

Si informa che dal 14 giugno 2018, con la pubblicazione sul B.U.14 giugno 2018, 2° suppl. al n. 24, è operativo il nuovo Regolamento regionale n. 4/2018 recante per oggetto: "Caratteristiche e modalità di gestione delle strutture ricettive extralberghiere, requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento, nonché adempimenti per le locazioni turistiche" in attuazione della legge regionale n.13/17 recante per oggetto "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere" di riordino del settore.

Si ricorda che tutti i testi legislativi e regolamentari (in ordine tematico e cronologico) sono rinvenibili sul sito del Consiglio regionale, banca dati Arianna, al seguente indirizzo: <http://arianna.cr.piemonte.it/>

Si elencano di seguito le principali disposizioni da tenere in considerazione introdotte dai nuovi testi, legislativo e regolamentare di cui sopra, in modo che le strutture esistenti possano provvedere agli adeguamenti nei tempi prefissati.

Così come disposto dall'art.26, comma 1 della l.r.13/17:

Le strutture ricettive extralberghiere già in esercizio alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 18 si adeguano, entro centottanta giorni, alle nuove disposizioni in materia di denominazione, classificazione, marchio grafico e loghi identificativi delle attività ricettive extralberghiere mediante compilazione e trasmissione al SUAP, territorialmente competente, della relativa modulistica predisposta dalla struttura regionale competente in materia di turismo.

Dal momento che il regolamento regionale n.4/2018 è entrato in vigore il 14 giugno 2018, entro il 14 dicembre 2018, le strutture ricettive extralberghiere già in esercizio, dovranno pertanto provvedere agli adeguamenti di cui sopra.

Così come disposto dall'art.26, commi 2 e 3 della l.r.13/17:

Le strutture ricettive denominate "case per ferie" ed "ostelli per la gioventù", esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 18, conservano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari di cui all'articolo 3 della legge regionale 15 aprile 1985, n.31 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere, ora abrogata). I successivi interventi di ristrutturazione sono disciplinati dal regolamento di attuazione n.4/18 che all'art.17 detta però specifiche disposizioni transitorie e derogatorie. In altre parole in caso di nuove costruzioni devono essere tenute in considerazione le disposizioni tecniche contenute nell'allegato A del Regolamento di attuazione n.4/18; le strutture esistenti, se soggette ad interventi edilizi di cui all' [articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), - ad eccezione degli interventi di cui al comma 1, lettere a), b), c) del medesimo articolo e comunque limitatamente alle porzioni di edificio oggetto di intervento - in caso di impossibilità tecnico-strutturale, certificata da un tecnico abilitato, ad adeguarsi ai requisiti di cui all'allegato A del regolamento, rispettano le seguenti disposizioni derogatorie:

a) superficie minima delle camere, al netto di ogni altro locale accessorio e/o di servizio, di metri quadrati 8, se con un posto letto, e di metri quadrati 12, se con due posti letto. Per ogni posto letto in più, la superficie minima delle camere a due posti letto è aumentata di metri quadrati 4, fino ad un massimo di otto posti letto;

b) altezza minima dei locali secondo le previsioni del regolamento edilizio comunale;

c) in caso di altezze non uniformi, ogni locale garantisce un'altezza media non inferiore ai limiti stabiliti alla lettera b);

d) ove non vi sia la necessaria superficie, è sufficiente che sia garantita l'esistenza di una cubatura pari a quella derivante dal rapporto tra le superfici e le altezze indicate alle lettere a) e b).

Ai fini del dimensionamento degli altri rapporti tecnici delle strutture di cui al comma 2, sono computati i posti letto effettivi, al netto delle camere o camerate dotate di servizi igienici privati, secondo i seguenti parametri:

- a) un wc ogni otto posti letto;
- b) un bagno o doccia ogni dieci posti letto;
- c) un lavabo ogni sei posti letto;
- d) il locale comune destinato a soggiorno, distinto dalla sala pranzo, garantisce un rapporto minimo di metri quadrati 0,50 per ogni posto letto effettivo;
- e) la superficie aeroilluminante non è inferiore ad 1/8 della relativa superficie di calpestio e comunque non inferiore a quanto previsto dai regolamenti edilizi comunali.

Per tutte le altre strutture ricettive extralberghiere esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 18, conservano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari di cui alla l.r.34/88. Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione sono disciplinati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 18, allegato A.

Così come disposto dall'art.26, comma 4 della l.r.13/17:

Le strutture ricettive denominate "residence", esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 18, conservano la denominazione eventualmente acquisita di "residence" anche se sono collocate a corpo unico in edifici comprendenti un numero di appartamenti inferiore a quello di cui all'articolo 6, comma 5, lettera a). In altre parole il nuovo Regolamento stabilisce che una CAV per fregiarsi della denominazione "Residence" debba avere almeno 8 unità abitative collocate in un unico immobile. Ma l'articolo di cui trattasi consente di mantenere la denominazione residence per quelle strutture già esistenti che avevano ottenuto tale denominazione in base a quanto disposto dalla l.r.31/85 ora abrogata, pur avendo un numero inferiore a 8 di unità abitative collocate in un unico immobile.

Così come disposto dall'art.15 del Regolamento regionale n.4/2018:

Dalla data di entrata in vigore del nuovo regolamento non è consentito avviare strutture ricettive extralberghiere denominate "alloggi vacanze". Alle strutture ricettive già esistenti (che continuano ovviamente a definirsi alloggi vacanze) si applica la disciplina dell'articolo stesso che richiama quanto già disposto dall'art.18 bis e seguenti della l.r.31/85 (ora abrogata):

Gli alloggi vacanze sono unità abitative residenziali composte da uno o più locali con superficie minima di metri quadrati 30, arredati e dotati di servizi igienici e cucina autonoma.

La gestione degli alloggi vacanze è affidata:

- a) a cooperative turistiche, a consorzi e a società consortili di imprenditori turistici;
- b) ad agenzie o intermediari immobiliari e a società di gestione immobiliare, anche turistica;

c) a piccole e medie imprese, nonché a imprenditori individuali operanti nel settore del turismo.

La gestione degli alloggi vacanze prevede la fornitura dei seguenti servizi di offerta turistica:

- a) pulizia quotidiana delle unità abitative;
- b) fornitura e cambio della biancheria, compresa quella da bagno, almeno due volte alla settimana e, comunque, ad ogni cambio di cliente;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- d) ricevimento degli ospiti e servizio di recapito.

Gli alloggi vacanze sono dati in gestione al sistema turistico per un periodo non inferiore a duecentosettantacinque giorni all'anno mentre i turisti possono beneficiare dell'unità abitativa per un periodo non superiore a trenta giorni consecutivi.

I proprietari degli alloggi possono utilizzare per non più di novanta giorni complessivi all'anno, l'unità o le unità abitative dati in gestione ai soggetti di cui sopra, previa comunicazione al soggetto gestore entro il 30 settembre dell'anno precedente a quello di riferimento.

Il proprietario può gestire direttamente gli alloggi vacanze se in possesso dei requisiti previsti al secondo comma dell'articolo e se non ha beneficiato della concessione dei contributi in conto capitale ai sensi della normativa vigente in materia di finanziamenti alle imprese turistiche.

Così come disposto dall'art.17, comma 4 del Regolamento regionale n.4/2018:

Le strutture ricettive extralberghiere, già avviate con carattere non imprenditoriale, si adeguano, a far data dal 1° gennaio 2019, alle disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 della l.r.13/17, in funzione della capacità ricettiva della struttura e dei servizi offerti. In questo caso si fa esplicito riferimento ai Bed & Breakfast e agli affittacamere che devono adeguare la loro gestione (imprenditoriale o non imprenditoriale) in riferimento alla capacità ricettiva e ai servizi offerti.

Così come disposto dall'art.17, comma 5 del Regolamento regionale n.4/2018:

I periodi di apertura di cui all'articolo 2 si applicano a far data dal 1° gennaio 2019. In sostanza il nuovo Regolamento detta precise disposizioni riguardo ai periodi di apertura e va a definire cosa si intenda esattamente per apertura stagionale o annuale. Le strutture ricettive già in essere dovranno pertanto adeguare i periodi di apertura alle nuove disposizioni a partire dall'inizio del prossimo anno.

Così come disposto dall'art.17, comma 6 del Regolamento regionale n.4/2018:

Con riferimento alle locazioni turistiche, gli adempimenti amministrativi di cui all'articolo 14, che danno attuazione dell'articolo 5, comma 5, lettere a) e c), della l.r.13/2017, sono sospesi fino a successive istruzioni, fornite con apposito provvedimento della Giunta regionale.

Ciò significa che, nonostante l'entrata in vigore del Regolamento, occorrerà attendere ancora per poter censire le locazioni ad uso turistico, in quanto è necessario avere a disposizione un archivio informatico che verrà realizzato opportunamente nella nuova

piattaforma per la raccolta dati della domanda e dell'offerta ricettiva. Tale componente informatica supporterà tutto il processo di trasmissione dati (informativa ai Comuni, ossia modello LT_2018 (Allegato H del Regolamento), creazione e assegnazione del CIR (Codice identificativo di riconoscimento) da parte dell'ufficio comunale, creazione e gestione dell'archivio comunale, creazione e gestione dell'anagrafica immobili per locazioni turistiche, realizzazione dell'applicativo per la raccolta dati dei movimenti turistici. Non appena sarà pronto questo nuovo strumento informatico si procederà, con un atto di Giunta, a rendere operativo il nuovo procedimento.

A tal riguardo, si precisa, tuttavia, che è comunque possibile avviare una locazione per finalità turistiche con le modalità utilizzate fino ad oggi, ossia con la stipula di contratti brevi tra il proprietario degli alloggi e il cliente. Per quanto riguarda la pubblicità ci si può affiliare alle più note community market places come AirBnB, Booking.com, Wimdu, per citare le principali che svolgono un'attività di intermediazione commerciale. Per quanto riguarda gli aspetti reddituali la struttura ricettiva potrà rivolgersi invece ad un commercialista di fiducia e all'Agenzia delle Entrate competenti territorialmente per quanto riguarda gli aspetti fiscali.

Per quanto riguarda la modulistica da utilizzare si informa che con le Determinazioni Dirigenziali n. 279 del 12.07.2018 e n. 350 del 28.08.2018 sono stati approvati i nuovi modelli per inizio e variazione attività, la denuncia di classifica, le tabelle e i cartellini prezzi, la comunicazione caratteristiche e prezzi e la denuncia delle attrezzature caratteristiche e prezzi e che gli stessi e i loghi distintivi saranno presto rinvenibili sul sito internet regionale al seguente indirizzo:

<http://www.regione.piemonte.it/turismo/cms/strutture-ricettive.html>

Si comunica infine che analoga circolare sarà inviata a tutte le strutture ricettive extralberghiere in modo che provvedano ad effettuare gli adeguamenti de quo.