

NUOVA DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE

Una analisi dell'attuale bozza del regolamento regionale per il Lazio

Sergio Lombardi

La normativa regionale del Lazio sulle strutture ricettive extra-alberghiere ha recentemente subito rilevanti modifiche, a seguito della sentenza del TAR del Lazio n. 6755 del 13/6/2016, che ha annullato gli articoli del vigente regolamento, relativi alle Case Vacanze non imprenditoriali e ai Bed&Breakfast non imprenditoriali.

Come conseguenza di tale sentenza, l'Ufficio del Turismo di Roma Capitale ha sospeso le autorizzazioni per le Case Vacanze non imprenditoriali e per i Bed&Breakfast non imprenditoriali a decorrere dal 14/6/2016, data in cui la sentenza del TAR è stata comunicata.

Secondo i dati ufficiali di Roma Capitale, desunti dal sito <http://dati.comune.roma.it> , a marzo 2017 risultano autorizzate nel territorio del Comune di Roma:

- 1.757 Bed&Breakfast non imprenditoriali;
- 98 Bed&Breakfast imprenditoriali;
- 3.779 Case Vacanze non imprenditoriali;
- 1.281 Case Vacanze imprenditoriali;
- 2.666 Affittacamere imprenditoriali,

per un totale di 49.957 posti letto.

Si tratta di un fenomeno di dimensioni molto apprezzabili nel settore ricettivo, se consideriamo che a Roma risultano dalla stessa fonte (dati ufficiali di Roma Capitale) solo 472 Hotel con 10.669 posti letto, compresi i Residence e le Dépendance. In totale la ricettività del settore alberghiero nella Capitale corrisponde a circa un quinto dei 50mila posti letto offerti dal settore extra-alberghiero non religioso.

La situazione per gli esercenti attività ricettive in forma extra-alberghiera nel Lazio è stata negli ultimi mesi estremamente precaria e rischia di diventare ancora più precaria e impegnativa.

Mentre da giugno 2016 non sono state concesse nella regione nuove autorizzazioni per B&B e Case Vacanze non imprenditoriali, le autorizzazioni già concesse alle strutture di tali tipologie sono state temporaneamente mantenute, nonostante l'abrogazione della relativa disciplina. Si tratta di oltre 5.500 strutture ricettive, per un totale di 20.159 posti letto, il doppio della ricettività totale del settore alberghiero della città.

Qualora venisse approvato nella versione attualmente in circolazione, il nuovo Regolamento Regionale del Lazio per le attività extra-alberghiere, prevedendo la Casa Vacanze solo in forma imprenditoriale al comma 1 dell'articolo 7, comporterebbe la completa eliminazione della Casa Vacanze non imprenditoriale.

Da una analisi più profonda, sembrerebbe addirittura indeterminata e quindi non disciplinata nella bozza di Regolamento la modalità di esercizio da parte dei titolari di una o due unità immobiliari.

Quello delle Case Vacanze è un settore con 12.513 posti letto, con una offerta ricettiva totale quindi superiore a quella alberghiera nel territorio urbano e che fornisce reddito ai quasi quattromila titolari.

Nessuna delle due bozze del Regolamento da noi esaminate dispone in merito alle Case Vacanze non imprenditoriali ad oggi autorizzate nel Lazio. L'unica indicazione per le strutture prevista nell'attuale proposta di Regolamento è quella di adeguarsi entro il 31/12/2017 al rispetto dei nuovi requisiti minimi funzionali di dotazione e arredo previsti dagli allegati in appendice al Regolamento in esame, come proposto nel comma 3 dell'articolo 18. Le dotazioni prescritte nel Regolamento attualmente in discussione, come già nei previgenti Regolamenti, sono così dettagliate e stringenti, da giustificare una analisi solo sulla versione definitivamente approvata.

Tornando al destino delle strutture già autorizzate nel Lazio, occorrerà verificare le modalità attuative presenti nel Regolamento e/o gli indirizzi del competente Ufficio. Qualora il Regolamento, o l'applicazione da parte dell'Ufficio del Turismo comportasse per le Case Vacanze nel Lazio l'obbligo di strutturarsi in forma imprenditoriale, esse dovrebbero gravarsi dei relativi costi amministrativi e fiscali. Un aggravio che si può stimare solo per le Case Vacanze a Roma in almeno dieci milioni di euro, alle attuali tariffe di contabilità e dichiarative.

Qualora lo scenario venisse confermato, si tratterebbe per il Lazio di una riforma che anche se di natura amministrativa, avrebbe conseguenze sulla fiscalità dei titolari delle strutture, attualmente ancora persone fisiche.

Ciò risulta essere in controtendenza con la volontà recentemente espressa del Governo di non modificare la disciplina fiscale del settore, come annunciata addirittura con un tweet del 12/11/2016 da parte di Matteo Renzi, con cui di fatto si dava uno stop ai lavori parlamentari già avanzati che prevedevano l'applicazione univoca del regime della cedolare secca alle strutture extra-alberghiere, l'introduzione di nuovi obblighi da sostituiti d'imposta per le agenzie online (airbnb, booking.com e simili) e di un registro ad hoc dell'Agenzia delle Entrate per gli esercenti strutture ricettive con numero universale da inserire in ogni annuncio, oltre ad altre misure necessarie a generare un nuovo gettito fiscale.

L'attuale iter di approvazione del Regolamento sembra relativamente rapido, in quanto il 10/04/2017 la quinta commissione del Consiglio regionale del Lazio ha esaminato un primo blocco di osservazioni. La seduta è stata aggiornata al 12 aprile per affrontare l'ultima parte del testo, contenuto in una delibera che, in ogni caso, dovrà tornare in Giunta per l'approvazione definitiva.

Occorrerà quindi monitorare gli sviluppi della proposta di Regolamento fino all'approvazione e, successivamente, verificando gli orientamenti delle competenti istituzioni. Occorrerà comprendere cosa sarà deciso in merito a:

- **Strutture autorizzate** ai sensi del Regolamento n. 8 del 2015 della Regione Lazio, **dal 10/9/2015** (data di pubblicazione del Regolamento nel BUR Lazio), **fino al 14/6/2016** (data in cui la Sentenza del TAR del Lazio n. 6755 del 13/6/2016 è stata comunicata e le nuove istanze di SCIA per le attività di casa vacanza non imprenditoriali e di Bed & Breakfast non imprenditoriali sono divenute inefficaci, come comunicato con due successive note dall'Agenzia Regionale del Turismo - Nota Circolare n. 325648 del 20/06/2016 e Nota Circolare n. 372762 del 14/07/2016);
- **Strutture autorizzate** ai sensi del previgente Regolamento n. 16 del 2008 della Regione Lazio, **dal 7/11/2008** (data di pubblicazione del Regolamento nel BUR Lazio), **fino al 10/9/2015** (data in cui è entrato in vigore il Regolamento n. 8 del 2015 della Regione Lazio).