

## **Nota sulle competenze di regolamentazione per Locazione turistica**

La Locazione Turistica (nota anche come *locazione pura*, *short lets*, *affitti brevi* o *affitti liberi*) è regolata dagli *articoli 1571 e seguenti del Codice Civile* e *dall'art. 1, comma 2 lett. c), della legge 9 dicembre 1998, n. 431* nonché *dall'art. 53 del Codice del Turismo, D.Lgs. 79/2011* e la sua disciplina è rimessa esclusivamente alla competenza statale. La Locazione Turistica prevede la mera fornitura dell'appartamento senza alcuna prestazione di servizi aggiuntivi (colazione, ristorazione, pulizia delle camere, pulizia dei bagni, cambio lenzuola ecc...) ed è rivolta a chi soggiorna per motivi di Turismo. La Regione Lazio, pur avendo potestà legislativa concorrente a quella statale in materia di turismo, non è competente riguardo le Locazioni di appartamenti privati concessi per brevi periodi ad uso abitativo e per finalità turistiche. La Regione può regolamentare esclusivamente le attività ricettive alberghiere e extra-alberghiere svolte imprenditorialmente o in maniera non professionale, al contrario la Locazione Turistica non ricade nella disciplina delle attività ricettive ed è esercitabile senza altro adempimento fatto salvo l'obbligo di comunicazione all'autorità di P.S. delle persone alloggiate. Pertanto chi effettua Locazione Turistica nel Lazio non è obbligato alla presentazione della SCIA (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) presso il SUAR (*Sportello Unico Attività Ricettive*) e non soggetto alla disciplina di cui al *Regolamento 7 agosto 2015, n. 8 "Nuova disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere"*, pubblicato su *Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 73 del 10/09/2015*. Tuttavia, all'Art. 2, comma 3 del recente regolamento si specifica che:

---

*“Per favorire la sicurezza sul territorio regionale e contrastare forme irregolari di ospitalità a danno della qualità dell’offerta turistica, i soggetti titolari di strutture diverse da quelle di cui al comma 3 dell’articolo 1 che offrono ospitalità in*

*appartamenti privati locati per fini turistici di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) o coloro che esercitano altre forme di ospitalità attraverso canali on line di promo commercializzazione, trasmettono al Comune competente e all'Agenzia di cui al comma 1, idonea comunicazione sull'ospitalità offerta utilizzando l'apposita modulistica on line predisposta dal Comune stesso".*

---

**Obbligo di comunicazione all'Agenzia regionale del Turismo e al Comune**

Nella Regione Lazio vige quindi l'obbligo di dare comunicazione all'*Agenzia regionale del Turismo* e al Comune competente che presso l'appartamento, oggetto dell'offerta di ospitalità, non viene svolta attività ricettiva extra-alberghiera riconducibile ad alcuna tipologia ricettiva di cui *all'art.1 comma 3 del Regolamento Regionale 8/2015* e che ai fini della promo commercializzazione dell'attività non verranno utilizzate le denominazioni delle tipologie ricettive extra-alberghiere. La comunicazione ha lo scopo, come precisato dall'Agenzia regionale del Turismo con *Circolare esplicativa, Prot. GR482652* di "*rilevazione sul territorio regionale (comma 3) dei soggetti titolari di strutture diverse da quelle indicate all'art. 1, comma 3, del Regolamento, che offrono ospitalità in appartamenti privati o che esercitano altre forme di ospitalità attraverso canali di commercializzazione on-line*". I dati raccolti attraverso tale comunicazione e rilevabili anche attraverso l'utilizzo dei portali di prenotazione saranno segnalati alle Autorità competenti (Prefettura e Questura) per favorire la sicurezza pubblica territoriale. Gli "Alloggi privati locati per fini turistici" disciplinati dalla *Legge 431/98 art.1 comma 2 lett. c*, non sono riconducibili alle strutture ricettive extra-alberghiere indicate *all'art.1 comma 3 reg.reg. n.8/2015* e pertanto non è richiesta la registrazione (per il momento) al sito della Regione Lazio

[www.visitlazio.com](http://www.visitlazio.com) per l'inoltro dei dati sui flussi turistici e non è richiesta la riscossione (per il momento) del contributo di soggiorno per gli ospiti alloggiati.

Non viene quindi messo in discussione dal regolamento regionale l'inalienabile diritto di ogni proprietario di immobile di poter godere (ovvero la facoltà di utilizzare o non utilizzare la cosa per trarne tutte o nessuna utilità, la cosiddetta "disposizione materiale") e di poter disporre del bene (ovvero la facoltà di venderlo o di non venderlo, di donarlo, lasciarlo per testamento o darlo in locazione, la cosiddetta "disposizione giuridica") a suo vantaggio e a suo piacimento secondo il principio di pienezza ed esclusività previsto dal diritto di proprietà. L'obbligo di dare comunicazione all'Agenzia regionale del Turismo e al Comune competente per chi effettua Locazione Turistica secondo quanto disposto *dall'Art. 2, comma 3 del Regolamento 7 agosto 2015, n. 8* "Nuova disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere" rende di fatto implicita la liceità di questo tipo di locazione anche *"attraverso canali on line di promo commercializzazione"*.