

Gentili albergatori,

La legge regionale n. 1/2024 “Testo unico in materia di strutture ricettive e di locazioni brevi” ha sostituito la precedente n. 32/2014 ma, per alcune ragioni, non dispone ancora delle relative disposizioni attuative. Dapprima le note vicende che hanno portato la Giunta Regionale al funzionamento ‘a minimo regime’, successivamente una dichiarata volontà ministeriale di intervenire a livello nazionale in materia di strutture ricettive ne hanno bloccato l’iter di approvazione.

Le disposizioni attuative della legge costituiscono una sorta di “manuale d’uso” indispensabile per la corretta e completa attuazione della stessa, disciplinando un’ampia serie di dettagli applicativi che, per ovvie ragioni, la legge non può disciplinare ma che consentono la completa applicazione e conseguentemente il raggiungimento degli obiettivi posti dal legislatore.

Superati, oggi, entrambi gli ostacoli, si rivela opportuno procedere con il nuovo testo regolamentare.

Le novità da introdurre sono state condivise con codeste associazioni di categoria e riguardano alcuni elementi di innovazione e semplificazione che sono attesi dai titolari e gestori delle strutture.

Gli aspetti innovativi più attesi dagli operatori, disciplinati dalle nuove disposizioni attuative, riguardano:

1) L’introduzione di una denominazione aggiuntiva “Superior” da attribuire agli alberghi classificati 3 e 4 stelle che possiedono caratteristiche e dotazioni di qualità superiori a quelli normalmente classificati come tali ma non del tutto adeguati per accedere rispettivamente alle 4 e 5 stelle.

Tali caratteristiche/dotazioni sono specificatamente definite dall’elenco delle caratteristiche di qualità di cui all’articolo 48 della legge .

L’introduzione della denominazione aggiuntiva “Superior” per gli hotel 3 e 4 stelle, da tempo richiesta dalle Associazioni di categoria, è un’esigenza fondata perché consentirà di evidenziare, nella categoria alla quale appartiene il maggior numero di alberghi, quelli in grado di offrire più qualità e maggiormente al passo con le aspettative della domanda e, quindi, ottenere una sorta di premialità rispetto a quelli che, pur possedendo i requisiti strutturali per il mantenimento della categoria, hanno rallentato, nel tempo, la loro capacità di ammodernamento e miglioramento. La denominazione Superior è stata adottata da altre Regioni e Province A.

2) Semplificazione e snellimento della procedura di comunicazione annuale dei prezzi da parte dei gestori delle strutture ricettive alla Regione rispetto alla relativa disciplina vigente.

È prevista, infatti, l’eliminazione della comunicazione delle tariffe che gli operatori dovevano comunicare alla Regione entro il 31 ottobre di ogni anno per l’anno successivo. L’esigenza di semplificare la disciplina, fortemente voluta dagli operatori, è stata determinata dall’avvento dei sistemi tecnologici tramite i quali i titolari delle strutture ricettive gestiscono le tariffe con aggiornamenti delle stesse in tempo reale in base all’andamento del mercato. Basti pensare l’impatto che l’IA sta apportando in questo campo. La legge, all’articolo 52, nel disciplinare la liberalizzazione delle tariffe, fissa alcuni elementi (servizi, dotazioni, ecc..) che devono essere necessariamente ricompresi nella determinazione delle tariffe con l’obiettivo di salvaguardare chiarezza e trasparenza nei confronti degli ospiti. Le precedenti disposizioni attuative prevedevano una serie di adempimenti amministrativi particolarmente onerosi per i gestori delle strutture e per gli operatori regionali.

3) Conferma e semplificazione delle norme finalizzate a favorire la riattivazione di strutture ricettive alberghiere dismesse.

Particolare attenzione è stata dedicata, infatti, a creare i presupposti per favorire la riattivazione di alberghi la cui attività era cessata e che sono soggetti al vincolo di destinazione d’uso ad albergo ai sensi della l.r. 1/2008. In tali casi, infatti, quando l’intervento di riqualificazione edilizia non richiede una riorganizzazione degli spazi dedicati alle camere (in buona sostanza non devono essere demolite le tramezze che restano in concreto immutate) è possibile classificare la struttura nel rispetto delle superfici vigenti all’epoca della precedente classificazione. In questo modo si creano i presupposti per

favorire gli interventi di riattivazione che fino a ieri venivano penalizzati dall'applicazione dei nuovi standard con conseguente drastica riduzione dei posti letto autorizzabili e altrettanto conseguente venir meno della sostenibilità economica dell'intervento.

4) Semplificazione delle norme finalizzate a consentire maggiore flessibilità tra le diverse tipologie di ospitalità.

Viene disciplinata la possibilità di modellare l'offerta nel modo il più possibile aderente alla sempre più esigente e mutevole domanda turistica. Per raggiungere tale obiettivo nella legge sono state introdotte alcune forme di promiscuità tra le strutture ricettive alberghiere, extralberghiere e quelle all'aria aperta. Le disposizioni attuative definiscono nel dettaglio le caratteristiche (altezza, superfici, distanze, aspetti igienico sanitari) che devono possedere le nuove tipologie di manufatti cosiddetti "Glamping" (Glamour e Camping) che sarà possibile installare, oltre che in promiscuità, anche e soprattutto nelle piazzole delle strutture ricettive all'aria aperta, il che consentirà il pieno raggiungimento dell'obiettivo posto.

5) Introduzione della categoria 5 stelle per le strutture ricettive Residenze Turistico Alberghiere (RTA) a seguito della relativa innovazione contenuta nella legge.

6) Modifiche alla disciplina degli Ostelli.

Viene previsto che l'ospitalità negli ostelli avvenga principalmente in locali condivisi e solo in via residuale in camere. Tutto ciò allo scopo di fare riacquistare a questa tipologia di struttura caratteristiche che, ancor più non limitata alla gioventù come prevedeva la precedente normativa, meglio si adatti ad una tipologia di utenza indirizzata ad un turismo di "socializzazione" evitando il rischio che la tipologia possa sconfinare verso altre forme di ospitalità di ricettività quali ad esempio gli alberghi.

7) Introduzione di una specifica disciplina per i periodi di apertura per le strutture ricettive dell'entroterra

Al fine di favorire gli aspetti gestionali delle strutture ricettive localizzate in comuni dell'entroterra, si è disposta una specifica disciplina che differenzia i periodi dell'anno rispetto ai quali le strutture ricettive devono essere aperte per potere essere considerate ad apertura annuale ovvero stagionali.

Le strutture localizzate nell'entroterra avranno la possibilità di essere classificate stagionali con un minimo di 2 mesi di apertura in luogo dei 5 mesi previsti per le strutture costiere. Tale modifica consentirà un abbattimento dei costi di gestione in considerazione del fatto che l'obbligo di tenere aperto 5 mesi inevitabilmente genera costi difficilmente sostenibili. Tuttavia, resta una possibilità e non obbligo.

In attesa di conoscere se da parte vostra persiste la condivisione già manifestata, invio i migliori saluti.

L'Assessore

Luca Lombardi