



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa della senatrice VANIN

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 MAGGIO 2020

Modifiche al decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in materia di locazione breve

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge, che modifica e integra l'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, intende offrire una regolamentazione alle cosiddette locazioni turistiche o affittanze brevi.

Da tempo, ormai, è esplosa la necessità, soprattutto ma non solo con riferimento alle città d'arte, di regolamentare gli affitti turistici che, da una parte rappresentano delle vere e proprie attività d'impresa, dall'altra alterano il mercato degli affitti destinati alla residenzialità contribuendo allo spopolamento delle comunità e delle città di riferimento.

La dimensione assunta dal fenomeno, accompagnato all'inadeguatezza degli strumenti soprattutto « locali » (ad esempio regolamenti edilizi) ad oggi utilizzati per la gestione delle locazioni brevi, impone di elaborare un'adeguata regolamentazione alle modalità di esercizio di tale attività per regolarne il fenomeno in modo compatibile con la residenzialità.

La proposta elabora un meccanismo moltiplicatore delle locazioni turistiche basato su un criterio oggettivo e verificabile ossia sul numero di unità immobiliari per nucleo familiare destinabili alla locazione turistica. Essa intende altresì profilare i locatori, distinti in tre differenti categorie, ciascuna con regole e limitazioni proporzionali al patrimonio locato e con uno sguardo all'esercizio o meno dell'attività cosiddetta di impresa.

Le locazioni, quindi, vengono prese in considerazione con riferimento al « nucleo familiare » anziché per territorio comunale considerato nel suo complesso. L'intento è

quello di garantire un sostegno al reddito per i nuclei familiari e l'esercizio di impresa per le imprese familiari di locazione turistica residenti nel territorio ma allo stesso tempo verrebbe garantita l'immissione nel mercato immobiliare di appartamenti destinati a contratti per residenti con uno sguardo, al contempo, alla salvaguardia del valore degli immobili e la flessibilità del mercato immobiliare.

Nel concreto il presente disegno di legge prevede l'obbligo di destinazione residenziale degli appartamenti dati attualmente in locazione turistica oltre al secondo o oltre al quarto con un coefficiente di abbattimento crescente per i grandi patrimoni immobiliari che sarà definito con apposito regolamento.

In base al numero di proprietà i locatori vengono distinti in tre categorie: piccoli locatori fino ad un massimo di due unità immobiliari; imprese familiari per la locazione turistica fino a quattro unità immobiliari; grandi patrimoni dalla quinta unità immobiliare in poi.

Giova anzitutto precisare che lo strumento in grado di governare questa regolamentazione innovativa del mercato di riferimento esiste ed è rappresentato dal sito ISTAT delle varie regioni, già in esercizio per la gestione e il monitoraggio del patrimonio attualmente in locazione turistica, e sarebbe in grado, salvo marginali miglioramenti, di monitorare il patrimonio riconvertito in locazione residenziale nonché monitorare i codici identificativi regionali per nucleo familiare. Sotto altro ma connesso profilo, poi, con la banca dati in dotazione all'Agenzia delle entrate, si sarebbe in grado incrociare le informazioni relative ai dati catastali e al reddito.

Ciò chiarito, e venendo al merito del dispositivo, il punto 1) del nuovo comma 1-bis dell'articolo 4 del suddetto decreto-legge introduce la categoria dei « piccoli locatori » ossia quei nuclei familiari che destinano alla locazione turistica fino ad un massimo di due unità immobiliari site nello stesso comune. Questi soggetti, esclusi da campo di esercizio dell'attività di impresa ex articolo 2082 del codice civile, non hanno l'obbligo di dotarsi di partita IVA e di essere residenti nel comune ove sono site le due unità immobiliari.

La seconda categoria definita « imprese familiari per la locazione turistica » comprende quei nuclei familiari proprietari complessivamente di un massimo di 4 unità. I componenti il nucleo familiare hanno l'ob-

bligo di residenza nel comune, devono dotarsi di partita IVA e costituirsi in forma di impresa a conduzione familiare traendo da questa fonte il reddito da attività prevalente.

La terza e ultima categoria denominata « grandi patrimoni » comprende i nuclei familiari che concedono in locazione turistica i propri immobili e che dispongono di 5 o più unità immobiliari. Per questi soggetti vi è obbligo di partita IVA ma non vi è obbligo di residenza nel comune ove sono situati gli immobili; agli stessi viene quindi garantito il diritto d'impresa in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa stabilita dal testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 1 è inserito il seguente:

« *I-bis.* I soggetti che percepiscono redditi derivanti dai contratti di locazione breve sono suddivisi nelle seguenti categorie:

a) piccoli locatori, ossia i soggetti appartenenti a un medesimo nucleo familiare che pongono in locazione breve non più di due unità immobiliari, non sono soggetti all'obbligo di residenza presso il comune dove sono ubicati gli immobili e non sono tenuti ad essere titolari di partita IVA;

b) imprese familiari per la locazione turistica, ricomprendono i soggetti appartenenti a un medesimo nucleo familiare che pongono in locazione breve da tre a un massimo di quattro unità immobiliari, si configurano quale impresa familiare ai sensi dell'articolo 230-*bis* del codice civile, devono risiedere presso il comune dove sono ubicati gli immobili e sono tenuti a essere titolari di partita IVA;

c) grandi patrimoni, comprendente i soggetti appartenenti a un medesimo nucleo familiare che pongono in locazione dalle cinque a più unità immobiliari, svolgendo tale attività 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 Repub-

blica 22 dicembre 1986, n. 917. Il regolamento di cui al comma 3-*bis* del presente articolo fissa la percentuale di immobili cui è possibile applicare il contratto di locazione breve a partire dal quinto immobile, prevedendo la progressiva diminuzione del valore di detta percentuale all'aumentare del numero degli immobili posseduti. »;

b) al comma 2, le parole: « a partire da tale data », sono sostituite dalle seguenti: « , esclusivamente per i soggetti di cui al comma 1-*bis*, lettera *a)* »;

c) il comma 3-*bis* è sostituito dal seguente:

« 3-*bis*. Con regolamento adottato dal Ministro dell'economia e delle finanze entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono definiti i criteri e le modalità in base ai quali è esercitata l'attività di locazione di cui ai commi 1 e 1-*bis* del presente articolo, con specifico riferimento al numero delle unità immobiliari locate, al numero delle stanze di ciascuna unità e alla durata delle locazioni in un anno solare ».

€ 1,00