**Locazioni di immobili per finalità turistiche – “Locazioni brevi”**

Con il presente documento si intendono fornire ai cittadini delle linee guida in merito alle locazioni per finalità turistiche, cosiddette “locazioni brevi”, ed ai conseguenti adempimenti da mettere in atto.

Per “locazioni turistiche” e/o “locazioni brevi” si intendono le attività di concessione di immobili in locazione per finalità turistiche, per brevi periodi (non superiori a 30 giorni,)  ai sensi dell’art. 53 del Codice del Turismo (D. Lgs. 79/2011), dell’art. 1571 del Codice Civile, dell’art. 1, comma 2 lett. c), della Legge 431/1998 e dell’art. 4 del D.L 24 aprile 2017 n. 50, convertito dalla Legge 21 giugno 2017 n. 96**,** ivi incluse le prestazioni dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulate da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero da soggetti che gestiscono portali telematici.

E’ negli anni 2017 e 2018 che vengono emanati due importanti provvedimenti normativi, rappresentati dal **D.L. 24 aprile 2017 n. 50 (**convertito in legge 21 giugno 2017 n. 96) e il **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** i**l 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”.**

Ciò fa chiaramente intendere che **il legislatore nazionale stabilisca un principio**: **la locazione turistica altro non è che una normale locazione, per lo più di breve durata, che in taluni casi può soddisfare le finalità turistiche del conduttore.**

**L’assetto normativo che quindi regola la locazione breve** per finalità turistiche è pertanto 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, direttamente, 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** 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.

**Gli immobili, o parti di essi, concessi in locazione devono avere destinazione urbanistica residenziale e  devono possedere i requisiti igienico sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.**

**ADEMPIMENTI GENERALI PER L’ATTIVITA' DI LOCAZIONE BREVE**

|  |  |
| --- | --- |
| **IMPOSTA DI SOGGIORNO**  <https://www.comune.agropoli.sa.it/imposta-di-soggiorno/> | AUTOCERTIFICAZIONE LOCAZIONI FITTI BREVI  ACCREDITAMENTO OBBLIGATORIO SUL PORTALE PAYTOURIST  DICHIARAZIONE BIMESTRALE - VERSAMENTO BIMESTRALE  CONTO DI GESTIONE ANNUALE |
| **QUESTURA DI SALERNO**   https://www.alloggiatiweb.sa@pecps.poliziadistato.it | PROCEDURA ALLOGGIATI WEB:  1) MODULO RICHIESTA CREDENZIALI;  2) INVIO TELEMATICO SCHEDINE ALLOGGIATI  SUL PORTALE    https://alloggiatiweb.poliziadistato.it |
| **TASSA RIFIUTI (TARI)** | MODELLO DENUNCIA – PAGAMENTO IN UNICA RATA O TRE RATE |
| **SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)** | NESSUN ADEMPIMENTO |

Ulteriori informazioni potranno essere richieste all’Ufficio Turismo presso la Casa Comunale, aperto al pubblico nei giorni di Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,30 e il Martedì e Giovedì dalle ore 15,30 alle 17,30.

Dalla Residenza Municipale, giugno 2020

Il Sindaco L’assessore alle politiche economiche e finanziarie

dott. Adamo Coppola dott. Roberto Antonio Mutalipassi