

Le norme sul turismo riunite in un Codice. Nuove regole anche sulla multiproprietà

10 Giugno 2011

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 6 giugno (supplemento n. 139) il cosiddetto **Codice del turismo**: si tratta del Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79 recante il *"Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, 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"*.

Il Codice, riportato nell'Allegato 1 del Decreto è formato complessivamente da 69 articoli che disciplinano nel dettaglio tutti gli aspetti connessi all'attività turistica con l'obiettivo di fornire un quadro normativo generale di livello statale aggiornato rispetto all'evoluzione della materia nonché adeguato anche rispetto alla normativa comunitaria.

Vengono di conseguenza abrogate tutta una serie di disposizioni normative quali: la Legge n. 135/2001 "Riforma della legislazione nazionale del turismo"; il D. Lgs. 392/1991 "Attuazione della direttiva n. 82/470/CEE nella parte concernente gli agenti di viaggio e turismo"; il DL 465/1988 "Misure urgenti e straordinarie per la realizzazione di strutture turistiche, ricettive e tecnologiche" ecc.

L'articolo 2 del D. Lgs. n. 79/2011 riscrive, invece, il Titolo IV del D. Lgs. n. 206/2005 (Codice del Consumo) sulla multiproprietà al fine di adeguarne la relativa disciplina alla Direttiva 2008/122/CE che non fa più riferimento esclusivamente al contratto di multiproprietà ma contempla anche altre tipologie contrattuali strettamente connesse, ossia:

a) *contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine*, da intendersi come un contratto di durata superiore ad 1 anno ai sensi del quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso essenzialmente il diritto di ottenere sconti o altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi;

b) *contratto di rivendita*, con il quale si individua un contratto ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine;

c) *contratto di scambio*, vale a dire un contratto ai sensi del quale un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà.

Al fine di offrire una tutela rafforzata agli acquirenti di tali diritti di godimento sono previste una serie di disposizioni riguardanti gli obblighi di informazione preventiva che devono essere fornite al consumatore anche per l'esercizio dell'eventuale diritto di recesso. A tal proposito tra le modifiche si segnala il prolungamento da dieci a quattordici giorni del termine per poter esercitare il recesso senza doverne specificare il motivo e senza alcun addebito di spesa.

Viene confermato, poi l'obbligo di fideiussione che deve essere tra l'altro prestata, in ogni caso, dall'operatore commerciale quando l'alloggio, oggetto del contratto di multiproprietà, sia in corso di costruzione, a garanzia dell'ultimazione dei lavori. della fideiussione deve farsi espressa menzione nel contratto, a pena di nullità.

Il Codice del Turismo vero e proprio, contenuto come detto nell'Allegato 1 al Decreto Legislativo, racchiude un pacchetto di norme con cui lo Stato mira ad assicurare una disciplina minima uniforme nella materia del turismo. Infatti, facendo riferimento al dettato costituzionale la materia del turismo non viene menzionata né nel secondo né nel terzo comma dell'articolo 117. La Consulta ha costantemente riconosciuto che tale materia appartiene, infatti, alla competenza "residuale" delle Regioni in virtù del quarto comma del medesimo articolo. Ciò non ha impedito alla Corte di affermare peraltro la legittimità di norme statali che intervengano a disciplinare alcuni aspetti della materia.

L'articolo 2 del Codice, recependo, quindi, l'orientamento prevalente e costante della Corte Costituzionale, individua il fondamento della potestà legislativa dello Stato in materia di turismo.

In base al comma 2 di detto articolo: *"L'intervento legislativo dello Stato in materia di turismo è, altresì, consentito quando sussistono le seguenti esigenze di carattere unitario:*

a) *valorizzazione, sviluppo e competitività, a livello interno ed internazionale, del settore turistico quale fondamentale risorsa del Paese;*

b) *riordino e unitarietà dell'offerta turistica italiana"*

Nel complesso il Codice è suddiviso in sette Titoli. Si richiamano di seguito le disposizioni di maggiore interesse.

Il Titolo III, al fine di uniformare e coordinare l'offerta turistica sul territorio nazionale, illustra le varie **tipologie di strutture ricettive** (alberghiere, extra alberghiere, ricettive all'aperto e ricettive di mero supporto). Sono escluse le strutture agrituristiche la cui disciplina è contenuta nella Legge n. 96/2006.

Particolare rilievo assume l'articolo 16 che incardina uno degli obiettivi alla base del riordino normativo ossia quello della **semplificazione amministrativa**. Viene recepita, infatti, la segnalazione certificata di inizio attività e le norme sullo sportello unico. Pertanto l'avvio e l'esercizio delle strutture turistico ricettive sono soggetti a SCIA ai sensi dell'articolo 19 Legge n. 241/1990. È fatto in ogni caso salvo il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie ambientali, di pubblica sicurezza ecc.

Al Titolo V gli artt. 24 e ss. sono dedicati alla **promozione del turismo culturale**. A tal fine il Presidente del Consiglio dei Ministri o il Ministro delegato, di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali, promuove la realizzazione di iniziative turistiche finalizzate ad incentivare la valorizzazione del patrimonio storico - artistico, archeologico, architettonico e paesaggistico presente sul territorio italiano. Per perseguire tali obiettivi inoltre le Regioni e gli enti locali, possono promuovere la sottoscrizione di accordi di programma in cui siano previste misure finalizzate a valorizzare il patrimonio storico - artistico locale con particolare attenzione ai borghi, ai piccoli comuni ed a tutte le realtà minori; ad assicurare la effettiva fruibilità, da parte del pubblico dei visitatori, in particolare di quelli stranieri, del predetto patrimonio.

Una disposizione specifica riguarda poi le strutture dedicate alla **nautica da diporto**.

L'articolo 31 prevede che la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica da diporto, ivi compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, per la quale sia stata assentita, nel rispetto della disciplina paesaggistica e ambientale, concessione demaniale marittima o lacuale, anche provvisoria, non necessita di alcun ulteriore titolo abilitativo edilizio e demaniale.

Si segnalano, infine, gli articoli 52 e 53 in tema di **locazioni turistiche**.

La prima delle due norme riscrive il primo e terzo comma dell'articolo 27 della Legge n. 392/1978 precisando, innanzitutto, che la durata delle locazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti alle seguenti attività: industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili. In pratica la modifica ha eliminato il generico riferimento alla Legge 326/1968 che finora era stato fonte di equivoci.

La modifica al terzo comma dell'articolo 27 mira, invece, a puntualizzare che la durata minima novennale riguardante la locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere vale anche per l'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile (ossia case di cura, pensioni,

trattorie, stabilimenti balneari).

L'articolo 53 sottrae, invece, la disciplina normativa delle locazioni di alloggi con finalità turistica, in qualsiasi luogo ubicati, alle disposizioni della Legge n. 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) rimettendole, invece, a quella codicistica (vale a dire artt. 1571 e ss. del Codice Civile).