



FABIO

Regione Marche - Giunta Regionale
AGG: Registro Unico della Giunta Regionale

ID: 6285317 | 18/07/2013 | LEA

Al Dirigente
PF Turismo, Commercio e Tutela
dei Consumatori
SEDE

Risposta alla Vs. del 06/06/2013
ID_6134170_CTC

OGGETTO: Interpretazione delle norme del TU sul commercio in materia di appartamenti immobiliati ad uso turistico e in materia di barriere architettoniche.

Il Dirigente della PF Turismo, Commercio e Tutela dei Consumatori ha trasmesso due richieste di pareri inoltrate, rispettivamente, da un Comune e da uno Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP). La prima richiesta si può distinguere a sua volta in due serie di quesiti: una prima serie molto articolata (quesiti nn. 1-6), che concerne la disciplina applicabile alle locazioni degli "appartamenti ammobiliati ad uso turistico" di cui all'articolo 32 della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme in materia di turismo); una seconda serie (quesiti nn. 7-9), che riguarda la pubblicazione su siti *on line* delle offerte di locazione per finalità turistiche.

La seconda richiesta di parere (quella della SUAP), invece, attiene all'applicazione delle norme in materia di barriere architettoniche. In particolare, si chiede di sapere se "per l'apertura di una nuova struttura alberghiera, pur se insistente su un immobile già esistente e dichiarato agibile con destinazione d'uso albergo, sul quale sono stati effettuati esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, sia comunque necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui alla legge n. 13 del 9 settembre 1989, nonché delle disposizioni di cui al DPR 503/1996 e DM 14 giugno 1989 n. 236".

Riguardo alla richiesta di parere si osserva quanto segue.

L'articolo 32 della l.r. 9 del 2006 contempla, fra le altre strutture ricettive, come fattispecie a sé stante, gli "appartamenti ammobiliati per uso turistico" intendendo come tali le case e gli appartamenti dati in locazione da parte di coloro che ne abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità, nonché le ville, casali o appartamenti locati ad uso turistico per periodi non superiori a sei mesi nell'arco dell'anno con un massimo di tre mesi allo stesso soggetto, senza aggiunta o somministrazione di servizi accessori. Si prevede, peraltro, che, ove ne ricorrano le condizioni, si applichi la disciplina corrispondentemente prevista dall'articolo 26 per gli esercizi di affittacamere o dall'articolo 27 della stessa legge per le case e appartamenti per vacanze.





Ora, in relazione a quanto richiesto con il primo e secondo quesito, circa la disciplina applicabile ai contratti di locazione contemplati dall'articolo 32 della l.r. 9 del 2006, si può pacificamente ritenere che essi rientrino fra i contratti relativi ad "alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche" trattandosi di locazioni abitative caratterizzate dall'interesse esclusivo del conduttore di dimorare nell'alloggio per un limitato periodo di tempo correlato a scopi di vacanza, villeggiatura, relax, svago o riposo.

A tali contratti non si applicano, pertanto, le disposizioni generali sulle locazioni abitative secondo quanto stabilito dall'articolo 1, comma 2, lett. c) della legge 9 dicembre 1998, n. 431, che esclude tali alloggi dall'applicazione degli articoli 2, 3, 4, 4 bis, 7, 8 e 13 della legge medesima e si applica invece la disciplina generale delle locazioni prevista dagli articoli 1571-1614 del codice civile, come stabilito espressamente dall'articolo 53 del d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio).

Come già ricordato, va rilevato che dal momento che nella fattispecie di cui all'articolo 32 cit., oltre alla locazione della camera (o dell'intera unità immobiliare), non è compresa l'erogazione di ulteriori servizi (i cd. "servizi minimi accessori", nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui rispettivamente agli articoli 26 e 27 l.r. 9 cit.), ad essa si applicherà inoltre, rispettivamente, la disciplina degli esercizi di affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze, la cui regolamentazione per questa parte può essere fatta rientrare nei contratti di somministrazione di servizi e di prestazione d'opera. Analogamente, in relazione a quanto richiesto con il quesito n. 3.

Nel caso in cui vengano pattuiti solo alcuni dei servizi minimi di ospitalità (es. il cambio della biancheria), senza che si ricada in una delle due fattispecie testé richiamate si può avere un'ulteriore tipologia contrattuale atipica, frutto dell'autonomia negoziale delle parti, non espressamente disciplinata dalla legge regionale, senza tuttavia che con ciò il contratto di locazione perda il suo carattere di locazione ad uso esclusivamente turistico.

Inoltre, alla stessa fattispecie si applicherà quanto stabilito dallo stesso articolo 32 e da altre norme della l.r. 9 del 2006. Al riguardo si precisa che i limiti di durata massima della cessione in godimento del bene immobile devono ritenersi comuni sia quando si tratti di case e appartamenti che quando si tratti di ville, casali e appartamenti data l'identità di oggetto, finalità ed uso che caratterizza la locazione (**quesito n. 4**); che è obbligatoria la comunicazione al Comune prevista dal secondo comma dell'articolo 32 (**quesito n. 5**) e che è obbligatoria la comunicazione a fini statistici all'Osservatorio regionale ai sensi dell'articolo 43, comma 2, della l.r. 9 del 2006 (**quesito n. 6**). Nella fattispecie restano fermi, infine, gli obblighi di comunicazione degli arrivi e delle presenze ai sensi dell'articolo 109, comma 3, TULPS.





GIUNTA REGIONE MARCHE

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

In ordine ai quesiti (n.7-9) concernenti la pubblicazione su siti *on line* delle offerte di locazione per finalità turistiche, si ricorda poi che i soggetti che propongono tali offerte di locazione possono promuoverne la pubblicazione sui siti *on line* purché rispettino gli articoli 20 e ss. del d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del Consumo) (**quesito n. 7**); nel caso in cui vengano effettuate delle "descrizioni improprie" dei servizi offerti "tali da poter far configurare una diversa tipologia di proposta", il consumatore può agire, avanti al giudice civile, ai sensi dell'articolo 1519 *ter cc.*, per violazione del principio di conformità tra il bene (o servizio) proposto e il bene (o servizio) realmente offerto. A tale responsabilità civilistica del proponente, si aggiungono le sanzioni amministrative, a carico degli operatori turistici *on line*, che possono essere comminate dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, ai sensi dell'articolo 27 del d.lgs. n. 206/2005 (**quesito n. 8**). Quanto infine all'ultimo quesito (n.9) dal momento che l'articolo 11, comma 3, della legge regionale 14 novembre 2011, n. 21 (Disposizioni regionali in materia di multifunzionalità dell'azienda agricola e diversificazione in agricoltura) introduce il divieto di utilizzare la denominazione di *agriturismo* (e termini simili o derivati) nel caso in cui non ve ne siano i presupposti non è irragionevole ritenere che, accanto ad eventuali termini stranieri usati che possano generare dubbi sull'effettiva qualificazione della struttura ricettiva pubblicizzata, debba esservi sempre una dizione in lingua italiana che la qualifichi secondo i caratteri suoi propri nel nostro ordinamento.

Riguardo la seconda richiesta di parere si osserva quanto segue.

L'articolo 1, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) dispone che "i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2".

L'articolo 1, comma 1, del DM 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) prevede che le norme tecniche di attuazione si applichino agli edifici privati, "anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto", in caso di ristrutturazione.

Ai sensi dell'articolo 24, comma 2, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) il rilascio del certificato di agibilità (che deve tenere conto anche dei profili concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche), si rende necessario solo nel caso in cui vengano eseguiti sugli edifici esistenti degli interventi in grado di influire sulle "condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati" (comma 1).

Nel caso di cui trattasi, occorre distinguere tra i lavori di manutenzione straordinaria del piano terra e del primo piano adibiti, rispettivamente, a bar e a ristorante, da quelli





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

eseguiti nei piani superiori (destinati esclusivamente ad albergo), consistiti in opere "di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura, sostituzione batterie esaurite lampade di emergenza, impianto televisivo dotato di parabola (...) posizionamento segnaletica e istruzioni di sicurezza".

Tali interventi, non possono essere ricondotti nella nozione di "ristrutturazione edilizia", presupposto necessario per poter imporre la realizzazione di opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici preesistenti all'entrata in vigore della legge n. 13/1989. Né possono ritenersi tali da avere inciso sulle "condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati" (articolo 24, comma 1, del DPR n. 380/2001) vista la non particolare rilevanza degli stessi (come risulta dalla documentazione in atti).

Le opere che hanno riguardato i piani adibiti ad albergo sono consistite nella "riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici" e in "quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (definizione di "manutenzione ordinaria" ai sensi dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457). Pertanto, nel caso di apertura di nuova struttura alberghiera o, per meglio dire, di riapertura con nuova gestione, a fronte di interventi di manutenzione ordinaria sulla struttura preesistente, non si ritiene necessaria la realizzazione delle opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

IL DIRIGENTE DELLA P.F.

PER IL COMITATO TECNICO

F. Co. (Dott. Paolo LONDRILLO)

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. 4..... fogli, è conforme all'originale depositato presso questa Posizione di Funzione e viene rilasciata in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Ancona, il 16.07.2013.....

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

Paolo Londrillo