



di Donatella C. Marino*

FISCO & MATTEONE

Rischio di nuovi obblighi per chi affitta casa per sicurezza pubblica

Sicurezza pubblica e contenimento dell'immigrazione clandestina al centro della recentissima sentenza della Corte di Cassazione penale che decide di rendere applicabile ai gestori di tutte le strutture ricettive, senza distinzioni di sorta, la sanzione penale (art. 17) di cui al Testo Unico di Pubblica Sicurezza (cosiddetto Tulp). L'art. 109 dello stesso Tulp infatti punisce chi viola l'obbligo di comunicazione, con mezzo informatico o via fax, delle generalità delle persone alloggiate entro 24 dal loro arrivo. La Corte ha ritenuto responsabile della violazione di questo art. 109 il gestore di un Bed & Breakfast che per oltre due anni aveva ommesso la richiesta comunicazione alla P.S. e lo condanna al pagamento della relativa pena pecuniaria (inizialmente Euro 206 ma portata poi a 1500 Euro dalla Suprema Corte "in ragione dei profili di colpa" insiti nell'impugnazione). Il gestore non aveva inviato comunicazioni di sorta perché il B&B non risultava incluso nell'elenco di strutture ricettive esplicitamente citato nell'art. 109 del Tulp, mentre la Suprema Corte spiega che l'art. 109 si applica indistintamente non solo ai proprietari o gestori di alberghi, ma anche a chi gestisce tutte le altre strutture ricettive, non autorizzando la norma precettiva alcuna differenziazione basata sulle dimensioni strutturali e sul numero di camere dell'alloggio che offre ospitalità. Chiarita, almeno per ora, la posizione delle strutture ricettive cresce

il dibattito sugli obblighi di comunicazione alla P.S. dei semplici proprietari di casa che stipulano contratti di locazione. La criticità riguarda l'esistenza, in capo al locatore, di un obbligo o meno di comunicazione alla P.S. dei nominativi degli inquilini comunitari con cui stipula contratti di locazione per periodi inferiori al mese. Non essendo alloggiati in strutture ricettive l'applicabilità dell'art. 109 Tulp sembrerebbe esclusa, ma sarebbe esclusa anche l'applicabilità delle norme previste per le locazioni oltre i trenta giorni (esistono invece norme apposite se l'inquilino non è cittadino comunitario). E' per questo che alcune Regioni hanno deciso di intervenire e che persino la Direzione degli Affari Generali della Polizia di Stato ha proposto alle Questure, con una Circolare del 2015, di interpretare in modo estensivo questo art. 109 Tulp. Ma l'ordinamento italiano pone dei limiti in materia penale: sia alla interpretazione estensiva analogica delle norme la cui violazione comporti sanzioni penali sia alla potestà legislativa delle Regioni, che non possono individuare nuove ipotesi di reato. Prendiamo l'esempio della Lombardia. "Anche le generalità di chi trova ospitalità attraverso locazioni brevi devono essere conosciute dalla P.S. per evitare che possa essere inconsapevolmente nascosta la presenza di soggetti potenzialmente pericolosi per la collettività in alloggi privati" spiega Mauro Parolini, assessore allo Sviluppo economico della Regione Lombardia.

Qui la normativa richiede a chi cede l'appartamento con locazione turistica (spesso impropriamente definiti "affitti brevi") di rispettare le disposizioni in materia di sicurezza e gli adempimenti per la denuncia degli ospiti. Ma di quali normative e adempimenti parliamo? I riferimenti sono, correttamente, generici, ma così facendo ciascuno li interpreta a modo suo. E quindi: locatori, operatori del settore e le stesse Questure non sanno se la comunicazione delle generalità del conduttore sia obbligatoria, ai sensi dell'art. 109 del TULPS (con conseguenze penali in caso di violazione) anche per il locatore che concede in locazione la propria seconda casa per un periodo inferiore al mese e, nel caso, se le generalità da comunicare siano solo quelle dell'inquilino o anche quelle degli altri suoi ospiti. Anche perché la stessa Circolare del 2015, pur lodevole negli intenti, non chiarisce l'argomento. «In linea generale nella materia penale l'analogia in malam partem, cioè peggiorativa per il reo, è vietata e potrebbe anche determinare l'illegittimità di una norma così interpretata» spiega Maria Sardelli, avvocato penalista. A questo si aggiunge un problema di riserva di leggi e di fonti normative. «In linea di principio la legislazione regionale non può prevedere reati né sanzioni penali» chiarisce Alessio Lanzi, Professore ordinario di Diritto Penale all'Università degli Studi Milano Bicocca, che introduce però un temperamento: «Nell'ipotesi della

normativa lombarda non si tratterebbe però di una penalizzazione diretta, ma di un fenomeno di integrazione mediata da parte della normativa regionale». Impostazione, questa, che introduce nuovi spiragli interpretativi. Più decisa la posizione di Giorgio Spaziani Testa, Presidente di Confedilizia, secondo cui la norma è legittima solo se interpretata escludendo l'applicazione del Tulp ai locatori. «Messa così la norma lombarda non è illegittima, dipende da come la si interpreta. E il modo corretto di interpretarla è riferirla agli unici adempimenti validi per i locatori turistici: ci sono obblighi solo per le locazioni turistiche di periodo superiore al mese oppure per le locazioni turistiche con cittadini non comunitari. Così, è legittima. Non ritengo che lo sia, se si pretende di applicare l'art. 109 del Tulp.» Da considerare anche il punto di vista civilistico: il locatore ha di fronte a sé un unico contraente, il conduttore, cui cede l'uso esclusivo della sua seconda casa ed è solo al suo inquilino che può chiedere le generalità da comunicare in Questura. Situazione complessa, dunque. Proprio per far fronte a queste difficoltà, l'assessore Parolini annuncia che stanno lavorando a un tavolo congiunto con Questura e Ministero degli Interni per trovare una soluzione semplice e definitiva. E altre Regioni ed enti locali stanno lavorando nella stessa direzione. (riproduzione riservata) **(avvocato)*

