

Audizione di Federalberghi sulla proposta di legge n. 2763

recante disposizioni concernenti la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive per l'anno 2021 in conseguenza dell'epidemia di COVID-19.



28 aprile 2021



Camera
dei
deputati
Commissione X



Audizione di Federalberghi
sulla proposta di legge n. 2763

recante disposizioni concernenti la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive per l'anno 2021 in conseguenza dell'epidemia di COVID-19.

28 aprile 2021
Camera dei deputati
Commissione X

sintesi dell'intervento del direttore generale di Federalberghi

Dr Alessandro Massimo Nucara

*If many fauts in this book you finde yet think not the correctors blynde
if Argos heere himselfe ha beene
he should perchance not all have seene.
Richard Shacklock, 1565*

FEDERALBERGHI

Federazione delle Associazioni Italiane Alberghi e Turismo

via Toscana, 1 – 00187 Roma

www.federalberghi.it

Ringraziamo la Presidente e gli onorevoli deputati,

per averci offerto l'opportunità di rappresentare il nostro parere sulla proposta di legge n. 2763, recante disposizioni concernenti la rinegoziazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad attività commerciali, artigianali e ricettive per l'anno 2021 in conseguenza dell'epidemia di COVID-19.

Il provvedimento di cui discutiamo oggi può offrire un sostegno importante al rilancio di un settore economico che contribuisce in maniera significativa alla produzione di reddito e posti di lavoro¹.

* * *

Desideriamo anzitutto fornire una panoramica della situazione di difficoltà in cui versa il mercato turistico, situazione che non accenna a migliorare.

Il turismo è senz'altro il settore economico che più soffre per gli effetti della pandemia e, al suo interno, le strutture turistico ricettive e termali sono quelle che stanno pagando il prezzo più alto.

I dati ufficiali, sebbene ancora provvisori, rilevano che il 2020 si è chiuso con una perdita di 233 milioni di presenze, equivalente ad un calo medio del 53,4% rispetto all'anno precedente², con punte che in alcune località hanno superato l'80%.

Soffrono più delle altre le **località che vivono soprattutto di turismo straniero**, che ha fatto segnare una riduzione media del 70,2%³ delle presenze.

Un dato allarmante, considerato che i turisti internazionali contribuiscono per il 50,5% al totale dei pernottamenti⁴ e che in un anno "normale" la spesa dei turisti stranieri contribuisce al saldo della bilancia commerciale con 44,3 miliardi di euro, pari al 41% delle esportazioni di servizi e a circa l'8% di quelle complessive⁵.

Secondo la Banca d'Italia, nel corso del 2020 **la spesa dei turisti stranieri in Italia è crollata del 60%**, attestandosi ad un valore di appena 17 miliardi di euro contro gli oltre 44 miliardi del 2019⁶.

Parallelamente al calo delle presenze e della spesa, si è registrato un calo del fatturato dei servizi ricettivi, che nel periodo gennaio – dicembre 2020 è diminuito del 54,9%, con una preoccupante

¹ Le imprese turistiche generano ogni anno un valore aggiunto di 93 miliardi di euro, pari al 6% del PIL italiano (Conto satellite del turismo per l'Italia, Istat, giugno 2020); Alberghi e pubblici esercizi danno lavoro ad oltre 1,3 milioni di dipendenti, in prevalenza donne e giovani: il 52,6% è di sesso femminile e il 60,1% ha meno di 40 anni (Osservatorio sul mercato del Lavoro nel turismo, Ente Bilaterale Nazionale Turismo, settembre 2020); Importanti sono anche le ricadute positive sugli altri settori economici. La quota di PIL attivata direttamente ed indirettamente dal comparto turistico è superiore al 13% ed al settore sono complessivamente riconducibili quasi 3,4 milioni di posti di lavoro, pari al 15% del totale (Travel & tourism economic impact, World Trade and Tourism Council, 2018)

² www.istat.it, aprile 2021

³ www.istat.it, aprile 2021

⁴ www.istat.it, aprile 2021

⁵ Indagine sul turismo internazionale, Banca d'Italia, giugno 2020

⁶ Turismo internazionale dell'Italia - dati mensili, Banca d'Italia, marzo 2021

tendenza al peggioramento nell'ultimo trimestre del 2020, che ha registrato una diminuzione del 70%⁷.

Purtroppo, il nuovo anno si è aperto all'insegna di un ulteriore peggioramento.

Nel trimestre gennaio - marzo 2021 le presenze negli esercizi turistico ricettivi sono diminuite dell'82,2% rispetto al corrispondente periodo del 2019 (calo del 72,5% per gli italiani e del 92,7% per gli stranieri)⁸.

Le attività delle strutture turistico ricettive sono state ferme anche e soprattutto a causa del **divieto di spostarsi** da una regione all'altra, del perdurare del **blocco dei flussi** internazionali e delle **limitazioni alle attività ed ai servizi** che caratterizzano i viaggi, per vacanza e per lavoro (impianti di risalita, terme e benessere, ristorazione, attività sportive amatoriali, musei, convegni, riunioni, fiere, eventi, spettacoli, etc.).

E così, dopo la stagione invernale, è saltata anche quella primaverile.

Gli alberghi - pur potendo in teoria rimanere aperti - sono stati e sono ancora costretti alla chiusura perché vuoti.

A differenza di quel che accade in altri settori, il 2021 ha sin qui prodotto risultati peggiori di quelli registrati nel 2020.

* * *

Le imprese in affitto sono tra le più esposte alle difficoltà, perché soggette a costi fissi molto più gravosi.

Il riconoscimento del credito d'imposta sui canoni di locazione, da marzo 2020 ad aprile 2021, ha contribuito ad alleviarne le sofferenze.

In più occasioni Federalberghi ha segnalato la necessità di prorogare la durata della misura sino a fine 2021 e di potenziare l'intensità dell'aiuto.

Riteniamo inoltre che sia necessario incentivare la rinegoziazione dei canoni.

Uno studio realizzato da Federalberghi in collaborazione con Ernst & Young Hospitality ha esaminato gli effetti che il crollo del fatturato dell'azienda alberghiera determina sui parametri di sostenibilità sia dei conduttori che dei proprietari, rilevando come quella che potrebbe sembrare la soluzione ottimale per una parte spesso si rivela insostenibile per l'altra.

Lo studio simula tre diversi livelli di calo del fatturato, evidenziando, tra le possibili opzioni, i vantaggi effettivi di un approccio improntato alla collaborazione.

Il responso è chiaro: con il sacrificio momentaneo di entrambe le parti, si permette la sopravvivenza dell'azienda alberghiera ed il successivo pronto ristoro del proprietario dell'immobile.

⁷ Fatturato dei servizi, Istat, febbraio 2021

⁸ L'impatto del Covid-19 sull'ospitalità italiana, Centro Studi Federalberghi, aprile 2021

Apprezziamo, pertanto, le finalità della proposta di legge n. 2763, presentata dall'onorevole Zucconi, che intende promuovere la rinegoziazione dei contratti di locazione, riconoscendo a entrambe le parti un incentivo economico.

Con riferimento ai contenuti specifici della proposta, forniamo inoltre le seguenti osservazioni:

periodo di riferimento (articoli 1, 2 e 4)

In considerazione del fatto che la proposta di legge è stata presentata nel mese di novembre 2020 e che la situazione di crisi non accenna a migliorare, si suggerisce di valutare la possibilità di estendere all'anno 2022 il periodo di validità delle disposizioni temporanee, eventualmente prevedendo - ove necessario - il preventivo assenso della Commissione Europea.

contributo a fondo perduto e credito d'imposta (articolo 2)

Raccomandiamo che la soluzione adottata confermi e auspicabilmente incrementi l'intensità di aiuto attualmente prevista per le strutture turistico ricettive.

Suggeriamo inoltre di chiarire che il contributo a fondo perduto e il credito d'imposta non concorrono alla formazione della base imponibile.

A tal riguardo, si segnala che il riconoscimento di una copertura del 100% in favore dei proprietari finirebbe con il comportare un risultato economico netto più vantaggioso rispetto alla situazione normale.

cessione del credito d'imposta (articolo 3)

Apprezziamo la proposta di consentire la cessione del credito d'imposta in argomento.

La cessione accelera la fruizione del beneficio e la rende possibile anche nei casi in cui il titolare del credito non è in condizione di utilizzarlo in compensazione diretta mediante F24.

Federalberghi ha stipulato una convenzione con Poste Italiane che consente alle imprese associate di ricevere in pochi giorni il 99% del valore facciale dei crediti riconosciuti alle imprese a seguito della pandemia.

riduzione degli oneri delle bollette elettriche (articolo 4)

La proposta di intervenire sugli oneri fissi della bolletta elettrica è a nostro avviso condivisibile e meriterebbe di essere estesa a tutte le imprese, non solo a quelle in affitto.

Suggeriamo inoltre di non limitarla alle utenze in bassa tensione.

Al riguardo, merita segnalare che spesso gli alberghi sono costretti ad attivare un'utenza in media tensione a causa dell'insufficiente capacità della rete pubblica, che impone la realizzazione di una cabina elettrica anche per hotel di piccole dimensioni.

decadenza del contratto (articolo 5)

Comprendiamo le ragioni che inducono a suggerire la decadenza del contratto rinegoziato in caso di mancato rispetto delle nuove clausole.

Sul punto, potrebbe essere utile chiarire esplicitamente che in tal caso si ripristina automaticamente il contratto previgente, ad evitare che venga invocata la decadenza del titolo che consente al locatario l'utilizzo dei locali, ferme restando ovviamente anche le ulteriori obbligazioni previste dal contratto.

Suggeriamo inoltre di prevedere espressamente che le indennità per la perdita dell'avviamento (ex articolo 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392) sono dovute anche in caso di recesso per inadempimento del contratto di locazione di immobili destinati ad attività turistico ricettiva se il recesso è causato dal mancato pagamento del canone relativo ad uno o più dei mesi che cadono nel periodo di riferimento.

* * *

Ringraziando per l'attenzione, rimaniamo a disposizione per ogni approfondimento.

Le organizzazioni del sistema Federalberghi

Federalberghi Extra	Federalberghi Varese
Federalberghi Isole Minori	Associazione Albergatori ed Imprese Turistiche della provincia di Trento
Federalberghi Terme	
Federalberghi Unihotel Franchising	Unione Albergatori e Pubblici Esercenti Alto Adige HGV
Federalberghi Piemonte	
Associazione Albergatori Acqui Terme	Federalberghi Veneto
Associazione Albergatori e Ristoratori Albesi	Federalberghi Terme Abano e Montegrotto
Federalberghi Alessandria	Federalberghi Belluno Dolomiti
Associazione Biellese Albergatori	Associazione Bibionese Albergatori
Associazione Albergatori ed Esercenti Operatori Turistici – Cuneo	Federalberghi Caorle
Federalberghi Novara	Associazione Albergatori Cortina d’Ampezzo
Federalberghi Torino	Federalberghi Garda Veneto
Associazione Albergatori Provincia Vercelli	Associazione Jesolana Albergatori
Federalberghi Verbania VCO	Federalberghi Padova
	Gruppo Albergatori Portogruaro
Adava Federalberghi Valle d'Aosta	Ascom Alberghi San Donà di Piave
	Associazione Albergatori Sottomarina
Federalberghi Bergamo	Gruppo Provinciale Albergatori Treviso
Federalberghi Brescia	Associazione Veneziana Albergatori
Associazione Albergatori Como	Associazione Albergatori Verona e Provincia
Gruppo Provinciale Albergatori Cremona	Sindacato Provinciale Albergatori Vicenza
Federalberghi Lecco	Federalberghi Friuli-Venezia Giulia
Associazione Albergatori Mantova	Gruppo Provinciale Albergatori Gorizia
Federalberghi Milano, Lodi, Monza e Brianza	Gruppo Provinciale Albergatori Pordenone
Sindacato Provinciale Albergatori Pavia	Federalberghi Trieste
Associazione Albergatori Provincia Sondrio	Gruppo Attività Alberghiera e Extra Alberghiera Udine

Federalberghi Liguria	Associazione Turistico-Alberghiera del Fermano
Associazione Albergatori Genova	Federalberghi Macerata
Federalberghi Imperia	Federalberghi Pesaro e Urbino
Federalberghi La Spezia	Associazione Albergatori e Turismo Senigallia
Unione dei Gruppi Albergatori del Levante	Federalberghi Toscana
Federalberghi Savona	Associazione Albergatori Arezzo
Federalberghi Emilia-Romagna	Federalberghi Chianciano Terme
Federalberghi Bellaria - Igea Marina	Federalberghi Costa Apuana
Federalberghi Bologna	Federalberghi Firenze - AIA
Associazione Albergatori Cattolica	Associazione Albergatori Forte dei Marmi
Associazione degli Albergatori Cesenatico	Federalberghi della Maremma e del Tirreno
Sindacato Albergatori Ferrara	Federalberghi Isola d'Elba
Federalberghi Forlì	Associazione Albergatori Lido di Camaiore
Associazione Albergatori Gatteo a Mare	Federalberghi Lucca
Associazione Albergatori Misano Adriatico	Federalberghi Marina di Pietrasanta
Sindacato Albergatori Modena	Associazione Provinciale Albergatori Montecatini
Associazione Albergatori Parma	Federalberghi Pisa
Sindacato Provinciale Alberghi e Locande – Piacenza	Associazione Albergatori - Pistoia e Montagna Pistoiese
Federalberghi Ravenna - Cervia	Federalberghi Prato
Associazione Albergatori Reggio Emilia	Federalberghi Siena
Federalberghi Riccione	Associazione Albergatori Viareggio
Associazione Italiana Albergatori Rimini	Federalberghi Umbria
Associazione Albergatori Salsomaggiore e Tabiano Terme	Federalberghi Perugia
Federalberghi Marche	Associazione Provinciale Albergatori Terni
Unione Provinciale Albergatori Ancona	Federalberghi Lazio
Federalberghi della Provincia di Ascoli Piceno	Federalberghi Frosinone
	Federalberghi Roma

Federalberghi Rieti

Federalberghi Latina

Federalberghi Viterbo

Federalberghi Abruzzo

Associazione Provinciale Albergatori Chieti

Federalberghi L'Aquila

Associazione Provinciale Albergatori Pescara

Sindacato Provinciale Albergatori Teramo

Federalberghi Molise

Federalberghi Campania

Federalberghi Avellino

Federalberghi Campi Flegrei

Federalberghi Capri

Federalberghi Caserta

Federalberghi Costa del Vesuvio

Federalberghi Ischia e Procida

Federalberghi Napoli

Federalberghi Penisola Sorrentina

Federalberghi Pompei

Federalberghi Salerno

Federalberghi Puglia

Federalberghi Bari - BAT

Associazione Albergatori della provincia di Brindisi

Associazione Provinciale Albergatori Foggia

Federalberghi Lecce

Federalberghi Taranto

Federalberghi Matera

Federalberghi Potenza

Federalberghi Calabria

Federalberghi Sicilia

Federalberghi Agrigento

Federalberghi Caltanissetta

Federalberghi Catania

Associazione Albergatori Giardini Naxos

Federalberghi delle Isole Eolie

Federalberghi Isole Pelagie

Federalberghi Riviera Jonica Messina

Federalberghi Messina

Associazione Albergatori Provincia Palermo

Associazione Albergatori Ragusa

Associazione Albergatori Taormina

Federalberghi Trapani

Federalberghi Sardegna

Associazione Albergatori Nuoro

Sindacato Albergatori Oristano

Associazione Provinciale Albergatori Sassari

Federalberghi Sud Sardegna

Federalberghi offre ai propri soci

una tutela a 360° che comprende rappresentanza istituzionale, relazioni sindacali, consulenza, informazione, opportunità di business, convenzioni per ottenere sconti e agevolazioni, finanziamenti per la formazione, studi e ricerche, sicurezza sul lavoro, assistenza sanitaria, previdenza complementare ... e tanto altro.



www.confiturismo.it



www.confcommercio.it



www.hotrec.org



www.ebnt.it



www.federalberghi.it



www.hotelmag.it



www.turismoditalia.it



www.italyhotels.it



www.hotelstars.eu



www.10q.it



www.siaquest.it



www.conventionbureau.com



www.icctalia.org



www.consorzioconoe.it



www.cfmt.it



www.fondir.it



www.fondomaronegri.it



www.fondofonte.it



www.fasdac.it



www.fondomariopastore.it



www.fondofast.it



www.quas.it



www.fondoforte.it



www.adapt.it



www.unibocconi.it/met



www.quasarinstitute.it



www.siae.it



www.zurich.it



www.scfitalia.it



www.unogas.it



www.unilever.it



www.daikin.it



www.nuovoimaie.it



www.grohe.it



www.mcwatt.it



www.hoistgroup.com



www.confindustriadm.it



www.resbdc.com



www.verticalbooking.com



www.alipay.it



www.intesasanpaolo.com



www.nexi.it



www.poste.it



www.tinaba.it



www.unicredit.it



www.fulcri.it



www.federlabitalia.com



www.gruppoapi.com



www.mediahotelradio.com

Vuoi saperne di più sul sistema Federalberghi?

Rivolgiti con fiducia ad una delle 145 associazioni territoriali e regionali degli albergatori aderenti a Federalberghi.

I recapiti sono disponibili sul sito www.federalberghi.it

Federalberghi da oltre cento anni è l'organizzazione nazionale maggiormente rappresentativa delle imprese turistico ricettive italiane.

La federazione rappresenta le esigenze e le proposte delle imprese nei confronti delle istituzioni e delle organizzazioni politiche, economiche e sindacali.

Aderiscono a Federalberghi 126 associazioni territoriali, raggruppate in 19 unioni regionali, e 7 Sindacati Nazionali (Federalberghi Extra, Federalberghi Isole Minori, Federalberghi Terme, Unione Nazionale Italiana Catene Alberghiere, Sindacato Grandi Alberghi, Sindacato Villaggi Turistici, Unihotel Franchising).

Faiat service srl è il braccio operativo di Federalberghi.

Il Presidente è Bernabò Bocca.

Il Direttore Generale è Alessandro Massimo Nucara.

Federalberghi aderisce dal 1950 a Confcommercio ove, insieme alle principali federazioni di categoria che operano nel Turismo, ha dato vita a Confturismo, l'organizzazione di rappresentanza imprenditoriale di settore.

Federalberghi è socio fondatore di Hotrec, la Confederazione Europea degli imprenditori del settore alberghiero e della ristorazione.