CAMERA DEI DEPUTATI N. 1798

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato NENCINI

Disciplina dell'attività di soggiorno

Presentata il 29 ottobre 1992

ONOREVOLI COLLEGHI ! — L'attuale legislazione italiana sottopone l'affittacamere ad una serie di norme ed oneri così pesanti che rendono antieconomico l'esercizio di tale attività, facendo preferire quella sommersa.

In altre nazioni tale figura è così sviluppata che il numero dei posti letto supera addirittura quello degli alberghi (Svizzera 360.000 posti letto; Austria 223.000 posti letto). In ogni caso tale figura crea una notevole offerta ricettiva (Inghilterra, Irlanda, Scozia, Germania, Francia) e perfino nei paesi più poveri (quali la ex Jugoslavia, la Grecia) esiste una ramificazione di offerte nel territorio che contribuisce allo sviluppo economico delle zone.

Tra l'altro l'Italia, criticata più volte per i prezzi altissimi delle strutture alberghiere, ha trascurato queste notevoli potenzialità che offrirebbero iniziali opportunità economiche ai gestori in varie regioni, con possibilità, per i titolari, di sviluppo ed investimenti successivi o perlomeno di incrementare il reddito, uscendo dai margini dell'assistenzialismo e dell'abusivismo, che recano gravi danni alla collettività.

Infatti, una legislazione più snella e meno burocratica favorirebbe l'emergere di ingenti risorse sommerse con conseguente incremento del gettito fiscale, e dei circa 25.000 affittacamere esistenti, ne potrebbero riaffiorare almeno 10 volte tanti. In effetti esiste una offerta sommersa di oltre 3.000.000 di appartamenti, che difficilmente esce allo scoperto e quindi causa rarefazione anche nell'offerta di affitti, con i connessi problemi di reperimento della casa nei comuni ad alta tensione abitativa, oltre all'enorme evasione fiscale.

A tale problema si deve aggiungere quello connesso all'ordine pubblico e alla criminalità, visto che l'esistenza di un'imponente rete di strutture abusive e fuori di ogni regola, operanti in situazione di oggettiva clandestinità, favorisce l'elusione di ogni controllo.

Non ultimo il problema dell'immagine dell'Italia, Paese ad alta vocazione turistica che trascura il suo aspetto più importante.

Il presente progetto di legge prevede per i soggiorni un abbattimento forfettario del 50 per cento sui redditi fondiari giustificato ampiamente dal fatto che fino al 1990 si ammetteva una detrazione di un terzo sui semplici fondi commerciali che attualmente è stata ridotta al 25 per cento (15 per cento + 10 per cento). Il gestore rispetto al titolare di un semplice reddito fondiario deve aggiungere: l'appartamento completamente arredato di mobilia, le riparazioni e manutenzioni, le lenzuola, le coperte e i relativi lavaggi, la pulizia dei locali, il riscaldamento, la luce, il gas, l'acqua, le spese condominiali ed ogni altro costo quali lampadine, carta igienica, ecc. ecc. Quindi considerando che tale reddito, se supera certi limiti, già sconta l'aliquota IRPEF del 27 per cento più l'ILOR del 16,2 per cento, esso risulta tassabile per il 43,2 per cento.

Trattandosi di una micro-impresa, poiché alcuni esercizi hanno anche solo una camera, tale imposta è in linea con la proposta di direttiva del Consiglio della Comunità europea che modifica la direttiva 77/388/CEE in materia di armonizzazione delle legislazioni degli stati membri relative alle imposte, per quanto concerne il regime particolare applicabile alle piccole e medie imprese in cui sono esentate da IVA le imprese aventi una cifra d'affari annua inferiore a 10.000 ECU (16.000.000 di lire circa).

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

(Definizioni).

1. È definita attività di soggiorno l'ospitalità fornita in appartamenti per civile abitazione da soggetti che ne hanno la disponibilità. Alle persone alloggiate, compresi nel prezzo del posto letto o della camera, devono essere forniti i seguenti servizi minimi:

a) fornitura settimanale e a ogni cambio di cliente di una dotazione di lenzuola e coperte;

b) pulizia settimanale e a ogni cambio di cliente dei locali;

c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda ed eventuale riscaldamento.

2. Lo svolgimento dell'attività disciplinata dalla presente legge non costituisce esercizio di attività imprenditoriale qualora venga esercitata da privati che adibiscono a soggiorno non più di sei camere ammobiliate in uno stesso appartamento. Gli interessati possono altresì adibire ad attività di soggiorno privato più appartamenti, siti anche in comuni diversi, con un numero totale di camere non superiore a nove. In questi casi gli interessati hanno facoltà di non iscriversi al registro delle ditte, al registro degli esercenti il commercio e agli elenchi nominativi degli esercenti attività commerciali.

3. Le somministrazioni di alimenti e bevande agli alloggiati è consentita solo a coloro che svolgono l'attività di gestori di soggiorni in forma imprenditoriale.

4. La definizione di soggiorno può essere utilizzata solo da coloro che si adeguano alle prescrizioni contenute nella presente legge.

5. Gli esercizi di soggiorno possono affiggere un'insegna di fantasia, individuata dall'associazione di categoria, di dimensioni non superiori a quelle previste per le altre strutture ricettive, con esenzione dal pagamento delle imposte.

ART. 2.

(Requisiti degli alloggi).

1. I locali destinati all'esercizio dell'attività di soggiorno devono possedere i requisiti strutturali e igienico-edilizi previsti per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale.

2. La superficie minima per la camera singola deve essere di almeno metri quadri otto e per la doppia di almeno metri quadri dodici con incremento di almeno metri quadri quattro per ogni letto in più.

3. Alle camere da letto destinate agli ospiti del soggiorno si deve poter accedere comodamente e senza dover attraversare altre camere da letto o servizi.

4. Gli appartamenti utilizzati come soggiorno devono essere dotati almeno di un servizio igienico-sanitario – completo di un *water* con scarico d'acqua, lavabo, vasca da bagno o doccia, specchio – per ogni dodici posti letto.

5. Le camere da letto devono essere ben illuminate e dotate almeno di un armadio, di un tavolo e di un cestino per i rifiuti e – per ciascun ospite – almeno di un letto, un comodino e una sedia.

6. L'appartamento può disporre di un locale adibito a cucina o di un semplice angolo cottura per la preparazione di vivande per le persone alloggiate.

ART. 3.

(Obblighi amministrativi).

1. L'attività di soggiorno, può essere iniziata, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, solo su denuncia al comune nel cui territorio è situato l'appartamento o gli appartamenti da adibire a soggiorno. Il comune provvede en-

tro trenta giorni dalla denuncia al rilascio dell'autorizzazione e all'iscrizione in un apposito elenco.

2. Nella denuncia il richiedente, privato, imprenditore o società, deve:

a) indicare le proprie generalità;

b) dichiarare di non essere nelle condizioni previste dagli articoli 11 e 12 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773;

c) dichiarare se intende avvalersi della facoltà prevista dall'articolo 1, comma 2;

d) dichiarare, qualora l'attività sia svolta in forma non imprenditoriale, di non adibire complessivamente più di nove camere ammobiliate all'attività di soggiorno secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 2;

e) dichiarare, qualora l'attività sia svolta in forma imprenditoriale, se si intende anche somministrare alimenti e bevande agli alloggianti;

f) indicare l'ubicazione dell'appartamento o degli appartamenti e il numero dei vani destinati agli ospiti;

g) indicare il numero dei posti letto dichiarando di osservare i requisiti richiesti dall'articolo 2;

h) indicare il numero e la composizione dei servizi igienici a disposizione degli ospiti;

i) indicare i periodi dell'anno in cui viene data ospitalità;

l) dichiarare che l'immobile destinato a soggiorno è abitabile.

3. Il comune, laddove accerti il mancato rispetto dei requisiti previsti dalla presente legge, dispone con provvedimento motivato il divieto di prosecuzione dell'attività salvo che gli interessati non provvedano entro quindici giorni dalla contestazione a conformarsi alle norme di legge.

4. L'attività di somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti è soggetta alle

norme in materia di disciplina igienica della produzione e vendita delle sostanze alimentari.

5. Il gestore del soggiorno è tenuto a comunicare, ai soli fini della pubblicità, le tariffe praticate secondo le procedure indicate dalla legge 25 agosto 1991, n. 284.

6. In caso di modifica della titolarità dell'attività di soggiorno il nuovo gestore, entro trenta giorni dall'avvenuta modifica, deve darne comunicazione al comune dichiarando di non essere nelle condizioni previste dagli articoli 11 e 12 del citato testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.

ART. 4.

(Disposizioni fiscali.)

1. I redditi derivanti dall'attività di soggiorno costituiscono reddito fondiario da fabbricati e sono calcolati sull'ammontare annuo dei canoni di affitto maturati, ancorché non percepiti, diminuiti del 50 per cento a titolo di abbattimento forfettario dei costi di manutenzione, riparazione, ammortamento, condominio, utenze e servizi vari, sostenute dal titolare.

2. Nel caso di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale, le disposizioni dell'articolo 5 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, sono estese anche ai soggiorni.

ART. 5.

(Sanzioni.)

1. Chiunque eserciti l'attività di soggiorno senza essere in possesso della prescritta presa d'atto è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 1.000.000 a lire 5.000.000.

2. Le altre violazioni alle disposizioni della presente legge sono punite con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 300.000 a lire 1.500.000.

3. La presa d'atto necessaria all'esercizio dell'attività di soggiorno viene revocata dal comune col venir meno dei requisiti morali del titolare o strutturali degli alloggi.

4. Il sindaco è tenuto a sospendere l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di soggiorno per un periodo non inferiore a quindici giorni allorché siano state accertate almeno tre violazioni consecutive delle disposizioni della presente legge.

ART. 6.

(Norme transitorie e finali.)

1. I comuni provvedono d'ufficio alla conversione delle autorizzazioni di coloro che esercitavano attività di affittacamere alla data di entrata in vigore della presente legge, richiedendo agli interessati di effettuare la dichiarazione di cui all'articolo 3, comma 2, lettera *c)*.

2. Il nono comma dell'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n. 217, è sostituito dal seguente:

« Sono soggiorni le strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale in appartamenti per civile abitazione nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari ».

3. Sono abrogati la legge 16 giugno 1939, n. 1111, e l'articolo 108 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.

4. La presente legge entra in vigore il centottantesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale.*