



CASE PER FERIE

Definizione dell'attività – art. 7 L.R. 16/2004 e successive modifiche

Le case per ferie sono strutture ricettive extralberghiere.

Si definiscono case per ferie quelle strutture attrezzate per soggiorno a fini turistici per persone singole o gruppi, organizzate e gestite senza scopo di lucro, al di fuori dai normali canali commerciali, da Enti pubblici, Associazioni o Enti privati operanti per conseguire finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, Enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

All'interno delle stesse possono essere altresì ospitati dipendenti e familiari di altre aziende o assistiti di altri enti con i quali venga stipulata apposita convenzione.

Specificazioni tipologiche aggiuntive

La casa per ferie può assumere specificazioni tipologiche aggiuntive, connesse alla categoria di utenza ospitata o alla finalità specifica, concordate col Comune, il quale può stabilire le condizioni per l'utilizzo della specificazione aggiuntiva.

La casa per ferie può assumere altresì la specificazione tipologica aggiuntiva di Residenza d'epoca nel caso in cui la struttura sia assoggettata ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice beni culturali e del paesaggio) e sia arredata prevalentemente con mobili d'epoca, fatti salvi impianti, dotazioni tecnologiche e servizi.

Inizio Attività

Per aprire una casa per ferie ci si deve rivolgere al Comune in cui è ubicata la struttura, presentando una Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in modalità telematica, attraverso la piattaforma online [Accesso Unitario](#).

In caso di mancato avvio dell'attività entro 180 giorni dalla presentazione della segnalazione, la stessa perde efficacia, fatte salve le responsabilità civili, penali ed amministrative derivanti dalla gestione abusiva dell'attività.

Gestione unitaria

Per **gestione unitaria** di una struttura ricettiva si intende la gestione che fa capo ad un unico soggetto per la fornitura sia dei servizi principali, quelli relativi all'alloggio, sia degli ulteriori servizi forniti, anche qualora la fornitura dei servizi diversi da quello di alloggio sia affidata ad altro gestore, purché lo stesso sia in regola con gli adempimenti prescritti per la tipologia di servizio erogato, ove prevista, e sia stipulata un'apposita convenzione che regoli i rapporti con il fornitore del servizio di alloggio, in capo al quale resta la responsabilità di garantire la coerenza della gestione dell'attività complessiva e dei servizi relativi alla struttura.

Periodi di apertura

I periodi di apertura delle strutture ricettive sono distinti in **annuali** e **stagionali**:

- per apertura **annuale** si intende un periodo di apertura di almeno nove mesi complessivi nell'arco dell'anno solare;
- per apertura **stagionale** si intende un periodo di apertura **non inferiore a 3 mesi consecutivi e non superiore complessivamente a 9 mesi** nell'arco dell'anno solare

Marchio -Targa

La Regione ha adottato un marchio per connotare l'attività di Casa per Ferie in Emilia-Romagna con Determina dirigenziale n. 6008 del 2 maggio 2006 e sua rettifica n. 7593 del 6 giugno 2006. All'esterno della struttura deve essere esposta in modo ben visibile la targa con il marchio approvato e l'eventuale specificazione tipologica aggiuntiva. I file del marchio possono essere scaricati al seguente link [Marchio identificativo regionale per le strutture extralberghiere denominate case per ferie \(zip4.98 MB\)](#). I file contenuti nella cartella sono apribili solamente da programmi che gestiscono la grafica vettoriale e sono destinati alle aziende grafiche per la realizzazione delle targhe. E' possibile anche consultare il Manuale di Immagine coordinata contenente le tutte le specifiche e le indicazioni per l'utilizzo del marchio [Manuale applicativo di immagine coordinata per la ricettività extralberghiera \(3.5 MB\)](#)

Somministrazione e forniture

Unitamente al servizio ricettivo si può effettuare la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti e anche a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati. In tal caso non occorre una SCIA ulteriore ma occorre la **notifica sanitaria***. Si può provvedere alla fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva, cartoline e francobolli, gadget e souvenir alle persone alloggiate, nonché ad installare, ad uso esclusivo di dette persone, attrezzature e strutture a carattere ricreativo, per le quali è fatta salva la vigente disciplina in materia di sicurezza e di igiene e sanità. Nelle case per ferie oltre alla prestazione di servizi ricettivi essenziali sono assicurati, di norma, i servizi e l'uso di attrezzature che consentano il perseguimento delle finalità propria della casa per ferie.

La somministrazione di alimenti e bevande al pubblico è invece soggetta alle condizioni previste dalla disciplina di settore (L.R. 14/2003 e s.m.i.) ed è obbligatoria un'apposita SCIA per la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e il deposito di una **notifica sanitaria***.

***Notifica sanitaria:** comunicazione dell'operatore del settore alimentare, nella quale è attestato il rispetto dei requisiti generali e specifici richiesti dalla normativa comunitaria in relazione all'attività svolta. I controlli sulla veridicità delle dichiarazioni ivi contenute sono di competenza dell'Azienda USL.

È possibile l'utilizzo della cucina nella modalità di autogestione.

Cucina autogestita - In questo caso non è necessaria la notifica sanitaria purché tale cucina rispetti i parametri minimi sopraelencati previsti per le cucine degli affittacamere che effettuano somministrazione dei pasti agli alloggiati¹, ad eccezione del requisito riguardante il frigorifero. In questo caso dovrà essere garantita la presenza di un frigorifero di capacità di almeno 230 litri lordi ogni 12 ospiti che usufruiscono della cucina autogestita e in caso di utilizzo promiscuo dovranno essere forniti contenitori dotati di coperchio adatti all'uso alimentare, per il deposito dei cibi nel frigorifero.

Dotazioni e servizi garantiti:

Agli ospiti deve anche essere garantita:

- fornitura costante di energia elettrica, acqua calda e fredda e impianto di riscaldamento locali, se l'apertura comprende periodi dal 1° ottobre al 30 aprile;

¹ 1) Superficie totale utile di almeno 9 mq., con l'aggiunta di 0,3 mq. per ogni posto letto oltre il terzo; 2) Pavimento e pareti come richiesto per cucina di civile abitazione dal Regolamento edilizio comunale; 3) Finestra apribile all'esterno con le caratteristiche richieste dal Regolamento edilizio comunale per ambienti con destinazione d'uso per attività principale; 4) Impianto idrico per acqua calda e fredda, impianto elettrico, impianto di scarico, come richiesto per cucina di civile abitazione dal Regolamento edilizio comunale; 5) Cappa e canna di esalazione sopra i fuochi con le caratteristiche delle norme UNI 7129; 6) Un acquaio a due lavelli; 7) Apparecchio di cottura ad almeno 4 fuochi; 8) Un frigorifero; 9) Superficie di lavorazione pari ad almeno il 15% della superficie del pavimento della cucina; 10) Un armadio o simile per riporre le stoviglie; 11) Un armadio o simile per dispensa

- fornitura di biancheria per camera e bagno su richiesta o di base con cambio settimanale e ad ogni cambio cliente;
- fornitura di una coperta per ogni letto;
- pulizia giornaliera locali;
- almeno un apparecchio telefonico ad uso comune;
- una cassetta contenente materiale di primo soccorso;
- la presenza di una cucina, anche nella modalità di “autogestione”

Dipendenze

È possibile attivare dipendenze ubicate nelle immediate vicinanze della casa-madre di norma non superiore a 100 metri. Per attivare le dipendenze occorre effettuare separata SCIA. Le dipendenze devono rispettare i requisiti minimi previsti per la struttura, ad esclusione dei servizi collettivi, per i quali si appoggiano alla casa-madre.

Adempimenti, obblighi e vincoli del gestore:

- comunicazione dati consistenza ricettiva e movimento dei clienti al Servizio statistica regionale - [Contatti per singolo capoluogo di provincia](#);
- comunicazione delle generalità delle persone alloggiate alla locale autorità di Pubblica Sicurezza, entro 24 ore, ai sensi dell'art.109 del TULPS e conservazione dei files-previa procedura di autenticazione nel sito internet del progetto “[Alloggiati web](#)” (abilitazione richiesta dai titolari alla Questura);
- comunicazione periodi apertura e chiusura della struttura, da effettuarsi entro il 1° ottobre per l’anno successivo, solo in caso di variazione della precedente comunicazione; (le eventuali variazioni possono essere comunicate al Comune durante tutto l’anno, con un preavviso di almeno 5 giorni prima del verificarsi dell’evento, attraverso la piattaforma [Accesso Unitario](#));
- deve essere esposta, in luogo ben visibile, nel luogo di ricevimento della struttura, la tabella prezzi con l’indicazione dei prezzi applicabili ben visibile, scaricabile dal sito regionale: [Tabella-prezzi da esporre nelle strutture ricettive — Imprese \(regione.emilia-romagna.it\)](#). I prezzi indicati nella tabella devono essere quelli applicati in quel momento e valgono come prezzi massimi;
- consentire l’Accesso agli incaricati del Comune, in ogni momento anche mediante sopralluoghi, per verificare che le strutture siano in possesso dei requisiti dichiarati e che l’attività sia svolta in modo conforme a quanto previsto dalla normativa vigente (L. R. 16/04 e ss mm ii, DGR 2186/2005, Regolamenti comunali e strumenti urbanistici comunali);
- comunicazione preventiva al Comune di ogni variazione degli elementi dichiarati in sede di segnalazione certificata d’inizio attività;
- attuazione delle misure di controllo previste dalla DGR 1115/2008 "Approvazione linee-guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi".
- Non è più prevista la comunicazione dei prezzi massimi alla Provincia.
- Occorre registrarsi nella banca dati del Ministero del Turismo BDSR tramite il portale <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/> e ottenere il Codice Identificativo Nazionale (CIN) che andrà esposto all’esterno dello stabile e indicato in tutte le situazioni di pubblicità, promozione e commercializzazione della struttura ricettiva, con qualunque mezzo effettuate.



È stata emanata la [Circolare del Settore Turismo, Commercio, Economia urbana, Sport prot. n. 961915 del 5/9/2023](#) con la quale sono state date indicazioni interpretative principalmente in merito all'armonizzazione della normativa regionale sul CIR con la normativa nazionale sul CIN, il Codice identificativo nazionale obbligatorio per tutte le strutture e le tipologie ricettive.

REQUISITI

REQUISITI SOGGETTIVI

- Essere proprietario, o avere ad altro titolo la disponibilità dell'immobile oggetto della struttura ricettiva;
- iscrizione presso l'ufficio del registro delle imprese della Camera di Commercio: registro imprese o REA;
- essere in possesso dei requisiti morali di cui al R.D. 773/1931 (TULPS);
- non sussistenza di cause di divieto, decadenza o sospensione

Alternativamente:

- finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive dell'associazione o ente gestore, soggiorno dei dipendenti e familiari dell'azienda che gestisce la casa per ferie. Nel caso in cui vengano ospitati anche dipendenti e familiari di altre aziende o assistiti di altri enti deve essere stipulata un'apposita convenzione.

REQUISITI OGGETTIVI

- La struttura deve essere in possesso del Certificato di conformità edilizia ed agibilità o documentazione equipollente indicata dal Comune e deve essere conforme alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici;
- Le camere devono avere una superficie minima di 8 mq. - 1 letto e di 12 mq. - 2 letti, aumentata di 5 mq. per ogni ulteriore posto letto. In caso di utilizzo di letti a castello per camere/camerate dai 4 letti in su, ove l'altezza dei locali sia superiore a 3,20 m; il parametro superficie/posto letto può essere ridotto a 5 mq.;
- Per le camere senza bagno ad uso esclusivo si deve prevedere l'installazione di dotazioni igienico-sanitarie comuni: un lavabo ogni 5 posti letto o frazione, un vano wc e un vano doccia ogni 8 posti letto o frazione, con un minimo di un servizio ogni piano;
- È obbligatoria la presenza di una cucina (escluso per le case religiose di ospitalità), anche in modalità "autogestione" (vedi sopra);
- È obbligatoria la presenza di una o più sale comuni, distinte dal locale adibito a cucina, per una superficie complessiva di almeno 20 metri quadrati per i primi 10 posti letto e di 0,5 metri quadrati per ognuno degli ulteriori posti letto.

PROCEDIMENTI

Per tutte le istanze relative all'attività di Case per ferie, si deve utilizzare la piattaforma [Accesso Unitario](#), selezionando il SUAP del Comune territorialmente competente.

NORMATIVA

Si possono consultare i seguenti siti: "[Normattiva](#)" per le norme statali, per le leggi regionali <https://demetra.regione.emilia-romagna.it> e per gli altri atti regionali <https://imprese.regione.emilia-romagna.it/turismo/doc/normativa/case-per-ferie>:

- **LR 28/07/2004 n. 16** - Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità;
- **DGR 19/12/2005 n. 2186** - Approvazione dei requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico;
- **Determina dirigenziale n. 6008 del 2 maggio 2006** - L.R.16/04 - Approvazione dei marchi identificativi delle strutture ricettive extralberghiere in esecuzione della delibera di giunta regionale n.2186 del 19/12/2005, rettificata dalla **Determina dirigenziale n. 7953 del 6 giugno 2006**;
- **Determina dirigenziale n. 15528 del 21 novembre 2007** - Approvazione del marchio relativo alla specificazione aggiuntiva di residenza d'epoca per le strutture ricettive extralberghiere
- **Determina 15/12/2010 n. 14543** - Approvazione modulistica relativa all'inizio dell'attività di strutture ricettive extralberghiere e alla classificazione delle case e appartamenti per vacanze e di appartamenti ammobiliati per uso turistico;
- **DPR 01/08/2011, n. 151** - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 -quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;
- **Delibera della Giunta Regionale n. 1753 del 31 ottobre 2016** - Disposizioni in materia di disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità in attuazione della Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 e s.m.i.;
- **Determina dirigenziale n. 20997 del 29 dicembre 2016** - Approvazione modelli delle tabelle prezzi da esporre nelle strutture ricettive;
- **Delibera di Giunta regionale n. 1156 del 23 luglio 2018** - L.R. N. 16/2004 e s.m.i. - Art. 21 comma 3 lett. d) - Approvazione modalità e termini per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e dei bed and breakfast.