

GRUPPO **24** ORE

Fra turismo e immobiliare:

la riconversione delle attività turistiche verso le locazioni sopra i 30 giorni

EUGENIO ROMEY

Commissione Turismo & Locazioni **CO.NE.PRO.**

Presidente **CONFABITARE** – Sede Provinciale di Roma

19 MAGGIO 2021

Destinazione di un'unità abitativa (Gruppo A tranne A/10) ad alloggio di turisti (ante CoViD)

Tipologie Contrattuali

Caso A) Contratto atipico di ospitalità:

Strutture Ricettive Extralberghiere.

Caso B) Contratto di Locazione:

Locazioni Brevi Turistiche (D.L. 50/2017).

Conversione dei contratti turistici in locazioni

IL BLOCCO

Dopo anni di crescita, a Marzo 2020 nel settore dell'*Hospitality Rent* accade l'imponderabile.

Gli *host* subiscono la cancellazione totale delle prenotazioni.

Il fenomeno è di portata mondiale.

L'abbandono degli *host* da parte dei Governi, anche.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Previsioni

Quanto ci vorrà perché i **flussi turistici** ritornino ai livelli ante-CoViD ?

Una previsione verosimile (al netto di ulteriori ondate di contagio) ci fa pensare che ciò accadrà per le località di montagna da Novembre 2021, per le città storiche da Aprile 2022, mentre per le località di mare da Giugno/Luglio 2022.

Per arrivare ai livelli ante-CoViD (al netto degli imprevisti) occorrerà attendere il 2023.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Cosa fare ?

Al momento (Maggio 2021) gli *host* devono coprire almeno i costi fissi per un lasso di tempo che va da 6 mesi per le località di montagna a 14-15 mesi per le località di mare.

La soluzione, quindi, è locare l'immobile con un **Contratto Transitorio** oppure, in casi molto rari, con un **Contratto per finalità esclusivamente turistica "Mid-Term"**.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Vincoli amministrativi

Per le **strutture ricettive extralberghiere** la disciplina varia in base alle Regioni, ma in linea di massima per tutte l'inizio attività prevede una SCIA / CIA o adempimento equipollente da presentare in Comune.

Per passare alle locazioni, occorre comunicare una sospensione dell'attività.



SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ RICETTIVE



Suap sportello unico attività produttive



Comune di
Milano

SUAP 0 **SPORTELLO**
1 **UNICO**
0 **ATTIVITÀ**
1 **PRODUTTIVE**
0
1


COMUNE DI NAPOLI



COMUNE DI
VENEZIA

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Vincoli amministrativi

Gli alloggi non gestiti come Strutture Ricettive Extralberghiere, ma locati con Contratti Brevi ex D.L. 50/2017 hanno meno vincoli.

Chi stipula questo tipo di locazioni non gestisce una "struttura", non ha un'attività, non "ha" una "LT". Semplicemente "fa", "stipula" LT. Anche in questo caso, la maggior parte dei Comuni hanno previsto, prima dell'inizio di queste locazioni, una mera "Comunicazione di volontà" di locare oppure una CIA.

Ma in tal caso non occorre, generalmente, comunicare «sospensioni» in quanto non esiste una «attività» da sospendere.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Vincoli regionali

Occorre verificare con la propria Regione l'eventuale necessità di **comunicazioni / sospensioni**.

Nel Lazio, i rapporti tra strutture ricettive extralberghiere / appartamenti locati ad uso turistico e la Regione si estrinsecano nell'attribuzione del **Codice Identificativo Regionale** – Strutture Ricettive Extralberghiere e Alloggi per Uso Turistico [“CISE”] e nell'attribuzione del **Codice Ra.Da.R.** – Raccolta Dati Regionali, che comporta le comunicazioni periodiche dei flussi turistici.



REGIONE
LAZIO

AGENZIA REGIONALE DEL TURISMO



REGIONE DEL VENETO



TOSCANA
PROMOZIONE TURISTICA



inLOMBARDIA



REGIONE CAMPANIA

CAMPANIA TURISMO

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Sbocchi in base al titolo di possesso

Non tutti possono convertire in locazioni le modalità di utilizzo dell'immobile.

Dipende dal titolo di possesso dell'immobile stesso.

Proprietario / Usufruttuario: Turistico Mid-Term oppure Locazione Transitoria;

Conduttore: Sublocazione (se consentita dalla locazione principale);

Comodatario: Turistico Mid-Term con reddito imputato al comodante oppure Locazione Transitoria stipulata dal comodante (previo Accordo);

Mandato Gestorio: nessun Contratto stipulabile in via diretta.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Sospensione standard

Il Regolamento Regionale Lazio n. 8/15 e ss.mm.ii., all'art. 15, comma 1-bis dispone che: *“Il titolare o il gestore della struttura provvede a comunicare con apposita nota al SUAP o al SUAR di cui all'articolo 14, i periodi di chiusura temporanea o di sospensione dell'attività a carattere straordinario”*.

Normalmente tale chiusura o sospensione è dovuta a ristrutturazioni, periodi di ferie o indisposizione del titolare. Sebbene la norma non preveda espressamente la durata della sospensione, è prassi consolidata consentire **un periodo di 12 mesi, eventualmente rinnovabili con ulteriore comunicazione**.

La comunicazione di sospensione (che va fatta dai titolari di “strutture ricettive extralberghiere” – B.&B., CAV, Affittacamere – e non anche dai proprietari di alloggi dati in “locazione breve” di tipo turistico) deve riportare i dati della struttura, del titolare e i periodi di sospensione (che **non possono essere retroattivi**) e va inviata alla PEC protocollo.turismoformazione@pec.comune.roma.it

Conversione dei contratti turistici in locazioni

L'Addendum CoViD del 20/04/2020 all'A.T. di Roma CUA

ADDENDUM INTEGRATIVO COVID

DEL 20 APRILE 2020

ALL'ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA PROT. QC-7722

DEL 5 MARZO 2019

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE
A CANONE CONCORDATO

1. PER ESIGENZE ABITATIVE ORDinarie
2. TRANSITORI
3. PER STUDENTI

TRA

CONFABITARE



UNIONCASA



E

ASSOCASA



DAL 22 APRILE 2020 A ROMA NUOVE FATTISPECIE DI
TRANSITORietà DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

**PIÙ SEMPLICE LOCARE IN
TRANSITORIO DURANTE
L'EMERGENZA COVID**



CROLLO DEI FLUSSI TURISTICI

Gli alloggi prima utilizzati per ospitare turisti, sia in strutture ricettive extraalberghiere che locali privatamente, possono essere da oggi locati con Contratti Transitori per esigenze di liquidità del locatore, con una riconversione temporanea dell'utilizzo dell'immobile.

PROTEZIONE DA CONTAGIO

Chi per lavoro è più a rischio di contagio e pensa di locare per qualche mese un alloggio per proteggere la propria famiglia, ora può farlo, in via eccezionale, anche se residente a Roma. Per chi lavora in ambienti sanitari c'è ora la possibilità di stipulare anche a canoni "di favore", come richiesto da alcune OTA, del settore turistico.



ATTIVITÀ DI E-LEARNING

I docenti residenti fuori Roma, chiamati in Sala Registrazione del proprio Ateneo per la creazione e/o incremento della repository delle lezioni registrate, possono direttamente locare in Transitori, senza dover ricorrere al Canale Assistito.

DIDATTICA A DISTANZA

Anche i docenti che dall'inizio dell'emergenza svolgono didattica a distanza ma con problemi di compatibilità di banda della connessione dati tali da rendere difficoltoso il lavoro, non risolvibili in breve, possono decidere di locare per qualche tempo un alloggio fornito di fibra / ultrabroadband e simili, senza necessità di Canale Assistito.



ABBIAMO PENSATO A TUTTO ?

Sicuramente a risolvere le richieste principali del periodo del tutto nuovo ed inaspettato che stiamo vivendo. Ma qualsiasi altra esigenza del locatore o conduttore direttamente collegata all'emergenza COVID è documentata nel Contratto rende quest'ultimo attestabile.

RIDUZIONI CANONE

Abbiamo pensato anche a sterilizzare le riduzioni canone di questo periodo rispetto ai minimi delle tabelle di oscillazione. Solo nel caso di riduzioni importanti e prolungate è richiesto l'invio dell'Accordo di Riduzione all'organizzazione attestante.



**UN AIUTO CONCRETO PER IL SETTORE
IMMOBILIARE A ROMA**



Ricevuti della Sede e delle
Delegazioni sul fronte sito
web www.confabitaroma.it



19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

Conversione dei contratti turistici in locazioni

L'Addendum CoViD del 20/04/2020 all'A.T. di Roma CUA

Integra l'Accordo Territoriale. Con riferimento Contratti Transitori stipulati **in costanza di stato di emergenza nazionale**, prevede nuove esigenze di transitorietà «speciali»:

Per i Locatori:

esigenza di riconversione temporanea in locazione abitativa transitoria a seguito della **cancellazione delle prenotazioni e della impossibilità di ottenerne ulteriori per effetto dell'interruzione dei flussi turistici**;

Per i Conduttori:

- 1) necessità di alloggio temporaneo a scopo di **interruzione della prossimità con il nucleo familiare** per limitare la possibilità di contagio. La presente fattispecie non si intende limitata al caso in cui il conduttore presti attività lavorativa in ambito medico o infermieristico;
- 2) necessità di alloggio temporaneo per **personale docente** di università, scuole ed istituti di istruzione di ogni ordine e grado, al fine di:
 - a) espletare attività di registrazione e progettazione didattica in modalità mista o weblearning presso le strutture scolastiche o universitarie adibite a centri e-learning / di formazione a distanza, necessaria per incrementare la repository delle lezioni online e dei percorsi online, come da raccomandazioni MIUR;
 - b) tenere lezioni in modalità remota, qualora la propria abitazione di residenza fosse tecnicamente non raggiungibile da connessione dati con banda sufficiente.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Le reazioni degli Enti Locali

Regione Lazio

La Regione emana un Nota (Prot. 455612 del 25/05/2020), nella quale precisa che:

"Si ritiene che l'Accordo stesso possa essere in linea con le interpretazioni / precisazioni che vari Enti e Amministrazioni hanno dato dei recenti provvedimenti governativi".



AGENZIA REGIONALE DEL TURISMO
AREA PROGRAMMAZIONE TURISTICA E INTERVENTI PER LE IMPRESE

Roma Capitale
Ufficio SUAR

protocollo.turismoformazione@pec.comune.roma.it

Oggetto: Risposta alla nota prot. n. QA/2020/0021622 avente ad oggetto: "Emergenza Covid 19. Supporto attività delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere. Richiesta informazioni DPCM 26 aprile 2020. Dubbi Interpretativi e applicativi. Alloggi ad uso turistico".

Con riferimento alla nota di codesta Amministrazione prot. n. QA/2020/0021622 del 8/04/2020, assunta al protocollo della Regione Lazio in pari data con il n. 3409490, concernente la richiesta di supporto e indirizzo per delineare gli istituti della sospensione e della cessazione delle attività, anche alla luce dei provvedimenti governativi concernenti il contenimento dell'emergenza epidemiologica, si promette che non rinvierà tra le competenze della scrivente Agenzia interpretare norme o/o disposizioni emanate dal Governo centrale dello Stato, né esprimere valutazioni su accordi stipulati da altri soggetti pubblici o/o privati.

Al riguardo, si prende atto dell'esistenza di un Accordo integrativo/Addendum tra le organizzazioni della proprietà edilizia Confindustria, Union Casa e Asso Casa Roma e Lazio (peraltro non riguardante le competenze della scrivente struttura in quanto concernente la specifica disciplina contrattuale), che individua all'art. 3 speciali esigenze di riconversione temporanea in locazione abitativa transitoria, a soddisfacimento di conduttori e locatori, applicabili qualora la stipula del contratto ricada in periodi di emergenza sanitaria (pandemie, epidemie, ecc.).

Nell'ambito di tali esigenze speciali dei locatori il suddetto accordo individua la fattispecie di immobile abitativo costituente struttura ricettiva extralberghiera, o al contrario non costituente struttura ricettiva extralberghiera ma normalmente locato per esigenze alloggiative brevi o/o turistiche (di cui all'art. 4 del D.L. 50/2017), in conseguenza, nel primo caso, dei provvedimenti governativi di sospensione dell'attività e, nel secondo, per effetto dell'interruzione dei flussi turistici.

Il suddetto accordo individua inoltre le fattispecie legate a necessità di alloggio temporaneo del conduttore, non limitato solo al caso in cui lo stesso presti attività lavorativa in ambito medico o infermieristico, ma anche ai fini di interruzione della prossimità con il proprio nucleo familiare per ridurre le possibilità di contagio o per svolgimento di attività weblearning da parte del personale docente, ecc.

Stante quanto sopra si ritiene che l'Accordo stesso possa essere in linea con le interpretazioni/precisazioni che vari Enti e Amministrazioni hanno dato dei recenti provvedimenti governativi.

Restano chiaramente ferme le disposizioni di cui al Regolamento regionale n. 8/2015 (Nuova disciplina delle Strutture ricettive Extralberghiere) e ss.mm., riguardanti l'istituto della sospensione dell'attività ricettiva o/o della cessazione, che sono confermate, sia come definizione dell'eventuale periodo di interruzione, sia come modalità di comunicazione. In particolare, ai sensi dell'art. 15 (Variazioni e modifiche), comma 1/bis, il titolare o gestore della struttura provvede a comunicare con apposita nota al SUAR o SUAP i periodi di chiusura temporanea o di sospensione dell'attività a carattere straordinario.

VIA C. COLOMBO 212 - 00146 ROMA

TEL. +39 06 51685502
FAX +39 06 51685138

WWW.REGIONE.LAZIO.IT
PEC: programmaturismo@pec.regione.lazio.it

19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Le reazioni degli Enti Locali

ROMA



Cerca

Comune di Roma (SUAR)

Il **SUAR** prende atto delle nuove opportunità previste dall'Addendum per la **riconversione temporanea in locazioni abitative transitorie**, introducendo «*de facto*» un **nuovo tipo di sospensione**.

3. Posso sospendere o cessare l'attività della struttura extra alberghiera di affitta camere e riconvertire l'immobile in locazione abitativa transitoria data la situazione emergenziale COVID?

Sì, è possibile sospendere o cessare l'attività extra alberghiera per il periodo emergenziale.

In applicazione dell'art. 15, comma 1 bis, del regolamento regionale n.8 del 2015 e ss.mm.ii. è possibile comunicare la sospensione dell'attività ricettiva e/o la cessazione da parte del titolare o gestore con apposita nota al Suar, i periodi di chiusura temporanea o di sospensione dell'attività a carattere straordinario.

E' possibile anche la riconversione temporanea degli immobili in locazione abitativa transitoria, a soddisfacimento di conduttori e locatori, applicabile qualora la stipula del contratto ricada in periodi di emergenze sanitarie (pandemie, epidemie, ecc.), così come previsto dall'accordo integrativo tra le organizzazioni della proprietà edilizia Confabitare, UnionCasa e Asso Casa Roma e Lazio. (Vedi la circolare Regione Lazio del 25 maggio 2020 prot. 455612)

19/5/2021

ODCEC ROMA



CONEPRO

EUGENIO ROMEY

Conversione dei contratti turistici in locazioni

Sospensione «per riconversione»

Per questo tipo di esigenza, i titolari di Strutture Ricettive Extralberghiere possono inviare una comunicazione di sospensione dell'attività **“per stipula contratto transitorio ai sensi dell’art. 3 dell’Addendum CoVid all’Accordo Territoriale tra Confabitare, Unioncasa ed Assocasa”**, con allegata copia del proprio documento di riconoscimento, ai seguenti indirizzi PEC:

protocollo.turismoformazione@pec.comune.roma.it

protocollo.risorseeconomiche@pec.comune.roma.it

agenziaturismo@regione.lazio.legalmail.it

Durante il periodo di sospensione, regolarmente comunicato, non si devono effettuare comunicazioni relative al Contributo di Soggiorno (Ge.Co.S.), né al RADAR per i flussi turistici.

Alla ripresa della normale attività, sarà necessario darne comunicazione agli stessi indirizzi sopra citati.

Se però la sospensione si protrae **oltre i 18 mesi**, sarà necessario **cessare** l'attività.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

RICAPITOLANDO

In tutti i Comuni > 10K abitanti i Contratti di Locazione Transitoria rientrano **obbligatoriamente** nell'alveo dei **Contratti a Canone Concordato**.

Quindi è obbligatorio far riferimento agli Accordi Territoriali vigenti.

A Roma esistono 3 Accordi Territoriali:

- 1) Quello del **28/2/2019** che comprende Esigenze Abitative Ordinarie e Contratti Transitori;
- 2) Quello del **5/3/2019** (che chiamiamo “**Accordo CUA**”) che comprende Esigenze Abitative Ordinarie, Transitori e Studenti;
- 3) Quello del **9/4/2019** che riguarda solo i Contratti per Studenti.

Conversione dei contratti turistici in locazioni

RICAPITOLANDO

L'*host* che decide di passare ai Contratti Transitori ha **due** scelte:

- 1) se può locare **con esigenze standard**, può utilizzare l'Accordo del 28/2 oppure quello del 5/3 (CUA);
- 2) se vuole locare utilizzando **sia le esigenze standard sia quelle "speciali"** appositamente previste per gli *host*, può utilizzare soltanto l'Accordo CUA del 5/3/2019.

EUGENIO ROMEY

www.confabitareroma.it



segreteria@confabitareroma.it

The slide features decorative elements: a light pink mosaic pattern on the left, a light blue curved line with a pink dot on the right, and a grey gradient bar at the bottom.