



Bolzano, 09/01/2025

## MOZIONE

### Attività di affitto di camere e appartamenti ammobiliati per le ferie

La legge provinciale 11 maggio 1995 n.12 disciplina l'attività dell'affitto di camere e appartamenti ammobiliati per le ferie e impone la denuncia preventiva al sindaco del comune a chiunque voglia fornire un servizio di alloggio in non più di otto camere o cinque appartamenti ammobiliati in provincia di Bolzano.

La stessa legge all'articolo 1 c. 2 chiarisce che: *“Non sono soggette alla disciplina della presente legge le locazioni di camere e appartamenti nel caso in cui il vitto e l'alloggio non vengono prestati in forma imprenditoriale, purché non venga svolta un'attività di promozione rispettivamente di intermediazione o non ci si avvalga della stessa, a condizione che entro l'arco di un anno non vengano conclusi più di quattro contratti d'affitto per camera rispettivamente appartamento”*

La legge, quindi, indica che sono in ogni caso sottoposti alla regolamentazione degli affittacamere coloro i quali svolgono l'attività in forma imprenditoriale, individuando tale limite nel numero massimo di contratti che possono essere stipulati in un anno per singolo appartamento (4). La norma provinciale è più stringente rispetto a quella nazionale fiscale che prevede la presunzione di imprenditorialità qualora vengano destinati ad affitto più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

La legge provinciale aggiunge però un ulteriore elemento, poiché impone che debba presentare denuncia di attività al comune chiunque affitti il proprio appartamento *svolgendo un'attività di promozione rispettivamente di intermediazione o si avvalga della stessa.*

Questo significa, per come è scritta la legge, che il proprietario di un appartamento interessato ad affittarlo dovrebbe farlo senza fare promozione, senza caricare un annuncio su un portale specializzato, senza pubblicarlo su giornali o riviste e senza incaricare un'agenzia di promuoverlo, altrimenti sarebbe costretto a presentare denuncia di inizio attività al comune che, stante la situazione attuale di blocco nell'assegnazione dei posti letto in provincia di Bolzano sarebbe vietata.

Tale limite imposto dalla legge provinciale è evidentemente inadeguato e probabilmente non risponde a quello che era il reale obiettivo del legislatore. Ne è dimostrazione il fatto che questo vincolo della norma non è mai stato applicato da alcun comune della provincia che si sarebbe trovato a dover sanzionare sostanzialmente tutti i proprietari di appartamenti concessi in affitto a terzi.

Il problema si pone però ora alla luce dell'obbligo introdotto dall'art. 13-ter del DL 18.10.2023 n.145 di dotarsi del Codice Identificativo Nazionale (CIN) da parte di chi gestisce strutture ricettive e di chi fornisce locazioni transitorie turistiche. In assenza del CIN non sarà possibile per il proprietario o per le agenzie immobiliari pubblicare annunci sui propri siti o altri canali.



Poiché la norma si applica anche ai contratti di locazione transitori per finalità turistica, la cui durata può essere di alcuni giorni come di diversi mesi, per il proprietario di appartamento concesso in affitto stagionalmente e che quindi stipula sostanzialmente due contratti di locazione all'anno sarà necessario dotarsi di CIN, facendone richiesta sul sito del Ministero del turismo il quale inoltrerà la segnalazione al comune competente il quale, nel rispetto della norma provinciale dovrà negare la possibilità poiché l'affitto dell'appartamento viene pubblicizzato.

La norma provinciale metterebbe quindi il cittadino proprietario di immobile affittato stagionalmente nella condizione di dover infrangere una norma nazionale.

Considerato l'evidente cortocircuito normativo, l'inappropriatezza della norma provinciale e il termine per dotarsi del CIN al 1 gennaio 2025

### **Il Consiglio Provinciale impegna La Giunta Provinciale**

- A) A fornire un'interpretazione autentica dell'articolo 1 della L.P. 12/1995 che chiarisca che non sono in nessun caso soggetti alle disposizioni della legge coloro i quali sottoscrivono meno di 4 contratti di affitto per appartamento/camera per anno solare;
- B) Modificare l'articolo 1 della L.P. 12/1995 che preveda lo stralcio della frase *"purché non venga svolta un'attività di promozione rispettivamente di intermediazione o non ci si avvalga della stessa"*;
- C) Dare indicazione ai sindaci dei comuni della provincia di Bolzano di accettare le istanze di richiesta del CIN da parte di tutti i proprietari di appartamenti concessi in locazione transitoria con finalità turistica;

Il Consigliere Provinciale  
Capogruppo Partito Democratico – Demokratsche Partei  
Dott. Sandro Repetto

---