

FISCO & AGGIORNAMENTI

AFFITTI BREVI

6 MIN LETTURA

20/08/2026

Affitti brevi: la biancheria non trasforma la locazione in impresa

SINTESI OPERATIVA

Lenzuola di ricambio, ferro e asse da stiro, asciugacapelli, aria condizionata, wifi e carta igienica non trasformano automaticamente una locazione turistica in attività d'impresa. Il giudice di pace di Sorrento ha annullato sanzioni comunali per mancata SCIA, ribadendo che i servizi accessori al godimento dell'immobile non bastano a imporre un'attività imprenditoriale. Proprietari e gestori devono però considerare la presunzione quantitativa di imprenditorialità applicabile dal 2026 e verificare soglie, adempimenti e qualificazione dell'attività.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Mettere a disposizione degli ospiti di un affitto breve lenzuola di ricambio, asse e ferro da stiro, asciugacapelli, aria condizionata, wifi e carta igienica non rende imprenditoriale l'attività svolta. Lo ha stabilito il giudice di pace di Sorrento in una recente pronuncia, annullando le sanzioni comminate dal Comune per l'asserita mancata Segnalazione certificata di inizio attività, la SCIA che la normativa richiede per l'avvio di attività imprenditoriali soggette a controllo amministrativo. La vicenda riguardava una proprietaria che affittava un appartamento tramite piattaforme online, sanzionata dal Comune con due verbali e successive ordinanze di ingiunzione per un totale di alcune migliaia di euro. Il giudice ha ribadito un principio consolidato: la locazione turistica e l'attività d'impresa restano ipotesi distinte, regolate da norme diverse, e la presenza di servizi meramente accessori all'uso dell'immobile non fa scattare automaticamente l'obbligo di apertura di un'attività imprenditoriale. La pronuncia arriva mentre, dal primo gennaio 2026, è comunque cambiato il quadro delle soglie quantitative che portano alla presunzione di imprenditorialità.

LA VICENDA: SANZIONI COMUNALI PER MANCATA SCIA

Tutto nasce dai controlli effettuati dal Comune di Sorrento nei confronti della locatrice di un appartamento promosso attraverso piattaforme di prenotazione online. Nel procedimento amministrativo, il riferimento alla promozione pubblica dell'immobile era stato indicato tra i motivi per desumere la natura imprenditoriale dell'attività, insieme ai servizi offerti agli ospiti, in particolare biancheria, aria condizionata e wifi, citati espressamente nei verbali di accertamento.

Alla proprietaria venivano elevati due verbali per la mancata comunicazione di inizio attività, seguiti anni dopo da due ordinanze di ingiunzione di pagamento per complessivi alcune migliaia di euro. La vicenda si trascinava dal 2018, anno in cui, va ricordato, per gli affitti brevi non vigeva ancora nemmeno l'obbligo di una semplice comunicazione di inizio attività, introdotto solo successivamente. Assistita dal proprio legale e da un consulente, la proprietaria si è rivolta al giudice di pace, ottenendo dapprima la sospensione dei provvedimenti sanzionatori e, con la sentenza, l'accoglimento pieno del ricorso.

PERCHÉ LA BIANCHERIA NON FA SCATTARE L'OBLIGO DI SCIA

La SCIA, disciplinata in generale dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è lo strumento con cui chi intende avviare un'attività soggetta a controlli amministrativi informa l'ente competente, potendo iniziare immediatamente senza attendere un'autorizzazione preventiva. Per le attività ricettive extralberghiere organizzate in forma imprenditoriale, la SCIA al Comune (o al SUAP, lo sportello unico per le attività produttive) resta un adempimento necessario. Il punto centrale della sentenza è che la locazione turistica, quando resta tale, non rientra in questo perimetro.

Il giudice di pace ha richiamato la disciplina della locazione turistica, fondata sull'articolo 1571 e seguenti del Codice civile, sul decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, cioè il Codice del turismo, e sulla legge 9 dicembre 1998, n. 431, che esclude espressamente le locazioni con finalità turistiche dal proprio ambito di applicazione. La locazione turistica consiste nella messa a disposizione di un immobile per una durata non superiore a trenta giorni, senza la possibilità di for-

nire specifici servizi aggiuntivi che denotino un livello di organizzazione tipico dell'attività d'impresa. Il punto, ha chiarito la sentenza, è che biancheria, wifi e aria condizionata non rientrano tra questi servizi aggiuntivi: sono dotazioni strettamente funzionali all'uso abitativo dell'immobile, non prestazioni che trasformano la locazione in un servizio di tipo alberghiero.

LA LINEA GIÀ TRACCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La sentenza si inserisce in un orientamento già consolidato sul piano fiscale. La circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E del 12 ottobre 2017, dedicata proprio al regime delle locazioni brevi, aveva chiarito che la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali tra un soggiorno e l'altro sono compatibili con il regime della locazione breve e non fanno perdere l'accesso alla cedolare secca, l'imposta sostitutiva che tassa i canoni con un'aliquota agevolata. Diverso è il caso di servizi che, come ha ricordato anche il giudice di pace citando la posizione dell'Agenzia, «non presentano una necessaria connessione con le finalità residenziali degli immobili», quali la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di un'auto a noleggio o servizi assimilabili, per esempio la presenza di un servizio di guida turistica organizzato dal locatore. Sono questi ultimi servizi, non la semplice dotazione della casa, a segnalare un'organizzazione imprenditoriale e quindi il superamento della locazione turistica in senso proprio.

IL SECONDO BINARIO: LA SOGLIA QUANTITATIVA IN VIGORE DAL 2026

Accanto al criterio qualitativo appena descritto, basato sul tipo di servizi offerti, la materia conosce dal primo gennaio 2026 anche un criterio quantitativo, che si affianca al primo senza sostituirlo. La legge di bilancio 2026 (legge 30 dicembre 2025, n. 199) ha abbassato da quattro a due il numero di appartamenti che una persona fisica può destinare alla locazione breve nello stesso periodo d'imposta restando nell'ambito privatistico. Dal terzo immobile locato nello stesso anno solare, anche per un solo giorno, scatta una presunzione di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del Codice civile, con conseguente obbligo di apertura della partita IVA, iscrizione al Registro delle imprese, SCIA al SUAP e applicazione dell'IVA al posto della cedolare secca.

I due criteri, quello dei servizi offerti e quello del numero di immobili, restano distinti e si applicano in parallelo: chi resta nel limite di due appartamenti e offre solo i servizi accessori compatibili con la locazione turistica, come conferma la sentenza di Sorrento, non deve la SCIA né si vede attribuita la natura di impresa, mentre chi supera la soglia quantitativa vi rientra automaticamente, indipendentemente dai servizi effettivamente prestati.

COSA DEVONO VERIFICARE OGGI PROPRIETARI E AMMINISTRATORI DI IMMOBILI

Dalla vicenda di Sorrento emergono alcune indicazioni pratiche utili per chi affitta a breve termine, sia privatamente sia per conto terzi. In primo luogo, la disciplina della locazione turistica è materia di competenza regionale quanto ai profili amministrativi e ricettivi, ma le decisioni comunali e regionali non possono introdurre obblighi in contrasto con la normativa statale che qualifica la locazione turistica come distinta dall'attività d'impresa: un Comune non può quindi sanzionare come mancata apertura di attività imprenditoriale la semplice fornitura di dotazioni accessorie all'immobile. In secondo luogo, resta comunque prudente restare entro il limite dei servizi compatibili individuati dall'Agenzia delle entrate, evitando colazione, pasti, transfer o noleggio auto se si intende mantenere il regime di locazione turistica e la cedolare secca. Infine, dal 2026 diventa necessario tenere il conto degli immobili effettivamente locati nell'anno solare, perché il superamento della soglia di due appartamenti fa scattare la presunzione di imprenditorialità a prescindere dai servizi offerti, e resta comunque obbligatorio il Codice identificativo nazionale, il CIN, introdotto per garantire la tracciabilità delle strutture ricettive e delle unità in locazione breve.

CRITERIO	FONTE	EFFETTO
Tipo di servizi offerti	Art. 1571 ss. c.c., Dlgs 79/2011, L. 431/98, circolare 24/E/2017	Pasti, noleggio auto e servizi assimilati fanno scattare l'obbligo di SCIA; biancheria e pulizia restano compatibili con la locazione turistica
Numero di immobili nell'anno	Art. 2082 c.c., L. 199/2025 (legge di bilancio 2026)	Dal terzo appartamento locato nello stesso anno solare, presunzione di imprenditorialità indipendente dai servizi offerti



Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (20/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*