

CAPITOLO 1 – il turismo nella Costituzione

Non c'è una norma ad hoc in Costituzione ma, tramite ricorso a valori costituzionali e alla giurisprudenza della Corte Costituzionale, si supplisce a tale carenza.

Tenuto presente che oggi, dopo la riforma del 2001, sta all'**art.117** della Costituzione tra le materie di **COMPETENZA REGIONALE** (in quanto residuale) – c'è da dire che prima stava tra le materie concorrenti come *turismo e industria alberghiera*.

di qui

dal punto di vista dell'imprenditore:

- **Art.41:** libertà di iniziativa economica;
- **Art. 9:** tutela e valorizzazione dei

beni culturali e ambientali – ricollegato al discorso di un turismo sostenibile.

invece

dal punto di vista del turista

- **Art.16:** libertà di circolazione;
- Interesse pubblico alla fruizione del patrimonio culturale.

Art.9: *La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica [cfr. artt. 33, 34]. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione.*

Art.41: *Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali.*

Art.16: *Ogni cittadino può circolare e soggiornare liberamente in qualsiasi parte del territorio nazionale, salvo le limitazioni che la legge stabilisce in via generale per motivi di sanità o di sicurezza. Nessuna restrizione può essere determinata da ragioni politiche.*

Ci sono dunque interessi diversi che tra di loro vanno graduati.

Va detto che la giurisprudenza costituzionale riconosce all'**art.9** RANGO DI VALORE COSTITUZIONALE SUPREMO – dunque anche il 41 vi deve cedere il passo.

Ma nel concreto la corte costituzionale si è espressa su certi meriti in modo particolare (esempi):

- a. Tutela dei centri storici (sent.388/1992) – caso del Mc che non si voleva far aprire in centro a Roma - *Ogni cittadino può circolare e soggiornare liberamente in qualsiasi parte del territorio nazionale, salvo le limitazioni che la legge stabilisce in via generale per motivi di sanità o di sicurezza. Nessuna restrizione può essere determinata da ragioni politiche.*

Qui in realtà le ultime pronunce della Corte Costituzionale hanno espresso un temperamento.

Va effettuata una valutazione che sia più organica e vanno bilanciati gli interessi in modo più pensato.

- b. Agriturismo e tutela dell'ambiente (sent.96/2012) – la regione Umbria nel disciplinare l'attività agrituristica dice che possono essere usate solo le strutture pre-esistenti.

Qui si ritiene di rimanere piuttosto rigidi su questa posizione. Vince la tutela del territorio su quella che è l'istanza imprenditoriale (è paradossale se pensiamo ad esempio alla costruzione del campanile in piazza San Marco;

- c. Turismo e aree naturali protette (sent.171/2012) – È infondata la q.l.c. dell'art. 25 bis, comma 8, terzo periodo, l. reg. Lazio 6 agosto 2007 n. 13, inserito dall'art. 2 l. reg. Lazio 13 agosto 2011 n. 14, nella parte in cui stabilisce che, nei casi in cui le strutture sono state autorizzate successivamente all'istituzione del parco ove sono ricomprese, il rilascio del parere dell'ente parco riguardante un intervento che non prevede titoli abilitativi edilizi è reso entro il termine di sessanta giorni, decorso il quale interviene l'accoglimento per silenzio-assenso, in riferimento all'art. 117, comma 2, lett. s), cost.
- d. Costruzione di villaggi turistici (sent.88/2007): si giustifica un intervento dello Stato riguardo al recupero e alla bonifica in maniera unitaria.

Nb: il **d.lgs 79/2011** è il **codice del turismo** (p.1177 cc) che ha abrogato il **n.135/2001**, il quale già parlava di uno sviluppo in senso sostenibile e lo stesso vuole il codice del turismo – caso dell'autogrill di Pompei (proprio dentro a Pompei).

Dunque

In sintesi secondo i principi costituzionali ribaditi dalla legislazione ordinaria, l'espansione imprenditoriale del fenomeno turistico va equilibrata alla conservazione dei beni ambientali e culturali che rappresentano le principali mete turistiche.

Ma quali sono le motivazioni del viaggio?

- Sia tempo libero;
- Sia per lavoro

Esiste turismo culturale, turismo gastronomico, turismo sportivo, turismo folcloristico, turismo di tipo religioso.

Ad ogni modo si viaggia principalmente per benessere psicofisico e arricchimento culturale.

Da questa prospettiva

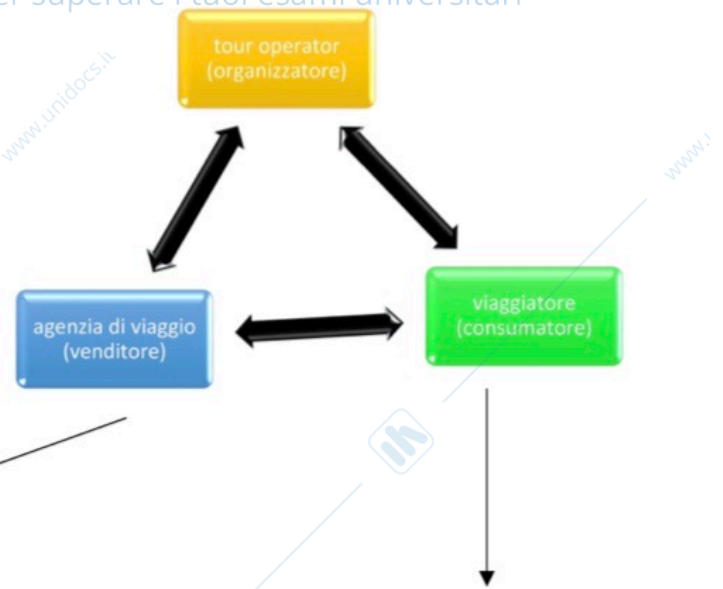
- Libertà di circolazione e soggiorno;
- Diritto alla salute e diritto all'istruzione (nelle forme di vacanze termali e viaggi di studio).

Capitolo 4 – l'autonomia privata

Come abbiamo visto, il quadro del diritto del turismo è interdisciplinare e le principali modifiche possono derivare da diritto europeo o dalle riforme costituzionali.

Nello specifico – è stato introdotto un nuovo contratto tipico che è IL CONTRATTO DI VIAGGIO.

Esso è regolato dagli **artt.32-51** del codice del turismo, dove si tiene conto della struttura triangolare del contratto.



Ma il venditore non è solo agenzia di viaggi
→ agriturismo è il modo di coordinare attività imprenditoriale agricola e turismo

Ci devono essere, perché sia contratto di viaggio, almeno 2 di questi 4 elementi:

1. Trasporto;
2. Alloggio;
3. Servizi;
4. Noleggio.

Ma elemento causale è la causa concreta detta *causa turismi*.

È inoltre cambiato il CONTRATTO DI ALBERGO – di qui è cambiato il modo di intendere la prenotazione alberghiera.

È un contratto atipico ma tipizzato al quale sono stati aggiunti tutta una serie di servizi aggiuntivi connessi e inoltre l'albergatore risponde di una responsabilità che si avvicina, come già era nel diritto romano, alla responsabilità oggettiva.

È parte di singoli contratti tipici ma per quello di viaggio la tutela tende ad essere unica. Nello specifico egli ha diritto a

- a. Danno da vacanza rovinata;
- b. Contratti di trasporto che vanno visti nell'ottica del consumo.

Capitolo 12 – la prenotazione

La prenotazione trova frequente applicazione nella fase prodromica alla formazione dei contratti a rilevanza turistica → si tratta di un rapporto giuridico di natura preparatoria alla stipulazione di un successivo contratto. Il turista viaggiatore è orientato a stipulare un contratto *turistico* ma vuole riservarsi una certa possibilità di manovra.

L'ordinamento conosce alcuni strumenti per fermare l'affare quali:

- a) contratto preliminare – art.2932 cc e 1351 cc → le parti con questo contratto si obbligano a stipulare un secondo contratto, detto contratto definitivo. Il preliminare va stipulato nella medesima forma in cui si andrà a stipulare il definitivo, e tale contratto può essere oggetto di esecuzione forzata in forma specifica o di astreinte (614 bis cpc) visto che la tutela costitutiva è quella riservata dal giudice per questo tipo di controversie;
- b) diritto di opzione → una parte è vincolata mentre l'altra si riserva di accettare o meno (es. ne è il 2355 bis cc in materia di azioni di S.p.A). Esso può essere a titolo gratuito o a titolo oneroso;
- c) proposta irrevocabile: qui l'irrevocabilità della proposta deriva da un atto del proponente;
- d) patto di prelazione: non crea un obbligo a contrarre ma crea un obbligo di preferire un determinato soggetto ad altri, a parità di condizioni, se ed in quanto si deciderà di contrarre.

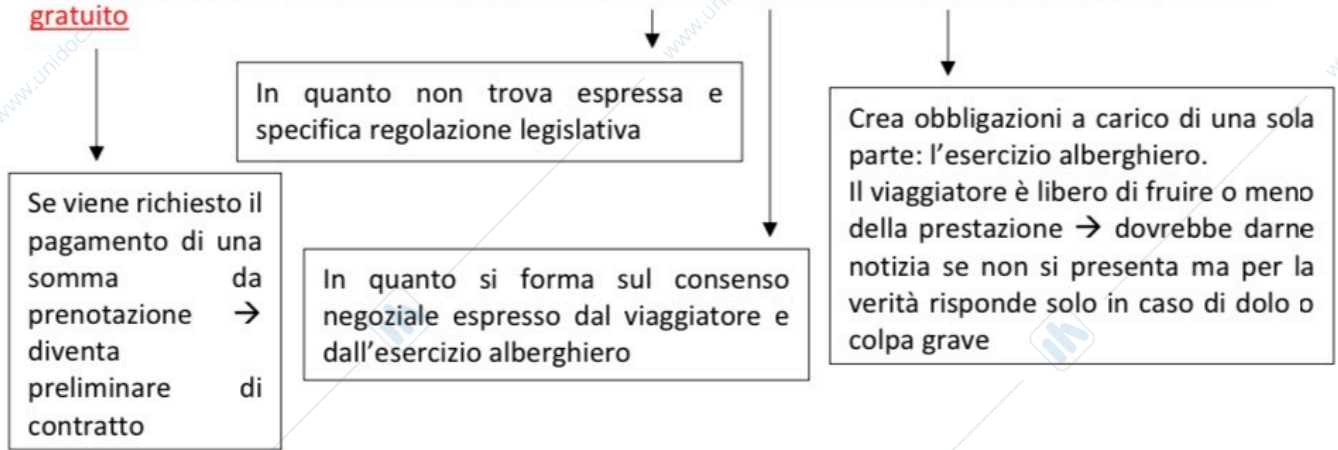
In realtà spesso succede che si parli di prenotazione anche in senso improprio rispetto a quello che è il vero significato della parola stessa → si parla infatti di *confermata prenotazione* nell'ambito della tutela da overbooking aereo o nell'ambito della *prenotazione della trascrizione* (ex 2652,2653 cc).

Ma come facciamo a identificare la prenotazione come tale? Guardiamo alle caratteristiche e poi tiriamo le somme. Con il contratto di prenotazione:

- un esercizio alberghiero si obbliga a tenere a disposizione del viaggiatore prenotato un alloggio alle condizioni di cui alle modalità del servizio stesso;
- il viaggiatore acquista il diritto alla prestazione dell'albergatore e cioè il diritto di stipulare un contratto definitivo di alloggio.

Quindi

La prenotazione alberghiera è un contratto atipico, consensuale, unilaterale e essenzialmente gratuito



E quanto alle obbligazioni?

Dell'albergatore che accetta la prenotazione	Del viaggiatore
<p>Deve stipulare il contratto di alloggio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dal punto di vista attivo – l'albergatore deve predisporre quanto necessario alla stipulazione del contratto di alloggio; - Dal punto di vista passivo – l'albergatore si deve astenere dallo stipulare altri contratti di alloggio che rendano impossibile la stipula del contratto che si è obbligato a stipulare con il viaggiatore prenotato. <p>Rispetto all'inadempimento dell'albergatore, dobbiamo dire che egli risponde dei danni sia in forma specifica che a livello patrimoniale.</p> <p>Per premunirsi da un eventuale inadempimento del viaggiatore invece, succede che vengano apposti termini che sono essenziali, per cui trascorso il termine previsto il viaggiatore perderà il proprio diritto alla stipula del contratto.</p>	<p>Unica obbligazione che si può configurare a carico del viaggiatore prenotato è quella di dare notizia all'albergatore dell'impossibilità di usufruire del servizio prenotato. Tale obbligo non deriva in realtà dal contratto ma dai principi generali -> risponde solo per dolo o colpa grave per quello che riguarda l'inadempimento.</p> <p>Ha invece DIRITTO ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI ALLOGGIO OGGETTO DELLA PRENOTAZIONE STESSA</p>

Per quello che riguarda la "prenotazione" del pacchetto turistico infine si parla di prenotazione anche se vera prenotazione non è in quanto è necessaria una caparra che verrà trattenuta in misura proporzionale al tempo entro il quale si esercita il recesso.

Capitolo XIV – i contratti di ospitalità → sezione I: i contratti di ospitalità

Il legame tra ospitalità e fenomeno turistico è stretto, nonostante si debba presente che è *ospitalità* anche nel momento in cui si conceda asilo politico.

Fattore determinante nello sviluppo di questo connubio ospitalità – fenomeno turistico è stato lo sviluppo dei mezzi di trasporto → infatti i primi alberghi li troviamo dopo la rivoluzione industriale.

Ma che tipi di ospitalità esistono?

Nuove tipologie di ospitalità:

- a) B&b – di fondo c'è la conduzione a livello familiare e la semplicità nella procedura amministrativa e fiscale;
nb: il condominio – viste alcune pronunce della consulta, non si può opporre alla creazione di un b&b ma semmai può chiedere il risarcimento del danno;
- b) Ospitalità rurale familiare – anche note come strutture *country house* - le quali differiscono dal b&b solo per la posizione (b&b è tendenzialmente in città);
- c) Agriturismo e ititurismo – differisce dalla *country house* per il *chi* esercita la professione (come emerge dal 96/2006) che è l'imprenditore agricolo, all'interno della quale categoria è anche possibile far rientrare colui che esercita l'attività ittica.

Altre tipologie di ospitalità

- 1) Residenze d'epoca alberghiere – in immobili di pregio, vi si applicano le disposizioni riguardanti il contratto di albergo e allo stesso modo anche per
- 2) Albergo diffuso – i proprietari sono più di uno e essenzialmente diversamente da quanto succede per gli alberghi tradizionali sono sviluppati in modo orizzontale;
- 3) Motel – ubicato in prossimità di snodi stradali e autostradali il cui requisito è la presenza di un parcheggio per le autovetture dei clienti;
- 4) Campeggio e marina resorts - non offre la camera ma un posto dove posteggiare il mezzo (camper, tenda o barca che sia). Pur facendo parte dei contratti di ospitalità per la funzione tipica di ospitalità retribuita, non può offrire gli stessi servizi di pulizia della camera ad es;
- 5) Villaggio turistico e area di sosta – in casette o posteggi + strutture ricreative;
- 6) Couchsurfing – navigazione sui divani;
- 7) Scambio di case per vacanza – senza scopo di lucro a meno che non intervenga un'agenzia.

Comune a tutte le categorie descritte è la *ospitalità retribuita* → e di qui origina il contratto di ospitalità che è un contratto atipico, con causa unitaria costituita dalla accoglienza dell'ospite che comprende l'alloggio ed altre prestazioni contro il corrispettivo di un prezzo – QUINDI E' A TITOLO ONEROSO E A PRESTAZIONI CORRISPETTIVE.

Quanto alle parti e a ciò che è dovuto per questo contratto

- 1) Gestore – imprenditore o soggetto privato (es b&b e country house) che sia (solo all'imprenditore, tieni presente, applico lo Statuto dell'imprenditore ex **art.2188 cc**) o un'associazione senza scopo di lucro. Fornisce al cliente l'alloggio e gli altri servizi.

La prestazione principale è senz'altro risiedente nell'alloggio ma ce ne sono anche di strumentali e accessorie – che sono più o meno dovute.

Ha senz'altro l'obbligo di ricevere il cliente e accoglierlo attribuendogli il suo spazio, di prestare i servizi accessori richiesti e di fornire ricevuta fiscale (in maniera differente tra b&b e country house e gli altri).

Nel caso specifico del campeggio vale solo il primo obbligo e il terzo

E a proposito del campeggio va aperto un discorso a parte rispetto alla responsabilità: risponde sia dei mezzi che delle cose che sono nei mezzi e come lui ha una responsabilità legata al mezzo anche il motel.

Ultimo ma non per importanza devono (a pena di sanzione penale o amministrativa a seconda dei casi) dare comunicazione entro 24 h della lista degli ospiti all'autorità di pubblica sicurezza.

- 2) Cliente – colui che usufruisce del servizio alberghiero – ha l'obbligo di esibire un documento di riconoscimento e di sottoscrivere un documento indicante le sue generalità.

Sezione II – il contratto di albergo

È un tipo di contratto di ospitalità → non è che si dica molto nella legge ma è senz'altro riconducibile alla tutela offerta dal codice del consumo.

I riferimenti essenziali a livello normativo sono ad ogni modo **l'art.1783 e ss cc** che regolano la responsabilità dell'albergatore.

Tieni presente che è diverso dal contratto di locazione in quanto è più breve, e il contenuto è diverso (vista la limitata possibilità per il cliente di modificare l'ambiente).

Si avvicina maggiormente al contratto di appalto, anche noto come *locatio operis*, ma per la verità si discosta anche da questo quanto a responsabilità che ne emerge.

Che definizione ne possiamo dare dunque?

È un contratto a titolo oneroso e a prestazioni corrispettive, in quanto è quel contratto col quale l'albergatore si obbliga a fornire al cliente, dietro corrispettivo, vitto, alloggio ed altri servizi accessori o eventuali per un più confortevole soggiorno in locali organizzati a quello scopo.

NB: può essere parte di un contratto di turismo organizzato e non può prescindere dall'estendere la responsabilità all'albergatore per custodia delle cose. Invece è solo eventuale la fornitura di cibi e bevande.

Le parti del contratto di albergo sono l'albergatore e il cliente.

ALBERGATORE – è un imprenditore commerciale, soggetto ai vincoli di cui al **2188 cc** e ss. Su di lui grava il rischio economico e ogni suo dipendente, nella misura delle sue mansioni ne ha la rappresentanza, quindi risponde anche dei comportamenti dei suoi dipendenti
CLIENTE o un soggetto diverso stipulante che contrae a suo favore. Cliente è chi usufruisce del servizio.

Ma possono esistere anche altri contratti oltre a quello classico tra albergatore e cliente:

- a) Albergatore e agenzia di viaggi → hanno ad oggetto la fornitura di prestazioni alberghiere da procurare ad un turista o ad un gruppo ad un dato prezzo denominato tariffa (l'agenzia in questo caso in pratica fa da tramite tra albergatore e cliente);
- b) L'*allotment* → il tour operator volgarmente acquista un tot di camere come tale. in ambito giuridico, per essere più precisi, è quel contratto con cui l'albergatore si obbliga ad adempiere mentre il tour operator fino alla scadenza del termine detto *release* ne ha soltanto la facoltà. Con la conferma del tour operator il contratto si considererà concluso.
- Nb – ci può essere il pagamento di un vuoto per pieno per cui si paga in anticipo.

È un contratto a forma libera – per iscritto, verbalmente, per via telematica, per contegno.. Basta l'adesione del cliente all'offerta fatta al pubblico perché il contratto risulti perfezionato. È frequente l'utilizzo di una prenotazione e il luogo di perfezionamento si intende quello in cui venga pagato il prezzo dell'alloggio.

Obblighi dell'albergatore:

- Ricevere il cliente ed accoglierlo attribuendogli l'uso esclusivo di una

camera per il periodo di tempo richiesto;

- Prestare servizi accessori richiesti.

Ha nei confronti del cliente un diritto al prezzo, al quale, se non gli venisse corrisposto, può far fronte guardando alla prelazione sui beni del cliente che si è portato.

Obblighi del cliente:

- Pagamento del prezzo sulla base di quello che si è utilizzato;

- Esibire il documento di identità.

Nel caso per cui ci sia stato un errore nella prenotazione e la struttura non possa fornire l'alloggio (overbooking alberghiero), il cliente ha diritto a un'altra sistemazione di valore pari o superiore a carico dell'albergatore.

Gli effetti del contratto possono essere contestuali o differiti ma deve comunque essere ferma la clausola della buona fede **ex 1375 cc.**

+ dovere di protezione e custodia (2051) + dovere di informazione (da parte dell'albergatore, con la maggior trasparenza possibile e da parte del cliente, con la veridicità di quanto attestato coi documenti) e privacy (risponde a quanto sancito con la disciplina del 2003).

Sezione III – il deposito in albergo → È disciplinato dagli **artt.1783 e ss cc.**

La custodia rientra nella prestazione dell'albergatore come elemento indissociabile del contratto: questo avuto riguardo alle cose che il cliente introduce in albergo e che vi si trovano per il tempo in cui egli fruisce dell'alloggio.

Può invece parlarsi di vero e proprio contratto di deposito quando tra albergatore e cliente intercorre un *contatto* in base al quale l'albergatore a seguito della consegna della cosa da parte del cliente, assume un vero e proprio obbligo di custodia.

Ma in che casi può succedere ad esempio? Nel caso dei beni in cassaforte, oppure nel caso di deposito in arrivo o in uscita.

In questi casi c'è un contratto di deposito ma sempre sul presupposto del contratto di albergo.

Caratteristiche del contratto → SI PERFEZIONA CON LA CONSEGNA, È A TITOLO ONEROSO, LA CAUSA È LA CUSTODIA E L'OGGETTO SONO I BENI MOBILI E MOBILI REGISTRATI.

E quanto alle parti cosa possiamo dire? Esse sono

- a) **Albergatore – depositario.** Su questo grava l'obbligo di custodia della cosa e la restituzione della stessa su richiesta del cliente; inoltre ci sono gli stessi diritti alla riservatezza visti nel capitolo precedente.

La responsabilità dell'albergatore relativa a distruzione, perdita, deterioramento o sottrazione delle cose del cliente è regolata da rigide previsioni normative non derogabili dalle parti. Esistono 2 tipi di responsabilità:

- 1) Limitata – nel max 100 volte il prezzo dell'alloggio. È per le cose PORTATE in albergo (**1783**): spetta al cliente provare, oltre all'introduzione della cosa, anche l'entità del danno subito;
- 2) Illimitata – risarcimento del danno *in integrum* = danno emergente + lucro cessante (**1784**). È per le cose ricevute da consegna all'albergatore, sia per le cose che pur essendo obbligato ad accettare non abbia accettato (es. può rifiutare dinamite).

Il cliente dovrà provare il rapp. Alberghiero e l'avvenuta consegna della cosa. Analogamente, è responsabilità illimitata quando la colpa del deterioramento della cosa sia dell'albergatore (tutte le camere ad es. si aprono con la stessa chiave).

Qui il cliente dovrà dimostrare la colpa dell'albergatore.

Non è invece responsabile nei casi di FATTO DEL CLIENTE, FORZA MAGGIORE (es. rapina in albergo) e NATURA DELLA COSA (pelliccia che già prima di essere portata in albergo era piena di parassiti).

È in ogni caso esclusa la responsabilità per veicoli, cose in essi contenuti e animali.

Tali disposizioni in tema di responsabilità **ex art.1786** dell'albergatore si estendono anche agli imprenditori di case di cura, di stabilimenti balneari e di pubblici spettacoli, trattorie, pensioni, ostelli della gioventù, piscine, palestre, mense, collegi...

In particolare → È resp. Illimitata quella del ristoratore che abbia guardaroba custodito e che smarrisca la pelliccia mentre per quanto riguarda i parrucchieri, le discoteche (sul divanetto) e i negozi di abbigliamento (borsa dimenticata in camerino) la responsabilità è limitata perché non è nel servizio offerto il fatto della custodia in questi ultimi casi;

- b) **Cliente – depositante** → non ha particolari obblighi, visto che il corrispettivo del deposito è tendenzialmente incluso nel prezzo pagato per l'hotel.

Nota bene – non è in alcun modo obbligato a consegnare i suoi oggetti di valore e può anche fare a meno (salvo semmai ottenere una liquidazione minore dell'eventuale danno).

Nel caso in cui voglia far valere la responsabilità, ha però l'obbligo di denunciare **SENZA RITARDO** il danno (**art.1785 ter**), e la tempestività è valutata dal giudice.

Capitolo XV – le locazioni turistiche

Sono sopravvissute alla pesante riduzione rispetto all'originale 79/2011 operata dalla sentenza 80/2012 e ci sono rimasti:

- 1) L'**art.52** del codice del turismo → **LOCAZIONI DI INTERESSE TURISTICO E ALBERGHIERE.** Questo contratto ha per oggetto la concessione di beni immobili da destinare ad albergo o ad altre tipologie ricettive → il conduttore eserciterà un'attività imprenditoriale turistico – ricettiva.

LOCAZIONI ALBERGHIERE – è un contratto che ha per oggetto beni immobili (ED E' CENTRALE L'IMMOBILE PER DISTINGUERLO DALL'AFFITTO DI AZIENDA) da destinare ad attività di albergo. La durata minima è qui di nove anni, e questo è il tratto distintivo rispetto alla successiva, 9 anni per altro rinnovabili.

Tieni presente che la locazione alberghiera è diversa dall'*affitto di azienda alberghiera* dove l'imprenditore affitta un complesso di beni organizzati e finalizzati alla attività.

LOCAZIONI DI INTERESSE TURISTICO – qui non è l'albergo ciò a cui si vuole arrivare ma ad esempio un impianto sportivo. Qui la durata è invece di 6 anni, anche in questo caso rinnovabili.

Al di fuori dell'ambito della durata, le 2 discipline non divergono:

- o La disdetta dal contratto da parte del locatore può arrivare solo in occasione della scadenza, richiedendola almeno 12 mesi prima a mezzo di raccomandata – e solo se ricorre uno dei presupposti di cui all'art.29 cdt può negare la rinnovazione la prima volta → nel caso in cui il conduttore sia inadempiente va vagliato caso per caso la fondatezza dell'inadempimento in relazione alla prestazione dovuta;
- o Il conduttore può invece recedere prima della scadenza del contratto, con un preavviso anche qui a mezzo di raccomandata che pervenga 6 mesi prima manifestando i gravi motivi per cui si intende recedere senza particolari prove. Nel caso in cui il contratto si concluda per motivi diversi dal suo inadempimento o dal suo recesso avrà diritto ad un'indennità di avviamento (che ha perso), anche doppia se entro 1 anno avvia un attività dello stesso tipo.

Esso matura anche un diritto di prelazione rispetto ad altri possibili acquirenti

Entrambe le tipologie descritte possono ovviamente avere valore STAGIONALE (per un tot di tempo) o proprio OCCASIONALE (facciamo un contratto di locazione così che tu abbia la sala per il meeting);

- 2) **L'art.53 del codice del turismo** → **LOCAZIONE AD USO ABITATIVO PER FINALITA' TURISTICHE**. Queste riguardano invece i contratti che sono stipulati principalmente per ragioni di svago, piacere e divertimento. Il locatore concede al turista per un periodo transitorio il godimento di un immobile per il fine di una vacanza.

È ammessa anche la gestione da parte di privati, in quanto è riconducibile nell'ambito delle locazioni di carattere occasionale. In base alla permanenza può essere:

- a) A locazione turistica lunga – contratto casa vacanze → il contratto deve indicare le modalità di pagamento del canone, rivalutazione in corso di contratto e deposito cauzionale;
- b) A locazione turistica breve – 15/30 gg → clausole rispetto al recesso, all'entità di spese e eventuali spazi accessori;
- c) A locazione brevissima (weekend) → contratto contiene le spese.

Rispetto alla forma la controversia è aperta ma senz'altro alla scadenza si scioglie.

Nb – perché si rientri in questi contratti deve essere esclusiva la finalità turistica.

Infatti la locazione esiste anche fuori da questo ambito e sta **all'art.1571 cc**:

- o gli immobili che vengono messi al centro del contratto di locazione possono essere o meno ad uso abitativo;
- o ma possono anche esserci beni mobili → ad esempio il codice della navigazione conosce il noleggio della nave oppure dell'auto con conducente, e normalmente si perfeziona verbalmente e dura fintanto che non si riporta dove si è presa calcolando il quantum partendo da quanto pattuito – diligenza del *bonus pater familias*.

Capitolo XVI – i contratti di turismo organizzato

La categoria dei contratti di turismo organizzato comprende tutti gli accordi stipulati per l'acquisto di pacchetti turistici o singoli servizi che vengono conclusi dal turista consumatore con operatori del mercato turistico, quali gli organizzatori di viaggio (*tour operator e tour organizer*) e gli intermediari venditori (agenzie di viaggio dettaglianti). **Artt.32 – 50 codice del turismo**

NB – sono contratti molto diversi da quelli che intercorrono tra consumatore – viaggiatore e fornitore del singolo servizio.

In questo ambito – c'è da dire che la **sent.80/2012** non è stata particolarmente rivoluzionaria del codice del turismo, ma va tenuto presente che è intervenuta **la l.115 del 2015** e che dal 1 luglio 2018 è entrata in vigore la MODIFICA AL CODICE DEL TURISMO che recepisce **la direttiva UE 2015/2302**.

→ L'OBIETTIVO DI QUESTA RECENTISSIMA DISPOSIZIONE E' LA > UNIFORMITA' DELLA MATERIA – sempre però tenendo escluse le associazioni senza scopo di lucro, i viaggi <24 ore e i servizi collegati (questi ultimi in occasione o di un'unica visita o entro 24 h dal primo contratto si vada in stipula del secondo e va segnalato che sono sc per il tipo di tutela loro).

I soggetti giuridici interessati sono:

A) l'organizzatore – che si obbliga **in nome proprio** e verso corrispettivo forfettario a procurare pacchetti turistici con la combinazione degli elementi (2 almeno) *alloggio, trasporto, altri servizi*. Quindi ad esempio costituisce pacchetto turistico l'alloggio + una escursione (mentre non è pacchetto turistico il servizio di transfer + alloggio perché il transfer è ricompreso).

NB – a partire dal codice del turismo il cliente può AUTONOMAMENTE personalizzare il proprio pacchetto turistico a distanza, ad esempio online;

B) l'intermediario – è colui che vende o si obbliga a procurare sia pacchetti turistici che singoli servizi disaggregati → **spende il nome di un altro imprenditore perché ne è intermediario**.

E la nuova direttiva cosa dice in proposito? In primis, ci dice che i servizi da cui origina il pacchetto turistico sono 4 (i 3 di prima, **alloggio A FINI NON RESIDENZIALI, TRASPORTO DOVE NON SIA COMPRESO L'ALLOGGIO, ALTRI SERVIZI + il noleggio**) di cui devono essere presenti almeno 2. Ma prosegue dicendo che il pacchetto si ha in sintesi quando o si chiedi ad un soggetto di combinare 2 diversi contratti o quando sebbene i contratti siano separati si arrivi ad una unione (tramite un prezzo globale, tramite uno smart box, tramite dei siti internet tra loro collegati come trenitalia con gli hotel ad esempio).

Il contratto va stipulato necessariamente in forma scritta in quanto necessita di dettagliate informazioni tra le quali:

- acconto (non <25%);
- copertura assicurativa;
- ubicazione, qualificazione, servizi della struttura ricettiva;
- mezzi di trasporto utilizzati;
- termine entro il quale si va informati per il mancato raggiungimento del numero minimo;
- accordi specifici in tema di reclamo e pattuizioni particolari.

Va infine rilasciato un opuscolo, le cui informazioni vincolano l'organizzatore e l'intermediario secondo le rispettive responsabilità → qui ci sono le informazioni circa la sanità, gli eventuali documenti necessari per l'espatrio, una ulteriore assicurazione per eventuale recesso...

Viene genericamente disposto il divieto di ogni informazione ingannevole.

E la direttiva 2015/2302 cosa dice? Non si discosta più di tanto da quanto non fosse già previsto, ci parla di un linguaggio che deve essere semplice e comprensibile e stabilisce che una copia cartacea o su supporto durevole deve essere consegnata al consumatore → l'onere della prova spetta al professionista in caso di lite!

Per quanto riguarda le modifiche è consentita:

- la cessione da parte del turista, laddove decida di non compiere il viaggio. Di questa cessione va data comunicazione all'intermediario e all'organizzatore 4 giorni prima (vecchia disciplina) o **entro un termine ragionevole**, senza necessità che vi sia consenso ma comunque con i dati del cessionario. Cedente e cessionario sono evidentemente solidalmente obbligati nei confronti della cifra da pagare a titolo di corrispettivo per il contratto oneroso;
- la revisione del prezzo, in caso di variazione di cambio tra monete o di costo del trasporto. Se eccede il 10% (**non deve essere superiore dell'8%**) del prezzo il consumatore ha facoltà di recedere dal contratto, e così può fare anche in caso di *altre rilevanti modifiche* in alternativa alla prestazione alternativa. **Una terza via (accanto a quella della prestazione alternativa e del recesso) è oggi prevista nella riduzione dei prezzi E IL PROFESSIONISTA PUO' MODIFICARE SE E SOLO SE SI SIA RISERVATO QUESTA POSSIBILITA' NEL CONTRATTO.**

Ma anche l'organizzatore può recedere → quando non si raggiunga il numero minimo di viaggiatori a condizione che sia comunicato al turista con 20 gg di anticipo (**20 gg prima se il viaggio duri più di 6 gg, 7 giorni prima se il pacchetto sia 2gg<x<6gg, 48h ore per viaggi <2 gg**), oppure per cause di forza maggiore.

Anche qui il turista ha diritto ad usufruire di un pacchetto turistico di qualità superiore o uguale (se inferiore va compensato con una somma di denaro a titolo di risarcimento del danno).

E così anche il viaggiatore può rinunciare e peculiare è il caso della impossibilità sopravvenuta, come può essere ad esempio nel caso di epidemie o attentati. Ma se siamo fuori dei casi di impossibilità sopravvenuta il viaggiatore sarà tenuto a pagare delle penali che saranno tanto > quanto più vicina sarà la partenza (**la clausola penale andrà motivata nel senso di andare ad identificare perché viene richiesta proprio quella cifra e non un'altra**).

Che cosa diciamo rispetto alla responsabilità?

- Responsabilità dell'organizzatore – può nascere sia da una negligenza propria nell'organizzare il pacchetto turistico, che da una negligenza altrui (da un prestatore di servizio), soggetto del quale l'organizzatore si avvale → l'organizzatore insomma assume un obbligo di risultato nei confronti dell'acquirente.

La responsabilità del venditore (agenzia di viaggi ovvero intermediario) sarà responsabile solo se lo Stato deciderà che lo sia *

Certo non può essere ritenuto responsabile per quelle che vengono denominate come "aspettative personali" dei singoli viaggiatori.

La diligenza che gli è richiesta è la diligenza media ma certo deve fare quanto possibile per evitare e ridurre al minimo i danni. Ma in che misura può essere computato l'eventuale risarcimento del danno? Vengono richiamate tutte le convenzioni internazionali in materia (fuori di quella di Bruxelles) e gli **artt.1783, 1784 cc.**

In ogni caso l'organizzatore sarà obbligato a prestare adeguata assistenza e sarà prevista una responsabilità a sé stante nel caso in cui gli errori commessi durante la prenotazione ad esempio online siano imputabili all'organizzatore.

- Responsabilità dell'intermediario * → quella dell'intermediario è una fattispecie molto simile a quella che si viene a configurare con il contratto di mandato, per cui è richiesta una diligenza professionale, tanto che è previsto un preciso obbligo di informazione e di consulenza in merito ad orari, modalità di soggiorno ecc... inoltre se si dimentichi di inserire come intermediario i propri dati assumerà la responsabilità propria dell'organizzatore. **Quando l'organizzatore sia fuori dello spazio europeo allora il venditore sarà responsabile come un organizzatore, salvo che l'organizzatore non scelga di vedersi applicata la direttiva.**

Come si va esenti da responsabilità? Premesso che l'onere della prova grava sull'organizzatore stesso può essere in caso di danno imputabile al viaggiatore, oppure dal fatto di un terzo a carattere imprevedibile o inevitabile o da caso fortuito o forza maggiore (es. ciclone tropicale).

E quanto alla prescrizione del diritto? 3 anni dal rientro o 18/12 mesi dal rientro per le prestazioni di trasporto nel pacchetto turistico, mentre per danni diversi da quelli alla persona si prescrive in un anno.

La direttiva 2015/2302 non modifica di molto il quadro ma ci dice che può esserci un massimo nel risarcimento del danno (al di fuori dei danni alla persona) e che la prescrizione non può essere < 2 anni

Guardiamo ora al danno da vacanza rovinata → deriva dal BGB tedesco ed è quel danno subito dal viaggiatore che non è solo una parte di viaggio non corrisposta e nelle spese aggiuntive sostenuta, ma anche una impossibilità di utilizzare, totalmente o parzialmente il periodo di vacanza come occasione di riposo e divertimento così come programmato.

Ovviamente ciò deve essere oggetto di specifica deduzione probatoria.

Infine in generale il reclamo affinché la tutela del viaggiatore sia efficace va fatto tempestivamente. Poi in base al tipo di polizza che si è scelto di stipulare al di là di quelle basiche che copre i danni tra operatore e turista si avrà un corrispettivo in relazione alla fondatezza del reclamo.

Anche per chi vende servizi collegati c'è l'obbligo di proporre polizze facoltative.

Capitolo XVII – la multiproprietà (o proprietà turnaria)

Si intende il fenomeno consistente nella coesistenza sulla medesima unità immobiliare di diritti di godimento facenti capo a soggetti diversi, ognuno destinato a ripetersi negli anni, ma limitato all'esercizio ad uno o più periodi dell'anno.

→ se l'immobile su cui sussiste la multiproprietà è un albergo allora si parla di MULTIPROPRIETA' ALBERGHIERA, la quale di fondo ha il vincolo alberghiero (si esercita attività alberghiera) che attualmente (a differenza di ciò che accadeva in passato) è identificato come rimovibile se non ci sia convenienza a livello economico

I diritti ai turni di godimento (anche per la multiproprietà alberghiera) possono essere collegati:

- alla titolarità di azioni della società proprietaria dell'immobile → MULTIPROPRIETA' AZIONARIA, la quale non ha natura reale; oppure (accanto alla prima e alla formula cooperativa che per la verità non è diffusa in Italia)
- possono consistere in quote di comproprietà dell'immobile → MULTICOMPROPRIETA', che trova inquadramento nell'ambito del **1117 cc** in materia di condominio (come modificato dalla riforma 2012, prevede che per gli spazi comuni siano spettanti pro quota anche in caso di diritti di godimento periodico) → ha natura reale ed è dunque soggetto a trascrizione affinché possa essere fatto valere *erga omnes*. I soggetti titolari della multiproprietà sono soggetti al regolamento che vi è posto e molto spesso devono prendere atto di una indivisibilità perpetua della multiproprietà.

A dispetto della semplice comproprietà, nella multicomproprietà c'è un soggetto terzo che è il venditore che mette in relazione tra di loro i vari comproprietari

Le modifiche più di rilievo sono intervenute con il **d.lgs 79/2011**, che è intervenuto DIRETTAMENTE SUL CODICE DEL CONSUMO (del 2005) negli **artt.69-81** (espungendo il 72, e quindi non essendo più vietato usare il termine multiproprietà in caso di multiproprietà azionaria, creando la rivendita e lo scambio (v.pag.380) e distinguendo la multiproprietà dalla vacanza di lungo termine, che ha ad oggetto l'acquisizione di sconti o vantaggi per alloggi turistici).

Quanto ai soggetti del contratto ci sono:

- venditore professionale – persona fisica o giuridica che sia che nell’ambito della sua attività costituisce, trasferisce o promette di costituire o trasferire un diritto di time share, che è un diritto di godimento ripartito su beni immobili;
- un acquirente consumatore – persona fisica che non agisce nell’ambito della sua attività professionale, in favore della quale si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di trasferire un diritto di time share (spendita di tempo letteralmente);

	Disciplina codice del consumo del 2005	Disciplina a seguito della modifica col d.lgs 79/2011
Documento informativo	Va consegnato ad ogni persona che richieda informazioni sul bene immobile ed è un documento che deve contenere tutta una serie di indicazioni circa l’immobile e il venditore	Sono richiesti ancora più dettagli per questo documento informativo
Forma del contratto	Forma scritta a pena di nullità	va bene anche un supporto permanente
Recesso	Era una sorta di jus poenitendi, ovvero era concesso di sciogliere il contratto senza necessità di una giusta causa entro 10 gg dalla conclusione stessa (3 mesi se mancava uno dei requisiti del documento o della forma)	Non cambia
Pagamento	Il venditore non può esigere o percepire anticipatamente rispetto alla scadenza dei termini consentiti per il recesso	Non cambia
Giudice	Il giudice è il giudice del luogo di residenza dell’acquirente	Non cambia
Clausole nulle	Non possono essere limitati i diritti dell’acquirente o la responsabilità del venditore	Non cambia
Doveri del venditore	Garanzie fideiussorie anche se la legislazione che si sceglie di applicare è diversa da quella italiana	Va bene qualsiasi cosa + favorevole

Capitolo XVIII – il contratto di lavoro subordinato

Non esiste un diritto del lavoro turistico ma abbiamo visto i 3 tipi di contratti di lavoro più frequenti nell’ottica appunto del settore turistico – guardando al Jobs Act:

1. contratto a tempo determinato → è equiparato in tutto e per tutto a quello a tempo indeterminato, visto che non ha senso spingere in una direzione opposta. Infatti non vi si applica la previsione per cui in caso di rinnovo entro 10 gg diventa automaticamente a tempo indeterminato, non vi si applica il tetto massimo dei 36 mesi e non vi si applica neanche la proporzione del massimo 20% rispetto a quelli a tempo indeterminato;
2. contratto di apprendistato → è molto favorevole al datore di lavoro in quanto è sgravato in maniera notevole da vincoli finanziari ma al contempo è oneroso in quanto dovrebbe fornire una professionalizzazione > al suo dipendente;
3. contratto a chiamata → non è limitato ai 400 giorni in 3 anni in quanto non si sa come saranno i picchi turistici a monte a inizio stagione.

Quanto infine ai contratti collettivi nazionali dipende da che cosa stiamo guardando, perché ne vengono applicati diversi:

- tour operator e agenzie → contratti del terziario, della distribuzione e dei servizi;
- stabilimenti balneari, imprese alberghiere, ristorazione e bar fanno riferimento ai pubblici servizi.

Capitolo XIX – la tutela dei diritti del turista: metodi di risoluzione alternativa delle controversie

Il ricorso al giudice non è un meccanismo così efficace in questo caso → quindi si è fatto ricorso già a partire dalla 135 del 2001 alle forme di arbitrato e di conciliazione.

Alternative Dispute Resolution → ruolo centrale ce lo hanno in questo senso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura che danno una professionalizzazione e un'expertise di rilievo ai propri tecnici.

L'arbitrato presenta la peculiarità di avere un terzo che cerca di equilibrare le parti mentre per quello che riguarda la conciliazione le parti tentano di accordarsi senza che un terzo si ponga tra di loro, arbitro o giudice che sia, e quindi la valenza di ciò a cui si arriva è contrattuale.

→ certo è che al turista è obbligatorio che l'avvocato metta davanti la possibilità di rivolgersi all'arbitro – ferma restando la possibilità a prescindere dall'esito di adire, tanto in caso di conciliazione quanto in caso di mediazione, il giudice che sarebbe stato competente a conoscere la controversia originaria.

Altrimenti si ha l'annullamento, o meglio la possibilità che sia annullato il contratto tra avvocato e cliente.