

28 LUG. 2016

SABATO 30 AL PALAZZO DELLE POSTE

Locazioni e turismo, Confedilizia a Cortina per il convegno annuale dedicato alla casa

Confedilizia ha organizzato il consueto convegno nazionale, dedicato quest'anno sulle locazioni a uso turistico che si terrà sabato 30 luglio a Cortina d'Ampezzo alle 10 nella sala Cultura al Palazzo delle Poste. Dopo i saluti del presidente dell'associazione della proprietà edilizia Diego Triches e dell'assessore regionale Cristiano Corazzari, si terranno le relazioni del professor Vittorio Angiolini sul rapporto fra la normativa na-

zionale e regionale, dell'avv. Vincenzo Nasini sugli aspetti civilistici e le problematiche connesse, del rag. Luca Segalin sulle modalità di tassazione e dell'avv. Carlo del Torre sugli elementi per sfruttare al meglio le locazioni turistiche. L'intervento conclusivo, con le proposte dei proprietari di case, sarà tenuto dall'avv. Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale di Confedilizia. Sono stimate in circa 53mila le strutture extra alberghiere a uso turistico nel Veneto delle quali 13mila circa in provincia di Belluno. Una buona parte di quest'ultime, circa il 30%, è rappresentata dagli appartamenti concessi in locazione, molti dei quali ubicati nella stessa casa del proprietario, che contribuiscono a creare quell'effetto paese che è fondamentale per mantenere il servizio di accoglienza tutto l'anno facendo in modo che il turista si trovi a trascorrere le vacanze, fuori dei consueti periodi di punta, in un paese vivo e non in un presepio inanimato. I fruitori di queste abitazioni sono generalmente sia famiglie con bambini, che gruppi di persone che scelgono per le loro vacanze l'appartamento anziché l'albergo non tanto per una questione di costi (oggi i pacchetti turistici offrono condizioni economiche particolarmente vantaggiose anche per gli alberghi) quanto per una questione di mentalità di concepire la vacanza, anche breve. La legge regionale n. 11/2013 pur rivedendo il numero di tipologie di strutture ricettive, mantiene un'impronta basata sulla preminenza dell'attività imprenditoriale e forse per questo motivo sembra non tenere in debita considerazione alcune fattispecie della locazione abitativa turistica che appare assumere un ruolo marginale, ma alla quale

si vorrebbero, in maniera surrettizia, imporre nuovi obblighi e adempimenti burocratici ai proprietari di case date in locazione a turisti che risultano difficilmente praticabili e la cui omissione comporta pesanti sanzioni. I contratti di locazione turistica sono sempre più popolari sia per le maggiori libertà offerte ai locatori, sia perché in molti casi sono anche più economici. Ai sensi dell'articolo 53 del Codice del Turismo (decreto legislativo n. 79 del 2011, articolo 53) si definiscono locazioni turistiche «gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati». Tali contratti, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione. Grazie a questi vantaggi i contratti di locazione di tipo turistico stanno notevolmente aumentando negli ultimi anni anche perché ciò consente alle parti di accordarsi specificatamente su tutto, sia per quello che concerne l'esatta regolamentazione della locazione, sia per quello che attiene all'esatto adempimento delle obbligazioni da essa scaturenti e riferibili al locatore, come al conduttore. La locazione turistica si differenzia da altre attività, come ad esempio affittacamere o B&B in quanto in questo caso vi è soltanto una locazione di una stanza o di un appartamento, senza l'offerta di alcun servizio aggiuntivo, come ad esempio: pulizia giornaliera, cambio di biancheria o servizi di ristorazione, colazione, stiratura eccetera. Tali fattispecie di locazioni inoltre, secondo la Confedilizia, rientrano fra quelle relative alle unità immobiliari date in affitto a scopi turistici senza prestazioni di servizi e in base alla legge regionale 45 del 2014, sono conseguentemente esenti anche dall'imposta di soggiorno.