

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



LOCAZIONI BREVI E LOCAZIONI TURISTICHE

Il Consiglio di Stato sull'obbligo di presentare la dichiarazione di inizio attività (SCIA)

(a cura del dott. Michele Pizzullo, consulente legale nazionale FIMAA Italia)

L'attività di locazione di immobili per finalità turistica o per locazione breve, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, costituisce un atto dispositivo dell'immobile, riconducibile al diritto del proprietario e alla sua libertà contrattuale e, non ricadendo nell'ambito dell'art. 19 della L. 241/1990, non è soggetto a poteri prescrittivi ed inibitori della pubblica amministrazione, salvo previsioni specifiche, collegate a particolari categorie di immobili.

La casa locata deve però possedere i requisiti edilizi ed igienico-sanitari previsti dalla normativa primaria e secondaria, ma la loro carenza non legittima la pubblica amministrazione ad inibire la stipula del contratto di locazione.

Così si è espresso il Consiglio di Stato, sez. V, con la sentenza 7 aprile 2025, n. 2928, che rammenta come il legislatore regionale, ma prima ancora statale, abbia ben chiaro il fenomeno delle locazioni a finalità turistica, concluse da parte dei proprietari degli immobili al di fuori dell'esercizio di attività imprenditoriale, ma abbia anche mantenuto ferma una diversa disciplina per tali contratti, senza equiparare gli immobili che ne sono oggetto alle strutture recettive.

A livello di legislazione nazionale, va menzionato il D.L. 145 del 2023, convertito in L. 191/2023.

L'art 13-ter, dedicato alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale, ha previsto al comma 8 che chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o per locazioni brevi **in forma imprenditoriale** (ossia in caso di destinazione alla locazione breve di più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta), è soggetto all'obbligo di **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, di cui all'art. 19 della L. 241/1990, presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante.

Secondo il Consiglio di Stato, in questo modo **viene implicitamente escluso tale adempimento** ed i conseguenti poteri prescrittivi e inibitori di cui al comma 3 dell'art. 19 della L. 241/1990, **in ordine all'attività di locazione in forma non imprenditoriale**, riconducibile al mero godimento indiretto degli immobili.

Invero, la terminologia usata (segnalazione certificata inizio attività e comunicazione inizio attività) non è indifferente, non potendo collocarsi anche la mera comunicazione di inizio attività nell'ambito applicativo dell'art. 19 della L. 241/1990, riferito solo ed esclusivamente all'esercizio dell'attività imprenditoriale e non invece all'attività di disposizione e di godimento dell'immobile da parte del proprietario/detentore.

A ciò si aggiunga che il precedente comma 7 del medesimo art. 13-ter assoggetta le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche, ai requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, se gestite in forma imprenditoriale, mentre, in ogni caso, esige che tutte le unità immobiliari siano dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

Solo per completezza va evidenziato che l'art. 53 del D.Lgs 79/2011 (gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione), certamente non esclude l'applicabilità agli immobili della disciplina edilizia, ma assoggetta il contratto di locazione per finalità turistica principalmente alla disciplina dell'art. 1571 c.c.

In definitiva, nel quadro normativo attuale, l'attività di locazione di immobili, anche a finalità turistica, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, essendo un atto dispositivo dell'immobile, riconducibile al diritto del proprietario ed alla libertà contrattuale, non ricade nell'ambito dell'art. 19 della L. 241/1990 e non è soggetto a poteri prescrittivi ed inibitori della pubblica amministrazione, salvo previsioni specifiche, collegate a particolari categorie di immobili. Il limite tra l'attività imprenditoriale e non imprenditoriale si ricava implicitamente dalla disciplina delle case vacanze, che consente la gestione non imprenditoriale sino a 3 unità immobiliari (sebbene, secondo le circolari dell'Agenzia delle Entrate, a fini fiscali, il limite sia costituito da 4 unità immobiliari).

Gli immobili, laddove destinati alle locazioni per finalità turistiche, devono, comunque, possedere i requisiti edilizi ed igienico-sanitari previsti dalla normativa primaria e secondaria (e, quindi, statale, ma anche regionale o comunale) per i locali di civile abitazione, ma l'eventuale carenza di tali requisiti, mentre può ripercuotersi sulla validità o sull'adempimento del contratto di locazione eventualmente stipulato, non legittima l'inibizione, da parte dell'Amministrazione, della stipula del contratto, ma solo l'esercizio dei poteri previsti dalla normativa vigente relativamente alla conformazione dell'immobile.