

# Le Locazioni brevi ad uso turistico

## 1. Introduzione al contratto di locazione ad uso turistico

Le locazioni ad uso turistico, pur essendo tipicamente delle locazioni abitative, non sono regolate dalla legge n. 431/1998.

Infatti, l'art.1, comma 2 lettera c), della stessa Legge 431/1998 esclude espressamente l'applicazione «agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche» degli articoli 2 (sistema «a cascata» convenzione/decreti etc.), 4-bis (contratti tipo), 7 (condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio), 8 (agevolazioni fiscali) e, soprattutto, 13 (nullità per patti contrari alla legge). Rimane applicabile l'art. 1, co. 4, della Legge 431/1998 secondo cui per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta a pena di nullità.

Pertanto le locazioni aventi “finalità turistiche” - non essendo regolate dalla legge n. 431/1998 sulle locazioni abitative ed essendo state abrogate, proprio dalla legge n. 431/1998<sup>1</sup>, le precedenti norme sulle locazioni abitative contenute nella legge n. 392/1978 e nel D.L. n. 333/1992 - trovano la propria regolazione nelle cd. norme generali di diritto comune in materia di locazione contenute nel codice civile (artt. 1571 e ss. c.c.) e nelle ulteriori norme “speciali” di cui parleremo *infra*.

In epoca più recente è intervenuto il D.Lgs. 23.05.2011 n. 79 (cd. “Codice del Turismo”) il quale, all'art. 53, ha ribadito il principio sopra espresso stabilendo che “*Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione*”.

Dunque la finalità turistica della locazione è basata su una concezione soggettiva, ossia l'uso turistico non deve essere una qualità intrinseca dell'immobile, bensì il motivo o finalità che spinge il conduttore a prendere l'immobile in locazione.

Si ritiene quindi indispensabile la specificazione in contratto delle finalità turistiche che ne hanno determinato la stipula, con diritto del locatore alla risoluzione per inadempimento entro 3 mesi dalla scoperta, nel caso in cui l'immobile venga utilizzato dal conduttore per esigenze abitative primarie, ai sensi dell'art. 80 Legge 392/1978).

## 2. Le locazioni turistiche nell'epoca della sharing economy

La sharing economy è un concetto che si è andato affermando negli ultimi decenni, declinato in vari modi e applicato a diversi settori economici e sociali.

Il prestigioso Oxford Dictionary ha introdotto il termine sharing economy nel 2015 definendola come “*an economic system in which people can share possessions, services, etc., usually by means of the internet*”, ossia un sistema economico in cui beni o servizi sono

---

<sup>1</sup> Si veda l'art. 14 legge n.431/1998 secondo cui “*Sono abrogati l'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 ..... Sono altresì abrogati gli articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78, 79, limitatamente alle locazioni abitative, e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392*”.

condivisi tra individui privati, gratis o a pagamento, attraverso Internet.

Dunque la sharing economy (definizione che viene comunemente tradotta in italiano con i termini economia collaborativa, economia condivisa o della condivisione), è un modo di distribuire beni e servizi che differisce dal tradizionale modello di attività economica che vende beni o servizi ai consumatori avvalendosi di personale dipendente o di collaboratori.

Nell'economia della condivisione, si dice che le persone fisiche prendano in locazione o "condividano" beni mobili e immobili come la propria auto, casa e tempo personale con altri soggetti in modo *peer-to-peer*.

L'economia collaborativa è una nuova modalità di mercato in cui le relazioni tra i vari soggetti avvengono in maniera orizzontale e sono basate su meccanismi di fiducia e reputazione. Grazie alla tecnologia e alla rete internet le transazioni vengono facilitate, offrendo ai consumatori vantaggi in termini di prezzo e di accesso ai beni e servizi desiderati.

Airbnb, al pari di numerose altre organizzazioni di Online Travel Agency (OTA), quali ad es. Booking.com, Homeaway.it (oggi vrbo.com) etc. è un tipico prodotto della sharing economy.

La logica commerciale seguita da queste società è semplice e consiste nella creazione di valore dalla messa in contatto tra proprietari (privati) di immobili sfruttabili ad uso turistico con potenziali conduttori interessati ad una alternative accomodation, esercitabile su scala globale attraverso portali web.

### 3. Il concetto di "locazione breve" e la cd. Tassa Airbnb

Negli ultimi anni l'attività degli intermediari e delle cd. O.T.A., quali la citata Airbnb, ha favorito enormemente la diffusione dei contratti di locazione immobiliare breve quale forma di accomodation alternativa a quella tipica alberghiera, diffusione che si è ridotta solo in parte durante il periodo di lockdown dovuto all'emergenza sanitaria da Covid-19.

Tutto ciò ha determinato un enorme giro di affari sommerso, al quale lo Stato italiano ha reagito introducendo la c.d. «tassa Airbnb»<sup>2</sup> prevista dall'art. 4, D.L. 24.04.2017

---

<sup>2</sup> Il comma 2 dell'art. 4 D.L. n. 50/2017 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 dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca". Il comma 3 del medesimo articolo stabilisce che "Le disposizioni del comma 2 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 condizioni di cui al comma 1". Il comma 4 stabilisce che "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, trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 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 relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati". Il comma 5 stabilisce che "I soggetti residenti nel territorio dello Stato che

n. 50, convertito dalla Legge n. 96/2017).

In realtà, la norma di cui al citato art. 4 del D.L. 24.04.2017 n. 50 assume rilevanza non solo fiscale, ma anche civilistica allorché stabilisce che “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

---

*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, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto”. Il comma 5-bis stabilisce che “I soggetti di cui al comma 5 non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. 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”. Il comma 5-ter stabilisce che “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'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e del contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, della presentazione della dichiarazione, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. La dichiarazione deve essere presentata cumulativamente ed esclusivamente in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo, secondo le modalità approvate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. Per l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione da parte del responsabile si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto. Per l'omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno si applica la sanzione amministrativa di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471”.*

da locare”

Dunque l'art. 4 del D.L. n. 50/2017 ha introdotto una specifica definizione delle “locazioni brevi”, intendendo come tali “i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni..... .. 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” e precisando che tali contratti possono prevedere la prestazione di servizi aggiuntivi rispetto al semplice godimento dell'unità immobiliare, quali la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali.

Successivamente, l'Agenzia delle Entrate ha emanato il provvedimento 12.07.2017 (contenente disposizioni di attuazione dell'art. 4 commi 4, 5 e 5-Bis del D.L. n.50/2017) con cui ha individuato le modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, assolvono gli adempimenti di comunicazione e conservazione dei dati, nonché di versamento della ritenuta, previsti dai commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 4 del citato decreto legge n. 50 del 2017, in relazione ai contratti di locazione breve.

#### **4. Il quadro normativo in materia di locazioni brevi**

Volendo ora dare uno sguardo d'insieme al quadro normativo vigente in materia di locazioni brevi, va detto che non è certamente agevole coordinare le varie tipologie locative previste dall'ordinamento.

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

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

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

In entrambi questi provvedimenti sono contenute norme (rispettivamente l'articolo 4 del D.L. 50/2017 e l'articolo 19-bis del D.L. 113/2018) che trattano espressamente della locazione breve. Lo fanno in relazione ad aspetti di carattere tributario e di pubblica sicurezza, ma le relative Circolari applicative emanate rispettivamente dall'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017) e dal Dipartimento di Pubblica Sicurezza del Ministero dell'Interno (Circolare del 20 dicembre 2018) richiamano esplicitamente il contratto di locazione e, precisamente, il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni, esprimendosi in termini di “locazione breve”.

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

Ad oggi pare possibile ritenere che il contratto di locazione breve disciplinato dall’art. 4 del D.L. 50/2017 si ponga in rapporto di *species a genus* rispetto tanto alle locazioni turistiche quanto alle locazioni transitorie (salvo che il locatore lo abbia stipulato nell’esercizio di attività di impresa).

Spunti interpretativi sono forniti dalla citata Circolare dell’Agenzia delle Entrate n.24/E del 12 ottobre 2017 (esplicativa delle disposizioni dell’art.4), la quale ha chiarito che:

- i contratti di locazione breve sono sia quelli conclusi direttamente tra il locatore il conduttore, sia quelli conclusi con l’assistenza di un *intermediario immobiliare o di un gestore di portali online*;
- tali contratti possono avere ad oggetto la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali (servizi espressamente indicati nell’art.4), nonché, ritiene l’Agenzia, altri servizi strettamente funzionali al godimento dell’immobile (utenze, wifi, aria condizionata);
- continuano ad esulare dal perimetro della locazione i servizi non strettamente inerenti al godimento dell’immobile (colazione/altri pasti, autonoleggio, visite guidate), che rientrano nell’attività d’impresa o b&b occasionale).

Pertanto, ad oggi, l’assetto normativo che regola la locazione breve per finalità turistiche è rappresentato dai seguenti provvedimenti:

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

soggiorno di cui all'art. 4 del D.Lgs. 23/2011 anche a coloro che soggiornano in alloggi che siano oggetto di contratti di locazione breve;

- l'articolo 109 del TULPS<sup>3</sup> che prevede per coloro che danno in locazione alloggi per periodi non superiori a trenta giorni, il divieto di dare alloggio a soggetti privi di un valido documento di identità e l'obbligo di comunicare alla Questura, mediante il portale AlloggiatiWeb (disciplinato dal D.m. 7 gennaio 2013) le generalità degli alloggiati;
- l'art. 19-Bis D.L. 4.10.2018 n. 113 il quale fornisce l'interpretazione autentica del citato art. 109 TULPS stabilendo che *“L'articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, 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”*;
- L'art. 1, comma 595, della legge 30.12.2020 n. 178 (Legge di Bilancio 2021) ha stabilito che *“Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione”*.

## 5. La normativa regionale e comunale in materia di turismo

La materia delle locazioni brevi ad uso turistico trova regolamentazione anche nella legislazione regionale, oltre che in quella nazionale, costituendo il turismo una materia di competenza legislativa residuale regionale ai sensi dell'art. 117 della Costituzione.

Si è dunque assistito, da parte delle regioni, ad una produzione normativa che ha regolato in modo spesso disomogeneo alcuni aspetti delle locazioni brevi.

---

<sup>3</sup> Il TULPS (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza) è costituito dal R.D. 18.06.1931 n. 773. L'art. 109 del TULPS stabilisce che *“I gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, comprese quelle che forniscono alloggio in tende, roulotte, nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali, ad eccezione dei rifugi alpini inclusi in apposito elenco istituito dalla regione o dalla provincia autonoma, possono dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti. 2. Per gli stranieri extracomunitari è sufficiente l'esibizione del passaporto o di altro documento che sia considerato ad esso equivalente in forza di accordi internazionali, purché munito della fotografia del titolare. 3. Entro le ventiquattr'ore successive all'arrivo, i soggetti di cui al comma 1 comunicano alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiare, secondo modalità stabilite con decreto del Ministro dell'interno, sentito il Garante per la protezione dei dati personali”*.

Limitando il campo di osservazione alla regione Lombardia, i principali testi normativi sono i seguenti:

- L.R. Lombardia 1.10.2015 n. 27 sulle *“Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo”*;
- Regolamento Regionale 5.08.2016 n. 7 contenente la *“Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per le vacanze..... in attuazione dell’art. 37 della L.R. Lombardia 1.10.2015 n. 27”*;
- Decreto Dirigenziale 17.09.2019 n. 13056 (D.d.u.o. emanato dal D.G. Turismo, marketing territoriale e moda) che ha approvato *“gli schemi di comunicazione per chi offre un alloggio o parti di esso per finalità turistiche in regime di locazione ex lege n. 431/1998 e art. 1571 del codice civile”*;
- *“Regolamento dell’Imposta Comunale di Soggiorno nella Città di Milano”* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 dell’11.06.2012, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 dell’11.03.2019.

Sulla base del quadro normativo regionale così delineato, tra i temi più dibattuti vi è stata l’individuazione di ciò che distingue la locazione breve dall’attività turistico-ricettiva di CAV.

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

Nella conduzione dell’attività turistico-ricettiva, in forma imprenditoriale ma anche in forma non imprenditoriale, è invece possibile che l’esercente svolga a favore del cliente anche ulteriori prestazioni, oltre a quella rappresentata dalla pura concessione del godimento dell’appartamento. Talvolta, a seconda delle svariate leggi regionali che hanno voluto disciplinare la materia, le suddette ulteriori prestazioni non sono neppure mera facoltà ma possono addirittura consistere in un obbligo. Sul territorio della Regione Lombardia, ad esempio, l’articolo 26 della legge regionale 27/2015 stabilisce che la prestazione di servizi complementari nelle CAV sia solo eventuale; in altre regioni si prevede che il servizio di pulizia debba essere assicurato almeno una volta a settimana e, quindi, detto servizio è obbligatorio.

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

utilizza l'appartamento per il periodo di durata del contratto (si veda il menzionato Regolamento Regione Lombardia n. 7/2016). Questi servizi possono essere vari ma i più diffusi sono il servizio di riassetto e pulizia dell'appartamento e quello di cambio della biancheria da letto, da bagno e da cucina.

## **6. Il rapporto tra Proprietario dell'Immobile ed Intermediario/Gestore**

I contratti di locazione breve ad uso turistico di cui si è parlato finora possono essere stipulati direttamente dai proprietari delle unità immobiliari con i soggetti utilizzatori degli immobili stessi senza ricorrere ad intermediari.

Ovviamente, i proprietari degli immobili possono utilizzare piattaforme informatiche di prenotazioni online (cd. OTA) al fine di ricercare i potenziali conduttori dei loro immobili, oppure possono avvalersi di intermediari/gestori che, a loro volta, possono anch'essi effettuare la ricerca dei potenziali conduttori attraverso piattaforme OTA.

Inoltre, come abbiamo visto *supra*, sono tanti gli adempimenti che si devono svolgere per gestire le locazioni turistiche brevi in conformità alle normative nazionali, regionali e comunali sin qui esaminate (si pensi agli adempimenti fiscali relativi all'assolvimento delle imposte, a quelli amministrativi riguardanti le comunicazioni da inviare agli enti competenti e, soprattutto, agli adempimenti pragmatici di gestione delle procedure di check in e check out).

Per questo motivo, molti proprietari di immobili preferiscono avvalersi di soggetti terzi a cui delegare non solo la ricerca dei conduttori a cui concedere in locazione i propri immobili, ma, soprattutto, lo svolgimento degli adempimenti connessi alla gestione delle locazioni brevi ad uso turistico.

Si pone dunque il problema di come regolare il rapporto giuridico che si va ad instaurare tra il proprietario dell'immobile (Host) ed il soggetto che si interpone nella stipulazione dei contratti di locazione breve assumendo il compito di gestirne i vari adempimenti.

Come stabilisce la legge (si veda il citato art. 4 D.L. n. 50/2017) e come ha chiarito anche la menzionata Circolare dell'Agenzia Entrate n. 24/E del 12.10.2017 tale soggetto può essere un "agente immobiliare", ossia un operatore che svolge l'attività di intermediazione immobiliare di cui agli artt. 1754 e ss. c.c. (in quanto dotato dei requisiti previsti dalla legge n. 39/1989 e dal D.Lgs. n. 59/2010), oppure un "gestore", ossia un soggetto che svolge non l'attività di intermediazione immobiliare (e quindi non è dotato dei citati requisiti), ma piuttosto quella di "property management" consistente nella gestione professionale di beni immobili.

Tralasciando per ora l'attività di mediazione immobiliare vera e propria, che verrà trattata nel capitolo successivo, le due principali forme contrattuali utilizzate affidare per la gestione delle locazioni turistiche brevi ad un property manager sono la sublocazione (cd. rent-to-rent) ed il mandato.

La formula tradizionale con cui i property managers hanno iniziato ad operare è stata quella del rent to rent o sublocazione, con contratti "vuoto per pieno" e locazioni di



lungo periodo con facoltà di sublocazione.

Per quanto riguarda la sublocazione, va detto che, ai sensi dell'art. 1594 c.c., *“il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore”*.

Se si tratta di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto, senza il consenso del locatore (art. 2, L. 392/78). Il conduttore ha tuttavia facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, salvo patto contrario, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

Dunque il contratto di sublocazione è un “contratto derivato”, ossia un contratto che deriva da quello di locazione.

In altre parole, la sublocazione è un contratto che viene posto in essere dal conduttore (che così assume la definizione di sublocatore) per cedere ad un soggetto terzo (definito subconduttore) il godimento del bene immobile che costituisce oggetto del contratto di locazione.

L'originario locatore non ha rapporti con il subconduttore e mantiene, invece, il suo rapporto contrattuale con il conduttore il quale rimane responsabile del pagamento del canone di locazione dovuto sulla base del contratto di locazione originario.

Peraltro, lo strumento della sublocazione viene a volte usato dai property managers in modo improprio o senza conoscere tutte le implicazioni legali, fiscali e amministrative.

Infatti, mentre la legge indica molto chiaramente quale sia la forma contrattuale appropriata per il rent-to-rent fra proprietario persona fisica e conduttore-società (per lo svolgimento di tale attività si ritiene applicabile il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione previsto dall'art. 27 legge n. 392/1978 secondo cui: *“La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad ... attività ... commerciali”*), nella realtà si assiste alle più svariate forme contrattuali, impropriamente utilizzate fra società e privati per tali rapporti di locazione<sup>4</sup>.

Il contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero, anche noto come 4+4 per la sua durata di quattro anni rinnovabili per altri quattro, non sarebbe ammesso nei contratti stipulati fra una persona fisica ed una società, salvo che nel caso di foresteria, inapplicabile alle attività turistiche. Nel rent-to-rent, sono invece comuni i contratti 4+4, impropriamente stipulati e anche registrati, spesso anche con opzione per la cedolare secca, in violazione delle norme vigenti.

Il contratto di locazione ad uso abitativo cd. “convenzionato”, ossia quello a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge n. 431/1998, conosciuto anche come 3+2 per la sua durata di tre anni rinnovabili per altri due, va utilizzato esclusivamente per uso abitativo proprio e sicuramente mai per locazioni turistiche o strutture ricettive. Molto usato, a volte da imprese attraverso interposizioni di persone fisiche, a causa della sua cedolare secca ridotta al 10%, questo contratto prevede inoltre in fase di registrazione, l'elencazione

---

<sup>4</sup> Fra i motivi più comuni per cui si ricorre a forme contrattuali improprie vi è il peso fiscale dei contratti 6+6 per il proprietario (tassazione Irpef ordinaria, senza cedolare secca) e le indennità dovute in caso di cessazione del contratto di locazione commerciale ex art. 34 legge n. 392/1978 (qualora ritenute applicabile).

dei conviventi del conduttore, secondo la maggior parte degli accordi territoriali, formalità evidentemente incompatibile con la destinazione turistica dell'immobile.

Oltre a tali criticità nella scelta del tipo di contratto di locazione da stipulare tra proprietario dell'immobile ed intermediario/gestore (contratto che costituisce la base su cui l'intermediario/gestore va poi a stipulare i contratti di sublocazione con gli utilizzatori finali dell'appartamento), va detto anche che l'impostazione del rapporto tra proprietario ed operatore basata sulla sublocazione ha mostrato segni di crisi nel recente periodo di lockdown dovuto all'emergenza sanitaria del virus Covid-19.

In tale periodo infatti la riduzione (se non l'azzeramento) degli spostamenti ha determinato un drastico calo della domanda di locazioni brevi rendendo così antieconomica per i property managers l'impostazione della sublocazione a causa dei costi fissi che essa comporta.

Si è così preferito passare alla diversa impostazione del mandato che determina una maggiore flessibilità consistente, da un lato, in meno costi fissi per il gestore e, dall'altro lato, nella possibilità di maggiori guadagni per il proprietario.

Come vedremo *infra*, il contratto di mandato (art. 1703 c.c.) può essere di due tipi: con rappresentanza (art. 1704 c.c.) o senza rappresentanza (art. 1705 c.c.).

La fattispecie discriminante tra i due tipi di mandato è costituita dalla presenza o meno del conferimento di una procura in favore del mandatario.

La principale differenza tra la figura del mandatario e altre figure analoghe (quali ad esempio il mediatore immobiliare) consiste nel fatto che oggetto del mandato è compimento di atti giuridici, ossia sostanzialmente la conclusione di contratti.

Nel caso di mandato con rappresentanza, valgono anche le disposizioni di cui agli articoli 1387 e seguenti del codice civile, essendo stata conferita la procura. Pertanto, il mandatario, nel limite del contenuto del mandato, agirà con pieno potere di rappresentanza. Nei casi di locazioni turistiche la prassi maggiormente diffusa tra i gestori/property managers è quella di operare con mandato con rappresentanza, per semplificare la procedura, ed evitare inutili complicazioni.

Vediamo di seguito entrambe le modalità operative.

Nel mandato con rappresentanza il mandatario (gestore o property manager) opera con il potere di rappresentare il proprietario e quindi il negozio giuridico (ossia il contratto di locazione stipulato con il conduttore dell'immobile) produce i suoi effetti, anche fiscali, direttamente tra il mandante (proprietario) ed il terzo (conduttore).

Nel contratto di mandato senza rappresentanza il mandante (proprietario) non conferisce una procura al mandatario (gestore/property manager). In tale ipotesi, il mandatario agirà di fronte ai terzi per conto del mandante, ma in nome proprio e, per conseguenza, gli effetti degli atti giuridici compiuti ricadranno su di lui. Effetti che, tuttavia, dovranno successivamente essere trasferirli al mandante in virtù dell'accordo con questi stipulato.

