



CITTÀ DI AGROPOLI

(Provincia di Salerno)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

copia

n° 261 del 12/05/2023

OGGETTO : MISURE PREVENTIVE PER SOSTENERE IL CONTRASTO DELL'EVASIONE DEI TRIBUTI LOCALI (IMPOSTA DI SOGGIORNO E TARI) - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI "LOCAZIONI TURISTICHE BREVI" E "LOCAZIONI BREVI" -DISCIPLINA E SANZIONI.

L'anno duemilaventitre il giorno DODICI del mese di MAGGIO alle ore 13,25 nella Casa Comunale, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale, composta da:

Dott.	Roberto Antonio Mutalipassi	Sindaco
D.ssa	Maria Giovanna D'Arienzo	V.Sindaco
Dott.	Emidio Cianciola	Assessore
Dott.ssa	Rosa Lampasona	Assessore
Dott.	Roberto Apicella	Assessore
Dott.	Giuseppe Di Filippo	Assessore

Risultano assenti: /

Assume la presidenza il Sindaco Dott. Roberto Antonio Muatalipassi.

Partecipa alla riunione, il Segretario dott. Francesco Minardi

Si da atto che gli assessori Lampasona e Apicella partecipano alla seduta in videoconferenza.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Proponente: Sindaco dott. Roberto Antonio Mutalipassi

Oggetto: Misure preventive per sostenere il contrasto dell'evasione dei tributi locali (Imposta di soggiorno e TARI) - Disposizioni in materia di "Locazioni turistiche brevi" e "Locazioni brevi" -Disciplina e sanzioni.

Premesso:

- **Che**, nell'ottica di una maggiore permeabilità ed efficacia delle misure atte a contrastare l'evasione e l'elusione dei tributi locali, vi è da considerare che è molto diffuso il malcostume da parte di tanti proprietari di immobili che praticano le *locazioni brevi turistiche* che non stipulano nessun contratto di locazione, eludendo così, sia gli adempimenti fiscali, sia la dichiarazione all'ufficio TARI del comune per l'applicazione della tariffa TARI in conseguenza dell'*aumento temporaneo del numero degli occupanti*.

Che, altro fenomeno molto diffuso è la pratica delle locazioni abusive da parte di tanti proprietari di immobili che praticano le *locazioni brevi turistiche* che, sebbene in presenza di contratto, non procedono alla dichiarazione all'ufficio TARI del comune per l'applicazione della tariffa TARI in conseguenza dell'*aumento temporaneo del numero degli occupanti*. La spesa sostenuta dall'ente per lo smaltimento dei rifiuti conseguenti alle cd. "Locazioni brevi turistiche non regolari", non deve, e non può ricadere sulla collettività dacché, questa forma di evasione, contribuisce all'aumento delle aliquote della TARI ricadente interamente sulla platea di contribuenti delle utenze domestiche e non domestiche.

Che, nel caso di *locazioni brevi ad uso turistico*, di durata pari o inferiore a sei mesi, con o senza la stipula di un formale contratto di locazione, l'aggravio della quota variabile quale componente della TARI è in capo al proprietario dell'immobile. Di rilievo, inoltre, è il dato riferito alla produzione dei rifiuti ovvero che nel periodo estivo, nel comune di Agropoli, si assiste ad un aumento vertiginoso della produzione dei rifiuti dovuto alla massiccia presenza di vacanzieri tra cui figurano anche quelli che usufruiscono delle cd. "*locazioni turistiche brevi*" ovvero, la locazione di immobili per periodi di 7/15/30 giorni, da parte di soggetti privati che non svolgono attività imprenditoriali regolarmente autorizzate dal momento che, per chi dà semplicemente in locazione il proprio immobile per usi turistico; infatti, non è richiesta nessuna iscrizione ma, oltre agli adempimenti fiscali previsti dal D.L n.50/2017, solo l'obbligo di corrispondere l'imposta di soggiorno e l'*obbligo della dichiarazione TARI relativa all'aumento temporaneo degli occupanti*. Siffatta situazione costituisce un aggravio di spesa a carico del bilancio comunale e, di conseguenza, a carico dei contribuenti regolari, quindi non è più tollerabile.

Premesso altresì:

- **Che**, la gestione dei rifiuti, attività “*di pubblico interesse*”, comprende la raccolta, il trasporto, il riciclaggio, il recupero e lo smaltimento dei rifiuti urbani e di quelli assimilati, nonché lo spazzamento stradale. Il servizio di gestione dei rifiuti è svolto con le modalità di cui al contratto di servizio stipulato con il gestore. La tariffa è determinata sulla base del metodo normalizzato approvato con D.P.R. 27.04.1999, n. 158, come integrato dal Regolamento, suddivisa in quota fissa e quota variabile e articolata in utenze domestiche e non domestiche. La quota della tassa destinata a coprire i costi del servizio di gestione dei rifiuti è composta da una quota determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio di gestione dei rifiuti, riferite in particolare agli investimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti, e da una quota rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione, in modo che sia assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio. La tassa è determinata ricomprendendo anche i costi di cui all'articolo 15 del decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36. Sulla base di queste indicazioni il comune redige il piano finanziario che include anche il conguaglio relativo all'esercizio precedente quale differenza tra quanto bollettato ai contribuenti e quanto fatturato dal gestore all'amministrazione comunale per l'intero svolgimento del servizio. Il consiglio comunale o altra autorità competente a norma delle leggi vigenti in materia approva il piano finanziario. Il consiglio comunale delibera la quota fissa e la quota variabile della tassa in conformità del piano finanziario a valere per l'anno di riferimento. In caso di mancata deliberazione si intende prorogata la tariffa precedentemente deliberata ed in vigore. La ripartizione dei costi totali del servizio tra utenze domestiche e non domestiche è stabilita dal Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione della tassa per i rifiuti urbani e assimilati;
- **Che**, l'art. 1 della legge 147/2013 comma 639, ha introdotto, a partire dal 1 gennaio 2014, la Tassa sui rifiuti (TARI) la quale sostituisce la TARES;
- **Che**, la TARI va pagata al Comune di residenza da chiunque occupi un immobile, indipendentemente dal fatto che siano proprietari o affittuari. In caso di locazione breve dell'immobile (non superiore a sei mesi) la tassa non è dovuta dall'inquilino (affittuario), ma resta esclusivamente in capo al possessore (il proprietario).
- **Che**, la TARI per le famiglie è calcolata in base ai metri quadri dell'abitazione e al numero dei componenti del nucleo familiare. Le tariffe si articolano in una parte fissa, da calcolare sulla superficie, ed una parte variabile che, per le sole abitazioni, è rapportata al numero dei componenti del nucleo familiare;
- **Che**, ai sensi del D.P.R. n. 158/1999, la quota fissa della tariffa dell'utenza domestica è data dalla quota fissa unitaria, corrispondente al rapporto tra i costi fissi addebitabili alle utenze domestiche e le superfici imponibili complessive risultanti sul territorio comunale, riferibili alle utenze domestiche,

moltiplicato per la superficie occupata da ciascuna utenza, corretta con un coefficiente Ka, stabilito dal Consiglio Comunale in funzione del numero di componenti il nucleo familiare dell'utenza.

- **Che**, ai sensi del D.P.R. n. 158/1999, la quota variabile della tariffa applicata alle utenze domestiche è data dalla quota variabile unitaria, corrispondente al rapporto tra la quantità totale di rifiuti prodotta dalle utenze domestiche e il numero totale delle utenze domestiche in funzione del numero dei componenti del nucleo familiare, moltiplicata per il costo unitario, corrispondente al rapporto tra i costi variabili attribuibili alle utenze domestiche e la quantità totale di rifiuti prodotti dalle utenze domestiche, corretta con un coefficiente Kb, stabilito dal Consiglio Comunale in funzione del numero di componenti il nucleo familiare dell'utenza.
- **Che**, l'articolo 1, comma 527, della legge 205/2017, stabilisce che *“al fine di migliorare il sistema di regolazione del ciclo dei rifiuti, anche differenziati, urbani e assimilati, per garantire accessibilità, fruibilità e diffusione omogenee sull'intero territorio nazionale nonché adeguati livelli di qualità in condizioni di efficienza ed economicità della gestione, armonizzando gli obiettivi economico-finanziari con quelli generali di carattere sociale, ambientale e di impiego appropriato delle risorse, nonché di garantire l'adeguamento infrastrutturale agli obiettivi imposti dalla normativa europea”*, siano assegnate all'Autorità (ARERA) funzioni di regolazione e controllo in materia di rifiuti urbani e assimilati, e precisando che tali funzioni siano attribuite *“con i medesimi poteri e nel quadro dei principi, delle finalità e delle attribuzioni, anche di natura sanzionatoria, stabiliti dalla legge 481/1995”*;
- **Che**, la lettera f) del citato comma 527 attribuisce all'Autorità la *“predisposizione ed aggiornamento del metodo tariffario per la determinazione dei corrispettivi del servizio integrato dei rifiuti e dei singoli servizi che costituiscono attività di gestione, a copertura dei costi di esercizio e di investimento, compresa la remunerazione dei capitali, sulla base della valutazione dei costi efficienti e del principio chi inquina paga”*;
- **Che**, con la deliberazione 443/2019/R/RIF, integrata dalla deliberazione 57/2020/R/RIF, l'ARERA ha adottato il Metodo Tariffario Rifiuti (MTR) recante i *“criteri di riconoscimento dei costi efficienti di esercizio e di investimento del servizio integrato dei rifiuti, per il periodo 2018-2021”*;
- **Che**, l'art. 6 della predetta deliberazione n.443/2019 prevede una complessa procedura di approvazione del piano economico finanziario, redatto secondo le nuove regole del MTR, che parte dalla redazione di PEF “grezzi” da parte dei singoli gestori del servizio, per proseguire con la validazione del piano da parte dell'ente territorialmente competente (ETC) e la definizione approvazione di ARERA;

Preso atto

- **Che**, i contratti di *Locazione Breve di tipo turistico*, sono una delle tipologie di contratto, espressamente prevista dal Legislatore agli articoli 1571 e s.s. del

Codice Civile. Tali contratti, come detto, non sono soggetti a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate se la loro durata non supera i 30 giorni. Il limite dei trenta giorni è da intendersi per soggetto nell'arco dell'anno. Rispettando questa fattispecie, quindi, *il contratto non è soggetto ad imposta di registro e tanto meno all'imposta di bollo*. Per le *Locazioni Turistiche brevi* non esiste un modello standard di contratto. Si tratta, quindi, di un contratto espressamente libero, in quanto non vengono imposte regole per il calcolo del canone stabilito, contratto vincolato solo dalla libera contrattazione delle parti, che regoleranno autonomamente anche le condizioni di pagamento. L'unico vincolo, valido in generale per tutti i tipi di locazione riguarda la modalità di pagamento. Infatti, per importi superiori ai €. 2.999 il pagamento deve avvenire obbligatoriamente mediante mezzi di pagamento tracciabili (bonifico, assegno, carta di credito, ecc). La somma concordata per la locazione deve essere pagata per intero, al termine del periodo contrattuale. Inoltre, rispetto agli altri tipi di contratti di affitto, non vi è alcun obbligo di versare ne caparre, ne tanto meno cauzioni.

- **Che**, le Locazioni Brevi (contratti di Locazione Turistica) sono una delle forme preferite dai proprietari di per mettere a reddito i propri immobili. Il vantaggio della Locazione Breve è quello di essere uno strumento “semplice” per ottenere reddito dal proprio immobile. Questa possibilità è stata regolamentata dal *D.L. n 50/2017*. Si tratta di una disposizione che per la prima volta ha fornito una regolamentazione da un punto di vista civilistico e fiscale di questo tipo di attività. Anche a livello di tassazione ci sono diversi vantaggi. Infatti, la Locazione Breve può sfruttare i vantaggi della Cedolare Secca, ed ottenere una tassazione flat al 21%;
- **Che**, si definiscono Locazioni Brevi, ai sensi dell'articolo 4 del DL n 50/2017, i contratti di locazione che presentano le seguenti caratteristiche, raccolte nella descrizione seguente:
 - a) Devono avere ad oggetto Immobili Abitativi: deve trattarsi di immobili con categoria catastale da A1 ad A11 (con esclusione di A10). Non vengono prese in considerazione le pertinenze.
 - b) Durata massima del pernottamento di 30 giorni: il limite è riferito a *30 giorni annui per ogni soggetto su uno stesso immobile* (art. 2-bis, Tariffa, Parte II, DPR n 131/86).
 - c) Stipula da parte di persone fisiche: deve trattarsi di soggetti “privati“, quindi al di fuori dall'esercizio di attività di impresa;
- **Che**, l'articolo 4 (Regime fiscale delle locazioni brevi) 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* - Entrata in vigore del provvedimento: 24/04/2017 - Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 2017, n. 96 - (GU n.95 del 24-04-2017 - Suppl. Ordinario n. 20), testualmente recita:

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.
 2. 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.
 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.
- **Che**, L'articolo 4, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, dispone 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 dei contratti conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati. L'articolo 4, comma 6, del citato decreto-legge prevede, altresì, che con provvedimento del Direttore delle Agenzia delle entrate siano stabilite le disposizioni di attuazione, tra l'altro, relative alla trasmissione dei dati da parte dell'intermediario.
 - **Che**, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017 n.132395 sono state adottate le disposizioni di attuazione dell'articolo 4 del citato decreto-legge n. 50 del 2017, convertito con modificazioni dalla legge n. 96 del 2017. In particolare, il punto 3.2 del citato provvedimento prevede che i dati dei contratti conclusi siano trasmessi dai soggetti obbligati attraverso i servizi dell'Agenzia delle entrate, in conformità alle specifiche tecniche da pubblicare sul sito internet dell'Agenzia stessa e la pubblicazione di tali specifiche tecniche sul sito internet dell'Agenzia delle entrate;
 - **Che**, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate Prot. n. 123723/2018 del 20/06/2018, sono state emanate direttive in merito ai “Termini di trasmissione dei dati relativi ai contratti di cui all'articolo 4, commi 1 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96”;
 - **Che**, con la Circolare n.24 del 12/10/2017 del 20/06/2018 del Direttore dell'Agenzia delle entrate, sono state emanate direttive in merito al “*Regime fiscale delle locazioni brevi - Art. 4 DL 24 aprile 2017 n.50, convertito dalla legge 21 giugno 2017 n. 96*”.

- **Che**, nel caso di “*Locazione di appartamento e pertinenza*”, se un soggetto, titolare di un appartamento al mare e di una pertinenza, effettua locazione sotto i 30 giorni dell’appartamento e della pertinenza a soggetti diversi. Sostanzialmente, la pertinenza viene locata come immobile abitativo (pur non avendone i requisiti). Per questo immobile non si applica la disciplina delle Locazioni Brevi;
- **Che**, con la Risoluzione n.88/E del 05/07/2017 a firma del Direttore dell’Agenzia delle entrate, sono state emanate direttive in merito alla “*Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite modello F24, della ritenuta operata all’atto dei pagamenti ai beneficiari di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve di cui all’articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50*”;
- **Che**, nel caso di “*Attività di impresa*”, se una casa vacanze imprenditoriale concede le proprie camere con contratti di locazione inferiori ai 30 giorni, non si applica la disciplina delle *Locazioni Brevi* perché il locatore agisce in forma di impresa. Il risultato non cambia se il locatore è un “privato” che loca (anche sotto i 30 giorni) ad un ospite che opera in forma di impresa (richiede fattura);
- **Che**, il *D.L. n 50/2017* comprende nella definizione di *Locazione Breve*, non solo la mera messa a disposizione dell’immobile all’ospite, ma anche la possibilità di offrire *servizi aggiuntivi*. Per *servizi aggiuntivi connessi alla locazione breve* la normativa prevede espressamente quali possono essere i servizi da considerare annessi alla locazione e che, quindi, possono essere offerti all’ospite rientrando nella disciplina delle *Locazioni Brevi*. Questi servizi aggiuntivi sono i seguenti: 1) *Fornitura di biancheria*; 2) *Cambio delle lenzuola (al termine di ogni pernottamento)*; 3) *Pulizia dei locali (al termine di ogni pernottamento)*. Questi sono gli unici che si possono offrire nella forma di *Locazione Breve*;
- **Che**, *I Contratti di Locazioni Breve*, in sostanza, sono stipulati tra persone fisiche (titolari di diritti reali o di diritti personali di godimento) al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa; hanno ad oggetto immobili abitativi situati in Italia o singole stanze; possono avere ad oggetto anche alcuni servizi (biancheria, pulizia, utenze, wi-fi); hanno durata non superiore a 30 giorni; sono stipulati a partire dal 1° giugno 2017 e, i servizi accessori alla locazione sono quei servizi espressamente indicati dall’articolo 4: fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, altri servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, quali la fornitura di utenze telefoniche, wi fi, aria condizionata. Non possono essere considerati accessori i servizi che non sono strettamente connessi con la finalità residenziale dell’abitazione, quali, 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. Se il locatore insieme alla messa a disposizione dell’immobile fornisce anche questi servizi, il contratto non rientra nella disciplina delle locazioni brevi, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione non compatibile con il semplice contratto di locazione;

- **Che**, il contratto si considera stipulato nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art 1326 cc.) non rilevano la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile. Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari rileva il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione dall'intermediario. I contratti di locazione breve possono essere stipulati • direttamente dal locatore, tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, tramite portali telematici che mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare;
- **Che**, sono interessati dalla norma tutti i soggetti che in via abituale anche se non esclusiva facilitano l'incontro della domanda e offerta di locazioni brevi, non solo coloro che esercitano la professione di mediatore disciplinata dalla Legge n.39 del 1989 soggetta a segnalazione certificata di inizio attività alla Camera di Commercio (fermo restando l'obbligo del rispetto di tale normativa). Ai fini delle disposizioni in esame, è irrilevante: 1) la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione (individuale o associata); 2) la condizione di residente del soggetto che svolge l'attività di intermediazione; 3) 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
- **Che**, sono tenuti agli adempimenti tutti gli intermediari compresi quelli fiscalmente non residenti nel territorio dello Stato: 1) se in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del TUIR, adempiono agli obblighi per il tramite della stabile organizzazione; 2) 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'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n 600 il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso;
- **Che**, l'intermediario interviene nella stipula del contratto quando oltre a favorire l'incontro tra domanda e offerta di abitazione fornisce anche un supporto professionale o tecnico o informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo. L'intermediario è tenuto a comunicare i dati se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o ha aderito all'offerta di locazione tramite la piattaforma on line. L'intermediario non è tenuto a comunicare i dati se il locatore si avvale dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunica direttamente al locatore l'accettazione della proposta;
- **Che**, gli intermediari sono tenuti a comunicare i seguenti dati: *“Nome cognome e codice fiscale del locatore; Durata del contratto; Importo del corrispettivo lordo; Indirizzo dell'immobile”*. I dati devono essere comunicati entro il 30 giugno dell'anno successivo o in occasione della Certificazione della ritenuta. Gli

intermediari sono tenuti a richiedere i dati previsti dal Provvedimento ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità. Potranno tener conto anche di altre informazioni in loro possesso, rilevanti ai fini fiscali. Il locatore è responsabile della corretta tassazione del reddito e della veridicità delle proprie dichiarazioni. Le ritenute si applicano ai contratti di locazione stipulati a partire dal 1 giugno 2017;

- **Che**, in caso di “*Concessione in godimento dell’immobile da parte del comodatario*”, Per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l’applicazione della ritenuta in capo al comodatario, il comodante resta titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell’immobile oggetto di comodato mentre il comodatario/locatore, diventa 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 (cfr Ris n 381 /E e Ris n 394 /E del 2008);
- **Che**, se, oltre a questi servizi si decide di offrire anche altro, come ad esempio il servizio di NCC, la colazione, o servizio di tour guidati, in questo caso non si propone una locazione breve, in quanto i servizi aggiuntivi divengono preponderanti rispetto alla locazione stessa (per norma di legge). Per questo motivo tale attività ricade nell’esercizio di impresa ed a seconda dei casi può essere gestita sotto forma di: *Casa Vacanze; Affittacamere; B&B; Hotel; Etc.*;
- **Che**, il D.L. n 50/2017, infatti, fa ricadere nell’ambito delle Locazioni Brevi anche i contratti di locazione stipulati da soggetti che esercitano l’attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. Questo significa che se non si è agente immobiliare non si opera in regola da un punto di vista amministrativo e fiscale. In ogni caso, il proprietario può offrire l’immobile con i vari annunci all’interno di vari siti internet di prenotazione online (c.d. OTA) che mettono in contatto potenziali ospiti con chi mette a disposizione l’immobile per periodi fino a 30 giorni. I più famosi portali di intermediazione online nelle Locazioni Brevi sono sicuramente: *Airbnb.it, Booking.com, Wimdu.it, HomeAway.it, Vrbo.com, VacationRentals.com, Tripadvisor.it, HomeHolidays.com.*
- **Che**, la Locazione Turistica si differenzia da altre attività, come ad esempio case vacanza o bed and breakfast in quanto in questo caso vi è soltanto una locazione di una stanza o di un appartamento. Questo senza l’offerta di alcun servizio aggiuntivo, al di fuori della pulizia giornaliera e cambio di biancheria. *Altri servizi come ristorazione, colazione, stiratura, etc non sono ammessi.* Per quanto riguarda le caratteristiche catastali dell’immobili deve trattarsi di unità immobiliari accatastate come civili abitazioni (A/1 - A/11, tranne A/10). Il D.L. n. 50/2017 ha radicalmente modificato la disciplina dei servizi non ammessi nelle

Locazioni Brevi Turistiche. Tale decreto, infatti, ha ampliato i servizi che il gestore può includere oltre al mero affitto dell'abitazione. E' prevista, infatti, l'espressa inclusione, tra i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, anche dei servizi *“che prevedono la fornitura di biancheria e di pulizia dei locali”*. Attualmente, invece, la fornitura di altri servizi, come ad esempio la prima colazione, sono in grado di far configurare l'attività, come di tipo imprenditoriale,

- **Che**, per quanto riguarda il rispetto della normativa Regionale o Comunale in tema di locazioni turistiche, ogni comune, specialmente quelli di più grandi dimensioni, dovrebbero adottare un proprio regolamento volto a disciplinare la locazione turistica. Ad esempio, molti Comuni hanno adottato una tassa di soggiorno, o richiedono l'iscrizione in un apposito registro di tutti i soggetti che effettuano locazioni turistiche anche in forma non imprenditoriale,

Considerato altresì

- **Che**, il comune di Agropoli, ha approvato il *“Regolamento dell'imposta di soggiorno”*, regolamentando, tra l'altro, dal punto di vista del pagamento dell'imposta di soggiorno, anche gli immobili situati nel comune di Agropoli destinati alle *“locazioni brevi turistiche”* ai sensi dell'articolo 4, del D.L.vo 24 Aprile 2017, n.50;
- **Che**, il comune di Agropoli, ha approvato il *“Regolamento di disciplina della tassa sui rifiuti (TARI)”*. Detto regolamento prevede due categorie di produttori di rifiuti soggetti a tassazione: *“Utenze domestiche”* e *“Utenze non domestiche”*;
- **Che**, gli immobili utilizzati per le cd. *“locazioni brevi turistiche”* non rientrano sicuramente nella categoria delle *“Utenze non domestiche”* bensì, sono classificabili come *“Utenze domestiche”* e, quindi, assoggettati alla tassa sui rifiuti prevista per questa categoria;
- **Che**, la tassa sui rifiuti la paga chi occupa l'immobile indipendentemente se proprietario o inquilino in affitto. Se l'immobile è utilizzato per periodi minori o uguali a 6 mesi, per questo periodo la TARI è dovuta per intero solo dal proprietario;
- **Che**, [la tassa sui rifiuti deve essere pagata](#) da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo, locali o aree scoperte in grado di produrre rifiuti urbani e assimilati, a prescindere dal loro utilizzo;
- **Che**, secondo quanto previsto dalla legge di Stabilità 2014, che ha introdotto la *luc*, il pagamento della Tari spetta al proprietario residente nell'immobile, in caso di affitto spetta all'inquilino che occupa l'immobile, in caso di comodato a colui che lo usa;

Preso atto

- **Che**, per contratti di locazione di durata inferiore ai 6 mesi, la Tari deve essere pagata dal proprietario di casa; per i contratti di locazione che durano più di 6

mesi, la Tari deve essere pagata dall'inquilino. Se l'inquilino non paga la Tari, il Comune può richiedere il pagamento della tassa sui rifiuti e delle relative sanzioni esclusivamente all'inquilino;

- **Che**, nel comune di Agropoli, essendo esso a vocazione turistica, nel periodo primavera//estate è diffuso il fenomeno delle *locazioni brevi turistiche* di immobili, in genere per periodi pari o inferiori ai 30 giorni.
- **Che**, di norma, per le *locazioni brevi turistiche* i proprietari sono tenuti a stipulare il contratto di locazione nelle forme in premessa citate nonché, corrispondere l'imposta di soggiorno nelle forme previste dal regolamento comunale;

Visto

- **Che**, il comune di Agropoli, anche in forza dell'articolo 52, comma 1, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, che riconosce ai comuni ed alle province potestà regolamentare per la disciplina delle proprie entrate, anche tributarie, ritiene opportuno dover attivare ogni procedura legittimamente percorribile al fine del recupero dei crediti tributari vantati dall'ente, a fronte dei servizi prestati, nei confronti dei contribuenti morosi che non hanno ottemperato al pagamento dei tributi comunali e di conseguenza introdurre le procedure previste dall'art. 15 ter del Decreto Legge 30 aprile 2019, n. 34, coordinato con la legge di conversione 28 giugno 2019, n. 58;

Preso atto

- **Che**, per locazioni brevi si intendono le locazioni (verbali o scritte) di immobili ad uso abitativo, di durata non superiore a 30 giorni consecutivi, ivi incluse quelle che prevedono la prestazione 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. articolo 4, D.L. 24 aprile 2017 n. 50, convertito dalla Legge 21 giugno 2017 n. 96;
- **Che**, chi intende esercitare le locazioni brevi deve adempiere **OBBLIGATORIAMENTE** ai seguenti **ADEMPIMENTI** :
 - 1) Pagamento dell'imposta di soggiorno (IdS);
 - 2) Comunicazione inizio attività all'ufficio Imposta di soggiorno e accreditamento obbligatorio sul portale telematico "*PayTourist*" per le "*dichiarazioni mensili*", per i "*versamenti mensili*" e per la "*rendicontazione annuale*" (Mod.21);
 - 3) Accreditamento presso la Questura di Salerno per gli adempimenti relativi alle comunicazioni relative agli alloggiati;
 - 4) Comunicazione del movimento dei clienti in arrivo ed in partenza e le presenze ai fini del rilevamento statistico dell'Istat. A tale scopo è attiva la piattaforma internet "Rilevatore Turistico Regionale" della Regione Campania all'indirizzo: www.rilevatoreturistico.regione.campania.it;

Ritenuto

- **Che**, bisogna porre in essere ogni utile azione che abbia come fine il contrasto all'evasione e all'elusione dei tributi locali;

Ritenuto altresì

- **Che**, l'iniziativa è mirata a contenere il costante aumento della pressione fiscale complessiva che grava sulle famiglie e ciò attraverso anche un'efficace e doverosa azione di recupero dell'evasione dei tributi comunali;
- **Che**, il contrasto a tale fenomeno risponde a criteri di giustizia fiscale e di equità oltre che di rispetto del principio di legalità in quanto finalizzato ad una più equa distribuzione del prelievo e, quindi alla partecipazione dei contribuenti alla spesa pubblica locale;
- **Che** tali tributi rappresentano una fonte primaria di entrata per l'ente e richiedono di essere gestiti con efficienza, professionalità e tempestività in ogni fase applicativa;
- **Che** la gestione dei servizi di accertamento per recupero evasione dei tributi di cui innanzi deve consentire all'Ente di raggiungere obiettivi primari quali l'equità fiscale tra i cittadini ed una migliore politica di bilancio, che siano consequenziali all'ottimizzazione delle risorse provenienti dalla fiscalità locale;
- **Che**, è doveroso quindi, procedere con la massima urgenza alle attività di accertamento sia al fine di evitare danni all'Ente, sia per consentire all'Ente di raggiungere obiettivi primari quali l'equità fiscale tra i cittadini;

Ravvisato, pertanto, che il principio generale di legalità sottende l'interesse pubblico a che il contribuente non subisca un'ingiusta tassazione, interesse che, a sua volta, giustifica l'intervento dell'Amministrazione in autotutela, ciò perché il principio di buona fede e correttezza conforma l'imposizione fiscale, nella quale l'interesse pubblico coincide con un la pretesa tributaria conforme ai modi ed ai limiti stabiliti dalla legge;

Visto il regolamento delle entrate.

Visto lo statuto vigente.

Visto il regolamento di contabilità.

Visto il vigente Regolamento per la disciplina sulla Tari ;

Visto, l'art. 1 della legge 147/2013 comma 639, che ha introdotto, a partire dal 1 gennaio 2014, la Tassa sui rifiuti (TARI);

Visto, il D.L. 24 aprile 2017 n. 50, convertito dalla Legge 21 giugno 2017 n. 96;

Visto, il "*Regolamento dell'imposta di soggiorno*", che regola, tra l'altro, dal punto di vista del pagamento dell'imposta di soggiorno, anche gli immobili situati nel comune di Agropoli destinati alle "locazioni brevi turistiche" ai sensi dell'articolo 4, del D.L.vo 24 Aprile 2017, n.50;

Accertata la propria competenza in merito all'emanazione dell'atto di cui in parola, trattandosi di provvedimento meramente gestionale.

Visto il parere favorevole, espresso dal Responsabile dell'Area PO Tributi - Entrate Patrimoniali, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi;

Visto il parere favorevole, espresso dal Responsabile dell'Area PO Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi;

DELIBERA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. **di richiamare, come richiama**, il dettato normativo del D.L. 24 aprile 2017 n. 50, convertito dalla Legge 21 giugno 2017 n. 96 in riferimento alle “*Locazioni Brevi di tipo turistico*” che usufruiscono della tipologia di contratto prevista ex articoli 1571 e s.s. del Codice Civile che statuisce che essi non sono soggetti a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate se la loro durata non supera i 30 giorni e, quindi, il contratto non è soggetto ne ad imposta di registro, ne all'imposta di bollo;
3. **Di ribadire, come ribadisce**, che, si definiscono *Locazioni Brevi*, ai sensi dell'articolo 4 del DL n 50/2017, i contratti di locazione che presentano le seguenti caratteristiche, raccolte nella descrizione seguente:
 - a) Devono avere ad oggetto Immobili Abitativi: deve trattarsi di immobili con categoria catastale da A1 ad A11 (con esclusione di A10). Non vengono prese in considerazione le pertinenze.
 - b) Durata massima del pernottamento di 30 giorni: il limite è riferito a 30 giorni annui per ogni soggetto su uno stesso immobile (art. 2-bis, Tariffa, Parte II, DPR n 131/86).
 - c) Stipula da parte di persone fisiche: deve trattarsi di soggetti “privati”, quindi al di fuori dall'esercizio di attività di impresa;
4. **di stabilire, come stabilisce**, che, chi intende esercitare le *locazioni brevi* di cui all'articolo 4 del DL n 50/2017, deve attendere **obbligatoriamente** ai seguenti **adempimenti** :
 - a) Stipula del contratto di locazione (senza obbligo di registrazione) all'Agenzia delle Entrate;
 - b) Pagamento dell'imposta di soggiorno (IdS);
 - c) Comunicazione inizio attività all'ufficio Imposta di soggiorno e accreditamento obbligatorio sul portale telematico “*PayTourist*” per le “*dichiarazioni mensili*”, per i “*versamenti mensili*” e per la “*rendicontazione annuale*” (Mod.21);
 - d) Accreditamento presso la Questura di Salerno per gli adempimenti relativi alle comunicazioni relative agli alloggiati;
 - e) Comunicazione del movimento dei clienti in arrivo ed in partenza e le presenze ai fini del rilevamento statistico dell'Istat. A tale scopo è attiva la piattaforma internet “Rilevatore Turistico Regionale” della Regione Campania

5. **Di stabilire, come stabilisce:**

- a) la sanzione di **€.500,00** per chi effettua le “*Locazioni brevi*” e le “*Locazioni brevi ai fini turistici*” senza adempiere all’obbligo della “*Stipula del contratto di locazione (senza obbligo di registrazione) all’Agenzia delle Entrate*”;
- b) la sanzione di **€.500,00** per chi effettua le “*Locazioni brevi*” e le “*Locazioni brevi ai fini turistici*” senza adempiere all’obbligo del “*Pagamento dell’imposta di soggiorno (IdS)*”, oltre all’applicazione delle sanzioni previste dal “*Regolamento sull’Imposta di Soggiorno*” approvato con delibera di C.C. n.90 del 28/12/2017 e successiva delibera n.11 del 26/03/2018;
- c) la sanzione di **€.500,00** per chi effettua le “*Locazioni brevi*” e le “*Locazioni brevi ai fini turistici*” senza adempiere all’obbligo della “*Comunicazione inizio attività*” all’ufficio *Imposta di soggiorno* e accreditamento obbligatorio sul portale telematico “*PayTourist*” per le “*dichiarazioni mensili*”, per i “*versamenti mensili*” e per la “*rendicontazione annuale*” (Mod.21);
- d) L’applicazione delle sanzioni previste dall’articolo 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 per inadempimento alla dichiarazione ai fini dell’applicazione della **TARI** - (Tassa sui rifiuti) riferita all’aumento temporaneo degli occupanti come conseguenza della locazione breve:
 - *omessa presentazione della dichiarazione*, anche relativamente a uno solo degli immobili, occupati o detenuti, si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di 50 Euro;
 - *infedele dichiarazione*, si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% del tributo dovuto, con un minimo di 50 Euro;
 - si applica per quanto non specificamente disposto, la disciplina prevista per le sanzioni amministrative per la violazione di norme tributarie di cui al Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.
- e) In presenza di “*Locazioni brevi*” e le “*Locazioni brevi ai fini turistici*” in violazione del DL n 50/2017 nonché in violazione del dispositivo della presente delibera, oltre alle sanzioni innanzi descritte, ai fini dell’applicazione della TARI, di cui al punto d), in via presuntiva verrà calcolato il periodo massimo di *sei mesi*, limite entro cui il pagamento della TARI spetta al locatore;

6. **Di disporre, come dispone**, che venga effettuata da parte della Polizia Municipale, anche attraverso l’istituzione di un nucleo di operatori di PM specializzati nonché l’utilizzo di software spy, attività di verifica, controllo e accertamento sull’intero territorio comunale, con riguardo alla fascia

costiera, al fine di reprimere il malcostume diffuso delle “*Locazioni brevi*” e le “*Locazioni brevi ai fini turistici*” nonché, verificare e accertare eventuali violazioni agli adempimenti “*Ope Legis*” in presenza di contratto stipulato;

7. **Di disporre, come dispone**, che all'accertamento delle violazioni di cui ai punti precedenti segua sempre la segnalazione dell'illecito accertato all'Agenzia delle Entrate per gli adempimenti fiscali evasi;

Agropoli li, _____

Firma del proponente
f.to dott. Roberto Antonio Mutalipassi

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TARI

Vista la proposta di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del TU delle leggi sull'ordinamento degli EELL, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267; per quanto riguarda la sola regolarità tecnica, esprime parere favorevole.

Agropoli, _____

il Responsabile
f.to dott. Giuseppe Capozzolo

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Vista la proposta di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del TU delle leggi sull'ordinamento degli EELL, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267; per quanto riguarda la sola regolarità economica, esprime parere favorevole.

Agropoli, _____

il Responsabile
f.to dott. Valeriano Giffoni

la Giunta comunale

Vista la suesposta proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli, del Responsabile del Servizio, in ordine alla regolarità tecnica, del Responsabile del Servizio di Ragioneria, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art.49, I comma, del D.lgs n.267/2000;

Ad unanimità di voti legalmente resi ed accertati;

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta, il cui testo si intende qui integralmente riportato.

Con separata votazione, a voti unanimi, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to dott. Roberto Antonio Mutalipassi

L' ASSESSORE ANZIANO
f.to dott.ssa Maria Giovanna D'Arienzo

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dott . Francesco Minardi

Copia della presente deliberazione è stata affissa in data odierna all'Albo Pretorio:

Agropoli, li 17.05.23

IL MESSO COMUNALE

f.to LERRO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, giusta relazione del Messo Comunale, che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line, in data odierna per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

Agropoli, li 17.05.23

Il V. Segretario
f.to Dott. Giuseppe Capozzolo