REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMÈRTZIU
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO

Direzione Generale

Prot. 13805

Cagliari, 08 OTT. 2018

Alle Amministrazioni comunali
Loro Sedi

e, p.c. Al Servizio Gestione Offerta del Territorio

Agli Uffici Territoriali

All'Assessora
dott.ssa Barbara Argiolas

OGGETTO: Locazione occasionale a fini ricettivi, L.R. 6 luglio 2018, n. 23.

La legge regionale 6 luglio 2018, n. 23 ha modificato, con l'articolo 6, la legge regionale n. 16 del 2017 "Norme in materia di turismo", introducendo l'articolo 21 bis (locazione occasionale a fini ricettivi), con il quale si è inteso disciplinare alcuni aspetti di questa fattispecie non contemplata dalla L.R. 16/2017. In particolare sono stati introdotti due obblighi a carico del locatore:

- comunicazione preventiva al comune competente per territorio con l'indicazione del periodo di disponibilità dell'immobile per la locazione. La comunicazione può avvenire, al più tardi, in coincidenza con l'inserimento dell'unità immobiliare su un portale web (comma 1);
- istituzione del registro regionale ed esposizione dello IUN nella commercializzazione online della propria offerta (comma 3). L'obbligo è disposto attraverso l'estensione, alla fattispecie in esame, delle disposizioni contenute al comma 8 dell'articolo 16 della L.R. 16/2017.

Il comma 2 semplicemente riporta gli ulteriori obblighi di comunicazione peraltro già esistenti: la comunicazione dovuta ai fini statistici ex Dlgs 322/89 e la comunicazione di pubblica sicurezza ex art. 109 TULPS.

Il coinvolgimento delle Amministrazioni comunali nella disciplina prevista dalle legge, rende opportuno fornire alcuni chiarimenti, esposti di seguito.

Il 1° comma del nuovo articolo 21bis della L.R. 16/2017 sancisce l'obbligo della comunicazione preventiva ai fini della liceità della locazione in argomento: *"La locazione occasionale a fini ricettivi* ***è consentita previa comunicazione****..."*. È da ritenersi, pertanto, che la locazione non possa avere lecitamente luogo in assenza di preventiva comunicazione al Comune.

Da ciò deriva che l'acquisizione della conoscenza dell'avvenuta previa comunicazione al Comune, da parte degli uffici dell'Assessorato del Turismo, costituisce elemento necessario per procedere agli adempimenti amministrativi conseguenti: acquisizione in anagrafica, attribuzione dello IUN, inserimento in piattaforma SIRED e rilascio delle relative credenziali.

Sebbene il 3° comma dell'articolo 21bis disponga *sic et simplicter* l'applicazione alla fattispecie in esame delle disposizioni contenute al comma 8 dell'articolo 16 della L.R. 16/2018, il combinato disposto con il comma 1 esclude che la locazione sia attratta nel regime delle procedure SUAPE. Il comma 1, infatti, *consente* la locazione previa semplice comunicazione e non prevede la particolare forma della SCIA/DUA. Pertanto, salvi eventuali successivi interventi normativi, si conferma che la locazione occasionale a fini ricettivi non è assoggettata al regime SUAPE. Il riferimento alle disposizioni recate dal comma 8 dell'articolo 16 della L.R. 16/2017 si concretizza, sostanzialmente, nell'obbligo di esposizione dello IUN da parte del locatore e nel corrispettivo adempimento, gravante sugli uffici regionali, di istituzione del registro e di attribuzione del codice.

La legge 23/2018 è entrata in vigore il giorno della pubblicazione sul BURAS avvenuta in data 12 luglio 2018. A decorrere da tale data, pertanto, le locazioni occasionali a fini ricettivi sono subordinate alla previa comunicazione al Comune in cui è situato l'immobile.

La disponibilità di immobili per locazioni occasionali precedente l'entrata in vigore della legge non è soggetta a comunicazione successiva. Peraltro, al fine di consentire al Comune di avere conoscenza completa degli immobili disponibili

per questa tipologia di locazione presenti sul proprio territorio, si allega alla presente un elenco che riporta i relativi dati con riferimento alle comunicazioni pervenute a questo Assessorato antecedentemente alla data del 12 luglio 2018[1].

L'elenco, tratto dagli archivi dell'Assessorato, espone quanto comunicato dai locatori e non tiene conto di eventuali indisponibilità sopravvenute successivamente alla comunicazione e non rese note.

Per completezza di informazione si rammenta che le strutture ricettive extra-alberghiere indicate nell'articolo 16 della L.R. 16/2017 devono anch'esse esporre lo IUN nell'attività di commercializzazione on-line. Per queste, il codice è attribuito dagli uffici regionali nell'ambito del procedimento SUAPE.

Il Direttore Generale
Mauro Cadoni

1. L'allegato non è presente con riferimento ai comuni per i quali non sussistono comunicazioni in merito alla disponibilità di alloggi privati in locazione occasionale a fini ricettivi

Viale Trieste, 105 09123 Cagliari – tel +39 070 606 7270 fax + 39 070 6067271 pec: turismo@pec.regione.sardegna.it
tur.direzione@regione.sardegna.it – www.regione.sardegna.it

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGI
ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMÈRTZIU
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO

L'Assessore

Prot. n.

Regione Autonoma della Sardegna
Ufficio di Gabinetto Assessorato Turismo
Prot. Uscita del 26/09/2018
nr. 0001780
Classifica I.13.3
07-00-00

Cagliari,

Alla cortese attenzione di:
Emiliano Deiana
Presidente ANCI Sardegna

E p.c Umberto Oppus
Direttore generale ANCI Sardegna

Oggetto: Locazione occasionale a fini ricettivi, L.R. 6 luglio 2018,n.23.

Gentilissimi,

come sapete, la legge regionale 6 luglio 2018, n.23, nel modificare la legge regionale n.16/17, ha aggiunto l'art.21 bis *"Locazione occasionale a fini ricettivi"* che prevede al comma 1 *"la locazione occasionale a fini ricettivi è consentita previa comunicazione al Comune territorialmente competente con l'indicazione del periodo di disponibilita' (…)*

"È previsto inoltre, al comma 3, un richiamo all'art. 16 comma 8 della legge 16/17, che recita *"E' istituito il registro regionale delle strutture extra alberghiere, distinto per tipologia, tenuto dall'Assessorato regionale del Turismo, artigianato e commercio, che attribuisce l'identificativo univoco numerico (IUN) per singola struttura"*Il combinato disposto delle due norme richiamate, rende necessaria l'adozione di un nuovo modello, che tenga conto dei nuovi ed ulteriori adempimenti previsti dalle intervenute modifiche normative, e che si allega alla presente.

Per questo, nello spirito di collaborazione che informa da sempre i nostri rapporti, Vi chiediamo la disponibilita' ad invitare i Comuni, laddove non vi siano gia' dotati, ad avvalersi di tale documento.

Con l'occasione, mi è gradito porgervi

Cordiali saluti

L'Assessore
Barbara Argiolas

Al Comune di

_____

COMUNICAZIONE LOCAZIONE OCCASIONALE A FINI RICETTIVI

(L.R. n. 16/2017, Art. 21 bis)

Il/La sottoscritto/a:

Cognome _____ Nome _____

nato/a a _____ Prov. _____ il _____

Codice Fiscale _____ residente a _____

C.A.P. _____ Prov. _____ Indirizzo _____ n. _____

Tel. _____ E-mail _____

COMUNICA

ai sensi dell'art. 21 bis della L.R. 16/2017, la disponibilità per la locazione di un immobile ad uso abitativo con contratto di locazione turistica, stipulato da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, in qualità di (barrare la casella):

☐ Proprietario ☐ Locatario/sublocatario/comodatario/etc.

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo _____ n. _____ (piano _____)

Comune _____ C.A.P. _____ Prov. _____

Sezione _____ Foglio _____ Particella _____ Sub _____ Categoria _____

Eventuale denominazione attribuita all' immobile

_____

A disposizione degli ospiti:

N. camere da letto _____ **N. bagni** _____ **N. posti letto complessivi** _____

(N.B. il numero di posti letto deve essere conteggiato nel rispetto delle disposizioni contenute nei regolamenti comunali).

Periodo di disponibilità _____

FIRMA

Data _____

_____

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMÈRTZIU

L'Assessore

Regione Autonoma della Sardegna
Ufficio di Gabinetto Assessorato Turismo
Prot. Uscita del 25/06/2018
nr. 0001203
Classifica XI.1
07-00-00

COMANDO REGIONALE SARDEGNA CARABINIERI
Tca34118@pec.carabinieri.it
COMANDO REGIONALE SARD. GUARDIA DI FINANZA
ca0210000@pec.gdf.it
QUESTURA DI CAGLIARI
Gab.quest.ca@pecps.poliziadistato.it
QUESTURA DI SASSARI
Gab.quest.ss@pecps.poliziadistato.it
QUESTURA DI NUORO
Gab.quest.nu@pecps.poliziadistato.it
QUESTURA DI ORISTANO
Gab.quest.or@pecps.poliziadistato.it
AL COMANDO REGIONALE DEL CORPO FORESTALE

Cfva.direzione@pec.it

A TUTTI SINDACI DELLA SARDEGNA

LORO SEDI

OGGETTO: **Locazione turistica di immobili privati. Chiarimenti**

Gentilissimi,

in relazione ad alcune segnalazioni pervenute agli uffici dell' Assessorato al Turismo da alcune Amministrazioni Comunali e da privati cittadini, nello spirito di una fattiva collaborazione tra pubbliche amministrazioni, è nostro interesse condividere le informazioni relative all'inquadramento giuridico, regionale e nazionale, delle locazioni a fini turistici. A tal proposito si inoltra la circolare chiarificatrice che la Direzione Generale dell'Assessorato ha provveduto a inviare ai propri uffici territoriali, certa che la stessa possa contribuire ad eliminare o quantomeno ridurre le molte anomalie segnalate e si possa concorrere in modo più puntuale al governo della ricettività isolana nel suo complesso.

Si conferma fin d'ora la disponibilità di codesto Assessorato per qualsivoglia chiarimento di merito.

L'occasione è gradita per porgere cordiali Saluti

L'Assessore
Barbara Argiolas

Il Capo Di Gabinetto
Ninni chessa

Viale Trieste, 105 - 09123 Cagliari - tel + 39 070 606 7262 fax + 39 070 606 7255 pec: tur.assessore@pec.regione.sardegna.it
tur.assessore@regione.sardegna.it - www.regione.sardegna.it

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMÉRTZIU
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO

Direzione Generale

Prot. n.

Cagliari,

Regione Autonoma della Sardegna
Direzione Generale del Turismo
Prot. Uscita del 22/06/2018
nr. 0007446
Classifica XI.8
07-01-00

Al Direttore del Servizio Gestione offerta del Territorio
Dott.ssa Donatella Capelli

Al Direttore del Servizio Sistemi Informativi
Ing. Pierandrea Deiana

A Tutti gli uffici territoriali

e, p.c.

Al Direttore del Servizio Promozione
Dott. Pierpaolo Pisu

Al Direttore del Servizio Sostegno Imprese
Dott.ssa Marianna Usala

All'Assessora dott.ssa Barbara Argiolas

OGGETTO: **Locazione turistica di immobili privati. Chiarimenti.**

Pervengono alla Direzione Generale frequenti quesiti, da parte di privati cittadini, operatori turistici ed amministrazioni comunali, diretti ad ottenere chiarimenti circa l'eventuale inquadramento giuridico delle locazioni nell'ambito della normativa regionale che regola le attività ricettive. Al fine di uniformare i comportamenti degli uffici dell'Assessorato in ordine alla fattispecie in oggetto, si forniscono, di seguito i chiarimenti ritenuti necessari, distinguendo opportunamente le locazioni in relazione allo status giuridico del locatore.

PERSONE FISICHE

L'art. 4 del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito in legge 21 giugno 2017, n. 96, introduce una particolare disciplina dei contratti di locazione di immobili a destinazione d'uso abitazione di durata non superiori ai 30 giorni (locazioni brevi) stipulati fra persone fisiche. Rientrano nell'ambito della locazione breve, i contratti che prevedono altresì la fornitura di biancheria ed il servizio di pulizia. La norma non contempla un numero massimo di appartamenti o

un numero massimo di giorni, su base annua, per poter locare gli immobili con il regime previsto. Il comma 3-bis dell'articolo 4 citato, rinvia ad un regolamento del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ad oggi non ancora emanato, la definizione di parametri necessari ad individuare l'esercizio in forma imprenditoriale. In assenza del regolamento, pertanto, non operano limiti in termini di numero di immobili locabili o di consecuzione di contratti su base annua (es: una persona fisica può affittare anche enne immobili ciascuno con enne contratti di locazione breve all'anno, che sommino l'intero anno solare, senza che ciò determini, automaticamente, l'assorbimento della locazione nell'alveo dell'attività di impresa). E' utile sottolineare che l'accertamento dell'esercizio dell'attività di impresa, anche in assenza del regolamento, è comunque possibile, laddove le autorità competenti (Agenzia Entrate) rinvengano comunque la presenza di attività che richiedono specifica organizzazione.

Con successiva circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017, L'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune delucidazioni in merito al campo di applicazione della norma. Si riepilogano, di seguito, quelle che interessano l'attività amministrativa dell'Assessorato:

- Entrambe le parti del contratto devono essere persone fisiche.
- Non è previsto un particolare schema contrattuale ma la locazione deve essere comunque stipulata sotto forma di scrittura privata (cfr. legge 431/98). Questo è uno degli aspetti determinanti per distinguere la locazione breve (non in forma di impresa), dalla prestazione di alloggio (obbligatoria la forma di impresa) per la quale non è richiesta la forma scritta.
- L'immobile deve essere compreso nelle categorie catastali da A1 a A11, esclusa A10.
- E' possibile locare anche singole camere.
- Oltre la pulizia ed il servizio di biancheria possono essere incluse, senza uscire dall'ambito della locazione, le forniture di utenze strettamente connesse all'utilizzo dell'immobile (energia, acqua, aria condizionata, wi-fi).
- La prestazione di ulteriori servizi non strettamente connessi con la locazione comporta l'attrazione dell'attività nell'esercizio di impresa (si vedano gli esempi citati nella circolare).
- In particolare non può essere reso qualsiasi altro servizio che richiede un minimo di organizzazione, quali, ad esempio, oltre a quelli menzionati nella circolare: la pulizia dei locali durante l'arco contrattuale, il cambio e la sostituzione di biancheria da letto e da bagno durante il medesimo periodo. Questi servizi non possono considerarsi connessi alla locazione secondo la qualificazione

fornita dall'Agenzia delle Entrate con circolare n. 12 del 1° marzo 2007. Pertanto, in presenza di questi servizi, l'attività è attratta nell'ambito dell'attività ricettiva di impresa e, se esercitata senza aver attivato la procedura prevista dalle disposizioni in materia di SUAPE, si configura come abusiva.

- Il termine di 30 giorni è riferito a ciascun contratto. Se più contratti sono stipulati con la medesima persona, i periodi si sommano e, qualora si superino cumulativamente i 30 giorni, si rientra nell'alveo dei contratti di locazione che richiedono la registrazione.

Ricorrendo le condizioni sopra riportate e fatti comunque salvi diversi esiti degli accertamenti condotti dalle competenti autorità fiscali/tributarie: le locazioni turistiche non costituiscono attività ricettiva, non sono soggette alla disciplina vigente per le attività ricettive non integrano l'esercizio abusivo di attività ricettiva.

E' opportuno rammentare che:
- alla locazione non si applicano le disposizioni in materia di IUN recate dal comma 8 dell'articolo 16 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo);
- le locazioni brevi sono soggette all'obbligo di comunicazione ex art. 109 TULPS per il tramite del Portale Alloggiati secondo quanto previsto dalla circolare del Ministero dell'Interno prot. n. 4023 del 26 giugno 2015;
- le locazioni turistiche sono soggette all'obbligo di comunicazione ISTAT per il tramite del SIRED regionale.

Inserimento in anagrafica e SIRED: la persona fisica potrà richiedere le credenziali per operare sul SIRED per gli alloggi privati di cui è proprietario o titolare di altro diritto reale (es. sublocatore, comodatario) localizzati nell'ambito di un determinato Comune. Se gli immobili sono localizzati in diversi comuni, dovrà essere fatta una richiesta per ciascuno dei comuni interessati. Nella richiesta, la persona fisica dovrà indicare l'elenco di tutti gli immobili localizzati nel Comune ed il relativo titolo (proprietà, comodato, etc). Il caricamento su Anagrafe RAS e SIRED, sarà effettuato inserendo nel campo "Indirizzo" quello del primo immobile comunicato. Nelle note interne dovranno essere riportati i dati degli altri immobili (indirizzo e capacità ricettiva) localizzati nell'ambito del Comune per il quale si è inviata la richiesta. Nelle banche dati dovrà essere riportata la capacità ricettiva

complessiva per Comune, che sarà data dalla somma di camere, posti letto e bagni di tutti gli immobili. Il numero delle unità abitative da indicare corrisponde al numero degli immobili elencati per il Comune in esame.

PERSONE GIURIDICHE

La disciplina della locazione breve recata dal DL 50/2017 citato non si applica alle persone giuridiche. In questo caso occorre distinguere, quindi, fra locazione di immobili in forma di impresa, da un lato, e prestazione di servizio di alloggio, cioè attività ricettiva, dall'altro.

L'elemento discriminante fra la mera locazione e l'attività ricettiva, secondo la giurisprudenza (Cassazione 6502/2014), risiede nella presenza o meno di forniture di servizi meramente accessori alla locazione (locazione, appunto), o non meramente accessori alla locazione (attività ricettiva).

In proposito, l'Agenzia delle Entrate, nel tracciare la linea di confine fra locazione ed attività ricettiva, rimanda alla normativa regionale di settore. **Cioè affida alle leggi regionali che normano l'attività ricettiva la definizione della linea di demarcazione**. Infatti, nella circolare 12/E del 1° marzo 2007 l'Agenzia afferma (pag. 22) *"Questa Agenzia si è già espressa in tal senso con la risoluzione n. 117 del 10 agosto 2004, con la quale ha chiarito che l'attività di locazione di immobili ad uso turistico può essere qualificata come attività di prestazione di alloggio nel settore alberghiero se sia qualificabile come tale sulla base della normativa di settore."*

La normativa regionale di settore vigente (LR. 16/2017) al comma 6 dell'art. 16 definisce le CAV come imprese che gestiscono almeno tre appartamenti nello stesso comune (o in comuni limitrofi) e che forniscono obbligatoriamente determinati servizi. Pertanto, ricorrendo le condizioni previste dalla norma, le imprese "Sono" (cfr. 6° comma) **obbligatoriamente CAV**.

Quanto all'attività di intermediazione immobiliare si possono presentare due casi:

1. il soggetto non acquisisce il possesso dell'immobile e non ne dispone locandolo, ma, semplicemente, mette in contatto il locatore con il conduttore e facilita il rapporto contrattuale fra le parti (intermediazione). In questo caso tutti gli obblighi di comunicazione di PS (art. 109 TULPS) e SIRED restano di norma a carico del locatore (parte contrattuale). L'obbligo di comunicazione al SIRED può essere delegato all'intermediario. Alla locazione non si applicano le disposizioni in materia di IUN recate dal comma 8 dell'articolo 16 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo). L'attività in esame non si configura come ricettiva;

2. il soggetto acquisisce il possesso degli immobili, a qualsiasi titolo (es. acquisisce in locazione) e si pone quale locatore nei confronti del conduttore. In questo caso, tutti gli obblighi di comunicazione competono a lui. Inoltre, qualora gli immobili posseduti siano almeno tre in ciascun ambito comunale (poi, in comuni limitrofi) deve obbligatoriamente configurarsi come CAV. Quest'ultima è una struttura ricettiva extra-alberghiera soggetta alle disposizioni in materia di IUN recate dal comma 8 dell'articolo 16 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo).

Inserimento in anagrafica e SIRED: la persona giuridica potrà inviare una richiesta di credenziali per operare sul SIRED per gli alloggi privati di cui è proprietario o titolare di altro diritto reale (es. sublocatore, comodatario), per un numero non superiore a due, localizzati nell'ambito di un singolo Comune.

Il caricamento su Anagrafe RAS e SIRED, sarà effettuato inserendo nel campo "Indirizzo" quello del primo immobile comunicato. Nelle note interne dovranno essere riportati i dati degli altri immobili (indirizzo e capacità ricettiva). La capacità ricettiva inserita in Anagrafe RAS e SIRED sarà data dalla sommatoria di camere, posti letto e bagni. Il numero delle unità abitative da indicare corrisponde al numero degli immobili per il Comune considerato.

Se la persona giuridica gestisce tre o più immobili in un dato Comune, si applica la normativa vigente in materia di classificazione delle strutture ricettive. La struttura è pertanto **da considerarsi CAV** e sarà caricata sull'Anagrafe RAS e SIRED, con le modalità indicate nelle linee guida già fornite a ciascun operatore, una volta terminata la relativa procedura di classificazione.

Si richiama l'attenzione su un aspetto particolare. Qualora l'intermediario (persona giuridica) assuma l'onere, per conto del locatore/i, di provvedere alla comunicazione al SIRED in nome e per conto di questi, alla richiesta di credenziali per l'accesso dovrà allegare una dichiarazione, rilasciata nella forma di cui al DPR 445/2000, con la quale attesti:

- di essere in possesso di formale autorizzazione/delega, da parte del locatore/i, al trattamento dei dati personali degli ospiti ai fini della comunicazione obbligatoria all'ISTAT prevista dal Dlgs 322/1989;
- di aver ricevuto da tutti i locatori deleganti la copia delle liberatorie per il consenso al trattamento dei dati personali rilasciate dagli ospiti di ciascun immobile e fornite con chiara previsione di estensione del trattamento all'intermediario delegato.

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMÈRTZIU
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO

Direzione Generale

Si allega alla presente il modulo per la richiesta delle credenziali SIRED da parte delle persone fisiche.

Il Direttore Generale
Mauro Cadoni