

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista la L.R. 16 luglio 2004, n. 16: "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità";

Richiamati in particolare:

- il comma 2 dell'art. 3 della stessa legge, che stabilisce: "La Giunta regionale, sentiti gli enti locali, le associazioni imprenditoriali del settore turismo e le associazioni dei consumatori, più rappresentative a livello regionale, con appositi atti riguardanti le strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta ed extralberghiere e le tipologie ricettive di cui all'art. 4, comma 9 lettere a) b) c) e d), specifica, sentita la competente Commissione consiliare, le caratteristiche, i requisiti minimi e le modalità di esercizio che devono possedere le strutture ricettive ai fini della loro apertura, autorizzazione e classificazione. In tali atti sono, inoltre, definiti i criteri per poter utilizzare le specificazioni aggiuntive alle tipologie ricettive e la loro definizione e gli standard, ivi compresi requisiti tecnici, parametri, superfici e cubature, capacità ricettiva.";
- gli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12 della L.R. 16/04 che disciplinano le strutture ricettive extralberghiere indicate al comma 8 dell'art. 4 della stessa legge, nonché la tipologia ricettiva indicata alla lettera a) del comma 9 dell'art. 4;
- l'articolo 42 della L.R. 16/04: "Disposizioni transitorie generali";
- il comma 3 dell'articolo 46 della L.R. 16/04: "La legge regionale 34/88 è abrogata a far data dalla pubblicazione dell'atto di Giunta regionale di cui all'art. 3, comma 2 riguardante la gestione delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva di cui alla lettera a) del comma 9 dell'art. 4";

Dato atto che in data 29 novembre 2005 si è svolta una riunione per l'analisi della bozza dell'atto di giunta contenente i criteri di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 16/04 per le strutture ricettive extralberghiere di cui all'art. 4 comma 8 e la tipologia ricettiva di cui all'art. 4 comma 9

lettera a) "appartamenti ammobiliati ad uso turistico" della stessa legge, alla quale sono state invitate, così come previsto dalla legge, enti locali, associazioni imprenditoriali e associazioni di consumatori, nonché i componenti della Commissione Turismo, cultura, scuola, formazione lavoro e sport dell'Assemblea legislativa;

Dato atto inoltre che in data 7 dicembre 2005 la Commissione Turismo, cultura, scuola, formazione lavoro e sport dell'Assemblea legislativa ha espresso parere favorevole sull'atto di Giunta regionale di cui all'art. 3, comma 2 che regola le caratteristiche e i requisiti delle strutture ricettive extralberghiere e la tipologia indicata all'art. 4, comma 9, lettera a) della L.R. 16/04;

Dato atto infine del parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa del presente atto, reso dal Direttore Generale Attività Produttive, Commercio, Turismo dott. Gaudenzio Garavini ai sensi dell'art. 37, quarto comma della legge regionale 43/2001 e della deliberazione n. 447/2003 e successive modificazioni;

Su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di turismo;

A voti unanimi e palesi

D e l i b e r a

1. di approvare il testo dell'allegato A: "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico", parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di demandare a successivi atti del dirigente competente l'approvazione dei modelli di dichiarazione di inizio attività relativi alle strutture ricettive extralberghiere ai sensi dell'art. 18 , comma 1 della L.R. 16/04 ed al modello di comunicazione ai comuni riguardante la tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico, nonché i modelli per la nuova dichiarazione dei requisiti posseduti ai sensi dell'art. 42, comma 1, L.R. 16/04;
3. Di demandare ad un successivo atto del dirigente competente l'approvazione dei modelli dei marchi identificativi delle strutture ricettive da adottare da parte delle strutture ricettive extralberghiere;

4. di pubblicare, così come previsto dall'art. 46, comma 3, L.R. 16/04 il presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, specificando che a far data dalla pubblicazione stessa è abrogata la legge regionale 34/88, e che sempre da tale data decorre il termine di 6 mesi per effettuare una nuova dichiarazione dei requisiti posseduti, da parte dei titolari o gestori delle strutture in attività, così come previsto dall'art. 42, comma 1, L.R. 16/04.

- - -

Allegato A: "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico".

SEZ. A - Strutture ricettive extralberghiere soggette a classificazione

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

Oggetto

Il presente capo regolamenta l'attività di gestione di "case e appartamenti per vacanze" ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 16/04, locate a turisti per periodi non superiori a 5 mesi, nonché l'intermediazione nella locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico effettuata da agenzie immobiliari.

Destinazione d'uso degli immobili interessati

L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di case e appartamenti per vacanze non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.

Gestione

La locazione turistica può essere effettuata nelle seguenti forme:

- a) locazione da parte di privati di appartamenti ammobiliati per uso turistico - per tale tipologia di ricettività si rinvia al relativo capo.
- b) gestione in forma diretta di case e appartamenti per vacanza, preventivamente classificati, da parte di imprese.
- c) gestione in forma diretta di case e appartamenti per vacanza, preventivamente classificati, da parte di agenzie immobiliari. Qualora la stessa agenzia svolga anche attività di intermediazione occorre la nomina di un preposto che svolga separatamente quest'ultima attività in forma esclusiva e che lo stesso sia regolarmente iscritto al ruolo dei mediatori.

d) con gestione non diretta da parte di agenzie immobiliari che svolgono l'attività di intermediazione quali mandatarie, per conto dei proprietari o di coloro che hanno la disponibilità ad altro titolo di appartamenti ammobiliati ad uso turistico, non classificati, che non intendono locare direttamente gli stessi appartamenti ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/04. Le agenzie immobiliari possono erogare, quali attività collegate direttamente alla conclusione dell'affare, i seguenti servizi accessori:

- possono effettuare promozione pubblicitaria in proprio,
- possono fornire il servizio di ricevimento e recapito.

Possono inoltre fornire i seguenti servizi su richiesta:

- assistenza e manutenzione alle case e appartamenti,
- pulizia delle case e appartamenti,
- fornitura di biancheria pulita.

Servizi e dotazioni obbligatorie

Nelle case e appartamenti per vacanze e negli appartamenti ammobiliati ad uso turistico locati da agenzie immobiliari deve essere assicurata la fornitura di arredo, utensili, materiale per la pulizia dell'appartamento e ogni altra dotazione necessaria per la preparazione e la consumazione dei pasti.

Per ogni persona ospitabile devono essere forniti:

- Posate (2 coltelli due forchette un cucchiaio un cucchiaino)
- Piatti 2 piatti piani ed un piatto fondo
- Un bicchiere per persona + altri due almeno di riserva
- Una tazza ed una tazzina

Per casa appartamento:

- una batteria da cucina (comprensiva di padella antiaderente e pentolino per il latte)
- 2 coltelli da cucina
- 1 zuccheriera
- 1 caffettiera

- 1 scolapasta
- 1 mestolo
- 1 insalatiera
- 1 piatto da portata
- 1 grattugia
- 1 apribottiglie/cavatappi

Tutto il materiale fornito dev'essere comunque in buono stato, qualunque sia la categoria dell'appartamento.

Nella locazione di case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i seguenti servizi:

- a) la casa deve essere consegnata pulita al cliente;
- b) fornitura costante di energia elettrica, acqua calda e fredda;
- c) impianto di riscaldamento dei locali per locazioni dal 1° ottobre al 30 aprile;

In caso di gestione imprenditoriale di case e appartamenti per vacanza inoltre deve essere assicurato:

- 1) servizio di ricevimento assicurato almeno 8 ore su 24 e servizio di recapito su richiesta; tali servizi possono essere ubicati anche in comuni limitrofi a quello dove hanno sede gli immobili;
- 2) assistenza all'ospite per interventi urgenti di manutenzione ordinaria delle case e degli appartamenti.

Non è possibile la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati e la fornitura di altri servizi centralizzati mentre è possibile fornire ulteriori servizi rispetto a quelli previsti nella tabella di classificazione.

Gestione diretta delle case e appartamenti per vacanze

Capacità ricettiva

La capacità ricettiva delle case e appartamenti per vacanze deve essere calcolata come segue tenendo conto che è sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori fino a 12 anni al di fuori dei parametri sotto indicati:

Monolocale (superficie abitabile, bagni inclusi):

- almeno 28 mq. - 3 persone
- oltre 34 mq. - 4 persone

Casa composta da più locali:

- camera da letto
 - almeno 9 mq. - 1 letto
 - almeno 12 mq. - 2 letti
 - almeno 18 mq. - 3 letti
 - oltre 24 mq. - 4 letti
- soggiorno con letto (se con angolo cottura occorre aggiungere 4 mq.):
 - almeno 14 mq. - 1 letto
 - almeno 20 mq. - 2 letti
 - oltre 26 mq. - 3 letti

Classificazione

Le case e appartamenti per vacanze gestite in forma diretta sono classificate in prima, seconda o terza categoria.

La prima categoria corrisponde al livello qualitativo più elevato poi a scendere seconda categoria e infine terza categoria.

La classificazione è effettuata con l'assegnazione del marchio dei soli.

Alla prima categoria = corrispondono 4 soli,
Alla seconda categoria = corrispondono 3 soli,
Alla terza categoria = corrisponde 2 soli.

La classificazione riguarda ogni singola casa o appartamento ed è effettuata dal richiedente tramite dichiarazione sostitutiva

di atto di notorietà dei requisiti posseduti dall'immobile presentata unitamente alla dichiarazione di inizio attività.

I Comuni verificano i contenuti delle dichiarazioni di classificazione almeno una volta entro tre anni dalla presentazione della classificazione e successivamente almeno una volta ogni tre anni dall'ultima verifica.

Il Comune, qualora accerti la non corrispondenza dei requisiti posseduti ai contenuti della dichiarazione, procede d'ufficio alla loro rettifica e alla assegnazione della classificazione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. 16/04.

Obblighi delle imprese che gestiscono case e appartamenti per vacanze e delle agenzie immobiliari

Le imprese che gestiscono case e appartamenti per vacanze o le agenzie immobiliari che effettuano locazioni turistiche presentano una dichiarazione d'inizio attività (D.I.A.) presso ogni Comune in cui sono ubicati gli immobili da locare a fini turistici. Alla DIA è allegato l'elenco degli appartamenti oggetto dell'attività ubicati nel Comune stesso.

Nel caso in cui l'impresa che gestisce case e appartamenti per vacanze o l'agenzia immobiliare con gestione diretta abbia la sede legale in un Comune della Regione Emilia-Romagna diverso da quello in cui sono ubicati gli immobili gestiti, invia copia di tutte le D.I.A. presentate ai Comuni in cui sono ubicate le strutture, anche al Comune in cui è ubicata la sede legale. Le agenzie immobiliari di sola intermediazione presentano la D.I.A. solo al/i comune/i in cui sono ubicati gli immobili da locare.

L'elenco allegato alla D.I.A. deve contenere le seguenti indicazioni relative ad ogni unità abitativa da locare:

- a) l'indirizzo della casa o appartamento e l'eventuale denominazione;
- b) i metri quadrati dell'appartamento e la suddivisione nei diversi vani, anche con l'aiuto di planimetrie;
- c) il numero dei posti letto e i bagni a disposizione degli ospiti;
- d) il periodo di messa in locazione;

Nel caso di gestione diretta di case e appartamenti per vacanze, la comunicazione deve inoltre contenere:

- e) la categoria dell'appartamento e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di classificazione o, se già presentata, gli estremi di riferimento del documento;
- f) i prezzi massimi praticati, qualora non specificato il prezzo si intende comprensivo della pulizia finale dell'appartamento;
- g) la sussistenza dei seguenti requisiti strutturali:

- g.1) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o presentazione di documentazione sostitutiva indicata dal Comune che attesti l'idoneità dei locali alla attività di accoglienza almeno sotto i seguenti profili:

- antincendio,
- sicurezza e conformità degli impianti (L. 46/90),
- staticità;

- g.2) idoneità igienico-sanitaria dei locali certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica, o autocertificata secondo le modalità definite della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica.

Gli elenchi sono presentati la prima volta contestualmente alla presentazione della dichiarazione d'inizio attività e ripresentati aggiornati annualmente entro il 1° ottobre.

Qualora intervengano modifiche o si acquisisca la gestione di ulteriori unità abitative in corso d'anno, gli elenchi sono aggiornati trimestralmente e comunque prima della locazione delle unità stesse.

In caso di gestione di case e appartamenti per vacanza in forma diretta, l'invio degli elenchi alla Provincia sostituisce la comunicazione dei prezzi e delle attrezzature prevista dall'art. 32 della L.R. 16/04.

In caso di intermediazione nella locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico effettuata da agenzie immobiliari, l'adempimento relativo alla presentazione degli elenchi alle scadenze prestabilite, sostituisce la comunicazione indicata all'articolo 12 comma 2 della L.R. 16/04.

Le stesse agenzie effettuano le comunicazioni previste all'articolo 12, comma 3, della L.R. 16/04, nonché le comunicazioni previste ai commi 344 e 345 della Legge 30/12/2004 n. 311 (legge finanziaria 2005).

In sede di prima applicazione, per le agenzie immobiliari che già operano nel campo del turismo, la/e dichiarazione/i d'inizio attività è/sono effettuata/e entro sei mesi dalla pubblicazione del presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna. L'elenco allegato alla/e D.I.A., se non intervengono variazioni, è valido anche come prima comunicazione annuale da presentare entro il primo ottobre 2006.

Normativa

Gli esercizi di case e appartamenti per vacanze sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14-6-1989 n. 236.

**Tabella di classificazione dei requisiti delle
strutture extralberghiere "case e appartamenti per
vacanza"**

Requisiti generali dell'unità abitativa per la specifica classificazione					
PRIMA SEZIONE			Categoria		
			1 4 soli	2 3 soli	3 2 soli
	Impianto di riscaldamento in tutta l'unità abitativa (in caso di locazioni dal 1 ottobre al 30 aprile)	[1] [2] [3]	x	X	X
	Televisore	[1]	x		
	Presenza antenna	[1] [2] [3]	X	x	X
	Linee telefoniche: una per ogni unità abitativa	[1] [2]	x	X	
	Posto auto (escluse città d'arte con più di 50.000 abitanti nel solo centro storico)	[1] [2]	X	X	
Dotazioni delle unità abitative (in buono stato)					
	Camere				
	Letti/divani letto e coperte pari al numero delle persone ospitabili	[1] [2] [3]	x	X	X
	Materassi ignifughi	[1] [2] [3]	X	X	X
	Cucina				
	Dotazione: - lavello e scolapiatti - fornelli con aspirazione - cestino porta rifiuti - frigorifero	[1] [2] [3]	x	X	X
	Pentole e stoviglie per la preparazione e la consumazione dei pasti in misura corrispondente ai posti letto (come da elenco)	[1] [2] [3]	x	X	X
	Elettrodomestici				
	Lavatrice	[1] [2]	X	X	

	Altri elettrodomestici: - Lavastoviglie - Forno elettrico o a microonde - Asse e ferro da stiro	[1] [2]	Almeno 2	Almeno 1	
	Dotazioni per il pranzo: - tavolo (o piano d'appoggio) - sedgole o panche in misura corrispondente ai posti letto	[1] [2] [3]	X	X	x
	Bagni				
	dotazioni: - cestino porta rifiuti - scopino - portarotolo - stendibiancheria - materiale necessario-non di consumo- per la pulizia della casa	[1] [2] [3]	X	X	X
	In caso di doccia box doccia	[1]	X		
	Phon	[1] [2]	X	X	
	Dotazioni suppletive: - Balcone - con una sedia da giardino per posto letto - Giardinetto - con una sedia da giardino per posto letto - Piscina residenziale ad uso gratuito - Posto auto al coperto (nei centri storici anche in convenzione) - Impianto di aria condizionata In aree urbane non balneari la dotazione di almeno due dei seguenti servizi: cassaforte, computer con collegamento internet, impianti di tv satellitare, può sostituire uno dei requisiti sopraindicati.	[1] [2]	Almeno 2	Almeno 1	
	Materiali di consumo presenti all'arrivo dell'ospite				

	Saponette monouso o detergente per l'igiene personale analogo una per posto letto e un rotolo di carta igienica e sacchetto di plastica nel portarifiuti della cucina e del bagno	[1] [2] [3]	X	X	X
	Shampoo in confezione monodose	[2] [3]	X	X	
	Confezione monodose di detergente per la casa e per stoviglie	[1]	X		
	Ascensore				
	Per i piani primo o superiori	[1]	X		
	Per i piani secondo o superiori	[2]		X	
Servizi					
	Cambio biancheria da letto (da effettuarsi comunque ad ogni cambio dell'ospite)				
	Bisettimale	[1]	X		
	Settimanale	[2]		X	
	Cambio biancheria da bagno (da effettuarsi comunque ad ogni cambio dell'ospite)				
	Bisettimanale	[1]	X		
	Settimanale	[2]		X	
	Servizi e dotazioni su richiesta (eventualmente con pagamento a parte)				
	Pulizia appartamento durante il soggiorno	[1][2] [3]	X	X	x
	Disponibilità culla/lettino/seggione/fasciatoio su richiesta	[1]	x		

SECONDA SEZIONE			Categoria		
			1 4 soli	2 3 soli	3 2 soli
Qualità e stato di conservazione interno					
	Ottimo (tinteggiatura negli ultimi 4 anni)	[1]	x		
	Buono (tinteggiatura negli ultimi 5 anni)	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X
Aspetto esterno					
	Ottimo (tinteggiatura negli ultimi 5 anni)	[1]	x		
	Buono (tinteggiatura negli ultimi 10 anni)	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X
Bagni (dotati di lavabo, bidet, vasca o doccia, wc, specchio)					
	Ottimo (costruito o ristrutturato da non più di 8 anni)	[1]	x		
	Buono (costruito o ristrutturato da non più di 10 anni)	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X
Qualità e stato dell'arredamento					
	Ottimo (mobili di non più di 10 anni in condizioni perfette - fatte salve le residenze d'epoca)	[1]	x		
	Buono (mobili di non più di 15 anni in condizioni buone - fatte salve le residenze d'epoca)	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X

SEZ. B - Strutture ricettive classificate in categoria unica

AFFITTACAMERE

Oggetto

Il presente capo regola l'attività di gestione di "affittacamere" e di "locanda" ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 16/04 e stabilisce i requisiti minimi di esercizio.

Destinazione d'uso degli immobili interessati

L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di affittacamere non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici a fini urbanistici.

Specificazioni tipologiche e marchi

Gli esercizi di affittacamere che erogano, principalmente, il servizio di alloggio e prima colazione possono utilizzare il marchio commerciale: *"camera e colazione - room and breakfast"*.

L'utilizzo della specificazione tipologica di "locanda" è esclusivo delle attività di affittacamere congiunte all'esercizio di una attività di ristorazione aperta al pubblico, autorizzata ai sensi della L.R. 14/03 e soggetta ai tetti di cui all'art. 4, comma 2, della stessa legge.

Requisiti minimi per l'esercizio di attività di affittacamere:

- a) i locali devono possedere i requisiti previsti per la civile abitazione dalla normativa vigente in materia edilizia ed igienico-sanitaria, con una superficie minima delle camere di almeno 9 e 14 mq. per le camere autorizzate rispettivamente per uno o due posti letto, aumentata di almeno 6 mq. per ogni ulteriore posto letto; nelle camere è sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori fino a 12 anni, al di fuori dei parametri sopraindicati;
- b) la superficie minima dei bagni ad uso esclusivo di una camera dev'essere di almeno 3 mq. ciascuno e ogni bagno deve possedere una dotazione minima costituita da un lavandino, un bidet, una vasca o una doccia ed un wc;

- c) occorre almeno un bagno ad uso comune per le camere senza bagno privati nella misura di un bagno ogni sei posti letto o frazione;
- d) la dotazione minima delle camere è costituita da un armadio, un tavolo e, per ogni posto letto, un letto, una sedia o una seduta poltrona/divano e un comodino o equivalente;
- e) ove tale servizio sia fornito, una o più sale destinate alla somministrazione di alimenti e bevande per una superficie complessiva di almeno 14 mq.;
- f) per le locande il requisito di cui alla lettera e) è sostituito dalla sala ristorante dell'esercizio di somministrazione al pubblico;
- g) fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e fredda e impianto di riscaldamento; quest'ultimo requisito è obbligatorio solo se l'apertura comprende i periodi dal 1 ottobre al 30 aprile.

Requisiti minimi di servizio

- a) Servizio di ricevimento assicurato 8 ore su 24;
- b) Pulizia giornaliera della camera dei bagni e delle stanze e dei locali ad uso comune;
- c) Cambio della biancheria da camera e da bagno almeno 2 volte alla settimana e ad ogni cambio del cliente;
- d) Cambio della biancheria da cucina ad ogni cambio del cliente;

Requisiti strutturali ed igienico-sanitari da attestare nella DIA:

- a) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o presentazione di documentazione sostitutiva prevista dal Comune che attesti l'idoneità della struttura alla attività di accoglienza almeno sotto i seguenti profili:
 - antincendio,
 - sicurezza e conformità degli impianti (L. 46/90),
 - staticità;
- b) idoneità igienico-sanitaria della struttura certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica. La DIA può essere presentata anche in assenza del parere purché lo stesso sia stato richiesto. Non è comunque possibile iniziare l'attività senza l'acquisizione di tale parere;

c) in caso di somministrazione di alimenti e bevande deve essere allegata la relativa documentazione sanitaria prevista dal successivo paragrafo.

Documentazione sanitaria per somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 2 della L. 283/62

Somministrazione della sola colazione

In caso di somministrazione agli alloggiati della sola colazione non occorre autorizzazione sanitaria.

Somministrazione dei pasti

In caso di somministrazione agli alloggiati anche dei pasti principali occorre l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L. 283/62, rilasciata previa verifica dei seguenti parametri minimi relativi alla cucina:

- 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.

Normativa

Gli esercizi di affittacamere sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14-6-1989 n. 236.

CASE PER FERIE

Oggetto

Il presente capo regola l'attività di gestione di "Case per ferie" ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 16/04 e stabilisce i requisiti minimi strutturali e di esercizio.

Specificazioni aggiuntive

E' possibile concordare specificazioni aggiuntive con il Comune in cui è ubicata la struttura in relazione all'utenza ospitata o alle finalità dell'associazione che gestisce la casa per ferie. Il Comune può stabilire le condizioni per l'utilizzo della specificazione aggiuntiva concordata. Tale specificazione deve essere aggiunta al segno distintivo da apporre all'esterno della struttura ricettiva.

Requisiti strutturali e di esercizio minimi che devono essere garantiti nelle case per ferie:

- a) superficie minima delle camere di 8 e 12 metri quadrati per le camere autorizzate rispettivamente per uno o due posti letto, aumentata di 5 mq. per ogni ulteriore posto letto autorizzato. 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 5 mq.;
- b) per le camere senza bagno ad uso esclusivo installazione di dotazioni igienico-sanitarie comuni nella misura di un lavabo ogni 5 posti letto o frazione nonché un vano wc e un vano doccia ogni 8 posti letto o frazione, con un minimo di un servizio ogni piano;
- c) una cucina (requisito non obbligatorio per le case religiose di ospitalità);
- d) 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;
- e) fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e impianto di riscaldamento dei locali, quest'ultimo requisito è obbligatorio solo se l'apertura comprende i periodi dal 1 ottobre al 30 aprile;
- f) cambio della biancheria settimanale e ad ogni cambio del cliente o servizio di fornitura della biancheria da camera e

da bagno su richiesta, ove il servizio non sia fornito di base;

- g) Fornitura di una coperta per ogni letto;
- h) Pulizia giornaliera dei locali;
- i) almeno un apparecchio telefonico ad uso comune;
- j) una cassetta contenente materiale di primo soccorso.

Requisiti strutturali da attestare nella DIA:

- a) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o presentazione di documentazione equipollente indicata dal Comune;
- b) idoneità igienico-sanitaria della struttura certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica. La DIA può essere presentata anche in assenza del parere purché lo stesso sia stato richiesto. Non è comunque possibile iniziare l'attività senza l'acquisizione di tale parere;
- c) in caso di somministrazione di alimenti e bevande deve essere allegata l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L. 283/62, con l'eccezione dell'utilizzo della cucina in modalità di autogestione da parte degli alloggiati (vedi paragrafo relativo alle cucine autogestite).

OSTELLI PER LA GIOVENTU'

Oggetto

Il presente capo regola l'attività di gestione di "Ostelli per la gioventù" ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 16/04 e stabilisce i requisiti minimi strutturali e di esercizio.

Requisiti minimi strutturali e di esercizio che devono essere garantiti negli ostelli per la gioventù:

Requisiti strutturali:

- a) una superficie minima delle camere di 8 e 10 metri quadrati per le camere autorizzate rispettivamente per uno o due posti letto aumentata di 4 mq. per ogni ulteriore posto letto autorizzato. 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 4 mq.;
- b) una superficie minima dei bagni privati di almeno 3 metri quadrati ed una dotazione minima costituita da un lavandino, un bidet, una vasca o una doccia ed un wc;
- c) per le camere senza bagno privato installazione di dotazioni igienico-sanitarie comuni nella misura di un lavabo ogni 5 posti letto o frazione nonché un vano wc e un vano doccia ogni 8 posti letto o frazione con un minimo di un servizio igienico completo per ogni piano;
- d) una dotazione minima delle camere costituita da un tavolo, un armadio o cabina-armadio con spazi riservati a ciascun ospite e, per ogni posto letto, un letto e una sedia o uno sgabello;
- e) una o più sale comuni per una superficie complessiva di almeno 0,8 metri quadrati per posto letto aumentata a 1 metro quadrato per posto letto qualora le sale comuni coincidono con le sale destinate alla consumazione dei pasti e comunque non inferiore a mq. 20;

Gli ostelli per la gioventù possono essere dotati di uno o più locali adibiti a cucina comune per la preparazione personale dei pasti da parte degli ospiti.

Servizi obbligatori

- a) servizio di ricevimento assicurato almeno 8 ore su 24;
- b) servizio di pulizia della camera una volta al giorno;
- c) fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e impianto di riscaldamento dei locali, quest'ultimo requisito è

obbligatorio solo se l'apertura comprende i periodi dal 1° ottobre al 30 aprile;

- d) cambio della biancheria ad ogni cambio del cliente o servizio di fornitura della biancheria da camera e da bagno su richiesta, ove il servizio non sia fornito di base;
- e) In caso il pernottamento sia fornito in camerate, servizio di deposito bagagli o armadietti forniti di serratura per un numero non inferiore al 10% dei posti letto;
- f) almeno un apparecchio telefonico ad uso comune;
- g) una cassetta contenente materiale di primo soccorso.

Requisiti strutturali da attestare nella DIA:

- a) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o presentazione di documentazione equipollente indicata dal Comune;
- b) idoneità igienico-sanitaria della struttura certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica. La DIA può essere presentata anche in assenza del parere purché lo stesso sia stato richiesto. Non è comunque possibile iniziare l'attività senza l'acquisizione di tale parere;
- c) in caso di somministrazione di alimenti e bevande deve essere allegata l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L. 283/62, con l'eccezione dell'utilizzo della cucina in modalità di autogestione da parte degli alloggiati (vedi paragrafo relativo alle cucine autogestite).

Prezzi e tariffe

In caso di gestione effettuata da privati per la individuazione dei prezzi massimi da applicare e da prevedere nella convenzione da stipulare con il Comune si dovrà tenere conto dei prezzi praticati da analoghe strutture/ostelli presenti sul territorio della provincia o/e, in mancanza di questi, a quelli praticati da altre strutture nella regione, con un aumento massimo non superiore di norma al 10%.

RIFUGI ALPINI

Oggetto

Il presente capo regola l'attività di gestione di "Rifugi alpini" ai sensi dell'art. 9, comma 1, della legge regionale 16/04 e stabilisce i requisiti minimi strutturali e di esercizio.

I rifugi alpini sono predisposti per il ricovero, il ristoro e per il soccorso alpino e devono essere custoditi e aperti al pubblico per periodi limitati nelle stagioni turistiche.

Durante i periodi di chiusura i rifugi alpini devono disporre di un locale per il ricovero di fortuna, convenientemente dotato, sempre aperto e accessibile dall'esterno anche in caso di abbondanti nevicate e durante il periodo di apertura stagionale il servizio di ricovero deve essere comunque garantito per l'intero arco della giornata.

Strutture e dotazioni obbligatorie:

1. Locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode;
2. Cucina per la preparazione dei pasti;
3. Spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande;
4. Spazi destinati al pernottamento, attrezzati con letti o cuccette anche sovrapposte del tipo a castello; per ogni posto letto deve essere disponibile almeno una coperta;
5. Servizi igienico-sanitari indispensabili e proporzionati;
6. Acqua potabile come da D. Lgs 31/01 e s.m.i.;
7. Impianto autonomo di chiarificazione e smaltimento delle acque;
8. Posto telefonico, o in caso di impossibilità di allaccio, apparecchiature di radio-telefono;
9. Adeguato numero di apparecchi estintori;
10. Lampada esterna che dovrà essere sempre accesa dal tramonto all'alba;
11. Una cassetta di pronto soccorso;
12. Adeguato spazio per la custodia dei materiali e degli attrezzi del soccorso. Sono esclusi i rifugi ubicati nelle vicinanze di aree urbanizzate o normalmente servite dal reticolo viario ;
13. Idoneo impianto per la produzione di energia elettrica e impianto di riscaldamento;
14. Piazzola nelle vicinanze idonea all'atterraggio di elicotteri del Soccorso alpino.

Parametri edilizi minimi

Cucina

Superficie minima \geq mq 12;

altezza media \geq m. 2,40;

altezza minima \geq m. 2,00;

Superficie fenestrata apribile \geq al 1/16 della superficie del pavimento;

Cappa di aspirazione sopra i fuochi collegata alla relativa canna di espulsione;

rivestimento del pavimento e delle pareti fino ad una altezza a m 1,80 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile;

Doppio lavello con acqua calda e fredda con comando non manuale;

Frigorifero con separazione tra formaggi, salumi e altri alimenti;

Piani di lavoro di adeguate dimensioni;

Servizio igienico completo riservato al personale di gestione (WC, lavandino, bidet, doccia) con antigabinetto ad uso spogliatoio.

Spazio Consumo alimenti e bevande

altezza media \geq m. 2,20;

altezza minima \geq 2,00 m.;

Superficie fenestrata apribile \geq al 1/16 della superficie del pavimento;

1 WC con lavabo ogni 50 mq di superficie utile, o frazione, delle sale di ristoro.

Spazi per il pernottamento

Camere dormitorio con almeno 4 mq per posto letto;

Altezza media \geq m. 2,20;

Altezza minima \geq 2,00 m.;

presenza di un adeguato ricambio d'aria pari almeno a 2 ricambi orari conseguiti mediante ventilazione naturale (a parete e/o con l'ausilio di canne);

divieto di fumare e della installazione di caldaie o simili strumenti di riscaldamento in locali dormitorio;

Superficie fenestrata apribile \geq al 1/16 della superficie del pavimento

Servizi Igienico-sanitari

Almeno una stanza da bagno completa di uso comune ogni piano con disponibilità complessiva di almeno:

1 lavabo ogni 10 posti letto o frazione,

1 WC ogni 15 posti letto o frazione,

1 doccia ogni 20 posti letto;

altezza media \geq m. 2,20;

altezza minima \geq 2,00 m.;

Superficie fenestrata apribile \geq al 1/16 della superficie del pavimento;
Pareti fino ad una altezza a m. 1,60 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile;

Porte

Larghezza non inferiore a cm 65.

Deroghe

I parametri soprascritti potranno essere derogati in presenza di condizioni ambientali particolarmente impegnative. In particolare, nelle camere dormitorio potrà essere raggiunto il parametro minimo di 3 mq per posto letto, ma solo in presenza di adeguato ricambio d'aria pari ad almeno 3 ricambi orari.

Lo smaltimento e il trasporto dei rifiuti solidi accumulati presso i rifugi avviene secondo le modalità indicate dall'amministrazione competente.

Requisiti strutturali da attestare nella DIA:

- a) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o presentazione di documentazione equipollente indicata dal Comune;
- b) idoneità igienico-sanitaria della struttura certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica. La DIA può essere presentata anche in assenza del parere purché lo stesso sia stato richiesto. Non è comunque possibile iniziare l'attività senza l'acquisizione di tale parere;
- c) per la somministrazione di alimenti e bevande deve essere allegata l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L. 283/62, previa verifica dei requisiti strutturali previsti dal presente atto, con l'eccezione dell'utilizzo della cucina in modalità di autogestione da parte degli alloggiati (vedi paragrafo relativo alle cucine autogestite).

Interpretazione dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04

Vista la particolare collocazione dei rifugi alpini la presentazione della D.I.A. consente oltre alla attività propriamente ricettiva la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito. Tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti.

RIFUGI ESCURSIONISTICI

Oggetto

Il presente capo regola l'attività di gestione di "Rifugi escursionistici" ai sensi dell'art. 9, comma 2, della legge regionale 16/04 e stabilisce i requisiti minimi strutturali e di esercizio.

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone anche non montane ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, servite da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegate direttamente alla viabilità pubblica.

Strutture e dotazioni obbligatorie:

1. Locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode;
2. Cucina per la preparazione dei pasti;
3. Spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande;
4. Spazi destinati al pernottamento, attrezzati con letti o cuccette anche sovrapposte del tipo a castello; per ogni posto letto deve essere disponibile almeno una coperta;
5. Servizi igienico-sanitari indispensabili e proporzionati;
6. Acqua potabile come da D. Lgs 31/01 e s.m.i.;
7. Impianto autonomo di chiarificazione e smaltimento delle acque;
8. Posto telefonico, o in caso di impossibilità di allaccio, apparecchiature di radio-telefono;
9. Adeguato numero di apparecchi estintori;
10. Lampada esterna che dovrà essere sempre accesa dal tramonto all'alba;
11. Una cassetta di pronto soccorso;
12. fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e impianto di riscaldamento dei locali; quest'ultimo requisito è obbligatorio solo se l'apertura comprende i periodi dal 1° ottobre al 30 aprile;

Parametri edilizi minimi

Cucina

Superficie minima \geq mq. 16;

altezza media \geq m. 2,40;

altezza minima \geq 2,20 m.;

Superficie fenestrata apribile \geq al 1/12 della superficie del pavimento;
Provvista di Cappa di aspirazione sopra i fuochi collegata alla relativa canna di espulsione;
rivestimento del pavimento e delle pareti fino ad una altezza a m 2,00 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile;
Doppio lavello con acqua calda e fredda con comando non manuale;
Frigorifero con separazione tra formaggi, salumi e altri alimenti;
Piani di lavoro di adeguate dimensioni;
Servizio igienico completo (WC, lavandino, bidet, doccia) dedicato con antigabinetto ad uso spogliatoio.

Spazio Consumo alimenti e bevande

altezza media \geq m. 2,40;
altezza minima \geq 2,20 m.;
Superficie fenestrata apribile \geq a 1 1/12 della superficie del pavimento;
1 WC distinto per sesso con antigabinetto in comune dotato di lavabi.

Spazi per il pernottamento

Stanze letto superficie minima 8 mq per un posto letto con incremento di 4 mq per ogni letto aggiunto oltre il primo;
Altezza media \geq m. 2,40;
Altezza minima \geq 2,20 m.;
Superficie fenestrata apribile \geq al 1/12 della superficie del pavimento.

Servizi Igienico-sanitari

Almeno una stanza da bagno completa di uso comune ogni piano con disponibilità complessiva di almeno:
1 lavabo ogni 10 posti letto o frazione,
1 WC ogni 10 posti letto o frazione,
1 doccia ogni 12 posti letto o frazione;
altezza media \geq m. 2,20;
altezza minima \geq 2,00 m.;
Superficie fenestrata apribile \geq al 1/16 della superficie del pavimento;
Pareti fino ad una altezza a m 1,60 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile.

Requisiti strutturali da attestare nella DIA:

- a) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o presentazione di documentazione equipollente indicata dal Comune;
- b) idoneità igienico-sanitaria della struttura certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità

Pubblica. La DIA può essere presentata anche in assenza del parere purché lo stesso sia stato richiesto. Non è comunque possibile iniziare l'attività senza l'acquisizione di tale parere;

- c) per la somministrazione di alimenti e bevande deve essere allegata l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L. 283/62, previa verifica dei requisiti strutturali previsti dal presente atto, con l'eccezione dell'utilizzo della cucina in modalità di autogestione da parte degli alloggiati (vedi paragrafo relativo alle cucine autogestite).

INTERPRETAZIONE dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04

Qualora il rifugio escursionistico sia ubicato in zone difficilmente raggiungibili con mezzi di trasporto la presentazione della D.I.A. consente oltre alla attività propriamente ricettiva la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito. Tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti.

APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO

Il presente capo regola la tipologia ricettiva "Appartamenti ammobiliati per uso turistico" ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 16/04 e stabilisce i requisiti minimi strutturali e di esercizio.

I proprietari e gli usufruttuari che intendono locare direttamente, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, le unità abitative ammobiliate ad uso turistico nella forma non imprenditoriale (si considera in ogni caso gestione in forma imprenditoriale ai fini della presente legge quella effettuata da chi concede direttamente in locazione ai turisti quattro o più case o appartamenti per vacanze anche in stabili diversi posti nello stesso comune o in comuni diversi), lo comunica sull'apposito modello anteriormente alla prima locazione e annualmente, nei termini stabiliti dall'art. 12 della L.R. 16/04, al comune in cui l'unità abitativa è ubicata (anche con una semplice comunicazione di conferma se non vi sono modifiche, ove il comune la ritenga sufficiente), che ne trasmette copia entro trenta giorni alla provincia competente. Qualora la comunicazione non venga rinnovata, si considera efficace l'ultima comunicazione presentata. La comunicazione è obbligatoria in caso di variazione di qualche elemento comunicato o in caso di cessazione dell'attività.

Gli stessi soggetti comunicano alla provincia i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'ISTAT e sono tenuti, per locazioni superiori a un mese, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 191/78 e del comma 344 della Legge 30/12/2004 n. 311 (legge finanziaria 2005), ad effettuare una comunicazione all'autorità di Pubblica Sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile. A decorrere dalla data di approvazione del modello di cui al comma 344 L. 311/04 tale comunicazione dovrà essere effettuata in via telematica all'agenzia delle entrate.

Quando entrerà in vigore la nuova procedura, la presentazione all'agenzia delle entrate per la registrazione del contratto sostituirà la comunicazione di cui all'art. 12 L. 191/78.

Negli appartamenti ammobiliati ad uso turistico devono essere assicurate le seguenti condizioni:

a) la casa deve essere consegnata pulita al cliente;

- b) deve essere fornita in modo continuativo : energia elettrica, acqua calda e fredda e deve essere presente impianto di riscaldamento dei locali in caso di locazioni dal 1°ottobre al 30 aprile;
- c) l'abitazione deve essere arredata, e devono essere forniti utensili, materiale per la pulizia dell'appartamento e ogni altra dotazione necessaria per la preparazione e la consumazione dei pasti in misura congrua al numero di persone ospitabili ed in buono stato;
- d) deve essere fornito un numero di telefono per la comunicazione dei guasti, che devono essere al più presto riparati.

E' esclusa, da parte del locatore, la fornitura di servizi complementari o aggiuntivi, diversi da quelli minimi sopraindicati, nonché la pubblicità dell'attività.

Non è considerata pubblicità la normale attività informativa, anche tramite siti internet privati, purchè non inseriti in circuiti di prenotazione e commercializzazione con caratteristiche che travalichino una semplice informazione, indicazione di visibilità o delle coordinate quali indirizzo, telefono, fax ed e-mail.

NORMATIVA COMUNE

Subingresso - estensione dell'applicazione dell'art. 16, comma 2, L.R. 16/04

Il subentro nella gestione di una struttura ricettiva extralberghiera già esistente ed autorizzata, senza alcuna effettuazione di modifiche né alla struttura né ai servizi erogati, segue le modalità di cui all'art. 16 comma 2, della L.R. 16/04.

La modalità di autorizzazione sotto forma di denuncia (ora dichiarazione) di inizio attività indicata allo stesso articolo è da intendersi riferita alla disciplina di cui all'art. 19 L.241/90 in forma statica, limitatamente alla sola ipotesi di subentro, come vigente alla data di entrata in vigore della L.R. 16/04.

Cucine autogestite - autorizzazione sanitaria e requisiti minimi

Per le strutture extralberghiere che utilizzano la cucina esclusivamente in modalità di autogestione da parte degli alloggiati, l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 L.283/62 non è necessaria purché tale cucina rispetti i parametri minimi previsti per le cucine degli affittacamere che effettuano somministrazione dei pasti agli alloggiati, 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.

Dipendenze

E' possibile attivare dipendenze delle strutture ricettive extralberghiere collettive (case per ferie, ostelli per la gioventù), ubicate nelle immediate vicinanze della casa-madre di norma non superiore a 100 metri.

Per attivare le dipendenze occorre effettuare separata dichiarazione di inizio attività. Le dipendenze devono rispettare i requisiti minimi previsti per le strutture ricettive da cui dipendono, ad esclusione dei servizi collettivi, per i quali si appoggiano alla casa-madre.

Normativa applicabile in modo residuale

Per quanto non previsto in modo specifico dal presente atto si applicano le normative vigenti in materia urbanistica, sanitaria, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Specificazione aggiuntiva di residenza d'epoca

Possono acquisire la classificazione di residenze d'epoca le strutture ricettive extralberghiere assoggettate ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi della L. 6 luglio 2002, n. 137" che siano arredate prevalentemente con mobili dell'epoca a cui si riferiscono, fatti salvi impianti, dotazioni tecnologiche e servizi.

SEGNI DISTINTIVI

Il segno distintivo, conforme al modello approvato dalla Regione con determinazione del dirigente competente, corrispondente alla categoria ottenuta ove previsto, deve essere esposto all'esterno della struttura ricettiva extralberghiera.

Ulteriori simbologie commerciali possono essere affiancate al segno distintivo regionale.

Le diciture definite dalla L.R. 16/04 e dal presente atto, e i segni distintivi approvati con atto del dirigente competente, sono utilizzabili esclusivamente in conformità alle specifiche tipologie ricettive oggetto della dichiarazione di inizio attività.