Presentazione della nuova disciplina regolamentare del comparto turistico-ricettivo extralberghiero

REGIONE PIEMONTE

Il nuovo regolamento regionale sul comparto turistico ricettivo extralberghiero ex D.P.G.R. 8 giugno 2018, n. 4/R recante: "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 (Articolo 18 della l.r. 13/2017)" é stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 14 giugno 2018 nella sezione Supplemento Ordinario n. 2.

Detto regolamento dà attuazione all'articolo 18 della legge regionale 3 agosto 2017, n. 13 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) ed é entrato in vigore il 14 giugno 2018.
Esso si articola nel seguente modo:

PARTE NORMATIVA:
si compone di 19 articoli così suddivisi:

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO II – SOLUZIONI RICETTIVE INNOVATIVE

CAPO III – LOCAZIONI TURISTICHE

CAPO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

PARTE TECNICA:
si compone di 8 allegati cosi denominati:

ALLEGATO A - REQUISITI TECNICI ED IGIENICO-SANITARI DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

ALLEGATO B – STANDARDS QUALITATIVI MINIMI PER LA CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE DISTINTI PER CLASSE

ALLEGATO C – ACCESSIBILITA' DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

ALLEGATO D – LOGHI IDENTIFICATIVI PER LA CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

ALLEGATO E – LINEE GUIDA PER LA DENOMINAZIONE AGGIUNTIVA DI "POSTO TAPPA" E PER L'ATTRIBUZIONE DEL LOGO DISTINTIVO

ALLEGATO F – ELEMENTI INDICATIVI DEL CONTRATTO DI GESTIONE IMPRENDITORIALE INDIRETTA DI CASE E APPARTAMENTI VACANZE/ RESIDENCE

► Periodi di apertura

Sono stati definiti con maggiore precisione i periodi di apertura distinguendoli in:
“annuale”, periodo di apertura dell'esercizio non inferiore a 271 giorni complessivi nel corso dell'anno solare;
“stagionale”, periodo di apertura dell'esercizio non inferiore a 90 giorni, anche non consecutivi, e non superiori a 270 giorni complessivi nel corso dell'anno solare;

Gli esercizi di bed & breakfast (B&B) e di affittacamere gestiti in modalità non imprenditoriale, osservano la limitazione temporale di apertura massima di 270 giorni, nonché il vincolo di apertura minima continuata di 45 giorni, in un solo periodo a scelta del titolare, nel corso dell'anno solare.

Gestione dell'attività in outsourcing

"outsourcing" o affidamento a terzi: possibilità per il gestore della struttura extralberghiera a carattere imprenditoriale, di delegare ad altri soggetti esterni, aventi i requisiti professionali di legge, la gestione di alcuni servizi da erogare presso la propria struttura ricettiva.

Tale gestione, anche se rispecchia prevalentemente modalità e caratteristiche più tipicamente alberghiere, può estrinsecarsi nei seguenti servizi extralberghieri:

Portierato e reception;
Pulizia e rifacimento camere;
Facchinaggio;
Gestione servizio prime colazioni e somministrazione pasti;
Manutenzione aree verdi;
Assistenza ai bagnanti;
Animazione e Intrattenimento.

CARATTERISTICHE:

- gestione "unitaria": anche se trattasi di servizi prestati da altri soggetti, é lasciata in capo al gestore principale la responsabilità e la qualità dei servizi offerti dalla struttura ricettiva;

- si avvale di modalità contrattuali in uso nel settore privatistico (contratti di fornitura, di appalto o di servizi, di affitto di un ramo d'azienda, ecc....);

- non va confusa con la **gestione indiretta**, quale ad esempio la gestione di case e appartamenti vacanze operata da agenzie e società turistiche in sostituzione della gestione diretta del titolare della struttura, né con l'istituto della **cessione d'azienda** che consiste nel trasferimento del diritto di esercizio di una data azienda, diritto distinto comunque dal titolo sui beni che la compongono, ad altro soggetto economico e/o giuridico.

Servizi aggiuntivi e complementari

Considerata la crescente domanda da parte della clientela verso l'offerta di alcuni servizi dedicati al benessere psico-fisico, si é data la possibilità ai titolari delle strutture extralberghiere di mettere a disposizione locali accessori o spazi pertinenziali per migliorare il comfort degli ospiti alloggiati, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17 dell'allegato A per le aree fitness e per le aree relax, nonché impianti natatori e ludico-ricreativi.

In tal caso, la gestione della struttura extralberghiera è soggetta alle seguenti condizioni:
a) esercizio a carattere imprenditoriale, indipendentemente dalla capacità ricettiva della struttura;
b) divieto di utilizzo di personale e servizi dedicati tipici delle attività alberghiere;
c) gestione complementare all'ospitalità senza alcun cespite autonomo di ricavo.

E', inoltre, consentita l'offerta di prodotti e servizi accessori, nel rispetto degli adempimenti previsti dalla vigente normativa di settore, quali la vendita di:

a) titoli di trasporto pubblico locale (TPL);
b) titoli di ingresso a stabilimenti termali e balneari;
c) biglietti per attrazioni, manifestazioni ed eventi;
d) prodotti enogastronomici, commerciali e artigianali;
e) servizi di accompagnamento.

Per quanto concerne la vendita di prodotti di cui alla lettera d) occorre il rispetto della normativa vigente in materia di spacci interni onde non configurarsi come attività concorrenziali al commercio al dettaglio e al pubblico indistinto (D. lgs. 114/1998, D. lgs. 59/2010 e L.R. 28/1999)

Segni distintivi e classificazione

L'istituzione di appositi loghi e di un sistema classificatorio costituisce un deciso passo in avanti verso il miglioramento qualitativo dei servizi extralberghieri.

Il sistema di classificazione é basato su standards e requisiti minimi di accesso per categorie simboleggiate a stelle cosi come declinate nell'allegato B del regolamento, ovvero:

B&B – affittacamere/locande – residenze di campagna: da 1 a 4 stelle
CAV/residence: da 2 a 4 stelle
Case per ferie e ostelli: categoria unica senza attribuzione di stelle

I titolari delle strutture extralberghiere utilizzano inoltre uno specifico logo o segno distintivo capace di identificare uniformemente sul territorio regionale la propria attività ricettiva onde assicurare certezza e qualità di accoglienza ed ospitalità nel mercato dell'offerta turistica.

Denominazione aggiuntiva di posto tappa

Le strutture ricettive extralberghiere possono avvalersi della denominazione aggiuntiva di “posto tappa”, ai sensi dell’articolo 13, comma 2, della l.r. 13/2017, se soddisfano i criteri di cui all'allegato E del regolamento offrendo, in aggiunta, specifici servizi e locali dedicati a favore di ospiti fruitori di itinerari o percorsi escursionistici.

A tal fine, il titolare della struttura extralberghiera é tenuto a trasmettere al comune territorialmente competente un modello di autocertificazione dei requisiti predisposti per la necessaria concessione d'uso dello specifico logo identificativo.

Con l'occasione, si é estesa tale disposizione normativa anche a favore del comparto ricettivo alpinistico in attesa di recepire ed accogliere nel quadro normativo di settore le disposizioni attualmente inserite nel regolamento extralberghiero.

preparazione e somministrazione di alimenti e bevande

Viene finalmente resa chiarezza espositiva in una materia molto delicata e con notevoli difficoltà interpretative. In particolare, si chiarisce che i titolari delle strutture extralberghiere che forniscono il servizio di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati sono soggetti ai seguenti adempimenti:

a) notifica ASL territorialmente competente ai sensi dell'articolo 6 del regolamento CE 852/2004;

b) piano di autocontrollo, redatto anche in forma semplificata, ove individuare le procedure per la tutela contro i rischi alimentari, le modalità di approvvigionamento, la rintracciabilità, nonché le modalità di conservazione del prodotto o della materia prima;

c) formazione degli addetti alla manipolazione degli alimenti ai sensi del Regolamento CE 852/2004 (Allegato II - Capitolo XII).

Attenzione:

B&B e affittacamere che offrono esclusivamente il servizio di prima colazione, possono proporre ai loro ospiti alloggiati alimenti e bevande confezionati, ovvero provenienti da esercizi registrati o erogati mediante appositi macchinari o dispenser.

In tal caso, essendo esclusa qualsiasi forma di manipolazione dell'alimento o della bevanda, é richiesto in capo ai titolari, fatto salvo l'adempimento di cui alla lettera a), l'assolvimento dell'obbligo del referenziamento dei fornitori.

Alle strutture extralberghiere che offrono il servizio di somministrazione al pubblico indistinto si applicano, invece, le disposizioni regionali vigenti in materia di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla l.r. 38/2006.

Sicurezza e accessibilità dei locali

Particolare importanza assumono le disposizioni volte a migliorare la sicurezza, la prevenzione incendi e l'accessibilità delle strutture extralberghiere fornendo criteri e requisiti specifici nell'allegato A del regolamento.

In particolare:

→ per strutture ricettive con capacità fino a 6 camere: non sussitono obblighi di accessibilità, fatto salvo l'adeguamento volontario o in casi di nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie importanti, laddove possibile;

→ per strutture ricettive con capacità superiore a 6 camere: è richiesta l'accessibilità degli spazi esterni, comuni e di una camera con relativo servizio igienico;

→ per strutture ricettive con capacità superiore a 20 camere: é richiesta l'accessibilità degli spazi esterni, comuni e di 2 camere con relativo servizio igienico.

Si é inoltre predisposto un modello (allegato C del regolamento) in cui sono elencate alcune caratteristiche, ritenute meritevoli di considerazione ai fini della comunicazione al pubblico, a titolo meramente informativo, riguardanti l'idoneità della struttura a soddisfare particolari esigenze a favore di soggetti deboli o con problematiche particolari senza, tuttavia, che tale informativa incida sulla classificazione della struttura medesima.

B&B

L'esercizio di B&B può essere gestito come di seguito:

a) a carattere familiare:

→ in parte dell'abitazione di un'unica unità immobiliare di residenza o di domicilio e in compresenza con gli ospiti alloggiati nella struttura, anche avvalendosi della propria organizzazione familiare, in modo saltuario e non continuativo;

→ con capacità ricettiva massima di 3 camere e 6 posti letto, oltre a quella risertvata al titolare, ad esclusione di qualsiasi altra soluzione ricavabile con divani letto in locali destinati ad altri usi.

→ con offerta del servizio di somministrazione limitato alla prima colazione;

→ in assenza di servizi aggiuntivi e complementari;

→ per un periodo massimo di 270 giorni nel corso dell'anno solare e con un vincolo di apertura minima continuata di 45 giorni;

b) a carattere imprenditoriale:

→ in parte dell'abitazione di un'unica unità immobiliare di residenza o di domicilio e in compresenza con gli ospiti alloggiati nella struttura, anche avvalendosi di forme giuridiche differenti dall'impresa familiare, in modo sistematico e continuativo;

→ con capacità ricettiva massima di 6 camere e 12 posti letto, oltre a quella risertvata al titolare, ad esclusione di qualsiasi altra soluzione ricavabile con divani letto in locali destinati ad altri usi;

→ con offerta del servizio di somministrazione limitato alla prima colazione;

→ con offerta di servizi aggiuntivi e complementari;

→ senza vincoli e limiti temporali di apertura.

Affittacamere

L'esercizio di affittacamere può essere gestito come di seguito:

a) a carattere familiare:

→ in un massimo di due unità abitative localizzate nello stesso complesso immobiliare, anche avvalendosi della propria organizzazione familiare, in modo saltuario e non continuativo;

→ con capacità ricettiva massima di 3 camere e 6 posti letto;

→ in assenza del servizio di somministrazione di alimenti e bevande (solo affitto di camere);

→ in assenza di servizi aggiuntivi e complementari;

→ per un periodo massimo di 270 giorni nel corso dell'anno solare e con un vincolo di apertura minima continuata di 45 giorni;

b) a carattere imprenditoriale:

→ in un massimo di due unità abitative localizzate nello stesso complesso immobiliare, anche in forma societaria, in modo sistematico e continuativo;

→ con capacità ricettiva massima di 6 camere e 12 posti letto;

→ con offerta del servizio di somministrazione di alimenti e bevande (prima colazione ed eventuali pasti);

→ con offerta di servizi aggiuntivi e complementari;

→ senza vincoli e limiti temporali di apertura.

Al fine di rendre più accattivante la formula ricettiva dell'affittacamere, é consentito l'uso di ulteriori denominazioni commerciali maggiormente in voga sul mercato turistico, quali ROOM RENTAL e GUEST HOUSE.

Case e appartamenti per vacanze (CAV) e residence

→ disciplina più coerente e rispondente alle nuove esigenze del mercato turistico con doppia possibilità di gestione degli appartamenti, che conservano le caratteristiche della civile abitazione, in:

a) gestione diretta: esercitata direttamente dal titolare o proprietario, sia esso singolo o facente parte di una società o impresa turistica, in forma imprenditoriale per un numero minimo di 3 unità abitative possedute;
b) gestione indiretta: affidamento da parte del proprietario o titolare delle unità abitative della gestione delle stesse a società, a consorzi od operatori turistici professionali, nonché ad agenzie o società immobiliari mandatarie o di intermediazione immobiliare mediante stipula di apposito contratto di gestione di cui all'allegato F del regolamento.

→ eliminazione dei vincoli temporali di utilizzo delle CAV da parte degli ospiti alloggiati in funzione anche dei diversificati motivi del possibile pernottamento, ovvero per motivi di studio, lavoro, affari, salute, ecc....

→ utilizzo della denominazione **"residence"** qualora vi siano le seguenti condizioni:

a) **almeno 8 appartamenti** sono localizzati in complessi immobiliari residenziali a corpo unico di fabbrica o a più corpi senza alcuna promiscuità con altri appartamenti privati ad uso abitativo;
b) la gestione comprende tutti i servizi di offerta ed ospitalità turistica di cui all'articolo 11 della l.r. 13/2017 (pulizia, fornitura e cambio biancheria da letto e da bagno, fornitura consumi elettrici, acqua, gas e riscaldamento);
c) presenza di un locale dedicato al ricevimento degli ospiti e al servizio di portineria.

→ superamento per la tipologia del "residence" della limitazione all'uso di spazi e locali accessori e pertinenziali della struttura ricettiva ai fini dell'offerta di servizi ed attività complementari di svago e di relax agli ospiti alloggiati, seppur in assenza di personale dedicato e senza che sia ricavato per queste un cespite di ricavo autonomo.

→ superamento della tipologia degli alloggi vacanze, laddove, in presenza di uno o due alloggi o appartamenti, è possibile ricorrere all'istituto delle locazioni private o locazioni turistiche ex art.5 della l.r. 13/2017, senza, tuttavia, l'offerta dei servizi di ospitalità turistica.

Case per ferie

→ La tipologia delle case per ferie é stata riordinata in un contesto regolamentare più consono e maggiormente rispondente alle effettive esigenze dei possibili fruitori.

→ Sono ricavate in unici aggregati immobiliari e sono dotati di spazi o sale comuni attrezzate anche per il soggiorno di gruppi auto gestiti con possibilità di consumo dei pasti realizzati autonomamente in apposti locali cucina o posto di cottura.

→ Il locale cucina o il posto di cottura non è ammesso all'interno delle camere o delle camerate della struttura.

→ Si è creata una suddivisione in due sottotipologie in funzione della relativa finalità e specifico utilizzo della struttura:

a) foresterie, se annesse a collegi, convitti e istituti religiosi;
b) centri soggiorno, che a loro volta, a seconda delle finalità, si distinguono in:
b1) centro soggiorno vacanze o colonia;
b2) centro soggiorno studio;
b3) centro soggiorno sportivo;
b4) centro soggiorno eventi, per manifestazioni a carattere locale ed eccezionale.

Per l'ospitalità di dipendenti e relativi familiari di aziende o di enti diversi dal soggetto gestore é prevista la stipula di una convenzione i cui contenuti minimi sono predisposti nell'allegato G.

Nuove tipologie ricettive extralberghiere

Tra le strutture ricettive extralberghiere che presentano un carattere di novità figurano le residenze di campagna o country house e le locande.

Elementi costitutivi della residenza di campagna o country house:

contesto naturalistico: trattasi di cascinali, ville padronali o antichi casali attorniati da un minimo di 2.000 mq. di terreno pertinenziale, lontani dai centri abitati;

gestione attività: non é necessario essere imprenditore agricolo ed é, comunque, una gestione imprenditoriale, all'insegna di un'accoglienza e di un'ospitalità in aree verdi anche con spazi ludico-ricreativi accoglibili all'esterno alquanto desiderati da vacanzieri in cerca di relax e tranquillità;

tipologia architettonica ed edilizia: trattasi di fabbricati che conservano gli elementi tipici dei luoghi rurali ed agresti in cui sono insediate le relative attività e come tali meritevoli di conservazione pe valorizzare il contesto storico e le tradizioni sociali e culturali dei luoghi piemontesi;

capacità ricettiva: attualmente é prevista in 10 posti letto ma é all'esame un emendamento che consentirà l'innalzamento a 30 posti letto, data la potenziale offerta cui può vantare una siffatta tipologia strutturale.

somministrazione alimenti e bevande: se effettuata, é richiesta in capo al titolare l'offerta del servizio con utilizzo di prodotti tipici locali opportunamente pubblicizzata.

Elementi costitutivi della locanda:

richiamo storico: con essa si intende recuperare il fascino delle antiche locande del passato sviluppate per lo più in Europa e molto frequentate dai forestieri, viaggiatori e viandanti, in cerca di posti in cui, oltre a rifocillarsi, si volesse alloggiare la notte.

tipologia ricettiva combinata: la sua evoluzione moderna ha portato all'albergo con ristorante, anche se la locanda si configura nel panorama extralberghiero come una trattoria a cui sono annesse camere per pernottare. E' necessaria la presenza di un esercizio di ristorazione, quale presupposto, localizzato nel medesimo complesso immobiliare in cui il titolare dispone di camere.

→ simbiosi di due attività:

a) quella di carattere commerciale di ristorazione al pubblico;

b) quella turistico-ricettiva di affittacamere.

somministrazione alimenti e bevande: anche nella locanda é possibile mangiare e degustare prodotti tipici e locali del luogo e fruire delle tradizioni storiche e culturali dell'enogastronomia piemontese.

Soluzioni ricettive innovative

Un importante novità assume il capo II del regolamento essendo esso dedicato alle soluzioni ricettive innovative tra cui emergono le **case sugli alberi** e le **case degli hobbit**, quali possibili moduli alternativi e complementari nella ricettività extralberghiera. Restano possibili anche altre soluzioni innovative tra cui, le camere nelle botti di legno, le boules o altre formule ricavate in spazi naturali o all'aperto capaci di promuovere un turismo di tipo esperenziale, attualmente non classificabili. La gestione é sia imprenditoriale (se più di 6 p.l.) sia non imprenditoriale (se inferiore a 6 p.l.)

→ criteri localizzativi: vi sono precisi vincoli in termini paesaggistici e ambientali con la relativa destinazione d'uso, a seconda della formula prescelta, complementare o autonoma.

→ capacità ricettiva:
a) se trattasi di formula complementare, é ammessa nel limite inferiore al 50% della capacità ricettiva della struttura di cui é parte (B&B, affittacamere e residenze di campagna);
b) se trattasi di formula autonoma, è ammessa una capacità ricettiva massima di 6 posti letto per ciascuna soluzione ricettiva organizzata in strutture dedicate con servizi di accoglienza e ospitalità.

→ requisiti tecnici ed igienico-sanitari: pur nell'estrema difficoltà, insita nella natura stessa di tali soluzioni, di poterle incasellare in fattispecie predefinite, data anche la notevole diversificazione che accompagna il grado di realizzabilità per forme e caratteristiche, si é salvaguardata la possibilità di derogare in termini di altezze e superfici.

Locazioni turistiche

Esse sono state inserite nel capo III del regolamento regionale al fine di regolare, per quanto possibile nella sfera di competenza regionale, i contenuti minimi per una procedura di informazione semplificata da farsi al comune territorialmente competente onde consentire, mediante la piattaforma gestionale in uso nella Regione, che a tal fine verrà opportunamente adeguata, il monitoraggio statistico delle unità abitative date in locazione privata.

Criticità

sono emerse difficoltà operative a seguito di varie controversie ingeneratesi in differenti ambiti regionali dovute ai conflitti di attribuzione in una materia che contempla argomenti afferenti ad ambiti civilistici e di natura privatistica.

Obiettivi

→ dare seguito alle innovazioni normative prodotte a livello nazionale con l'entrata in vigore della legge 96/2017, che, tuttavia, disciplina aspetti di natura meramente fiscale;

→ istituire una procedura amministrativa capace di determinare una certa emersione del fenomeno locativo, fino a ieri piuttosto nebuloso, garantendo, altresì, correttezza e leale concorrenza per gli operatori del mercato turistico;

→ applicazione sul territorio regionale di una modulistica ad hoc, riprodotta nell'allegato H del regolamento, che tiene conto della natura delle locazioni con le seguenti opzioni:

a) attivazione della locazione turistica o breve, se per periodi consecutivi fino a 30 giorni, rendendo l'adempimento al fine ultimo del monitoraggio statistico, che include, per principio universale, chiunque si trovi su un comune diverso da quello di residenza con pernottamento fuori sede di almeno un giorno, seppur in abitazioni private;
b) sospensione della locazione turistica o breve, per coloro che, cessando la locazione turistica, locano gli immobili per finalità transitorie (studio, lavoro, affari, ecc...o per uso abitativo privato) per periodi superiori a 30 giorni e fino a 18 mesi, con ripristino della locazione turistica o breve;
c) cessazione della locazione turistica o breve, se vengono attivati contratti di altra natura tra quelli previsti dalla legge 431/1998, per periodi superiori a 18 mesi.
In entrambi i casi di cui alle lettere b) e c), non é richiesta la trasmissione dei flussi turistici da parte del soggetto locatore.

Attenzione:

Le locazioni turistiche possono essere considerate tali anche se attivate per periodi superiori a 30 giorni. In tal caso non ricadono nel sistema agevolativo fiscale della legge 96/2017.

Onde consentire la messa a regime e, pertanto, la piena opeartività del sistema gestionale regionale, **é attualmente sospesa,** fino all'adozione di un successivo specifico provvedimento di Giunta regionale, che fornisca le conseguenti istruzioni operative e le tempistiche di avvio, la procedura amministrativa di cui all'articolo 14 del regolamento regionale, ovvero:

→ é sospesa la trasmissione, presso il comune territorialmente competente, del modello informativo sulle locazioni turistiche, di cui all'allegato H del regolamento;

→ é sospesa l'assegnazione, da parte del comune territorialmente competente, del codice identificativo di riconoscimento (CIR) riferito all'alloggio dato in locazione turistica;

→ é sospeso l'adempimento relativo all'invio del movimento dei flussi turistici ai fini del monitoraggio statistico.