

AFFITTACAMERE

Cosa sono gli affittacamere

Sono strutture ricettive composte da camere con accesso indipendente dagli altri locali, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, senza l'utilizzo da parte dell'ospite del posto di cottura o della cucina. Sono forniti il pernottamento ed eventuali servizi complementari, tra cui la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate.

Tipo di gestione

Gli esercizi di affittacamere possono essere gestiti:

- in forma non imprenditoriale: il titolare, anche avvalendosi della propria organizzazione familiare, può gestire, con carattere continuativo, sistematico e professionale, un massimo di due appartamenti ubicati in uno stesso stabile dotati, complessivamente, fino a tre camere e sei posti letto. L'offerta dei servizi di ospitalità turistica non comprende alcun servizio aggiuntivo né la preparazione e somministrazione di alimenti e bevande. Qualora questo servizio venga somministrato si passa automaticamente alla forma imprenditoriale.
- in forma imprenditoriale: il titolare può gestire con carattere continuativo, sistematico e professionale un massimo di due appartamenti ubicati in uno stesso stabile dotati, complessivamente, fino a sei camere e dodici posti letto, fornendo il servizio di pernottamento e di eventuale preparazione e somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, nonché i servizi di ospitalità turistica.

Denominazioni

Gli affittacamere possono assumere la dizione di "room rental" o di "guest house". E' consentito aggiungere la denominazione commerciale di "food and beverage" se viene offerto dal titolare, oltre al servizio di pernottamento, anche quello di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande.

Gli affittacamere, se annessi ad un pubblico esercizio di ristorazione dello stesso titolare e ubicati in un complesso immobiliare unitario, possono assumere la denominazione di "locanda".

Denominazioni aggiuntive

Gli affittacamere possono assumere le denominazioni aggiuntive di "residenza d'epoca" e di "posto tappa" in base alle disposizioni contenute nell'art.13 della l.r.13/17 e nell'Allegato E del Regolamento regionale n.4/2018.

Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica delle unità abitative nelle quali ricavare camere da mettere a disposizione degli ospiti è residenziale.

Periodi di apertura

L'attività extralberghiera può essere esercitata:

- con apertura annuale, per un periodo non inferiore a duecentosettantuno giorni complessivi nel corso dell'anno solare;
- con apertura stagionale, per un periodo non inferiore a novanta giorni, anche non consecutivi, e non superiore complessivamente a duecentosettanta giorni nell'arco dell'anno solare.

Gli esercizi avviati in forma non imprenditoriale sono consentiti fino ad un periodo complessivo di apertura di duecentosettanta giorni e con periodi di apertura minima continuata di quarantacinque giorni nel corso dell'anno solare.

Servizi di ospitalità turistica

Sono assicurati, durante la permanenza dell'ospite, e comunque ad ogni cambio di ospite, i seguenti servizi di base:

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

Servizi aggiuntivi e complementari

I titolari o gestori possono offrire alla propria clientela, nel rispetto delle normative vigenti di settore, prodotti e servizi accessori quali la vendita di titoli di trasporto pubblico locale e di ingresso in stabilimenti termali e balneari, biglietti per attrazioni, manifestazioni ed eventi, prodotti enogastronomici, commerciali e artigianali, nonché servizi di accompagnamento.

Gli affittacamere che offrono servizi e attività dedicate al benessere psico-fisico utilizzano spazi e locali idonei nel rispetto delle vigenti norme tecniche ed igienico-sanitarie, nonché dei requisiti di cui all'Allegato A del Regolamento regionale n.4/2018. L'offerta dei locali pertinenziali e degli spazi accessori comporta la gestione imprenditoriale dell'attività di affittacamere.

Requisiti tecnici ed igienico-sanitari

L'Allegato A del Regolamento regionale n.4 dell'8 giugno 2018 specifica le caratteristiche delle superfici delle camere da letto, dei bagni privati nelle camere e negli appartamenti, l'altezza e il volume dei locali, le disposizioni per la preparazione e somministrazione alimenti e bevande, l'idoneità e l'accessibilità dei locali, i soppalchi, i posti di cottura, i servizi igienico-sanitari, gli spazi e i locali destinati alle cure e al benessere psico-fisico degli ospiti, le piscine, le prescrizioni anti-legionellosi,

Obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività

Avvio

Trasmettere la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per via telematica con posta certificata allo Sportello unico attività produttive (S.U.A.P.) del territorio in cui si vuole aprire l'attività corredato dalla denuncia di classificazione, dalla denuncia attrezzature caratteristiche e prezzi - modelli predisposti dalla struttura regionale competente - (Art. 19 Legge 241/1990). Il SUAP ricevuta l'istanza ne trasmette copia agli Enti facenti parte del procedimento amministrativo: Comune, ASL, Provincia o Città Metropolitana e ATL.

Variazione

Ogni variazione relativa a stati, fatti, condizioni e titolarità, deve essere comunicata al SUAP competente con una SCIA per variazioni entro e non oltre i dieci giorni successivi al suo verificarsi.

Sospensione e cessazione

La sospensione temporanea o la cessazione volontaria dell'attività sono soggette a comunicazione attraverso la compilazione dei modelli predisposti dalla struttura regionale competente:

comunicazione di sospensione/riavvio

comunicazione di cessazione

Il periodo di sospensione temporanea dell'attività non può essere superiore a 6 mesi, prorogabili da parte del comune di ulteriori 6 mesi. Decorso tale termine l'attività, qualora non riavviata, si intende definitivamente cessata.

Il periodo di sospensione comprensivo della proroga, può essere usufruito nell'arco temporale di un quinquennio, ciclicamente rinnovabile.

Classificazione

Il livello di classificazione degli affittacamere è assegnato sulla base degli standard qualitativi minimi di cui all'Allegato B del Regolamento regionale n.4/2018, riferibili alla prestazione e alla qualità dei servizi, nonché alle dotazioni e alle attrezzature degli affittacamere. Le stelle sono espresse in un numero variabile crescente da 1 a 4.

Logo distintivo

Gli affittacamere devono dotarsi di apposita targa contenente il simbolo o logo che identifica l'attività svolta secondo le modalità indicate all'articolo 8 del Regolamento regionale n.4/2018

in luogo ben visibile presso la struttura ricettiva. Consultare l'Allegato D del Regolamento di attuazione 8 giugno 2018, n.4/R

Altri obblighi amministrativi

Il titolare deve obbligatoriamente:

- comunicare giornalmente all'Autorità di pubblica sicurezza l'arrivo delle persone alloggiate e le relative generalità, accreditandosi sul portale della Polizia di Stato www.alloggiatiweb.it;
- comunicare alla Provincia o alla Città metropolitana o ad altro soggetto delegato i dati relativi alla rilevazione del movimento dei clienti e la raccolta dei dati statistici nel settore del turismo, accedendo alla piattaforma informatica TUAP (Turismo arrivi e presenze) - articolo 5bis l.r. 12/87;
- comunicare entro il 1° ottobre di ogni anno all'ATL locale (Agenzia turistica locale) le caratteristiche e i prezzi che si intendono applicare dal 1° gennaio dell'anno seguente su apposita modulistica predisposta dalla struttura regionale competente: "Comunicazione caratteristiche e prezzi".
- esporre in modo ben visibile al pubblico, nel locale di ricevimento degli ospiti, una tabella, sulla quale sono indicati i prezzi conformemente all'ultima comunicazione trasmessa all'ATL.
- esporre dietro alla porta di ciascuna camera/unità abitativa, un cartellino contenente il prezzo dei servizi medesimi, conformemente a quelli comunicati all'ATL;
- consegnare agli ospiti, al momento dell'arrivo, un bollettino che indica il nome della struttura, il numero dell'unità abitativa. Si prescinde dalla consegna del bollettino nel caso in cui la prenotazione e il pagamento dei servizi ricettivi vengono effettuati

per conto dei clienti da organismi di intermediazione di viaggi o da altri organismi che li rappresentano;

- esporre il segno distintivo della classe assegnata, sulla base dell'Allegato D del regolamento di attuazione, sulla facciata principale nell'insegna provvista di illuminazione notturna o su una targa;
- esporre all'interno di ogni struttura in modo ben visibile copia dell'autorizzazione o DIA ove ancora esistenti, ovvero della SCIA corredata da ricevuta dell'avvenuta trasmissione al SUAP.

Funzioni di vigilanza e controllo

Ferme restando le competenze dell'Autorità di Pubblica Sicurezza, le funzioni di vigilanza e di controllo sull'osservanza delle disposizioni di legge sono esercitate dal Comune ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera g) della L.R.5 marzo 1987, n.12.