

CONSIGLIO REGIONALE TOSCANA

II COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

PRES. ANSELMI

OGGETTO: OSSERVAZIONI SCRITTE ALLA PROPOSTA DI LEGGE N. 135/2016 "TESTO UNICO IN MATERIA DI TURISMO

Consultazione del 2 novembre 2016 ore 14:30

Preg.mo Collegio,

Ringraziando per l'occasione offerta con la consultazione orale di cui all'oggetto e, proprio in conseguenza alle richieste del Presidente di Codesta Commissione di ulteriori precisazioni e proposte alternative volte ad emendare la proposta di legge allo studio, si precisa quanto segue.

In sede di consultazione, Ospitalità Alternativa e Property Managers Italia hanno già evidenziato i profili di incostituzionalità dell'articolo 71 del DDL 135/2016 in ragione dei quali si ritiene, quale unica soluzione possibile, quella della cancellazione della norma dal complesso della riforma in oggetto.

Il ddl introduce, infatti, in materia di locazione turistica, un'illegittima presunzione di imprenditorialità con riguardo a tutti i proprietari o usufruttuari che diano in locazione **anche un solo alloggio per finalità turistiche**.

Per questi soggetti si presume l'esercizio in forma imprenditoriale della locazione turistica unicamente se i contratti stipulati nel corso dell'anno solare abbiano avuto, in prevalenza, durata singola inferiore a sette giorni e complessiva superiore a giorni 90.

Presunzione che, peraltro, sussiste anche nella specifica ipotesi in cui il proprietario decida di conferire mandato ad una agenzia immobiliare per la mediazione del contratto e per l'intera attività di gestione dell'immobile. Palese è l'assurdità dell'applicazione della presunzione per colui che decida di affidarsi ad un soggetto diverso per il compimento di tutte le attività propedeutiche e conseguenti alla stipula dei contratti di locazione brevi, perché, in questo caso è chiaro che tale soggetto non è un imprenditore. Il proprietario che sceglie una tale soluzione, evidentemente, non ha l'organizzazione aziendale necessaria per svolgere attività d'impresa e, dunque, davvero non si capisce come possa lui essere considerato imprenditore in via presuntiva.



Più in generale, comunque, risulta evidente che l'introduzione di una presunzione di tal fatta finisca con il configgere con norme dell'ordinamento civile, materia questa di competenza legislativa esclusiva dello Stato (articolo 117 c. 2 lett. l).

In primo luogo, l'articolo 71 DDL propone delle ingerenze normative in materia di definizione del concetto di imprenditore.

L'impresa, l'esercizio professionale di un'attività economica, l'azienda, quale universalità di beni destinati all'esercizio d'impresa, sono tutti istituti definiti dal codice civile (artt. 2082, 2062, 2555), che non possono essere estesi o modificati attraverso una legge regionale. Pena l'incostituzionalità della legge regionale stessa.

Inoltre, e forse ancora più grave è la palese ingerenza della norma regionale nella disciplina di quello che è il diritto reale per eccellenza, cioè il diritto di proprietà.

Come noto, il contratto di locazione, anche per finalità turistica, è una modalità di esercizio della facoltà –tipica del proprietario ma anche dell'usufruttuario- di disporre del bene.

Non è pertanto un caso, bensì corretta applicazione dei principi costituzionali, che il Codice del Turismo rinvii per la disciplina delle locazioni turistiche al codice civile (art. 53 d. lgs. 79/2011).

Come del tutto coerente con quanto sopra detto è la previsione fatta all'articolo 1 della l. 431/98 in materia di locazione abitativa che individua quali norme ivi prescritte siano applicabili anche a questa speciale ipotesi di locazione.

Concludendo, si ritiene doveroso palesare l'incostituzionalità della scelta legislativa adottata nel ddl oggetto di studio in quanto è inaccettabile, a nostro sommo parere, che il legislatore regionale, volendo disciplinare la materia del turismo, finisca con dare disciplina anche al diritto di proprietà pretendendo di stabilire, al posto dello Stato, in forza di presunzioni, quando l'esercizio del diritto di proprietà mediante la stipula di contratti di locazione, trasformi il proprietario in imprenditore.

Volendo tuttavia tradurre queste nostre considerazioni critiche in suggerimenti o proposte alternative, riteniamo, per coerenza, dover mantenere ferma l'idea della cancellazione dell'articolo 71.

Riteniamo invece sufficiente ed idoneo a monitorare il fenomeno delle locazioni tutto quanto prescritto con l'articolo 70 del disegno di legge, con ovvia espunzione anche da quel testo dei riferimenti alle ipotesi di imprenditorialità del proprietario. Per questa via si otterrebbe un pieno allineamento del legislatore toscano con quanto già presente nell'esperienza della regione Veneto dove, con legge regionale n. 11 del 14.06.2013, è stato disciplinato il fenomeno della locazione turistica.

In detta esperienza legislativa, in conformità con le ripartizioni di competenze legislative Stato-Regioni, si prevede che la locazione turistica, senza servizi alla persona, sia da considerare come ipotesi di struttura ricettiva solo ai fini della stessa legge e, per effetto di ciò, la stessa riceva una serie



#OspitalitaAlternativa

**PROPERTY MANAGERS ITALIA**  
**ASSOCIAZIONE NAZIONALE**  
**PROFESSIONISTI**  
**DEL VACATION RENTAL**

di prescrizioni circa le comunicazioni obbligatorie da parte del proprietario /gestore in favore del Comune, riguardo alle modalità di esercizio dell'attività stessa.

Sugeriamo piuttosto come potrebbe risultare di estrema utilità che il legislatore Regionale Toscano avesse cura di soffermarsi nella precipua individuazione dei servizi esclusi dal concetto di servizio alla persona in quanto tali erogabili anche dal locatore.

Firenze 15 novembre 2016

  
Avv. Martina Bartoli