

Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 27

Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21.

Il Consiglio Regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta Regionale promulga la seguente legge:

CAPO I

(Oggetto)

Art.1

Oggetto

1. La presente legge, in attuazione dei principi stabiliti dalla Legge 17 maggio 1983, n. 217, disciplina le strutture ricettive non regolamentate dalla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di aziende ricettive ed in particolare:

- a) case per ferie;
- b) ostelli per la gioventù;
- c) esercizi di affittacamere;
- d) case e appartamenti per vacanze;
- e) alloggi turistico-rurali;
- f) residence;
- g) alberghi diffusi nei centri storici di cui alla legge regionale n. 22 del 1984, come modificata dall'articolo 25 della presente legge.

CAPO II

(Strutture ricettive extra alberghiere - Definizione e caratteristiche)

Art.2

Case per ferie

1. Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone, gestite da enti pubblici, associazioni o enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.
2. Nelle case per ferie possono essere ospitati dipendenti e relativi familiari di altre aziende e assistiti degli enti di cui al comma 1; tale attività può essere svolta solo sulla base di apposita convenzione tra le aziende che consentano di perseguire le finalità di cui al comma 1.
3. Nelle case per ferie, oltre alla prestazione di servizi ricettivi essenziali, sono assicurati i servizi e l'uso di attrezzature che consentano il perseguimento delle finalità di cui al comma 1.
4. La disciplina delle case per ferie si applica altresì ai complessi ricettivi che assumono la denominazione di pensionati universitari, case della giovane, case religiose di ospitalità, foresterie, centri di vacanze per minori e centri di vacanze per anziani.

Art.3

Requisiti tecnici, edilizi ed igienico-sanitari della case per ferie

1. La superficie minima delle camere ad uno o più letti, l'altezza minima dei locali, la dotazione dei servizi igienici e l'accessibilità per i portatori di handicap delle case per ferie devono essere previste dai regolamenti comunali edilizi e di igiene.
2. In caso di mancata previsione in detti regolamenti si applicano le norme previste per gli esercizi alberghieri di cui al R.D. 24 maggio 1920, n. 1102 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Nelle case per ferie devono essere garantiti anche il servizio telefonico ed adeguati spazi "comuni".
4. L'esercizio dell'attività ricettiva nelle case per ferie è soggetto ad autorizzazione rilasciata dal Comune. L'autorizzazione deve indicare:
 - a) il titolare e il gestore, se diverso dal titolare;
 - b) i soggetti che possono utilizzare le strutture;
 - c) il regolamento interno per l'uso della struttura;
 - d) il periodo di apertura e di chiusura.
5. L'autorizzazione può comprendere la somministrazione di cibi e bevande, limitatamente alle persone alloggiate.

Art.4

Ostelli per la gioventù

1. Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e degli accompagnatori dei gruppi di giovani, di proprietà di enti pubblici, enti di carattere morale o religioso e associazioni, operanti, senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.
2. Gli ostelli possono essere gestiti anche da operatori privati, previa convenzione con l'ente proprietario.
3. Negli ostelli per la gioventù deve essere garantita, oltre alla prestazione dei servizi ricettivi, anche la disponibilità di strutture e servizi che consentano di perseguire le finalità di cui al comma 1.
4. Per i requisiti tecnici, edilizi ed igienico sanitari si fa riferimento al precedente articolo 3.
5. Per quanto riguarda gli obblighi amministrativi si fa riferimento al comma 4 dell'articolo 3.

Art.5

Esercizi di affittacamere

1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio e servizi complementari.
2. L'attività di affittacamere può essere altresì esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare, in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la denominazione di "locanda".
3. Gli affittacamere devono assicurare i seguenti servizi minimi di ospitalità compresi nel prezzo della camera:
 - a) pulizia dei locali ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;
 - b) sostituzione di biancheria ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;
 - c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;
 - d) recapito postale e telefonico.
4. Gli affittacamere possono somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande e, su richiesta del cliente, provvedere al rigoverno aggiuntivo delle camere.
5. Per i requisiti tecnici, edilizi ed igienico sanitari si fa riferimento all'articolo 3.
6. Per gli obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività si fa riferimento al comma 4 dell'articolo 3.
7. La legge regionale 22 aprile 1987, n. 21, concernente "Disciplina e classifica provvisoria delle strutture ricettive "1 stella - locanda", a modifica ed integrazione della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22", è abrogata.

Art.6

Esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione

1. Coloro i quali, nella casa in cui abitano, offrono un servizio di alloggio e prima colazione, per non più di tre camere con un massimo di sei posti letto, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, sono tenuti a comunicare al Comune la data di inizio e fine dell'attività.
2. Il servizio deve essere assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionati per la prima colazione.
3. Le strutture di cui al presente articolo sono inserite in specifico elenco del quale l'Ente Provinciale per il Turismo o l'Ente che ne assumerà le funzioni cura la diffusione.

Art.7

Case e appartamenti per vacanze

1. Sono case e appartamenti per le vacanze (C.A.V.) le unità abitative ubicate nello stesso comune e delle quali il gestore abbia legittimamente, a qualsiasi titolo, la disponibilità anche temporanea. Tali unità abitative, in numero non inferiore a tre, composte ciascuna da uno o più locali, devono essere arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto a turisti, senza offerta di servizi imprenditoriali per l'affitto a turisti, senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero, nel corso di una o più stagioni.
2. Nelle C.A.V. devono essere assicurate le seguenti prestazioni essenziali:
 - a) fornitura di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento nei mesi invernali;
 - b) manutenzione in condizioni di efficienza degli impianti tecnologici;
 - c) pulizia dei locali ad ogni cambio di cliente;
 - d) accoglienza e recapito del cliente.
3. Nelle C.A.V. possono ulteriormente essere forniti servizi e prestazioni, quali, tra l'altro:
 - a) pulizia dei locali durante il soggiorno dei clienti;
 - b) fornitura e cambio di biancheria;
 - c) utilizzo di attrezzature di svago e sport.

4. La gestione di case ed appartamenti per vacanze non può comprendere la somministrazione di cibi e bevande.
5. Le strutture in cui si esercita l'attività ricettiva individuate nel comma 1 devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti dalle normative vigenti per i locali di civile abitazione.
6. L'esercizio di C.A.V. secondo le modalità previste dal presente capo, non comporta modifica di destinazione d'uso ai fini urbanistici delle strutture immobiliari impiegate.
7. Nelle case ed appartamenti per vacanze non può essere fornita ospitalità per un periodo inferiore a sette giorni consecutivi o superiore a tre mesi consecutivi.
8. Per speciali esigenze connesse a festività o manifestazioni di interesse locale, il sindaco può, con provvedimenti motivati, consentire deroghe al limite di cui al precedente comma 7.

Art.8

Turismo rurale

1. Per turismo rurale si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.
2. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi, secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extra urbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;
 - b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;
 - c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali ed in particolare della cultura rurale della zona.
3. Il termine "turismo rurale" è riservato esclusivamente alle attività di turismo rurale svolte ai sensi della presente legge.

Art.9

Soggetti legittimati all'esercizio del turismo rurale

1. Possono svolgere attività di turismo rurale alle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 7 i seguenti operatori:
 - a) gestori di strutture ricettive alberghiere e di ristorazione, singoli od associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e iscritti negli appositi registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
 - b) gestori di servizi di organizzazione e di supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Art.10

Incentivi per l'attività di turismo rurale e vincolo di destinazione

1. I soggetti che intendono praticare l'attività di turismo rurale possono accedere agli interventi creditizi previsti dalla legge regionale 14 settembre 1993, n. 40 "Interventi creditizi a favore dell'industria turistica". Alle opere agevolate in base al presente articolo si applica l'articolo 12 della legge regionale n. 40 del 1993 e la legge regionale 11 marzo 1998, n. 9.

Art.11

Residence

1. I residence sono strutture ricettive gestite unitariamente in forma imprenditoriale che offrono alloggio e servizi in unità composte da uno o più locali arredati, forniti di servizi igienici e di cucina.
2. Le unità abitative, in un numero non inferiore a sette, sono ubicate in stabili a corpo unitario o a più corpi, ovvero in parti di stabili ovvero in dipendenze che devono essere ubicate a non più di cento metri di distanza dalla sede principale in modo da conservare l'unitarietà della gestione e dell'utilizzo dei servizi.
3. I residence articolati su più corpi o unità abitative insistenti su un'unica area, a tale scopo riservata ed attrezzata, e caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi, possono assumere la denominazione di "Villaggio".
4. Nei residence non può essere fornita ospitalità per periodi inferiori a sette giorni consecutivi.
5. Per particolari periodi dell'anno o per speciali esigenze connesse a festività o manifestazioni di interesse locale il Sindaco può, con provvedimenti motivati, consentire deroghe al limite di cui al comma 4.

Art.12

Apertura stagionale dei residence

1. I residence possono essere autorizzati ad avere apertura stagionale.
2. L'apertura stagionale non può essere inferiore a quattro mesi continuativi, salvo diverse norme comunali.
3. E' fatto obbligo al titolare o al gestore dell'esercizio di indicare annualmente l'arco temporale di apertura del residence.

CAPO III

(CLASSIFICAZIONE E MODALITÀ DI ESERCIZIO)

Art.13

Requisiti e caratteristiche tecniche

1. I requisiti e le caratteristiche tecniche delle case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, alloggi turistico-rurali e residence sono riportati, per ciascuna tipologia, nell'allegato A alla presente legge.

Art.14

Classificazione

1. Gli esercizi di affittacamere e le case e gli appartamenti per vacanze sono classificati dal Comune nelle categorie I, II e III in relazione ai requisiti posseduti secondo la tabella di cui all'allegato B.
2. Le case per ferie e gli ostelli per la gioventù sono classificati di III categoria secondo la predetta tabella.
3. L'attribuzione di un livello di classificazione è obbligatoria e precede il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività.
4. I residence sono classificati in tre diverse categorie contrassegnate in ordine decrescente I, II e III in relazione ai requisiti posseduti, valutati secondo quanto previsto nella tabella di cui all'allegato C.
5. L'attribuzione della categoria di classificazione avviene mediante l'accertamento della rispondenza sia della struttura ricettiva alle caratteristiche strutturali prescritte sia della tipologia di servizi che il richiedente si impegna a fornire alla clientela.
6. Il segno distintivo corrispondente alla tipologia e alla classificazione assegnata, nella forma riportata nell'allegato D alla presente legge, deve essere ben visibile sia all'esterno che all'interno della struttura ricettiva.

Art.15

Autorizzazione all'esercizio

1. L'apertura e la gestione delle strutture ricettive di cui al capo II è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco del Comune nel quale è ubicata la struttura ricettiva nel rispetto delle norme contenute nella Legge 7 agosto 1991, n. 241, e secondo le procedure riportate per ciascuna tipologia ricettiva nell'allegato E alla presente legge.
2. Il Sindaco provvede al rilascio dell'autorizzazione all'esercizio delle attività di cui alla presente legge dopo aver accertato che:
 - a) sussistano, per ciascun tipo di struttura, le caratteristiche ed i requisiti richiesti dai precedenti articoli;
 - b) sussistano, per il titolare o gestore, i requisiti soggettivi di cui al testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 e l'iscrizione nella sezione speciale del registro di cui alla Legge 11 giugno 1971, n. 426 sulla disciplina del commercio, istituita dalla Legge 17 maggio 1983, n. 217.
3. L'accertamento dei predetti requisiti è effettuato sulla base della prescritta documentazione prodotta e anche mediante appositi sopralluoghi.
4. La denominazione dei nuovi esercizi ricettivi e le eventuali variazioni alle denominazioni degli esercizi esistenti devono essere preventivamente approvate dal Sindaco del Comune competente al fine di evitare omonimie fra i diversi esercizi e di non consentire l'inserimento nelle denominazioni stesse di indicazioni atte a creare incertezze sulla natura e sul livello di classificazione degli esercizi.

Art.16

Validità e rinnovo dell'autorizzazione

1. L'autorizzazione, anche per gli esercizi di attività stagionale, è rinnovata annualmente mediante pagamento della tassa di concessione regionale e delle altre eventuali tasse a qualunque titolo dovute.

Art.17

Diffida, sospensione, revoca e cessazione

1. L'autorizzazione all'esercizio delle strutture ricettive di cui alla presente legge è sospesa o revocata dal Comune quando venga meno anche uno dei requisiti strutturali o soggettivi o gestionali in base ai quali è stata

rilasciata.

2. Nei casi di violazioni per le quali è prevista l'applicazione di sanzioni amministrative il Comune può, previa diffida, contemporaneamente sospendere l'autorizzazione da cinque a trenta giorni.
3. Il titolare dell'autorizzazione può, entro il termine perentorio di sette giorni dal ricevimento della diffida, formulare per iscritto proprie osservazioni.
4. Nei casi di recidiva l'autorizzazione è revocata.
5. Il titolare di una delle autorizzazioni previste dalla presente legge che intenda sospendere temporaneamente l'attività deve darne preventivo avviso al Comune e indicarne il motivo e la durata.
6. La sospensione temporanea non può essere superiore a sei mesi prorogabili dal Comune di altri sei mesi, per fondati e accertati motivi; trascorso tale termine l'attività si intende definitivamente cessata e l'autorizzazione è revocata.
7. L'obbligo di avviso sussiste anche nei casi di cessazione.
8. L'autorizzazione resta ugualmente sospesa per tutto il tempo necessario all'ultimazione di eventuali lavori disposti ai sensi dell'articolo 31, lett. b), c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, dal proprietario dell'immobile.

Art.18

Comunicazione dei provvedimenti

1. Il Comune è tenuto a dare immediata comunicazione del rilascio dell'autorizzazione di cui alla presente legge nonché delle diffide, sospensioni, revoche e cessazioni all'Assessorato regionale del turismo, nonché, nelle more dell'approvazione di una legge regionale che ridefinisca la ripartizione delle competenze amministrative in materia turistica a norma dell'articolo 31 della legge regionale 23 agosto 1995 n. 20, all'Ente Provinciale per il Turismo competente per territorio.
2. I Comuni sono tenuti a trasmettere all'Assessorato regionale del turismo ed all'Ente provinciale per il turismo competente per territorio, così come previsto dal precedente comma 1, l'elenco delle strutture ricettive autorizzate, distinte per tipologia, con l'indicazione della rispettiva capacità ricettiva e della classifica assegnata. Gli stessi Comuni sono altresì tenuti a trasmettere all'Assessorato regionale del turismo ed all'Ente Provinciale per il Turismo competente per territorio, così come previsto dal comma 1, ogni sei mesi, un prospetto riepilogativo dal quale risultino le imprese C.A.V. con l'indicazione numerica e tipologica delle strutture immobiliari impiegate.
3. L'Assessorato regionale del turismo provvede alla compilazione e alla pubblicazione annuale, nel Bollettino Ufficiale della Regione, dell'elenco degli esercizi ricettivi in attività di cui alla presente legge.

Art.19

Denuncia e pubblicità dei prezzi

1. I prezzi delle case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, residence, case ed appartamenti per vacanze, sono comunicati dai titolari o dai gestori degli esercizi all'Assessorato regionale del turismo e al comune secondo le disposizioni di cui alla Legge 25 agosto 1991, n. 284, al Decreto del Ministro del Turismo e dello Spettacolo 16 ottobre 1991 e al decreto dell'Assessore regionale del turismo, artigianato e commercio 9 settembre 1992, entro il 1° marzo ed il 1° ottobre di ogni anno.
2. La mancata denuncia dei prezzi entro la data prescritta comporta l'obbligo dell'applicazione degli ultimi prezzi regolarmente comunicati.
3. Ferma restando l'applicazione della normativa statale e regionale vigente in materia, le tabelle ed i cartellini con l'indicazione dei prezzi praticati nonché le classificazioni attribuite devono essere esposti in modo ben visibile in ciascuna camera o unità abitativa e nel locale di ricevimento degli ospiti.

Art.20

Uso occasionale di immobili a fini ricettivi

1. L'uso occasionale di immobili a fini ricettivi da parte di soggetti privati deve essere comunicato, ai fini statistici, entro cinque giorni successivi al Comune competente per territorio.
2. L'uso occasionale, e per periodi non superiori ai sessanta giorni, da parte dei soggetti pubblici o delle associazioni del tempo libero senza finalità di lucro, di immobili non destinati abitualmente a ricettività collettiva, è consentito in deroga alle disposizioni di cui alla presente legge, previo nulla-osta del Comune.
3. Il Comune concede il nulla-osta limitatamente al periodo di utilizzo dopo aver accertato le finalità sociali dell'iniziativa e la presenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza in relazione al numero degli utenti e al tipo di attività.

Art.21

Vigilanza e controllo

1. Ferme restando le competenze delle autorità di pubblica sicurezza, le funzioni di vigilanza e controllo sull'osservanza delle disposizioni contenute nella presente legge sono esercitate dal Comune.
2. La Regione può esercitare controlli ispettivi a mezzo di proprio personale o tramite gli Enti Provinciali per il Turismo competenti per territorio, così come previsto dal comma 1 dell'articolo 18.

Art.22

Sanzioni

1. E' soggetto all'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa, da lire 500.000 a lire 3.000.000 il titolare di un esercizio ricettivo che:
 - a) svolga una delle attività disciplinate dalla presente legge senza l'autorizzazione richiesta ovvero senza essere in possesso dei requisiti o avere effettuato le previste comunicazioni;
 - b) non esponga il segno distintivo o una o più delle altre indicazioni prescritte dalla presente legge;
 - c) nel segno distintivo esposto faccia risultare indicazioni non corrispondenti a quelle riconosciute dal Comune;
 - d) al di fuori delle ipotesi previste alle precedenti lettere b) e c), attribuisca al proprio esercizio, con scritti o stampati ovvero pubblicamente in qualsiasi altro modo, una tipologia, una classificazione o requisiti diversi da quelli propri dell'esercizio;
 - e) non faccia pervenire la denuncia di cui all'articolo 19 o vi esponga elementi non veritieri;
 - f) non fornisca al Comune le informazioni richieste o non consenta gli accertamenti disposti ai fini della classificazione;
 - g) doti le unità abitative destinate agli ospiti di un numero di posti letto superiore a quello autorizzato o comunque ecceda i limiti della capacità ricettiva complessiva dell'esercizio;
 - h) modifichi, peggiorandole, le caratteristiche strutturali, o la tipologia, o i livelli qualitativi e quantitativi dei servizi autorizzati, nonché delle prestazioni dovute;
 - i) applichi prezzi superiori a quelli comunicati;
 - l) interrompa l'attività senza averne dato preventiva comunicazione al Comune;
 - m) non esponga le tabelle e i cartellini dei prezzi.
2. E' soggetto all'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa da lire 60.000 a lire 300.000 il titolare di un esercizio ricettivo che:
 - a) adotti la denominazione del proprio esercizio senza l'approvazione di cui all'articolo 15;
 - b) ometta di indicare nel materiale pubblicitario realizzato per suo conto la tipologia e la classificazione riconosciute all'esercizio.
3. Per la violazione della disposizione contenuta nel comma 3 dell'articolo 8 si applica una sanzione amministrativa da lire 1.500.000 a lire 4.000.000.
4. Chiunque attribuisce ad un proprio complesso immobiliare e ne pubblicizza in qualsiasi forma la qualificazione di azienda ricettiva in violazione alla norme della presente legge è soggetto alle sanzioni di cui al comma 1.
5. In caso di recidiva specifica nelle infrazioni di cui al presente articolo, il Sindaco può disporre la revoca della licenza d'esercizio.
6. Resta ferma l'applicazione del codice penale ove le violazioni costituiscano reato.
7. I proventi delle sanzioni di cui alla presente legge sono interamente devoluti ai Comuni.

Art.23

Vincoli di destinazione

1. Per gli esercizi ricettivi gravati da vincoli di destinazione previsti da leggi statali o regionali, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale del turismo, può autorizzare, sentito il comune competente, la conversione da una tipologia all'altra fra quelle previste dalla presente legge, fermi rimanendo i vincoli suddetti.

Art.24

Aziende ubicate nel territorio di più comuni

1. Per le aziende ricettive che insistano sul territorio di più comuni, le competenze di cui alla presente legge sono esercitate dal Sindaco del Comune nel quale è ubicato l'ingresso principale dell'esercizio.

CAPO VI

(MODIFICHE ALLA L.R. N. 22 DEL 1984 E NORME TRANSITORIE)

Art.25

Modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22

1. Nella legge regionale 14 maggio 1984, n. 22: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" le parole "residenze turistiche alberghiere" sono sostituite dalle parole "Alberghi residenziali".
2. L'articolo 3 della legge regionale n. 22 del 1984 è sostituito dal seguente:
" Art. 3 -

1. Sono alberghi le aziende che forniscono alloggi ai clienti in unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione di cucina e posto-cottura, purché posseggano i requisiti indicati nelle Tabelle A e B dell'allegato.
2. Possono assumere la denominazione di "villaggio albergo" gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione di unità abitative dislocate in più stabili e dall'inserimento dell'insieme ricettivo in un'unica area recintata e attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.
3. Possono assumere la denominazione di "albergo diffuso" gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico (zona A) del Comune e distanti non oltre 200 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali. L'obbligatorietà dei requisiti ai fini della classificazione permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell'esercizio.
4. Possono assumere la denominazione di "motel" gli alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture e delle imbarcazioni e che assicurino uno standard minimo di servizi di assistenza meccanica, di rifornimento carburanti e di parcheggio per un numero di automobili ed imbarcazioni superiore del 10 per cento a quello delle unità abitative, nonché servizi di bar, ristorante o tavola calda e fredda.
5. Sono alberghi residenziali le aziende che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da uno o più locali con cucina e posto-cottura, purché posseggano i requisiti indicati nelle Tabelle A e C allegate alla presente legge.
6. Qualora l'unità abitativa dell'albergo residenziale sia dotata di angolo-cottura, in luogo di apposita cucina in locale separato, la superficie utile per la determinazione della ricettività autorizzabile di cui al D.P.R. 30 dicembre 1970, n. 1437, dovrà essere incrementata di mq. 2.
7. Si deroga al disposto del comma 6 nel caso di immobili realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge in forza di licenza edilizia o di concessione ad edificare.
8. Negli alberghi residenziali non può essere fornita ospitalità per periodi inferiori a sette giorni.
9. Con proprio decreto, da comunicarsi tempestivamente ai Comuni interessati, il Presidente della Giunta regionale potrà autorizzare deroghe particolari al limite di cui al comma 8, in occasione di avvenimenti o manifestazioni tali da poter determinare la contingente insufficienza delle altre strutture ricettive locali.
10. Ad esclusione del villaggio albergo, come definito al comma 2 del presente articolo, gli esercizi alberghieri possono svolgere la propria attività, oltreché nella sede principale, o "casa madre", ove sono di regola alloggiati i servizi di ricevimento, di portineria e gli altri servizi generali di cui si avvalgono gli ospiti, anche in dipendenza.
11. Le dipendenze possono essere ubicate in immobili diversi da quello ove è posta la sede principale o anche in una parte separata dello stesso immobile quando ad essa si accede da un diverso ingresso.
12. Rispetto alla "casa madre" le dipendenze devono essere ubicate a non più di 100 metri di distanza."
3. Il comma 7 dell'articolo 7 della legge regionale n. 22 del 1984 è sostituito dal seguente:
"7. Le Tabelle B, C, D ed E allegate alla presente legge indicano, rispettivamente, per alberghi, alberghi residenziali, villaggi turistici e campeggi i requisiti presi in considerazione ai fini della classificazione, con i relativi punteggi."
4. Il comma 5 dell'articolo 9 della legge regionale n. 22 del 1984 è sostituito dal seguente:
"5. Non si procede a revisioni di classifica nel secondo semestre dell'ultimo anno del quinquennio."
5. Nell'articolo 14 della legge regionale n. 22 del 1984 gli importi delle sanzioni previsti al primo 1 "da lire 500.000 a lire 3.000.000" sono sostituiti rispettivamente "da lire 1.000.000 a lire 5.000.000"; gli importi previsti al comma 3 "da lire 60.000 a lire 300.000" sono sostituiti rispettivamente "da lire 500.000 a lire 2.000.000".

Art.26

Variazioni di tipologia di classificazione degli esercizi esistenti

1. Le agevolazioni creditizie erogate agli esercizi classificati ai sensi della legge regionale n. 22 del 1984 sono revocate, oltre che nei casi previsti dalle singole leggi di finanziamento, anche nel caso di cambiamento della originaria classificazione con attribuzione di nuova classificazione in una delle tipologie previste dall'articolo 1 della presente legge.
2. Le somme erogate saranno recuperate maggiorate degli interessi pari al tasso ufficiale di sconto vigente alla data di recupero delle somme incrementato del 50 per cento.

Art.27

Norme transitorie

1. Entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge le strutture ricettive di cui all'articolo 1, comma 1, organizzate in forma imprenditoriale, già operanti, dovranno essere adeguate alle caratteristiche indicate negli articoli precedenti.
2. Sino a tale data la prosecuzione dell'attività delle strutture ricettive di cui al capo I della presente legge è

consentita dietro rilascio, da parte del Sindaco, di un'autorizzazione temporanea in deroga, da emanarsi unicamente a seguito di presentazione da parte del richiedente di un progetto di adeguamento delle strutture e dei servizi alle norme della presente legge entro il termine massimo fissato al comma 1.

3. Per le strutture di cui al comma 2, e limitatamente al periodo transitorio, all'atto del rilascio dell'autorizzazione in deroga, il Sindaco classifica in via provvisoria la struttura ricettiva sulla base dei criteri contenuti nella presente legge.

Art.28

Allegati

1. Fanno parte integrante della presente legge i seguenti allegati:

A - Requisiti e caratteristiche tecniche delle case per ferie, degli ostelli per la gioventù, degli esercizi di affittacamere, delle case ed appartamenti per vacanze, degli alloggi turistico-rurali e dei residence.

B - Requisiti ai fini della classificazione degli esercizi di affittacamere e di case ed appartamenti per le vacanze.

C - Requisiti per la classificazione dei residence.

D - Segni distintivi corrispondenti alla tipologia e alla classificazione delle strutture ricettive extralberghiere di cui all'articolo 1.

E - Procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio delle strutture ricettive di cui all'articolo 1.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

ALLEGATO A

REQUISITI E CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE CASE PER FERIE

1. Le case per ferie, oltre a possedere i requisiti previsti dai regolamenti igienico-edilizi comunali, devono anche avere:

a) superficie minima delle camere, al netto di ogni locale accessorio, di mq 9 per le camere ad un letto e mq 14 per le camere a due letti con un incremento di superficie di mq 4 per ogni letto in più e con un massimo di quattro posti letto per camera; altezza dei locali analoga a quella prescritta per le case di civile abitazione dai regolamenti igienico-edilizi di ogni singolo Comune;

b) almeno un wc e un lavabo ogni sei posti letto, un bagno o doccia e un bidè ogni dieci posti letto non serviti da dotazioni private;

c) arredamento minimo delle camere da letto costituito da: letto, sedia o sgabello, comodino e scomparto armadio per persona, nonché da tavolino, specchio e cestino rifiuti per camera;

d) locali comuni di soggiorno distinti dalla sala da pranzo, di ampiezza complessiva non inferiore a mq 0,50 per ogni posto letto autorizzato;

e) idonei dispositivi elettrici e mezzi antincendio secondo le disposizioni vigenti;

f) cassetta di pronto soccorso;

g) servizio di telefono ad uso comune.

2. Nelle case per ferie esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge e non dotate della superficie di cui alla lettera a), è sufficiente che sia garantita nelle camere, la cui superficie minima non dovrà mai essere inferiore agli 8 mq, una cubatura minima di mc 12 per persona.

ALLEGATO A2

REQUISITI E CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI OSTEI PER LA GIOVENTÙ

1. Gli ostelli per la gioventù oltre a possedere i requisiti previsti dai regolamenti igienico-edilizi comunali, devono anche avere:

a) superficie minima delle camere, al netto di ogni locale accessorio, di mq 9 per le camere ad un letto e mq 14 per le camere a due letti, con un incremento di superficie di mq 4 per ogni letto in più e con un massimo di sei posti letto per camera;

b) almeno un wc e una doccia ogni dieci posti letto e un lavabo ogni sei posti letto non serviti da dotazioni private;

c) arredamento minimo delle camere da letto costituito da: letto, sedia o sgabello, scomparto armadio per persona, nonché da un tavolino e un cestino rifiuti per camera;

d) locali di soggiorno, distinti dalla sala da pranzo, di ampiezza complessiva non inferiore a mq 0,50 per ogni posto letto autorizzato;

e) idonei dispositivi elettrici e mezzi antincendio secondo le norme vigenti;

f) cassetta di pronto soccorso;

g) servizio di telefono ad uso comune.

2. Negli ostelli per la gioventù esistenti o in costruzione alla data di entrata in vigore della presente legge, non dotati della superficie di cui alla lettera a), è sufficiente che sia garantita nelle camere, la cui superficie minima

non dovrà mai essere inferiore ai 9 mq, una cubatura minima di mc 14 per persona.

3. E' consentito sovrapporre ad ogni posto letto un altro letto, senza con ciò dover incrementare le dimensioni delle camere, purché sia garantita la cubatura minima di mc 14 a persona. Per il rispetto di tutti gli altri rapporti si computano i posti letto autorizzati.

4. Le camere da letto ed i locali igienici devono essere predisposti separatamente per uomini e donne.

5. I complessi di cui al presente articolo possono essere dotati di particolare attrezzature, che consentono il soggiorno di gruppi autogestiti secondo autonome modalità organizzative, come la disponibilità di cucina o di punti autonomi di cottura, sotto la responsabilità del gestore.

ALLEGATO A3

REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI AFFITTACAMERE

1. I locali destinati all'esercizio di affittacamere, oltre a possedere i requisiti previsti per le case di civile abitazione dai regolamenti igienico-edilizi comunali, devono anche essere dotati di:

- a) almeno un locale bagno, composto di wc, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia e specchio con presa di corrente, ogni otto persone, o frazione, ivi comprese le persone appartenenti al nucleo familiare e conviventi;
- b) arredamento minimo delle camere da letto costituito da letto, sedia e comodino per persona nonché da tavolo, armadio, specchio e cestino rifiuti per camera;
- c) accesso alle camere da letto direttamente da locali di disimpegno di uso comune.

ALLEGATO A4

REQUISITI E CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE

1. Le strutture in cui si esercita l'attività ricettiva individuate nel precedente articolo 5 devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti dalle normative vigenti per i locali di civile abitazione.

2. L'esercizio di C.A.V. secondo le modalità della presente legge non comporta modifica di destinazione d'uso ai fini urbanistici delle strutture immobiliari impiegate.

ALLEGATO A5

REQUISITI E CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI ALLOGGI turistico-rurali

1. Le attività di turismo rurale possono essere svolte alle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 8, con le seguenti tipologie di esercizi:

- a) esercizi alberghieri, di cui alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, e successive modifiche e integrazioni;
- b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1, dell'articolo 5 della Legge 25 agosto 1991, n. 287, e successive modifiche e integrazioni;
- c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

2. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici, sulla base delle indicazioni esecutive del Piano urbanistico comunale di cui alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modificazioni ed integrazioni.

3. La realizzazione dei punti di ristoro di cui al comma 2 dell'articolo 8 della presente legge deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

ALLEGATO A6

REQUISITI E CARATTERISTICHE TECNICHE DEI RESIDENCE

1. Ferma restando l'applicazione delle leggi vigenti in materia, la gestione di residence può comprendere la somministrazione di cibi e bevande.

2. Le unità abitative di cui si compongono i residence devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti dalle norme di legge e regolamentari per i locali di civile abitazione. L'utilizzo di residence secondo le modalità previste nella presente legge non comporta modifiche di destinazione d'uso dei medesimi a fini urbanistici.

3. In deroga alle norme vigenti nei residence la ricettività può essere incrementata purché sia garantito un minimo di mq 6 di superficie per ogni posto letto aggiunto al netto di ogni vano accessorio.

ALLEGATO B

Tabella per la classificazione degli alloggi utilizzati per l'esercizio di affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze (i parametri cui si fa riferimento sono quelli fissati dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392 sull'equo canone):

1 - CONSERVAZIONE

normale coeff. 1,00

mediocre coeff. 0,60

2 - UBICAZIONE

centro storico o centrale, coeff. 1,30

semiperiferia, coeff. 1,20

zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona turistica o agricola:

turistica coeff. 1,30

periferica, coeff. 1,00

agricola, coeff. 0,85

3 - LIVELLO

piano attico, coeff. 1,20

piani intermedi coeff. 1,00

piano terreno, coeff. 0,90

piano seminterrato, coeff. 0,80

4 - TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

A/1 coeff. 2,00

A/2 coeff. 1,25

A/3 coeff. 1,05

A/4 coeff. 0,80

A/5 coeff. 0,50

A/6 coeff. 0,70

A/7 coeff. 1,40

Dal prodotto dei coefficienti di cui sopra risultano i seguenti coefficienti minimi per le singole categorie:

Cat. 1° superiore o uguale a 1,82

Cat. 2° superiore o uguale a 1,00

Cat. 3° superiore o uguale a 0,384

ALLEGATO C

TABELLA DEI REQUISITI PER I RESIDENCE

A) REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI

1 Componenti della struttura

1.1 Locale per il ricevimento dei clienti.

1.2 Ascensore per i clienti (per immobili a più di un piano fuori terra).

Gli immobili realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge sono dispensati dall'obbligo dell'ascensore nel caso di oggettivi impedimenti strutturali e qualora la realizzazione comporti la riduzione del numero di unità abitative al di sotto del limite minimo di impresa.

1.3 Riscaldamento in tutto l'esercizio nei mesi invernali.

L'obbligo del riscaldamento non vige per i residence ad apertura stagionale estiva.

1.4 Apparecchio telefonico comune a disposizione della clientela, in assenza di impianto in ogni unità abitativa

1.5 Accessibilità per handicappati, nel rispetto della Legge 9 gennaio 1989, n. 13.

1.6 Posti auto, in parcheggio scoperto, pari al numero delle unità abitative. Gli immobili realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge sono dispensati da tale obbligo nel caso di oggettivi impedimenti.

2 Componenti di ogni unità abitativa

2.1 Locale-bagno

2.1.1 Attrezzature: lavabo, bidè, vasca da bagno o doccia, wc, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda.

2.1.2 Dotazioni: sgabello, cestino rifiuti, scopinetto, stendibiancheria e necessario per la pulizia dell'unità abitativa. Lo stendibiancheria può essere sostituito da apposito locale comune per gli ospiti.

2.1.3 Corredi: saponetta all'arrivo del cliente, carta igienica con riserva, sacchetti igienici e, per ogni posto letto utilizzato, asciugamani, salvietta per bidè, asciugatoio da bagno.

Spazi destinati alle funzioni di:

2.2 Cucina o angolo cottura.

2.2.1 Attrezzature: lavello e scolapiatti, fornelli con aspirazione forzata mobilio, frigorifero e portarifiuti.

2.2.2 Dotazioni: stoviglie per la preparazione e la consumazione dei pasti in rapporto ai posti-letto permanenti.

2.3 Pranzo

Dotazioni: tavolo o piano d'appoggio, seggiole e panche in numero pari ai posti-letto permanenti.

2.4 Soggiorno

Dotazioni: divano o divano-letto o poltrona.

2.5 Pernottamento.

2.5.1 Dotazioni: letto fisso, comodino o tavolino di servizio, lampade o applique, armadio dotato di almeno quattro appendiabiti per ogni posto-letto utilizzato e di adeguata cassetiera o ripiani.

Solo in caso di unità monocali è consentita la dotazione di letto a scomparsa o divano-letto.

2.5.2 Corredi: lenzuola e federa per ogni posto-letto utilizzato

3 Servizi

3.1 Segreteria (ricevimento, informazioni, centralino, portierato) 16/24 ore, per sette giorni la settimana.

Deve comunque essere sempre garantita la reperibilità del gestore o addetto anche fuori dal normale orario di segreteria-ricevimento.

3.2 Pulizia delle unità abitative (escluso il riassetto della cucina) una volta alla settimana.

3.3 Cambio biancheria da letto e da bagno una volta alla settimana.

3.4 Lingue estere correntemente parlate dal gestore: almeno una.

B) REQUISITI FUNGIBILI

4 Dotazioni della struttura

4.1 Aria condizionata in tutto l'esercizio 3

4.2 Ristorante 5

4.3 Bar 3

4.4 Sale convegni (almeno 50 posti) 2

4.4.1 Per ogni cinquanta posti in più aggiungere punti 1

4.5 Altre sale per uso comune: lettura, TV, ecc. (ognuna) 1

4.6 Sala giochi o spazi esterni attrezzati per bambini 2

4.7 Impianti sportivo-ricreativi 5

4.7.1 Piscina coperta 5

4.7.2 Piscina scoperta 3

4.7.3 Campo da tennis (ognuno) 2

4.7.4 Altri impianti: minigolf, bocce, ecc. (ognuno) 1

4.8 Posti auto all'interno del complesso, in numero superiore al 50 % delle unità abitative 5

4.8.1 in garage o box 3

4.8.2 in parcheggio coperto 1

5 Dotazioni delle unità abitative

5.1 Aria condizionata regolabile dal cliente 2

5.2 Almeno il 50 % delle unità con cucina in locale separato e distinto da ogni altro locale 3

5.3 Televisione

5.3.1 a colori 3

5.3.2 in bianco e nero 2

5.4 Radio e/o filodiffusione 1

5.5 Telefono abilitato alla chiamata esterna diretta 3

5.5.1 Telefono nella camera con chiamata per centralino 1

5.6 Elettrodomestici ed accessori

5.6.1 Lavastoviglie, lavatrice (ognuno) 2

5.6.2 Ferro da stiro, altri elettrodomestici (ognuno) 1

6 Servizi

6.1 Segreteria e sorveglianza per ogni quattro ore oltre al minimo aggiungere punti 2

6.2 Servizio custodia valori 2

6.3 Pulizia delle unità abitative: per ogni intervento oltre al minimo aggiungere punti 3

6.4 Biancheria: per ogni cambio oltre al minimo

6.4.1

da letto, aggiungere punti

3

6.4.2 da bagno, aggiungere punti 2

6.5 Lingue estere: per ogni lingua correntemente parlata dal gestore o direttore o dal personale di segreteria, oltre al minimo, aggiungere punti 1

6.6 Organizzazione di servizi ricreativi per la clientela (animazione, corsi sportivi ecc.) aggiungere punti 5

Classificazione dei Residence

Cat. 3°: requisiti minimi obbligatori

Cat. 2°: requisiti minimi più 25 punti di requisiti fungibili

Cat. 1°: requisiti minimi più 40 punti di requisiti fungibili

ALLEGATO E

PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLE STRUTTURE RICETTIVE DI CUI ALL'ART. 1

E/1

CASE PER FERIE

1. L'esercizio dell'attività ricettiva nelle case per ferie è soggetto ad autorizzazione comunale.
2. L'autorizzazione deve indicare:
 - a) il titolare e il gestore, se diverso dal titolare;
 - b) i soggetti che possono utilizzare le strutture;
 - c) il tipo di gestione e di servizi forniti, tali in ogni caso da garantire le finalità alle quali è destinata la struttura;
 - d) il numero delle camere e dei posti letto;
 - e) l'eventuale durata minima e massima dei soggiorni;
 - f) il regolamento interno per l'uso della struttura;
 - g) il periodo o i periodi di apertura.
3. L'autorizzazione può comprendere la somministrazione dei cibi e delle bevande limitatamente alle persone alloggiate ed a quelle che possono utilizzare il complesso in relazione alle finalità dello stesso.

E/2

OSTELLI PER LA GIOVENTU'

1. L'esercizio dell'attività ricettiva negli ostelli per la gioventù è soggetto ad autorizzazione comunale, riportante il numero delle camere, dei posti letto ed il periodo di apertura.
2. L'autorizzazione deve indicare:
 - a) il titolare e il gestore, se diverso dal titolare;
 - b) i soggetti che possono utilizzare le strutture;
 - c) il tipo di gestione e di servizi forniti, tali in ogni caso da garantire le finalità alle quali è destinata la struttura;
 - d) il numero delle camere e dei posti letto;
 - e) l'eventuale durata minima e massima dei soggiorni;
 - f) il regolamento interno, per l'uso della struttura;
 - g) il periodo o i periodi di apertura;
 - h) le modalità ed i limiti di utilizzazione per scopi ricettivi diversi nei periodi in cui gli ostelli non sono occupati dall'utenza giovanile.
3. L'autorizzazione può comprendere la somministrazione di cibi e bevande limitatamente alle persone alloggiate ed a quelle che possono utilizzare il complesso in relazione alle finalità dello stesso.

E/3

AFFITTACAMERE

1. Chi intende esercitare l'attività di affittacamere è soggetto ad autorizzazione, rilasciata dal Comune, riportante il numero dei posti letto ed il periodo di apertura.
2. L'autorizzazione deve inoltre indicare:
 - a) generalità del titolare;
 - b) ubicazione dei vani destinati all'attività ricettiva e numero dei posti letto, distinti per vano;
 - c) servizi igienici a disposizione degli ospiti;
 - d) servizi complementari offerti;
 - e) periodi di esercizio dell'attività.

E/4

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE (C.A.V.)

1. Il Sindaco concede l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di C.A.V. dietro presentazione, da parte dell'imprenditore, di dichiarazione sostitutiva di atto notorio indicante l'ubicazione, le caratteristiche e i posti letto di ciascuna delle case o appartamenti di cui ha la disponibilità, nel rispetto di quanto previsto dalla presente legge, nonché di planimetria catastale delle unità destinate all'alloggio.
2. L'imprenditore è altresì obbligato a comunicare, all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, le prestazioni di servizi che intende erogare.
3. Ogni variazione nel numero delle case o appartamenti utilizzati dall'imprenditore nell'esercizio della attività

autorizzata deve essere comunicata e autorizzata secondo le modalità individuate al comma 2.

4. Il segno distintivo corrispondente alla classificazione assegnata, nella forma riportata nell'allegato D alla presente legge, deve essere ben visibile sia all'esterno che all'interno della struttura ricettiva.

E/5

RESIDENCE

1. L'apertura e la gestione di residence è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco del Comune in cui è situata la struttura ricettiva nel rispetto delle norme contenute nella Legge 7 agosto 1990 n. 241.

2. Nel provvedimento autorizzatorio sono individuate le strutture ricettive nell'ambito delle quali l'attività è consentita.

Data a Cagliari, addì 12 agosto 1998