

# Alloggi in affitto, è allarme burocrazia

## Confedilizia Veneto dice no a tassa di soggiorno e procedure macchinose: «Così si rischia che rimangano chiusi»

di Francesco Dal Mas  
D CORTINA

Sono almeno 4 mila, in provincia, gli alloggi che vengono dati in locazione. Numerosi proprietari sono catturati dalla tentazione di tenerli chiusi, piuttosto che affittarli: per non pagare la tassa di soggiorno, o, peggio, per sottrarsi alle incombenti burocrazie della registrazione degli ospiti.

È un vero e proprio grido di allarme quello che lancia Michele Vigne, bellunese, presidente di Confedilizia Veneto, alla vigilia del convegno nazionale della categoria, a fine mese a Cortina, dove tra l'altro assicurerà la disponibilità di questi posti letto in vista dei Mondiali 2021. Con un supplemento d'impegno ad imbancare, a cambiare i serramenti, insomma a migliorare l'offerta, seppur la Regione non ci faccia passare attraverso le forche caudine di una tassazione ingiustificata e di una burocrazia ancora meno incomprensibile.

**Ma alla tassa di soggiorno.** Ma perché i proprietari di seconda casa, quella da affittare, non vogliono pagare la tassa di soggiorno, che non tocca peraltro Cortina e altri comuni turistici bellunesi? «Per la semplice ragione che noi non diamo ulteriori servizi, come avviene da parte di taluni affittacamere o bed and breakfast», risponde Vigne. Che ammette, in ogni caso, che la legislazione regionale «è senz'altro migliorativa di quella nazionale in materia».

Sono stimate in circa 53 mila le strutture extra alberghiere ad uso turistico nel Veneto: delle quali 13 mila 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, sotto l'etichetta Vigne, «contribuiscono a creare quell'effetto paese che è fondamentale per mantenere il servizio di accoglienza tutto



Turisti in centro a Cortina

l'hanno 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».

Si calcola, appunto, che questi alloggi siano tra i 3.500 ed i 4 mila. Molti di questi, però, rischiano di rimanere chiusi, anche quest'estate, per l'indisponibilità dei proprietari ad assoggettarli agli adempimenti burocratici ed in particolare alla tassazione di soggiorno.

I turisti 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

» Il presidente Michele Vigne assicura la disponibilità degli associati

a fare investimenti per offrire accoglienza durante l'appuntamento con la kermesse sciistica

anche per gli alberghi) quanto per una questione di mentalità di concepire la vacanza, anche breve.

**La normativa.** La legge regionale 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 - sottolinea

con preoccupazione Vigne - sembra non tenere in debita considerazione alcune fattispecie della locazione abitativa turistica. Che appare assumere un ruolo marginale, ma alla quale si vorrebbe, in maniera surrettizia, imporre nuovi obblighi, con adempimenti burocratici ai proprietari di case date in locazione a turisti che risulterebbero 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. «Al sensi dell'articolo 53 del Codice del turismo (decreto legislativo 79 del 2011, articolo 53) si definiscono locazioni turistiche "gli alloggi locati esclusi-

» La prossima settimana un convegno nazionale al Palazzo delle Poste permetterà di fare il punto sulla normativa di settore con gli operatori

sivamente per finalità turistiche", puntualizza il presidente Vigne. «Questi 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 scaturanti e riferibili al locatore, come al conduttore».

La locazione turistica si differenzia da altre attività, come ad esempio affittacamere o bed&breakfast 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, strettura.

Queste fattispecie di locazione 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 esentati anche dall'imposta di soggiorno.

**Il convegno.** Per cercare di fare chiarezza e portare serenità nel settore, la Confedilizia ha organizzato uno specifico convegno nazionale che si terrà sabato 30 luglio a Cortina alle 10 in sala cultura al Palazzo delle Poste.

Dopo i saluti del presidente dell'associazione della proprietà edilizia Diego Trichet e dell'assessore regionale Cristina Corazzari, si terranno le relazioni di Vittorio Angiolini sul rapporto fra la normativa nazionale e regionale, di Vincenzo Nisini sugli aspetti civilistici e le problematiche connesse, di Luca Segalini sulle modalità di assunzione e di Carlo del Torre sugli elementi per sfruttare al meglio le locazioni turistiche.

L'intervento conclusivo del convegno di sabato 30 a Cortina, con le proposte dei proprietari di case, sarà tenuto da Giorgio Spazziani Testa, presidente nazionale di Confedilizia.