

IL CICLO DI VITA NORMATIVO DI UN ALBERGO

NOVITÀ E CRITICITÀ NEL RAPPORTO
TRA PROPRIETARI E GESTORI, MA NON SOLO



Il ciclo di vita di un immobile non si misura soltanto nella chiave "materica" della sua progettazione, manutenzione, trasformazione ed eventuale demolizione, ma anche nell'insieme di norme che ne dettano le possibilità di gestione e utilizzo. Questo concetto di "ciclo di vita normativo" vale ancora di più per il panorama dell'hospitality real estate italiano, dato che il nostro Paese, pur continuando ad attrarre importanti flussi turistici esteri, presenta ancora un assetto legislativo inadeguato rispetto ai meccanismi internazionali del settore. Difetto che va a incidere sulla qualità stessa del settore, arrivando a impedire la completa espressione del suo potenziale.

"Qualificati studi di settore ci rammentano che l'Italia necessita di colmare un gap qualitativo dell'offerta alberghiera rispetto ad altri Paesi europei", spiega l'avvocato **Emiliano Russo** di **ERRELegal**. "Le strutture alberghiere italiane si concentrano sul segmento tre stelle, con percentuali irrisorie nelle strutture lusso ed extralusso. Il numero medio di stanze per hotel è estremamente basso rispetto alla media europea, comportando un'offerta inadeguata di servizi comuni. E la presenza di catene internazionali è ancora esigua, con 'vantaggi' delle abitazioni e la camera di albergo.

I CONTRATTI DI LOCAZIONE

Se da un lato il management agreement rappresenta un'opzione molto vantaggiosa ma ancora poco conosciuta, dall'altro non dobbiamo dimenticarci dei contratti di locazione, per i quali sono già in vigore importanti novità. "La L. 164/2014 (legge di conversione del D.L. 133/2014 Sblocca Italia)

ha sancito la liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni commerciali, incluse quelle a uso alberghiero. Una novità

che consente alle parti di derogare integralmente alla L. 392/78 laddove il canone annuale pattuito ecceda la somma di 250 mila euro".

Tale modifica, precisa Russo di ERRELegal, "consente alle parti di disciplinare pattiziamente i termini e le condizioni del rapporto, eliminando i precedenti elementi di rigidità che non avevano pari nei principali Paesi europei. Tutto questo nell'assunto che le originarie esigenze di tutela del conduttore come 'contraente debole' risultano oggi largamente superate. I grandi gruppi alberghieri interessati a utilizzare il contratto di locazione vedranno sicuramente con favore questa innovazione".