



CITTA' DI MONOPOLI Provincia di Bari

Note informative in materia di ricettività extra-alberghiera (casa e appartamenti per vacanza)

In riferimento ai quesiti posti dai cittadini in ordine alla corretta qualificazione giuridica della attività ricettiva denominata "casa vacanze" si ritiene utile costruire una linea interpretativa precisa che accomuni il soggetto competente al rilascio delle autorizzazioni (Dirigente Area VII – Sviluppo Locale) e il soggetto responsabile dei controlli (Dirigente Area VI – Polizia Locale) e consenta al cittadino di effettuare la scelta giusta sulla tipologia di strumento da utilizzare.

Il luogo normativo di riferimento è la L.R. Puglia 11 febbraio 1999 n°11.

In particolare il titolo IV della L.R. 11/99 "Attività ricettiva ex art. 6, comma 10, legge n. 217 del 1983" definisce all'art.41, cos'è e come intraprendere l'attività di case e appartamenti per vacanze (si riporta il testo della norma):

ARTICOLO 41

1. L'attività ricettiva può essere svolta attraverso:

- a) residenze turistiche o residence;
- b) case e appartamenti per vacanza.

2. Sono residenze turistiche o residence le strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale e organizzata che forniscono alloggio e servizi in appartamenti autonomi o unità abitative composte da uno o più vani arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocati in un complesso immobiliare unitario.

3. Sono **case e appartamenti per vacanza** gli immobili **gestiti in forma imprenditoriale**, e **non occasionale**, per l'affitto ai turisti, composti da uno o più vani, arredati, dotati di servizi igienici, cucina e collocati anche in più complessi immobiliari.

4. Entrambe le strutture ricettive di cui ai commi precedenti possono essere concesse in affitto ai turisti nel corso di una o più stagioni con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiori a sette giorni.

5. Nella gestione delle residenze turistiche e delle case e appartamenti per vacanza è **vietata la somministrazione di cibi e bevande nonché l'offerta di servizi centralizzati** caratteristici delle aziende alberghiere.

6. Le strutture destinate all'attività ricettiva di cui al comma 2 devono possedere i requisiti edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalle norme di legge e regolamenti vigenti per i locali di **civili abitazioni**.

7. L'utilizzo degli immobili a residenze turistiche e case e appartamenti per vacanza non comporta modifiche di destinazione d'uso ai fini urbanistici.

8. **I titolari o i gestori delle imprese organizzate e gestite in forma imprenditoriale di cui al presente articolo sono tenuti a iscriversi alla sezione speciale del registro degli esercenti il commercio** previsto dall'art.5 della legge n. 217 del 1983. **(registro abrogato dal comma 4 art.11 legge 135/01)**

Il successivo art. 42 riporta i requisiti base delle residenze turistiche e delle case e appartamenti per vacanza

ARTICOLO 42

1. Le residenze turistiche e le case e appartamenti per vacanza devono possedere gli standards minimi obbligatori previsti dalla tabella "G" allegata alla presente legge e non sono soggette a classificazione

Sin qui la normativa di settore.

Dalla lettura dei luoghi normativi innanzi citati emerge che la Regione Puglia non ha voluto individuare un indicatore oggettivo¹ che consenta di distinguere le due tipologie di qualificazione dell'affitto a turisti di civile abitazione:

- 1) Modalità di affitto occasionale e non imprenditoriale che **non configura la fattispecie di casa vacanze**;
- 2) **Modalità di affitto in forma imprenditoriale, e non occasionale che configura la fattispecie di casa vacanze**;

Solo nel secondo caso, come visto, ci troviamo nell'ambito di applicabilità dell'art. 41 della L.R. 11/1999 (casa vacanze), negli altri casi si dovrà parlare di mera locazione turistica occasionale.

Ciò premesso atteso che l'attività ricettiva denominata casa vacanze deve svolgersi essenzialmente in forma imprenditoriale e non occasionale occorre assolutamente dare contenuto a tali definizioni, magari fornendo indicatori che aiutino a capire se ci si trova di fatto nella fattispecie prevista dalla norma.

Punto di riferimento è senz'altro il Codice Civile che all'art. 2082 stabilisce testualmente "che è imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi". Nella interpretazione dell'art. 2082 c.c., opinione comunemente sostenuta dalla dottrina tradizionale ritiene che il termine "professionalmente" non può esaurirsi nella semplice constatazione che l'attività economica deve essere **continua (o sistematica) e non occasionale**, il termine stesso deve essere dotato di una ulteriore connotazione, ricavabile dalla nozione che all'imprenditore viene data dalla teoria economica.

Conseguentemente, poiché tale connotazione, deve essere collegata al concetto di profitto in senso economico, si afferma che l'attività economica può essere qualificata come imprenditoriale **solamente se chi la esercita si prefigga di ricavare dalla stessa, sia essa produttiva o interpositiva nella circolazione di beni o di servizi, un profitto personale**.

Inoltre, si sostiene che è imprenditoriale quella attività economica, organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi, che sia di per sé idonea a rimborsare i fattori della produzione impiegati mediante il corrispettivo di ciò che si produce o si scambia.

In definitiva, quindi si deve ritenere che, in presenza degli altri requisiti stabiliti dall'art.2082 c.c., la natura imprenditoriale, tenendo conto dei giudizi giurisprudenziali, sussista ogni qualvolta **l'attività economica organizzata, esercitata in via esclusiva o prevalente**, sia ricollegabile ad un dato obiettivo

¹ **Regione Lazio:** Le gestioni di case ed appartamenti per vacanze si distinguono nelle seguenti tipologie: - in forma non imprenditoriale, per la gestione occasionale di uno o due appartamenti per vacanze; - in forma imprenditoriale, per la gestione non occasionale ed organizzata di **tre o più appartamenti per vacanze**;

Regione Emilia Romagna: art. 11, L.R. 16/2004: 1. Sono case e appartamenti per vacanza gli immobili composti da uno o più locali, arredati e dotati di servizi igienici e cucine autonome, gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito, nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi.

2. Ai fini di cui al comma 1 è considerata gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di **oltre tre case o appartamenti** e li concede in locazione con le modalità e nei limiti di cui al comma 1. È, inoltre, considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata anche su di un numero inferiore di unità abitative da imprese, comprese le agenzie immobiliari che operano nel campo del turismo, che hanno in gestione a qualsiasi titolo case o appartamenti per la locazione a turisti con le modalità di cui al comma 1.

Regione Veneto: art. 10, comma 3 della L.R. 37/1988: Agli effetti del primo comma si considera gestione di case e appartamenti per vacanze la gestione organizzata non occasionale di **tre o più case o appartamenti a uso turistico**.

inerente alla attitudine a conseguire la remunerazione dei fattori produttivi, atteso che **lo scopo di lucro riguarda il movente soggettivo che induce l'imprenditore ad esercitare la sua attività.**

Assodato quanto innanzi, certamente, lo svolgimento **professionale ed organizzato** della locazione a turisti di una o più case per vacanza come fonte di reddito prevalente o esclusiva configura la fattispecie prevista dall'art. 41 della L.R. 11/1999.

Altresi, senza presunzione di esaustività, pare utile fornire al cittadino e all'organo di controllo una serie di indicatori, da **adoperarsi e considerare cum grano salis**, la cui presenza, ad avviso di questo ufficio, **può essere** sintomatica di una attività economica organizzata e conseguentemente di un esercizio imprenditoriale e non occasionale della gestione di una casa o appartamento per vacanze:

- a) la stampa e divulgazione di brochure informative;
- b) l'utilizzo dei canali di prenotazione anche on line;
- c) l'apertura di un sito internet dedicato alla promozione del/degli immobile/i (più specificatamente con l'indicazione dei servizi tipici delle case vacanze, come il periodo di soggiorno e le caratteristiche principali prescritte nella tabella "G" della L.R.11/99);
- d) l'utilizzo di un'insegna identificativa della casa o appartamento per vacanze;
- e) la pubblicizzazione della casa vacanze in maniera continuativa;
- f) offrire servizi accessori, quali la consegna ed il cambio della biancheria, pulizia quotidiana e riassetto del locale, servizio "navetta" per gli ospiti, etc.;
- g) la disponibilità della casa o appartamento per vacanze all'affitto a turisti per l'intero anno;
- h) la gestione di due o più case per vacanze;

Pertanto, alla luce di quanto innanzi è chiaro che gli indicatori innanzi forniti, se presi singolarmente, non sono sufficienti a garantire la presenza della fattispecie di cui all'41 della L.R. 11/1999 essendo necessario completare l'indagine per addivenire alla individuazione di un'attività che si possa realmente dire imprenditoriale e non occasionale secondo quanto ampiamente esplicito.

Infatti, **non tutte le locazioni di residenza a turisti si traducono in casa vacanze ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/1999 con conseguente necessità di aprire partita IVA ed ottenere autorizzazione amministrativa** (ad esempio, ad avviso di questo ufficio, la locazione a turisti di una residenza per pochi mesi l'anno col solo fine di recuperare le spese di manutenzione e gli oneri fiscali, ancorché promossa tramite i canali di booking on line non è configurabile come una casa vacanze ai sensi del'art. 41 della L.R. 11/1999).

In conclusione, il legislatore regionale ha lasciato ad una valutazione di fatto discrezionale l'interpretazione dell'art. 41 della L.R. 11/1999, pertanto, spetterà al cittadino anche sulla base del contributo offerto dal Comune di Monopoli, valutare caso per caso se si trovi o meno nella fattispecie di cui al citato art. 41 della L.R. 11/1999.

In tal caso dovrà presentare all'Area VII – Sviluppo Locale istanza di autorizzazione compilando il modulo proposto dagli uffici comunali.

Il dirigente
Dott. Pietro D'Amico

