

**ADSI
FRIULI VENEZIA GIULIA**

CONVEGNO

“Aspetti legali, fiscali, gestionali e normativi delle dimore storiche aperte per turismo o eventi”

**Villa PACE
Tapogliano - Campolongo**

8 marzo 2019

Avv. Mariastella Bellini

Quadro generale
delle norme riguardanti gli immobili
di interesse storico-artistico

L'apposizione del vincolo storico artistico su di un immobile crea per il proprietario una serie di obblighi che limitano il suo diritto di proprietà e che sono contenuti nel D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, attualmente in vigore.

OBBLIGHI CONSERVATIVI

- ex art. 30 c.3 per cui i privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantirne la conservazione.
- Necessario il rilascio dell'**autorizzazione** dell'autorità competente (la soprintendenza territoriale) art 21
 - a) per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sull'immobile
 - b) per la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione, dei beni culturali ;

ALTRI OBBLIGHI

- Il **trasferimento** della proprietà dei beni culturali deve essere denunciato al soprintendente entro un breve lasso di tempo.
- In caso di trasferimento a titolo oneroso lo Stato e gli altri enti pubblici possono esercitare il diritto di **prelazione**.
- Il mutamento di destinazione d'uso dei beni culturali deve essere comunicato al soprintendente.

In caso di violazione degli obblighi sopra indicati sono previste sanzioni sia penali che pecuniarie.

Quindi il legislatore tributario, al fine di compensare i gravosi obblighi di conservazione e manutenzione, nonché i vincoli di destinazione, di utilizzo e al trasferimento posti a carico dei proprietari di detta tipologia di immobili, ha previsto alcune agevolazioni..

Agevolazioni

- Agevolazioni sul reddito derivante da locazione
- Importo di IMU TASI ridotta del 50% rispetto a quella ordinaria
- Possibilità di detrarre il 19% delle spese effettivamente rimaste a carico del proprietario in caso di lavori di restauro sugli immobili vincolati
- Per quanto riguarda la TARI alcuni comuni hanno concesso delle agevolazioni conteggiando forfettariamente i metri quadri.

Aliquota iva sui lavori

- Per quanto riguarda l'IVA sui lavori eseguiti sugli immobili storici **non** vi sono agevolazioni particolari
- Oggi l'iva per i lavori su unità **abitative** è del 10%.
- MA
- Per i lavori di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione l'iva è **sempre** al 10% di qualsiasi tipologia di immobile si tratti. (DPR. 633/72 - Tabella A - Parte III – n. 127-terdecies e quaterdecies)

Utilizzazione degli immobili

Alcune tipologie

- - Locazione – locazione turistica –
- - Bed and breakfast
- - Apertura al pubblico come attività museale
- - Locazione per eventi

LOCAZIONE

- locazione commerciale si seguono le regole ordinarie per questo tipo di contratti
- locazione abitativa, regolata Dalla legge 431/98
- due tipologie di contratto utilizzabili e la cui durata è stabilita per legge:
 - -il canale a canone libero che però è vincolato alla durata di 4 anni più 4
 - -il canale concordato che prevede una durata di 3 anni (minimo) più altri 2 ed ha dei parametri precisi per calcolare il canone di locazione (a cui sono ricollegate anche ulteriori agevolazioni)

Se l'immobile è sottoposto al vincolo

Al 2 comma dell'art 1 della L. 431/98 e' esplicitamente escluso che tali norme si applichino agli immobili vincolati

«le disposizioni ... della presente legge non si applicano:

ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1^o giugno 1939, n. 1089 (attualmente assorbita dal D. Legislativo 42/2004 – c.d. Codice dei Beni Culturali), o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile

Essi sono quindi liberi nella durata e nell'importo richiesto per la locazione (per la sola locazione abitativa)

IMPOSTE

- Per gli immobili assoggettati a vincolo diretto, dal 1 gennaio 2012 l'imposta IRPEF va calcolata, sul 65% del canone percepito per la locazione, se superiore al reddito catastale (ridotto del 50%). Ove tale reddito catastale dovesse risultare superiore al canone di locazione, l'imponibile sarà costituito dal reddito catastale stesso.
- La riduzione degli imponibili al 65% dei canoni di locazione vale sia per i contratti di affitto ad uso diverso che per quelli ad uso abitativo.
- Da notare che in caso di contratto stipulato secondo le regole del canale concordato ad esso sarà applicabile, in più, anche l'agevolazione del 30% riconosciuta per tali tipi di contratto dalla legge 431/1998.

Cedolare secca

- Ricordo che gli immobili ad uso abitativo, di proprietà di persone fisiche, possono usufruire del sistema di tassazione alternativo della Cedolare secca, pertanto, ogni proprietario dovrà valutare l'opportunità fiscale di utilizzare un metodo di tassazione o l'altro.

Locazione turistica

- Anche per questo tipo di locazioni è indispensabile il **contratto scritto**.
- Non possono assolutamente essere forniti servizi agli ospiti salvo il primo cambio di biancheria (altrimenti rischia di diventare attività professionale)
- **Comunicazione degli alloggiati** (Min Interni circolare interpretativa del 26.06.2015) E' necessaria l'iscrizione al portale della Polizia di Stato AlloggiatiWeb e comunicare i nominativi degli ospiti.

La comunicazione deve essere effettuata entro 24 ore dall'arrivo degli ospiti. Le violazioni sono punite con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a 206€.

- Anche la locazione turistica per brevi periodi può usufruire del regime agevolato della cedolare secca,
- Il DL 50/2017 ha stabilito che gli intermediari, in qualità di sostituti d'imposta ai sensi del DL 50/2017, devono effettuare alla fonte la ritenuta del 21%.
- Lo stesso decreto ha stabilito che se l'immobile è in **comodato** il comodatario che stipula un contratto di locazione con terzi diventa titolare del reddito che ne deriva con la possibilità di optare per il regime della cedolare secca DL 50/2017 .
- Lo stesso se venga effettuato un subaffitto.

Ricevuta

- Al momento del pagamento del canone di locazione si deve rilasciare una ricevuta non fiscale *solo se richiesta dall'ospite* (art.22, comma 6 del DPR n. 633/72). Sulla ricevuta deve essere apposta una marca da bollo dell'importo di euro 2,00 se la stessa supera i 77,47 euro
- Per i compensi ricevuti tramite le **piattaforme** di booking (come Airbnb) occorre comprendere se il pagamento sia effettuato direttamente dall'ospite al proprietario o alla piattaforma che poi versa l'importo al proprietario, nel primo caso il proprietario sarà tenuto a rilasciare ricevuta non fiscale se richiesta dall'ospite.
- Se invece la piattaforma fa da tramite sarà la piattaforma stessa a dover rilasciare la ricevuta.

Norme regionali

- La Locazione Turistica è regolata dal Codice Civile e trae fondamento dall'inalienabile diritto di ogni proprietario di immobile di poter godere e di poter disporre del bene a suo vantaggio e a suo piacimento secondo il principio di pienezza ed esclusività previsto dal diritto di proprietà.
- Le Regioni, avendo potestà legislativa concorrente a quella statale in materia di turismo, possono prevedere per questo tipo di locazioni alcune limitazioni volte a definire con maggior precisione il confine tra chi effettua questo tipo di attività a livello professionale e tra chi invece trae vantaggio esercitando un semplice diritto di proprietà.
- Le Province o Regioni possono inoltre richiedere a **fini statistici** l'invio delle presenze e i Comuni, previa apposita delibera, possono richiedere il pagamento della tassa di soggiorno.

Bed and Breakfast

Bed and breakfast (Friuli)

1. L'attività di bed and breakfast è esercitata da coloro i quali, nell'ambito della **propria residenza**, comprese le pertinenze, ove alloggiano durante il periodo di permanenza degli ospiti, offrono **occasionalmente** alloggio e **prima colazione** ivi servita, in **non più di quattro camere e con un massimo di otto posti letto**, avvalendosi della normale organizzazione familiare, privilegiando nell'offerta della prima colazione l'utilizzo di prodotti agricoli regionali di cui all'articolo 1, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 4 (Norme per orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli regionali).
2. L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità di cui al comma 1 non comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

- L'inizio della attività deve essere comunicato al comune(SCIA) e devono essere indicati i prezzi praticati.
- Rispetto delle normative igienico sanitarie e regolarità degli impianti
- Dimensioni delle stanze e mobilio
- Saltuarietà della attività
- Il reddito derivante da una attività di bed and breackfast dovrà essere denunciato nei redditi diversi un volta decurtato delle spese inerenti (quota di riscaldamento e altre utenze

APERTURA AL PUBBLICO DEGLI IMMOBILI STORICI come musei

- Per aprire una dimora di interesse storico artistico al pubblico, ossia organizzare un'attività di tipo museale occorre *in seguito al DPR 151 del 2011 il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal comando dei vigili del fuoco che dovrà verificare la conformità alle norme di sicurezza.*
- **(D.P.R. n. 151/2011, attività soggette ai controlli di prevenzione incendi: allegato I, punto n. 72):** Edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere biblioteche ed archivi, musei, gallerie, esposizioni e mostre, nonché qualsiasi altra attività contenuta nel presente allegato.)
- *Per la complessità della normativa tecnica cui fare riferimento è opportuno farsi coadiuvare da tecnici specializzati.*

Deroga

- Lettera Circolare DCPREV prot. n. 3181 del 15/3/2016
- Linea guida per la valutazione, **in deroga**, dei progetti di edifici sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere attività dell'allegato 1 al D.P.R. 1 agosto 2011.

BIGLIETTI

- I biglietti per le visite culturali sono esenti da Iva così come stabilito dal DPR 633/72 che così recita:

*“ Art 10 - Operazioni esenti dall'imposta (IVA)- c 1 – sono esenti dall'imposta...omissis...
22) le prestazioni proprie delle biblioteche, discoteche e simili e quelle inerenti alla visita di musei, gallerie, pinacoteche, monumenti, ville, palazzi, parchi, giardini botanici e zoologici e simili.”*

- Per quanto riguarda i biglietti potranno andare benissimo delle ricevute madre/figlia oppure si potranno far predisporre dei biglietti personalizzati sempre con il sistema della matrice. (D. P. R. del 21 dicembre 1996 n. 696 – art. 2 Operazioni non soggette all'obbligo di certificazione.)

- Gestire un modesto numero di visite senza richiedere la partita iva potrebbe essere difendibile in caso di accertamento, quando ricorrono gli estremi di “attività occasionale a carattere non continuativo”, anche se la legge sull’IVA dispone diversamente.
- Se l’attività dovesse espandersi occorre regolarizzare la situazione richiedendo una partita Iva che preveda tale attività o farla rientrare in una partita iva già aperta ed idonea allo scopo.
- In alternativa si potrà affidare la gestione delle visite ad un soggetto terzo e far rientrare il reddito come reddito da locazione.
- Sarà comunque necessario stipulare una assicurazione ad hoc per questo tipo di attività

AFFITTO IMMOBILI PER EVENTI E MANIFESTAZIONI

- Se si affitta solo l'immobile senza dare altri servizi si rientra nel campo della locazione
- L'immobile deve comunque essere in regola dal punto di vista impiantistico.
- Nel contratto dovrà essere chiaro quale sia la parte data in affitto e che le eventuali autorizzazioni delle autorità dovranno essere acquisite dall'affittuario
- Lo stesso dovrà anche provvedere al pagamento degli eventuali diritti SIAE
- Potrà anche essere richiesta la stipula di una assicurazione per eventuali danni.

LOCAZIONI PER EVENTI

- Contratto scritto
- Nessuna fornitura di altri servizi – altrimenti attività d'impresa.
- Chiedere al conduttore di stipulare una assicurazione
- Il conduttore dovrà procurarsi le eventuali autorizzazioni necessarie sotto il profilo amministrativo e di ordine pubblico, conseguenti all'accesso degli ospiti.
- Il conduttore sarà tenuto al pagamento dei diritti SIAE nel caso in cui sia eseguita della musica.

ADSI FRIULI VENEZIA GIULIA

CONVEGNO su FISCALITÀ e GESTIONE DIMORE STORICHE APERTE

DIMORE STORICHE e IMPOSIZIONE sui REDDITI con particolare riferimento al caso di loro utilizzo (economico) per manifestazioni di carattere temporaneo

**Tapogliano, venerdì 8 marzo 2019
dalle ore 14.30 alle ore 18.00**

a cura di Roberto Lunelli,

dottore commercialista e tributarista in Udine

Presidente della Sezione F.V.G. A.N.T.I. - Associazione Nazionale Tributaristi Italiani

La dimora storica: quale utilizzo?

Dimore storiche ⇒ immobili assoggettati a tutela diretta MIBAC

A) POSSESSO STATICO

- 1) Utilizzo come abitazione (principale o secondaria) del proprietario
- 2) Concessione in locazione a un terzo

B) POSSESSO o UTILIZZO DINAMICO (O ECONOMICO)

- 1) per manifestazioni temporanee
- 2) per attività di carattere permanente

A) Possesso statico ▶▶

Il possesso «statico» di una «dimora storica», così come di un qualsiasi bene immobile, a titolo di proprietà (piena) o di altro diritto reale di godimento (diritto di usufrutto, di uso, di abitazione e di enfiteusi), genera ex se un reddito imponibile – ai fini dell'**IRPEF** (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche) del possessore – che viene qualificato come «reddito fondiario» e, in particolare, come «reddito di fabbricati».

A) Possesso statico ▶▶

MA se la dimora storica

- 1) non è locata → l'**IMU** (con base imponibile ridotta al 50%) sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali
≠ gli immobili non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale del proprietario sono assoggettati a IMU e a IRPEF ma - quest'ultimo - solo per il 50% del reddito catastale);
- 2) è locata → si applica sia l'**IMU** che l'**IRPEF**
⚡ ovvero, se è locata ad uso abitativo, il locatore può optare - in sostituzione dell'IRPEF - per la c.d. «cedolare secca», pari al 21% del canone di locazione pattuito.

A) Possesso statico: tabella riassuntiva ►►

Immobili censiti in categoria catastale **A/1** (abitaz. di tipo signorile), **A/8** (abitaz. in ville) o **A/9** (castelli, palazzi di pregio artistico o storico), riconosciuti **di interesse storico-artistico**

1) A disposizione	Abitazione principale	Solo IMU (base imponibile ridotta al 50%)
	Abitazione secondaria	IMU (base imponibile ridotta al 50%); e IRPEF e addizionali sul 50% del reddito fondiario SOLO SE l'immobile abitativo a disposizione è situato nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale del proprietario (effetto sostitutivo dell'IMU limitato al 50%).

A) Possesso statico: tabella riassuntiva ■

Immobili censiti in categoria catastale A/1 (abitaz. di tipo signorile), A/8 (abitaz. in ville) o A/9 (castelli, palazzi di pregio artistico o storico), riconosciuti di interesse storico-artistico		
2) Locati	Regime ordinario	IMU (base imponibile ridotta al 50%); e IRPEF : reddito fondiario (di fabbricati) pari al maggiore importo tra la rendita catastale ridotta forfettariamente del 50% (R.A.E. 31.12.2012, n. 114/E) e il canone di locazione forfettariamente ridotto del 35%.
	Regime sostitutivo («cedolare secca»): se ne sussistono i requisiti (immobile abitativo locato ad uso abitativo) e su opzione	IMU (base imponibile ridotta al 50%); e Imposta sostitutiva dell'IRPEF e relative addizionali, dell'imposta di registro e di bollo, pari al 21% del canone pattuito

B) Possesso dinamico ►►

1) MANIFESTAZIONI TEMPORANEE

- Eventi privati
 - Spettacoli
 - Concerti
 - Mostre
 - Convegni



MERA LOCAZIONE

ATTIVITÀ di IMPRESA

PRESTAZIONI OCCASIONALI

2) ATTIVITÀ PERMANENTI

- Attività ricettive
 - Ristorazione
 - Agriturismo
- Degustazione vini
 - Vendita



Hanno per definizione il carattere della abitualità e professionalità



ATTIVITÀ DI IMPRESA

B) Possesso dinamico (?)

1) Manifestazioni temporanee: Eventi privati ►►

La messa a disposizione della dimora per eventi privati, quali: **matrimoni, feste private, eventi aziendali, etc.**,
costituisce



mera locazione transitoria

SE

il possessore non assume
obblighi ulteriori
rispetto alla semplice messa
a disposizione degli spazi



prestazione di ulteriori servizi

SE

il possessore assume
obblighi ulteriori
rispetto alla semplice messa
a disposizione degli spazi

B) Possesso dinamico:

1) Manifestazioni temporanee - Eventi privati: Contratto ■

Stipula di uno SPECIFICO CONTRATTO con la controparte, per mettere in evidenza **diritti** e **obblighi** reciproci: tanto più è dettagliato e pertinente il contratto, tanto più si evitano future discussioni con la controparte e, per quanto qui interessa, con il FISCO (dato che i redditi conseguiti sono soggetti a tassazione).

Il contratto può prevedere:

- a) la mera locazione transitoria della dimora per eventi (privati o aperti al pubblico);
- b) la locazione transitoria della dimora e la prestazione di ulteriori servizi (non meramente accessori alla locazione);

N.B. Il contratto può anche prevedere solo la prestazione di determinati servizi (l'organizzazione di un concerto, di una mostra, di un corso di cucina o l'apertura della dimora al pubblico per visite guidate)

B) Possesso dinamico: 1) Manifestazioni temporanee ►►

Il soggetto che pone in essere queste prestazioni/attività quali
TIPOLOGIE di REDDITO consegue?

- a) Mera locazione transitoria → redditi fondiari
- b) Locazione + altri servizi → redditi diversi o redditi d'impresa

N.B. Solo prestazioni di servizi → redditi diversi o redditi d'impresa

B) Possesso dinamico: 1) Manifestazioni temporanee ►►

sub b) Locazione + altri servizi → redditi diversi o redditi d'impresa

- **SE** l'attività è svolta da una impresa commerciale (S.n.c., S.a.s., S.p.a., S.r.l., S.a.a.) quello prodotto è **sempre** «reddito d'impresa»;
- **SE** l'attività è svolta da una persona fisica, da una pluralità di persone fisiche (comunione), da un Ente non commerciale o da una Società Semplice, quello prodotto è un «reddito d'impresa» **solo se** l'attività è esercitata «per professione abituale» e con «organizzazione in forma di impresa».

≠ Se l'attività non ha le predette caratteristiche è **occasionale**

N.B. Solo prestazioni di servizi → redditi diversi o redditi d'impresa

B) Possesso dinamico: 1) Manifestazioni temporanee: Requisiti della imprenditorialità ►►

ABITUALITÀ

continuità, ripetitività
stabilità, sistematicità
ricorrenza



PROFESSIONALITÀ

competenze e capacità
mezzi di pubblicità



ORGANIZZAZIONE in
FORMA di IMPRESA
strumenti e personale

NON C'È un numero
di manifestazioni al
di sopra del quale
l'attività da
«occasionale»
diventa «abituale»
né un **limite di**
reddito che segni
questo limite MA ci
sono degli
«**elementi spia**»

B) Possesso dinamico: 1) Manifestazioni temporanee: «Elementi spia» della imprenditorialità ►►

RIPETITIVITÀ

PREORDINAZIONE

ATTIVITÀ di tipo PROMOZIONALE o PUBBLICITARIO

LAVORO o COLLABORAZIONE di TERZI

UTILIZZO di PATTAFORME della *SHARING ECONOMY*

ENTITÀ e STABILITÀ degli INTROITI

«Elementi spia»: le indicazioni euro-unitarie ai fini IVA ►►

Lo **sfruttamento di un bene immobile** diviene un'attività economica **rilevante ai fini IVA** quando l'operatore «intraprende iniziative attive di commercializzazione», utilizzando mezzi simili a quelli impiegati per attività di produzione, commercio o prestazioni di servizi da soggetti esercenti un'attività d'impresa, arte o professione (C.G.U.E. Sent. 15 settembre 2011, cause C-180/10 e C-181/10).

Lo **scambio verso corrispettivo di beni e servizi**, realizzato utilizzando piattaforme informatiche della *sharing economy*, in quanto implica una certa "continuità" nelle operazioni realizzate, rappresenta una ipotesi di impiego di risorse simili a quelle utilizzate da imprenditori e professionisti, che determina di per sé la soggettività IVA dei soggetti, anche privati, che le utilizzano (*European Commission Directorate General Taxation and Customs Union – Taxud*, conclusioni del *working paper* n. 878 del 22 settembre 2015).

«Elementi spia»: le indicazioni euro-unitarie ai fini IVA

Per verificare la **sussistenza** o meno dei **presupposti IVA** si devono esaminare i diversi elementi che contraddistinguono la fattispecie concreta: *«l'autorità amministrativa o giurisdizionale chiamata a pronunciarsi su tale problema deve valutare il complesso dei dati che caratterizzano un caso specifico per stabilire se l'attività considerata, nella fattispecie lo sfruttamento di un bene in forma di locazione, miri a realizzare introiti aventi un certo carattere di stabilità»* (C.G.U.E. Sent. 26 settembre 1996, C-230/94)

Un'**attività commerciale** assume rilievo «imprenditoriale» **solo quando** è posta in essere con modalità che rendano chiara la finalità di ritrarne una fonte di reddito costante (C.G.U.E. Sent. 27 gennaio 2000, causa n. C-23/98; in termini, anche Sent. 06 luglio 2017, C-392/16, in materia di vendite immobiliari).

«Elementi spia»: le indicazioni della prassi amministrativa ■

Con riferimento all'**attività di *bed & breakfast***, la residenza dei proprietari all'interno dell'immobile locato per fini turistici potrebbe far presumere un utilizzo prevalente dell'immobile per scopi familiari e non commerciali (e, quindi, la sussistenza di un'attività commerciale «occasionale») ... **a meno che** le modalità di svolgimento dell'attività non lascino intravedere una «certa organizzazione» che potrebbe indurre a qualificare l'attività come «abituale» e «professionale» (Ris. Min. 13.1.2000, n. 155/E; R.A.E. 24.1.2008, n. 18).

B) Possesso dinamico:

1) Manifestazioni temporanee: Adempimenti fiscali ►►

MERA LOCAZIONE TRANSITORIA

Il proprietario della dimora storica sarà tenuto a

- ✓ rilasciare, a fronte del pagamento del canone, una ricevuta/quietanza di pagamento datata e numerata, con l'indicazione del corrispettivo incassato e dell'evento al quale si riferisce, consegnando l'originale («madre») al conduttore e conservando la copia: se l'importo supera € 77,47, sull'originale andrà applicata una marca da bollo da € 2,00 (Imposta di bollo);
- ✓ dichiarare il reddito fondiario ai fini dell'IRPEF (del/i possessore/i).

B) Possesso dinamico:

1) Manifestazioni temporanee: Adempimenti fiscali ►►

ATTIVITÀ di IMPRESA

gestita in forma di impresa individuale o di società

- ✓ Obblighi amministrativi: iscrizione del soggetto nel Registro delle Imprese, apertura di una posizione IVA e INPS;
- ✓ Obblighi contabili: tenuta della contabilità, seppur semplificata;
- ✓ Obblighi dichiarativi: presentazione della dichiarazione IRPEF (o IRES), IVA e IRAP (se dovuta).
- ✓ Obblighi documentali ai fini della corretta applicazione dell'IVA:
 - locazione accompagnata da servizi ulteriori: imponibile IVA con aliquota, di norma, al 22% («prestazione complessa»);
 - visite guidate in villa, visite didattiche, visite del parco e mostre: esenti IVA;
 - attività di tipo spettacolistico: imponibili IVA con aliquota al 10%.

B) Possesso dinamico:

1) Manifestazioni temporanee: Adempimenti fiscali ■

PRESTAZIONI OCCASIONALI

Il soggetto che le pone in essere (proprietario della dimora o soggetto diverso) sarà tenuto a

- ✓ emettere una ricevuta (o quietanza) con imposta di bollo (come per la locazione);
- ✓ dichiarare la differenza tra incassi e spese (documentate e inerenti) come «redditi diversi».

B) Possesso dinamico: riflessioni conclusive ■

La giusta categoria reddituale nella quale inquadrare i redditi conseguiti da chi fa un «utilizzo dinamico» della dimora storica dipende dall'esame del singolo caso e da variegati fattori (non ultimo il soggetto che opera: se è una Società commerciale quello prodotto è sempre «reddito d'impresa»)



è importante che il contratto indichi con precisione gli obblighi che il possessore della dimora storica assume, per tutelarsi anticipatamente (anche) nei confronti del Fisco, che potrebbe mal interpretare, con una valutazione «soggettiva» (per non dire discrezionale), situazioni «di fatto» poco chiare.

PROTEZIONE DEL PATRIMONIO E PASSAGGIO GENERAZIONALE: COME DECIDERE?

Matteo Mattioni, notaio

Questo breve scritto mira ad affrontare il tema dell'**organizzazione degli assetti proprietari** e della **pianificazione successoria**, con particolare riferimento alla proprietà immobiliare. Ciò sarà fatto tenendo sempre presente il tema della fiscalità, data la sua assoluta centralità in qualsiasi scelta di "sistemazione" della proprietà dei beni.

Il problema principale è quello della **scelta degli strumenti giuridici** più idonei ai fini dell'organizzazione del proprio patrimonio. Per affrontare questo problema, è bene disporre di validi **criteri** per capire quali siano le soluzioni più adatte.

Due obiettivi diversi

Vanno tenute distinte due diverse esigenze.

Una prima è quella della **messa in sicurezza** dei beni rispetto alle diverse vicende negative che possono vedere coinvolto il proprietario (pensiamo, in particolare, all'aggressione dei beni da parte dei creditori).

Una seconda esigenza è quella di pianificare il **passaggio generazionale** dei beni, cioè di riorganizzare l'assetto proprietario degli stessi in vista della successione del proprietario attuale.

Questi due obiettivi possono naturalmente intersecarsi. Le possibili soluzioni per la messa in sicurezza dei beni reagiscono in modi diversi in sede successoria; allo stesso modo, le possibili soluzioni per il passaggio generazionale dei beni devono essere calibrate diversamente a seconda che questi siano stati precedentemente oggetto di misure di protezione. Per ragioni di chiarezza dell'esposizione, tuttavia, terremo separati i due aspetti.

Asset protection

Cominciamo dalla **tutela del patrimonio** a fronte di possibili attacchi dovuti alle ragioni più varie (responsabilità professionale, problemi tributari, incapacità di far fronte a debiti di varia natura). L'obiettivo di rendere "inattaccabili" i nostri beni, per il caso in cui dovesse presentarsi un problema, può essere raggiunto in due modi.

Il primo consiste nel **trasferire la proprietà** dei beni ad altri soggetti (una persona di fiducia, un *trust*, una società costituita *ad hoc*). Il secondo consiste nell'**isolare una parte del patrimonio**, rendendola non aggredibile dai creditori: non cambia la titolarità dei beni isolati; essi, tuttavia, non possono più essere raggiunti dalla gran parte dei creditori del titolare.

Le soluzioni del primo tipo sono generalmente più costose, perché comportano un **trasferimento di proprietà** e dunque scontano **imposte proporzionali**. Le soluzioni del secondo tipo sono decisamente più a buon mercato, in quanto non comportano un mutamento della titolarità dei beni e quindi scontano **imposte fisse**. In ogni caso, sia dal punto di vista della efficacia protettiva, sia dal punto di vista dei rischi che ne possono derivare, i due ordini di soluzioni sono sostanzialmente **equivalenti**.

Vediamo quali sono i principali strumenti dell'uno e dell'altro tipo.

Intestazione fiduciaria

Un primo modo per dismettere la titolarità di un bene è semplicemente quello di **intestarlo** a una **persona di fiducia**, che può essere un familiare, un amico, ecc. L'intestazione viene fatta attraverso un normale contratto di vendita o di donazione; dati però i problemi che la provenienza donativa di un bene porta con sé (cioè, in sintesi, la difficoltà a rivenderlo o a darlo in garanzia per un finanziamento), nella pratica si preferisce ricorrere a una vendita simulata (il contratto, cioè, avrà la forma di una vendita, ma il prezzo non verrà mai pagato o, una volta pagato, sarà restituito).

Principale **punto debole** di questa operazione è che si tratta di un trasferimento basato sulla **fiducia**: l'intestatario fiduciario è proprietario a tutti gli effetti e come tale potrebbe, in futuro, **rifiutarsi di eseguire le istruzioni** del precedente proprietario. Il quale non dispone di mezzi giuridici per riprendersi i beni e inoltre si deve affidare alla sorte: se infatti il fiduciario muore prima di aver restituito quanto ricevuto, i beni cadono nella sua successione e diventano quindi di proprietà dei suoi eredi.

Trust

Una vera e propria **proprietà fiduciaria** – vincolata, cioè, allo svolgimento di un preciso incarico – è contemplata da altri ordinamenti giuridici di matrice anglosassone. Un istituto giuridico, proprio di questi ordinamenti, che ha la funzione di costituire una proprietà fiduciaria è il **trust**.

Nel *trust* il proprietario di un bene, detto **settlor**, il quale nomina un **trustee**, cioè un fiduciario, al quale trasferisce la proprietà del bene affinché sia gestito, secondo le disposizioni del *settlor*, a favore di un **beneficiario**, che può essere anche lo stesso *settlor*, cioè il precedente proprietario. Il *trustee*, nuovo titolare del bene, non è un proprietario “normale”: il *trustee* ha infatti una **proprietà vincolata** alla destinazione che il *settlor* ha impresso al bene: una proprietà “di scopo”. E il *trustee* che non adempie al suo incarico può essere **spogliato del bene** dal *settlor*, al quale è riconosciuta un’azione per riportarlo nel suo patrimonio. Questo particolare assetto è previsto, con diverse varianti, dalle leggi di vari paesi (Regno Unito, Isole Cayman, Isole Cook, Jersey, ecc.).

Come detto, il *trust* non è regolato dalla legge italiana: esso, dunque, non può che essere costituito sulla base di una delle **leggi straniere** che lo prevedono. Una volta costituito, però, il *trust* potrà essere riconosciuto nell’ordinamento italiano in base alla **“Convenzione sulla legge applicabile ai trusts e sul loro riconoscimento”**, adottata all’Aja il 1° luglio 1985, che l’Italia ha ratificato con l. 16 ottobre 1989, n. 364).

Il *trust*, dunque, è un istituto la cui applicazione richiede una conoscenza altamente specialistica del diritto che lo regola. Inoltre, su di esso incombe una certa incertezza giuridica: a tutt’oggi è controversa l’interpretazione della Convenzione dell’Aja e, anche di recente, si sono viste sentenze che dichiarano invalido un *trust* relativo a beni in Italia e i cui soggetti sono tutti italiani (cfr. Trib. Udine, 28 febbraio 2015; Trib. Udine, 31 maggio 2016).

Società immobiliare

Una terza soluzione, di diritto interno, è quella di costituire una **società** nella quale **conferire i beni** che si vogliono proteggere da possibili azioni esecutive dei creditori. Anche in questo caso, i beni fuoriescono dal nostro patrimonio per entrare in quello della società, che è un soggetto giuridico diverso. Nel patrimonio del conferente, cioè del socio, entrerà invece la **quota sociale**, cioè la partecipazione al capitale della società.

Naturalmente, questa quota potrà essere aggredita dai nostri creditori secondo le regole dei diversi modelli societari. Per esempio, se si tratta di **società semplice**, il creditore personale del socio può chiedere la liquidazione della quota del suo debitore nel caso in cui gli altri suoi beni siano insufficienti a soddisfare il suo credito (art. 2270² c.c.). Le quote di **società a responsabilità limitata** possono essere pignorate e vendute giudizialmente su istanza del creditore del socio (art. 2471 c.c.). Lo stesso vale per le **azioni**.

Il tipo di società che presenta, da questo punto di vista, una maggior “tenuta” a fronte di attacchi esterni è quello della **società in nome collettivo**: la legge prevede, infatti, che il creditore particolare del socio non può chiedere la liquidazione della quota del debitore **finché dura la società** (art. 2305 c.c., richiamato dall’art. 2315 c.c. per la società in accomandita semplice). I creditori del socio, dunque, non possono far vendere la quota né farsela assegnare in proprietà: tutt’al più, potranno aggredire gli eventuali utili spettanti al socio.

La costituzione di una società immobiliare, si badi, non comporta soltanto il costo fiscale del conferimento (cioè del passaggio di proprietà dei beni) alla società, ma anche quello della gestione della stessa (ad es. per la tenuta della contabilità). Si badi inoltre che, per quanto riguarda le **società di persone**, deve esserci una **pluralità di soci**, cioè i soci debbono essere almeno due, altrimenti si verifica una causa di scioglimento della società.

Separazione patrimoniale

Veniamo ora agli strumenti di protezione del patrimonio che non comportano necessariamente il trasferimento della proprietà dei beni. Questi strumenti hanno l’effetto di “isolare” determinati beni all’interno del patrimonio del proprietario, rendendoli inattaccabili dalla gran parte dei suoi creditori.

All’interno del nostro patrimonio, in altre parole, possiamo costruire uno o più “fortini”, nei quali inserire una parte (anche la maggior parte) dei nostri beni. I quali restano pur sempre nostri, ma protetti da un baluardo che è inespugnabile per quasi tutti i nostri creditori.

Fondo patrimoniale

Un primo strumento che consente di raggiungere questo effetto è il **fondo patrimoniale** (artt. 167 ss. c.c.). Si tratta di un **vincolo** che viene impresso ai beni, i quali vengono destinati al soddisfacimento dei **bisogni della famiglia**, che può essere fondata sul **matrimonio** o su una **unione civile** tra persone dello stesso sesso: si tratta dunque di un istituto giuridico accessibile solo da parte di chi sia sposato o legato da unione civile (non anche da un convivente di fatto o da un *single*). La conseguenza del vincolo (che dev’essere **trascritto** nei registri immobiliari e **annotato** in quelli dello stato civile) è che i beni del fondo *non* possono essere aggrediti da coloro che vantano un credito *non* inerente ai bisogni della famiglia. Così, per es., la casa familiare potrà certamente essere aggredita dalla banca che ha finanziato il suo acquisto, ma non da una finanziaria che ha fatto credito al proprietario per acquistare un’auto sportiva.

Com'è noto, il fondo patrimoniale è stato impiegato, negli anni, soprattutto per finalità di frode ai creditori. Ciò ha portato i tribunali, per reazione, a consentire quasi sempre l'aggressione dei beni del fondo, interpretando il concetto di "bisogni della famiglia" in modo così ampio da ricomprendervi quasi ogni possibile credito.

Atto di destinazione

Uno strumento decisamente più efficace, introdotto dalla legge nel 2006, è quello dell'**atto di destinazione** (art. 2645-ter c.c.). Uno o più beni possono essere vincolati dal proprietario per una **finalità meritevole di tutela, non predeterminata** dalla legge (come invece accade nel caso del fondo patrimoniale, che è legato ai bisogni della famiglia). Questa finalità può consistere, ad es., nel mantenimento dei figli, nel soddisfacimento di esigenze alimentari, di cura della persona, di tutela storico-artistica degli immobili, ecc. Occorrerà individuare un **beneficiario**, diverso dal proprietario, e determinare le modalità di attuazione del vincolo. Il quale, una volta impresso (e trascritto nei registri immobiliari), rende i beni aggredibili soltanto per crediti inerenti allo scopo di destinazione.

Questo strumento, che qualcuno ha definito "*trust all'italiana*", è ancora scarsamente utilizzato nella pratica, ma presenta notevoli potenzialità in quanto è accessibile a chiunque (dunque non solo alle persone sposate o unite civilmente) ed è, per così dire, "**a schema libero**", nel senso che può essere liberamente strutturato.

Azione revocatoria

A questo punto, prima di passare rapidamente al tema della pianificazione successoria, bisogna segnalare che sia le soluzioni del primo tipo, sia quelle del secondo, presentano un tratto comune di "instabilità". Esse infatti, **nei primi 5 anni**, possono essere "smontate" dai creditori che provino di esserne stati pregiudicati.

Lo strumento di tutela che il diritto riconosce ai creditori si chiama **azione revocatoria** (artt. 2901 ss. c.c.). È un'azione per mezzo della quale la protezione patrimoniale attuata dal debitore può essere resa "trasparente" per i creditori, i quali possono aggredire *comunque* i beni "segregati".

Questa azione, come detto, può essere esercitata entro *5 anni* dall'attivazione del meccanismo di protezione (cioè dal trasferimento del bene o dalla costituzione del vincolo). Trascorso questo "periodo di grazia", l'atto del debitore non può più essere toccato.

In ogni caso, per poter agire con la revocatoria, il creditore deve **dimostrare** che l'atto pregiudica i suoi diritti e che il debitore ha agito in malafede. Una prova, questa, che sarà tanto più facile quanto più "critica" è la situazione del debitore nel momento in cui ricorre agli strumenti di protezione patrimoniale.

È evidente, dunque, che il momento migliore in cui attuare un meccanismo protettivo è **quando si è in bonis**. Una volta che siamo circondati dai creditori, qualsiasi strumento di protezione patrimoniale che decidiamo di attuare potrà essere facilmente scardinato con un'azione revocatoria. È quindi importante provvedere *il prima possibile* a mettere in sicurezza i nostri beni: prima lo facciamo, prima decorrerà il quinquennio in cui la nostra strategia potrebbe essere vanificata da un creditore.

Pianificazione successoria

Veniamo ora al tema della pianificazione successoria. La pianificazione della successione consente di evitare che sia la legge a regolare la devoluzione dell'eredità per quote indivise. In base alla legge, infatti, ogni bene compreso nell'eredità diventa di proprietà di ciascuno degli eredi: sarà poi onere (e diritto) degli eredi procedere alla **divisione**, accordandosi su come spartirsi i beni dell'eredità in proporzione alle loro quote di diritto.

Pianificare la successione vuol dire, quindi, evitare che si formi una **comunione ereditaria**; o almeno evitare che si formi su alcuni beni per i quali il frazionamento dell'assetto proprietario può rivelarsi dannoso o comunque inefficiente. L'instaurarsi di una comunione su un bene comporta, infatti, che l'amministrazione del bene comune spetti a tutti i comproprietari (art. 1105 c.c.); che ciascuno di essi possa servirsi e godere del bene (art. 1102 c.c.); che insomma, in mancanza di accordo e di armonia tra i comproprietari, il bene venga a trovarsi in una situazione di stallo, da cui non è possibile uscire senza l'intervento risolutivo dell'autorità giudiziaria.

È dunque importante, specialmente per quanto riguarda i beni produttivi, o i beni che hanno bisogno di un'amministrazione fattiva ed efficiente (e gli immobili storici ricadono sia nell'una che nell'altra categoria), è dunque importante evitare, per quanto possibile, il **frazionamento** della titolarità.

Il maggiore dei problemi che si incontrano nel procedere in questa direzione è rappresentato dalla disciplina della **successione necessaria**: vale a dire la normativa che stabilisce, inderogabilmente, i diritti dei **legittimari**, che sono i soggetti (coniuge, figli e – in mancanza di figli – ascendenti) aventi diritto a una quota di valore del patrimonio del defunto.

Il grande problema della pianificazione successoria è quindi rappresentato dal limitato spazio di manovra. Chi non ha figli (o nipoti), né coniuge, può decidere senza vincoli; ma chi ha dei legittimari è costretto a muoversi lungo un percorso stretto, in gran parte predeterminato dalla legge.

La criticità di questo scenario sono acuite dal fatto che, quando nel patrimonio di una persona c'è un bene di grande valore, che quasi esaurisce il valore dell'intero patrimonio (è facile che ciò si verifichi quando si tratta, per es., di un immobile storico), diventa quasi inevitabile – in presenza di più legittimari – che la titolarità di questo bene venga **frazionata**: che più legittimari finiscano con l'essere destinatari dello stesso bene in quote indivise. Con tutto ciò che ne consegue in termini di godimento congiunto e – soprattutto – di amministrazione congiunta.

Questo esito è quasi inevitabile se nel nostro patrimonio non ci sono sufficienti ricchezze, oltre all'immobile storico, per far sì che questo vada a uno dei legittimari e che gli altri siano tacitati con altri beni.

Vi sono strumenti che consentono di **attenuare gli inconvenienti** derivanti dal frazionamento della proprietà. Per es., il **conferimento** dell'immobile storico in una **società**, le cui quote saranno sì divise tra i legittimari, ma la cui **amministrazione** spetterà soltanto ad uno o ad alcuni di essi. Questo risultato può essere garantito per mezzo di un'attenta costruzione dell'assetto societario, cioè attraverso precise regole statutarie. In ogni caso, non sarà possibile evitare la comproprietà, da parte di tutti i legittimari, della società che detiene l'immobile.

Un'altra soluzione può essere quella di costituire un **trust**, trasferendo l'immobile a un *trustee* incaricato di gestirlo in via esclusiva, ma **a beneficio di tutti i legittimari**, i quali godranno delle rendite. Oppure, per non ricorrere a questo istituto (che, come abbiamo visto, presenta diverse criticità), imprimere all'immobile un **vincolo di destinazione** – per es. la conservazione del bene stesso nella sua integrità e la sua gestione a favore di tutti i legittimari – e nominare un soggetto **attuatore del vincolo**, cioè un amministratore che avrà il potere esclusivo di amministrare il bene. Ciò che tuttavia non si potrà fare è escludere completamente un legittimario dalla proprietà del bene o dal godimento delle rendite che ne derivano.

L'esclusione di un legittimario, infatti, ove si traduca (per mancanza di altri beni sufficienti) in una lesione di legittima, comporta che questo possa – per mezzo di un'azione detta **azione di riduzione** – scardinare l'assetto programmato, riprendendosi la quota di proprietà necessaria a reintegrare la sua legittima.

Importanza della consulenza

Da questo breve discorso emerge come la scelta di ogni possibile soluzione non possa prescindere da un **attento esame del caso concreto**: vale a dire della consistenza patrimoniale del soggetto, del numero dei suoi legittimari, dei rapporti che corrono tra loro, delle loro qualità e capacità personali, ecc.

Se così stanno le cose, è evidente l'importanza di una consulenza *ad hoc* al fine di compiere una scelta che sia valida non solo in astratto, ma anche in concreto. Teniamo conto anche del fatto che tutti gli strumenti sopra esaminati possono essere variamente *combinati*. Così, parlando di protezione del patrimonio, è possibile e spesso opportuno adottare più di un meccanismo, sia in relazione a diversi beni, sia – addirittura – con riferimento agli stessi beni.

La scelta del consulente, in questo campo, gioca un ruolo fondamentale. Tre criteri possono aiutare ad orientarci:

- 1) **scegliere un consulente tecnico**: essendo gli strumenti di cui abbiamo parlato altamente tecnici, è necessario rivolgersi a una persona che abbia specifiche competenze giuridiche di tipo civilistico e fiscale;
- 2) **diffidare** da chi suggerisce di intervenire a fini di protezione patrimoniale in **situazioni di emergenza**: come abbiamo visto, i creditori possono sempre agire in revocatoria nei 5 anni dall'atto e la loro azione avrà un successo pressoché assicurato se il debitore è corso ai ripari quando già la terra gli scottava sotto i piedi;
- 3) **diffidare** dal consulente che suggerisce **soluzioni troppo complesse** (e costose), specialmente per piccoli patrimoni: i rimedi più semplici possono essere tanto efficaci quanto quelli più "strutturati", se non addirittura di più: un vincolo di destinazione, una s.n.c., nella loro semplicità, possono attuare una protezione più forte o comunque analoga a quella derivante dal *trust*, con costi (anche di gestione) molto minori.

Anticipare la successione?

Da un punto di vista civilistico, vale la massima per cui **tutto ciò che si può fare per testamento, si può fare per donazione**. Da questo punto di vista, quindi, testamento e donazione sono atti equivalenti; non a caso, la donazione e la successione ricevono lo stesso trattamento tributario.

Anticipare la successione, da un punto di vista fiscale, può invece fare la differenza. **Donare oggi**, piuttosto che attendere la nostra successione, può infatti rivelarsi una strategia vincente sotto il profilo del costo fiscale del passaggio generazionale.

In **Francia**, le aliquote fiscali sulle donazioni e successioni vanno dal 5 al 40% per i parenti in linea retta, in base al valore del bene (per un appartamento di 300.000 Euro, si paga ad es. il 20% oltre la franchigia che, per i figli, è di soli 100.000 Euro); per gli altri beneficiari, a seconda del legame con il donante/*de cuius*, le aliquote vanno dal 35% al 60%. In **Inghilterra**, la franchigia è di 325.000 sterline, a prescindere dalla parentela; l'eccedenza è soggetta all'aliquota del 40%, e il trasferimento in favore del coniuge è esente da imposta. In **Germania**, in base del valore del bene, le aliquote variano dal 7% al 30% per parenti in linea retta, dal 15% al 43% per fratelli, sorelle e nipoti, e dal 30% al 50% per altri soggetti; con franchigie da 100.000 a 500.000 Euro per i trasferimenti in linea retta o fra coniugi.

L'**Italia**, da questo punto di vista, è *ancora* un **paradiso fiscale**. Le **aliquote** vanno **dal 4% all'8%**, con una **franchigia di 1.000.000 Euro per i figli e per il coniuge**, e di **100.000 Euro per fratelli e sorelle**. Ma quanto durerà ancora questo regime? Già da qualche anno è nell'aria una riforma dell'imposta di donazione e successione, il cui gettito attualmente non copre neppure i costi di gestione dell'apparato deputato all'esazione del tributo.

In questo contesto, rimandare il passaggio generazionale al momento della successione significa assumersi il c.d. rischio normativo, cioè il rischio di una riforma che inasprisca questo blando regime tributario e che, quindi, renda il passaggio futuro molto più oneroso rispetto a un passaggio attuato subito.

EVENTI IN RESIDENZE D'EPOCA PRIVATE

Brevi riflessioni sulle tematiche relative ai
principali aspetti di sicurezza



Villa Pace Tapogliano



Villa Lovaria Pavia di Udine

8/3/2018 – Villa Pace Tapogliano
P. Barbina e P. Gabrielli

RESIDENZE D'EPOCA

Si intendono per **residenze d'epoca** gli immobili di particolare pregio storico-architettonico, assoggettati ai vincoli previsti dal [D.Lgs. n. 42/2004.](#)



I lottatori tomba degli Auguri - Tarquinia

RESIDENZE D'EPOCA

Bene storico da conservare

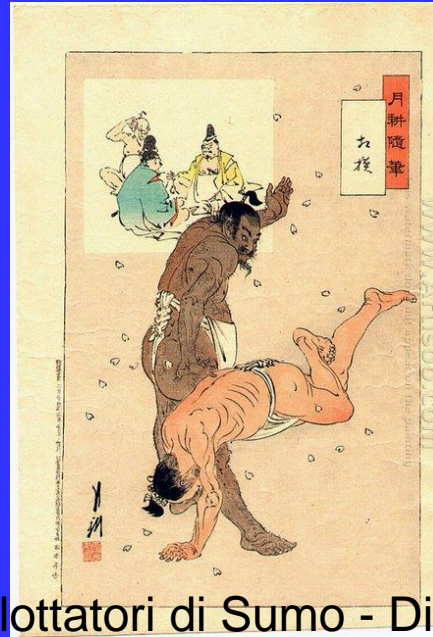
Salvaguardia
bene storico
architettonico

Ex L. 01.06.1939 n.1089



Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai
sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio
2002, n. 137

(G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)



I lottatori di Sumo - Dipinto

Normative di
sicurezza odierne

D.Lgs. 81/08 – DPR
151/2011 – Edilizia -

RESIDENZE D'EPOCA

Bene storico da utilizzare

Quali utilizzi possibili

Concessione d'uso

Gestione diretta

Eventi privati

Aperti al pubblico

All'aperto

Al chiuso

Gratuiti

A fini di lucro

Temporanei
(feste)

Fissi
(albergo, museo, B&B)



Palazzo Leti Spoleto

RESIDENZE D'EPOCA

Bene storico da utilizzare

PRINCIPALI EVENTI

Privati

Matrimoni

Battesimi

Cerimonie Aziendali

Aperti al pubblico

Visite guidate

Concerti

Mercatini



© 2010 - STILL LIFE



Villa Sicurta - Valeggio sul Mincio

RESIDENZE D'EPOCA

Bene storico da utilizzare

PREMESSA

Analizzeremo i temi legati alla sicurezza suddividendoli in situazioni poste a carico del **possessore / locatore** e servizi aggiuntivi posti a **carico del conduttore / locatario**.

Nulla vieta che alcuni dei i primi siano posti a carico del conduttore o che i secondi siano direttamente gestiti dal possessore



Castello di Udine

ASPETTI STRUTTURALI ED IMPIANTISTICI

Rimangono a carico del possessore / conduttore della residenza che è chiamato a garantire che la stessa e le sue pertinenze risultino a norma e in sicurezza per:

- agibilità
- impianto elettrico
- impianti di sollevamento (se presenti)
 - ascensori e/o montacarichi
- impianti termici
- giardini/parchi soprattutto se in presenza di
 - aree gioco e piantumati
- **normativa antiincendio**



Teatro La Fenice – Venezia – Incendio 1836

ANTINCENDIO

Rimane forse il punto piu' delicato e controverso

Necessaria una valutazione di un **tecnico specialista** raggruppata per tipologia di evento e non per singolo evento

Da valutare:

- Il luogo ove si svolge (caratteristiche e dimensioni)
- Il numero di persone che vi prenderanno parte
- Evento privato o pubblico



ANTINCENDIO – VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Da demandare ad un **tecnico specialista** raggruppata per tipologia di evento e non per singolo evento

Linea guida per la valutazione, in deroga, dei progetti di edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere attività dell'allegato 1 al D.P.R. 1 agosto 2011 n.151 dd. 15.03.2016

Principio riportato: Diventa fondamentale garantire che l'obiettivo della "salvaguardia della vita umana" sia "integrato" con quello della "salvaguardia del patrimonio culturale".

ANTINCENDIO DPR 151/2011

Prevede 3 diverse categorie secondo la tipologia del luogo dell'attività svolta delle superfici e delle persone presenti.

1. **categoria A e B**, il Comando VVFF, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'istanza, effettua controlli anche a campione

2. **categoria C**, il Comando VVFF, entro 60gg dal ricevimento dell'istanza, effettua controlli



Palazzo Ruggi d'Aragona – Cosenza – 19.08.2017

ANTINCENDIO DPR 151/2011 All. 1

VOCE 65*

Locali di spettacolo

VOCE 66

Alberghi, alloggi agriturismo, **con oltre 25 posti-letto**; Strutture turistico-ricettive nell'aria aperta (campeggi, villaggi-turistici, ecc.) con **capacità ricettiva > 400 persone**.

VOCE 69*

Locali adibiti ad esposizione e/o vendita, fiere e quartieri fieristici, con **superficie lorda superiore a 400 m²**

VOCE 72

Edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, aperti al pubblico, destinati a contenere biblioteche, musei, mostre,, nonché qualsiasi altra attività contenuta nel presente Allegato.

* **Escluse le manifestazioni temporanee, di qualsiasi genere, che si effettuano in locali o luoghi aperti al pubblico**

ANTIINCENDIO

VOCE DPR 151/2011	Descrizione schematica	A	B	C
65	Locali di spettacolo		≤ 200 persone	> 200 persone
66	Alberghi - agriturismo	≤ 50 posti letto	50-100* posti letto	> 100 posti letto
69	Esposizioni - fiere	$< 600\text{m}^2$	600-1500 m^2	$> 1500\text{m}^2$
72	Edifici tutelati D.lgs. 42/2004 aperti al pubblico			TUTTI

* Strutture turistico-ricettive nell'aria aperta (campeggi, villaggi-turistici, ecc.)

ANTINCENDIO – VALUTAZIONE DEL RISCHIO

La valutazione del rischio dovrà

- esaminare la possibilità di dotarsi di rilevatori per il fumo
- disporre indicazioni per i possibili percorsi di evacuazione
 - indicando nel contempo eventuali ostacoli
- dotarsi di idonei mezzi estinguenti in primis corretti estintori
- possibilità di attacchi per pompe e/o lance antincendio esterne
- segnalare il punto di raccolta all'esterno della residenza

Principio riportato: Diventa fondamentale garantire che l'obiettivo della "salvaguardia della vita umana" sia "integrato" con quello della "salvaguardia del patrimonio culturale".

ANTINCENDIO – SICUREZZA



La planimetria dovrà indicare i singoli percorsi – vie di fuga
La segnaletica potrà essere anche posta su piantana
Il quadro elettrico e la centrale elettrica chiusi a chiave
Divieto di fumo in tutti i locali

CONTRATTO DISCIPLINA



- Gli aspetti organizzativo gestionali che il (possessore / locatore) affida al (conduttore / locatario) dell'evento

DESCRIVE

- ◆ I singoli ambienti dati in locazione (< 50% per singola struttura)
- ◆ La tipologia dell'evento
- ◆ L'eventuale affidamento a terzi di servizi particolari (catering – musica -)



IL CONTRATTO - FESTE PRIVATE 1/3

Il possessore e il conduttore si accordano per lo svolgimento di una festa privata, temporanea con locazione in misura non prevalente delle superfici e svolta in locali disciplinati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 – D.Lgs. 42/2004

Il locatore affida al conduttore i beni (qui riportati) per quanto di Sua responsabilità

Rimane obbligo del conduttore provvedere, affinché i partecipanti all'evento non arrechino danni alla struttura, non creino situazioni di rischio per l'incolumità delle persone presenti e rispettino in ogni sua parte il presente contratto ecc. (vedi art ...)

FESTE - EVENTI PRIVATI POSSIBILI SERVIZI AGGIUNTIVI A CARICO DEL CONDUTTORE

- x SOMMINISTRAZIONE DI CIBO E BEVANDE
- x PREPARAZIONE DI ALIMENTI
- x EVENTI MUSICALI (SIAE)



Concerto a Schonbrunn (Wien)

SOMMINISTRAZIONE – PREPARAZIONE PASTI

Si rammenta che con **Risoluzione MISE 15702 del 24 gennaio 2012** viene ribadito quanto già detto nel 1998 :

nel caso di specie l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande non è imputabile al soggetto che si limita ad affittare gli spazi nei quali le ditte di catering legittimate all'esercizio somministrano quanto concordato con il locatario / conduttore



Villa de Marchi Ottelio - Manzano

SOMMINISTRAZIONE PASTI

La società che effettua servizio di catering, dovrà produrre una Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune ove si terrà l'evento, ai sensi dell' **art. 64 D. Lgs. 59/2010, (somministrazione di alimenti e bevande)** che ha sostituito l'art. 3, comma 6, legge 287/90.



P. Bruegel il giovane – The wedding supper

PREPARAZIONE PASTI

Se si decidesse di affidare al **conduttore / locatario** la possibilità di una preparazione in loco dei pasti cio' deve avvenire in locali che soddisfino tutti i requisiti igienico sanitari

Una linea guida e' scaricabile dall'USL di Parma

https://www.ausl.pr.it/download_linee-guida_esercizi-somministrazione.pdf?h...



Cucine Hampton Court .- London

EVENTI MUSICALI (SIAE)

Prevede un contatto diretto tra l'organizzatore della festa privata e la SIAE tramite sito internet

La SIAE così definisce le feste private

Si intendono in questo modo le feste aventi carattere privato (matrimoni, battesimi, cresime, compleanni, feste di laurea ed analoghi festeggiamenti), in luoghi diversi dalla propria abitazione, offerti da privati e riservati ai soli invitati.



<https://www.siae.it/it/servizi-online-term/permessi-feste-private>

FESTE PRIVATE ALL'APERTO

Per questi feste va prevista una corretta valutazione ai sensi delle norme UNI per parchi e giardini

Norma Uni 11123 anno 2005

Non trova applicazione la normativa antincendio



Seurat – Undimanche A La Grande Jatte

Ricordiamoci pero' di due aspetti

- i percorsi per raggiungere le toilette entro la residenza
- il trasferimento al chiuso della festa in caso di maltempo

IL CONTRATTO FESTE PRIVATE 2/3 PRESENZA DI SOGGETTI TERZI

Il **conduttore / locatario** si fa carico delle verifiche in merito all'idoneità e alla regolarità contributiva di tutte le ditte a cui eventualmente affida singoli servizi della festa informandole sugli accordi presi in tema di sicurezza e in relazione al rispetto della valutazione antincendio

Va prevista la situazione che per ragioni macroclimatiche una festa prevista all'aperto possa trasferirsi al chiuso



EVENTI APERTI AL PUBBLICO

Di fatto gli eventi aperti al pubblico, gratuiti o a pagamento, svolti nelle residenze storiche seguono, per quanto attiene la sicurezza, le stesse regole e richiedono gli stessi adempimenti delle feste private cui si aggiunge la comunicazione al SUAP

Gratuiti

Mercatini

Fiere Enogastronomiche

A pagamento

Visite guidate

Concerti

Spettacoli



Villa Carlotta – Tremezzo (CO)

EVENTI GRATUITI FIERE E MERCATINI

Si possono tenere in aree esterne e limitate come eventi temporanei e sono assoggettati alle stesse regole di comunicazioni al SUAP e va posta particolare attenzione all'impiantistica elettrica spesso legata alle singole strutture espositive



Villa Contarini – Piazzola sul Brenta (PD)
- Mercatino dell'antiquariato

EVENTI A PAGAMENTO

Di fatto gli eventi a pagamento svolti nelle residenze storiche seguono, per quanto attiene la sicurezza, le stesse regole e richiedono gli stessi adempimenti previsti per le feste private, ovviamente adattati alla tipologia di evento al numero di partecipanti,, con l'aggiunta della comunicazione al SUAP non prevista per le feste private



Castello Miramare - Trieste

EVENTI A PAGAMENTO

Se le norme di sicurezza a cui far riferimento non possono essere che le medesime il fatto che vi sia una attività imprenditoriale complica le cose dal punto fiscale e viene richiesta una più stringente osservanza delle stesse da parte del proprietario della residenza a cui si aggiungono tutte le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro (in quanto il personale presente intento ad organizzare e portare avanti l'evento e' da ritenersi a tutti gli effetti un lavoratore – **D.Lgs.vo 81/08 e smi**)



Castello Miramare - Trieste

EVENTI A PAGAMENTO

Guida alla compilazione telematica SCIA su

https://suap.regione.fvg.it/portale/cms/allegati/archivio_file/GUIDA-PER-UTENTI.pdf

Le “manifestazioni temporanee” sono attività di commercio e /o somministrazione organizzate da privati o da enti pubblici, per uno o più giorni, su aree private oppure su aree pubbliche concesse dall'ente proprietario.

Il periodo di svolgimento massimo 59 giorni nell'anno

Le manifestazioni temporanee sono organizzate in caso di ... (eventi culturali, di promozione turistica, manifestazioni enogastronomiche etc...) e. non devono essere confuse con le manifestazioni fieristiche di rilevanza locale.

I partecipanti sono imprese o soggetti del terzo settore, associazioni di volontariato, etc..., che svolgono attività di commercio al dettaglio, sia di generi alimentari e non, nonché di somministrazione di alimenti e bevande cui spesso può aggiungersi un pubblico spettacolo (SIAE).

Ciascuno dei partecipanti deve presentare la SCIA temporanea di avvio dell'attività, per la vendita e/o somministrazione di alimenti e bevande anche la comunicazione per attività temporanee, ai fini della sicurezza alimentare.

EVENTI A PAGAMENTO

VISITE GUIDATE A PARCHI E DIMORE

Le visite ai parchi possono avvenire in libertà o con accompagnamento. In entrambi i casi segnalare bene i percorsi verso l'uscita eventuali pericoli e garantire la corretta manutenzione dei parchi



Le visite alle residenze possono avvenire in libertà o guidate. In entrambi i casi segnalare bene i percorsi verso l'uscita e rispettare le norme di sicurezza antincendio redatte da un esperto nella materia

IL CONTRATTO 3/3

ASPETTI ASSICURATIVI



Il **Conduttore/locatario** esonera il **possessore/locatore** dalle responsabilità per danni a persone e cose e si impegna a stipulare un'assicurazione temporanea per i possibili danni alla residenza locata

Il **Conduttore** si impegna a mantenere e restituire i locali avuti in locazione nelle medesimo condizioni in cui si trovavano all'inizio dell'evento

Il **Conduttore** si impegna a rispettare le norme ed i regolamenti comunali vigenti nelle materie trattate dal presente contratto compresi i regolamenti relativi ai rumori notturni

RESIDENZE D'EPOCA

Bene storico da utilizzare

RIASSUMENDO - ESEMPIO



Nell'ambito della manifestazione (festa privata) di cui ai precedenti articoli che avrà luogo negli spazi individuati e di superficie interna inferiore al 50% dell'intera superficie della residenza storica il **conduttore/locatario** in tema di sicurezza ha la responsabilità di provvedere a:

- a) rispettare le indicazioni ricevute;
- b) garantire che i comportamenti dei partecipanti all'evento siano tali da non creare situazioni di rischio per l'incolumità di terzi (eccesso consumo alcolici, rispetto divieto di fumo, ..)

RESIDENZE D'EPOCA

Bene storico da utilizzare

RIASSUMENDO - ESEMPIO



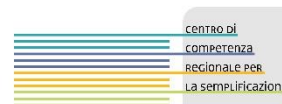
- c) garantire per l'integrità dei beni mobili e immobili rispondendone al locatore in caso di danno accertato**
- d) verificare l'idoneità di aziende terze che aggiungano servizi alla festa informando le stesse delle misure di sicurezza adottate nella residenza**
- e) far rispettare i regolamenti comunali vigenti**

An aerial photograph of Villa Manin in Passariano di Codroipo, Italy. The image shows a large, circular courtyard with a red-tiled roof, surrounded by a stone wall. In the center of the courtyard is a green lawn. The villa itself is a grand, multi-story building with a red-tiled roof, situated on a hillside. The surrounding area is a mix of residential buildings and greenery.

GRAZIE

Villa Manin – Passariano di Codroipo

«Supporto all'operatività della riforma in materia di semplificazione»
CUP J59J16000760006



Convegno su fiscalità e gestione dimore storiche aperte di ADSI Friuli Venezia Giulia

Procedure per turismo o eventi in una dimora storica a cura di Monica Feletig

Tapogliano, 8 marzo 2019

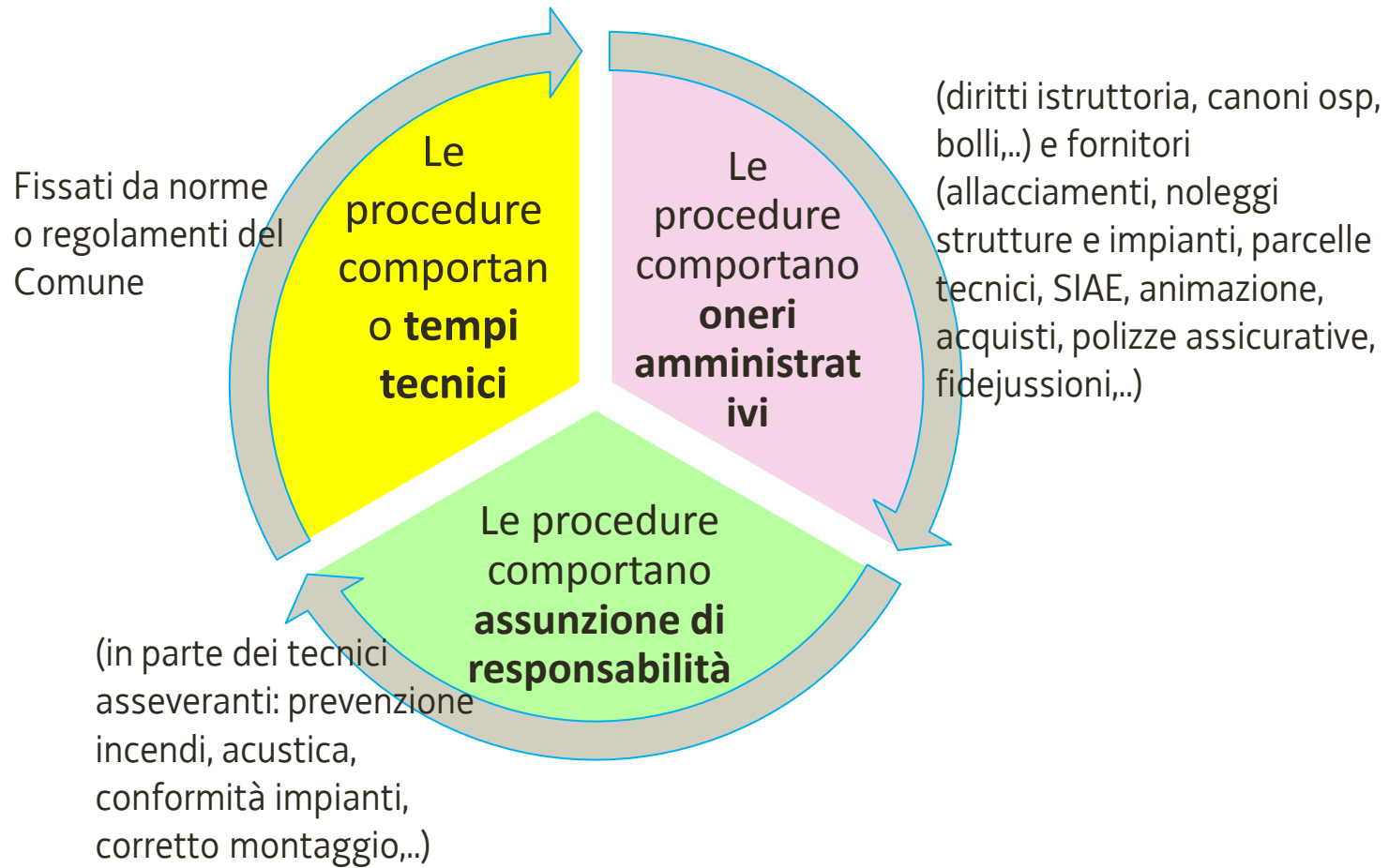
Dimore storiche : quale business?



Dimore storiche: quale gestione?

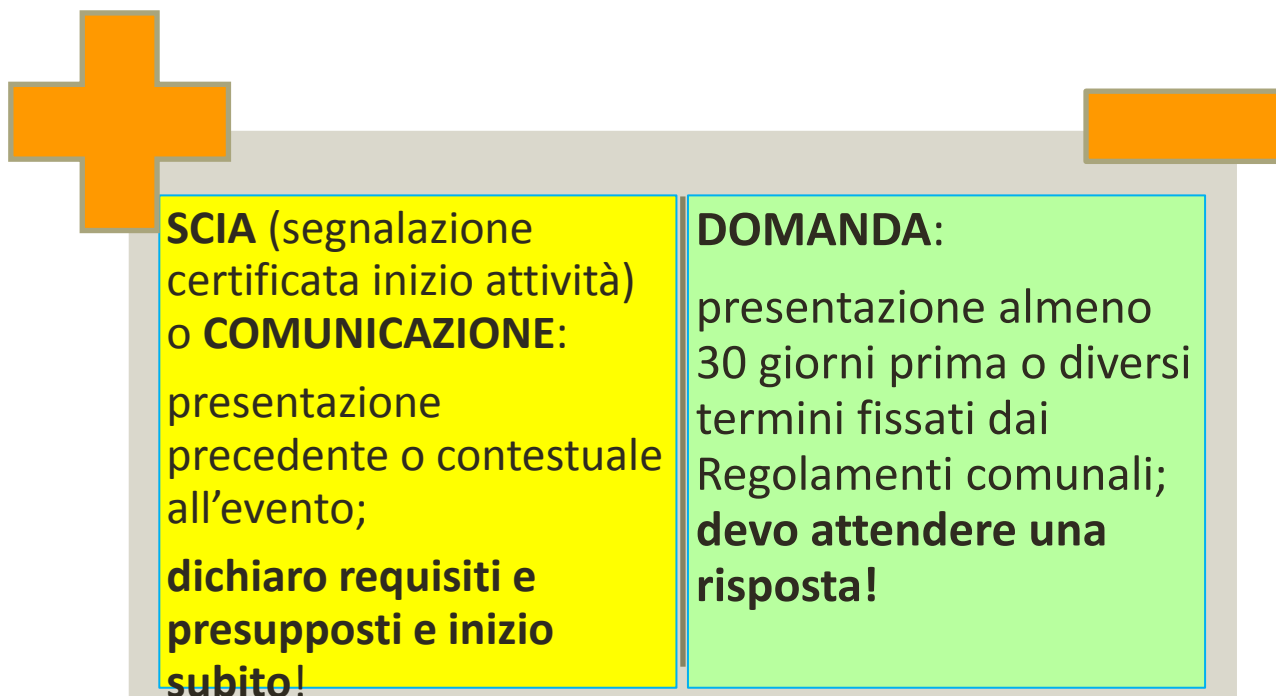


Procedure amministrative: tempi, costi, responsabilità



Regimi di avvio: SCIA, comunicazione, domanda

Le attività produttive di beni e servizi si avviano in 2 modi:



Tipologie attività produttive di beni e servizi



Permanenti

- Alloggio
- Somministrazione di alimenti e bevande
- Wellness, palestra
- Servizio navetta e rimessaggio auto ospiti
- Maneggio
- Vendita
- Sala convegni
-



Temporanee

- Spettacoli ed intrattenimenti
- Somministrazione
- Vendita
- Mostra mercato, fiera generale o specializzata
- Fuochi artificiali e luminarie
- Scuola cucina
-

Suap in Rete: <http://suap.regione.fvg.it>

suap in RETE

Verifica il comune di interesse

Tutte le pratiche per la tua attività produttiva in un unico sportello online

per avviare e gestire un'attività **per costruire la sede e gli impianti**

Cerca la tua attività e verifica i requisiti ed i presupposti necessari per aprirla o modificarla

Verifica i requisiti ed i presupposti necessari per costruire o modificare il tuo fabbricato o impianto produttivo

cerca la tua attività o come costruire la sede e gli impianti

NEWS

26/02/2019
Accesso civico e pratiche edilizie
Non è possibile accedere ai dati personali completi contenuti nei titoli abilitativi edilizi (SCIA e...

26/02/2019
Noleggio con conducente: certificazione di inabilità

EVENTI

14/03/2019
Settimana dell'amministrazione aperta: webinar
In un webinar Regione FVG racconta il progetto di trasformazione digitale dei servizi (SUS) di tutte...

13/03/2019
Settimana dell'amministrazione aperta: focus

CONOSCI GIÀ I SERVIZI DI "SUAP IN RETE"?

Se hai già verificato che il comune di tuo interesse aderisce al portale "SUAP in rete" e sei già a conoscenza dei requisiti e presupposti necessari per aprire o modificare la tua attività, o per costruire o modificare il tuo fabbricato o impianto produttivo, accedi direttamente alla domanda on line.

Tipologie attività temporanee

1. Occupazione suolo pubblico
2. Manifestazioni temporanee (somministrazione o commercio in forma temporanea)
3. Sicurezza alimentare (comunicazione per azienda sanitaria)
4. Trattenimenti e spettacoli in luogo pubblico o esposto al pubblico (art. 68 T.U.L.P.S.)
5. Fuochi
6. Agibilità di locali e luoghi di pubblico spettacolo con capienza inferiore o uguale a 200 persone - procedura su domanda asseverata
7. Agibilità di locali e luoghi di pubblico spettacolo con capienza superiore a 200 persone – procedura su domanda
8. Lotterie, tombole, pesche di beneficenza, banchi di beneficenza
9. Inquinamento acustico - Deroga ai valori limite di immissione
10. Attrazioni dello spettacolo viaggiante
11. Mostra mercato-fiera specializzata-fiera generale
12. Detenzione animali per pubblico spettacolo
13. Installazione luminarie
14. Preavviso di pubblica manifestazione art. 18 T.U.L.P.S.

Riepilogo procedure temporanee



Quale procedimento devo selezionare per svolgere....?	Regime di avvio (DOMANDA o SCIA)		Devo attendere una risposta affermativa dal SUAP?
<u>Commercio al dettaglio</u>	SCIA		No
<u>Somministrazione di alimenti e bevande</u>	SCIA		No
<u>Sicurezza alimentare</u>	SCIA		No
<u>Mostra mercato</u>	SCIA		No
<u>Pubblico spettacolo</u> con massimo 200 partecipanti e conclusione entro le ore 24 del giorno di inizio	SCIA		No
<u>Pubblico spettacolo</u> oltre 200 partecipanti oppure conclusione oltre le ore 24 del giorno di inizio	DOMANDA		Si
	Almeno 30 gg prima		
<u>Agibilità di locali/luoghi con capienza inferiore o pari a 200 persone per pubblico spettacolo o per spettacolo viaggiante</u>	DOMANDA ASSEVERATA	NO CVLPS! Relazione Asseverata sostituisce sia parere CVLPS che sopralluogo CVLPS	Si , quando il pubblico spettacolo o lo spettacolo viaggiante si svolge in locali o luoghi con capienza inferiore o pari a 200 persone

Riepilogo procedure temporanee



<u>Agibilità di locali/luoghi con capienza superiore a 200 persone per pubblico spettacolo o per spettacolo viaggiante</u>	DOMANDA	Obbligatoria CVLPS sia per parere su progetto che per sopralluogo CVLPS	Si , quando il pubblico spettacolo o lo spettacolo viaggiante si svolge in locali o luoghi con capienza superiore a 200 persone
	Almeno 30 gg prima		
<u>Occupazione di suolo pubblico</u>	DOMANDA		Si
	Almeno 30 gg prima		
<u>Deroga ai valori limite di immissione</u>	DOMANDA		Si
	Almeno 30 gg prima		
<u>Fuochi pirotecnici</u>	DOMANDA		Si
	Almeno 30 gg prima		
<u>Lotterie/tombole/pesche di beneficenza</u>	SCIA		No
<u>Spettacoli viaggianti</u>	SCIA		No
<u>Detenzione animali per pubblico spettacolo</u>	DOMANDA		Si
	Almeno 30 gg prima		
<u>Luminarie e impianti elettrici provvisori</u>	COMUNICAZIONE		No
<u>Preavviso di pubblica manifestazione art. 18 T.U.L.P.S.</u>	COMUNICAZIONE (almeno 3 gg prima)		No

Grazie per l'attenzione!

Monica Feletig, Coordinatore del Centro di competenza regionale per la semplificazione
0432-555597 monica.feletig@regione.fvg.it