



La nuova disciplina per le locazioni turistiche

STEFANO ROMAGNOLI

Regione Toscana



Regione Toscana



LA RIFORMA DEL SISTEMA TURISTICO:

L'ART.70 DELLA LEGGE 86/2016



L'iter istituzionale per giungere ad una definizione della normativa regionale sulle LOCAZIONI TURISTICHE è stata tortuoso e faticoso:

- A dicembre 2016, con l'approvazione della legge 86, era stato dato un quadro complessivo di norme per regolare le locazioni***
- Il Governo impugnò la legge ritenendo che la definizione di imprenditorialità non compete alle Regioni***
- Successivamente lo Stato ha approvato l' art. del 4 DL 24 aprile 2017 n.50, convertito dalla legge 21 giugno 2017 n. 96, che definisce le norme fiscali per le locazioni brevi***
- Dopo un confronto con i Ministeri competenti, siamo giunti ad una nuova formulazione dell'art.70 della l.r.86/2016, che è stata approvata dal Consiglio regionale a maggio 2018 (l.r.24/2018)***



La norma statale sulle *locazioni brevi* prevede che con *regolamento* siano individuati i criteri che fanno presumere che la locazione sia esercitata *in forma imprenditoriale*

**Art.70 Locazioni turistiche
(nuova formulazione)**

- 2. Chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistiche, anche nel caso di gestione in forma indiretta, comunica, con modalità telematica, al comune dove gli alloggi sono situati:
 - a) le informazioni relative all'attività svolta, utili a fini statistici, definite con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente;**
 - b) l'eventuale forma imprenditoriale di esercizio dell'attività.****
- 3. Le informazioni di cui al comma 2, lettere a) e b), sono trasmesse dal comune alla Città metropolitana di Firenze o al comune capoluogo di provincia per gli adempimenti di competenza.**
- 4. La deliberazione di cui al comma 2 definisce altresì le modalità e i termini con cui sono effettuate le comunicazioni di cui al medesimo comma 2.**

AirBnB in Italia 2016 e in Toscana



L'Italia è il terzo mercato dopo USA e Francia. 190.000 annunci di alloggi (il 9,5% del totale).

In Toscana nel 2017 circa 40.000 annunci su AirBnB per 164.000 letti (il 30% dell'offerta ufficiale) pari a 550.000 letti.

Irpets stima circa 15 milioni di presenze in alloggi pubblicizzati su AirBnb in Tuscany nel 2017.

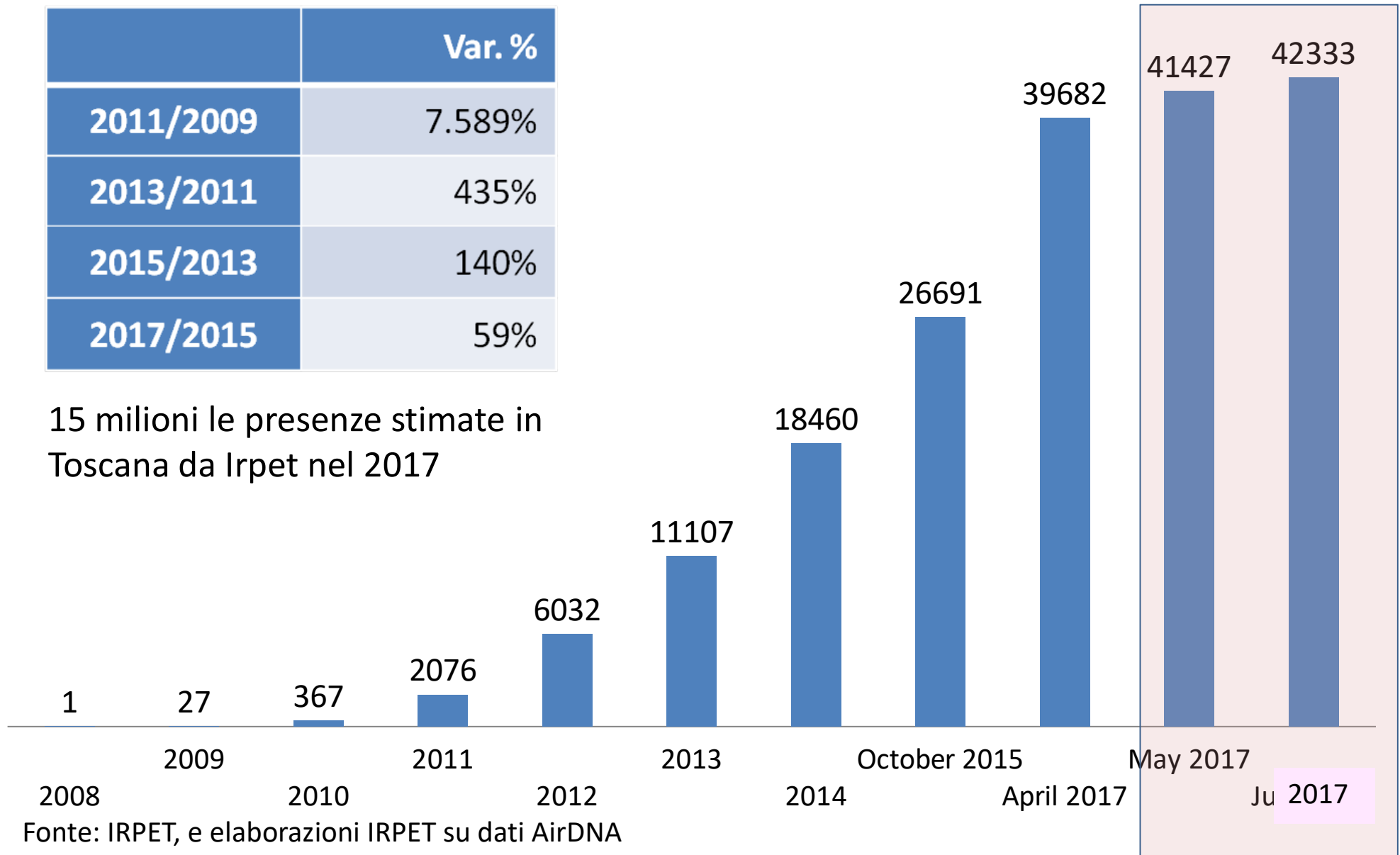
Fonte: Symphonya. Emerging Issues in Management (symphonya.unimib.it)



Annunci AirBnB in Toscana (case/appartamenti/stanze offerte)

| | Var. % |
|-----------|--------|
| 2011/2009 | 7.589% |
| 2013/2011 | 435% |
| 2015/2013 | 140% |
| 2017/2015 | 59% |

15 milioni le presenze stimate in Toscana da Irpet nel 2017



Fonte: IRPET, e elaborazioni IRPET su dati AirDNA





In esecuzione dell'art.70, la Giunta regionale ha approvato in via preliminare la Delibera n.1041 del 24/09/2018 con la quale si definisce lo schema di “Comunicazione relativa agli alloggi locati con finalità turistiche”

Dopo il parere obbligatorio del Consiglio Regionale, la Delibera della Giunta regionale n.1267 del 19/11/2018 ha approvato, in via definitiva, lo schema di Comunicazione



LA DELIBERA 1267 STABILISCE CHE:

- ✓ ***La trasmissione della comunicazione al Comune avvenga mediante le piattaforme telematiche di proprietà dei Comuni capoluoghi di provincia e della Città metropolitana di Firenze già utilizzate per le comunicazioni con finalità statistiche ai sensi art. 84 bis della l.r. 86/2016, le quali saranno sottoposte ad un'attività di uniformazione nei contenuti***

- ✓ ***In sede di prima applicazione, l'obbligo di effettuare la comunicazione decorra dal 1 gennaio 2019***
 - ✓ ***Tale termine, con DGR del 17 dicembre 2018, è stato prorogato al 1 marzo 2019***



Come funzionerà il sistema?:

Chi concede in locazione alloggi per finalità turistiche, per ogni singola proprietà, è tenuto ad accedere al sistema di trasmissione delle presenze turistiche esistente sul territorio

Dopo aver ricevuto le password di accesso e il relativo codice, si troverà sulla piattaforma lo schema di Comunicazione che dovrà essere completato nelle sue parti essenziali



Il proprietario (per sintesi) ha così assolto il suo obbligo di comunicazione

Il Comune disporrà di un accesso al sistema (dovrà individuare l'ufficio competente) e potrà scaricare le comunicazioni di competenza

Al Comune sarà chiesto di dare evidenza della procedura sul proprio sito istituzionale e nelle altre forme che riterrà opportune

A carico del Comune rimane l'onere, se di interesse, di collegare questo archivio a quello della imposta di soggiorno



VANTAGGI DEL SISTEMA:

- A) Il cittadino con un'unica operazione ottiene di poter operare per la comunicazione ai comuni e per la trasmissione delle presenze turistiche**
- B) I comuni capoluogo e la Città Metropolitana dispongono di un archivio per il controllo previsto dalla legge 86 sugli inadempienti ai fini statistici**
- C) La Regione ottiene un database per tutte le analisi utili al fenomeno**
- D) I Comuni vedono alleggerito il loro carico di gestione delle comunicazioni**
- E) Nel futuro, questo database può essere messo a disposizione dei portali di intermediazione per verifiche sulla correttezza delle informazioni offerte ai turisti**



Grazie per l'attenzione!

Regione Toscana

