

**SPETT.LE COMUNE DI SORRENTO**

e

**SPETT.LE UFFICIO SUAP DEL COMUNE DI SORRENTO**

**PIAZZA SANT'ANTONINO 14**

**SORRENTO**

**MEMORIA DIFENSIVA**

per [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED]  
alla [REDACTED], C.F. [REDACTED], elettivamente  
domiciliata ai fini del presente atto dall'Avv. Gabriele Gava presso il  
quale elettivamente domicilia in Napoli alla Via Vittoria Colonna n. 9,  
email [studiolegalegava@virgilio.it](mailto:studiolegalegava@virgilio.it)

**PER L'ANNULLAMENTO**

del verbale di accertamento del Comune di Sorrento n. [REDACTED]/2019,  
notificato a [REDACTED] in data [REDACTED] con cui è stata comminata la  
sanzione di cui all'art. 15, comma 1, L.R. Campania 24/11/2001 n. 17,  
per aver avviato, in [REDACTED] attività extralberghiera del  
tipo casa vacanza denominata [REDACTED] in forma imprenditoriale e  
pubblicizzata sul sito Internet [www.airbnb.it](http://www.airbnb.it) e [www.booking.com](http://www.booking.com), in  
assenza di titolo abilitativo (SCIA) in luogo del fitto turistico, attesa  
l'offerta di beni e servizi accessori non compatibili con quest'ultimo.

**FATTO**

La sottoscritta ha proceduto a locare, in via saltuaria e per periodi non  
inferiori a 3 giorni e non superiori a 30 giorni, un unico immobile di  
proprietà, per finalità turistiche, ai sensi della L. n. 431 del 9/12/1998.

Tale locazione è avvenuta senza alcuna organizzazione in forma di  
impresa e con la indicazione di alcune dotazioni presenti

nell'appartamento.

La sottoscritta, conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative, ha regolarmente proceduto a chiedere alla Polizia di Stato iscrizione al portale Alloggiati WEB, nella voce Appartamento uso turistico locazione pura, allegando tutta la documentazione tecnica richiesta dalla Polizia di Stato, nonché a corrispondere al Comune di Sorrento l'importo relativo a tassa di soggiorno per gli ospiti.

Senonchè il Comune di Sorrento, errando nel significato di "organizzazione in forma di impresa", ha ritenuto che l'indicazione di alcune dotazioni dell'immobile possano costituire servizi a favore degli ospiti, che renderebbero l'attività di tipo imprenditoriale e non di locazione pura ex L. 431/98.

In particolare il Comune di Sorrento ha ritenuto che l'attività sarebbe stata svolta in maniera imprenditoriale, in quanto sarebbe stato precisato che l'appartamento era dotato di:

shampoo, balsamo, carta igienica, DVD, videogiochi, laptop, Playstation2, videoregistratore, libri, musica per bambini, prodotti per le pulizie, prodotti da bagno in omaggio e bagnoschiuma.

Come è facile vedere, l'indicazione data sulle dotazioni, non rappresenta altro che le caratteristiche dell'appartamento, mentre cosa ben diversa è l'attività svolta in forma imprenditoriale, che richiede una serie di servizi in favore degli ospiti dal momento dell'occupazione dell'immobile.

Ne consegue che il verbale di accertamento per violazione amministrativa di cui in premessa è illegittimo e va, pertanto, annullato per i seguenti

## MOTIVI

### 1) VIOLAZIONE DELL'ART. 15 COMMA 1 L.R. CAMPANIA 24/11/2001 N. 17 – ERRATA INTERPRETAZIONE DELLA L. 431/98.

Il Comune di Sorrento ha sostenuto che la sottoscritta avrebbe svolto attività in forma imprenditoriale, e non secondo le disposizioni di cui alla L. 431/98, in quanto avrebbe pubblicizzato un'offerta di beni e servizi accessori, non compatibile con le disposizioni di quest'ultima Legge.

In particolare sarebbe stato precisato che nell'immobile vi erano shampoo, balsamo, carta igienica, DVD, videogiochi, laptop, Playstation2, videoregistratore, libri, musica per bambini, prodotti per le pulizie, prodotti da bagno in omaggio e bagnoschiuma.

Sta di fatto che affinché si ritenga svolta un'attività in forma imprenditoriale, devono essere previsti o svolti servizi, a favore dei conduttori, dal momento in cui prendono possesso dell'immobile, mentre alcuna valenza può essere data alla semplice indicazione di dotazioni già presenti nell'immobile, che rappresentano caratteristiche dell'appartamento, con possibilità di utilizzo dei beni in esso contenuti.

Pensiamo ad esempio alla locazione di un immobile, che contenga un pianoforte. In tal caso secondo il Comune di Sorrento la presenza del pianoforte costituirebbe un servizio, poiché il conduttore può suonarlo.

In proposito l'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 24/E del 12/10/2017, ha precisato che *“il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, servizi*

*espressamente indicati dall'articolo 4: tali servizi sono ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo e, pertanto, non idonei ad escludere i contratti che li contemplano dalla applicazione della cedolare secca e dell'assoggettamento del canone a ritenuta, nonché dell'obbligo di fornire i dati all'Agenzia delle Entrate.*

*Si ritiene che analogo regime possa riguardare anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile, come ad esempio la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, i quali, seppure non contemplati dall'articolo 4, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo.*

*La disciplina in esame non è invece applicabile se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso della attività di bed and breakfast occasionale.”*

Da quanto suddetto, appare evidente che l'attività imprenditoriale richieda un'organizzazione che svolga servizi aggiuntivi in favore dei conduttori degli immobili.

Ma vi sembra possibile, che possa considerarsi attività imprenditoriale, la circostanza che un privato abbia fatto trovare carta

igienica e shampoo nell'immobile?

Siamo veramente nell'ambito dell'assurdo, nonché nel totale svilimento di ciò che deve essere considerato come attività imprenditoriale.

Quindi, secondo il Comune di Sorrento, chi colloca in un immobile di sua proprietà, senza la presenza di conduttori, carta igienica e shampoo è un imprenditore.

Senza dire che, nel caso di specie, sono stati anche stipulati singoli contratti di locazione (v. allegato a titolo informativo) nei quali si fa espresso riferimento alla L. 431/98, e si precisa che: “7) *Le parti si danno atto che il conduttore provvede a propria cura al riassetto giornaliero dell'immobile locato. E' esclusa da parte del locatore la fornitura di pasti e bevande, di servizi di sorveglianza, custodia e di qualsiasi altro servizio. Il conduttore si impegna a rispettare le regole condominiali del buon vicinato, le regole sullo smaltimento dei rifiuti, i periodi di silenzio previsti dalla Legge, e di custodire l'appartamento e quanto ivi contenuto secondo la cura del buon padre di famiglia”.*

In virtù delle suindicate considerazioni appare, senza ombra di dubbio, del tutto inesistente la contestata forma imprenditoriale e tipo di locazione, considerato che i beni indicati nel verbale di accertamento sono esclusivamente dotazioni dell'immobile, e non costituiscono alcun tipo di servizio aggiuntivo che possa ricomprendersi nell'ambito di attività imprenditoriale.

Il tutto senza dire che il Comune di Sorrento non fornisce alcuna prova dell'esistenza di tali dotazioni nell'ambito dell'immobile, considerato che le deduzioni a supporto del verbale di accertamento, si

basano esclusivamente sulla visione di siti Internet, che non costituisce alcuna prova certa della presenza di tali dotazioni nell'ambito dell'immobile oggetto dell'accertamento.

**P.T.M.**

Chiede che il Comune di Sorrento voglia, in via di autotutela, procedere all'annullamento del verbale di accertata violazione amministrativa n. [REDACTED] elevato a mio carico.

Chiede di essere sentita di persona, precisando che le comunicazioni possono essere inviate al mio indirizzo sito in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] o all'Avv. Gabriele Gava all'indirizzo email [studiolegalegava@virgilio.it](mailto:studiolegalegava@virgilio.it)

Si allegano:

- 1) Circolare della Agenzia delle Entrate n. 24/E;
- 2) Contratto tipo di locazione, con bonifico comprovante la data della permanenza ed il versamento del canone;
- 3) Contratto tipo di locazione in lingua italiana;
- 4) Verbale di accertamento impugnato.

Con osservanza

[REDACTED]