

DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITA'

La presente legge contiene la nuova disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità. Essa in particolare:

- A. attribuisce le funzioni amministrative ai diversi organi di governo;
- B. definisce le strutture ricettive;
- C. classifica le strutture ricettive;
- D. disciplina le autorizzazioni all'esercizio;
- E. disciplina i prezzi delle strutture ricettive.

A) Attribuzione delle funzioni amministrative (TITOLO I)

La legge ripartisce come segue le funzioni amministrative inerenti la materia tra i diversi livelli di governo:

- **il Comune** ha competenza su apertura, esercizio e classificazione delle strutture ricettive, oltre a compiti di vigilanza assieme all'autorità provinciale;
- **la Provincia** esercita i compiti relativi alla denuncia di prezzi e attrezzature delle strutture nonché alle rilevazioni statistiche;
- **la Regione**, oltre a esercitare funzioni di indirizzo, coordinamento e controllo, determina con appositi atti i requisiti e le modalità di esercizio delle strutture ricettive ai fini dell'apertura, autorizzazione, classificazione e utilizzo delle specificazioni aggiuntive alle tipologie ricettive.

B) Definizioni delle strutture ricettive (TITOLO II)

In generale la **gestione di una struttura ricettiva** è definita **unitaria** quando fa capo ad un unico soggetto per la fornitura sia dei servizi principali, ossia relativi all'alloggio, sia di quelli ulteriori. Ciò vale anche quando la fornitura di questi ultimi sia affidata ad gestore diverso, purchè regolarmente autorizzato, da quello che fornisce l'alloggio, cui resta comunque la responsabilità di garantire la coerenza della gestione complessiva e del rispetto dei livelli di classificazione ottenuti.

Le strutture ricettive si distinguono in particolare in **alberghiere, all'aria aperta ed extralberghiere**.

1. Strutture ricettive alberghiere. Tra esse si annoverano (art. 5):

- **alberghi** – strutture a gestione unitaria, aperte al pubblico, che offrono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina (la capacità ricettiva di queste ultime può costituire fino al 40 per cento del totale);

- **residenze turistico-alberghiere** (o **residence**) – hanno la stessa offerta ricettiva degli alberghi (anche se camere o suite possono limitarsi al 40 per cento del totale) e devono essere in possesso dei requisiti indicati con l'atto regionale di cui all'art. 3, c. 2;
- **motel** – alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza di autovetture (o imbarcazioni), a prescindere dalla categoria

Vi sono poi i **meubl ** (o **garni**), i **centri benessere** e le **beauty farm**, e i **villaggi-albergo**. Va aggiunto che si parla di **centri congressi** per quelle strutture alberghiere particolarmente attrezzate per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.

Relativamente alle strutture ricettive alberghiere, la Giunta regionale definisce:

- il numero minimo di camere, suite o unit  abitative per gli alberghi e le residenze turistico alberghiere;
- le caratteristiche necessarie per le specificazioni aggiuntive;
- ulteriori specificazioni aggiuntive.

2. Strutture ricettive all'aria aperta. Tra esse si distinguono (art. 6):

- **campeggi** – complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, anche se, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, per chi intende alloggiare senza propri mezzi possono essere messe a disposizione tende o unit  abitative mobili e fisse;
- **villaggi turistici** – complessi per il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi per il pernottamento, in cui almeno il 35 per cento (si pu  arrivare alla totalit ) delle piazzole autorizzate   attrezzato con unit  abitative fisse o mobili.

Le strutture ricettive all'aria aperta possono assumere la specificazione aggiuntiva di **centro vacanza** se dotate di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, come stabilito con specifico atto di Giunta regionale.

Dalle strutture ricettive all'aria aperta **aperte al pubblico** si distinguono quelle **non aperte al pubblico**, ossia organizzate e gestite da enti, associazioni e cooperative ed ospitanti solo soci o dipendenti degli stessi organismi e loro familiari, fatte rientrare dalla legge tra le tipologie ricettive residuali di cui all'art. 4, c. 9.

  **vietata** la vendita, la cessione sulla base di altro diritto reale di godimento e l'affitto per periodi di tempo superiori all'anno delle piazzole e delle unit  abitative fisse (nei Comuni delle Comunit  montane pu  essere locato con contratto annuale solo il 70 per cento delle piazzole o delle unit  abitative, mentre nelle altre aree si arriva al 50 per cento).

In ragione della loro pronta rimovibilit , gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, case mobili o maxicaravan (o anche le strutture coperte chiuse accostate ad essi con funzioni di protezione e di soggiorno diurno) non necessitano di permesso di costruire o di DIA.

3. Strutture ricettive extralberghiere. Tra esse si ricordano:

- **case per ferie** (art. 7)– strutture organizzate e gestite, al di fuori dei normali locali commerciali, da enti pubblici o privati operanti, senza scopo di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari;
- **affittacamere** (art. 10) – strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di 6 camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, in cui vengono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari (tale attività può essere esercitata accanto ad un esercizio di ristorazione, se svolta dallo stesso titolare e nel medesimo immobile, assumendo la specificazione tipologica di **locanda**).

Vi sono, inoltre, gli **ostelli per la gioventù**, i **rifugi alpini** e quelli **escursionistici**, gli **affittacamere**, le **case** e gli **appartamenti per vacanze**.

Oltre ai suddetti tipi la legge (art 4 comma 9) menziona **altre tipologie ricettive residuali**, tra cui gli **appartamenti ammobiliati per uso turistico**, le **strutture agrituristiche** (regolate da altra legge) e le **strutture per l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione** (o **bed & breakfast**). In queste ultime (art. 13), in particolare, è fornita ospitalità e prima colazione nell'abitazione di residenza e dimora, avvalendosi della normale conduzione familiare, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto (più un letto per stanza in caso di minori di anni 12).

C) Classificazioni delle strutture ricettive (**TITOLO IV**)

Spetta alla Giunta definire con proprio atto le caratteristiche per la **classificazione** delle strutture ricettive.

In merito, la legge distingue tra:

- **strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta**, per cui vige un sistema che va da una a cinque stelle e per cui ci si basa sulla dichiarazione del titolare o del gestore del livello di classificazione al Comune e sulla verifica da parte di quest'ultimo dei requisiti stabiliti dalla Regione; in caso di non corrispondenza tra requisiti posseduti e contenuti della summenzionata dichiarazione, il Comune procede d'ufficio alla rettifica e all'assegnazione della classificazione, fatte salve eventuali sanzioni ex art. 37;
- **strutture extralberghiere**, che si classificano in prima, seconda o terza categoria e per cui il livello di classificazione è dichiarato in sede di denuncia di inizio attività.

La classificazione ha una validità a tempo indeterminato, anche se il Comune può procedere in qualsiasi momento, anche d'ufficio, alla rettifica della stessa; contro il provvedimento di classificazione è ammesso ricorso in opposizione all'autorità comunale.

D) Autorizzazioni all'esercizio (*TITOLO III*)

L'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera e dell'attività ricettiva all'aria aperta è soggetta all'*autorizzazione del Comune* in cui è ubicato l'esercizio. In particolare:

- è subordinata alla preventiva classificazione;
- è subordinata alla stipula da parte del titolare o del gestore di un'assicurazione RC;
- indica denominazione, capacità ricettiva, periodo di apertura stagionale o annuale e ubicazione;
- ha carattere permanente e conserva la sua validità fino a quando non si verifichi una causa di sospensione, revoca o decadenza.
- in caso di subentro nella titolarità o nella gestione dell'esercizio, l'autorizzazione è sostituita dalla DIA.
- l'autorizzazione ad enti, associazioni, società e organizzazioni è rilasciata solo quando sia stato dagli stessi designato un rappresentante con funzioni di gestore.
- abilita ad effettuare, accanto al servizio ricettivo, per destinatari esclusivi, la somministrazione di alimenti e bevande (per la quale è comunque necessaria l'ulteriore autorizzazione rilasciata ai sensi della legge regionale n. 14/03), nonché la fornitura di giornali e riviste (e altri oggetti di tipo turistico), e ad installare attrezzature e strutture a carattere ricreativo.

L'attività delle strutture extralberghiere, invece, è intrapresa a seguito di ***denuncia d'inizio attività*** inviata al Comune, redatta su modulo predisposto da quest'ultimo su indicazione regionale. L'autorità comunale può in ogni momento verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati, la veridicità delle certificazioni e delle dichiarazioni prodotte e le condizioni di esercizio delle strutture.

L'esercizio dell'attività ricettiva è in generale subordinato:

1. all'iscrizione del titolare o del gestore al Registro delle imprese;
2. al possesso da parte degli stessi dei requisiti previsti dalla normativa in materia di pubblica sicurezza;
3. alla non sussistenza di cause di divieto, decadenza o sospensione stabilite dalla legge dello Stato.

Lo stesso è poi soggetto alle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico – sanitaria e di pubblica sicurezza nonché a quelle sulla destinazione d'uso degli immobili.

In capo al titolare o al gestore gravano in generale i seguenti obblighi:

1. comunicazione preventiva al Comune di ogni variazione degli elementi contenuti nell'autorizzazione o dichiarati con la DIA;
2. comunicazione alla Provincia, a fini ISTAT, dei dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti;

3. comunicazione al Comune dei periodi di apertura e di chiusura (nonché di eventuali aperture straordinarie o eventuali chiusure della struttura nei periodi di apertura, sottoposte comunque a determinati limiti)
4. rispetto delle disposizioni statali in materia di pubblica sicurezza.

Fatte salve le sanzioni pecuniarie di all'art. 36, l'autorizzazione è soggetta alle seguenti vicende (artt. 23-25):

- **sospensione** per un periodo da 5 a 30 giorni quando non siano rispettate in tutto (o in parte) le condizioni previste nell'autorizzazione stessa o vengano accertate gravi irregolarità nella conduzione dell'attività oppure ancora quando venga meno la rispondenza dello stato dei locali ai criteri stabiliti per l'esercizio dell'attività dalle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico – sanitaria e di pubblica sicurezza nonché a quelle sulla destinazione d'uso degli immobili (sospensione in quest'ultimo caso ai sensi dell'art. 17ter del T.U. di pubblica sicurezza);
- **decadenza** qualora, salvo proroga, l'esercizio non sia stato attivato entro 180 giorni dalla data del rilascio;
- **revoca** quando il titolare o il gestore non risulti più iscritto al Registro delle imprese o, sospeso ai sensi dell'art. 17ter del T.U. di pubblica sicurezza, il titolare o il gestore non abbia provveduto alla regolarizzazione nei tempi stabiliti, oppure l'attività sia sospesa, durante il periodo di apertura comunicato, per più di 90 giorni consecutivi, oppure ancora quando vengano meno gli ulteriori requisiti soggettivi od oggettivi in base ai quali l'autorizzazione è stata concessa.
- per le attività ricettive extralberghiere, oltre ai provvedimenti sanzionatori di tipo pecuniario, può intervenire la sospensione (da 5 a 30 giorni) fino al divieto di prosecuzione dell'esercizio.

Gli ospiti delle strutture ricettive hanno il **potere di reclamo** all'autorità comunale per segnalare eventuali carenze delle strutture stesse; va segnalato, in aggiunta, che competenti a ricevere reclami, per poi trasmetterli sempre al Comune di competenza, sono anche gli Uffici di informazione e accoglienza turistica (IAT).

E) Disciplina dei prezzi (*TITOLO V*)

Si dispone la seguente regolamentazione:

- i titolari o gestori comunicano, in generale entro il 1° ottobre di ogni anno con validità dal 1° gennaio successivo, alla Provincia territorialmente competente i prezzi massimi dei servizi offerti (eventuale differenziando tra alta e bassa stagione), oltre alle caratteristiche delle strutture nonché i periodi di apertura;
- la Provincia trasmette questi dati all'ENIT, i quali possono essere richiesti anche dalla Regione;
- ogni eventuale variazione dei prezzi va comunicata;
- i prezzi vanno riepilogati in un'apposita tabella esposta in modo ben visibile nel luogo di ricevimento;
- gli utenti possono avanzare reclamo in caso di irregolare applicazione dei prezzi.

La legge prevede diverse ipotesi sanzionatorie (*TITOLO VI*):

1. per violazione delle norme sull'autorizzazione o sulla denuncia d'inizio attività o sul mancato invio di comunicazioni al Comune;
2. per violazione delle norme sulla classificazione;
3. per irregolare applicazione delle norme sui prezzi o sulle rilevazioni statistiche;
4. per altre violazioni alle prescrizioni stabilite dalla stessa Legge o dagli atti di Giunta regionale di cui all'art. 3, c. 2.

La Legge regola (*Titolo VII*) ***l'uso occasionale di immobili a fini ricettivi***, (possibile previo nulla osta comunale, per un periodo non superiore a 21 giorni e solo da parte di enti e associazioni senza scopo di lucro o enti sportivi), nonché, dopo aver sancito il ***divieto di campeggio libero***, ossia al di fuori delle ipotesi normativamente previste (ad eccezione dello stanziamento occasionale in aree private da parte del proprietario o col suo consenso), ***i campeggi temporanei***, ossia soste per una durata massima di 15 giorni di singoli e campeggi mobili organizzati da enti e associazioni senza scopo di lucro per scopi sociali, culturali e sportivi.

In conclusione tra le ***disposizioni transitorie e finali*** (*Titolo VIII*) si ricordano le seguenti disposizioni:

- i titolari o gestori delle strutture in attività alla data di entrata in vigore della presente Legge provvedono entro 6 mesi dalla pubblicazione degli atti della Giunta regionale di cui all'art. 3, c. 2, ad una nuova dichiarazione dei requisiti posseduti;
- le strutture su menzionate possono mantenere la preesistente classificazione per un periodo massimo di 3 anni (salvo quanto stabilito negli atti di cui all'art. 3, c. 2);
- qualora le stesse strutture non possiedano più i requisiti minimi per il mantenimento dell'autorizzazione il Comune assegna un termine per la regolarizzazione, conferendo provvisoriamente il livello minimo di classificazione;
- l'adeguamento dimensionale dei servizi igienici esistenti ai nuovi requisiti è obbligatorio solo in concomitanza con gli interventi edilizi che li concernono, quando si tratti di interventi di ristrutturazione radicale;
- gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti ai parametri qualitativi minimi previsti per ogni livello di classificazione possono essere autorizzati dal Comune in deroga ai propri strumenti urbanistici generali vigenti;
- coloro che con DIA hanno intrapreso attività di *bed & breakfast* sulla base della previgente normativa, ora abrogata, provvedono entro 6 mesi dalla abrogazione stessa, ad effettuare una nuova denuncia sulla base dell'art. 10 o dell'art. 13;
- entro 12 mesi dalla pubblicazione dello specifico atto di Giunta regionale di cui all'art. 3, c. 2 i Comuni provvedono ad adeguare i propri strumenti urbanistici con la previsione della disciplina urbanistico edilizia dei complessi ricettivi esistenti e, ove occorre, con l'individuazione delle aree specificatamente destinate agli

insediamenti ricettivi all'aperto (in caso di problemi di compatibilità ambientale, intervento del Piano territoriale di coordinamento provinciale);

- ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione è individuata un'unica categoria per le strutture ricettive alberghiere e un'unica categoria per le strutture ricettive all'aperto.