

**SPECIALE APE CONFEDILIZIA****PUBLIKOMPASS**  
SERVIZI PROMOZIONALI

ULTIMISSIME NOVITÀ

# Locazione turistica e nuove forche caudine

## Conflitto tra normativa statale, regionale e regolamentare

La figura della locazione turistica fa ingresso per la prima volta nel nostro ordinamento con la legge 9.12.98 n. 431, entrata in vigore il 30 dicembre 1998 che ha riformato l'intera disciplina delle locazioni immobili urbane ad uso abitativo.

L'art. 1 della predetta legge definiva il suo stesso ambito di applicazione prevedendo, tra l'altro, che le disposizioni degli artt. 2, 3, 4, 7, 8 e 13 non dovessero essere applicate con riguardo ad alcune specifiche tipologie di rapporti di locazione abitativa diverse tra loro ma accomunate dalla caratteristica di riferirsi a fattispecie locative aventi ad oggetto non caratterizzate da interessi abitativi primari per il conduttore. Tra tali tipologie l'art. 1 annovera appunto anche gli alloggi locati per finalità turistiche".

Con l'entrata in vigore del decreto legislativo n. 79 del 2011, il cosiddetto "codice del turismo" veniva completamente a mutare lo scenario risultandone semplificato al massimo il contesto normativo. La disposizione contenuta nell'art. 53 del decreto stabilisce infatti che "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione".

Oggi quindi la regolamentazione delle locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche deve avere come unico riferimento

la normativa appunto le norme del codice civile che disciplinano il contratto di locazione e quindi gli articoli di illegittimità costituzionale integrando un'indebita interferenza delle legislazioni regionali e peggiori delle loro normative secondarie in negozi giuridici che la legge dello Stato espressamente stabilisce siano soggetti al solo codice civile e all'autonomia negoziale privata.

Si tratta di un fenomeno che si sta diffondendo a macchia d'olio e che presenta connotati di gravità tali da richiedere da parte dei proprietari, ma per alcuni aspetti anche degli stessi conduttori, una adeguata reazione che spesso si ha paura di porre in essere.

Ma v'è di più. Le normative regionali legislative o regolamentari, non si limitano a entrare a gamba tesa nelle scelte privatistiche per quanto attiene alla durata, ma si spingono a dettare anche statuizioni che tendono a considerare il proprietario di casa che loca il proprio appartamento ad uso turistico alla stregua di un mega imprenditore del settore alberghiero, imponendogli di compiere formali comunicazioni e persino di arredare il proprio immobile secondo pignoleschi e assurdi dettami, come ad esempio quello di tenere nel cassetto un certo

numero di chiavi. Ma v'è di più. Le normative regionali legislative o regolamentari, non si limitano a entrare a gamba tesa nelle scelte privatistiche per quanto attiene alla durata, ma si spingono a dettare anche statuizioni che tendono a considerare il proprietario di casa che loca il proprio appartamento ad uso turistico alla stregua di un mega imprenditore del settore alberghiero, imponendogli di compiere formali comunicazioni e persino di arredare il proprio immobile secondo pignoleschi e assurdi dettami, come ad esempio quello di tenere nel cassetto un certo

numero di posate (per fortuna non si dice se di metallo o di plastica) o di cuscini o strofinacci, di tenere un numero massimo di letti e addirittura di piegare e riporre quelli a scomparsa alla fine della locazione, anche breve o brevissima, pena sanzioni pesantissime, di gran lunga superiori a quelle inflitte a chi ha causato l'affondamento di un transatlantico con i passeggeri a bordo.

La domanda è: quali interessi queste normative ispirate al



più retrogrado burocratismo vogliono tutelare? Interessi pubblici non se ne vedono all'orizzonte: penseremmo male se ci convincessimo che si tratti di disposizioni che tutelano gli interessi di organizzazioni rappresentative solo dei loro interessi lobbistici e che sono capaci di far sentire con efficacia la loro voce? In questo modo tuttavia si raggiunge certamente un risultato, quello di colpire ancora e sempre la piccola proprietà, il piccolo risparmiatore dell'edilizia a vantaggio di chi detiene il vero potere economico e se ne avvale per conseguire i propri scopi. Ma perché devono essere sempre e solo la **Confedilizia** e APE **Confedilizia** di Genova a vigilare affinché non si superino i limiti della tollerabilità e della decenza?

Noi nutriamo fiducia che ci sia ancora un "Giudice a Berlino", qualcuno che si renda conto dei danni che una politica siffatta determinerà a medio termine nei confronti del risparmio immobiliare e dello stesso tursimo Ligure e nazionale.

**VINCENZO NASINI**

