti nell'immobile oggetto del contratto;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

**Articolo 18***(Varie)*

1. Per tutto quanto non espressamente regolato dal presente contratto si rinvia disposizioni in tema di locazioni contenute nel codice civile e nell'articolo 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96.

Letto, approvato e sottoscritto.

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_

**MODELLO DI VERBALE DI RICONSEGNA DELL'IMMOBILE IN LOCAZIONE**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nella sua qualità di conduttore dell'immobile sito in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, preso in locazione con contratto del \_\_\_\_\_ dichiara di riconsegnare l'immobile sopraindicato al Sig. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di proprietario/locatore oggi \_\_\_\_\_

Le parti pertanto dichiarano che l'immobile è in buono stato di conservazione e che non presenta alcun danno; ovvero

Le parti constatano l'esistenza dei seguenti danni \_\_\_\_\_ che quantificano in via transattiva in euro \_\_\_\_\_.

ovvero che il locatore si riserva di far valere con separato giudizio ed il conduttore si riserva di contestare.

Le parti procedono alla lettura delle seguenti utenze:

- a) luce \_\_\_\_\_
- b) gas \_\_\_\_\_
- c) acqua \_\_\_\_\_

d) telefono \_\_\_\_\_

Il conduttore dichiara inoltre di riconsegnare le chiavi sottoelencate: \_\_\_\_\_

(specificare quali chiavi vengono restituite: cancello, porta d'ingresso, cantina, ecc.)

Il locatore dichiara infine che il conduttore ha pagato tutti i canoni e le spese accessorie dovute ad oggi e restituisce il deposito cauzionale euro \_\_\_\_\_ in lettere), di cui il conduttore rilascia ampia quietanza liberatoria.

ovvero

Il locatore dichiara infine che il conduttore ha pagato tutti i canoni e le spese accessorie ad oggi determinate e si riserva di compensare l'eventuale conguaglio nonché l'importo dei danni patiti dall'immobile in tutto o in parte con il deposito cauzionale a suo tempo versato dal conduttore.

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

### CONTRATTO-TIPO DI ALLOGGIO BED & BREAKFAST

Facendo seguito ai colloqui intercorsi, le confermiamo la disponibilità di \_\_\_\_ camera/e al costo giornaliero di euro \_\_\_\_,\_\_ per persona comprensivo di \_\_\_\_\_, per il periodo \_\_\_\_\_, per un costo totale di euro \_\_\_\_,\_\_.

Per l'accettazione della prenotazione è richiesto all'Ospite di inviare accettazione dell'offerta della camera/appartamento via fax o via e-mail ai recapiti del B&B entro \_\_\_\_ giorni da oggi, unitamente all'attestazione di bonifico bancario a nostro favore della somma di cui al punto 1 successivo a titolo di caparra confirmatoria o all'assenso scritto all'addebito della sua carta di credito per l'importo della caparra stessa.

All'atto della ricezione dell'accettazione da parte dell'Ospite, entro i suddetti termini, il contratto si ritiene concluso.

Il contratto potrà concludersi anche per via elettronica, inviando l'accettazione e l'attestazione all'indirizzo e-mail \_\_\_\_\_.

Le nostre coordinate bancarie sono le seguenti:

Banca \_\_\_\_\_, Filiale/Agenzia \_\_\_\_\_, ABI \_\_\_\_\_, CAB \_\_\_\_\_, c/c n. \_\_\_\_\_, IBAN \_\_\_\_\_.

Il contratto è sottoposto alle seguenti condizioni:

#### Articolo 1

##### *Caparra confirmatoria*

All'atto della conclusione del contratto, il Cliente è tenuto a versare il \_\_\_\_% del costo complessivo dei servizi confermati a titolo di caparra confirmatoria.

#### Articolo 2

##### *Inadempimento del Cliente*

In caso di recesso dal contratto da parte del Cliente, o in caso di mancato arrivo senza preavviso

entro \_\_\_\_\_, il B&B tratterrà l'importo versato a titolo di caparra confirmatoria, fatto salvo il maggior danno, la cui dimostrazione è in capo al Gestore.

### **Articolo 3**

#### *Inadempimento del B&B*

Nel caso di impossibilità del B&B a fornire i servizi di alloggio confermati, l'Impresa deve restituire il doppio della caparra ricevuta, fatto salvo il maggior danno, qualora il Cliente non accetti di essere ricollocato presso una struttura ricettiva limitrofa di uguale o superiore categoria. In caso di ricollocamento, le spese per il trasferimento ad altra struttura e l'eventuale differenza di prezzo della stessa sono a carico del Gestore dell'alloggio che non è stato in grado di fornire i servizi confermati.

### **Articolo 4**

#### *Ora di arrivo e di partenza*

La camera o appartamento viene messo a disposizione del Cliente dalle ore \_\_\_\_ del giorno di arrivo, e deve essere lasciato libero dal Cliente non più tardi delle ore \_\_\_\_ del giorno di partenza.

### **Articolo 5**

#### *Rispetto dei servizi secondo la classificazione*

L'Impresa garantisce servizi adeguati alla classificazione.

### **Articolo 6**

#### *Partenza anticipata del Cliente*

Alla partenza, il Cliente sarà tenuto al pagamento del saldo per l'intero periodo pattuito inizialmente, qualora non siano intervenuti diversi e successivi patti, quindi anche per la parte di soggiorno non goduta per cause non imputabili al Gestore.

Ai sensi dell'art. 1587 c.c. l'Ospite deve prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto.

### **Articolo 7**

#### *Clausola di composizione delle controversie*

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di \_\_\_\_\_ e risolte secondo il Regolamento di conciliazione dalla stessa adottato.

Qualora le Parti intendano adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, il Foro competente è quello del luogo di residenza o di domicilio elettivo del Consumatore, inderogabile ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u) del d.lgs. 206/2005.

Per quanto non espressamente pattuito, il presente contratto è regolamentato dalle disposizioni del Codice civile sui contratti in generale.

Ai sensi del Codice sulla privacy, la informiamo che il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato anche con mezzi informatici al solo fine di dare esecuzione al presente contratto. Per ulteriori informazioni potrà rivolgersi al Titolare del trattamento sig. \_\_\_\_\_.

Data e firma del Titolare/Gestore \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,

via \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, codice fiscale/partita IVA \_\_\_\_\_,

dichiara di accettare la proposta sopra riportata e allega l'attestazione di versamento di € \_\_\_\_,\_\_ a favore del B&B \_\_\_\_\_ a titolo di caparra confirmatoria. La caparra confirmatoria verrà trattenuta dall'Impresa nei casi previsti dal punto 2 delle condizioni generali di contratto sopra riportate.

Data e firma \_\_\_\_\_

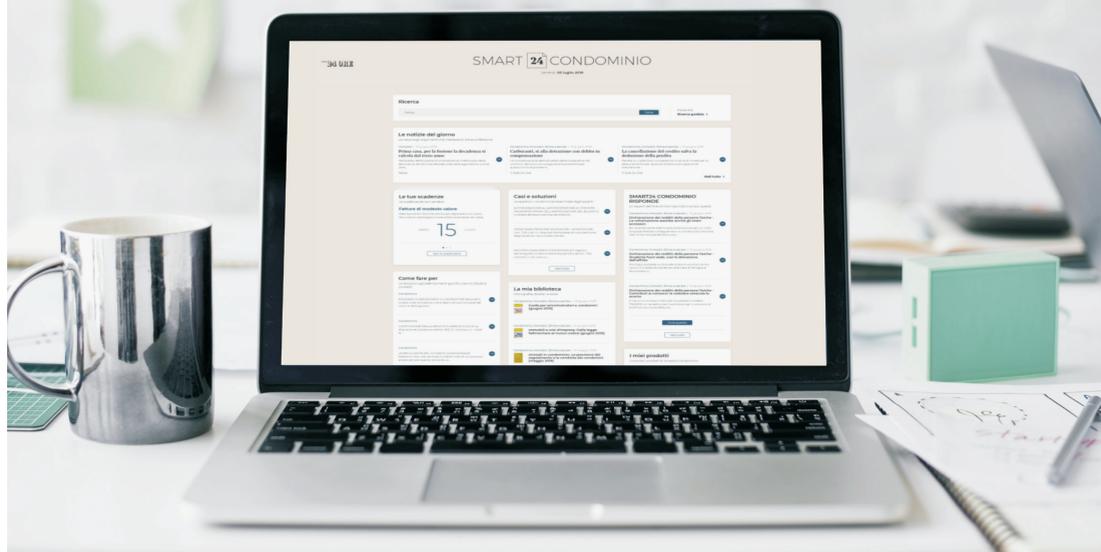
Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. nonché degli artt. 33 e ss. del d.lgs. 206/2005 (Codice del consumo), dichiara di accettare le condizioni contrattuali sopra riportate e particolarmente quelle contenute al punto 2 (Inadempimento del Cliente), 4 (Ora di arrivo e di partenza) e 6 (Partenza anticipata del Cliente).

Firma \_\_\_\_\_

### **NOTE**

Il presente contratto-tipo di alloggio bed & breakfast è stato predisposto da UnionCamere, l'Unione italiana delle Camere di commercio industria e artigianato. Si tratta di un modello contrattuale, disponibile in 4 lingue, che regola i rapporti fra la struttura ricettiva e il cliente.

# È *più facile* essere un amministratore di condominio smart.



**Smart24 Condominio** fornisce un'informazione autorevole, chiara e completa su tutte le tematiche relative alla gestione immobiliare: condominio, contratti immobiliari, stime e perizie, catasto, proprietà e diritti reali.

Approfondimenti, strumenti operativi, casi pratici, come fare per, formulari, percorsi guidati e pareri dell'esperto.

Tutti gli **adempimenti giuridici, fiscali, tecnici e amministrativi spiegati con schede pratiche, suggerimenti operativi e modulistica.**

**smart24condominio.it**



**Sistema  
Frizzera**

Pagine 528  
€ 34,00

# Guida Pratica Immobili e Fisco 2019

a cura di I. Callegari, C. Delladio

La Guida offre una pratica ed agevole consultazione della disciplina fiscale di fabbricati e terreni, sia privati sia commerciali, analizzata per singola imposta e considerando le diverse fasi di gestione degli immobili (anche esteri), vale a dire costruzione, trasferimento, locazione, anche finanziaria, manutenzione e ristrutturazione. Inoltre sono illustrate in modo analitico le agevolazioni fiscali nel settore edilizio.



**SCONTO  
DEL 15%  
€28,90**

*Comitato scientifico*

P. Ceroli,  
C. Delladio,  
R. Esposito,  
E. Gobbi,  
M. Iori,  
R. Lunelli,  
M. Postal,  
M. Pozzoli

**ACQUISTA SUBITO IL VOLUME**



ON LINE



NELLE LIBRERIE  
PROFESSIONALI

[www.shopping24.it](http://www.shopping24.it) - Link diretto al prodotto: [offerte.ilsole24ore.com/gpimmobili](http://offerte.ilsole24ore.com/gpimmobili)

SERVIZIO CLIENTI PERIODICI - tel. 02/30.300.600 mail: [servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com](mailto:servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com)

**GRUPPO24ORE**