

## APPROVATO IL NUOVO REGOLAMENTO REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

Prime impressioni sulla disciplina del settore turistico non alberghiero, attesa nel Lazio da oltre un anno

di Sergio Lombardi

In attesa di un esame più approfondito, ecco le più importanti novità del nuovo Regolamento Regionale del Lazio per le strutture ricettive extra-alberghiere (Regolamento 16/06/2017, n. 14), appena pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale lo scorso 20 giugno e che modifica il precedente (Reg. 07/08/2015, n. 8):

- **Assegnazione di un Codice identificativo per ogni Struttura** extralberghiera e ogni Alloggio per Uso Turistico, da utilizzare in qualsiasi comunicazione per la promozione e l'offerta turistica.
- **Chiusure: non sono più previsti periodi di chiusura obbligatori** per i Bed&Breakfast e per le Case Vacanze non imprenditoriali, coerentemente con la Sentenza del TAR Lazio n. 6755 del 13/6/2016.
- **Case Vacanze: è ammessa la forma "non imprenditoriale"<sup>(\*)</sup> nel caso di 1 o 2 appartamenti dello stesso proprietario o gestore nello stesso comune.** Solo quando il numero di appartamenti destinati all'accoglienza nel medesimo territorio comunale, è pari o superiore a tre, la gestione "imprenditoriale" è obbligatoria.
- **Cambio biancheria:** le regole sono state modificate e unificate per tutte le tipologie (Affittacamere, B&B e Case Vacanze).  
Per la **biancheria da bagno** (asciugamani e tappetino), ragionevolmente il cambio è ora obbligatorio ogni tre giorni o su richiesta dell'ospite, mentre secondo il precedente Regolamento il cambio era quotidiano.  
Anche per la **biancheria da letto** (lenzuola e federe), alla precedente formula (cambio ogni tre giorni), è stata aggiunta la possibilità che il cambio venga richiesto dall'ospite.
- Vengono individuate le caratteristiche degli **Alloggi per Uso Turistico<sup>(\*\*)</sup>**, che devono essere dotati di soggiorno con annesso angolo cottura o cucina. I proprietari o gestori di Alloggi per Uso Turistico possono avere un massimo di due appartamenti nel territorio del medesimo comune, possono offrire ospitalità ai turisti anche per un solo giorno di pernottamento, ma non possono somministrare agli ospiti alimenti e bevande.  
L'Alloggio per Uso Turistico viene definito come forma "di ospitalità senza prestazioni di servizi accessori o turistici, ulteriori rispetto a quanto già in uso nell'abitazione."
- Sia i B&B, che le Case Vacanze, ma anche gli Alloggi per Uso Turistico possono avvalersi di **strumenti di promocommercializzazione** tramite piattaforme elettroniche anche gestite da terzi (agenzie online come airbnb, booking.com ecc.).

In merito alle Case Vacanze<sup>(\*)</sup>, la Nota Prot. 313062 emessa nella stessa data del 20/06/2017 della Regione Lazio ha fornito una importante e necessaria precisazione, perché il nuovo regolamento è formulato in modo vago proprio sul punto più importante e atteso: la possibilità delle case vacanze di esercitare in forma non imprenditoriale, confermata dalla Nota per i titolari di una o due case vacanze nello stesso comune.

Va infine ricordato che è ancora in via di approvazione in Parlamento la legge di conversione del DEF (cosiddetta “manovrina finanziaria”), che prevede, oltre all’introduzione della ritenuta alla fonte della cedolare secca al 21% (oggetto di successivo articolo), da parte delle agenzie online che gestiscono pagamenti, anche ulteriori definizioni degli Alloggi per Uso Turistico<sup>(\*\*)</sup>. In attesa della definitiva conversione, riportiamo di seguito gli aspetti principali presenti nel D.L. 50 del 24/04/2017, all’art. 4 (**Regime fiscale delle locazioni brevi**):

*“si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa (quindi non imprenditoriali), direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.”*

Nel medesimo articolo 4 del decreto, ma nella attuale forma in via di conversione (Atto del Senato 2853), viene introdotta una delega al Ministro dell’Economia e delle Finanze a definire *“i criteri in base ai quali l’attività di locazione breve (turistica) si presume svolta in forma imprenditoriale (...), avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare”*.

Dobbiamo quindi attenderci ulteriori modifiche della disciplina degli affitti turistici, presumibilmente in modo restrittivo.

Infine, **un necessario chiarimento** per prevenire ogni possibile ambiguità fra le diverse terminologie utilizzate da differenti istituzioni in differenti provvedimenti.

**Sono sinonimi** i seguenti termini: Affitti Turistici = Locazioni Turistiche = Alloggi per Uso Turistico = Locazioni Brevi = Appartamenti Privati locati ad uso turistico = Tipologie non soggette alla disciplina regionale, e tutti indicano **appartamenti locati ai turisti per periodi da 1 a 30 giorni**.

Queste forme di ospitalità hanno la loro tuttora principale disciplina giuridica nel Codice Civile, anche se nei recenti testi di legge esaminati c’è un tentativo di definire tale forma di locazione.