

IMPORTANTE NOVITA' SULLA COMUNICAZIONE DELLE PRESENZE DEGLI ALLOGGIATI PER LE CASE PER VACANZA NON CLASSIFICATE DALLE NORMATIVE REGIONALI – GESTITE AI SENSI DELL'ART. 1 LETT. C DELLA LEGGE N. 43171998

Se l'appartamento o la casa per vacanze *“non è una struttura ricettiva classificata ed autorizzata come tale secondo le leggi regionali di settore”* in questo caso, il proprietario che cede a turisti stranieri (non comunitari), dietro il pagamento di un corrispettivo, il godimento di un bene immobile ovvero concede loro ospitalità, dovrà provvedere agli obblighi previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n°286/1998 (*“Comunicazione di ospitalità”*).

Il servizio *“alloggiati web”* (DM 17 gennaio 2013) è una procedura telematica dedicata a chi (in forma imprenditoriale e non imprenditoriale) gestisce *“strutture ricettive”*, anche extralberghiere, quali case e appartamenti per vacanze (anche all'interno di un condominio, salvo che il regolamento non ne impedisca l'uso) cedendone il godimento a qualunque tipo di cessionari, siano essi cittadini UE od extraUE (il servizio non fa distinzioni di sorta).

Qualsiasi appartamento ammobiliato può essere potenzialmente affittato per finalità turistiche, ma la locazione di un appartamento per brevi periodi a turisti, non fa necessariamente di esso una *“struttura ricettiva”*.

Decreto legislativo del 23 maggio 2011 n. 79

ART. 53

(Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche)

1. Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione.

Obbligo di notifica all'Autorità di P.S. anche per le *“locazioni pure”*

Il Ministero dell'Interno, con circolare interpretativa del 26.06.2015 della *Direzione Centrale Affari Generali della Polizia di Stato*, protocollo n. 0004023, diretta a tutte le Questure, in risposta al quesito sollevato da un'associazione di B&B, Affittacamere e Case vacanze, ha affermato che per colmare un pericoloso vuoto normativo, gli oneri dell'art. 109 TULPS (che impone la comunicazione delle persone alloggiate alle Autorità di P.S.) non possono ritenersi circoscritti ai solo esercizi ricettivi tipizzati dal TULPS medesimo o tradizionalmente gestiti da operatori turistici professionali: non possono quindi ritenersi esclusi dall'obbligo di comunicazione coloro i quali affittano appartamenti ammobiliati (ad uso turistico od altro) per periodi più o meno brevi, indipendentemente dalla eventuale classificazione o meno delle leggi regionali e di prescrizioni locali in materia di turismo e di locazione ad uso turistico. La locazione ad uso turistico, nonostante il carattere asseritamente non imprenditoriale e la minore entità dei servizi resi è comunque da considerarsi un'attività di natura ricettiva.

La circolare interpretativa ha un evidente intento di onnicomprensività per cui tra i soggetti destinatari degli obblighi previsti dal citato Art. 109 TULPS, rientrano quindi *“i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali”*: è questo il caso delle cosiddette *“locazioni pure”* (ex Art. 1571 e

ss. Cod. Civ ed ex Legge n. 431/1998) di appartamenti ad uso abitativo per le classiche brevi permanenze turistiche o anche più lunghe, legate a motivi di lavoro o studio. La locazione di appartamenti ammobiliati (ad uso turistico o altro) se limitata a periodi brevi (inferiori ai 30 giorni) effettuata in modo non episodico o occasionale è quindi assimilabile alle altre tipologie di affittacamere, indipendentemente dalle specifiche previsioni regionali e locali in materia di turismo e di locazioni ad uso turistico. Di qui l'obbligo di comunicazione delle persone alloggiate di cui all'Art. 109 TULPS.

Bisogna inoltre considerare che l'ordinamento intende assicurare all'Autorità di P.S. la notizia sulle variazioni di alloggio delle persone tramite il regime di cui all'Art. 109 TULPS, quanto ai soggiorni brevi, e tramite quello delle "cessioni di fabbricati", di cui all'Art. 12 del D.L. n. 59/1978, convertito dalla legge n. 191/1978 e successive modifiche, quanto ai soggiorni di lunga durata.

Il regime previsto per le "cessioni di fabbricati" è pertanto applicabile, in luogo di quello previsto dall'Art. 109 TULPS, tutte le volte che l'alloggio assume carattere "abitativo", in quanto di durata superiore al mese e sulla base di un titolo che conferisca all'utilizzatore le facoltà di uso e godimento esclusivo del bene tipiche del proprietario, dell'usufruttuario e del locatore.

Considerazioni, suggerimenti e tutele

Come spesso accade, tali importanti modifiche non vengono sufficientemente. Alla data odierna le stesse Questure non sono però attrezzate per ricevere le iscrizioni al servizio Alloggiatiweb della Polizia di Stato da parte di chi effettua "locazioni pure". In attesa che vengano aggiornati i moduli di iscrizione presenti nella sezione "Carta dei Servizi" delle rispettive Questure sul web, il consiglio è quello di "forzare" la richiesta di iscrizione "adattando" i moduli preesistenti all'attività e alle specifiche delle "locazioni pure", fornendo quindi il codice fiscale in alternativa alla Partita IVA, omettendo di specificare il numero di protocollo che identifica la SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) poiché non è richiesta per le locazioni ad uso turistico, ecc... Inviata la richiesta di iscrizione e in attesa di ricevere le credenziali per poter accedere al servizio, potete contestualmente utilizzare i modelli prestampati per la comunicazione delle presenze via fax alla Questura di competenza indicando nell'intestazione tutti i dati anagrafici del locatore nonché il codice fiscale, l'indirizzo esatto della struttura, i recapiti telefonici e specificando la tipologia di attività. L'invio delle comunicazioni via fax è consentito in via del tutto eccezionale per problemi di accesso temporaneo alla rete da parte del dichiarante e durante la fase di elaborazione della richiesta di abilitazione al servizio.

Le "circolari interpretative", non essendo, come già detto, atti amministrativi in senso stretto, non sono suscettibili di impugnazione giudiziale, configurandosi rispetto ad esse un difetto assoluto di giurisdizione. Non solo, le circolari in questione – per il loro carattere meramente interno – non creano, nemmeno in astratto, un pregiudizio per il privato e non possono vincolare il Giudice, che, nel giudicare la legittimità di un provvedimento deve far riferimento esclusivamente alle norme vigenti disattendendo l'interpretazione della circolare ove ne riscontri l'illegittimità o l'erroneità. Addirittura, la circolare interpretativa non vincola gli uffici gerarchicamente sottordinati, potendo gli stessi ritenere che l'interpretazione del dettato normativo resa dalla circolare, si caratterizzi per essere *contra legem*. In conclusione, la circolare interpretativa ha una funzione meramente interna di "ausilio giuridico" per l'ufficio sottordinato che deve applicare la norma, mentre non riveste alcuna rilevanza nel rapporto tra provvedimento amministrativo e norma giuridica.

Le Sezioni Unite della Cassazione (sentenza 2 novembre 2007 n. 23031) affermano l'estraneità delle circolari ministeriali tra le fonti normative del nostro ordinamento: esse costituiscono solo l'interpretazione "ufficiale" data dalla P.A. ad una determinata norma, e come tale assolutamente

prive di efficacia vincolante, sia per i cittadini che per i giudici a tal punto che la circolare non vincola neppure l'Amministrazione emanante, né tanto meno gli uffici gerarchicamente subordinati. Nonostante la sentenza della Cassazione del 2 novembre 2007 n. 23031 è bene sapere che gli enti regionali, ai quali è attribuita la gestione autonoma della normativa nell'ambito del turismo, con ogni probabilità si adegueranno presto a questa interpretazione per rispondere adeguatamente e con efficacia alla richiesta della Direzione Centrale Affari Generali della Polizia di Stato di un più ampio controllo delle presenze sul territorio nell'ottica di contrastare con maggiore efficacia i pericoli derivanti dal terrorismo internazionale.