



Regione Toscana

TESTO UNICO TURISMO

Legge regionale n. 61/2024

LOCAZIONI TURISTICHE E LOCAZIONI BREVI



LOCAZIONI TURISTICHE - La normativa statale

D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79

Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo

Allegato 1

Art. 53

Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche

1. Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle **disposizioni del codice civile in tema di locazione.**

Codice civile
articoli 1571 e segg. “Della locazione”

(estratto)

- Art. 1571 Nozione

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

- Art. 1575 Obbligazioni principali del locatore

Il locatore deve:

- 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- 2) mantenerla in istato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

- Art. 1587 Obbligazioni principali del conduttore

Il conduttore deve:

- 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti.

- Art. 1594 Sublocazione o cessione della locazione

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.

Legge 9 dicembre 1998, n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

Art. 1.

Ambito di applicazione

1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati "contratti di locazione", sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;

b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;

c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

3. omissis

4. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

LOCAZIONI BREVI - La normativa statale

Decreto-Legge 24 aprile 2017 n. 50, conv. con mod. da Legge 21 giugno 2017, n. 96

Art. 4 - Regime fiscale delle locazioni brevi

1. 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.

** Per il contratto di durata non superiore a 30 giorni non vi è l'obbligo di registrazione (DPR 131/1986 – Tariffa Parte II – Atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso – art. 2-bis).*

Decreto-Legge 24 aprile 2017 n. 50, conv. con mod. da Legge 21 giugno 2017, n. 96

Art. 4 - Regime fiscale delle locazioni brevi

2 . Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 *, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l' imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca. L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

3 . 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.

** Art. 3 “Cedolare secca sugli affitti” del d.lgs.23/2011 “Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale”*

Legge 30 dicembre 2020, n.178

articolo 1, comma 595

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.

LOCAZIONI TURISTICHE e BREVI - La normativa statale

Decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, conv con mod. da Legge 15 dicembre 2023, n. 191

Art.13-ter. – Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale

7. Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione,

per finalità turistiche

o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96,

gestite nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8,

sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In ogni caso, tutte le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano. Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 29 ottobre 2021.

LOCAZIONI TURISTICHE e BREVI - La normativa regionale

LR 61/2024

TITOLO III - Locazioni turistiche

Art. 58 - Locazioni turistiche

Art. 59 - Criteri e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve

Art. 60 - Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale

Art. 61 - Esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale

Art. 62 - Vigilanza e controlli

Art. 63 - Sanzioni amministrative

Art. 64 - Scambio di alloggi per finalità turistiche

Art. 58

Locazioni turistiche

1. Alle locazioni turistiche, come disciplinate dalla normativa statale, si applicano le disposizioni del presente titolo.
2. Gli immobili o porzioni di essi locati per finalità turistiche devono possedere:
 - a) i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;
 - b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente.

Art. 60

Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale

1. Chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistica, in forma non imprenditoriale, anche nel caso di gestione in forma indiretta, comunica al comune, con modalità telematica:

- a) l'ubicazione e i dati identificativi dell'alloggio;
- b) le informazioni relative alle condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente;
- c) le informazioni relative alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle attrezzature, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio;
- d) le informazioni relative all'attività di locazione.

2. I comuni trasferiscono i dati e le informazioni di cui al comma 1 al comune capofila della comunità d'ambito turistico e alla Giunta regionale secondo le modalità previste con deliberazione della Giunta regionale.

3. Con deliberazione della Giunta regionale sono specificati i dati e le informazioni, nonché le modalità e i termini per effettuare la comunicazione di cui al comma 1.

Art. 61

Esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale

1. L'esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale, ai sensi dell'articolo 13 ter, comma 8, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 (Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, è soggetto a SCIA ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, da presentare, esclusivamente in via telematica, al SUAP competente per territorio.

2. La SCIA attesta l'esistenza dei requisiti soggettivi ai sensi dell'articolo 67 del d.lgs. 159/2011, di quelli strutturali previsti dalla legge e il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

3. La SCIA comprende le informazioni relative alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle attrezzature, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio, nonché all'attività di locazione.

4. Ogni variazione relativa alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio è soggetta al regime amministrativo della SCIA, da presentarsi al SUAP competente per territorio, con le modalità di cui al comma 1.

5. Ogni ulteriore variazione dei dati e delle informazioni contenute nella SCIA è soggetta al regime amministrativo della comunicazione, da presentarsi al SUAP competente per territorio, con le modalità di cui al comma 1.

6. La cessazione dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale è soggetta a comunicazione, da effettuarsi al SUAP competente per territorio entro trenta giorni dal suo verificarsi.

7. I comuni trasferiscono i dati della SCIA e delle relative variazioni al comune capofila della comunità d'ambito turistico e alla Giunta regionale secondo le modalità stabilite con deliberazione della Giunta regionale.

Art. 62

Vigilanza e controlli

1. Il comune, anche ai sensi dell'articolo 13 ter, comma 11*, del d.l. 145/2023, convertito dalla l.191/2023, effettua l'attività di vigilanza sulle locazioni turistiche, anche in riferimento all'osservanza del regolamento di cui all'articolo 59, comma 1.
2. L'attività di vigilanza di cui al comma 1 può esplicarsi anche attraverso [controlli in loco presso gli alloggi destinati alla locazione](#).

** 11. Fermo restando quanto previsto dal comma 12, alle funzioni di controllo e verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma 9 provvede il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale, in conformità alle disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689. I relativi proventi sono incamerati dal medesimo comune e sono destinati a finanziare investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.*

Art. 63

Sanzioni amministrative

1. Ferme restando le sanzioni amministrative previste dall'articolo 13 ter, comma 9, del d.l.145/2023, convertito dalla l. 191/2023, chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistica è soggetto alle seguenti sanzioni amministrative:

a) nel caso in cui vengano forniti i servizi accessori o complementari propri delle strutture ricettive, alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000,00 a euro 12.000,00;

b) nel caso di omessa o infedele comunicazione di cui all'articolo 60, alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500,00 a euro 3.000,00;

c) nel caso di violazione delle disposizioni contenute nel regolamento di cui all'articolo 59, comma 1, alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a 10.000,00.

SANZIONI AMMINISTRATIVE previste dall'articolo 13 ter, comma 9, del d.l.145/2023

Per le locazioni turistiche o brevi in forma imprenditoriale:

- in assenza dei requisiti di sicurezza degli impianti:

sanzioni previste dalla relativa normativa statale o regionale applicabile

- in assenza della SCIA:

sanzione pecuniaria da 2.000 a 10.000 euro in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile

Per le tutte locazioni turistiche o brevi:

- in assenza dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e degli estintori:

sanzione pecuniaria da 600 a 6.000 euro per ciascuna violazione accertata

Art. 64
Scambio di alloggi per finalità turistiche

1. Non costituisce locazione turistica l'offerta di alloggio a finalità turistiche senza corrispettivo monetario, in cambio della fruizione dell'alloggio nella disponibilità dell'ospitato.

Dotazioni e “servizi” nell’ambito del rapporto di locazione breve e turistica

L’inciso del comma 1 dell’articolo 4 del DL 50/2107, laddove si dice che “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,**”

pare entrare in contraddizione con **il principio (incontestato) che il contratto di locazione - non solo quello a finalità turistica - esclude in sé la prestazione di servizi accessori rispetto all’oggetto del contratto.**

Coerentemente a tale principio, la legge regionale sanziona espressamente la prestazione di servizi nell’ambito del rapporto di locazione turistica - art.63 comma 1 lettera a) - prevedendo che “nel caso in cui vengano forniti i servizi accessori o complementari propri delle strutture ricettive” si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000,00 a euro 12.000,00.

La contraddizione si risolve qualificando **la fornitura di biancheria come dotazione dell'alloggio** e specificando che **il servizio di pulizia dei locali può essere erogato solo alla fine del rapporto** (quale pattuizione relativa alla fase conclusiva del rapporto contrattuale); **non può essere erogato in costanza del rapporto di ospitalità.**

Pertanto, dotare l'appartamento di **biancheria** per il letto (non far trovare all'ospite il letto già rifatto) e per il bagno, come dotarlo di stoviglie o di utensili per la pulizia, non è fornire un servizio.

Il “servizio” **wi-fi** può essere ovviamente erogato nell'ambito di un rapporto di locazione turistica, essendo propriamente configurabile come dotazione (la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 del 12 ottobre 2017 “Regime fiscale delle locazioni brevi - art. 4 DL 24 aprile 2017 n. 50” lo cita tra “i servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata,”)

LOCAZIONI TURISTICHE E BREVI IMPRENDITORIALI – OBBLIGO DI SCIA

Decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, conv con mod. da Legge 15 dicembre 2023, n. 191

Art. 13-ter. – Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale

8. Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in forma imprenditoriale, anche ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (3), è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante.

ANALISI del COMMA 8 dell' ARTICOLO 13-TER

Chi deve presentare la SCIA?

Le fattispecie che il comma 8 individua sono tre:

Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione

(1) *per finalità turistiche*

(2) *o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96,*

= locazione breve

in forma imprenditoriale,

quindi le ipotesi (1) e (2) individuano chi esercita le due tipologie di locazione (turistica, breve, o entrambe) essendo impresa che ha per oggetto di attività (anche) la locazione di immobili a finalità turistica/breve (ad es. un B&B imprenditoriale che ha anche la proprietà di unità immobiliari offerti in locazione breve).

L'impresa è obbligata a presentare la SCIA anche se gli immobili sono da uno a quattro.

(3) *anche ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178,*

= locazione breve, da chiunque esercitata - ovvero da persona fisica o ente non esercitante impresa, altrimenti si ricade nell'ipotesi (2) - svolta presuntivamente in forma imprenditoriale, in quanto le unità immobiliari nella disponibilità del locatore sono più di quattro.

Locazioni brevi e presunzione di imprenditorialità

Il comma 595 dell'articolo 1 della L. 278/2020, **presume** la gestione in forma imprenditoriale chiunque destini alle locazioni brevi – per ciascun periodo di imposta - più di quattro appartamenti.

Il comma 8 dell'articolo 13-ter della L. 191/2023 obbliga questi soggetti alla presentazione della SCIA.

La lettura del comma 595 non chiarisce se tale presunzione legale sia da considerarsi assoluta o relativa.

In altri termini, se non sia ammessa o sia ammessa la prova contraria, al fine di evitare la ricomprensione nel regime fiscale imprenditoriale dimostrando l'insussistenza dei requisiti su cui si basa la presunzione stessa.

Ma la lettura combinata con il comma 8, che introduce l'obbligo di SCIA, fa ritenere che detta presunzione debba considerarsi assoluta.

Lo si desume dal fatto che la locazione breve “da chiunque esercitata” (non solo la persona fisica, ma anche l'associazione senza o con personalità giuridica, etc.) impone la presentazione di una SCIA, quindi l'acquisizione di un titolo abilitativo in quanto soggetto qualificato “impresa” per il solo fatto che il soggetto esercente la locazione destina a tal fine più di quattro appartamenti.

La **presunzione di imprenditorialità** presenta però non poche **criticità**.

Evidenziamo quelle che paiono le principali:

1) il richiamo al concetto esclusivamente tributario di «periodo d'imposta» stride con la nozione civilistica di imprenditore, che non può essere circoscritta a un elemento temporale (e temporaneo) di carattere fiscale; il carattere di imprenditorialità sarà comunque volatile, in quanto si può acquisire o perdere da un periodo d'imposta all'altro in base al numero di appartamenti destinati alla locazione breve.

Anche se con l'introduzione del regime di SCIA pare dover far riferimento alla destinazione potenziale, piuttosto che a quella effettiva, e il periodo di imposta da prendere in considerazione non pare più essere quello trascorso, bensì quello a venire, permane comunque il problema che la "destinazione" dell'immobile è facoltà civilistica, sempre ed in ogni momento esperibile o revocabile, anche nel medesimo periodo d'imposta;

2) la nozione di impresa è ricondotta - per la prima volta nell'ordinamento - ad una valutazione meramente quantitativa (più di quattro appartamenti), trascurando l'elemento sostanziale dell' "organizzazione", che è sempre connaturato all'esercizio d'impresa;

3) l'obbligo di SCIA sottintende l'acquisizione di un titolo abilitativo, che può consolidarsi o meno nei successivi 60 giorni, subordinando così l'esercizio dell'attività civilistica di locazione - per sua natura liberamente esperibile - al regime che è proprio delle attività economiche per le quali la SCIA tiene luogo dell'atto amministrativo che le autorizza;

4) alcune condizioni professionali o lavorative della persona fisica sono incompatibili con l'esercizio di attività imprenditoriali.

La norma statale per Venezia

Decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, conv. con mod. dalla legge 15 luglio 2022, n. 91

Art. 37-bis Misure per favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata nella città storica di Venezia

1. Al fine di favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata e la residenzialità nel centro storico nonché di tutelare il patrimonio storico-artistico e ambientale di rilevanza mondiale la cui salvaguardia è obiettivo di preminente interesse nazionale ai sensi della legge 16 aprile 1973, n. 171, il comune di Venezia può:

- a) integrare i propri strumenti urbanistici con specifiche disposizioni regolamentari per definire, in modo differenziato per ambiti omogenei, con particolare riguardo al centro storico e alle isole della laguna veneziana, i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96. Le disposizioni regolamentari stabiliscono i limiti e i presupposti di cui al primo periodo nel rispetto dei principi di proporzionalità, di trasparenza, di non discriminazione e di rotazione, tenendo conto della funzione di integrazione del reddito esercitata dalle locazioni brevi per i soggetti che svolgono tale attività in relazione a una sola unità immobiliare;
- b) stabilire, con specifiche disposizioni regolamentari, che lo svolgimento dell'attività di cui alla lettera a) per una durata superiore a centoventi giorni, anche non consecutivi, in ciascun anno solare sia subordinato al mutamento della destinazione d'uso e della categoria funzionale dell'immobile.

2. Il regolamento comunale di cui al comma 1 è aggiornato periodicamente in considerazione dell'andamento della popolazione residente ed è adottato nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti in materia.

La norma europea sulle locazioni brevi

REGOLAMENTO (UE) 2024/1028 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO dell'11 aprile 2024
relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724

Entrata in vigore: 19 maggio 2024

Efficacia disposizioni: 20 maggio 2026

Considerando (1)

I servizi di locazione di alloggi a breve termine offerti da locatori esistono da molti anni a complemento di altri servizi di alloggio quali alberghi, ostelli o bed and breakfast. Con la crescita dell'economia delle piattaforme il volume dei servizi di locazione di alloggi a breve termine sta aumentando notevolmente in tutta l'Unione. Pur creando molte opportunità per gli ospiti, i locatori e l'intero ecosistema del turismo, la rapida crescita di tali servizi ha sollevato preoccupazioni e sfide, in particolare per le comunità locali e le autorità pubbliche, ad esempio il loro contributo a una riduzione della disponibilità di alloggi destinati alla locazione a lungo termine e ad un aumento dei canoni di locazione e dei prezzi delle abitazioni. Il presente regolamento si concentra su una delle sfide principali, ossia la mancanza di informazioni affidabili sui servizi di locazione di alloggi a breve termine, quali l'identità del locatore, il luogo in cui tali servizi sono offerti e la loro durata. La mancanza di tali informazioni rende difficile per le autorità valutare l'impatto effettivo di tali servizi di locazione di alloggi a breve termine, come pure elaborare e attuare risposte politiche adeguate e proporzionate.

La giurisprudenza europea sulle locazioni brevi

Corte di Giustizia - sentenza 22 settembre 2020

75) ... l'articolo 9, paragrafo 1, lettere b) e c), della direttiva 2006/123 deve essere interpretato nel senso che una normativa nazionale che, per motivi diretti a garantire un'offerta sufficiente di alloggi destinati alla locazione a lungo termine economicamente accessibili, assoggetta talune attività di locazione dietro corrispettivo di locali ammobiliati destinati ad abitazione ad una clientela di passaggio che non vi elegge domicilio, esercitate in maniera reiterata e per brevi periodi, ad **un regime di autorizzazione** preventiva applicabile in determinati comuni in cui la tensione sui canoni di locazione è particolarmente elevata, **è giustificata da un motivo imperativo di interesse generale** relativo alla lotta contro la scarsità di alloggi destinati alla locazione e proporzionata all'obiettivo perseguito, ...

I.r. 61/2024

Art. 59

Criteria e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve

1. I comuni a più alta densità turistica, ai quali è attribuito l'indice di sintesi maggiore secondo la classificazione adottata dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 182, comma 2 bis, del d.l. 34/2020, convertito dalla l. 77/2020, e comunque tutti i comuni capoluogo di provincia, possono, con proprio regolamento, **individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve** di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, **esercitate anche in forma imprenditoriale**.

continua...

2. I criteri e i limiti di cui al comma 1, nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione, sono individuati al fine di perseguire **la corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale, la preservazione del tessuto sociale, nonché di garantire un'offerta sufficiente ed economicamente accessibile di alloggi destinati alla locazione a lungo termine**. Tali criteri, in riferimento alla zona o area interessata, sono definiti tenendo conto, in particolare:

- a) del rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e la popolazione residente;
- b) della distribuzione e della capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere;
- c) delle caratteristiche del tessuto urbano;
- d) della necessità di tutelare, anche con riferimento alla sostenibilità ambientale, il valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico;
- e) della necessità di garantire che il servizio di accoglienza sia effettuato con elevati standard qualitativi;
- f) di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi.

continua...

3. I criteri e i limiti di cui al comma 1, tenuto conto di quanto disposto al comma 2, possono consistere, in particolare:

a) **nella limitazione, per determinate zone omogenee, dello svolgimento dell'attività di locazione breve;**

b) nell'individuazione di uno specifico rapporto che deve sussistere fra superficie dell'immobile e numero di ospiti ammessi;

c) nella definizione di requisiti e standard di qualità che gli immobili adibiti a locazione breve devono possedere con riferimento, in particolare, all'accessibilità degli spazi, agli standard igienico-sanitari, al decoro degli ambienti, nonché alla presenza di servizi di connettività.

continua...

4. Nei comuni dotati del regolamento di cui al comma 1, l'esercizio dell'attività di locazione breve, per le zone o aree interessate, è subordinato al rilascio al locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare. Il comune può stabilire un limite massimo di autorizzazioni per determinate zone omogenee.

5. La richiesta di autorizzazione contiene gli elementi che costituiscono oggetto della comunicazione di cui all'articolo 60 o della SCIA di cui all'articolo 61. Il rilascio dell'autorizzazione esonera il richiedente dagli adempimenti previsti dai medesimi articoli.

6. Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve di una porzione dell'unità immobiliare in cui il locatore ha la residenza, nonché di un singolo locale all'interno della medesima unità immobiliare.

7. I comuni, nell'ambito del regolamento di cui al comma 1, stabiliscono disposizioni transitorie volte ad assicurare un'attuazione graduale dei criteri e dei limiti previsti dal presente articolo. Tali disposizioni, in fase di prima attuazione del regolamento, escludono dall'applicazione dei medesimi limiti, per un periodo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni, gli immobili e le unità immobiliari già destinati, nel corso dell'anno 2024, all'attività di locazione breve, in conformità alla normativa vigente.