



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AFFITTI BREVI: LA SCIA DIVENTA OBBLIGATORIA

Publicato il 5 Ottobre 2024 di Sabatino Pizzano



Il panorama normativo delle locazioni turistiche in Italia sta per subire una significativa trasformazione. A partire dal 2 novembre 2024, entrerà in vigore l'obbligo di presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per chiunque eserciti in forma imprenditoriale l'attività di locazione per finalità turistiche o conceda immobili in "locazione breve". Questa nuova disposizione, contenuta nell'articolo 13-ter, comma 8 del Decreto Legge n. 145/2023, rappresenta un passo importante verso una maggiore regolamentazione e trasparenza del settore.

Il contesto e le motivazioni della nuova normativa

L'introduzione di questo nuovo obbligo si inserisce in un quadro più ampio di interventi legislativi volti a regolamentare un settore in rapida evoluzione. Le motivazioni alla base di questa scelta sono molteplici e riflettono la necessità di affrontare le sfide poste dal crescente mercato delle locazioni turistiche.

In primo luogo, la normativa mira a tutelare la concorrenza e la trasparenza del mercato. In un settore caratterizzato da una forte presenza di operatori non professionali, l'obbligo di SCIA contribuisce a creare un terreno di gioco più equo, garantendo che tutti gli attori rispettino gli stessi standard e adempimenti.

Inoltre, la nuova disposizione si propone di migliorare il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati tra le amministrazioni statali, regionali e locali. Questo aspetto è cruciale per una gestione più efficace del fenomeno turistico e per una pianificazione territoriale più consapevole. Non meno importante è l'obiettivo di garantire la sicurezza del territorio. L'obbligo di SCIA permette infatti un maggiore controllo sulle attività di locazione turistica, contribuendo a prevenire situazioni di rischio per gli ospiti e per la comunità locale.

Infine, la normativa si pone come strumento per contrastare le forme irregolari di ospitalità, un fenomeno che negli ultimi anni ha assunto dimensioni preoccupanti in molte località turistiche italiane.

Ambito di applicazione e presunzione di imprenditorialità

È importante sottolineare che l'obbligo di SCIA non si applica indiscriminatamente a tutte le locazioni turistiche, ma solo a quelle esercitate in forma imprenditoriale. Tuttavia, la legge introduce una presunzione di imprenditorialità per le persone fisiche che superano il limite di quattro alloggi locati in un periodo d'imposta, come stabilito dall'articolo 1, comma 595 della Legge n. 178/2020.

Questa disposizione ha l'effetto di ampliare notevolmente la platea dei soggetti tenuti a presentare la SCIA, includendo anche molti proprietari che potrebbero non considerarsi imprenditori nel senso tradizionale del termine.

Procedure e adempimenti

La SCIA dovrà essere presentata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune in cui si svolge l'attività. Questo adempimento si configura come un'autocertificazione con cui l'imprenditore dichiara di possedere i requisiti necessari per lo svolgimento dell'attività.

Un aspetto positivo della SCIA è che consente l'avvio immediato dell'attività, senza necessità di attendere verifiche o controlli preliminari. Questo elemento di semplificazione amministrativa potrebbe contribuire a rendere più fluido l'ingresso nel mercato per i nuovi operatori.

Sanzioni e controlli

Per garantire l'efficacia della nuova normativa, il legislatore ha previsto sanzioni pecuniarie significative. Chi esercita l'attività senza aver presentato la SCIA rischia multe da 2.000 a 10.000 euro, con l'importo che varia in base alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Questa previsione sanzionatoria sottolinea l'importanza che il legislatore attribuisce al rispetto della nuova normativa e dovrebbe fungere da deterrente per eventuali comportamenti elusivi.

Questioni aperte e necessità di chiarimenti

Nonostante l'imminente entrata in vigore della normativa, persistono alcune zone d'ombra che necessitano di chiarimenti urgenti.

Una questione cruciale riguarda le attività già avviate in forma imprenditoriale prima del 2 novembre 2024. Non è chiaro se queste debbano presentare la nuova SCIA o se sia sufficiente la documentazione già in loro possesso, come l'iscrizione alla Camera di Commercio.

Analogamente, manca chiarezza sulla situazione delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere già operative. Ci si chiede se anche per esse si applicherà l'obbligo di SCIA o se saranno sufficienti le comunicazioni già effettuate in passato.

Un altro aspetto critico è la mancanza, al momento, di un modello ufficiale di SCIA specifico per questo adempimento. Questa lacuna potrebbe creare confusione e disomogeneità nelle informazioni fornite dai vari operatori.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA