

AGENZIA REGIONALE DEL TURISMO  
IL DIRETTORE

Prot. GR482652

Roma 10/09/2015

A Roma Capitale

A tutti i Responsabili degli Uffici  
SUAP o SUAR dei Comuni del  
Lazio

Alla Città Metropolitana di  
Roma Capitale

Alle Amministrazioni Provinciali  
del Lazio

Oggetto: Regolamento regionale n. 8 del 7/8/2015 “Nuova Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere”.

Si comunica agli Enti in indirizzo l’entrata in vigore del r.r. indicato in oggetto, pubblicato sul BURL n. 73 del 10/9/2015 recante importanti innovazioni per il mercato dell’offerta turistica extralberghiera e modificazioni di carattere amministrativo in attuazione della l.r. 8/2013.

Il nuovo Regolamento Regionale 8/2015 introduce le linee guida per l’avvio dell’attività con l’inserimento della SCIA (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*) e prevede anche l’autocertificazione della classificazione delle strutture ricettive all’interno dell’iter amministrativo, rendendo la SCIA procedimento unico per l’avvio dell’attività stessa.

Tale Regolamento, oltre ad abrogare i precedenti r.r. 16/2008, 4/2009 e 18/2009, introduce nuove tipologie di ricettività e apporta sostanziali cambiamenti nei parametri di classificazione delle strutture extralberghiere.

Nell’ottica di armonizzazione degli iter procedurali tra le Pubbliche Amministrazioni concorrenti all’avvio delle attività delle strutture ricettive turistiche del territorio regionale, si inoltra la presente nota, intesa ad evidenziare le più importanti novità introdotte, anche ai fini della semplificazione amministrativa.

## Capo I° “Disposizioni Generali”

### L’Art. 1 (*Oggetto e ambito di applicazione*)

introduce l’oggetto e l’ambito di applicazione del regolamento, con l’elencazione delle tipologie delle strutture extralberghiere.

### L’Art. 2 (*Comunicazioni sulla capacità ricettiva delle strutture e sulla rilevazione dei flussi turistici*)

definisce gli obblighi posti a carico dei soggetti gestori delle strutture, dei Comuni e dell’Agenzia regionale del Turismo (*di seguito* Agenzia), anche per favorire la sicurezza sul territorio regionale e contrastare forme irregolari di attività, ai fini:

- dell’aggiornamento dei dati sulla capacità ricettiva (comma 1)
- della rilevazione dei flussi turistici (comma 2),
- della rilevazione sul territorio regionale (comma 3) dei soggetti titolari di strutture diverse da quelle indicate all’art. 1, comma 3, del Regolamento, che offrono ospitalità in appartamenti privati o che esercitano altre forme di ospitalità attraverso canali di commercializzazione on-line. I gestori di dette strutture dovranno trasmettere idonea comunicazione al Comune e all’Agenzia.
- del monitoraggio delle strutture esistenti anche mediante la consultazione dei siti web (comma 4).

Al fine di agevolare l’utenza e la P.A., l’Agenzia provvederà a fornire opportuna modulistica utilizzabile anche con sistemi on-line.

### L’Art. 3 (*Periodi di chiusura*)

dà la possibilità ai Comuni di prevedere, nei periodi di minor flusso turistico e considerata la concentrazione delle strutture ricettive in determinate zone urbane, gli intervalli temporali, non superiori a due nell’anno solare, nell’ambito dei quali le strutture “**non imprenditoriali**” (*Case e Appartamenti per Vacanza non imprenditoriale e Bed and Breakfast non imprenditoriale*) dovranno individuare i periodi di chiusura, previsti dal Regolamento all’art. 7, comma 2, lettera a) e all’art. 9, comma 3, lettera a).

Si suggerisce comunque ai Comuni di tener conto dell’esigenza di garantire un’adeguata offerta turistica nei periodi di maggior afflusso derivante da eventi eccezionali, quali ad es. il Giubileo Straordinario della Misericordia.

## Capo II° “Tipologia delle strutture ricettive extra alberghiere. Requisiti e classificazione”

### L’Art. 4 (*Guest house o Affittacamere*)

ribadisce la forma **imprenditoriale** di tali strutture e la loro capacità massima in camere (n. 6, come indicava anche l’abrogato regolamento 16/2008 s.m.i). La norma stabilisce obbligatoriamente la presenza di un soggiorno di almeno 14 mq e di una cucina o di un angolo cottura annesso al soggiorno.

Nell'articolo si precisa, altresì, che la capacità massima di 6 camere può essere raggiunta anche con l'uso di 2 appartamenti ammobiliati, a condizione che abbiano lo stesso ingresso su strada e che siano dotati entrambi di soggiorno e cucina o angolo cottura.

Per questa tipologia di struttura è prevista una **classificazione in “tre” categorie**.

#### **L'Art. 5 (Ostelli per la gioventù)**

disciplina le strutture degli Ostelli per la gioventù, gestiti da enti pubblici ed enti o associazioni operanti senza scopo di lucro nel campo del turismo sociale e giovanile.

Negli Ostelli per la gioventù possono essere ospitati, oltre ai giovani e ai loro accompagnatori, anche soggetti legati al turismo sociale, culturale, sportivo e religioso e il soggiorno non può superare la durata di 60 gg.

Gli Ostelli per la gioventù sono classificati in **categoria “Unica”**.

#### **L'Art. 6 (Hostel o Ostelli)**

disciplina la nuova tipologia ricettiva, gestita in forma **“imprenditoriale”**, degli Hostel o Ostelli, introdotta anche per esigenze di adeguamento a realtà già presenti sul mercato.

Il soggiorno in tali strutture non può superare i 60 gg. continuativi ed è rivolto a turisti di qualsiasi tipologia, con particolare riguardo ai nuclei familiari.

In tali strutture è prevista la presenza di spazi idonei alla preparazione e alla consumazione dei pasti.

A Roma Capitale è riconosciuta, in particolare, la facoltà di individuare zone del proprio territorio nelle quali prevedere l'apertura degli Hostel o Ostelli, al fine di evitare concentrazioni di attività ricettive.

Gli Hostel o Ostelli sono classificati in **categoria “Unica”**.

#### **L'Art. 7 (Case e Appartamenti per Vacanze)**

introduce, rispetto alla normativa precedente, importanti novità sia dal punto di vista gestionale che per l'attribuzione della classificazione.

Per quanto riguarda la forma **“non imprenditoriale”**, è rimasto invariato il numero massimo di appartamenti da destinare all'accoglienza (n. 2), mentre è stato previsto, per tali strutture, un periodo di inattività pari ad almeno 100 gg. nell'anno solare, essendo la gestione occasionale.

La forma **“imprenditoriale”**, che è comunque obbligatoria per un numero di case e appartamenti per vacanze pari o superiore a 3, si può avviare anche con un solo appartamento.

Parimenti, al fine di migliorare e rendere più omogenei i servizi resi alla clientela, le **categorie di classificazione sono passate da “quattro” a “due”**.

Un'altra modifica riguarda la durata del soggiorno, che per “Roma Capitale” e per la “Città Metropolitana di Roma Capitale” va da un minimo di 3 gg. a un massimo di 3 mesi consecutivi, mentre nel restante territorio regionale è fissata la durata massima in 3 mesi consecutivi.

Le Case e Appartamenti per Vacanze sono prive sia di servizi centralizzati che di somministrazione di alimenti e bevande e sono ubicate nello stesso territorio comunale.

Tali strutture sono dotate di un soggiorno di almeno 14 mq, di una cucina o di un angolo cottura annesso al soggiorno e nelle stesse non possono esservi persone residenti o domiciliate.

#### **L'Art. 8 (Case per Ferie)**

disciplina le Case per ferie senza discostarsi particolarmente dalla precedente normativa. È stata precisata la tipologia dei soggetti abilitati all'avvio dell'attività delle Case per Ferie che sono classificate in **categoria "Unica"**.

#### **L'Art. 9 (Bed and Breakfast)**

introduce novità importanti rispetto alla pregressa normativa.

In particolare, sono stati precisati alcuni aspetti, che in passato avevano creato problemi interpretativi, quali:

- l'obbligo di residenza e di domicilio da parte del gestore che deve riservare, all'interno dell'unità abitativa, una camera allestita per il proprio pernottamento;

- la presenza di un soggiorno di almeno 14 mq con cucina o angolo cottura.

Riveste particolare interesse la diversa tipologia gestionale, che diviene:

- **"non imprenditoriale"**, con limitazione della capacità ricettiva a 3 camere con un massimo di 6 posti letto complessivi e un periodo di inattività pari a 120 gg. nell'anno per "Roma Capitale" e "Città Metropolitana di Roma Capitale" e a 90 gg. nell'anno per i restanti Comuni del Lazio.

- **"imprenditoriale"**, con gestione continuativa senza periodi di inattività, per un numero massimo di 4 camere con un massimo di 8 posti letto complessivi.

Nei Bed and Breakfast il soggiorno dei clienti non può superare i 90 gg. consecutivi.

I Bed and Breakfast sono classificati in **categoria "Unica"**.

#### **L'Art. 10 (Country House o Residenze di Campagna)**

introduce la nuova tipologia di offerta turistica delle Country House o Residenze di Campagna (diverse dagli Agriturismi, disciplinati dalla L.R. 14/2006 e dal Regolamento 9/2007 e s.m), situate al di fuori dei centri urbani e del territorio di Roma Capitale, in contesti rurali in prossimità o all'interno di aree naturalistiche, ambientali e culturali. Parallelamente all'attività ricettiva possono essere offerte attività ludico-ricreative, didattiche e sportive.

La gestione è in forma **esclusivamente "imprenditoriale"** e si può svolgere in camere o appartamenti, con eventuali servizi autonomi di cucina, all'interno di uno o più fabbricati inseriti nello stesso nucleo rurale e nella medesima pertinenza di terreno con un'estensione minima di 5.000 mq.

La capacità ricettiva totale dell'attività è limitata ad un massimo di 30 posti letto.

In dette strutture è ammessa, nei limiti normativi vigenti, la somministrazione di alimenti e bevande esclusivamente agli alloggiati.

Le Country House o Residenze di Campagna sono classificate in **categoria "Unica"**.

### **L'Art. 11 (Rifugi Montani)**

disciplina i Rifugi Montani che sono strutture ricettive ubicate in montagna oltre i 1.000 metri s.l.m. e gestite da privati, enti o associazioni senza scopo di lucro operanti nel settore dell'escursionismo o alpinismo. I Rifugi devono assicurare il ricovero, il ristoro e il soccorso alpino agli ospiti.

In tali strutture devono essere garantiti, nell'arco delle 24 ore, un locale per il ricovero di fortuna con accesso dall'esterno, anche nei periodi di chiusura e il servizio di ricovero durante il periodo di apertura stagionale per l'intero arco delle 24 ore.

I Rifugi Montani sono classificati in **categoria "Unica"**.

### **L'Art. 12 (Rifugi Escursionistici)**

disciplina i Rifugi Escursionistici che non differiscono dai Rifugi Montani per quanto attiene ai requisiti strutturali e funzionali, ma per la loro collocazione che non deve superare i 1.000 metri di quota.

Tali strutture sono ubicate in luoghi favorevoli allo svolgimento di attività all'aria aperta, quali aree naturali, parchi, itinerari o cammini di fede o naturalistici, e comunque al di fuori dei centri abitati.

I rifugi escursionistici dispongono di un locale per il ricovero di fortuna accessibile dall'esterno anche nei periodi di chiusura e sono classificati in **categoria "Unica"**.

I requisiti minimi funzionali e strutturali delle strutture sopra indicate sono individuati agli Allegati A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A8 del Regolamento.

Per quanto riguarda, i servizi di pulizia e igiene e, in particolare, il cambio biancheria letto, si raccomanda che esso avvenga, oltre che ad ogni cambio di ospite, ogni tre giorni o su richiesta del cliente, tenuto conto delle esigenze di ecosostenibilità.

### **L'Art. 13 (Classificazione delle Strutture e sistemi di verifica)**

specifica i diversi livelli di classificazione delle strutture che il gestore dell'attività indicherà nella SCIA, oltre alla denominazione e alla tipologia di appartenenza.

Sarà cura dei Comuni e dei relativi uffici SUAP predisporre una tabella riepilogativa contenente i requisiti minimi per la classificazione.

Al riguardo, per uniformare i procedimenti, l'Agenzia Regionale del Turismo predisporrà una modulistica "di base" da fornire agli Uffici Comunali preposti.

Il Comune, direttamente o tramite ufficio SUAP ove costituito, dopo le verifiche di propria competenza, estese anche alla denominazione della struttura (Art. 16, comma 3), trasmette la SCIA all'Ente competente, individuato dall'Art. 25, comma 2, della l.r. n. 13/2007, che provvederà alla verifica della sussistenza dei requisiti di classificazione. Eventuali provvedimenti di declassamento delle strutture dovranno essere trasmessi ai Comuni competenti o ai loro SUAP.

### **Capo III° Disciplina per l'esercizio delle attività**

#### **L'Art. 14 (Inizio delle attività)**

elenca nel dettaglio la documentazione da allegare alla SCIA.

Si precisa che per quanto attiene la documentazione antimafia è richiesta l'autocertificazione, nel rispetto delle norme vigenti.

#### **L'Art. 15 (Variazioni e modifiche)**

indica le condizioni in cui occorre presentare una nuova SCIA.

Si sottolinea che chiusure temporanee o sospensioni straordinarie dell'attività vanno comunicate al SUAP o SUAR con apposita nota.

#### **L'Art. 16 (Denominazioni)**

stabilisce che, nel territorio comunale, la denominazione non possa essere uguale o simile a quella utilizzata da altre strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta, alberghi diffusi e dalle medesime tipologie extralberghiere.

La norma prevede l'introduzione, direttamente nella denominazione, anche della tipologia (*Guest House o Affittacamere, Ostelli per la gioventù, Hostel o Ostelli, ecc...*) della struttura, al fine di evitare fraintendimenti o indurre la clientela in errori di valutazione.

La verifica della denominazione delle strutture è compito del Comune (comma 3) che provvede all'accertamento del rispetto della norma. In presenza di irregolarità, anche su istanza di terzi, il Comune ingiunge al gestore dell'attività la modifica della denominazione. Trascorso il periodo di 60 gg. senza l'avvenuta modifica, il Comune segnala l'inadempienza all'Ente competente individuato dall'Art. 25, comma 2, della l.r. n. 13/2007 ai fini dell'applicazione delle previste sanzioni.

#### **L'Art. 17 (Obblighi del gestore)**

detta indicazioni sulla corretta pubblicizzazione della tipologia, della categoria e della denominazione della struttura, della visibilità dei prezzi applicati e dei servizi forniti, dell'esposizione all'esterno di una targa riportante la denominazione, la tipologia, il recapito telefonico attivo 24 ore, gli orari di apertura e gli estremi della SCIA.

Nel caso in cui sia di fatto impossibile apporre la targa all'esterno del fabbricato per motivi diversi dall'espresso divieto del condominio, è fatto comunque obbligo di apporre la targa in prossimità dell'entrata della struttura (porta di ingresso o parete adiacente, ecc.), in modo ben visibile al pubblico.

Viene ribadita l'obbligatorietà di indicare la tipologia, la categoria di classificazione, gli estremi della SCIA e i periodi di chiusura su tutto il materiale promozionale e sui siti web ufficiali attraverso i quali si promuove la struttura.

Ulteriori obblighi sono di carattere amministrativo, quali:

- comunicare all'Agenzia i dati relativi alla rilevazione statistica;
- stipulare apposite polizze assicurative per i rischi di responsabilità civile per i clienti;

- esporre il cartello del percorso antincendio;
- esporre il regolamento interno di comportamento, sia nelle camere che all'ingresso della struttura (limitatamente agli Ostelli per la gioventù e alle Case per ferie).

#### **Capo IV° Disposizioni Finali**

##### **L'Art. 18 (Disposizioni transitorie)**

indica i tempi e i modi ai quali i gestori delle strutture debbono attenersi al momento dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento.

Il rispetto di tutti i requisiti strutturali, tipologici e gestionali previsti dal Regolamento e dalle tabelle allegate è comunque obbligatorio per l'apertura di nuove strutture ricettive extralberghiere e la realizzazione di interventi di ristrutturazione di quelle esistenti subordinati al permesso a costruire (ai sensi dell'art.10 del comma 1 lett.c del DPR 380/2001).

Le strutture ricettive, già esistenti e regolarmente operanti ai sensi del previgente Regolamento n. 16/2008, che non rispettino i soli requisiti strutturali, quali il dimensionamento minimo di camere e locali comuni e/o la dotazione di servizi igienici, previsti dal nuovo Regolamento e dalle tabelle allegate, possono continuare l'attività senza provvedere all'adeguamento ai suddetti requisiti strutturali.

Le strutture ricettive, già esistenti e regolarmente operanti ai sensi del previgente Regolamento n. 16/2008, che non rispettino le caratteristiche delle tipologie ricettive o le categorie di classificazione o le modalità di gestione previste dal nuovo Regolamento, ai fini della prosecuzione dell'attività, provvedono con apposita SCIA all'adeguamento della tipologia e/o della classificazione e alla eventuale modifica delle modalità di gestione (ad es. da "non imprenditoriale" a "imprenditoriale") entro il 31 Dicembre 2015.

Per le strutture già inserite in immobili sottoposti a tutela dalla Soprintendenza del Ministero dei BB.CC. perché di interesse storico o monumentale o soggetti ad altre forme di tutela ambientale e architettonica è consentito derogare al rispetto dei requisiti strutturali previsti dagli allegati di cui al presente regolamento.

##### **L'Art. 19 (Abrogazioni)**

abroga il precedente Regolamento regionale del 24 ottobre 2008 n° 16 e successive modificazioni ed integrazioni (r.r. 4/2009 e 18/2009)

##### **L'Art. 20 (Entrata in vigore)**

indica l'entrata in vigore del presente regolamento quale il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale telematico della Regione Lazio.

La scrivente Agenzia provvederà successivamente all'inoltro della "modulistica di base" agli Uffici in indirizzo.

Dott. Giovanni Bastianelli