


Legge regionale 3 agosto 2017 n. 13 “Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”



La Regione Piemonte ha adottato in materia di strutture ricettive extralberghiere una nuova legge - l.r. 3 agosto 2017, n. 13 - pubblicata sul B.U. n. 32 del 10 agosto 2017, ed **entrata in vigore il 25 agosto 2017.**

- Tale impianto normativo si propone di armonizzare il contesto legislativo piemontese del comparto extralberghiero razionalizzando norme e istituti che nel corso del tempo hanno subito modifiche in relazione ai vari aspetti tecnico-funzionali ed amministrativi.
- Contestualmente si è provveduto a riqualificare e a potenziare le strutture extralberghiere, cogliendo le attese di un mercato turistico in continua evoluzione costituito da numerose, variegata e mutevoli tipologie di consumatori accomunate da un livello crescente di aspettative e di esigenze.



- 
- L'articolo 18 della legge citata prevede che, entro il termine di centottanta giorni dalla sua entrata in vigore, la Giunta regionale adotti un proprio regolamento di attuazione in cui declinare nel dettaglio specifiche caratteristiche e peculiarità tecnico-funzionali, nonché i requisiti gestionali delle attività extralberghiere in ordine ai principi in essa stabiliti.
 - Gli articoli 26 e 28 della legge regionale prevedono, inoltre, la sospensione di numerosi articoli di richiamo alle nuove tipologie extralberghiere in considerazione del nuovo impianto normativo basato essenzialmente su un innovativo sistema di qualità dell'offerta dei servizi turistici che, al fine di assumere piena efficacia operativa, dovrà essere disciplinato nel dettaglio dal regolamento di cui all'articolo 18.


Al fine, tuttavia, di consentire un'opportuna conoscenza dei nuovi istituti normativi da parte degli operatori del mercato turistico, in attesa dell'approvazione del regolamento regionale di attuazione, si evidenziano i seguenti aspetti meritevoli di interesse ed attenzione:

1. Configurazione di un sistema basato su standards e requisiti minimi per l'ottenimento della **classificazione a stelle** per tutte le attività ricettive extralberghiere, ad esclusione delle locazioni turistiche, e creazione di un apposito logo o segno distintivo capace di individuare la relativa tipologia ricettiva in modo uniforme sul territorio piemontese.



2. Rivisitazione delle strutture ricettive extralberghiere denominate **bed and breakfast** e **affittacamere** secondo meccanismi di gestione a carattere imprenditoriale e non imprenditoriale con relativa possibilità, per gli affittacamere, di fruire di ulteriori denominazioni commerciali più competitive e accattivanti sul mercato turistico (room rental – guest house) cercando di configurare l'impianto normativo affinché non si creassero sovrapposizioni tra le due tipologie ricettive.






3. Rimodulazione della tipologia delle **case e appartamenti per vacanze**, all'interno della quale vengono assorbiti gli ex alloggi vacanza che, in considerazione del numero minimo consentito per la costituzione in CAV, dovranno essere presenti allo stesso modo nel numero minimo di tre unità immobiliari. Tale ratio trova fondamento a seguito dell'inserimento delle locazioni turistiche private nella nuova legge che, di fatto, ottengono una maggiore collocazione sul mercato turistico in considerazione proprio del numero di unità possedute, inferiore a quello previsto per le CAV, (anche solo una) e per le quali non è richiesta la gestione imprenditoriale, né l'obbligo delle prestazioni e dei servizi di ospitalità turistica.

4. Le CAV che presentano un numero minimo di otto unità abitative, realizzate in complessi immobiliari a corpo unico di fabbrica, senza promiscuità con altri appartamenti privati ad uso abitativo, possono assumere la denominazione di **residence**; tale tipologia viene maggiormente qualificata sia in termini strutturali che di servizi resi agli ospiti alloggiati laddove, elevando il numero minimo da tre a otto unità abitative e la necessaria presenza di alcuni servizi, tra cui l'accoglienza dedicata, si conferisce alla tipologia una dimensione aziendale "minima" con impegno professionale di mezzi e forza lavoro ed una realtà circostanziata e riconoscibile dall'esterno e maggiormente qualificante nel mercato dell'offerta turistica.





5. Semplificazione del quadro normativo delle case per ferie con possibilità di declinare l'istituto in due uniche sottotipologie denominate **foresterie** e **centri soggiorno**; quest'ultime, assumono puntuali denominazioni in funzione delle specifiche finalità che perseguono, ossia:

- **centro soggiorno vacanze o colonia:** con finalità di vacanze per bambini e ragazzi in età scolare;
- **centro soggiorno studio:** con finalità educative e formative;
- **centro soggiorno sportivo:** con finalità di promozione dello sport e del benessere fisico;
- **centro soggiorno eventi:** per l'accoglienza di gruppi in occasione di manifestazioni locali ed eventi a carattere eccezionale e per periodi limitati nel tempo (60 giorni).

6. Previsione di nuove tipologie ricettive quali:




- a) locande:** strutture annesse ad esercizi di ristorazione pubblica laddove, in un unico complesso immobiliare, coesistano l'attività di ristorazione (al piano terreno) e quella di affittacamere (ai piani superiori) nel numero massimo di capacità ricettiva previsto per gli affittacamere tradizionali. Tale tipologia risponde alle esigenze di un mercato turistico, già in voga nel passato, costituito per lo più da viandanti che durante i loro spostamenti sono soliti fermarsi in una struttura posta sul percorso per dormire e rifocillarsi.
- b) residenze di campagna o country house:** strutture ricettive ubicate in ville padronali, casali o case coloniche inserite in contesti ambientali di valore naturalistico e paesaggistico, al di fuori dei centri urbani, in comuni con popolazione dimensionata e gestite unitariamente in forma imprenditoriale. L'offerta turistica può comprendere il pernottamento in camere o appartamenti con servizio autonomo di cucina fino ad un massimo di dieci posti letto, la somministrazione di alimenti e bevande per le persone alloggiate, l'esercizio di attività ludico-ricreative e sportive finalizzate alla valorizzazione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale gestite da soggetti non imprenditori agricoli (per tali figure sono già previste le attività di agriturismo e ospitalità rurale familiare). Le camere o gli appartamenti possono essere ubicate all'interno del fabbricato principale o inseriti in uno o più immobili limitrofi facenti parte dello stesso nucleo rurale e della medesima pertinenza di terreno avente un'estensione territoriale di almeno 2.000 metri quadrati.

7. La legge prevede all'articolo 10 l'ospitalità in soluzioni ricettive innovative e alternative alla tradizionale accoglienza capace di incrementare l'offerta turistica in contesti naturalistici. Tali tipologie necessitano, tuttavia, di una disciplina tecnica puntuale ed uniforme affinché possano collocarsi efficacemente all'interno del panorama ricettivo extralberghiero; tali potranno essere ad esempio le **case sugli alberi**, le **chiatte sui laghi**, le **camere nelle botti di legno** e **soluzioni similari** fruibili, nel rispetto delle normative urbanistiche, paesaggistiche e ambientali, come tipologie ricettive autonome ed eventualmente ipotizzabili come complemento della ricettività extralberghiera tradizionale.




8. Possibilità per le strutture ricettive extralberghiere, localizzate lungo itinerari e sentieri escursionistici riconosciuti come tali dalla Regione Piemonte, di aggiungere alla propria denominazione quella di **posto tappa** con caratteristiche peculiari e servizi dedicati al turista escursionista da definirsi nel regolamento di attuazione.





9. Possibilità per i gestori di specifiche strutture ricettive extralberghiere di mettere a disposizione dei turisti alloggiati locali e servizi accessori e complementari per la cura e il benessere psico-fisico nel rispetto delle vigenti normative di settore. Ciò al fine di poter accrescere la competitività dell'offerta con servizi rivolti al fabbisogno specifico della clientela alloggiata. Tuttavia, onde non configurare un quadro normativo sovrapponibile e ingerente in quello alberghiero, data anche la diversa natura e funzione tipologica delle strutture ricettive extralberghiere, saranno valutate per queste ultime opportune disposizioni volte a scongiurare un possibile mercato concorrenziale e non propriamente confacente con le attività e i servizi richiesti all'interno di tali strutture.



10. Inquadramento delle **locazioni turistiche** di alloggi privati nel rispetto dei principi stabiliti dalla legislazione statale vigente in materia, ossia dalla **legge 9 dicembre 1998, n. 431** (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo) e dalla **legge 21 giugno 2017, n. 96** (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) nonché delle disposizioni generali del **codice civile** e delle **leggi speciali** in materia contrattuale.

Aspetti salienti della locazione turistica



ASPETTI AMMINISTRATIVI

Le locazioni turistiche sono configurate all'interno della legge regionale in un articolo specificatamente ad esse dedicato (**articolo 5**) e concorrono alla regolazione di nuove forme di ospitalità alternativa. Non solo, ma, ad integrazione dell'offerta turistica regionale, rilevano ai fini informativi, di monitoraggio statistico e di promozione turistica onde far emergere un mercato turistico in continua evoluzione e fino a ieri sommerso, privo di regole o addirittura in concorrenza sleale.

10.1) E' stata prevista, insieme alle normali dotazioni della civile abitazione, la **sola fornitura di biancheria, qualora richiesta dal cliente, ma senza alcuna prestazione di servizi accessori e complementari**. Di fatto, nella locazione turistica è consentito prestare i **servizi di ospitalità turistica a condizione che** la pulizia e il cambio della biancheria avvenga, esclusivamente, prima dell'inizio di ogni rapporto di locazione e non durante la permanenza dell'ospite e che il ricevimento degli ospiti non sia prestato in apposito locale di ricevimento.


10.2) La gestione delle locazioni turistiche è ammessa:

a) in forma diretta;

b) in forma indiretta, da parte di agenzie o società di gestione di intermediazione immobiliare e da operatori professionali che intervengono quali mandatari o sub locatori.

Si fa rilevare, al riguardo, che l'avvio delle locazioni turistiche è prevista anche tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Tale previsione (soggetti che gestiscono portali telematici) è stata inserita nel testo dell'art. 4 della legge 96/2017, in sede di conversione. Viene così esplicitato che la normativa riguarda anche i contratti conclusi con l'intervento di **operatori diversi dagli intermediari immobiliari, che operano sul web con piattaforme e servizi** che hanno la finalità di far incontrare domanda e offerta nel campo delle locazioni (il più noto dei quali è oggi Airbnb).





10.3) Per l'avvio delle locazioni turistiche è prevista la compilazione di uno specifico modello di comunicazione e informazione da trasmettere al comune competente per territorio i cui contenuti saranno definiti dal regolamento di attuazione.

Anche per le locazioni turistiche valgono gli adempimenti amministrativi richiesti per le strutture ricettive; pertanto, chiunque intenda avviare una locazione turistica è soggetto, oltre alla comunicazione informativa di cui sopra ai seguenti incombeni:

- comunicazione giornaliera degli alloggiati alla questura del luogo per ragioni di pubblica sicurezza;
- trasmissione mensile dei dati sul movimento dei flussi turistici per ragioni statistiche.

ASPETTI FISCALI



Il regime fiscale delle locazioni cosiddette “brevi” é delineato dall’art. 4 della legge 96/2017, intendendo come tali i **contratti di locazione** di immobili ad uso abitativo **di durata non superiore a 30 giorni**, e riguarda solo le locazioni stipulate fuori dal regime di impresa.

10.1) Applicazione della cedolare secca

È possibile effettuare l’opzione per il regime della cedolare secca con l’aliquota del 21% con riferimento ai contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017.

Tale facoltà è inoltre prevista anche per i corrispettivi lordi derivanti:

- dai contratti di sublocazione;
- dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell’immobile a favore di terzi.

In entrambi i casi deve trattarsi di contratti riconducibili alla tipologia della locazione breve.

L’applicazione della cedolare secca agli affitti brevi non è una novità, in quanto era già ammessa in precedenza per le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni. E’ innovativa la previsione che ne estende l’applicazione anche ai contratti “che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali”, in quanto la presenza di tali servizi, limitatamente all’inizio della locazione, non è di per sé sufficiente a configurare un’attività di impresa, rimanendo, invece, il contratto nell’ambito delle locazioni private.

10.2) **Esercizio dell'opzione per la cedolare secca**

L'opzione per il regime della cedolare secca è generalmente esercitata alla registrazione del contratto. Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso, come le locazioni "brevi", di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni, il locatore può:

- applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito;
- oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Nel caso delle locazioni brevi, non potendosi configurare l'ipotesi della locazione a canone concordato, si applica solo l'aliquota del 21%.

10.3) **Adempimenti in capo agli intermediari e ai gestori di portali telematici**

Gli intermediari, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché i soggetti che gestiscono portali telematici:

- devono **trasmettere i dati** entro il 30 giugno dell'anno successivo;
- devono operare la **ritenuta del 21%** in qualità di sostituti di imposta qualora incassino i canoni o i corrispettivi dei contratti; sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale (nuovo comma 5-ter legge 96/2017).

La ratio di tali previsioni è quella di contrastare l'evasione fiscale.

Trasmissione dei dati

I soggetti sopra citati devono trasmettere i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite, **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello a cui si riferiscono i predetti dati (pertanto, ad esempio, i dati dei contratti conclusi nel 2017 saranno oggetto di comunicazione entro il 30.06.2018).

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è punita con la sanzione da 250 a 2.000 euro (sanzione di cui all'art. 11, comma 1 D.Lgs. 471/1997), ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

I nuovi adempimenti decorrono con riferimento ai contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017.

Ritenuta del 21%



Gli intermediari e i gestori dei portali telematici, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti in oggetto, devono operare (e versare), in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario.

La ritenuta deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo.

La ritenuta si considera operata:

- a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca;
- a titolo di acconto, nel caso in cui non sia esercitata l'opzione.

10.4) **Applicazione dell'imposta di soggiorno o del contributo di soggiorno**

E' previsto l'assoggettamento dei titolari, ovvero dei soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, all'applicazione **dell'imposta di soggiorno o del contributo di soggiorno**, alla stessa stregua delle altre strutture ricettive, qualora esercitate in comuni in cui è stata disposto tale prelievo locale.

10.5) **Responsabilità dei soggetti intermediari e dei gestori dei portali telematici.**

Qualora tali soggetti incassino i canoni o i corrispettivi, sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dai regolamenti comunali.

In particolare:

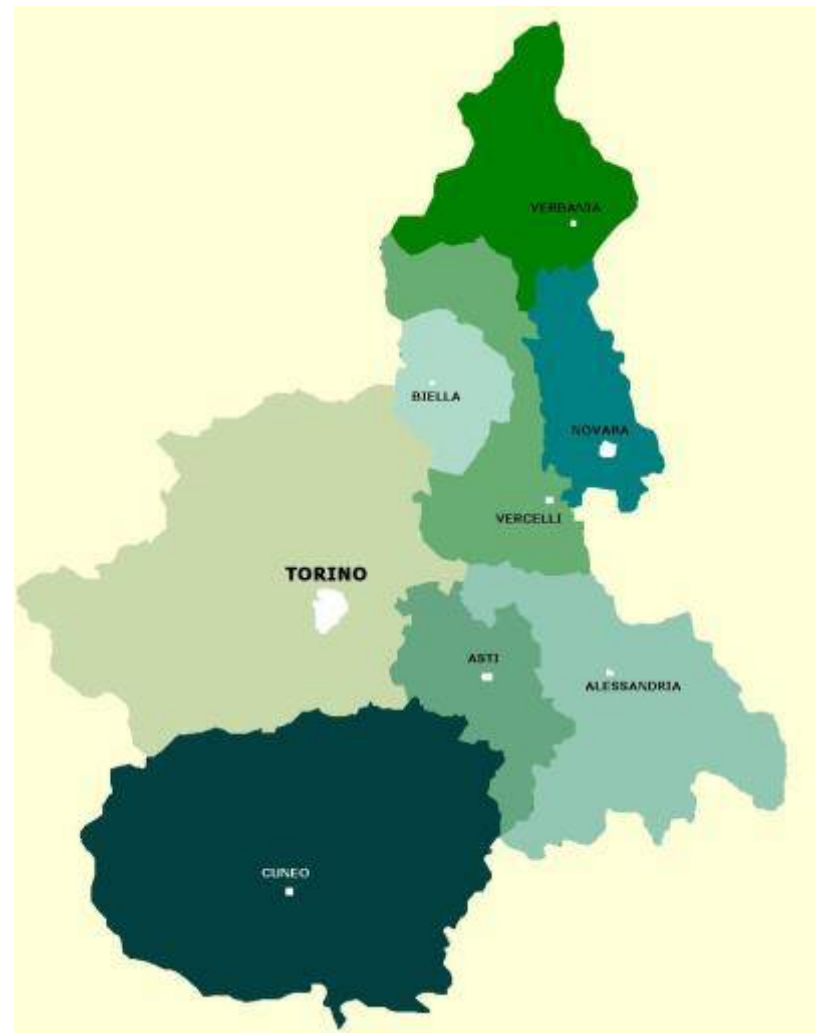
- se trattasi di intermediari e gestori dei portali telematici non residenti in Italia, **ma in possesso di una stabile organizzazione** in Italia, adempiono a tali obblighi fiscali tramite la stabile organizzazione;
- se trattasi di **intermediari e gestori dei portali telematici non residenti in Italia, riconosciuti privi di stabile organizzazione** in Italia, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale.



10.6 Disciplina attuativa

La legge 21 giugno 2017, n. 96, entrata in vigore il 24 giugno 2017, prevede al comma 3-bis dell'articolo 4, che entro 90 giorni dall'entrata in vigore della stessa, **ossia entro il 24 settembre 2017** con proprio regolamento possono essere definiti i criteri per presumere le locazioni brevi (o locazioni turistiche) come attività imprenditoriale, in coerenza con **l'articolo 2082 del c.c.** e della disciplina sui redditi di impresa (**TUIR**) e avuto riguardo al **numero delle unità immobiliari locate** e alla **durata delle locazioni** nel corso dell'anno solare.

Il regolamento previsto dalla citata legge 96/2017 non é ancora stato emanato dal Governo centrale, nonostante si siano avviati i lavori congiunti tra i Ministeri e le Regioni coinvolte nel tavolo per una condivisione di intenti. Tale regolamentazione si ritiene oltremodo necessaria per consentire omogeneità di comportamenti applicativi sull'intero territorio nazionale .



COMPARAZIONE DEI PRINCIPALI ISTITUTI NORMATIVI DEL COMPARTO RICETTIVO EXTRALBERGHIERO

Legislazione previgente

ex legge regionale 15 aprile 1985, n. 31

“Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”

Contesto generale

1. Mancanza di un quadro normativo organico e presenza di lacune e incoerenze applicative connesse alle varie modalità di gestione delle attività extralberghiere, nonché eccessiva frammentazione di alcune tipologie ricettive (ex case per ferie, case vacanze, alloggi vacanze cav).
2. Carenza e contraddizioni nel quadro sanzionatorio con erronei rimandi ai relativi istituti normativi e conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative a fronte dei comportamenti omissivi degli operatori turistici.
3. Mancanza di un sistema organico di classificazione delle strutture ricettive extralberghiere, nonché frammentazione e disomogeneità dei servizi di offerta turistica per le singole tipologie. Attualmente la classificazione a stelle è prevista solo per i bed & breakfast.

Legislazione attuale

legge regionale 3 agosto 2017, n. 13

“Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”

Contesto generale

1. Sistemazione organica della normativa e disciplina di ulteriori istituti e tipologie ricettive bisognose di idonea regolamentazione maggiormente in linea con le nuove esigenze di mercato (ex locazioni turistiche, residenze di campagna, locande e soluzioni ricettive innovative).
2. Riorganizzazione del quadro sanzionatorio in un ottica di certezza giuridica in ordine anche alle funzioni di vigilanza e di controllo da parte degli organi locali territorialmente competenti.
3. Inserimento di un sistema organico ed omogeneo di classificazione con adozione di requisiti e standards minimi utili a qualificare meglio il sistema dell'offerta turistica accompagnato da simboli e loghi distintivi capaci di individuare con certezza le tipologie ricettive sul territorio regionale. In tale sistema si inserisce anche la possibilità di individuare le strutture ricettive extralberghiere a seconda della propria collocazione lungo appositi itinerari escursionistici (**strutture posto tappa**) con relativo logo di riconoscimento.

Contesto particolare

Tipologie ricettive extralberghiere preesistenti:

Affittacamere

- Capacità ricettiva: da 1 a 6 camere con massimo 12 posti letto (p.l.) in due appartamenti nello stesso stabile sia di propria residenza che in altro fabbricato non di residenza.
- Gestione: è consentita nelle forme dell'organizzazione familiare solitamente con carattere imprenditoriale. Secondo alcune risoluzioni ministeriali dell'Agenzia delle Entrate (risoluzione n.180/e del 14/12/1998 e n. 155 del 13/10/2000) l'attività di affittacamere può essere considerata occasionale e, pertanto, non soggetta ad IVA, solo in presenza di alcune contestuali condizioni:
 - a) attività svolta nella casa di abitazione di chi offre il servizio che deve convivere con gli ospiti;
 - b) il servizio reso deve comprendere esclusivamente alloggio e prima colazione senza collaborazioni e personale extrafamiliare;
 - c) l'attività, anche se esercitata periodicamente, non deve essere svolta in modo sistematico, con carattere di stabilità e con organizzazioni di mezzi professionalmente richiesti per l'esercizio di impresa.
- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: è consentita l'attività di preparazione e somministrazione di pasti (pranzi e cene) oltre che della prima colazione alle sole persone alloggiate.
- Periodi di apertura: la struttura può essere aperta sia stagionalmente che annualmente senza limiti temporali nell'arco dell'anno solare.
- Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione residenziale e non comporta la necessità del cambio della medesima già in atto nell'unità immobiliare.
- Denominazione: è prevista unicamente la denominazione di "**affittacamere**" che nel corso degli anni ha creato qualche criticità e danno d'immagine dovuto ad un marchio commerciale non facilmente collocabile sul mercato turistico, probabilmente dovuto anche a qualche retaggio del passato.

Contesto particolare

Nuove tipologie ricettive extralberghiere:

Affittacamere

- Capacità ricettiva: da 1 a 6 camere con massimo 12 posti letto (p.l.) in due appartamenti nello stesso stabile sia di propria residenza che in altro fabbricato non di residenza.
- Gestione: è consentita nelle forme dell'organizzazione familiare:
 - a) in forma non imprenditoriale: con carattere occasionale, senza continuità, sistematicità e organizzazione professionale dei mezzi di impresa fino ad un massimo di 3 camere e 6 p.l. senza l'offerta alle persone alloggiate di alcun servizio aggiuntivo, né della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande;
 - b) in forma imprenditoriale: con carattere continuativo, sistematico e professionale fino ad un massimo di 6 camere e 12 p.l., fornendo il servizio di pernottamento e ulteriori servizi complementari e l'eventuale preparazione e somministrazione di alimenti e bevande alle sole persone alloggiate.
- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: viene disciplinata secondo la modalità di gestione esercitata dal titolare (Vedi sopra).
 - Periodi di apertura: la struttura può essere aperta sia stagionalmente che annualmente. Con il regolamento di attuazione sono definiti criteri e parametri temporali per la gestione a carattere non imprenditoriale.
 - Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione residenziale e non comporta la necessità del cambio della medesima già in atto nell'unità immobiliare.
 - Denominazione: per rendere più competitiva e accattivante l'attività di affittacamere, sono state inserite alcune denominazioni, commercialmente più in voga, quali **guest-house e room rental**. Inoltre, se si presta anche il servizio di ristorazione è consentita la denominazione aggiuntiva "**food and beverage**". Gli esercizi di affittacamere annessi ad un pubblico esercizio di ristorazione, gestiti dallo stesso titolare e ubicati in un complesso immobiliare unitario, possono assumere la denominazione di "**locanda**" e richiedono la gestione unicamente imprenditoriale anche se con capacità ricettiva fino a 3 camere e 6 p.l.

Bed & breakfast

Capacità ricettiva: da 1 a 3 camere con massimo 6 posti letto (p.l.) in un unico appartamento di civile abitazione ove il titolare dimora abitualmente. A seguito della **direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE** (direttiva dei Servizi o Bolkestein) non è stato più possibile vincolare l'esercizio di un'attività di produzione e scambio di beni e servizi per cui anche il titolare di un B&B può avere la residenza in luogo diverso da quello in cui esercita l'attività ricettiva.

• Gestione: La gestione del B&B comporta da parte del titolare l'esercizio saltuario e occasionale, nell'ambito della propria organizzazione familiare e in presenza con l'ospite del servizio di pernottamento e prima colazione.

• Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: è consentita tale attività unicamente per la prima colazione alle sole persone alloggiate.

• Periodi di apertura: la struttura può essere aperta per un periodo complessivo massimo di 270 giorni nell'arco dell'anno solare e con le seguenti modalità:

a) un periodo minimo di apertura continuativa di 45 giorni;

b) i rimanenti periodi devono essere di almeno 30 giorni ciascuno.

Tuttavia, tale modalità di apertura e la conseguente limitazione temporale ha generato, nel corso degli anni, criticità operative in caso di esercizio imprenditoriale che, in ossequio al principio della libera iniziativa privata di impresa, non può essere sottoposto a regimi vincolistici in termini temporali.

• Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione residenziale e non comporta la necessità del cambio della medesima già in atto nell'unità immobiliare.

• Denominazione: è prevista unicamente la denominazione di **"bed and breakfast"**.

• Classificazione: nel panorama ricettivo extralberghiero rappresentano l'unica tipologia attualmente classificata a stelle (da 1 a 4)

Bed & breakfast

• Capacità ricettiva: da 1 a 6 camere con massimo 12 posti letto (p.l.) in un unico appartamento di civile abitazione ove il titolare dimora abitualmente o elegge un proprio domicilio. Tale opzione è stata necessaria per le ragioni espresse in materia di direttiva Bolkestein.

• Gestione: l'attività del titolare è svolta nell'ambito della propria organizzazione familiare in presenza con l'ospite fornendo servizio di pernottamento e prima colazione. Viene inoltre disciplinata secondo una duplice modalità di gestione, a seconda dell'organizzazione intrapresa, ossia:

a) in forma non imprenditoriale: il titolare, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia, offre in forma saltuaria e non continuativa, il servizio richiesto in non più di 3 camere e 6 p.l.;

b) in forma imprenditoriale: il titolare fornisce, con carattere continuativo, abituale e professionale, il servizio richiesto in non più di 6 camere e 12 p.l.

Viene specificato che l'attività richiede, in ogni caso, la sistemazione, all'interno della struttura, di una camera da letto riservata al titolare onde scongiurare fenomeni di gestione molto in uso di B&B camuffati da affittacamere o gestiti in seconde case.

• Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: è consentita tale attività unicamente per la prima colazione alle sole persone alloggiate.

• Periodi di apertura: viene consentita un'apertura dell'attività basata sulle modalità di gestione intraprese dal titolare e con possibili limitazioni, nell'arco dell'anno solare, per le sole attività intraprese con carattere non imprenditoriale definite nel regolamento di attuazione.

• Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione residenziale e non comporta la necessità del cambio della medesima già in atto nell'unità immobiliare.

• Denominazione: è prevista unicamente la denominazione di **"bed and breakfast"**.

• Classificazione: con il regolamento di attuazione si opererà una rivisitazione dei criteri e degli standards di classificazione per rendere uniforme, coerente e omogeneo l'intero sistema classificatorio in relazione anche alle altre tipologie ricettive extralberghiere che, in base alle relative caratteristiche, saranno tutte assoggettate a classificazione

Case e appartamenti vacanze (CAV)

Capacità ricettiva: la capacità ricettiva non è espressa in termini di limiti massimi di camere, come per le strutture precedenti, ma rileva il numero minimo di unità abitative di civile abitazione, pari a 3, da cui partire per avviare l'attività,

- Gestione: La gestione delle CAV è unicamente imprenditoriale e prevede la formula dell'utilizzo a favore di turisti, nonché a coloro che si spostano per motivi di studio, lavoro, affari ecc..., fino a 3 mesi consecutivi. In vigenza dell'attuale disciplina, è stata prevista la gestione anche indiretta in modo che l'attività potesse essere affidata in gestione a soggetti terzi (**cooperative turistiche, consorzi e società consortili di imprenditori turistici, piccole e medie imprese o imprenditori individuali operanti nel turismo**) alla stessa stregua degli alloggi vacanza (tipologia ricettiva a sé stante) con estensione del rapporto di gestione mediante stipula di apposita convenzione tra il titolare della Cav e il soggetto gestore.

- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: non è consentita l'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, come del resto alcun servizio centralizzato o comune (fatta eccezione per la reception per consegna chiavi).

Case e appartamenti vacanze (CAV)

- Capacità ricettiva: viene mantenuto il limite minimo delle 3 unità abitative di civile abitazione per la costituzione delle CAV.

- Gestione: La gestione delle CAV comprende anche quella degli ex alloggi vacanza (pertanto occorrono almeno 3 unità immobiliari anche per questi) e rimane unicamente di tipo imprenditoriale.

Essa prevede la nuova formula dell'offerta di unità abitative senza vincoli temporali, data la natura varia degli ospiti alloggiati, nonché nella loro interezza, dato che al loro interno non possono essere riservati in modo permanente vani o locali al titolare o ad altri soggetti.

La gestione è diretta o indiretta:

a) quando sono gestiti in forma imprenditoriale diretta, i proprietari, siano essi imprenditori turistici, singoli o associati, o facenti parte di un consorzio o di una cooperativa turistica, gestiscono direttamente tre o più case o appartamenti;

b) quando sono gestiti in forma imprenditoriale indiretta, i proprietari danno in gestione le case o gli appartamenti, nel numero di cui alla lettera a), ad imprenditori singoli o associati, **o ad agenzie immobiliari, ad intermediari immobiliari, a società di gestione immobiliare, anche turistica**, o a società facenti parte di consorzi o cooperative che operano nel settore turistico. Viene pertanto estesa ad altri soggetti intermediari la formula della gestione indiretta.

- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: non è consentita l'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande né servizi di natura alberghiera. Con il regolamento di attuazione si renderò possibile solo mettere a disposizione degli ospiti locali accessori esistenti e pertinenti alla struttura per eventuali attività complementari senza che la gestione delle stesse comporti cespiti autonomo di ricavo e utilizzo di personale dedicato.

- Periodi di apertura: la struttura non ha limiti di apertura essendo consentita sia stagionalmente che annualmente.
- Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione residenziale e non comporta la necessità del cambio della medesima già in atto nell'unità immobiliare.

• Denominazione: è prevista la denominazione di “**residence**” o “**residenza turistica**” se le unità immobiliari sono collocate in un corpo unico o a più corpi di fabbrica sempre con un numero minimo di 3 unità immobiliari.



- Periodi di apertura: la struttura non ha limiti di apertura essendo consentita sia stagionalmente che annualmente.

Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione residenziale e non comporta la necessità del cambio della medesima già in atto nell'unità immobiliare.

- Denominazione: a fini promozionali e commerciali, ciascuna unità abitativa costituente le CAV, può avvalersi della denominazione di “**casa vacanza**”, se trattasi di unità abitativa autonoma, indipendente o semindipendente, o di “**appartamento vacanza**”, se trattasi di unità abitativa inserita in un contesto condominiale.

Per le unità immobiliari collocate a corpo unico o a più corpi di fabbrica rilevano le seguenti innovazioni:

a) la denominazione consentita è quella di “**residence**” e non anche di “residenza turistica” onde non creare confusione con l'omonima denominazione di “residenza turistica alberghiera” o RTA, quale possibile soluzione a favore di titolari di aziende alberghiere che dispongono di una maggiore capacità ricettiva in termini di appartamenti piuttosto che di camere;

b) la denominazione “**residence**” poggia su nuovi criteri che devono essere cumulativamente presenti:

- numero minimo di otto appartamenti collocati all'interno di immobili a corpo unico o a più corpi facenti parte di un unico complesso residenziale, **senza alcuna promiscuità** con altri appartamenti privati ad uso abitativo;
- gestione comprensiva di **tutti i servizi di ospitalità turistica** previsti dall'articolo 11 della l.r. 13/2017;
- disponibilità di un **locale dedicato al ricevimento** degli ospiti e al servizio di portineria.

In tale ottica, il residence acquisisce ulteriore valore professionale nonché un maggior impatto qualitativo sul mercato turistico con possibili soluzioni in termini di attività complementari (attività sportive, ricreative, locale palestra, piscine, ecc...)

Alloggi vacanza

- Capacità ricettiva: non è stabilita alcuna capacità ricettiva minima.

- Gestione: è nata come gestione imprenditoriale indiretta tramite convenzione tra il proprietario dell'alloggio e il soggetto gestore. Nel tempo ha assunto anche la forma di gestione imprenditoriale diretta. L'imprenditorialità è prevista **anche con una sola unità abitativa** da mettere a disposizione dei turisti con utilizzo della medesima da parte dell'ospite fino a 30 giorni consecutivi. La gestione indiretta

passa attraverso i soggetti già evidenziati nella tipologia precedente delle CAV.

- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: non è consentita l'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, come del resto alcun servizio centralizzato o comune.

- Periodi di apertura: la struttura osserva un periodo minimo di apertura pari a **275 giorni nel corso dell'anno solare** mentre i proprietari degli alloggi possono utilizzarla per i rimanenti 90 giorni.

- Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione residenziale e non comporta la necessità del cambio della medesima già in atto nell'unità immobiliare.

- Denominazione: è unicamente prevista la denominazione di "alloggi vacanze".

- Dimensione unità abitativa: **Superficie minima dell'alloggio vacanza** è di 30 mq.

Alloggi vacanza

Come specificato in precedenza, con la nuova normativa regionale gli alloggi vacanze sono stati assorbiti nella tipologia CAV prevedendo contestualmente una formula ricettiva unica con un numero minimo di tre unità abitative.

Ciò anche in considerazione del fenomeno crescente delle locazioni turistiche private maggiormente utilizzate in casi di possesso di minori unità abitative, senza, tuttavia, l'offerta di servizi tipici dell'ospitalità turistica.

Di fatto, la gestione degli ex alloggi vacanze non era particolarmente decollata nel mercato se non per salvaguardare inizialmente complessi immobiliari di alcune zone montane da far gestire a terzi intermediari nel sistema turistico.

Case per ferie

- Capacità ricettiva: non è prevista alcuna capacità ricettiva minima o massima per le camere o camerate ammesse nella struttura.

- Gestione: La gestione delle case per ferie è per lo più di appannaggio di organizzazioni senza scopo di lucro o di enti no profit che le gestiscono per finalità sociali, culturali, sportive, religiose e assistenziali. E' una formula ricettiva per lo più "spartana" senza l'offerta di servizi tipici delle aziende alberghiere.

A seguito della direttiva Bolkestein la Regione Piemonte ha consentito un'estensione gestionale anche a favore di soggetti privati in forma di impresa.

- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: i gestori della case per ferie possono preparare e somministrare alimenti e bevande agli alloggiati nonché agli ospiti e a coloro che utilizzano la struttura per le finalità cui la stessa è destinata. E' prevista anche una cucina di uso comune per gruppi autogestiti.

- Periodi di apertura: la struttura non ha limiti di apertura essendo consentita sia stagionalmente che annualmente.

- Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione turistico-ricettiva.

- Denominazione: è prevista una nomenclatura che identifica, a seconda delle finalità conseguite, le seguenti denominazioni e sottotipologie:

- a) colonie;
- b) pensionati universitari;
- c) casa della giovane;
- d) foresteria;
- e) casa per esercizi spirituali.

Sono inserite nella nomenclatura delle case per ferie anche le **case vacanze** (cd. case alpine) istituite con la l.r. 4/2003 che, di fatto, presentano analoghe caratteristiche funzionali e sono di proprietà degli enti o associazioni che organizzano le attività ludico-ricreative per un periodo massimo di 20 giorni.

Era inoltre previsto l'uso occasionale di immobili a fini ricettivi per particolari eventi a carattere eccezionale (tipologia non ricettiva e a se stante incardinata nell'art. 5) che più opportunamente è stata inglobata nella nuova dizione ripresa nei centri soggiorno, come qui a fianco rappresentata.

Case per ferie

- Capacità ricettiva: non è prevista alcuna capacità ricettiva minima o massima per le camere o camerate ammesse nella struttura.

- Gestione: La gestione delle case per ferie è per lo più di appannaggio di organizzazioni senza scopo di lucro o di enti no profit, nonché da **enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari**, che le gestiscono per finalità sociali, culturali, sportive e religiose. Sono compresi tra i gestori gli enti e le aziende che forniscono il servizio a favore dei dipendenti e loro familiari mancante nella precedente legislazione a seguito di incompleto emendamento ma già in uso presso le colonie.

Oltre ai soggetti di cui sopra, nelle case per ferie possono essere ospitati dipendenti e familiari di altre aziende o di altri enti con cui viene stipulata apposita convenzione.

- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: nulla cambia rispetto alla previsione della normativa previgente essendo consentita la preparazione e somministrazione con le medesime modalità.

- Periodi di apertura: la struttura non ha limiti di apertura essendo consentita sia stagionalmente che annualmente.

- Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione turistico-ricettiva.

- Denominazione: al fine di rendere maggiormente coerente e omogenea la nomenclatura delle case per ferie e renderla meno frammentaria, si sono individuate le seguenti denominazioni e sottotipologie:

- a) foresterie: strutture ricettive annesse a collegi, convitti, istituti religiosi, gestite da enti o associazioni che operano nel campo del turismo sociale, religioso, scolastico e giovanile;

- b) centri soggiorno: strutture ricettive gestite da associazioni, da enti pubblici o da soggetti e organizzazioni private, volte all'accoglienza e all'ospitalità, anche in forma di gruppo, per la promozione del turismo sociale, educativo e sportivo.

Le strutture di cui alla, lettera b), in relazione alle finalità conseguite, aggiungono alla propria denominazione le seguenti dizioni:

- a) "vacanza" o, in alternativa, "colonia estiva" o "invernale", se sono volte all'ospitalità finalizzata a vacanza di bambini e ragazzi fino alla scuola secondaria di primo grado;

- b) "studio", se sono volte all'ospitalità finalizzata all'educazione e alla formazione e sono dotate di adeguate attrezzature per l'attività didattica e convegnistica specializzata;

- c) "sportivo", se sono volte all'ospitalità finalizzata alla promozione dello sport e del benessere fisico e sono dotate di adeguate attrezzature, anche all'aperto, per la pratica dell'attività sportiva;

- d) "eventi", se sono strutture ricettive ad uso occasionale, volte all'ospitalità di persone, singole o in forma di gruppi, in occasione di particolari eventi a carattere eccezionale o di manifestazioni locali, la cui attività è consentita fino ad un massimo di sessanta giorni nel corso dell'anno solare.

Ostelli per la gioventù

- Capacità ricettiva: non è prevista alcuna capacità ricettiva minima o massima per le camere o camerate ammesse nella struttura.
- Gestione: La gestione degli ostelli è per lo più di appannaggio di organizzazioni senza scopo di lucro o di enti no profit che le gestiscono per finalità sociali, culturali, sportive, religiose e assistenziali a favore di giovani e gruppi di giovani.
- Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: i gestori degli ostelli per la gioventù possono preparare e somministrare alimenti e bevande agli alloggiati nonché agli ospiti e a coloro che utilizzano la struttura per le finalità cui la stessa è destinata. E' prevista anche una cucina o un posto cottura di uso comune per gruppi autogestiti.
- Periodi di apertura: la struttura non ha limiti di apertura essendo consentita sia stagionalmente che annualmente mentre alcune attività svolte all'interno di esse hanno durate temporali limitate per consentire il turn over degli eventi.
- Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione turistico-ricettiva.
- Denominazione: per la dicitura di "ostelli per la gioventù".



Ostelli

- Capacità ricettiva: non è prevista alcuna capacità ricettiva minima o massima per le camere o camerate ammesse nella struttura.
- Gestione: La gestione degli ostelli è per lo più di appannaggio di organizzazioni senza scopo di lucro o di enti no profit che le gestiscono per finalità sociali, culturali, sportive e religiose a favore **prevalentemente** di giovani e gruppi di giovani.
 - Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: nulla cambia rispetto alla previsione della normativa previgente essendo consentita la preparazione e somministrazione con le medesime modalità.
 - Periodi di apertura: la struttura non ha limiti di apertura essendo consentita sia stagionalmente che annualmente mentre alcune attività svolte all'interno di esse hanno durate temporali limitate per consentire il turn over degli eventi.
- Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili a destinazione turistico-ricettiva.
- Denominazione: dalla precedente denominazione si è eliminata, per opportunità, la dicitura "per la gioventù" nell'intento di estendere l'offerta turistica anche a favore di altre categorie di ospiti che, allo stesso modo, possono usufruire dei servizi erogati dalla stessa struttura.

Residenze di campagna o country house

Le residenze di campagna sono strutture ricettive che non erano presenti nella precedente legislazione.

⌚ Capacità ricettiva: fino a 30 posti letto (p.l.) in camere o appartamenti con uso della cucina ubicate in ville padronali, casali o case coloniche inserite in contesti ambientali di valore naturalistico e paesaggistico, collocate al di fuori dei centri urbani. Le camere o gli appartamenti possono essere ubicati all'interno del fabbricato principale o inseriti in uno o più immobili limitrofi facenti parte dello stesso nucleo rurale e della medesima pertinenza di terreno avente un'estensione territoriale di almeno duemila metri quadrati.

⌚ Gestione: la struttura viene gestita in forma imprenditoriale dal titolare al quale non si chiede il requisito come imprenditore agricolo per il quale si applicano già le disposizioni in materia di agriturismo e di ospitalità rurale familiare.

⌚ Preparazione e somministrazione alimenti e bevande: è consentita l'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande alle sole persone alloggiate.

⌚ Periodi di apertura: la struttura può essere aperta sia stagionalmente che annualmente senza limiti temporali nell'arco dell'anno solare.

⌚ Attività complementari: è consentito l'esercizio di attività ludico-ricreative e sportive finalizzate alla valorizzazione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale.

⌚ Destinazione d'uso: l'attività viene svolta in immobili che possono mantenere la destinazione d'uso civile non essendo necessaria la destinazione rurale per i motivi dell'impresa agricola sopra citati.

⌚ Denominazione: é consentita, in alternativa, la denominazione di “**country house**” quale dizione più accattivante nel mercato turistico.

Ospitalità in soluzioni ricettive innovative

Il nuovo quadro normativo consente di ampliare l'offerta turistico ricettiva extralberghiera individuando possibili soluzioni innovative ubicate anche in aree o strutture differenti da quelle fin qui esaminate (ad es. cae sugli alberi, chiatte sui laghi, camere nelle botti, ecc...) le cui caratteristiche e condizioni di sviluppo sono definite nel regolamento di attuazione.

Servizi di ospitalità turistica

I servizi di ospitalità turistica e le relative condizioni di fornitura al cliente sono dettagliati in legge all'interno delle singole fattispecie tipologiche.



Servizi di ospitalità turistica

Nel nuovo impianto normativo sono declinate, in via generale, i servizi di offerta turistica cui tutte le strutture ricettive extralberghiere sono assoggettati le cui **modalità e condizioni** di fornitura verranno declinate per ogni tipologia ricettiva nonché **in relazione al livello di classificazione** previsto per ognuna.

Il principio generale è quello secondo cui le strutture extralberghiere devono assicurare, **durante la permanenza dell'ospite, e comunque ad ogni cambio di ospite**, i seguenti servizi di base:

- a) pulizia delle camere o degli appartamenti;
- b) fornitura e cambio della biancheria da letto e da bagno;
- c) fornitura senza limiti di consumo di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nei periodi di accensione dipendenti dalla classificazione climatica dei singoli comuni;
- d) assistenza, manutenzione e riparazioni nelle camere o negli appartamenti;
- e) ricevimento degli ospiti con o senza accesso informatizzato.

Locali accessori e complementari

Non è prevista una puntuale disciplina relativa alle possibili prestazioni aggiuntive e complementari consentite all'interno delle strutture extralberghiere. L'unico richiamo normativo è quello delle CAV e residence laddove non è consentito erogare servizi centralizzati e di utilizzo comune in quanto servizi tipicamente alberghieri.

Locali accessori e complementari

Le strutture ricettive extralberghiere possono offrire locali pertinenziali o spazi accessori al soggiorno degli ospiti, **senza la fornitura di servizi dedicati e di personale di servizio** tipici delle attività alberghiere, a condizione che la relativa gestione sia condotta in forma complementare all'ospitalità e **non rappresenti un cespite autonomo di ricavo.**

Denominazioni aggiuntive

Le strutture ricettive extralberghiere possono utilizzare la denominazione aggiuntiva di "residenza d'epoca", se soddisfano cumulativamente le seguenti condizioni:

- a) sono ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico e architettonico, assoggettati ai vincoli previsti dal D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- b) sono dotate di mobili e arredi d'epoca o di particolare livello artistico.

Possono inoltre utilizzare la denominazione aggiuntiva di "posto tappa" se sono situate lungo un itinerario, riconosciuto come tale dalla Regione ai sensi della l.r. 12/2010 (Recupero e valorizzazione del patrimonio escursionistico del Piemonte) e del relativo regolamento di attuazione, ubicate anche in località servite da strade aperte al pubblico transito veicolare, con offerta di peculiari servizi turistici definiti dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 18.




OPERATIVITA' DEGLI ISTITUTI NORMATIVI

OPERATIVITA' DEGLI ISTITUTI NORMATIVI

Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione di cui all'articolo 18, non trovano applicazione numerose disposizioni della l.r. 13/2017 (articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, comma 2 e 21, commi 1 e 2) per lo più regolanti le diverse tipologie ricettive **in considerazione del nuovo impianto normativo basato essenzialmente su un innovativo sistema di qualità dell'offerta dei servizi turistici che, al fine di assumere piena efficacia operativa, dovrà essere disciplinato nel dettaglio proprio dal regolamento di cui all'articolo 18.**

Tutti gli istituti di carattere amministrativo volti all'avvio, alla sospensione e alla cessazione delle attività con le relative sanzioni amministrative di riferimento rimangono, invece, operative in quanto trattano il regime amministrativo a cui le strutture extralberghiere, anche esistenti, sono assoggettate.



Infine, le strutture ricettive già in esercizio alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione dovranno adeguarsi, **entro centottanta giorni**, alle nuove disposizioni in materia di **denominazione, classificazione e loghi identificativi**.

Così come le seguenti strutture ricettive, già esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione, sono tenute ai seguenti adempimenti:

1. "case per ferie" ed "ostelli per la gioventù", conservano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari di cui all' articolo 3 della l.r. 31/1985.
2. Le strutture ricettive extralberghiere, ad eccezione di quelle di cui al punto 1, conservano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari di cui alla l.r. 34/1988.
3. Le strutture ricettive denominate "residence" conservano la denominazione eventualmente acquisita di "residence" anche se sono collocate a corpo unico in edifici comprendenti un numero di appartamenti inferiore a otto.