



**Audizione  
Senato della Repubblica  
X° Commissione Industria, Commercio e Turismo**

**9 marzo 2011**

*Esame dell'atto del Governo n. 327 ("codice del turismo")  
concernente lo Schema di Decreto Legislativo recante  
"Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del  
turismo, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai  
contratti di multiproprietà, ai contratti relativi ai prodotti per le vacanze  
di lungo termine, ai contratti di rivendita e di scambio"*

**Paolo Righi  
Presidente Nazionale Fiaip**

**Segreteria di Presidenza Nazionale**  
P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –  
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06-967.000.20  
E-mail: [presidenzanazionale@fiaip.it](mailto:presidenzanazionale@fiaip.it)



**Oggetto: Schema di decreto legislativo recante: "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, ai contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, ai contratti di rivendita e di scambio"**

**1. Premessa: novità introdotte dall'art. 15 comma 5, lettera "c" dello schema di Decreto legislativo recante il codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo**

Lo schema di Decreto legislativo recante il codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo mira principalmente ad aggiornare ed armonizzare la disciplina legislativa in materia turistica, ferme restando le competenze regionali in materia.

Tra le disposizioni inserite nello schema di decreto in oggetto assume particolare rilevanza per la categoria degli agenti immobiliari l'art. 15, comma 5, lettera "c" in quanto contiene il riconoscimento in capo alle agenzie immobiliari ed immobiliari turistiche della facoltà di gestire, in qualità di mandatarie o sublocatrici, le locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

L'interpretazione letterale dell'articolo porta, dunque, a riconoscere in capo agli agenti immobiliari la possibilità di esercitare, accanto alle ordinarie attività di intermediazione e di mandatario a titolo oneroso, anche quella di sublocazione degli immobili.

Anche in virtù di questa specifica previsione normativa, lo schema di decreto legislativo ha, pertanto, registrato un considerevole apprezzamento da parte della nostra Federazione, atteso che viene conferito ad opera della legislazione nazionale espresso riconoscimento ad un'attività – la sublocazione – sempre più frequentemente richiesta da parte dei consumatori agli agenti immobiliari.

**2. Riflessioni sulle locazioni ad uso turistico: la gestione delle "case - vacanza"**

Gli operatori del settore sono, infatti, consapevoli dell'importanza che il mercato delle locazioni immobiliari riveste nel settore del turismo.

Conseguentemente, è di fondamentale importanza che l'ordinamento nazionale provveda a disciplinare la gestione delle "case-vacanza", inserendole opportunamente nella filiera del turismo allo scopo di avviare un circolo virtuoso per soddisfare il duplice obiettivo di rilanciare il settore delle locazioni turistiche e di contrastare l'evasione fiscale che caratterizza il mercato delle locazioni ad uso abitativo in generale e quello delle locazioni ad uso turistico in particolare.

Si consideri, innanzitutto, che in Italia sono presenti ben tre milioni di seconde case, il cui 80% è oggetto di locazione ad uso turistico, fonte, nella maggior parte dei casi, di redditi non dichiarati.

Introdurre gli opportuni accorgimenti per fare emergere una cifra così consistente di sommerso rappresenta una necessità improrogabile.

Altrettanto improrogabile appare l'esigenza di rilanciare il mercato delle locazioni: prova ne è la lunga e costante battaglia condotta in questi anni da più parti, compresa la nostra Federazione, per l'introduzione di una tassazione separata per i redditi da locazione, ovvero della cosiddetta "cedolare secca", di imminente attuazione.

A tale provvedimento sarebbe opportuno affiancare un ulteriore strumento diretto a favorire il settore delle locazioni, in particolare quelle ad uso turistico, ovvero la facoltà in capo alle agenzie immobiliari di fornire servizi complementari alla locazione, quali pulizia degli appartamenti, fornitura e cambio di biancheria, manutenzioni ordinarie.

Si osservi, infatti, come nel corso degli ultimi anni la professione dell'agente immobiliare abbia subito una notevole evoluzione in risposta al progressivo espandersi delle esigenze del mercato.

Le richieste avanzate dai consumatori hanno, quindi, trovato una pronta risposta da parte dei mediatori che hanno conseguentemente rinnovato le proprie strutture in modo più articolato, garantendo l'offerta di servizi immobiliari anche autonomi rispetto all'intermediazione.

Deve, pertanto, trovare opportuno riconoscimento la sempre più incalzante richiesta proveniente dal cliente di un servizio più completo e funzionale alle proprie esigenze.

### **3. La gestione delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico da parte delle agenzie immobiliari: compatibilità con l'art. 18 , punto "c" della L.n. 57/2001**

In questo contesto si inserisce la necessità di chiarire con precisione, tramite successivi decreti attuativi, quali siano i margini esatti del concetto di "gestione" di cui all'art. 15, comma 5, lettera "c".

Al riguardo non si intende, infatti, ignorare la prescrizione di cui all'articolo 18, punto "c" della L. n. 57/2001, il quale disciplina l'incompatibilità tra l'esercizio dell'attività di mediazione e l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali, escluse quelle di mediazione comunque esercitate.

Si ritiene, tuttavia, che l'eventuale espressa previsione della facoltà di fornire servizi complementari alla locazione da parte delle agenzie immobiliari incaricate di gestire le unità abitative ad uso turistico non contrasti con quanto stabilito dall'art. 18 L.n.57/2001, in quanto i servizi in oggetto sono esclusivamente funzionali alla più completa gestione delle locazioni ad uso turistico conferite dal cliente, contribuendo, conseguentemente, a rilanciare sia il settore delle locazioni sia quello del turismo.

In ogni caso, i possibili riflessi dell'art. 15 comma 5, lettera "c" sull'incompatibilità disciplinata dal richiamato articolo 18 L. n. 57/2001 non si esauriscono nell'eventuale possibilità o meno di fornire i servizi, bensì investono anche il concetto stesso di "sublocazione", laddove questa comporta adempimenti contabili, fiscali, burocratici distinti rispetto a quelli dell'ordinaria attività di intermediazione di un'agenzia immobiliare.

L'espressa previsione di cui allo schema di decreto non comporta dubbi in ordine alla facoltà da parte delle agenzie immobiliari di gestire gli immobili ad uso turistico anche tramite la sublocazione, ragion per cui eventuali questioni in ordine agli aspetti operativi con cui gli agenti immobiliari gestiranno l'attività di sublocazione accanto a

quella ordinaria di intermediazione verranno, anch'esse, risolte in sede di decreti attuativi.

#### **4. Agenzie immobiliari, agenzie immobiliari turistiche, società immobiliari turistiche**

Da ultimo, si rileva la necessità di definire con maggior chiarezza l'espressione "immobiliari turistiche", di cui all'art. 15 comma 5, lettera "c" .

Non bisogna, infatti, sottovalutare il fondato rischio di adottare denominazioni che possano ingenerare confusione nel consumatore.

Tale rischio è dovuto al progressivo diffondersi delle cosiddette "società immobiliari turistiche", ovvero di quelle imprese che svolgono attività di gestione e di fornitura di servizi a corredo della locazione, ma che non possono svolgere attività di intermediazione, in quanto coloro che vi operano non sono in possesso della preparazione professionale specificamente richiesta all'agente immobiliare.

Si registra, invece, un diffuso fenomeno di esercizio abusivo dell'attività di intermediazione immobiliare proprio da parte di queste società immobiliari turistiche che, in tal modo, alimentano vertiginosamente l'abusivismo nel settore.

Chi opera, viceversa, nelle agenzie immobiliari deve essere in possesso dei requisiti di cui alla Legge professionale n.39/89 e deve adempiere ad innumerevoli oneri assicurativi, burocratici, fiscali.

A tal proposito, si rileva che con l'intervento legislativo recentemente operato nei confronti della categoria con il Dlgs. n.59/10 di attuazione della Direttiva servizi 123/2006/CE con il quale è stato abolito il ruolo degli agenti immobiliari si è, con tutta evidenza, voluto salvaguardare la professionalità degli stessi con il richiamo espresso al mantenimento dei requisiti prescritti dalla L.n.39/89 a dimostrazione del riconoscimento del ruolo sociale che i mediatori svolgono nei confronti dei consumatori.

Si ritiene, pertanto, doveroso garantire una netta distinzione tra "agenzie immobiliari" e "società immobiliari turistiche", in modo da riflettere la reale differenza di prerogative professionali e di funzioni svolte.

Occorre, cioè, rendere il consumatore consapevole che, rivolgendosi ad una società immobiliare turistica, non può richiedere un'attività di intermediazione immobiliare come, invece, viene frequentemente offerto da parte di coloro che vi operano, ancorchè privi della preparazione prescritta per legge ed, inevitabilmente, inadempienti nei confronti degli obblighi fiscali e burocratici stabiliti a carico dei mediatori.

Alla luce delle considerazioni svolte, si suggerisce, dunque, di sostituire l'espressione "immobiliari turistiche" inserita nella disposizione in esame, con la più precisa definizione di "società di gestione immobiliare turistica", in modo da introdurre un'adeguata definizione di tali operatori e, conseguentemente precisare con chiarezza le funzioni (limitate, appunto, alla gestione degli immobili tramite sublocazione) che possono svolgere, contribuendo a tutelare ed orientare i consumatori nella giusta direzione in base alle specifiche esigenze.

In caso contrario, si correrebbe il concreto rischio di generare una notevole confusione dovuta all'eventuale riconoscimento di espressioni, quali ad esempio "agenzie immobiliari turistiche" tali da alimentare la confusione che già si riscontra nel settore, nonché prive di fondamento legislativo in quanto la L.n.39/89 disciplina la professione di "agente immobiliare", non operando alcuna classificazione al riguardo.

#### **5. Conclusione**

In conclusione, nel ribadire l'urgente necessità di avviare una specifica regolamentazione delle "case-vacanza" nella filiera del turismo, FIAIP esprime, quindi, vivo apprezzamento per lo schema di decreto così come predisposto, con particolare riferimento alla disposizione di cui all'art. 15 comma 5, lettera "c".

Si osserva, infatti, che l'intervento delle agenzie immobiliari può contribuire, da un lato, ad incrementare il mercato delle locazioni dal momento che i proprietari sono spesso riluttanti nel concedere in locazione i propri immobili in considerazione delle scarse entrate economiche che si ottengono, nella maggior parte dei casi, rispetto ai costi, nonché agli oneri fiscali e di gestione che gravano su chi concede in locazione un immobile, contribuendo, nel contempo, a contrastare il mercato "illegale" delle locazioni visti i numerosi adempimenti fiscali e burocratici stabiliti dalla legge in capo ai mediatori.

L'entrata in vigore di misure fiscali come la "cedolare secca" ed, appunto, la facoltà di demandare l'intera gestione delle unità abitative ad uso turistico agli agenti immobiliari possono, di fatto, dare avvio ad un circolo virtuoso in tale settore.

In questa direzione si inserisce, dunque, anche l'opportunità di rendere più completa la "gestione" di tali unità abitative attraverso l'espressa previsione, tramite i successivi decreti attuativi, della facoltà, per le agenzie immobiliari incaricate, di fornire "servizi complementari" alla locazione, quali, appunto il cambio di biancheria e la pulizia dell'immobile, del tutto funzionali al principio di "gestione" dell'immobile introdotto nello schema di decreto in oggetto e, soprattutto, rispondenti alle crescenti richieste dei clienti.

Nel contempo, si rende, altresì, necessario fornire, sempre attraverso decreti attuativi, precisi chiarimenti in merito alle concrete modalità operative con le quali gli agenti immobiliari potranno esercitare, accanto all'ordinaria attività di intermediazione, l'attività di gestione degli immobili ad uso turistico tramite sublocazione.

Si propone, invece, di sostituire nello schema di decreto legislativo in oggetto, ovvero nell'art. 15 comma 5, lettera "c", l'espressione "immobiliari turistiche" con la più chiara e completa definizione di "società di gestione immobiliare turistica" e, conseguentemente, riformulare il punto "c" della disposizione richiamata con la seguente formulazione "con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari e società di gestione immobiliare turistica che intervengono quali mandatarie o sublocatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta".

Coerentemente alla politica di trasparenza e tutela del consumatore perseguita dalla nostra Federazione, riteniamo, dunque, che la doverosa chiarezza terminologica e dispositiva da noi fortemente auspicata impedisca ambigue interpretazioni, prevenendo, conseguentemente, presumibili ipotesi di condotte scorrette.

Roma, 9 marzo 2011