

Con la legge Quadro 217/1983 è stato demandato alle Regioni il compito di definire i criteri per la classificazione delle strutture ricettive del sistema turistico, distintamente per:

- gli esercizi di tipo alberghiero ([Alberghi](#), [Alberghi diffusi](#), [Condhotel](#));
- le strutture extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva ([ostelli](#));
- le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione ([affittacamere e bed & breakfast](#), [case e appartamenti per vacanze](#));
- i [residence](#);
- le [locazioni turistiche](#).

In Toscana sono vigenti in materia la **Legge Regionale 86/2016** (Testo Unico del sistema turistico regionale) e il relativo **regolamento attuativo 47/R/2018**.

Le strutture ricettive sono individuate al punto 75 della Tabella "A" allegata al D. Lgs. 222/2016 (Madia 2), dove è previsto il regime amministrativo della SCIA UNICA per l'avvio dell'attività, eventualmente accompagnata dalla [Notifica Sanitaria ai fini della registrazione](#) per la somministrazione di alimenti e bevande e dalla SCIA prevenzione incendi per le strutture con più di 25 posti letto.

Per la vendita di specifici prodotti di cui alla sottosezione 1.10 della Tabella "A" si applicano i regimi amministrativi ivi previsti.

In caso di ulteriori attività ([acconciatore](#), [estetista](#), [palestra](#), [lavanderia](#), [vendita di preziosi](#), eccetera) si applicano i relativi regimi amministrativi.

ALBERGHI:

Si definiscono **alberghi** le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e altri servizi accessori: possono somministrare alimenti e bevande e vendere al dettaglio alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati.

Negli alberghi sono consentite:

- a) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 62/2018 (Codice del commercio);
- b) l'attività di vendita al dettaglio al pubblico, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.62/2018 e a condizione che la superficie di vendita complessivamente realizzata non sia superiore a quella di un esercizio di vicinato di cui all'articolo 15, comma 1, lettera d), della L.R. 62/2018 stessa.

Possono assumere la denominazione di **motel** gli alberghi ubicati nelle vicinanze di grandi vie di comunicazione o di porti e approdi turistici, attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture e/o

delle imbarcazioni. Nei motel sono altresì assicurati i servizi di autorimessa, rifornimento carburanti e riparazione.

Possono assumere la denominazione di **villaggio albergo** gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione di più stabili facenti parte di un unico complesso e inseriti in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

Negli alberghi è consentita la presenza di **unità abitative**, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40% di quella complessiva dell'esercizio.

Relativamente al **periodo di apertura**, gli alberghi si distinguono in annuali e stagionali:

- per **apertura annuale** si intende un periodo di apertura di almeno 9 mesi complessivi nell'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.

Requisiti strutturali (art. 33 comma 4 L.R. 86/2016)

L'esercizio dell'attività degli alberghi e delle residenze turistico-alberghiere è subordinato al rispetto dei seguenti requisiti strutturali:

- superficie minima di 8 metri quadrati nelle camere con un posto letto; è consentita la sistemazione temporanea di un letto supplementare per l'alloggio di bambini di età non superiore a dodici anni;
- superficie minima di 14 metri quadrati nelle camere con due posti letto, con l'aggiunta di 6 metri quadrati per ogni ulteriore letto fino a un massimo di due; è consentita la sistemazione temporanea di un letto supplementare per l'alloggio di bambini di età non superiore a dodici anni;
- altezza minima interna utile dei locali posti negli alberghi e nelle residenze turistico-alberghiere, compresi i rapporti areoilluminanti, prevista dalle norme e dai regolamenti igienico edilizi comunali.

Requisiti soggettivi morali

Il titolare, il gestore e i loro rappresentanti devono essere in possesso dei requisiti previsti dagli articoli 11 e 92 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) approvato con R.D. 18.06.1931 n. 773.

In caso di società o di organismo collettivo, tali requisiti devono essere posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia ai sensi del D.Lgs. 06.11.2011 n.159.

Requisiti soggettivi professionali

Per l'attività di albergatore non sono previsti requisiti professionali. La somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati, agli ospiti delle persone alloggiate e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati non richiede il possesso dei requisiti professionali specifici per la somministrazione.

Requisiti soggettivi per i cittadini non UE

Possesso di permesso di soggiorno, in corso di validità, che consenta l'esercizio di lavoro autonomo in Italia, secondo le vigenti normative.

Requisiti oggettivi previsti per il livello minimo di classificazione (una stella) dal Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo

1. Un numero di camere adibite al pernottamento della clientela non inferiore a 7; nel computo sono comprese anche eventuali unità abitative nei limiti previsti dall'articolo 26 comma 4 del Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo.
2. Almeno un locale bagno ogni 8 posti letto o frazione, salvo quanto previsto per gli alberghi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione edilizia
3. Un lavabo con acqua corrente calda e fredda in ciascuna camera adibita al pernottamento della clientela.
4. Almeno un locale ad uso comune.
5. Tutti i requisiti indicati nell'allegato C del Regolamento Regionale come obbligatori per la classificazione ad una stella, tranne i casi in cui siano posseduti requisiti di livello superiore.

Gli alberghi di nuova costruzione oppure oggetto di ristrutturazione edilizia devono avere:

- Almeno un locale bagno ogni 8 posti letto o frazione con minimo di uno per ogni piano.
- Servizi igienici destinati ai locali e aree comuni con gabinetto distinto per sesso e con chiamata di emergenza.

Altri requisiti oggettivi

- Rispetto della vigente disciplina in materia urbanistico-edilizia igienico-sanitaria, di sicurezza e prevenzione incendi, in locali aventi destinazione d'uso Tr - Turistico Ricettiva ed in possesso di regolare agibilità
- Ai fini della prevenzione incendi, fino ai 50 posti letto prima di iniziare l'attività occorre una SCIA che produce gli stessi effetti dell'istanza rilascio CPI
- Ai fini della prevenzione incendi, per una capacità ricettiva superiore ai 50 posti letto occorre il parere di conformità sul progetto
- Superficie minima di 8 mq nelle camere con un posto letto, nelle quali è consentita la sistemazione temporanea di un letto supplementare per l'alloggio di bambini di età non superiore a 12 anni
- Superficie minima di 14 mq nelle camere con due posti letto, con l'aggiunta di 6 mq per ogni ulteriore letto fino a un massimo di due; è consentita la sistemazione temporanea di un letto supplementare per l'alloggio di bambini di età non superiore a 12 anni
- Alle camere si deve accedere direttamente da corridoi o altre aree comuni mediante porta munita di serratura
- Qualora la camera sia dotata, oltre che di bagno riservato, anche di vano soggiorno annesso ma separato e distinto, può assumere la denominazione di suite
- I servizi di ricevimento e di portineria-informazioni devono essere posti in un locale apposito all'ingresso della struttura ricettiva
- All'esterno della struttura ricettiva deve essere esposta in modo ben visibile l'insegna con la denominazione dell'albergo e l'indicazione della tipologia e del livello di classificazione (da 1 a 5 stelle)
- Nella zona di ricevimento dei clienti deve essere esposta in modo ben visibile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Avvio e le variazioni

L'avvio e le variazioni di un'attività di albergo sono soggette alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive (SUAP), in modalità on line, esclusivamente attraverso il Sistema Telematico di Accettazione Regionale (STAR), utilizzando il **codice attività 55.10.01R**.

Alla SCIA deve essere allegata autocertificazione con la quale si dichiara la [classificazione della struttura sulla base dei requisiti minimi obbligatori](#), che (sino ad emanazione del regolamento attuativo del Nuovo Testo Unico sul turismo L.R. 86/2016) sono indicati dal Regolamento n. 18r/2001 e sue modificazioni.

La SCIA ha efficacia immediata. Il Comune può adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi entro 60 giorni dal ricevimento della SCIA, salvo che l'interessato provveda a conformare l'attività alla normativa vigente, ai sensi dell'art. 19 c. 3 della L. 241/1990.

Trasferimento e ampliamento

Il trasferimento e l'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività sono equiparati alla nuova apertura riguardo alle caratteristiche strutturali dell'immobile.

Sospensione e cessazione

La sospensione e la cessazione dell'attività iniziata o esistente sono soggette a comunicazione al SUAP.

La SCIA può essere presentata da persone fisiche, enti, associazioni, società. Nel caso in cui il denunciante non sia persona fisica è obbligatoria la designazione di un gestore. Il titolare o il gestore possono nominare loro rappresentanti purché in possesso dei requisiti richiesti.

La SCIA può riguardare anche la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati, agli ospiti delle persone alloggiate e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati, nonché la fornitura agli ospiti di giornali e riviste, pellicole fotografiche e di registrazione audiovisiva, cartoline e francobolli. In tali casi la somministrazione di alimenti e bevande non richiede il possesso dei requisiti professionali.

ALBERGHI DIFFUSI:

Nuova tipologia di strutture ricettive a gestione unitaria e aperte al pubblico, introdotta dalla L.R. 86/2016 (Testo unico del sistema turistico regionale) nei centri storici, nei borghi rurali e nei nuclei insediativi in ambito costiero con popolazione fino a 5.000 abitanti.

Alberghi diffusi potranno essere insediati laddove il Piano delle Funzioni non lo vieti e nelle località indicate dalla legge quadro sul turismo, coerentemente a quanto disposto all'art. 21, comma 2, che parla di "conformità agli strumenti urbanistici comunali".

Sarà l'operatore a individuare il luogo dove poter esercitare tale attività. Quindi dovranno incrociarsi due condizioni:

- il luogo che deve rispondere alle caratteristiche descritte e richieste dalla L.R. 86/2016;
- il fatto che il piano delle funzioni lo consenta in quell'area.

Inizialmente caratterizzati dalla centralizzazione in un unico stabile principale dell'ufficio ricevimento e accoglienza e dei servizi di uso comune, e dalla dislocazione di camere e alloggi in due o più edifici separati, vicini tra loro, con le modifiche apportate con L.R. 24/2018 alla L.R. 86/2016 è stata prevista la possibilità per gli alberghi diffusi di essere composti anche da una struttura ricettiva alberghiera o extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione, a cui si applica la disciplina prevista per la medesima tipologia ricettiva. Gli alloggi di cui è composto l'albergo diffuso possono essere costituiti da:

- a) camere, aventi accesso diretto da spazi di disimpegno o di uso comune, composte da uno o più locali, arredate e dotate di locale bagno autonomo, dotato di wc, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia;
- b) unità abitative, aventi accesso da spazi di disimpegno o di uso comune, composte da uno o più locali, arredati e dotati di locali a uso cucina e bagno autonomi, dotato quest'ultimo di wc, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

La capacità ricettiva minima è di 12 (dodici) posti letto complessivi.

Gli alloggi sono posti in almeno due edifici autonomi e indipendenti incluso lo stesso edificio in cui si trova l'ufficio di ricevimento.

I servizi di ricevimento, di accoglienza e di uso comune sono forniti all'interno della struttura principale, ubicata alla distanza massima di 500 (cinquecento) metri dai singoli alloggi, misurati nel più breve percorso pedonale possibile.

Il servizio di ristorazione e di prima colazione può essere affidato ad altri soggetti titolari di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati alla distanza massima di 500 (cinquecento) metri dalla struttura principale, misurati nel più breve percorso pedonale possibile.

Il servizio di ristorazione e di prima colazione può essere affidato ad altri soggetti titolari di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati alla distanza massima di 500 (cinquecento) metri dalla struttura principale, misurati nel più breve percorso pedonale possibile.

Il codice star di questa attività è : 55.10.01R.

CONDHOTEL:

Si definiscono (art. 23 L.R. 86/2016) **condhotel** gli esercizi alberghieri a gestione unitaria, aperti al pubblico, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il 40 per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati e, per la parte residenziale, non può in alcun modo beneficiare degli aumenti delle cubature riservate dagli strumenti urbanistici alle superfici destinate a funzioni turistico-ricettive.

Per le condizioni di esercizio dei condhotel e per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, si applicano i criteri e le modalità definiti ai sensi dell'art. 31, commi 1 e 2, del D.L.133/2014 convertito dalla L. 164/2014, e dal successivo Regolamento statale attuativo di cui al D.P.C.M. 22.1.2018, n. 13, in vigore dal 21.3.2018.

Il D.P.C.M. 13/2018, nel definire le condizioni di esercizio dei condhotel ed i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera - in attuazione della norma statale - fa rinvio alle Regioni, e precisamente, con riguardo alle condizioni di esercizio relativamente alla disciplina delle modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività (art.5) e con riguardo alla rimozione del vincolo all'eventuale previsione di modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni (art.11)

La Regione Toscana è intervenuta in merito con **D.G.R. n. 221 del 25.2.2019** per fornire "**Indicazioni interpretative ed applicative ai Comuni concernenti avvio ed esercizio del condhotel, ai sensi art. 23 della L.R. 86/2016** (vedi oltre in normativa e regolamenti).

Il codice attività star è: 55.10.01.

OSTELLI:

Gli ostelli rientrano tra le strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva, di cui al Capo II Sezione Seconda della L.R. 86/2016.

Si definiscono **ostelli** le strutture ricettive, attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite da soggetti pubblici, associazioni, enti e imprese per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative.

Nel caso di gestione da parte di associazioni, l'attività può essere esercitata solo nei confronti degli associati. Il titolare e il gestore degli ostelli possono nominare loro rappresentanti purché in possesso degli stessi requisiti personali richiesti al titolare o gestore.

In caso di società o di organismi collettivi e i requisiti personali debbono essere posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia ai sensi dell'articolo 83 del D.lgs. 159/2011.

Ai sensi dell'art. 64 comma 4 del Regolamento di attuazione 47/R/2018, gli ostelli esistenti all'11/08/2018 erano tenuti ad adeguarsi alle disposizioni del regolamento stesso entro il 31/03/2019, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica.

I **requisiti e servizi minimi degli ostelli** (art. 3, comma 1, lettera "n" della L.R. 86/2016) sono indicati nell'art. 43 (e 42) del Regolamento attuativo.

Il locale o i locali comuni di soggiorno devono essere dimensionati complessivamente nel rapporto minimo di 0,50 metri quadrati per ogni posto letto effettivo, con un minimo di 8 metri quadrati; tali locali possono coincidere con la sala da pranzo. A ciascun letto base può essere sovrapposto un altro letto, purché sia comunque garantita la cubatura di 9 metri cubi per ogni posto letto aggiunto.

Negli ostelli devono essere assicurati i seguenti servizi minimi previsti dall'art. 43 del regolamento regionale 47/R/2018:

- a) pulizia giornaliera dei locali;
- b) cambio della biancheria a ogni cambio di cliente;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;
- d) portineria almeno quattro ore al giorno e con addetto sempre reperibile;
- e) conoscenza della lingua inglese e di almeno un'altra lingua straniera da parte del personale di ricevimento.

Gli ostelli devono disporre di un'area a disposizione degli ospiti dotata di almeno una postazione internet o di una connessione Wi-Fi.

L'esercizio dell'attività di ostello è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA) da presentare al SUEAP, esclusivamente on line tramite il Sistema Telematico di Accettazione Regionale (STAR), utilizzando il **codice attività 55.221R**.

La SCIA attesta l'esistenza dei requisiti previsti dall'art. 33, commi 1,2 e 3 e dall'art. 46 della L.R.T. 86/2016 e dal regolamento di attuazione, nonché il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica ed edilizia.

Chi gestisce l'attività di Ostello deve comunicare al SUAP ogni variazione del numero e delle caratteristiche della struttura.

Il **trasferimento della titolarità o della gestione dell'attività di ostello**, per atto tra vivi o mortis causa, comporta il trasferimento al subentrante della titolarità del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività.

Il **subingresso** è soggetto a comunicazione effettuata dal subentrante al SUAP, sempre in modalità on line tramite STAR

Il subentrante dichiara:

- a) il trasferimento dell'attività;
- b) il possesso dei requisiti di cui all'articolo 33, commi 1,2 e 3 della L.R. 86/2016

La comunicazione di subingresso è effettuata prima dell'effettivo avvio dell'attività e comunque:

- a) entro sessanta giorni dalla data dell'atto di trasferimento della titolarità o della gestione dell'attività;
- b) entro un anno dalla morte del titolare.

La **sospensione dell'attività di ostello** per un periodo superiore a 15 giorni è soggetta a previa comunicazione da effettuarsi al SUAP.

La **cessazione dell'attività di ostello** è soggetta a comunicazione da effettuarsi al SUAP entro trenta giorni dal suo verificarsi.

AFFITTACAMERE E BED AND BREAKFAST

Gli esercizi di affittacamere rientrano tra le **strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione**, di cui al Capo Secondo Sezione Terza della L.R. 86/2016.

Gli esercizi di affittacamere sono strutture composte da non più di 6 camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi.

Gli affittacamere possono essere gestiti:

- **in forma imprenditoriale:** uno stesso soggetto non può gestire più di due esercizi di affittacamere nell'ambito del medesimo edificio
- **in forma non imprenditoriale:** l'attività può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

L'utilizzo delle abitazioni per l'attività di affittacamere non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.

Requisiti propri dei locali destinati ad affittacamere

(art. 47 regolamento 47/R/2018, art. 3, comma 1, lettera "n" L.R. 86/2016, art. 54, comma 1, lettere "a" e "b" L.R. 86/2016)-

Necessitano i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione, le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente e i requisiti previsti dal regolamento di attuazione, come di seguito esposti:

-Per le camere a più di 2 (due) letti la cubatura e la superficie minima sono quelle risultanti dalle misure stabilite per le camere a 2 (due) letti aumentate, per ogni letto in più, di un numero rispettivamente di metri cubi o quadrati pari alla differenza di cubatura e superficie tra le camere ad uno e quelle a 2 (due) letti.

-Alle camere da letto destinate agli ospiti si deve poter accedere comodamente e senza dover attraversare le camere da letto o i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite. Nelle stanze di soggiorno adibite all'uso comune non è consentito installare letti aggiunti.

-Gli appartamenti utilizzati devono essere dotati di un servizio igienico, completo di wc, lavabo, vasca da bagno o doccia, bidet o soluzione equivalente, specchio, ogni 8 (otto) posti letto o frazione, comprese le persone appartenenti al nucleo familiare e conviventi

Per le camere da letto, l'arredamento minimo deve essere costituito da letto, sedia o sgabello per persona, armadio, cestino rifiuti e un tavolo.

servizi minimi da assicurare negli esercizi di affittacamere

(art. 47 regolamento 47/R/2018)-

- a) pulizia giornaliera dei locali;
- b) cambio della biancheria a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- d) addetto sempre reperibile;

- e) wi-fi, tranne i casi in cui il servizio non sia tecnicamente realizzabile o qualora la struttura si dichiari “digital detox” nei propri strumenti di pubblicizzazione.

BED AND BREAKFAST:

Sono esercizi di bed and breakfast (b&b) le strutture ricettive composte da non più di 6 camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi e **viene somministrata la prima colazione.**

L'attività può essere esercitata:

- **in forma imprenditoriale:** uno stesso soggetto non può gestire più di 2 esercizi di b&b nell'ambito del medesimo edificio;
- **in forma non imprenditoriale:** può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

Denominazione

(art. 13 regolamento 47/R/2018 e art. 3, comma 1, lettera "j" L.R. 86/2016)

La denominazione di ciascuna struttura ricettiva non può essere uguale a quella di altre strutture ricettive presenti nel territorio dello stesso Comune oppure nel territorio di Comuni confinanti qualora si tratti di due strutture le cui aree di pertinenza risultino contigue.

Non può essere assunta la denominazione di una struttura che ha cessato l'attività senza il formale assenso del titolare della medesima, a meno che non siano trascorsi almeno 7 (sette) anni dall'effettiva cessazione e fatta salva l'applicazione delle norme del codice civile in materia.

Non può essere assunta una denominazione che faccia riferimento a una tipologia diversa da quella dichiarata.

Insegna

(art. 14 regolamento 47/R/2018 e art. 3, comma 1, lettera "j" L.R. 86/2016)

All'esterno della struttura ricettiva deve essere esposta, in modo ben visibile, l'insegna o la targa contenente la denominazione e l'indicazione della tipologia.

Apertura, subentro, trasferimento, variazioni della capacità ricettiva di un'attività di affittacamere

Occorre tramettere allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive (SUAP), in modalità on line, contestualmente in unico invio tramite il Sistema Telematico di Accettazione Regionale (STAR) e utilizzando il **codice attività 55.40.41R**:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- modulo **endoprocedimento RIC-15**, già noto come EX MOD. COMAFR "*Comunicazione delle caratteristiche, delle attrezzature e dei servizi della struttura*", indirizzato "All'Ufficio Turismo del Comune capoluogo" ; tale modulo, reperibile in STAR, deve essere scaricato come pdf cliccando sulla piccola icona posta accanto alla "i" di informazioni; una volta compilato in tutte le sue parti, deve essere poi allegato come file firmato digitalmente, a formare parte integrante e sostanziale del complessivo invio della pratica.

Il trasferimento e l'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività sono equiparati alla nuova apertura riguardo alle caratteristiche strutturali dell'immobile.

Non sono dovute dal privato comunicazioni particolari alla ASL, la quale sarà informata direttamente dal SUAP.

Attività di affittacamere con somministrazione di alimenti e bevande

Si applica il **regime amministrativo della SCIA unica**.

Occorre tramettere allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive (SUAP), in modalità on line, contestualmente in unico invio tramite il Sistema Telematico di Accettazione Regionale (STAR) e utilizzando il **codice attività 55.40.41R**:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- modulo **endoprocedimento RIC-15**, già noto come EX MOD. COMAFR "*Comunicazione delle caratteristiche, delle attrezzature e dei servizi della struttura*", indirizzato "All'Ufficio Turismo del Comune capoluogo" ; tale modulo, reperibile in STAR, deve essere scaricato come pdf cliccando sulla piccola icona posta accanto alla "i" di informazioni; una volta compilato in tutte le sue parti, deve essere poi allegato come file firmato digitalmente, a formare parte integrante e sostanziale del complessivo invio della pratica
- [notifica ai fini della registrazione \(endoprocedimento ASL 90\)](#), per la quale non sono richieste asseverazioni e che sarà trasmessa a cura del SUAP alla ASL

CASE APPARTAMENTI VACANZE (cav).

Si definiscono, ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 86/2016, case e appartamenti per vacanze (CAV) le unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per il soggiorno dei turisti.

Le CAV rientrano tra le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. L'utilizzo delle abitazioni per attività di CAV non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.

Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze sono assicurati i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, come definiti nel regolamento regionale di attuazione 47/R/2018.

La gestione di case e appartamenti per vacanze non comprende la somministrazione di alimenti e bevande e l'offerta di servizi propri delle strutture alberghiere.

È obbligatoria la designazione di un gestore nel caso in cui il titolare della struttura sia una persona giuridica. Il titolare e il gestore possono nominare loro rappresentanti purché in possesso degli stessi requisiti richiesti al titolare e al gestore.

Si applicano alle CAV le disposizioni comuni a tutte le strutture ricettive, quali dettagliate negli articoli da 13 a 18 del regolamento regionale 47/R di attuazione della L.R. 86/2016.

Requisiti soggettivi

1. Il titolare della CAV e il suo rappresentante, devono essere in possesso dei requisiti previsti dagli articoli 11 e 92 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS), approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.
2. Nel caso in cui il titolare della CAV sia una persona giuridica, è obbligatoria la designazione di un gestore, in possesso dei requisiti di cui al punto 1.
3. In caso di società o di organismo collettivo, i requisiti di cui al punto 1 sono posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia ai sensi dell' articolo 85 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n.136).

Requisiti strutturali

I locali destinati ad attività ricettiva di CAV devono possedere:

- i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;
- le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, ai sensi della normativa vigente;
- i seguenti servizi minimi previsti dall'art. 49 del regolamento regionale 47/R/2018 di attuazione:
 - pulizia dei locali a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;

- cambio della biancheria a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- addetto sempre reperibile;
- ricevimento degli ospiti;
- televisore;
- frigorifero;
- wi-fi, tranne che il servizio non sia tecnicamente realizzabile o la struttura si dichiara “digital detox” nei propri strumenti di pubblicizzazione.

Rientrano tra le dotazioni delle CAV, qualora la casa o appartamento sia parte di un immobile condominiale, le dotazioni proprie dell’immobile, quali spazi aperti attrezzati a verde per uso collettivo, parcheggi comuni, piscina ad uso comune, il cui accesso è riservato ai condomini e gratuito.

Avvio dell'attività

L'esercizio dell'attività di CAV è soggetto a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** da presentare al SUAP, esclusivamente on line **tramite il Sistema Telematico di Accettazione Regionale (STAR)**, utilizzando il **codice attività 55.40.46R**.

La SCIA attesta l’esistenza dei requisiti soggettivi previsti dall’articolo 33, commi 1, 2 e 3, e dei requisiti strutturali previsti dall’articolo 54 della L.R. 86/2016 e dal regolamento di attuazione, nonché il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

Chi gestisce un'attività di CAV deve comunicare al SUAP ogni variazione del numero e delle caratteristiche delle case e degli appartamenti di cui dispone per la gestione.

Subingresso

Il trasferimento della titolarità o della gestione dell'attività di CAV, per atto tra vivi o per causa di morte, comporta il trasferimento al subentrante della titolarità del titolo abilitativo all’esercizio dell’attività.

Il subingresso è soggetto a comunicazione effettuata dal subentrante al SUAP in modalità on line tramite STAR.

Il subentrante dichiara:

- il trasferimento dell'attività;
- il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 33, commi 1, 2 e 3, della L.R. 86/2016.

La comunicazione di subingresso è effettuata prima dell'effettivo avvio dell'attività e comunque:

- entro 60 giorni dalla data dell'atto di trasferimento della titolarità o della gestione dell'attività;
- entro un anno dalla morte del titolare.

Sospensione e cessazione

La **sospensione dell'attività di CAV** per un periodo **superiore a 15 giorni** è soggetta a comunicazione preventiva da effettuarsi al SUAP.

La **cessazione dell'attività di CAV** è soggetta a comunicazione da effettuarsi al SUAP **entro 30 giorni** dal suo verificarsi.

RESIDENCE:

I

residence sono strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono o plurilocali, arredate, corredate e dotate di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati. Devono essere ubicati in stabili a corpo unico o a più corpi.

La gestione dei residence può comprendere anche la somministrazione di bevande.

Il servizio di ricevimento (segreteria, informazioni, portierato) e eventuali servizi centralizzati, situati in uno degli stabili in cui si trovano le unità abitative, devono essere assicurati per almeno quattro ore al giorno, esclusi i festivi.

Se l'attività non è esercitata da una persona fisica, è obbligatoria la designazione di un gestore, che dovrà essere sempre reperibile. Il titolare o il gestore possono comunque nominare un loro rappresentante, purché in possesso dei requisiti previsti.

Il livello di classificazione viene indicato con il simbolo delle "chiavi", da 2 a 4, in base ai servizi offerti.

L'attività di residence può essere iniziata in locali che rispettino la vigente disciplina in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica ed edilizia, aventi destinazione d'uso **Tr - Turistico Ricettiva** ed in possesso di regolare agibilità. Inoltre devono essere in possesso dei seguenti requisiti minimi:

1. Un numero di unità abitative per l'alloggio della clientela non inferiore a sette, ciascuna delle quali è costituita dall'insieme di uno o più locali preordinato come autonomo appartamento, dotata di servizio autonomo di cucina e stanza da bagno;
2. I requisiti obbligatori per la classificazione a due chiavi, salvo siano posseduti requisiti di livello superiore. Le attrezzature, gli arredi e i locali in cui si svolge l'attività devono essere mantenuti in buono stato di conservazione, tale da assicurarne la funzionalità e la fruibilità da parte dell'utenza;
3. Nel caso in cui le unità immobiliari siano ubicate a più corpi la distanza tra gli stessi non deve superare, di norma, i 50 metri.

Inoltre, all'interno delle camere deve essere esposta una tabella dei prezzi massimi praticati comprensivi del pernottamento e dei servizi offerti. Devono essere comunicati all'Ufficio turismo i prezzi e le caratteristiche della struttura.

Ai fini della classificazione della struttura (da 1 a 4 chiavi) gli interessati dichiarano il livello e le caratteristiche della struttura e dei servizi offerti. In caso di variazione delle caratteristiche necessarie per il livello di classificazione posseduto, questa deve essere tempestivamente comunicata.

L'apertura, il subentro, il trasferimento e le variazioni della capacità ricettiva dell'attività di residence sono subordinate alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) allo Sportello Unici per l'Edilizia e le Attività Produttive (SUAP), esclusivamente in modalità on line, tramite il Sistema Telematico di Accettazione Regionale (STAR), utilizzando il **codice attività** **è:** **55.40.53R**

Il trasferimento e l'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività sono equiparati alla nuova apertura riguardo alle caratteristiche strutturali dell'immobile.

LOCAZIONI TURISTICHE:

Le Locazioni Turistiche sono immobili o porzioni di essi concessi per finalità turistiche **senza fornitura di servizi accessori e complementari tipici delle strutture ricettive** di cui alla normativa turistica vigente.

Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione (art. 1571 e seguenti).

Inoltre, gli immobili o porzioni di immobili locati per finalità turistiche devono possedere:

- i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;
- le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente.

In base alla legge regionale n. 86 del 20/12/2016 non costituisce locazione a fini turistici l'offerta di alloggio senza corrispettivo monetario e, quindi, se c'è uno scambio di alloggi per finalità turistiche, ma non c'è alcuno scambio di denaro, quel contratto non è considerato locazione turistica (rientra nella sharing economy).