




GIUNTA REGIONE MARCHE
SERVIZIO ATTIVITA' NORMATIVA E LEGALE E RISORSE STRUMENTALI
P.F. LEGISLATIVO E ATTIVITA' ISTITUZIONALI

Al Dirigente
P.F. Turismo, Commercio
e Tutela dei Consumatori

 **Regione Marche – Giunta Regionale**
A00: Registro Unico della Giunta Regionale

SEGNATURA
ID: 6568244 | 30/10/2013 | LEA

S E D E

Risposta alla Vs.
ID_6449874_CTC del 23/09/2013

OGGETTO: Interpretazione norme in materia di case e appartamenti per vacanze, Articoli 27 e 32 della Legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo).

La PF Turismo, Commercio e Attività promozionali su sollecitazione del Dirigente dei Servizi Territoriali e Ambientali di un Comune, ha trasmesso quattro quesiti in merito all'interpretazione degli articoli 27 e 32 della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo). In particolare si chiede di sapere se: a) "chi possiede a qualsiasi titolo più di due appartamenti (e quindi tre o più) per l'affitto ai turisti per periodi non superiori a sei mesi nel corso dell'anno, senza assicurare i servizi previsti dal comma 4 dell'articolo 27, che tipo di comunicazione-SCIA deve presentare? Ai sensi dell'articolo 32 o dell'articolo 27 della l.r. 9/2006?"; b) "il carattere turistico e imprenditoriale dell'attività, e conseguentemente l'obbligo dell'iscrizione nel registro delle imprese, discende dal mero numero degli appartamenti posseduti (tre o più) o anche dalla tipologia di servizio complementare che viene svolto e che è esplicitato nel citato articolo 27, comma 4, unitamente al periodo di riferimento, vale a dire periodo estivo?" c) "chi affitta appartamenti, indipendentemente dal numero e dal periodo estivo, in via temporanea, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 392/1978, soggiace alla disciplina di cui alla l.r. 9/2006?"; d) "a quale sorte sono destinate le comunicazioni ai sensi dell'articolo 32 in caso di più di tre appartamenti intestati allo stesso titolare ma gestiti non a carattere di impresa?".

Al riguardo si osserva quanto segue.

Quesito sub a).

Ai sensi dell'art. 27, comma 1 "sono case e appartamenti per vacanze le unità abitative composte da uno o più locali arredati, dotate di servizi igienici e di cucina autonoma e



gestite unitariamente in forma imprenditoriale per locazione ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi". Il comma 3, a sua volta, stabilisce che la "gestione non occasionale e organizzata di tre o più case o appartamenti ad uso turistico" è equiparata ad una gestione "in forma imprenditoriale". L'art. 32 della l.r. 9 del 2006, esclude poi da tale disciplina "coloro che danno in locazione case e appartamenti di cui abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità sempre che non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 27".

Pertanto, chi dà in locazione più di due appartamenti rientra nella disciplina dell'art. 32 cit. solo se agisce in maniera "non occasionale e organizzata", altrimenti, in virtù sia del richiamo contenuto nello stesso art. 32, comma 1 cit. sia di quanto stabilito all'art. 27, comma 3 cit., rientra nella disciplina di quest'ultimo articolo. Ed è di conseguenza tenuto a fornire i servizi accessori stabiliti dal comma 4, a rispettare le prescrizioni della DGR 17 settembre 2007, n. 1011 e ad effettuare la segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 27, comma 3, della l.r. 9/2006 e dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, salvo appunto che non provi di gestire in maniera occasionale e non organizzata le proprie unità abitative.

Quesito sub b).

Il carattere turistico imprenditoriale, ai sensi dell'art. 27 della l.r. 9/2006, non dipende dal numero dei locali di cui si dispone ma dalle concrete modalità di gestione dell'attività in questione, che deve essere organizzata e non occasionale. Si ribadisce in proposito che, quando si ricade nella disciplina dell'art. 27 cit. secondo quanto previsto dai commi 1, 2 e 3, i servizi di cui al comma 4 vanno obbligatoriamente forniti all'utenza secondo quanto lo stesso dispone ("nella gestione delle case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i seguenti servizi").

Quesito sub c).

Riguardo al terzo quesito, si precisa che la disciplina delle locazioni abitative ora stabilita principalmente dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (che ha in gran parte abrogato le disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392), non si applica, come previsto dalla stessa legge n. 431 all'art. 1, comma 2, lett. c), alle locazioni per finalità esclusivamente turistiche. A tali locazioni si applicano invece le norme generali del codice civile sulle locazioni (artt. 1571-1614) come confermato espressamente anche dall'art. 53 del Codice del turismo (d.lgs. n. 79/2011). Ciò premesso, nel caso in cui le locazioni abitative a carattere temporaneo – ancorché stipulate secondo il regime ordinario di cui alle predette leggi - diano luogo a una delle fattispecie previste dalla l.r. 9/2006 non potranno non applicarsi le disposizioni di tale legge per gli aspetti da questa considerati.



GIUNTA REGIONE MARCHE
SERVIZIO ATTIVITA' NORMATIVA E LEGALE E RISORSE STRUMENTALI
P.F. LEGISLATIVO E ATTIVITA' ISTITUZIONALI

Quesito sub d).

Infine, in ordine al quarto quesito, giova ricordare che le comunicazioni ai sensi dell'articolo 32 della l.r. 9/2006 sono disciplinate dal comma 2 del medesimo articolo e sono disposte per il perseguimento delle finalità indicate nell'art. 1 della l.r. 9/2006.

IL DIRIGENTE DELLA P.F.

F. Co (Paolo LONDRILLO)

PER IL COMITATO TECNICO

F. Co (Avv. Omero Galileo MANZI)

F. Co (Prof. Giorgio PASTORI)

F. Co (Prof. Barbara RANDAZZO)

CT

REGIONE MARCHE - GIUNTA REGIONALE
SERVIZIO ATTIVITA' NORMATIVA E LEGALE E RISORSE STRUMENTALI
P.F. LEGISLATIVO E ATTIVITA' ISTITUZIONALI
La presente copia, composta di n. 3 fogli, è
conforme all'originale depositato presso questa
Posizione di Funzione e viene rilasciata in carta libera
per gli usi consentiti dalla legge.
Ancona, li 30.10.2013

IL DIRIGENTE DELLA P.F.
(Dott. Paolo LONDRILLO)

F. Co