

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE

Rapporti con il Condominio e rispetto delle normative anti Covid19

Avv. Marina Figini



Locazioni turistiche

- ✓ non sono locazioni “transitorie” destinate a soddisfare esigenze abitative di breve periodo, connesse a particolari esigenze sia del locatore che del conduttore. (art. 5 Legge 431/98)
- ✓ Legge 431/98 vale solo per l’obbligo di forma scritta e registrazione del contratto (registrazione esclusa se il periodo è inferiore a 30 giorni).
- ✓ sono regolate dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione, in qualsiasi luogo si trovino gli alloggi locati (Codice del Turismo D.Lgs. 79/2011 – art. 53)



Locazioni brevi

Decreto Legge 24 aprile 2017 n. 50, convertito con legge 21 giugno 2017 n. 96

*Art. 4.....si intendono per **locazioni brevi contratti di locazioni 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.*



Locazioni brevi

Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 prot. N. 24

Regime fiscale delle locazioni brevi

*.....per **contratti di locazione breve si intendono 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 di impresa, ai quali sono equiparati i contratti di sublocazione e i contratti di concessione in godimento dell'immobile stipulati dal comodatario, aventi medesima durata.***



Locazioni brevi

Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 prot. N. 24

Regime fiscale delle locazioni brevi

La locazione breve non deve avere una durata superiore a 30 giorni. Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto.



Locazioni brevi

Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 prot. N. 24

Regime fiscale delle locazioni brevi

I contratti indicati nella norma, tesi a soddisfare esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche, sono individuati sulla base delle caratteristiche dei soggetti, dell'oggetto e della durata. Non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale per indicare gli elementi del contratto, vale a dire i contraenti, l'oggetto (l'immobile e eventuali prestazioni accessorie), la durata e il corrispettivo.



Locazioni brevi

Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 prot. N. 24

Regime fiscale delle locazioni brevi

La condizione che il contratto non si sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti del contratto e, analogamente a quanto previsto in materia di cedolare secca sono, quindi, esclusi dall'ambito applicativo della norma anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipuli nell'esercizio di tale attività quali, ad esempio, quelli ad uso foresteria dei dipendenti.



Locazioni brevi

Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 prot. N. 24

Regime fiscale delle locazioni brevi

Nella figura del locatore è compreso anche il sub locatore e il comodatario che concede a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso.

.....

gli immobili posti in locazione debbano essere a destinazione residenziale (finalità abitative). La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 – uffici o studi privati) e relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.).



Locazioni brevi

Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 prot. N. 24

Regime fiscale delle locazioni brevi

Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, servizi espressamente indicati dall'articolo 4; il che vale anche per altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile, come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata



Locazioni brevi

Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 prot. N. 24

Regime fiscale delle locazioni brevi

La disciplina in esame non è invece applicabile se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile, 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.



Locazioni brevi

Agenzia delle Entrate – Risposta n. 278 del 26/08/2020 a interpello in tema di locazioni brevi e attività di impresa

*Attività esercitata anche su più unità immobiliari, con intermediazione di soggetti terzi con siti internet organizzati, che fornisce utenze, biancheria e pulizia, **in assenza di attività organizzata in forma di impresa, costituisce locazione breve e produce reddito fondiario.***



Locazioni brevi

Decreto Legge 30 aprile 2019 n. 34, convertito con Legge 28 giugno 2019 n. 58

Art. 13 quater, punto 4: Al fine di migliorare la qualità dell'offerta turistica, assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, anche ai fini fiscali, presso il Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo **è istituita una apposita banca dati delle strutture ricettive nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi**presenti nel territorio nazionale, **identificati mediante un codice alfanumerico, di seguiti denominato "codice identificativo"**



Locazioni brevi

Decreto Legge 30 aprile 2019 n. 34, convertito con Legge 28 giugno 2019 n. 58

Art. 13 quater punto 7: “ I soggetti titolari delle strutture ricettive, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile o porzioni di esso con persone che dispongono di unità immobiliari o porzioni di esse da locare, sono tenuti a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all’offerta e alla promozione”.

Durata della locazione (codice civile)

Salvo diverse norme di legge, **la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i 30 anni**. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al suddetto termine.

(art. 1573 c.c.)

Durata della locazione (codice civile)

Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione, questa si intende convenuta:

- 1) case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, per la durata di **un anno**, salvi gli usi locali;
- 2) camere o appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'**unità di tempo a cui è commisurata la pigione**;

(art. 1574 c.c.)

Durata della locazione (codice civile)

La locazione per un **tempo determinato** dalle parti cessa con lo spirare del termine senza che sia necessaria la disdetta.

La locazione **senza determinazione di tempo** non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'art. 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine fissato dalle parti.

(art. 1596 c.c.)

Durata della locazione (codice civile)

La locazione si ha per rinnovata se scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo 1596.

La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

(art. 1597 c.c.)



Comodato – diritto di abitazione – locazioni atipiche – residence – affittacamere – bed&breakfast

Non sono locazioni

- oltre al godimento dell'immobile prevedono la fornitura di prestazioni e servizi,
- sono regolati dal codice civile e dalla normativa speciale ove esistente.



Regolamento di condominio assembleare

Il regolamento assembleare deve essere approvato dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, 2° comma c.c.).

(art. 1138 c.c.)



Regolamento di condominio assembleare

Il regolamento assembleare contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro architettonico dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

(art. 1138 c.c.)

Regolamento di condominio contrattuale

A) - se predisposto dall'originario unico proprietario/costruttore/venditore, viene trascritto con il primo atto di vendita al quale viene materialmente allegato, e poi espressamente richiamato, con i dati di trascrizione, nei successivi atti di vendita, ai quali può essere ancora, o meno, materialmente allegato.

Regolamento di condominio contrattuale

B) - se predisposto dopo la costituzione del Condominio, con l'unanime consenso di tutti i condomini, va redatto in forma di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale.

Viene trascritto in via autonoma, nella forma della scrittura privata autenticata.

Regolamento di condominio contrattuale

Trascritto:

è “opponibile” agli acquirenti, e/o aventi causa a qualunque titolo dagli originari condomini, anche senza specifica approvazione nei singoli atti di trasferimento.

Non trascritto:

non sono opponibili, agli acquirenti, e/o aventi causa a qualunque titolo dagli originari condomini, le clausole aventi natura “contrattuale”.

Regolamento di condominio contrattuale

Non trascritto e non allegato all'atto di cessione, diventa in ogni caso opponibile:

- se espressamente richiamato nell'atto, con specifico riferimento al vincolo limitativo e relativa accettazione dell'avente causa,
- se l'avente causa dichiara, successivamente all'atto, ed espressamente, di accettare le disposizioni del regolamento e le limitazioni in esso contenute.

Regolamento di condominio contrattuale

Clausole limitative delle destinazioni delle proprietà esclusive.

Vanno elencate con chiarezza, oppure con espressa indicazione dei pregiudizi che si intendono evitare.

Non è ammessa interpretazione estensiva, né analogica.

Regolamento di condominio contrattuale

Clausole limitative delle destinazioni delle proprietà esclusive sono opponibili ai terzi solo se indicate espressamente nella nota di trascrizione.

Non basta il generico rinvio al regolamento contrattuale che le contiene.

Regolamento di condominio contrattuale

Sentenza Corte Costituzionale n. 369 del 14 novembre 2008

Non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea condominiale per avviare o proseguire l'esercizio dell'attività di "bed & breakfast". Una valida limitazione in tal senso può invece essere contenuta in un regolamento di natura contrattuale.



Regolamento di condominio contrattuale

Il condomino non può destinare l'immobile ad affittacamere, attività alberghiera o *bed & breakfast* ove il regolamento di condominio vieti destinazioni d'uso diverse da quella abitativa.

(Cass. sent. n. 109 del 7 gennaio 2016)



Regolamento di condominio contrattuale

Vietato “destinare i locali ad uso diverso da privata civile abitazione, attesa la destinazione dell’immobile a luogo di riposo e di villeggiatura, nonché di darli in affitto o subaffitto sotto forma di pensione o di albergo”.

Per la Cassazione non è vietato adibire i singoli vani dello stabile ad uso diverso da quello di privata abitazione.

Consentito dunque il ricorso a locazioni per brevi periodi o saltuarie.

(Cass. sent. n. 22711 del 28 settembre 2017)

Regolamento

doveri del LOCATORE

- Il condomino locatore è responsabile verso il Condominio per l'inosservanza da parte del conduttore.
- E' tenuto a imporre al conduttore il rispetto, anche agendo per la risoluzione del contratto di locazione.

doveri del CONDUTTORE

- Il conduttore deve rispettare le norme del regolamento e il Condominio può agire direttamente contro il conduttore per fare cessare la violazione.



Regolamento: doveri e poteri dell'amministratore

L'amministratore deve curare l'osservanza del regolamento di condominio.

(art. 1130, n. 1 c.c.)

L'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

(art. 1131 c.c.)



Regolamento: doveri e poteri dell'amministratore

Per agire in giudizio avanti il Tribunale non serve autorizzazione assembleare.

Per promuovere mediazione finalizzata alla conciliazione serve autorizzazione dell'assemblea.

(art. 71 quater disp.att.c.c.)

Locazioni brevi/turistiche in condominio: istruzioni per l'uso

Costituzione La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti (art. 42 2° comma Cost.).

Codice civile Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico (art. 832 c.c.).



Locazioni brevi/turistiche in condominio: istruzioni per l'uso

Eventuali divieti di destinazione a locazione breve/turistica possono essere contenuti solo in un regolamento contrattuale e devono essere specificamente indicati nella nota di trascrizione.



Locazioni brevi/turistiche in condominio: istruzioni per l'uso

L'assemblea a maggioranza può eventualmente deliberare apposita disciplina dell'uso delle parti comuni e dei servizi comuni.



Locazioni brevi/turistiche in condominio: istruzioni per l'uso

L'assemblea a maggioranza non può deliberare l'imposizione di maggiori spese condominiali a carico del condomino proprietario dell'appartamento destinato a locazione breve/turistica.



Locazioni brevi - Covid19 - Condominio

DPCM 2 marzo 2021 – Allegato 9 – Linee guida per la riapertura delle attività economiche, produttive e ricreative

Locazioni brevi

Oltre al rispetto delle indicazioni di carattere generale, si raccomanda, al cambio ospite, l'accurata pulizia e disinfezione di ambienti, arredi, utensili e, laddove fornita, biancheria. Inoltre, a tutela di eventuali persone residenti o soggiornanti nel medesimo stabile nel quale si svolge l'attività di locazione breve, si suggerisce di provvedere con maggiore frequenza ad un'accurata pulizia e disinfezione anche di spazi comuni (es. ascensori, androni, scale porte, ecc.). Tale ultima raccomandazione dovrà essere presa in accordo tra i condomini o, laddove presente, dall'amministratore condominiale.



Locazioni brevi in Europa

Sentenza Corte di Giustizia Unione Europea – 22 settembre 2020

È giustificata da motivo imperativo di interesse generale relativo alla lotta contro la scarsità di alloggi la normativa nazionale che assoggetta ad un regime di autorizzazione preventiva, applicabile in determinati comuni, le attività di locazioni di locali ammobiliati destinati ad abitazione di clientela di passaggio che non vi elegge domicilio, esercitabili in maniera reiterata e per brevi periodi.

Avv. Marina Figini

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945