

## COLIVINGLIGURIA S.R.L.

# Rischio Fiscale e Registrazione Contratti

Comodato d'Uso vs Locazioni Turistiche

## La Società

**ColivingLiguria S.r.l. Società Benefit e  
Startup Innovativa**  
(Startup Innovativa)

### Dati Fiscali:

P.IVA/C.F.: 01939660096  
REA: SV - 248967  
Cap. Soc.: € 26.500,00

### Contatti:

Email: colivingliguria@gmail.com  
PEC: colivingliguria@pec.it  
Tel: +39 339 637 9372

## Autore

### Note di Gestione

simone.testino@gmail.com  
+39 339 637 9372

### Dettagli Documento:

Codice: RG-LG-005  
Versione: 1.0

### Data di Emissione:

30 marzo 2026

*Uso Interno. Documento proprietario tutelato da copyright.  
Distribuzione limitata ai canali ufficiali ex All. G.*

## Sommario

---

Il presente report analizza il rischio fiscale legato all'omessa registrazione dei contratti di godimento immobiliare, con specifico focus sull'operatività di una S.r.l. strutturata digitalmente. Il documento fornisce inoltre le soluzioni strategiche ed economiche per gestire le ospitalità di breve (< 30 giorni) e medio termine (3-4 mesi) minimizzando il carico fiscale e mantenendo la totale inattaccabilità legale.

### § 1 Il Contratto di Comodato d'Uso: Definizione e Forma

---

Il contratto di comodato è disciplinato dall'articolo 1803 del Codice Civile, il quale stabilisce che "il comodato è il contratto col quale una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito".

La gratuità è il requisito fondamentale: qualora fosse previsto un corrispettivo per il godimento del bene, il rapporto si qualificerebbe automaticamente come locazione, assoggettata a una diversa e più gravosa disciplina fiscale e civilistica.

#### 1.1. La Forma del Contratto: Verbale vs Scritto

Il legislatore non impone requisiti di forma per la stipula di un contratto di comodato d'uso. Esso rientra nella categoria dei contratti a forma libera e si perfeziona con la semplice consegna del bene (contratto reale). Di conseguenza, il comodato d'uso gratuito per un immobile può essere stipulato in due forme:

1. **Forma Verbale:** Le parti si accordano oralmente sulla concessione dell'immobile in uso gratuito. In questo caso, **non vi è alcun obbligo di registrazione** e, conseguentemente, non è dovuta alcuna imposta, a meno che il contratto non venga esplicitamente enunciato in un altro atto sottoposto a registrazione (ex art. 3 del D.P.R. n. 131/1986, Testo Unico dell'Imposta di Registro).
2. **Forma Scritta:** Le parti redigono e sottoscrivono un documento formale che regola i termini del comodato. La forma scritta fa scattare un obbligo fiscale inderogabile.

**Il problema della messaggistica (WhatsApp, Email, SMS):** È fondamentale sottolineare che scambi di messaggi testuali o email che definiscono chiaramente la durata, l'oggetto (l'immobile) e la gratuità dell'accordo, in caso di contenzioso o di accertamento fiscale approfondito, possono essere considerati dalle autorità come prova dell'esistenza di un *contratto scritto*. L'art. 2712 del Codice Civile riconosce infatti piena efficacia probatoria alle riproduzioni informatiche. Pertanto, se un ispettore accede alle comunicazioni aziendali e vi ravvisa tutti gli elementi essenziali di un contratto, l'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare l'omessa registrazione di un contratto stipulato per iscritto.

#### 1.2. Obblighi e Costi di Registrazione

L'obbligo di registrazione per i contratti di comodato d'uso di beni immobili è regolato dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico dell'Imposta di Registro - TUR).

- **Comodato Verbale:** Come precisato dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 14/E del 6 febbraio 2001, i contratti verbali di comodato d'uso **non sono soggetti a registrazione**, né a termine fisso né in caso d'uso (salvo enunciazione in altri atti registrati). Costo: **0€**.
- **Comodato Scritto:** Se il contratto di comodato immobiliare è redatto in forma scritta, è soggetto a **registrazione in termine fisso entro 30 giorni** dalla data della stipula. Le imposte dovute sono fisse e indipendenti dalla durata del contratto:
  - **Imposta di Registro:** 200€ (Art. 5, Parte I, Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986).

- **Imposta di Bollo:** 16€ ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe (Art. 2, Allegato A, Tariffa Parte I, del D.P.R. 642/1972). Tale imposta va assolta tramite apposite marche o in modo virtuale.

L'omessa o ritardata registrazione del comodato scritto espone il comodante (e solidalmente il comodatario) a sanzioni amministrative che vanno dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, oltre agli interessi legali, come stabilito dall'art. 69 del D.P.R. 131/1986.

## § 2 Il Regolamento Interno (House Rules) e la Tutela degli Asset

---

Il Regolamento Interno, o *House Rules*, non costituisce un titolo di godimento dell'immobile, ma un atto di natura privatistica volto a disciplinare il comportamento dei membri all'interno della community e l'utilizzo dei servizi e delle dotazioni aziendali. In una struttura come ColivingLiguria, tale documento è fondamentale per garantire che la partecipazione al progetto avvenga nel rispetto degli standard di sicurezza e operatività stabiliti dalla Società Benefit.

### 2.1. Natura Giuridica e Contenuti Ammissibili

Per evitare che il Regolamento venga riqualificato dall'autorità fiscale come un contratto di comodato scritto, esso deve focalizzarsi esclusivamente sulla condotta e sulla protezione degli asset. I contenuti ammissibili includono:

- **Standard di Comportamento:** Regole sulla convivenza, gestione dei rumori, pulizia e rispetto degli spazi comuni.
- **Tutela degli Asset Non Tangibili (All. G):** Obblighi di riservatezza, protezione delle credenziali digitali, del codice sorgente e dei dati proprietari della Società.
- **Utilizzo delle Attrezzature:** Norme per l'uso di beni mobili (computer, mole, stampanti 3D), la cui consegna in uso gratuito non è soggetta a registrazione in termine fisso.
- **Cessazione della Partecipazione (All. T):** Procedure per l'allontanamento immediato dalla community in caso di violazioni gravi del regolamento.

### 2.2. La Gestione della Cauzione (Allegato F)

È pienamente legittimo richiedere il versamento di una somma di denaro a garanzia dell'adempimento delle regole comunitarie. Tuttavia, per non trasformare il regolamento in un contratto immobiliare, la cauzione deve essere definita come **Deposito Infruttifero a Garanzia dell'Integrità dei Beni Mobili e del Rispetto del Regolamento**.

Tale deposito (disciplinato nell'All. F) serve a coprire eventuali danni materiali alle attrezzature fornite o i costi derivanti dalla mancata restituzione di chiavi e credenziali. La sua restituzione deve essere condizionata esclusivamente alla verifica dei beni comuni e non alla "riconsegna dell'immobile", termine che deve essere rigorosamente evitato.

### 2.3. Elementi da Escludere (I «Termini Tossici»)

Per garantire che l'accordo non sia mai riconosciuto come un contratto di comodato d'uso gratuito per un immobile (evitando così l'imposta di registro di 200€, è imperativo che il testo **non contenga**:

1. **Riferimenti Immobiliari Precisi:** Non citare mai "Camera X", "Posto Letto Y" o "Unità Immobiliare sita in...". Parlare genericamente di "accesso agli spazi della community".
2. **Terminologia Locatizia:** Evitare parole come "Locazione", "Canone", "Riconsegna del bene", "Conduttore" o "Comodatario". Utilizzare "Residente", "Partecipante" o "Membro della Community".

3. **Date di Inizio e Fine Soggiorno:** La durata della permanenza deve rimanere un accordo orale. Inserire scadenze temporali scritte per l'occupazione di uno spazio trasforma il documento in un contratto a termine fisso soggetto a registrazione.
4. **Concessione Esclusiva:** Il documento non deve mai suggerire che il membro abbia l'uso esclusivo di una porzione dell'immobile, bensì l'accesso condiviso finalizzato alla collaborazione al progetto.

In sintesi, il Regolamento deve apparire come un manuale operativo e un accordo di riservatezza, dove la permanenza fisica è solo una conseguenza accessoria e verbale della partecipazione volontaria al progetto.

## 2.4. La Gestione delle Utenze e il Rimborso Spese Accessorie

Nel contesto di una community residenziale, la partecipazione dei membri ai costi di gestione (elettricità, gas, acqua, internet) non altera la natura gratuita della permanenza, purché tale partecipazione sia configurata come un mero rimborso delle spese documentate sostenute dalla Società per conto dei partecipanti.

### 2.4.1. Fondamento Giuridico: Art. 1808 c.c.

Ai sensi dell'articolo 1808 del Codice Civile, il comodatario (o il membro della community in regime di ospitalità gratuita) è tenuto a sostenere le spese necessarie per servirsi della cosa. La norma stabilisce infatti che «il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese fatte per servirsi della cosa».

Di conseguenza, è pienamente legittimo prevedere nel Regolamento che le utenze siano a carico dei partecipanti, in quanto oneri direttamente connessi all'uso degli spazi e dei servizi forniti. Per garantire la neutralità fiscale ed evitare contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate:

- Il rimborso deve essere proporzionale all'uso effettivo o ripartito secondo criteri oggettivi (pro-rata).
- La Società non deve trarre alcun lucro dalla ripartizione: l'importo richiesto deve corrispondere esattamente a quanto fatturato dai fornitori di servizi.

### 2.4.2. Compensazione e Deposito Cauzionale (Art. 1241 c.c.)

Per garantire il ristoro delle spese anticipate dalla Società, il Regolamento può prevedere che il saldo finale delle utenze avvenga tramite detrazione dal deposito cauzionale infruttifero versato dal partecipante.

Tale meccanismo si fonda sull'istituto della **compensazione**, disciplinato dagli articoli 1241 e seguenti del Codice Civile. In particolare, l'art. 1243 c.c. permette la compensazione legale tra due debiti che hanno per oggetto una somma di danaro e che sono ugualmente liquidi ed esigibili. Al termine del periodo di permanenza, il debito del partecipante per le utenze maturate può essere legalmente compensato con il credito vantato per la restituzione del deposito cauzionale, previo conguaglio basato sulle letture effettive o sulle fatture ricevute.

### 2.4.3. Vincoli di Scrittura per la Sicurezza Fiscale

Per evitare che la previsione di rimborsi spese venga interpretata come un canone di locazione mascherato (soggetto a registrazione), la clausola nel Regolamento deve specificare che:

1. Le somme versate hanno natura di «rimborso oneri accessori documentati».
2. Il mancato versamento del rimborso spese costituisce una violazione del Regolamento e autorizza la Società a trattenere l'importo corrispondente dal deposito cauzionale a titolo di risarcimento/compensazione.

3. Non deve essere mai utilizzato il termine «prezzo», «canone» o «affitto» in relazione alla suddivisione delle bollette.

## § 3 La Soluzione Professionale: Le Locazioni Brevi (< 30 Giorni)

---

Se l'obiettivo della Società è ospitare collaboratori o partner per periodi inferiori al mese solare, lo strumento della **Locazione Breve** (o Turistica) offre un'alternativa giuridicamente solida al comodato, permettendo di bypassare i costi fissi di registrazione. Tuttavia, per una S.r.l., tale operatività non è automatica e richiede il rispetto di una complessa stratificazione normativa amministrativa e fiscale.

### 3.1. L'Esonero Fiscale: La Deroga dei 30 Giorni

Il vantaggio principale di questa tipologia contrattuale risiede nell'**Articolo 2-bis della Tariffa, Parte Seconda, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR)**. La norma stabilisce che i contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, aventi durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno, **non sono soggetti all'obbligo di registrazione**.

- **Validità Legale:** Nonostante l'assenza di registrazione, il contratto scritto ha piena efficacia tra le parti. È possibile dunque azionare immediatamente le clausole di risoluzione espressa (Art. 1456 c.c.) e le penali previste nell'All. T in caso di occupazione abusiva oltre il termine pattuito.
- **Efficienza Economica:** Si evita il versamento dei 200€ di imposta fissa e delle marche da bollo, rendendo la rotazione degli ospiti a breve termine estremamente snella dal punto di vista meramente fiscale.

### 3.2. Vincoli Operativi per la S.r.l.: L'Attività Ricettiva

Sebbene fiscalmente vantaggiosa sotto il profilo del registro, la locazione gestita da una società di capitali (S.r.l.) configura quasi sempre un'**attività economica organizzata**. Ciò comporta che l'immobile non possa essere concesso *sic et simpliciter*, ma debba essere regolarizzato come struttura ricettiva (es. Affittacamere, Casa e Appartamento per Vacanze - CAV).

1. **Adempimenti Amministrativi (SCIA):** La Società deve presentare presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi della normativa regionale vigente (es. L.R. Liguria n. 32/2014 e succ. mod.). L'esercizio abusivo di attività ricettiva comporta sanzioni amministrative pesantissime.
2. **Requisiti Strutturali e di Sicurezza:** Il locale deve rispettare standard stringenti: superfici minime per posto letto, conformità degli impianti (elettrico, idraulico, gas), requisiti igienico-sanitari e, soprattutto, la normativa antincendio specifica per le strutture ricettive.
3. **Fatturazione Obbligatoria:** Operando come ditta attiva, ogni singolo introito (anche se simbolico o ridotto) deve essere oggetto di **fatturazione elettronica** con applicazione dell'aliquota IVA ordinaria (solitamente 10% per i servizi ricettivi), salvo regimi di esenzione specifici.

### 3.3. Sicurezza Pubblica e Identificazione (CIN e Alloggiati Web)

Indipendentemente dalla gratuità o dal prezzo, la gestione professionale di alloggi brevi impone due obblighi di pubblica sicurezza inderogabili:

- **Comunicazione Alloggiati (TULPS):** Ai sensi dell'Art. 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, la S.r.l. ha l'obbligo di trasmettere entro 24 ore dall'arrivo i dati degli ospiti tramite il portale «Alloggiati Web» della Polizia di Stato. L'omissione è un reato penale.
- **Codice Identificativo Nazionale (CIN):** In conformità al D.L. n. 145/2023, la struttura deve essere dotata del CIN (oltre al CIR regionale). Tale codice deve essere esposto all'esterno della struttura e indicato in ogni annuncio o comunicazione.

In conclusione, la locazione breve è uno strumento potente per la tutela legale immediata (piena validità del contratto senza costi di registro), ma richiede che l'immobile sia formalmente inserito nel circuito delle attività ricettive della Società, con tutti gli oneri burocratici, amministrativi e di sicurezza che ne derivano. Per stanze non registrate come strutture ricettive, il comodato verbale rimane l'unica via percorribile a rischio zero.

## § 4 Locazioni oltre i 30 Giorni: Oneri di Registrazione e Strategie Fiscali

---

Ogni qualvolta il rapporto di ospitalità preveda un corrispettivo economico e una durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno solare, scatta l'obbligo di registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate, come stabilito dall'Art. 17 del D.P.R. 131/1986 (TUR).

Mentre per il comodato d'uso gratuito l'imposta è sempre fissa a 200€, per i contratti di locazione la tassazione è proporzionale al canone, permettendo alla Società di ottimizzare drasticamente i costi vivi di gestione burocratica.

### 4.1. La Regola del Minimo di Imposta (Art. 10 TUR)

Il calcolo dell'imposta di registro per le locazioni ad uso abitativo è pari al **2% del canone totale** pattuito per l'intera durata del contratto (Art. 5, Tariffa Parte I, D.P.R. 131/1986). Tuttavia, il legislatore ha introdotto una soglia minima per la prima registrazione.

Ai sensi dell'Art. 10, comma 2, del D.P.R. 131/1986, **l'imposta dovuta per la prima registrazione non può essere inferiore a 67,00 €.**

- **Efficienza Fiscale:** Se la Società affitta una stanza per 4 mesi a 100€/mese (totale 400€), il 2% sarebbe pari a soli 8€. In questo caso, si versa il minimo di 67€.
- **Confronto con il Comodato:** Registrare un comodato (anche se gratuito) costa 200€ di imposta fissa. Optare per una locazione a basso canone genera un **risparmio immediato di 133€ per ogni contratto** registrato.

### 4.2. Il Contratto di Locazione Transitoria (Legge 431/1998)

Per gestire correttamente queste permanenze intermedie (da 1 a 18 mesi) senza incappare nei vincoli rigidi dei contratti 4+4, la Società deve utilizzare il modello della **Locazione Abitativa di Natura Transitoria** (Art. 5, comma 1, Legge n. 431/1998).

1. **Giustificazione della Transitorietà:** Il contratto deve indicare specificamente l'esigenza di transitorietà (es. motivi di studio, lavoro a tempo determinato o partecipazione a progetti di ricerca/startup). Per la S.r.l., questo si allinea perfettamente con la natura di «Residenza per Collaboratori» o «Membri della Community».
2. **Canone Concordato:** In molti comuni, la locazione transitoria deve rispettare i massimali dei «patti territoriali». Per la Società, mantenere canoni bassi o simbolici non è solo una scelta di community, ma una strategia per rimanere sempre all'interno della soglia minima dei 67€ di imposta.

### 4.3. Tutela Legale: Lo Sfratto per Morosità (Art. 658 c.p.c.)

Il vantaggio più critico della locazione registrata rispetto al comodato non è solo fiscale, ma procedurale. Se un ospite cessa di pagare o si rifiuta di lasciare l'immobile:

- **Nel Comodato:** È necessario avviare una causa ordinaria di occupazione senza titolo, con tempi che in Italia superano spesso i 2-3 anni.
- **Nella Locazione Registrata:** La Società può intimare lo **sfratto per morosità ex Art. 658 c.p.c.** o la licenza per finita locazione. Si tratta di procedimenti sommari estremamente più rapidi, che permettono di ottenere un titolo esecutivo in pochi mesi.

La registrazione dell'atto a 67€ deve essere quindi considerata dalla S.r.l. come un «premio assicurativo» estremamente economico per garantire la riappropriazione rapida del proprio asset immobiliare in caso di conflitto.

## § 5 Locazioni di Lungo Periodo: Modelli Contrattuali e Rigore Fiscale

Quando l'ospitalità presso ColivingLiguria supera la soglia della transitorietà (oltre i 18 mesi) o quando si intende stabilire un rapporto abitativo di lunga durata, la Società deve adottare i modelli previsti dalla legge sulle locazioni abitative. In questo scenario, il rigore formale è massimo, poiché i diritti del conduttore diventano più forti e gli oneri fiscali per la S.r.l. seguono regole specifiche per i soggetti giuridici.

### 5.1. I Modelli Contrattuali Ordinari (Legge 431/1998)

La Legge 9 dicembre 1998, n. 431 disciplina le principali tipologie di contratto per uso abitativo. Per una S.r.l., i modelli applicabili sono:

1. **Contratto a Canone Libero (4+4):** Ai sensi dell'Art. 2, comma 1, la durata minima è di 4 anni, rinnovabili automaticamente per altri 4. Le parti sono libere di determinare il canone.
2. **Contratto a Canone Concordato (3+2):** Ai sensi dell'Art. 2, comma 3, la durata è di 3 anni + 2 di rinnovo. Il canone non è libero ma deve rientrare in fasce stabilite dagli accordi territoriali tra sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari.

### 5.2. Oneri di Registrazione e Trattamento Fiscale per la S.r.l.

La gestione fiscale per una società di capitali differisce profondamente da quella tra privati.

- **Esclusione della Cedolare Secca:** Ai sensi del D.Lgs. n. 23/2011, l'opzione per la «Cedolare Secca» (tassazione agevolata al 10% o 21%) è riservata esclusivamente alle persone fisiche che agiscono fuori dall'esercizio di attività d'impresa. **La S.r.l. non può mai accedere alla cedolare secca.**
- **Imposta di Registro (Art. 17 TUR):** L'imposta è pari al **2% del canone annuo**. Per i contratti pluriennali, la Società può scegliere se pagare l'imposta interamente al momento della registrazione (ottenendo una leggera detrazione) o pagarla annualmente entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente.
- **Imposta di Bollo:** Come per il comodato scritto, è dovuta l'imposta di 16€ ogni 4 facciate per ogni copia del contratto.

### 5.3. Obblighi di Comunicazione e Pubblica Sicurezza

Oltre alla registrazione fiscale, la natura «long-term» del rapporto attiva obblighi specifici di pubblica sicurezza:

1. **Cessione di Fabbricato:** Ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 59/1978, la comunicazione all'autorità di P.S. (Polizia o Carabinieri) è assorbita dalla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate per i cittadini UE.
2. **Cittadini Extra-UE:** Se il residente è un cittadino non appartenente all'Unione Europea, la S.r.l. deve **sempre** presentare la comunicazione di ospitalità/cessione di fabbricato entro 48 ore dalla consegna delle chiavi, indipendentemente dalla registrazione del contratto, ai sensi dell'Art. 7 del D.Lgs. 286/1998 (Testo Unico Immigrazione). L'omissione comporta sanzioni amministrative pecuniarie da 160€ a 1.100€.

### 5.4. La Clausola di Mediazione Obbligatoria

In considerazione della lunga durata di questi contratti, la Società deve inserire una clausola di mediazione. Per le controversie in materia di locazione, il D.Lgs. 28/2010 stabilisce che il tentativo

di conciliazione è **condizione di procedibilità** della domanda giudiziale. Inserire preventivamente il riferimento alla Camera di Commercio o all'Organismo di Mediazione scelto permette di risolvere eventuali conflitti su depositi o canoni in tempi rapidi (massimo 3 mesi), evitando le lungaggini del tribunale ordinario.

## § 6 Casi Particolari: Aree Esterne, Veicoli Ricreazionali e Beni Mobili

---

L'ecosistema di ColivingLiguria prevede forme di ospitalità e collaborazione atipiche rispetto alla tradizionale locazione di una stanza, come l'accoglienza di nomadi digitali dotati di propria tenda o camper, o l'affidamento di attrezzature tecnologiche. Ciascuno di questi scenari è governato da specifiche disposizioni civilistiche e fiscali che permettono di azzerare i costi di registrazione, purché si adotti la corretta architettura documentale.

### 6.1. Ospitalità in Tenda o Camper (Concessione di Aree Scoperte)

L'ipotesi in cui la Società conceda a un membro della community l'uso di una porzione di prato per piantare una tenda propria o parcheggiare un camper, garantendo contestualmente l'accesso ai servizi igienici e alle aree comuni interne, solleva una questione giuridica specifica: la qualificazione del terreno.

Ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, il suolo (e tutto ciò che vi è naturalmente o artificialmente incorporato) è considerato **bene immobile**. Pertanto, la concessione di una porzione di giardino ricade teoricamente sotto le stesse norme fiscali di una stanza.

#### 6.1.1. Strategia di Minimizzazione Fiscale

- **Uso Gratuito (Comodato):** Se l'accesso all'area verde è gratuito, la stipula di un contratto scritto di comodato d'uso del terreno farebbe scattare l'obbligo di registrazione in termine fisso (200€).  
*Soluzione:* Adottare esclusivamente il **Comodato Verbale** per l'uso dello spazio esterno, facendo firmare al membro unicamente le *House Rules* per disciplinare l'uso dei bagni, della cucina e il rispetto delle norme di convivenza. Costo di registrazione: **0€**.
- **Uso Oneroso (Locazione/Servizio):** Se la sosta è a pagamento e dura meno di 30 giorni, si applica l'esonero dall'obbligo di registrazione ex Art. 2-bis del D.P.R. 131/1986. Costo di registrazione: **0€**.

#### 6.1.2. Alert Amministrativo: La Normativa sul Campeggio

Sebbene il problema fiscale sia facilmente aggirabile, è imperativo prestare attenzione al diritto amministrativo regionale. L'allestimento di tende o la sosta abituale di camper in aree private per periodi prolungati può configurare il reato di **esercizio abusivo di struttura ricettiva all'aria aperta** (campeggio o agricampeggio), severamente sanzionato dalle leggi regionali sul turismo (es. L.R. Liguria n. 32/2014). La sosta di veicoli ricreazionali deve essere inquadrata come sosta temporanea su area privata, evitando l'installazione di allacciamenti stabili (verande, scarichi fissi) che trasformino il prato in un'area camper non autorizzata dal SUAP.

### 6.2. Il Comodato di Attrezzature e Strumenti (Beni Mobili)

Un aspetto centrale della community è la condivisione di strumenti: dal prestito di una mola da lavoro, a un monitor, fino a una e-bike aziendale.

Per il diritto italiano, tali oggetti sono classificati come **Beni Mobili**. La normativa fiscale applica a questi beni un trattamento di estremo favore rispetto agli immobili.

### 6.2.1. La Registrazione «Solo in Caso d'Uso»

Ai sensi dell'Articolo 2 della **Tariffa, Parte Seconda, allegata al D.P.R. 131/1986**, i contratti redatti in forma scritta aventi per oggetto il comodato di beni mobili sono soggetti a registrazione **esclusivamente in caso d'uso**.

- **Cosa significa:** La Società può redigere, far firmare e conservare in cloud centinaia di «Verbali di Consegna Attrezzature» o «Contratti di Comodato d'Uso Beni Mobili» senza avere alcun obbligo di presentarli all'Agenzia delle Entrate e senza dover pagare l'imposta di 200€.
- **Quando scatta l'obbligo:** L'imposta andrà versata solo nell'ipotesi remota in cui la Società debba depositare quel documento presso la Cancelleria di un Tribunale (ad esempio, per denunciare il residente per appropriazione indebita se non restituisce un computer costoso) o esibirlo a un'amministrazione statale. Fino a quel momento, la tutela legale dello scritto è garantita a costo zero.

### 6.2.2. Il Rischio di Enunciazione (Art. 22 TUR)

Esiste un'unica vulnerabilità fiscale nota come «Enunciazione» (Art. 22, D.P.R. 131/1986). Se la Società stipula un contratto di locazione transitoria per una stanza (che deve registrare pagando i 67€ o più) e *all'interno dello stesso testo contrattuale* inserisce la dicitura «*Si concede inoltre in comodato gratuito la mola e il computer aziendale*», l'Agenzia delle Entrate tasserà anche la disposizione sui beni mobili, richiedendo i 200€ aggiuntivi per il comodato enunciato.

*Soluzione:* Il principio cardine della segregazione contrattuale. Il godimento immobiliare (se registrato) e il prestito di attrezzature devono **sempre** risiedere su documenti cartacei o PDF separati e indipendenti.

## § 7 Sintesi Strategica per la Compilazione dei Contratti

---

Per ottimizzare il carico fiscale e garantire la massima tutela degli asset aziendali, la Società adotta una strategia differenziata che separa la permanenza fisica dalla regolamentazione degli standard comunitari e dalla gestione delle attrezzature:

- **Affitto Breve o Test (< 30 Giorni):**
  - Utilizzare il contratto **R** con tipologia \ConR (Locazione).
  - **non** registrare l'atto (legalmente esentato ex DPR 131/1986). Si ottiene piena validità legale per eventuali procedure d'urgenza a costo zero.
- **Residenti Paganti o con Necessità di Offerta Scritta:**
  - Utilizzare il contratto **R** impostato come Locazione Transitoria.
  - Inserire un canone (anche simbolico) e registrare l'atto.
  - Costo: 67€ di imposta minima + bolli (≈99€). Questa è l'unica opzione sicura per attivare lo sfratto per morosità.
- **Membri della Community e Volontari (Comodato):**
  - **non** stipulare il contratto **R** in forma scritta. Il comodato d'uso dell'immobile deve rimanere esclusivamente **orale**.
  - Far sottoscrivere esclusivamente le **House Rules (Contratto H)**. Questo documento regola la cauzione, le penali e la protezione dei dati.
  - **non** registrare le House Rules. Trattandosi di un accordo su beni mobili e comportamenti, **non** sconta l'imposta di registro di 200€.
- **Affidamento di Attrezzature e Strumenti (Beni Mobili):**
  - Utilizzare il **Contratto M** (Comodato di Beni Mobili) per la consegna di computer, strumenti tecnici o veicoli.
  - Il **Contratto M** viene redatto e conservato per iscritto ma **non** deve essere registrato in termine

fisso.

→ La registrazione avverrà solo in «caso d'uso» (es. contenzioso legale), mantenendo il costo operativo a 0€.

In sintesi, il Contratto H garantisce la disciplina, il Contratto M tutela gli strumenti fisici, mentre il Contratto R viene attivato solo quando strettamente necessario ai fini fiscali o per locazioni commerciali.