

Associazione Trentino Appartamenti



Associazione provinciale proprietari di
appartamenti affittati a scopo turistico

Via Solteri n. 78 38121 TRENTO Telefono 0461-880430 -431 - Fax 0461-880300

Email: trentinoappartamenti@unione.tn.it www.trentinoappartamenti.info



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



VALSUGANA
LAGORAI



CHI SIAMO

L'Associazione Trentino Appartamenti è presente da oltre 30 anni col preciso scopo di tutelare e favorire gli interessi morali, sociali ed economici dei proprietari di alloggi turistici e vi aderiscono i privati proprietari di appartamenti affittati a scopo turistico gestiti a livello non imprenditoriale in regolare possesso del codice Cipat.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



RAPPRESENTANZA

Nel corso della sua lunga attività l'associazione si è mobilitata in rappresentanza della categoria per promuovere l'importanza dell'associazionismo, per condividere varie problematiche inerenti gli alloggi turistici e per rappresentare alle Istituzioni le esigenze del settore.

In particolare, in riferimento al difficile periodo che stiamo attraversando, gli aderenti hanno avuto supporto per affrontare l'incertezza, non solo economica, in cui è precipitato il Paese a causa di un evento di portata drammatica.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



DIALOGO CON LE ISTITUZIONI

L'associazione Trentino Appartamenti ha sollecitato diversi momenti di confronto con l'Assessore al turismo Roberto Failoni per chiedere aiuti concreti da destinare anche ai proprietari di alloggi turistici in quanto, non essendo considerati attività imprenditoriale, non hanno di fatto ottenuto né dallo Stato né dalla Provincia dei ristori per i danni subiti dalle chiusure dovute al Covid.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



VALSUGANA
LAGORAI



TAVOLI DI LAVORO PAT

Va ricordato che Trentino Appartamenti, insieme a Confcommercio, nel corso del 2020 ha partecipato come parte attiva ai tavoli di confronto promossi dalla PAT per redigere in maniera concertata le Linee Guida con indicazioni operative per gestire l'apertura e l'accoglienza degli ospiti in modo adeguato.

Ciò ha contribuito ad offrire al territorio unità abitative rispondenti a tutti i requisiti e ad infondere agli ospiti oltre alla familiarità anche un senso di sicurezza.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



FORMAZIONE

Nel corso del tempo Trentino Appartamenti si è inoltre distinta nello stimolare momenti formativi per gli associati ed occasioni di dialogo con le Istituzioni per risolvere varie problematiche, sorte di volta in volta.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



VALSUGANA
LAGORAI



MARKETING

Sul fronte marketing già a partire dal 1998, in collaborazione con Trentino Marketing, è stato patrocinato un disciplinare riservato agli Appartamenti Turistici allo scopo di garantire ai turisti che alloggiano negli appartamenti uno standard di qualità minimo e verificato.

Con Trentino Marketing veniva anche individuato di comune accordo un logo specifico degli “alloggi di Qualità”



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



ABUSIVISMO

Per di più Trentino Appartamenti si è fatta carico di attivare una serie di azioni per contrastare il fenomeno dell'abusivismo.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



ASSISTENZA AI SOCI

L'associazione si prodiga altresì per promuovere la collaborazione con altre associazioni di categoria, enti pubblici o privati, in tutte le tematiche e le attività di interesse turistico, garantire agli associati i servizi e l'assistenza in materia amministrativa, fiscale e sindacale, curare le tematiche generali della programmazione economica ed urbanistica.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



VALSUGANA
LAGORAI



SERVIZI AGLI ASSOCIATI

«Nel corso del mio mandato ho potuto conoscere molti dei servizi offerti da Confcommercio Trentino ed io stesso ho avuto modo di sperimentarne molti. Penso che essi siano un veicolo utilissimo per corroborare il rapporto con gli associati.

Cito, a puro titolo di esempio, l'offerta del servizio di controllo sulla legionella che abbiamo in particolare proposto ai soci dell'altopiano della Paganella, in quanto maggiormente interessate da questa problematica.

Questa situazione si è rivelata l'opportunità per avvicinarci a strutture che non ci conoscevano e che abbiamo potuto associare, ampliando in tal modo la nostra base associativa. Il nostro compito è ora quello di fidelizzare questi nuovi soci, anche attraverso l'offerta di una più vasta gamma di servizi e convenzioni.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



SETTORE EXTRA-ALBERGHIERO IN CRESCITA

In generale possiamo affermare che tutto il settore dell'extralberghiero è in costante crescita, basti osservare i dati registrati negli ultimi anni. Dal 2017 gli alloggi privati sono passati da 24.996 strutture nel 2017 a 25.304 nel 2020. Si registra comunque un calo nel 2021, con 25.244 alloggi registrati. Tale dato è sintomo anche degli effetti della pandemia e delle chiusure che hanno interessato il settore turistico. Lo stesso calo si registra anche infatti per i dati relativi le strutture alberghiere ed extralberghiere, le quali registrano un drastico calo dal 2019 ad oggi.

Secondo la rilevazione Ispat il settore del turismo nel corso dell'anno 2021 è stato condizionato dalle limitazioni adottate per contrastare la pandemia, su tutto le restrizioni degli spostamenti. Rispetto il 2020, nel 2021 il settore alberghiero registra un aumento negli arrivi del 2,9% e un calo nelle presenze del 6,2%. Nell'extralberghiero si osservano valori molto positivi, con l'aumento del 24,1% negli arrivi e del 23,2% nelle presenze.

Fonte: Dati Ispat – Analisi Movimento Turistico in Trentino – Anno 2021



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



ALCUNI DATI

In particolare, va rilevato che valori marcati di crescita vengono registrati per gli stranieri nel settore extralberghiero (più 14,6% di arrivi e più 11,7% di presenze).

Questi risultati sono dovuti probabilmente anche alla diffusione dei portali di prenotazione sul web che hanno dato grande visibilità agli esercizi extralberghieri.

TAV. I.01 – Consistenza degli esercizi alberghieri ed extralberghieri, degli alloggi privati e delle seconde case per tipologia (1985–2021)

Anno	Esercizi alberghieri		Esercizi extralberghieri		Totale		Alloggi privati		Seconde case	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
1985	1.847	81.134	-	-	-	-	-	-	-	-
2000	1.615	93.522	894	61.304	2.509	154.826	25.140	116.316	42.460	189.474
2005	1.570	94.162	1.066	64.295	2.636	158.457	24.751	113.006	42.350	188.772
2010	1.553	95.250	1.295	71.139	2.848	166.389	24.966	113.886	44.978	199.821
2015	1.513	93.430	1.572	75.988	3.085	169.418	24.887	113.660	44.978	199.821
2017	1.487	91.939	1.780	77.881	3.267	169.820	24.996	114.187	44.956	199.726
2018	1.480	91.668	1.850	80.306	3.330	171.974	25.129	114.585	44.956	199.726
2019	1.482	92.564	1.897	79.584	3.379	172.148	25.231	114.975	44.956	199.726
2020	1.459	91.693	1.801	74.349	3.260	166.042	25.304	115.274	44.951	199.712
2021	1.432	90.554	1.800	74.661	3.232	165.215	25.244	115.039	44.951	199.712

Fonte: Istat - ISPAT, Istituto di statistica della provincia di Trento

Pensiamo che in Trentino nel 2021 ci sono 1.432 alberghi con 90.554 posti letto; 25.244 alloggi privati con 115.039 posti letto e 44.951 seconde case con 199.712 posti letto.

Fonte: Dati Istat – ISPAT – Analisi turistica 2021



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



FUTURO / INNOVAZIONE / QUALITA'

«Credo quindi che la nostra associazione debba continuare a rinnovarsi e a muoversi tenendo conto di una serie di fattori che andranno ad interessare il modo di condurre e di proporre i nostri appartamenti. Sto parlando della flessibilità nella gestione, per essere competitivi a livello nazionale ed internazionale; dell'esigenza di una sempre maggiore sburocratizzazione, per evitare di perdersi in adempimenti formali, fiscali e amministrativi che troppo spesso non permettono agli operatori di muoversi con quel dinamismo che invece si riscontra in altre realtà.

In tale contesto vogliamo comunque mantenere una sempre alta soglia di attenzione all'innovazione, e mi preme qui citare trentino booking, il portale online di prenotazione del tour operator Trentino Holidays che è interamente di proprietà di UNAT. Sono certo che si rivelerà uno strumento validissimo anche per la prenotabilità dei nostri appartamenti turistici, sempre più richiesti dai turisti che vengono in Trentino.»

Il Presidente di Trentino Appartamenti Maurizio Osti



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



SERVIZI OFFERTI DA TRENTINO APPARTAMENTI IN SINTESI

INFORMAZIONI ASSISTENZA	CONVENZIONI UNIONE E UNAT	CONSULENZE E SERVIZI	MARKETING E SINDACALE
<p>Sito informativo www.unat.it Informazioni e assistenza su tutte le leggi di settore Newsletter periodiche Elaborazione di manuali e check list di controllo della documentazione Informazioni in materia di edilizia e urbanistica Informazioni su contributi ed incentivi economici pubblici Cartellonistica obbligatoria Assistenza legale Formazione Marketing Comunicazione & Multimedia Classificazione alberghi Servizio informativo gratuito SMS Analisi ed elaborazione guide e tutorial per i soci</p>	<p>Un'ampia offerta di convenzioni per farti risparmiare assicurata da:</p> <p>UNIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Istituti di credito • Assicurazioni e previdenza • Servizi tecnici, sicurezza • Telecomunicazioni • Prodotti energetici • Quotidiani • Gestione crediti • Mobilità e assistenza stradale • Ingressi omaggio o scontati alle fiere di settore • Altre convenzioni Confcommercio nazionale <p>TRENTINO APPARTAMENTI</p> <p>Convenzioni UNAT specifiche per i soci del ricettivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stesura piani autocontrollo igienico sanitario HACCP • Elaborazione piani antincendio • Consulenze su urbanistica ed edilizia, wellness e fitness, antincendio • Ricerca personale tramite Ente Bilaterale ed Agenzia del Lavoro • Sportelli consulenza (anticrisi, credito, assicurazioni, sicurezza sul lavoro, prodotti energetici, informatica, etc.) • Servizi 50&Più Enasco/Caf (pensioni redditi, dichiarazioni varie) • Servizio contabilità e paghe con Servizimprese 	<ul style="list-style-type: none"> • Trend tour, viaggi studio e fiere di settore • Partnership con Enti vari • FlySki Shuttle, servizio di bus navetta da alcuni aeroporti del Nord Italia verso le località turistiche trentine • Prenotazioni alberghiere con la società di UNAT, Trentino holidays • Collaborazione con i Club di prodotto • Iniziativa Ecoristorazione Trentino • Assistenza per applicazione dei contratti di lavoro e nelle vertenze sindacali • Questionario su andamento stagionale • Sito internet per i soci • AssociazioneTrentinoAppartamenti.it



CONFCOMMERCIO
 IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
 UNIONE ALBERGATORI



VALSUGANA
 LAGORAI



CEDOLARE SECCA

La “**cedolare secca**” è un regime facoltativo, **che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali** (per la parte derivante dal reddito dell’immobile). In più, per i contratti con cedolare secca non andranno pagate l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell’opzione, l’aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall’Istat dell’indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell’anno precedente.

Attenzione: è possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi. Quando l’opzione non viene esercitata all’inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



CEDOLARE SECCA

CHI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

Possono optare per il regime della cedolare secca **le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento** (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

PER QUALI IMMOBILI

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



CEDOLARE SECCA

QUANTO DURA L'OPZIONE

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della **cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto** (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La **revoca** deve essere effettuata **entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.**



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



CEDOLARE SECCA

QUANTO SI PAGA Per i contratti di locazione turistica l'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del **21%** sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO Il reddito assoggettato a cedolare:

- è assoggettato a tassazione separata
- è rilevante ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE CEDOLARE SECCA

Qualora la durata del contratto di locazione sia pari o superiore ai 30 giorni l'opzione si esercita presentando all'Agenzia delle Entrate il modello **RLI**.

Al contrario qualora la durata del contratto sia inferiore ai 30 giorni l'opzione si esercita nella dichiarazione dei redditi (modello Unico o 730).



NORME BASE ALLOGGI TURISTICI LP7/2002

L'ospitalità in alloggi ad uso turistico è regolamentata dalla L.P. 15 maggio 2002 nr. 7 e successive modificazioni. Tale norma prevede:

- ▶ **obbligo di comunicare, al comune di competenza, le caratteristiche degli alloggi messi in disponibilità per l'affitto turistico**, tramite compilazione di apposito modulo cartaceo oppure con comunicazione informatica (art. 37 bis). Eventuali variazioni vanno comunicate entro 30 giorni. Tutte le comunicazioni sono contenute nel **DTU**, parte del sistema turistico provinciale.
- ▶ obbligo di **pubblicare in ogni iniziativa di pubblicità, promozione e commercializzazione**, sia diretta che indiretta quindi anche tramite intermediari e con qualsiasi mezzo o modalità, **il Codice Identificativo Turistico Provinciale (CIPAT)** che viene attribuito ad ogni alloggio inserito nel DTU (art. 37 ter)
- ▶ Obbligo di comunicare agli enti preposti alla **rilevazione statistica, i dati riguardanti le presenze turistiche (art. 39)**



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



ALTRI OBBLIGHI IN VIGORE ALLOGGI TURISTICI

Oltre agli obblighi previsti dalla LP 7/2002 sussistono:

- ▼ l'obbligo di comunicare, **entro le 24 ore successive all'arrivo**, alla Questura territorialmente competente, le generalità delle persone alloggiate nell'appartamento, esclusivamente tramite il servizio **WEB Alloggiati della Polizia di Stato** (dal gennaio 2022 è in vigore il decreto 16 settembre 2021 che apporta modifiche al Decreto Ministeriale del 07/01/2013 in termini di comunicazioni di Pubblica Sicurezza)
- ▼ obbligo di riscuotere e riversare **l'imposta di soggiorno** (LP 8/2020 art. 15)



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



PROPOSTE MODIFICA LP7/2002

In considerazione di quanto espresso in premessa, sono state elaborate una serie di proposte con 3 obiettivi prioritari:

- 1. integrazione della normativa** (da valutare se a livello generale con modifica della Legge Provinciale oppure a livello locale agendo sui Regolamenti Comunali delle zone più interessate al problema) per rendere più trasparente il settore;
- 2. attivazione di un sistema efficace di controllo** che obblighi, tutti coloro che si pongono sul mercato turistico, al rispetto delle normative vigenti nonché di monitoraggio per avere una fotografia reale del settore;
- 3. innalzamento del livello qualitativo dell'offerta**, che garantisca maggior sicurezza all'ospite che sceglie questa tipologia ricettiva, perseguendo, al tempo stesso, una selezione dell'offerta. .



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI



PROPOSTE MODIFICA LP7/2002

OBBLIGO DI ESPOSIZIONE TARGA

a. Introdurre l'obbligo di rendere individuabile l'alloggio turistico attraverso l'esposizione di una targa contenente:

- CIPAT
- Denominazione dell'alloggio
- Numero massimo di posti letto
- Recapito di un responsabile
- QR code di rimando ad una pagina di benvenuto con informazioni utili all'ospite (curata dall'APT)

Per le tipologie ricettive che prevedono il rilascio di una SUAP (B&B, CAV, AFFITTACAMERE) rendere obbligatoria l'esposizione di un'insegna con:

- Numero di autorizzazione all'attività e ente di rilascio;
- nome e recapito del proprietario/gestore;
- numero di camere (B&B) o unità abitative (CAV) e numero totale di posti letto.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNIONE ALBERGATORI



PROPOSTE MODIFICA LP7/2002 INTEGRAZIONE DELLA NORMATIVA (PAT e/o COMUNI)

Apertura del DTU alla consultazione da parte di soggetti interessati (quali Trentino Marketing, Gestel, ...) e riorganizzazione in termini più funzionali per un controllo più immediato sulla corrispondenza CIPAT/alloggio (al momento il database di verifica online dà soltanto l'informazione di CIPAT valido/non valido).

Modifica della L.P. 7/2002

Normare l'attività di affitto di alloggi turistici da parte delle **AGENZIE IMMOBILIARI**, che gestiscono appartamenti per conto terzi. **Non sempre tali alloggi hanno un CIPAT e pertanto sfuggono sia al DTU sia allo STU.** Valutare l'introduzione di una figura professionale di property manager, definendone le caratteristiche e i requisiti professionali;

PROPOSTE MODIFICA LP7/2002

ATTIVAZIONE DI UN EFFICACE SISTEMA DI MONITORAGGIO E CONTROLLO

La consistenza del settore extra-alberghiero richiede l'istituzione di un sistema di MONITORAGGIO codificato, costante nel tempo, in grado di dare immediata restituzione della situazione reale e del suo andamento. È necessario pensare ad una dashboard che incroci i dati del DTU (ad esclusione dei dati sensibili per privacy), con altre fonti (dati celle telefoniche, analisi di vendita delle OTA, consumi di acqua ed energia elettrica, etc). Tale lettura oltre che consentire una più realistica valutazione del fenomeno fornirebbe una base dati fondamentale a supporto di decisioni strategiche per il sistema turistico provinciale o delle singole DMO.

Valutare l'affidamento del CONTROLLO a soggetti operanti sul territorio che abbiano la possibilità di incrociare altri dati (es. GESTEL che si occupa già di gestione della TARI), concedendo l'accesso al DTU e ai dati relativi alle presenze (WEB ALLOGGIATI senza dati personali o dati STATISTICI)



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



PROPOSTE MODIFICA LP7/2002 INNALZAMENTO DEL LIVELLO QUALITATIVO DELL'OFFERTA

Oltre ad agire sull'integrazione della norma, ma soprattutto sui CONTROLLI, tema centrale per combattere l'abusivismo, è opportuno lavorare sul prodotto al fine di **innalzarne lo standard qualitativo attraverso l'introduzione di alcuni servizi, principalmente legati alla sicurezza dell'ospite.**

Posizionamento di rilevatori antincendio nei locali principali dell'alloggio (cucina, soggiorno, camere da letto);

Valutazione e gestione del rischio **Legionella** ;

Sottoscrizione di **polizza assicurativa** con adeguata copertura.

ADERIRE A TRENTINO APPARTAMENTI CONVIENE

Per aderire a Trentino Appartamenti è sufficiente compilare la scheda di adesione (unitamente alla scheda privacy) e inoltrarla all'associazione.

Ti ricordiamo che associandoti a Trentino Appartamenti diventi automaticamente socio di Confcommercio Trentino beneficiando di tutti i servizi offerti.

CONTATTI

Trentino Appartamenti (aderente a Confcommercio Trentino)

Via Solteri 78 – TRENTO

trentinoappartamenti@unione.tn.it – 0461-880111



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TRENTINO



UNAT
UNIONE ALBERGATORI

