



Associazione Nazionale

Bed and Breakfast  
Affittacamere  
Casa Vacanze  
Locazioni Turistiche

Corsi On-Line di conoscenza e informazione  
- Le CASE VACANZE e le LOCAZIONI TURISTICHE -

# CASE VACANZE LOCAZIONI TURISTICHE

## Definizioni

- Le Case Vacanze sono **ATTIVITA' RICETTIVE** e si gestiscono, a seconda delle varie leggi regionali , sia in forma imprenditoriale che non , generalmente a seconda di quante case il soggetto gestisce , il numero varia addirittura da una a tre , ed è il numero che fa scattare la gestione imprenditoriale (Per esempio in Toscana anche una si gestisce con partita IVA come pure in Sicilia, in Lombardia oltre 3 .
- Le **LOCAZIONI TURISTICHE** sono Locazioni a tutti gli effetti e sono regolamentate sia, dal Codice Civile , e sia dalle numerose leggi dello stato in materia **che andiamo a sintetizzare nella slide che segue ...**

# Legislazione sulle LOCAZIONI TURISTICHE o Affitti Brevi

- **Codice Civile artt.1571-1654 - Della locazione e dell'affitto - Articolo 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.*
- **Legge 27 luglio 1978 n. 392 (Famosa legge sull'equo canone) Disciplina delle locazioni di immobili urbani.**

**Legge 9 dicembre 1998 n.431 – « Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo» A seguito del contenuto dell'articolo 1 comma 2 punto c) – SONO NATE LE LOCAZIONI TURISTICHE . Vedi intero articolo nella slide che Segue ...**

# Legge 9 dicembre 1998 n.431

Nascono le LOCAZIONI TURISTICHE

Pagina 1/2

## INTESTAZIONE DELLA LEGGE

Legge 9 dicembre 1998, n. 431

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

pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 292 del 15 dicembre 1998 -  
Supplemento Ordinario n. 203/L

Capo I

LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

Art. 1.

*(Ambito di applicazione).*

*Segue ...*

# Legge 9 dicembre 1998 n.431

## Pagina 2/2

1.1 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, 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. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 3924. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

**COSA è successo dopo ...**

# Arriva la CEDOLARE SECCA

Pagina 1/2

La cedolare secca è stata istituita con il Decreto Legislativo del 14 marzo 2011 **ed è stata una rivoluzione nel campo fiscale** per il pagamento delle imposte sulle locazioni. Il provvedimento aveva come scopo quello di ridurre al massimo l'evasione fiscale sulle locazioni che nel nostro paese raggiungeva cifre spaventose ma sicuramente avrebbe avuto più successo se si fosse applicata un'aliquota massima inferiore a quella che attuale è, fissata al 20% - E quindi negli anni che sono seguiti si è arrivati al 10% per contratti relativi a locazioni a canone concordato, per studenti famiglie ecc. **E le cose sono migliorate.**

# ARRIVA la CEDOLARE SECCA

Pagina 2/2

Da quella data è tutto un susseguirsi di circolari da parte dell’Agenzia delle Entrate e di disposizioni di legge per migliorarne l’applicazione visto che i risultati si cominciavano a farsi vedere in senso positivo. Se si scorre la pagina del sito dell’Agenzia delle Entrate troviamo :

[Provvedimento del 30/07/2012 - pdf](#) - Modifiche al decreto dirigenziale 31 luglio 1998, concernente modalità tecniche di trasmissione telematica delle dichiarazioni e dei contratti di locazione e di affitto da sottoporre a registrazione, nonché di esecuzione telematica dei pagamenti

[Provvedimento del 03/01/14 - pdf](#) - Estensione delle modalità di versamento di cui all’articolo 17, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, alle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili (**Pubblicato il 3/01/2014**)

[Provvedimento del 10/01/2014 - pdf](#) - Approvazione del modello per la “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili” (modello RLI), delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Modalità di revoca del regime della cedolare secca per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo (**Pubblicato il 13/01/2014**)

# La RIVOLUZIONE

## Nasce AirBnB

Pagina 1 di 3

Airbnb nasce nel 2007 grazie a due giovani ragazzi appena laureati, Brian Chesky e Joe Gebbia. Poiché hanno qualche difficoltà a pagare regolarmente l'affitto della loro casa a San Francisco, Brian e Joe intravedono la possibilità di guadagnare un po' di soldi extra affittando una stanza della loro casa. Nel 2007 in città era in programma una grande conferenza di design e si prevedevano molte persone in arrivo in città con necessità di alloggio per pochi giorni. In pochissimo tempo pubblicano un sito web di pubblicità per alloggi provvisori – una o due notti – e chiamano il servizio **“Airbed and Breakfast”** (materasso ad aria e prima colazione) con un richiamo al fatto che nella stanza che affittavano non era presente un letto vero e proprio ma solo un materasso ad aria.

Segue ...

Ma le cose in un primo momento partite bene cominciarono a non andare bene ma i ragazzi vollero ancora insistere e nel 2009 si unirono con la loro idea a Y-Combinator, un programma di incubatore di start-up che si trova a Mountain View, in California.

Nel corso del programma – della durata di 12 settimane – Chesky e Gebbia ebbero modo di osservare, misurare, riflettere e cambiare molti aspetti del servizio che offrivano.

Cambiarono il nome del loro sito in Airbnb e decisero di espandere il business oltre l'offerta di alloggi in occasione di eventi. Si focalizzarono su New York, meta turistica popolare, ed ebbero incontri a New York, sia padroni di casa sia ospiti. Queste interazioni furono molto importanti per andare avanti – Sul loro sito furono inserite foto professionali degli spazi in sostituzione di quelle amatoriali, annunci accattivanti in modo che i padroni di casa ricevessero più ospiti possibili rafforzando la formula paghi prima e poi alloggi.

Segue...

La fortuna li rende giustizia e la cosa comincia a prendere in poco tempo uno spazio che va oltre oceano e viaggia con la velocità di internet e sbarca un po' ovunque e ovviamente arriva anche in Italia e il fenomeno, aiutato da uno scarso controllo della situazione e anche dalla legge del 1998 assume sempre un carattere rivoluzionario nell'accoglienza turistica. Lo Stato ha fatto il suo perché la cosa che ad esso interessa sono riscuotere le tasse su questo tipo di attività. Ma attenzione le Regioni hanno, secondo il famoso Titolo V° della Costituzione il controllo delle attività turistiche e quindi questa tipologia di libero esercizio di attività Locativa che si avvicina sempre più ad una e vera e propria attività ricettiva, **NON PIACE** e quindi nasce una conflittualità legislativa che le induce ad introdurre nei propri ordinamenti regole talvolta in netto conflitto con quanto stabilito dalle legislazioni nazionali mancando ogni forma di regia e di coordinamento, e il caos regna sovrano.

Segue ...

# La Macchina burocratica si mette in moto

La lentezza burocratica della macchina statale fa sentire i suoi effetti negativi superata dalle Regioni che legiferano per porre paletti di ogni genere a questa forma di OSPITALITA' – Parte il Veneto , La Toscana , il Lazio, la Lombardia ognuno con regole diverse così che si crea un disorientamento totale e nessuno sa cosa fare e a volte i vari uffici delle città più importanti non sanno cosa dire a chi vuole locare il proprio appartamento e pubblicarlo in internet su AirBnB. **La Lombardia, forse facendo molta confusione , ma per paura di essere censurata dal Governo vara una legge molto particolare che taglia la testa al toro , come si usa dire, e dice che le Case Vacanze o Locazioni turistiche sono la stessa cosa, basta che il privato cittadino (persona fisica) lo comunichi non con una SCIA ma con una semplice comunicazione indicando poche cose che identifichino l'immobile e la sua ricettività.** La Toscana vuole strafare con l'art.70 della sua legge del 2016 e viene censurata. Sono pochissimi giorni, che è riuscita, dopo mesi e mesi di gestazione, ad approvare regole con cui tutti gli «Host» (è così che vengono definiti) devono registrare l'appartamento dato in locazione .

# Attenti alle date !!!

1998 - Nascono le Locazioni Turistiche

Passano 13 anni

2011 - Debuttera la cedolare secca

Passano 6 anni

2017- La cedolare secca viene applicata sulle  
Locazioni Turistiche

Scattano le norme contenute del DL. 50/2017 convertito con la legge  
96/2017

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 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 unita' immobiliari da locare* ».

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 96 ?

2

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. ca“

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 96 ?



*(( 3-bis. Con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, possono essere definiti, ai fini del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 del presente articolo si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare. ))*

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 96 ?

4

4. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, (*nonchè 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 relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite (*entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati*). L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 96 ?



(( 5. I soggetti residenti nel territorio dello Stato 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, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 96 ?



5-bis. I soggetti di cui al comma 5 non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 96 ?



5-ter. Il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, e' responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e del contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonche' degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. ))

# Cosa dice il DL 50/2017 convertito con la Legge 96 ?

8

6. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, sono stabilite le disposizioni di attuazione (( dei commi 4, 5 e 5-bis )) del presente articolo, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario. ((

7. A decorrere dall'anno 2017 gli enti che hanno facoltà di applicare l'imposta di soggiorno ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, possono, in deroga all'articolo 1, comma 26, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, istituire o rimodulare l'imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno medesimi.

# 2017

## Locazioni Turistiche

### Anno del cambiamento

**A partire dal 1 giugno 2017 coloro che fanno affitti brevi inferiori a 30 giorni (attenzione la legge non le chiama locazioni turistiche. Poi spiegheremo il perché)**

- ▶ **Promo-commercializzarsi sui portali**
- ▶ **Possono fornire ai loro ospiti anche la biancheria per i letti e gli asciugamani per i bagni**
- ▶ **Fornire i locali con servizio di pulizia ogni cambio ospite**

**Assolvere ai seguenti obblighi**

- **Pagare la cedolare secca del 21% sui corrispettivi lordi**
- **Denunciare gli ospiti al servizio «Alloggiati web» della Polizia di Stato**

**segue ....**

# 2017

## Locazioni Turistiche

### Anno del cambiamento

- Denunciare i flussi turistici ai fini statistici attraverso i portali predisposti per tale scopo
- Pagare la tassa e il contributo di soggiorno se istituito nel proprio Comune.
- Non chiamare la loro locazione con NOME DI FANTASIA che la possa Ricondurre ad essere considerata una CASA VACANZE.
- f) Stipulare contratti con gli ospiti anche se rimangono per un giorno

In sintesi la maggior parte di queste OPERAZIONI sono identiche a quelle che devono fare tutte le strutture ricettive extra-alberghiere, meno i contratti e il trattamento fiscale - Le CAV denunciano il ricavo in Redditi Diversi – Gli affitti brevi fra cui, ricadono anche le locazioni turistiche sono soggetti a CEDOLARE SECCA e sono redditi da Fabbricato

# Le reazioni delle Regioni

Risulta chiaro ed evidente che questa nuova forma di ospitalità che raggiunge numeri impressionanti su tutto il territorio nazionale, oltre che essere monitorata deve avere anche un necessario controllo da parte delle Regioni che gestiscono, per effetto del Titolo V° della Costituzione il comparto Turistico. Far gestire esclusivamente le Locazioni dallo Stato non va giù a molte Regioni e quindi nasce la necessità di trovare punti di intesa e sinergie tali da agire in modo omogeneo e corretto. L'istituto costituzionale di incontro è la «CONFERENZA STATO REGIONI» che ha sede a Roma . Vengono indette le prime riunioni ma la legislatura volge al termine ed il 4 marzo del 2018 molte cose cambiano. Con il nuovo Governo si arriva alla prima riunione valida del 16/02/2018 - Viene redatto un lungo verbale che in sintesi : si dovrà monitorare il tutto e trovare un quadro di intesa con un'unica cabina di regia. Ma da fonti attendibili sappiamo che ancora non siamo a niente.

## Le proteste di AirBnB al Decreto 50/2017

Fino dal primo momento in cui è entrato in vigore il Decreto e dopo la sua conversione – AirBnB attraverso i suoi organi ufficiali italiani ha **DETTO NO** . Niente adempimenti no a **SOSTITUTO DI IMPOSTA** e quindi è ricorso immediatamente al **TAR** che le ha dato subito torto ed allora ricorso al **CONSIGLIO DI STATO** che per lavarsene le mani ha rimandato il tutto al **TAR** che ha emanato da pochi giorni ancora una sentenza che obbliga **AirBNB** , in quanto precettore delle somme che poi ristorna ai proprietari privati degli alloggi e versare allo stato italiano la cedolare secca. **AirBnB** ha annunciato un nuovo ricorso. Ma attenzione le notizie che sono apparse sui giornali non dicono le cose giuste perché questo non vuol dire che su questi affitti non si debba pagare la cedolare secca ma sarà il proprietario o **l'host** che la dovrà pagare allo Stato secondo le modalità stabilite e che sono chiaramente indicate sul sito **dell'AGENZIA DELLE ENTRATE**.

# IL CODICE IDENTIFICATIVO

## Come combattere l'abusivismo



**Ora l'imperativo unico per tutti fra Stato e Regioni è combattere abusivismo , ed allora quali sono i rimedi ?**

**Il Codice IDENTIFICATIVO con il quale gli «host» devono registrare il proprio appartamento per promo-commercializzarsi sui portali. Il Ministro o dell'Agricoltura con la delega al TURISMO da Rimini in occasione del TTG 55° edizione (10/12 Ottobre 2018) annuncia che si partirà con l'istituzione di questo CODICE IDENTIFICATIVO quanto prima, ma sono trascorsi già parecchi mesi e alla BIT di Milano lo scorso Febbraio annuncia che ci sarà prima dell'estate.**

**Le Regioni non dormono e la Lombardia con un provvedimento che nasce dalla L.R n.7/2018 e successivo istituisce il CIR Dgr 280/2018 (siamo a Luglio del 2018) . Subito la risposta del Governo : *Il Consiglio dei ministri ha impugnato la legge con cui Regione Lombardia ha istituito il Codice identificativo di riferimento per case e appartamenti per vacanze***

# IL CODICE IDENTIFICATIVO

## Come combattere l'abusivismo



**In Ordine sparso partono anche altre Regioni , la Regione Puglia in data 27 novembre 2018 Istituisce il CIS – CODICE IDENTIFICATIVO STRUTTURA**

**Puglia : Approvato dal Consiglio regionale all'unanimità il ddl che modifica la legge regionale sulla disciplina della comunicazione dei prezzi e dei servizi delle strutture turistiche ricettive.**

*- Un codice Identificativo per porre un argine al proliferare dell'abusivismo e garantire un sistema di accoglienza nel rispetto delle regole -*

Il CIS è costituito da 19 caratteri alfanumerici. Le prime 2 lettere indicano la provincia di appartenenza, i successivi 6 caratteri indicano il codice ISTAT del Comune in cui è ubicato l'immobile, le successive 2 cifre identificano il tipo di struttura.

[https://dms.ect.regione.puglia.it/comefareper?pagina=faq\\_public\\_locazioni\\_turistiche\\_CIS#:~:text=Il%20CIS%20%C3%A8%20costituito%20da,Campeggi%2012](https://dms.ect.regione.puglia.it/comefareper?pagina=faq_public_locazioni_turistiche_CIS#:~:text=Il%20CIS%20%C3%A8%20costituito%20da,Campeggi%2012)

# IL CODICE IDENTIFICATIVO

## Come combattere l'abusivismo



**Ma forse in Toscana si gioca d'astuzia ...**

**Dopo mesi di caos normativo a seguito della bocciatura dell'articolo 70 del L.R. del 28 gennaio del 2016 dove per prima la Regione Toscana regolava le Locazioni Turistiche , il 1 di marzo , con non poche difficoltà operative la Toscana fa il censimento delle Locazioni Turistiche e codice regionale.**

**Le strutture vanno denunciate compilando un modello unico per tutta la Regione che compare sul portale :**

<http://servizi.toscana.it/?tema=turismo>



# CONCLUSIONI e OSSERVAZIONI

Da questo lungo discorso per arrivare alla conclusione si ritorna al punto di partenza e cioè : **le CASE VACANZE sono attività ricettive e le Locazioni Turistiche o Affitti brevi , sono Locazioni e pochi sono i punti che le differenziano , ma uno, cioè quello fondamentale , è il FISCO , ma gli adempimenti a cui debbono sottostare sono PERFETTAMENTE UGUALI :**

- ▣ **Denuncia ospiti attraverso portale – Polizia di Stato – Alloggiati web**
- ▣ **Registrazioni periodiche dei flussi turistici ai fini ISTAT – Portali telematici istituiti dalle Regioni e CIR ...**
- ▣ **Versamento tassa di soggiorno nei comuni dove è stata istituita**

A cura dei servizi tecnici di ANBBA – Direttore Cesare Gherardi

2023

## Dopo la pandemia grande ripresa del turismo Le locazioni turistiche nell'occhio del ciclone

L'aumento del numero di coloro che cercano di mettere a frutto la proprietà o il possesso a vario titolo di un appartamento nelle città d'arte ( vedi Venezia - Firenze Roma ) soprattutto sotto la grande spinta di **AirBnB** , tanto è vero che nel gergo è nato - fare AirBnB - creando nel settore ancor più confusione (come se non bastasse quella che c'era ) i Sindaci , dei Comuni sopra indicati , hanno cominciato una campagna negativa contro il proliferare delle locazioni turistiche ree di impoverire i centri storici delle città d'arte dell'offerta di immobili alla residenzialità stabile di famiglie, generando fra l'altro un aumento dei canoni di affitto e , visti i tempi che corrono , fuori della portata di ogni tasca.

Non si ricordano i Sindaci cosa succedeva quando è scoppiata la pandemia con gli alberghi chiusi , i gestori di B&B e di affittacamere in lacrime per non sapere come fare a tirare avanti indebitati fino al collo ... con i mutui che scadevano e via dicendo !!! **Ora che le città si sono animate di migliaia di turisti si sono inventati l'OVERTURISMO ... troppi turisti deturpano le città d'arte, la sporcano e turbano il sonno dei poveri residenti ...**

**segue**

**2023**

## **Le locazioni turistiche nell'occhio del ciclone**

La potente casta degli albergatori che pensa che il loro calo di presenze nelle loro alberghi di poche stelle sia generato dalle strutture ricettive extra-alberghiere e dalle locazioni turistiche hanno fatto e stanno facendo pressione verso la Ministra del Turismo Daniela Santanchè per prendere provvedimenti legislativi per morigerare il mercato e porre paletti all'esercizio di queste attività. La stampa e i media soffiano sul fuoco, il tutto si sta trasformando in una lotta politica anche in vista delle prossime elezioni europee. Arriva un decreto o una proposta di legge da parte della Ministra con contenuti ridicoli e assurdi che nel giro di pochi giorni viene ritirato e finisce nel nulla ma che potrebbe riapparire improvvisamente. In questo clima, da parte governativa che in questi giorni è alle prese con la legge di bilancio, arriva un'altra tegola, quella di aumentare la cedolare secca sulle locazioni turistiche dal 21% al 26%, cosa che scoraggerebbe la gestione di queste strutture. Ma non è finita qui il protagonista e il paladino della campagna nazionale contro le locazioni turistiche è ormai il Sindaco di Firenze Dario Nardella che si è inventata una pensata bellissima per azzerare il proliferare delle strutture extra-alberghiere in area unesco agendo sulle norme di PRG. segue

**2023**

**Comune di Firenze**

**Variante al Regolamento Urbanistico - Blocco extra-alberghiero e LT in Area UNESCO**

Il 2 ottobre 2023 il Consiglio Comunale ha adottato la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Locazioni turistiche brevi. Questa variante introduce, l'uso per **residenza temporanea** che comprende:

**locazioni turistiche brevi** (locazione ad uso turistico di durata non superiore a 30 giorni, anche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, svolta direttamente dal proprietario e/o tramite intermediari anche telematici);

strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui alla Sez. III della L.R.T. n. 86/2016 (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

Con la variante si introduce inoltre il divieto di utilizzare come residenza temporanea come sopra definita gli alloggi posti nel Nucleo Storico UNESCO che non risultano ad oggi già inseriti sul Portale Imposta di soggiorno - registrazione e scelta locazioni. Il divieto comprende anche gli alloggi inseriti sul portale e la cui attività sia stata dichiarata cessata.

La delibera con la quale è stata adottata la variante, immediatamente esecutiva, prevede l'applicazione delle misure di salvaguardia e quindi **il divieto di utilizzare come residenza temporanea gli alloggi posti nel Nucleo Storico UNESCO; tale delibera è vigente dal 2 OTTOBRE 2023.**

**2023**

**Comune di Firenze**

**Variante al Regolamento Urbanistico - Blocco extra-alberghiero e LT in Area UNESCO**

Alla luce degli eventi onde bloccare ogni tentativo da parte di altri Sindaci di città d'arte che potrebbero seguire l'esempio di Firenze bloccando le attività ricettive extra-alberghiere e le locazioni turistiche , ANBBA raccoglierà le proprie forze unendosi ad altre realtà locali ed operatori del settore e ricorrerà al TAR per annullare questa assurda delibera .