



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](mailto:Tca34118@pec.carabinieri.it)  
COMANDO REGIONALE SARD. GUARDIA DI FINANZA  
[ca0210000@pec.gdf.it](mailto:ca0210000@pec.gdf.it)  
QUESTURA DI CAGLIARI  
[Gab.quest.ca@pecps.poliziadistato.it](mailto:Gab.quest.ca@pecps.poliziadistato.it)  
QUESTURA DI SASSARI  
[Gab.quest.ss@pecps.poliziadistato.it](mailto:Gab.quest.ss@pecps.poliziadistato.it)  
QUESTURA DI NUORO  
[Gab.quest.nu@pecps.poliziadistato.it](mailto:Gab.quest.nu@pecps.poliziadistato.it)  
QUESTURA DI ORISTANO  
[Gab.quest.or@pecps.poliziadistato.it](mailto: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

Il Capo Di Gabinetto  
Ninni chessa

L'Assessore  
Barbara Argiolas



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SU TURISMU, ARTESANIA E CUMMERTZIU  
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



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione Generale

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) rinvenivano 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



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione Generale

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 SIREDD regionale.

Inserimento in anagrafica e SIREDD: la persona fisica potrà richiedere le credenziali per operare sul SIREDD 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 SIREDD, 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



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione Generale

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 SIREG restano di norma a carico del locatore (parte contrattuale). L'obbligo di comunicazione al SIREG 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;



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione Generale

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 3022/1989;
- 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 SIREN da parte delle persone fisiche.

**Il Direttore Generale**

**Mauro Cadoni**