

DOCUMENTO LOCAZIONI BREVI



ASSOCIAZIONE BED AND BREAKFAST
AFFITTACAMERE ED APPARTAMENTI
DEL VENETO



bre | VE



CONFASSOCIAZIONI
Real Estate



MYGUESTFRIEND
OSPITALITÀ RESPONSABILE

PRO.LOCA.TUR
Associazione per la tutela dei diritti dei proprietari che fanno locazione breve



Le scriventi organizzazioni – separatamente invitate all’incontro svoltosi presso il Ministero del turismo il 23 marzo 2023 – hanno deciso di elaborare congiuntamente il presente documento, confidando che esso possa costituire un utile strumento di valutazione per le future determinazioni del Ministro Santanché nella materia delle locazioni brevi.

In via preliminare, si ritiene utile riportare – a riprova **della fallacia della diffusa affermazione circa la mancanza di regolamentazione del fenomeno** – un elenco (non esaustivo) delle più recenti norme emanate a livello nazionale in proposito (non sono incluse, pertanto, le numerose regolamentazioni regionali e comunali):

- **2017**: obbligo di ritenuta fiscale alla fonte in capo ai proprietari
- **2017**: obbligo di trasmissione all’Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti stipulati
- **2017**: obbligo di applicazione dell’imposta di soggiorno, con relative comunicazioni
- **2018**: obbligo, sanzionato penalmente, di comunicazione alla pubblica sicurezza dei dati degli alloggiati

- **2019:** istituzione della banca dati degli “*immobili destinati alle locazioni brevi*”
- **2019:** previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve
- **2020:** obbligo di trasformazione del proprietario in imprenditore in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari “*destinate alla locazione breve*”
- **2022:** possibilità, per il Comune di Venezia, di limitare il diritto alla locazione breve

Non di ulteriore regolamentazione, dunque, vi è bisogno, ma di una sistemazione di quella in essere.

È stato lo stesso Ministro, peraltro, introducendo la riunione del 23 marzo, a evidenziare la necessità di riordinare la materia, che presenta “norme regionali e nazionali non omogenee”, rilevando altresì come sia necessario tutelare i diritti acquisiti e come il *target* dell’offerta di case non sia sovrapponibile a quello del settore alberghiero per diversità di esigenze e aspirazioni. “Obiettivo di questo tavolo – si legge poi nella dichiarazione dell’on. Santanché pubblicata sul sito Internet del Ministero nella medesima data – è quello di avviare un percorso di confronto e condivisione tramite l’ascolto delle categorie. Un momento fondamentale di partecipazione per individuare le azioni e le scelte da intraprendere per giungere ad un’**armonizzazione della normativa di riferimento**”.

Sempre in via preliminare, si reputa **indispensabile sottoporre a vaglio critico un’altra asserzione** da molti posta a fondamento della richiesta di limitazione del fenomeno degli “affitti brevi”: **quella secondo la quale questa tipologia di locazione sarebbe la causa** (per alcuni, addirittura, l’unica causa) **della riduzione del numero di residenti nei centri storici** delle nostre città.

Al proposito, esemplare è il caso di **Venezia**, città assunta a simbolo della “lotta” agli affitti brevi portata avanti da parte di alcuni – invero limitati e spesso interessati – gruppi di pressione (discorso analogo si potrebbe fare per le altre città italiane come Firenze, Bologna, Roma, etc).

Ebbene, la semplice analisi dei dati (disponibili sul sito Internet del Comune: <https://www.comune.venezia.it/it/content/serie-storiche>) permette di verificare che il centro storico del capoluogo veneto perde un migliaio di abitanti ogni anno dal 1981 (primo anno di rilevazione disponibile, comunque di molto antecedente allo sbarco in Italia di Airbnb, che opera nel nostro Paese da meno di una decina d’anni), ma è noto che la diminuzione è in atto addirittura dal 1951.

Premesso quanto sopra, le scriventi organizzazioni desiderano sottoporre al Ministro una serie di proposte operative per rendere il settore più funzionale, trasparente e attivo.

1.

Nell'ottica della semplificazione e digitalizzazione delle procedure e dell'armonizzazione dei processi, **si propone quale unico adempimento a carico del proprietario** che decida di locare per un periodo inferiore ai trenta giorni (o al gestore professionale del suo immobile), **una comunicazione telematica alla Questura** circa i dati e le informazioni normativamente richiesti con l'assegnazione di un codice identificativo o numero di registrazione.

Sarà la banca dati della Questura a condividere tali informazioni con le altre banche dati (quella europea, della Regione, del Comune, dell'Agenzia delle entrate ecc.) in piena linea e coerenza con l'art. 43 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) che testualmente recita: "Le amministrazioni pubbliche sono tenute ad acquisire d'ufficio tutti i dati e i documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni...".

2.

Partendo dall'assunto che una locazione, ancorché breve, è sempre una locazione, che la proprietà privata è doverosamente da tutelare e che il sostegno all'economia familiare è sempre fondamentale, si ritiene necessario **uniformare le normative regionali** che coinvolgono le locazioni brevi, troppo spesso differenti tra loro nel trattare la stessa materia. Un allineamento che garantisca una maggiore semplificazione burocratica nella pratica dell'affitto anche in territori differenti a beneficio delle moderne esigenze del fruitore e che favorisca, per le istituzioni dedicate, una tempestività nei controlli, assicurando, trasversalmente, trasparenza e legalità a tutela della collettività e nell'interesse dell'intero sistema Paese.

3.

Nell'intento – condiviso dalle scriventi associazioni – di favorire il continuo miglioramento della trasparenza del settore, si richiama l'urgenza dell'avvio operativo di quanto previsto dall'art. 13-*quater*, comma 4, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, relativamente all'introduzione su tutto il territorio italiano del "Codice Identificativo Nazionale" (CIN), da riportarsi in tutte le comunicazioni di offerta di locazione di immobili nonché della relativa Banca dati, al fine di garantire i consumatori circa la legittimità delle offerte. A questo proposito si auspica altresì l'introduzione di efficaci automatismi di controllo per eliminare tutte le offerte non facenti capo ad immobili regolarmente muniti di CIN.

Al riguardo, la proposta, in discussione in questi giorni in Senato, di un Regolamento europeo con la finalità, tramite una specifica piattaforma (Banca dati europea), di uniformare e armonizzare la richiesta dei dati e delle informazioni sulle locazioni brevi dei vari Stati membri, associando a ogni immobile locato un unico codice identificativo e/o numero di registrazione, si ritiene debba essere tenuta in considerazione ai fi-

ni della presente iniziativa di semplificazione e riordino normativo quale auspicabile e virtuoso obiettivo di codesto Ministero per evitare duplicazioni di codici.

4.

Si propone, inoltre, di abrogare la disposizione (introdotta nel 2022 attraverso il cosiddetto “emendamento Pellicani”) che attribuisce al Comune di Venezia il potere di stabilire – peraltro, con riferimento alle sole persone fisiche – se, come e quando un proprietario possa esercitare il diritto di locare il proprio immobile.

Si tratta di una disposizione che rompe l'omogeneità delle norme sul territorio nazionale e di assai dubbia costituzionalità, gravemente lesiva del diritto di proprietà e, comunque, neanche potenzialmente capace di raggiungere lo scopo indicato – non senza eccessi – nella sua premessa (“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”). Una disposizione, peraltro, i cui problematici contenuti stanno determinandone la mancata attuazione da parte del Comune di Venezia.

Art. 37-bis D.L. 17.5.2022, convertito dalla L. 15.7.2022, n. 91

“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”.

5.

Si propone, infine, di abrogare la norma, inserita nella legge di bilancio 2021 (art. 1, comma 595, L. 30.12.2020, n. 178 – testo in calce), che trasforma obbligatoriamente in imprenditore il proprietario che intenda locare per periodi brevi più di quattro appartamenti, con tutti gli adempimenti conseguenti.

Si tratta di una norma irrazionale e di dubbia costituzionalità. Se l'intento della stessa era quello dichiarato nel testo, e cioè specificare quando una locazione breve debba presumersi imprenditoriale, sarebbe stato sufficiente (e in questo senso potrebbe essere modificata la norma in questione) riprendere i contenuti del parere dell'Agenzia delle entrate del 26.8.2020, che ha spiegato – in applicazione di consolidate regole del diritto civile e del diritto tributario – che la locazione si considera imprenditoriale in presenza di fornitura di servizi, impiego di personale dipendente, utilizzo di un ufficio, organizzazione di mezzi e risorse umane, impiego di altri possibili fattori produttivi.

Art. 1, comma 595, L. 30.12.2020, n. 178

“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”.

Roma, 11 aprile 2023

ABBAV, AIGAB, BREVE, CONFASSOCIAZIONI REAL ESTATE, CONFEDILIZIA, FARE, FIAIP, HOST+HOST, HOST ITALIA, MYGUESTFRIEND, PROLOCATUR, PROPERTY MANAGERS ITALIA, RESCASA LOMBARDIA