

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista la L.R. 16 luglio 2004, n. 16: "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità";

Vista la propria delibera n. 2186/05: "L.R. 16/04, art. 3, comma 2 - Approvazione dei requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico";

Valutato di apportare alla delibera stessa alcune modificazioni resesi necessarie per poter ricomprendere e normare ulteriori casistiche in un primo tempo non prese in considerazione ma resesi necessarie a seguito di una più approfondita analisi della situazione regionale;

Dato atto che in data 22 maggio 2007 si è svolta una riunione per l'analisi della bozza dell'atto di Giunta regionale di modifica alla delibera 2186/05 contenente i criteri di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. 16/04 per le strutture ricettive extralberghiere di cui all'art. 4, comma 8, lettere e) ed f) e comma 9, lettera a), alla quale sono stati invitati, così come previsto dalla legge, enti locali, associazioni imprenditoriali e associazioni di consumatori, nonché i componenti della Commissione Turismo, cultura, scuola, formazione lavoro e sport dell'Assemblea legislativa;

Dato atto inoltre che in data 30 maggio 2007 la Commissione Turismo, cultura, scuola, formazione lavoro e sport dell'Assemblea legislativa ha espresso parere favorevole sul presente atto;

Dato atto infine del parere favorevole in merito alla regolarità amministrativa del presente atto, reso dal Direttore Generale Attività Produttive, Commercio, Turismo dott. Morena Diazzi ai sensi della deliberazione della G.R. n. 450 del 3.4.2007: "Adempimenti conseguenti alle delibere 1057/2006 e 1663/2006. Modifiche agli indirizzi approvati con delibera n. 447/2003 e successive modifiche";

Su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di turismo;

A voti unanimi e palesi

D e l i b e r a

1. di apportare alla propria delibera 2186/05 le modificazioni riportate nell'allegato A: "Modifiche alla deliberazione 2186/05 recante requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico", parte integrante della presente deliberazione;

2. di demandare a successivi atti del dirigente competente l'approvazione dei nuovi modelli di dichiarazione di inizio attività, dei nuovi modelli di classificazione e della nuova comunicazione relativa agli appartamenti ammobiliati ad uso turistico alla luce delle modifiche di cui al presente atto, nonché l'approvazione dei modelli per la nuova dichiarazione per la revisione del livello di classifica ai sensi dell'art. 30, comma 2, L.R. 16/04;

3. di pubblicare il presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

- - -

Allegato A: "Modifiche alla deliberazione 2186/05 recante requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico".

1) Sostituzione della Sezione A della delibera 2186/05

SEZ. A - Strutture ricettive e tipologie ricettive soggette a classificazione in categorie diversificate - obbligatoria o volontaria

Oggetto

Il presente capo regola l'attività di gestione di "case e appartamenti per vacanze" ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 16/04, locate a turisti per periodi non superiori a 5 mesi e gli alloggi ammobiliati ad uso turistico, tipologia ricettiva individuata all'art. 12 della L.R. 16/04, qualora oggetto di intermediazione da parte di agenzie immobiliari.

Premessa

La locazione turistica, nella Regione Emilia-Romagna, può essere effettuata nelle seguenti forme:

a) locazione da parte di privati di appartamenti ammobiliati per uso turistico. Tale forma di locazione, da parte di proprietari o usufruttuari, può riguardare fino a tre alloggi, e prevede non siano forniti servizi aggiuntivi e non siano effettuate attività di pubblicità, oltre a tali limiti è obbligatoria la gestione in forma imprenditoriale. Non sono calcolati nel tetto dei tre appartamenti gli alloggi per i quali sia stata prevista l'intermediazione o la gestione diretta da parte di agenzie immobiliari turistiche con contratti in forma scritta, descritte ai successivi punti b1) o c). Per le caratteristiche e per la classificazione volontaria di tale tipologia di ricettività e le modalità per la sua comunicazione si rinvia al relativo capo.

b) gestione in forma diretta di case e appartamenti per vacanza, preventivamente classificati, da parte di imprese:

b1) la gestione in forma diretta di case e appartamenti per vacanze, preventivamente classificati, è possibile anche da parte di agenzie immobiliari turistiche, che hanno la piena disponibilità degli alloggi in base a diritti reali di godimento o contratti che prevedano la piena disponibilità dell'immobile.

Qualora la stessa agenzia svolga anche attività di intermediazione occorre la nomina di un preposto che svolga separatamente quest'ultima attività in forma esclusiva e che lo stesso sia regolarmente iscritto al ruolo dei mediatori.

c) con gestione da parte di agenzie immobiliari che svolgono l'attività di intermediazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/04, per conto di proprietari, usufruttuari e possessori ad altro titolo. Le agenzie immobiliari possono erogare, quali attività collegate direttamente alla conclusione dell'affare, i seguenti servizi accessori:

- possono effettuare promozione pubblicitaria in proprio,
- possono fornire il servizio di ricevimento e recapito.

Possono inoltre fornire i seguenti servizi su richiesta:

- assistenza e manutenzione alle case e appartamenti,
- pulizia delle case e appartamenti,
- fornitura di biancheria pulita.

Gli alloggi intermediati da parte dell'agenzia, con contratto in forma scritta, possono essere classificati su base volontaria dal privato contraente, a due o tre soli (seconda o terza categoria).

La classificazione di tali alloggi è effettuata sulla base dei requisiti previsti dalle sole sezioni prima e terza della tabella di classificazione delle strutture extralberghiere "case e appartamenti per vacanze", purché il dichiarante si renda disponibile al controllo da parte dell'amministrazione comunale dei requisiti che sotto la propria personale responsabilità lo stesso ha autocertificato, anche sulla base di un apposita regolamentazione comunale.

In tale caso sono applicabili i parametri per il calcolo della capacità ricettiva previsti per le case e appartamenti per vacanze ed è possibile l'esposizione della medesima targa di classificazione prevista per tali strutture ricettive.

Il Comune, con provvedimento motivato, in particolare quando rilevi problematiche relative ad aspetti sanitari e di sicurezza, potrà non accettare la richiesta di classificazione, e revocarla, con conseguente divieto di utilizzare la classifica e obbligo di rimozione della targa, nonché applicare la sanzione prevista dall'art. 39 della L.R. 16/04.

REQUISITI COMUNI DEGLI ALLOGGI DESTINATI A GESTIONE DI CASE E APPARTAMENTI PER VACANZA E ALLA INTERMEDIAZIONE DA PARTE DI AGENZIE IMMOBILIARI

Destinazione d'uso degli immobili interessati

L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di case e appartamenti per vacanze o per la locazione di alloggi a turisti non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.

Servizi e dotazioni obbligatorie

Nelle case e appartamenti per vacanze e negli alloggi destinati alla locazione turistica deve essere assicurata la fornitura di arredo, utensili, materiale per la pulizia dell'appartamento e ogni altra dotazione necessaria per la preparazione e la consumazione dei pasti.

Per ogni persona ospitabile devono essere forniti:

- Posate (2 coltelli due forchette un cucchiaio un cucchiaino)
- Piatti 2 piatti piani ed un piatto fondo
- Un bicchiere per persona + altri due almeno di riserva
- Una tazza ed una tazzina

Per casa appartamento:

- una batteria da cucina (comprensiva di padella antiaderente e pentolino per il latte)
- 2 coltelli da cucina
- 1 zuccheriera
- 1 caffettiera
- 1 scolapasta
- 1 mestolo
- 1 insalatiera
- 1 piatto da portata
- 1 grattugia
- 1 apribottiglie/cavatappi
- 1 tagliere

Tutto il materiale fornito dev'essere comunque in buono stato, qualunque sia la categoria dell'appartamento.

Per le case e appartamenti per vacanze e gli alloggi destinati alla locazione turistica devono essere assicurati i seguenti requisiti e condizioni:

- a) la casa deve essere consegnata pulita al cliente;
- b) fornitura costante di energia elettrica, acqua calda e fredda;
- c) impianto di riscaldamento dei locali per locazioni dal 1° ottobre al 30 aprile.

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

In caso di gestione imprenditoriale di case e appartamenti per vacanza, oltre ai requisiti indicati nella sezione: "servizi e dotazioni obbligatorie" della sezione precedente, devono inoltre essere assicurati i seguenti servizi:

- a) servizio di ricevimento assicurato almeno 8 ore su 24 e servizio di recapito su richiesta; tali servizi possono essere ubicati anche in comuni limitrofi a quello dove hanno sede gli immobili;
- b) assistenza all'ospite per interventi urgenti di manutenzione ordinaria delle case e degli appartamenti.

Non è possibile la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati e la fornitura di altri servizi centralizzati mentre è possibile fornire ulteriori servizi rispetto a quelli previsti nella tabella di classificazione.

Normativa

Gli esercizi di case e appartamenti per vacanze sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14-6-1989 n. 236.

Capacità ricettiva

La capacità ricettiva delle case e appartamenti per vacanze deve essere calcolata come segue, tenendo conto che è sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori fino a 12 anni al di fuori dei parametri sotto indicati:

2 soli: 9 mq. di superficie utile per Posto letto

3 soli: 10 mq. di superficie utile per Posto letto

4 soli 12 mq. di superficie utile per Posto letto

Classificazione

Le case e appartamenti per vacanze gestite in forma diretta sono classificate in prima, seconda o terza categoria.

La prima categoria corrisponde al livello qualitativo più elevato poi a scendere seconda categoria e infine terza categoria.

La classificazione è effettuata con l'assegnazione del marchio dei soli.

Alla prima categoria = corrispondono 4 soli,

Alla seconda categoria = corrispondono 3 soli,

Alla terza categoria = corrispondono 2 soli.

La classificazione riguarda ogni singola casa o appartamento ed è effettuata tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dei requisiti posseduti dall'immobile presentata unitamente alla dichiarazione di inizio attività e in coincidenza con qualsiasi variazione intervenuta.

I Comuni verificano i contenuti delle dichiarazioni di classificazione almeno una volta entro tre anni dalla presentazione della classificazione e successivamente almeno una volta ogni tre anni dall'ultima verifica.

Il Comune, qualora accerti la non corrispondenza dei requisiti posseduti ai contenuti della dichiarazione, procede d'ufficio alla loro rettifica e alla assegnazione della classificazione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. 16/04.

Obblighi gestionali

I gestori di case e appartamenti per vacanze presentano una dichiarazione d'inizio attività (D.I.A.) presso ogni Comune in cui sono ubicati gli immobili da locare a fini turistici. Alla DIA è allegato l'elenco degli appartamenti oggetto dell'attività ubicati nel Comune stesso.

Nel caso in cui l'impresa che gestisce case e appartamenti per vacanze o l'agenzia immobiliare con gestione diretta abbia la sede legale in un Comune della Regione Emilia-Romagna diverso da quello in cui sono ubicati gli immobili gestiti, invia copia di tutte le D.I.A. presentate ai Comuni in cui sono ubicate le strutture, anche al Comune in cui è ubicata la sede legale.

L'elenco allegato alla D.I.A. deve contenere le seguenti indicazioni relative ad ogni unità abitativa da locare:

- a) l'indirizzo della casa o appartamento e l'eventuale denominazione;
- b) la planimetria con indicati i metri quadrati dell'appartamento e dei diversi vani, il numero dei posti letto e i bagni a disposizione degli ospiti. Qualora la planimetria non sia allegata dovrà essere comunque tenuta a disposizione da parte del gestore per eventuali controlli da parte delle autorità competenti;
- c) il numero dei posti letto;
- d) il periodo di messa in locazione;
- e) la categoria dell'appartamento e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di classificazione o, se già presentata, gli estremi di riferimento del documento;
- f) i prezzi massimi praticati. Qualora non specificato il prezzo si intende comprensivo della pulizia finale dell'appartamento;
- g) la sussistenza dei seguenti requisiti strutturali:
 - g.1) indicazione degli estremi del certificato di conformità edilizia e agibilità o, in alternativa, presentazione di documentazione sostitutiva indicata dal Comune che attesti l'idoneità dei locali alla attività di accoglienza almeno sotto i seguenti profili:
 - antincendio,
 - sicurezza e conformità degli impianti (L. 46/90),
 - staticità;
 - g.2) idoneità igienico-sanitaria dei locali certificata da un parere preventivo della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica, o autocertificata secondo le modalità definite della competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica e/o dal Comune territorialmente competente.

Gli elenchi sono presentati la prima volta contestualmente alla presentazione della dichiarazione d'inizio attività e ripresentati aggiornati annualmente entro il 1° ottobre.

Qualora intervengano modifiche o si acquisisca la gestione di ulteriori unità abitative in corso d'anno, gli elenchi sono aggiornati trimestralmente e comunque prima della locazione delle unità stesse. L'invio degli elenchi alla Provincia sostituisce la comunicazione dei prezzi e delle attrezzature prevista dall'art. 32 della L.R. 16/04.

AGENZIE IMMOBILIARI DI INTERMEDIAZIONE

Le agenzie immobiliari di sola intermediazione presentano la D.I.A. solo al/i comune/i in cui sono ubicati gli immobili da locare.

Alla D.I.A. devono essere allegati gli elenchi degli alloggi intermediati.

L'elenco deve contenere i seguenti elementi in caso di alloggi non classificati:

- a) l'indirizzo della casa o appartamento e l'eventuale denominazione;
- b) la planimetria con indicati i metri quadrati dell'appartamento e dei diversi vani, il numero dei posti letto e i bagni a disposizione degli ospiti. Qualora la planimetria non sia allegata dovrà essere comunque tenuta a disposizione da parte del gestore per eventuali controlli da parte delle autorità competenti;
- c) il periodo di messa in locazione;
- d) il prezzo della locazione come concordato con l'agenzia. Qualora non specificato il prezzo si intende comprensivo della pulizia finale dell'appartamento;
- e) la dichiarazione, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da parte del sottoscrittore del contratto con l'agenzia immobiliare, con la quale si attesti che l'immobile da locare è conforme alle normative vigenti in materia urbanistica, sanitaria e di prevenzione incendi, che nell'immobile da locare è assicurata la fornitura di arredo, utensili così come da elenco di cui sopra e che tutto il materiale è in buono stato. Nella stessa certificazione il medesimo soggetto deve indicare il numero dei posti letto e che lo stesso non supera i limiti indicati dai regolamenti edilizi e di igiene.

In caso di appartamenti classificati l'elenco allegato alla DIA deve contenere i seguenti elementi:

- a) l'indirizzo della casa o appartamento e l'eventuale denominazione;
- b) la planimetria con indicati i metri quadrati dell'appartamento e dei diversi vani, il numero dei posti letto e i bagni a disposizione degli ospiti. Qualora la planimetria non sia allegata dovrà essere comunque tenuta a disposizione da parte del gestore per eventuali controlli da parte delle autorità competenti;

- c) il periodo di messa in locazione;
- d) il prezzo della locazione come concordato con l'agenzia. Qualora non specificato il prezzo si intende comprensivo della pulizia finale dell'appartamento;
- e) la dichiarazione, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da parte del sottoscrittore del contratto con l'agenzia immobiliare, con la quale si attesti che l'immobile da locare è conforme alle normative vigenti in materia urbanistica, sanitaria e di prevenzione incendi, che nell'immobile da locare è assicurata la fornitura di arredo, utensili così come da elenco di cui sopra e che tutto il materiale è in buono stato;
- f) la categoria dell'appartamento (due o tre soli) e la dichiarazione di classificazione, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da parte del sottoscrittore del contratto con l'agenzia immobiliare o, se già presentata, gli estremi di riferimento del documento, unitamente alla dichiarazione dello stesso soggetto di permettere i controlli da parte del Comune in qualsiasi momento. Con lo stesso documento si darà atto della capacità ricettiva calcolata in modo analogo a quanto stabilito per le case e appartamenti per vacanza;

Gli elenchi sono presentati la prima volta contestualmente alla presentazione della dichiarazione d'inizio attività e ripresentati aggiornati annualmente entro il 1° ottobre.

Qualora intervengano modifiche o si acquisisca la gestione di ulteriori unità abitative in corso d'anno, gli elenchi sono aggiornati trimestralmente e comunque prima della locazione delle unità stesse.

L'adempimento relativo alla presentazione degli elenchi alle scadenze prestabilite, sostituisce la comunicazione indicata all'articolo 12, comma 2, della L.R. 16/04.

Le stesse agenzie effettuano le comunicazioni previste all'articolo 12, comma 3, della L.R. 16/04, nonché le comunicazioni previste ai commi 344 e 345 della Legge 30/12/2004 n. 311 (legge finanziaria 2005).

Normativa

Gli esercizi di case e appartamenti per vacanze sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14-6-1989 n. 236.

Tabella dei requisiti di classificazione delle strutture extralberghiere "case e appartamenti per vacanze"

Requisiti generali dell'unità abitativa per la specifica classificazione					
PRIMA SEZIONE - requisiti strutturali			Categoria		
			1 4 soli	2 3 soli	3 2 soli
	Impianto di riscaldamento in tutta l'unità abitativa (in caso di locazioni dal 1 ottobre al 30 aprile)	[1] [2] [3]	x	X	X
	Televisore	[1]	x		
	Presenza antenna	[1] [2] [3]	X	x	X
	Posto auto (escluse città d'arte con più di 50.000 abitanti nel solo centro storico)	[1] [2]	X	X	
Dotazioni delle unità abitative (in buono stato)					
	Camere				
	Letti/divani letto e coperte pari al numero delle persone ospitabili	[1] [2] [3]	x	X	X
	Materassi ignifughi (adeguamento da completare in un massimo di tre anni)	[1] [2] [3]	X	X	X
	Cucina				
	Dotazione: - lavello e scolapiatti - fornelli con termocoppia o elettrici e aspirazione nel caso di monolocali - cestino porta rifiuti - frigorifero	[1] [2] [3]	x	X	X
	Pentole e stoviglie per la preparazione e la consumazione dei pasti in misura corrispondente ai posti letto (come da elenco)	[1] [2] [3]	x	X	X
	Elettrodomestici				
	Lavatrice ¹	[1] [2]	X	X	

¹ In caso di più appartamenti ubicati nello stesso condominio il requisito è considerato soddisfatto dalla presenza di un locale lavanderia ad utilizzo gratuito, ove sia presente almeno una lavatrice per i primi tre appartamenti e una per successivi 4, per gli appartamenti successivi una ogni 6. In tale caso deve essere presente nel locale lavanderia almeno una asciugatrice ad uso gratuito e uno stendibiancheria.

	Altri elettrodomestici: - Lavastoviglie - Forno elettrico o a microonde - Asse e ferro da stiro	[1] [2]	Almeno 2	Almeno 1	
	Dotazioni per il pranzo: - Tavolo (o piano d'appoggio) - Sedgole o panche in misura corrispondente ai posti letto	[1] [2] [3]	X	X	x
	Bagni				
	Dotazioni: - Cestino porta rifiuti - Scopino - Portarotolo - Stendibiancheria - Materiale necessario-non di consumo- per la pulizia della casa	[1] [2] [3]	X	X	X
	In caso di doccia box doccia	[1]	X		
	Phon	[1] [2]	X	X	
	Dotazioni suppletive: - Balcone - con una sedia da giardino per posto letto - Giardinetto - con una sedia da giardino per posto letto - Piscina residenziale ad uso gratuito - Posto auto al coperto (nei centri storici anche in convenzione) - Impianto di aria climatizzazione. In aree urbane non balneari la dotazione di almeno due dei seguenti servizi: cassaforte, computer con collegamento internet, impianti di tv satellitare, può sostituire uno dei requisiti sopraindicati.	[1] [2]	Almeno 2	Almeno 1	
	Materiali di consumo presenti all'arrivo dell'ospite				

	Saponette monouso o detergente per l'igiene personale analogo una per posto letto e un rotolo di carta igienica e sacchetto di plastica nel portarifiuti della cucina e del bagno	[1] [2] [3]	X	X	X
	Shampoo in confezione monodose	[1] [2]	X	X	
	Confezione monodose di detergente per la casa e per stoviglie	[1]	X		
	Ascensore				
	Per i piani primo o superiori, ad esclusione degli edifici di un solo piano oltre il piano terra - in caso di centri storici per il secondo o superiori	[1]	X		
	Per i piani secondo o superiori - in caso di centri storici requisito non richiesto	[2]		X	
SECONDA SEZIONE - requisiti di servizio					
	Cambio biancheria da letto				
	Bisettimale e ad ogni cambio dell'ospite	[1]	X		
	Su richiesta dell'ospite: settimanale e ad ogni cambio dell'ospite	[2]		X	
	Cambio biancheria da bagno				
	Bisettimanale e ad ogni cambio dell'ospite	[1]	X		
	Su richiesta dell'ospite: settimanale e ad ogni cambio dell'ospite	[2]		X	
	Stato della biancheria da letto (se fornita)				
	Ottimo	[1]	x		
	Buono	[2]		x	
	Decoroso	[3]			x
	Stato della biancheria da bagno (se fornita)				
	Ottimo	[1]	x		
	Buono	[2] [3]		x	X
	Servizi e dotazioni su richiesta (eventualmente con pagamento a parte)				
	Pulizia appartamento durante il soggiorno	[1][2] [3]	X	X	x
	Disponibilità culla/lettino/seggione/fasciatoio su richiesta	[1]	x		

TERZA SEZIONE - parametri di qualità			Categoria		
			1 4 soli	2 3 soli	3 2 soli
Qualità e stato di conservazione interno pareti e pavimenti					
	Ottimo	[1]	x		
	Buono	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X
Aspetto esterno					
	Ottimo	[1]	x		
	Buono	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X
Bagni (dotati di lavabo, bidet, vasca o doccia, wc, specchio)					
	Ottimo	[1]	x		
	Buono	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X
Qualità e stato dell'arredamento					
	Ottimo	[1]	x		
	Buono	[2]		X	
	Decoroso	[3]			X

Definizioni di qualità

Lo stato esterno della struttura è considerato:

Ottimo: quando il suo aspetto corrisponde ad una struttura di nuova costruzione o di recente ristrutturazione.

Buono: quando il suo aspetto esterno appare senza macchie, scrostature o parti di pittura sensibilmente diversi o abrasioni evidenti.

Decoroso: quando le imperfezioni che riguardano l'aspetto esterno o l'imbiancatura esterna non superino un terzo della dimensione esterna dei muri.

Lo stato interno delle pareti della struttura è considerato:

Ottimo: nel caso in cui l'aspetto interno di locali privati e comuni, sia in stato perfetto come se fosse appena stata realizzata.

Buono: nel caso in cui l'imbiancatura e lo stato delle pareti risulti buono senza macchie o ingiallimenti, senza parti scrostate e tracce di muffa.

Decoroso: nel caso in cui lo stato delle pareti risulti decoroso senza macchie, ingiallimenti e parti scrostate se non di dimensioni e di evidenza limitata e in ogni caso senza muffe.

Lo stato dei pavimenti è considerato

Ottimo: quando appare come nuovo.

Buono: qualora, in caso di piastrellatura, non vi siano mattonelle mancanti o rotte se non con crepe minime e solo in numero minimo. In caso di moquette la stessa non può risultare macchiata scollata e in particolare poco pulita.

In caso di parquet non devono mancare listelli e non devono essere presenti fessure o sollevamenti se non minimi.

Decoroso: qualora, in caso di piastrellatura, non vi siano mattonelle mancanti o rotte se non con crepe non evidenti e non riguardanti un elevato numero. In caso di moquette la stessa, non può risultare macchiata scollata e in particolare poco pulita.

In caso di parquet non devono mancare listelli e non devono essere presenti fessure o sollevamenti evidenti.

Lo stato dei servizi igienici è considerato:

Ottimo: quando si presenta come appena costruito o ristrutturato e con mobili e sanitari appena acquistati.

Buono: quando si presenta come struttura di recente realizzazione o ristrutturazione. In ogni con sanitari integri, rubinetteria in buono stato senza macchie o con macchie limitate, piastrelle in buono stato (senza piastrelle mancanti), mobili senza rotture e senza abrasioni di rilievo.

Decoroso: quando si presenta senza piastrelle mancanti o con rotture non evidenti, con sanitari integri, rubinetteria decorosa e funzionante, mobili senza rotture e senza abrasioni di rilievo.

Lo stato degli arredi è considerato:

Ottimo: mobili e arredi in perfetto stato esclusi gli arredi d'epoca (tessuti integri non scoloriti - mobilio in perfetto stato dello stesso stile per ogni locale o con caratteristiche simili, da interni dentro la struttura, anche da esterni fuori - lampade funzionanti - materassi di non oltre 7 anni).

Buono: mobili e arredi in buono stato (tessuti integri non scoloriti - mobilio in buono stato di stile simile per ogni ambiente, da interni dentro la struttura, anche da esterni fuori.- lampade funzionanti - materassi di non oltre 10 anni).

Decoroso: in caso di mobili con tessuti integri non scoloriti - mobilio senza rotture o con abrasioni significative con caratteristiche similari, da interni dentro la struttura, anche da esterni fuori - lampade funzionanti - materassi di non oltre 12 anni.

Lo stato della biancheria da letto è considerato:

Ottimo: quando si presenta come nuovo.

Buono: quando non presenta strappi o con eventuali rattoppi minimi.

Decoroso: lo stato delle lenzuola deve essere decoroso senza strappi o con eventuali rattoppi limitati.

Lo stato della biancheria da bagno è considerato:

Ottimo: quando la biancheria appare come nuova.

Buono: quando non presenta sdruciture o strappi.

Monitoraggio, controlli e sanzioni sullo stato di qualità.

Lo stato dei locali, dei mobili, dei materiali utilizzati deve essere mantenuto al medesimo livello esistente in sede di dichiarazione della classificazione.

Il dichiarante è tenuto a monitorare e ad accertare tali condizioni nonché ad effettuare la manutenzione dei locali stessi.

Lo stesso soggetto è dunque tenuto ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 16/04 a dichiarare la mancanza o il venir meno di alcuni requisiti, e richiedere conseguentemente l'abbassamento del livello di classificazione o l'assegnazione di un termine per l'adeguamento ai requisiti minimi per poter mantenere il livello di classifica o per poter continuare l'attività, ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3. Ove tali obblighi non siano ottemperati la sanzione applicabile è indicata all'art. 36, comma 4, della L.R. 16/04.

2) Modifiche alla sezione B della delibera 2186/05

STRUTTURA AFFITTACAMERE

Modifiche alla sezione "*Specificazioni tipologiche e marchi*"

Il secondo capoverso di tale sezione è sostituito dal seguente:

L'utilizzo della specificazione tipologica di "locanda" è esclusivo dell'attività di affittacamere congiunta all'esercizio di una attività di ristorazione aperta al pubblico autorizzata ai sensi della L.R. 14/03 e soggetta ai tetti di cui all'art. 4, comma 2, della stessa legge, che fornisca almeno il servizio di prima colazione ed un pasto su richiesta.

Il servizio di prima colazione può essere fornito nel pubblico servizio o in alternativa può essere predisposto un angolo thè - caffè, all'interno delle stanze o nel locale di soggiorno.

Si intende per angolo thè - caffè la dotazione di un bollitore elettrico su un apposito supporto all'interno della stanza. La dotazione deve essere completata da bustine per thè o caffè per la preparazione delle bevande e dalla fornitura di zucchero, di brioches o biscotti confezionati per ogni ospite, nonché la fornitura di tazza, piattino, cucchiaino e coltello per ogni ospite.

Modifiche alla sezione "*Requisiti minimi per l'esercizio dell'attività di affittacamere*":

il punto e) è sostituito dal seguente:

e) ove tale servizio sia fornito, occorre la presenza di una o più sale destinate alla somministrazione di alimenti e bevande per una superficie complessiva di almeno mq. 14, per i primi 6 alloggiati; per gli ulteriori ospiti che utilizzino congiuntamente le sale andrà calcolato un ulteriore mq a testa. I locali cucina in caso di somministrazione della sola prima colazione dovranno essere della dimensione minima prevista dai regolamenti edilizi e di igiene e potranno anche essere sottoforma di cucinotto o angolo cottura. In questo caso le dimensioni del locale cucina e somministrazione sono quelle definite dai regolamenti edilizi e di igiene. In caso di somministrazione di altri pasti la cucina dovrà obbligatoriamente trovarsi in un locale separato.

3) Inserimento della Sezione C alla delibera 2186/05

Prima del paragrafo "Appartamenti ammobiliati ad uso turistico" è inserito il titolo "Sezione C - ulteriori tipologie ricettive".

SEZIONE C- ULTERIORI TIPOLOGIE RICETTIVE

4) Modifiche al paragrafo "Appartamenti ammobiliati ad uso turistico" inserito nella sezione C.

Alla fine del paragrafo, prima del paragrafo "Normativa comune", inserimento dei seguenti capoversi:

Classificazione volontaria

I proprietari o usufruttuari che locano gli appartamenti, ai sensi dell'art. 12 L.R. 16/04, senza l'intermediazione di agenti immobiliari, possono, su base volontaria, classificare a due o tre soli (seconda o terza categoria), non potendo fornire servizi aggiuntivi.

La classificazione di tali alloggi è effettuata sulla base di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti previsti dalle sole sezioni prima e terza della tabella di classificazione delle strutture extralberghiere "case e appartamenti per vacanze". Nello stesso documento il proprietario o l'usufruttuario dichiara inoltre la disponibilità al controllo dei requisiti attestati, da parte dell'amministrazione comunale, anche sulla base di un apposita regolamentazione da parte del Comune.

In tale caso sono applicabili i parametri per il calcolo della capacità ricettiva previsti per le case e appartamenti per vacanze ed è possibile l'esposizione della medesima targa di classificazione prevista per tali strutture ricettive.

Il Comune, con provvedimento motivato, in particolare quando rilevi problematiche relative ad aspetti sanitari e di sicurezza, potrà non accettare la richiesta di classificazione, e revocarla, con conseguente divieto di utilizzare la classifica e obbligo di rimozione della targa, nonché applicare la sanzione prevista dall'art. 39 della L.R. 16/04.

Monitoraggio, controlli e sanzioni sullo stato di qualità

Lo stato dei locali, dei mobili, dei materiali utilizzati deve essere mantenuto al medesimo livello esistente in sede di dichiarazione della classificazione.

Il dichiarante è tenuto a monitorare e ad accertare tali condizioni nonché ad effettuare la manutenzione dei locali stessi.

Lo stesso soggetto è tenuto a dichiarare la mancanza o il venir meno di alcuni requisiti, e richiedere conseguentemente l'abbassamento del livello di classificazione o l'assegnazione di

un termine per l'adeguamento ai requisiti minimi per poter mantenere il livello di classifica ed utilizzare la relativa targa. Ove tali obblighi non siano ottemperati la sanzione applicabile è indicata all'art. 39 della L.R. 16/04.

Ulteriori avvertenze

In caso di titolo di possesso diverso dell'alloggio da proprietà od usufrutto la gestione dello stesso potrà avvenire solo attivando una apposita impresa di gestione di case e appartamenti per vacanza o tramite l'intermediazione di una agenzia immobiliare.