

IMPOSTE INDIRETTE

Il contratto di residence: differenze rispetto ai B&B e alle locazioni

di **Leonardo Pietrobon**

Il contratto di alloggio in *residence* rientra nella **categoria giuridica dei contratti atipici**, a prestazioni corrispettive, con **contenuto misto**. Essendo come detto un negozio atipico - e cioè non disciplinato organicamente sia dal codice civile, sia da una norma (legge) speciale - trova la sua legittimazione giuridica nel disposto del secondo comma dell'articolo **1322 del codice civile**, secondo cui *"Le parti possono concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico"*.

Dal punto di vista sostanziale, si definisce, quindi, contratto di *residence* la **cessione in godimento di un appartamento ammobiliato**, unitamente all'inclusione di **alcuni servizi accessori**, aventi natura specificamente alberghiera, ma **propri e caratteristici della natura residenziale** della prestazione offerta, a **fronte di un corrispettivo** in danaro comprensivo anche del costo dei predetti servizi.

Dall'analisi del contratto in parola, si può notare la **promiscuità delle prestazioni** ivi contenute che prevedono, **oltre al godimento dell'immobile**, alcune **prestazioni di servizi finalizzate proprio a rendere ancora più confortevole e comodo tale godimento** da parte del residente, concetto che tuttavia non deve essere confuso con quello di B&B.

Dal punto di vista normativo, a seguito di una prima elaborazione giurisprudenziale, il Legislatore ha varato una prima **disciplina organica per il contratto di residence** e cioè la **legge (quadro) 217/1983**. Tale normativa definiva *"le residenze turistico alberghiere, come esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina"*. Tale normativa generale demandava alle leggi regionali l'individuazione dei criteri volti alla classificazione delle diverse strutture ricettive, tenendo conto delle dimensioni e dei requisiti strutturali dei servizi offerti e della qualificazione degli addetti. La legge in parola è stata **poi abrogata dall'articolo 11 della L. 135/2001**, legge di riforma della legislazione nazionale del turismo, la quale ha comunque **demandato alle Regioni il compito di legiferare in materia con leggi regionali ad hoc** e alle quali, singolarmente, si rinvia, per un esame più approfondito.

Le **prestazioni accessorie dei servizi** inclusi nel contratto di *residence* vengono regolamentate da due **figure contrattuali tipiche**: il contratto di **prestazione d'opera** e quello di **somministrazione di servizi**. Al riguardo e in un'ottica generale, occorre altresì rilevare che,

considerata la natura e la finalità del negozio in esame, i **servizi a questo riferibile perdono la loro caratteristica di accessorietà**, assumendo **così un rilievo paritetico rispetto all'obbligazione rappresentata dal godimento dell'immobile**. La presenza dei **servizi accessori**, nel contratto di *residence* - il cui onere spetta al concedente - **rappresenta la principale differenza con il contratto di locazione di immobile arredato** e con quello di **locazione stagionale**; in tali due ultime fattispecie, infatti, **l'obbligazione principale** è rappresentata dal **godimento dell'immobile** contro il pagamento del canone di locazione, mentre nel contratto di *residence* **l'obbligazione concerne anche servizi accessori** al godimento dell'immobile, che assumono - come detto - un rilievo paritetico. In altri termini, quindi, l'utilizzo della nomenclatura "accessori" non appare del tutto corretta per i motivi di cui sopra.

Nel contratto di *residence* i servizi "accessori" sono rappresentati, ad esempio:

- dal **ricevimento della posta**;
- dal **servizio di portierato diurno e notturno**;
- dalla **fornitura della biancheria della camera** e del bagno e la loro **sostituzione periodica**,
- dalla **ripulitura ed il riassetto dei locali** concessi in godimento;
- dalla dotazione di **suppellettili per l'utilizzo della cucina** ed il loro **lavaggio e riassetto**;
- dalla **somministrazione delle utenze** relative all'acqua, alla luce elettrica, al riscaldamento ed al gas.

Ciò che emerge quindi è una netta distinzione tra il contratto di *residence* e quello di B&B o della locazione, in quanto:

- **rispetto al B&B non vi è obbligo di alcuna somministrazione di alimenti e bevande nella prima colazione**;
- **rispetto alla locazione, invece, come visto non vi è il mero godimento dell'immobile**.

La giurisprudenza ha, quindi, determinato che i **servizi accessori inclusi nel contratto di residence hanno natura specificatamente alberghiera** e che in tale ottica **non vi è limitazione alcuna**, salvo la loro **contrarietà alla legge e in particolare all'ordine pubblico e al buon costume**.

Un'ulteriore caratteristica del contratto di *residence* è rappresentata dalla **sua durata transitoria** nel tempo; **tale contratto**, infatti, anche in rapporto all'elevato costo, **è finalizzato a soddisfare esigenze dell'utente di carattere temporaneo**, talvolta riferibili a quelle per **un breve soggiorno di vacanza**. La **durata del contratto è lasciata alla libera determinazione delle volontà delle parti** contraenti, ai sensi dell'articolo 1322, comma 1, del codice civile, il quale, nel **riferirsi genericamente al contenuto dei contratti**, fa evidentemente implicito riferimento anche all'eventuale loro durata, disponendo che: "*Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge*". Ciò significa che, **non esistendo norme che limitino nel tempo la durata del contratto di residence**, le parti sono libere di autodeterminarsi a loro piacimento.

Per approfondire le problematiche relative alla gestione di un B&B vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

Seminario di specializzazione
**LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI
BED & BREAKFAST E DELLE CASE VACANZA**

Latina Modena Napoli Palermo Pisa Rimini Venezia