



**DISPOSIZIONI ATTUATIVE GENERALI E COMUNI A
ALLOGGI TURISTICI, CASE PER VACANZE,
UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE AD USO TURISTICO, BED & BREAKFAST**

Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”, articoli 27, 29 e 31

ARTICOLO 1

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti disposizioni disciplinano ai sensi degli articoli 27, 29 e 31 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 “*Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*” le seguenti tipologie di strutture ricettive: alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico e bed & breakfast, d’ora in poi definite strutture complementari.
2. Le presenti disposizioni non si applicano agli alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche, di cui all’articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, dato che in essi non vengono forniti servizi durante il soggiorno del cliente, fatti salvi gli obblighi del locatore previsti dalle leggi statali.
3. Le strutture ricettive extralberghiere esistenti, già disciplinate dalla L.R. 4 novembre 2002, n. 33 “*Testo unico delle regionali in materia di turismo*”, nonché le nuove strutture ricettive complementari, devono classificarsi, in una delle tipologie di strutture ricettive complementari previste dalla L.R. n. 11/2013, a scelta del titolare e comunque in presenza dei requisiti del presente provvedimento, come risulta nella seguente tabella di confronto:

Tipologia Legge regionale n. 33/2002	Legge regionale n. 11/2013		
	Tipologia	Denominazioni aggiuntive / sostitutive	Allegati di riferimento
Affittacamere, Attività ricettive in esercizi di ristorazione, Locande, Attività ricettive in residenze rurali / <i>Country house</i> , Foresterie per turisti	Alloggi turistici	Camere / <i>Rooms</i> / <i>Zimmer</i> / <i>Chambres</i> Locande, Residenze rurali / <i>Country house</i> ,	Allegato B)
Case per ferie, Centri vacanze per ragazzi, Ostelli per la gioventù, Case religiose di ospitalità, Centri soggiorno studi, Foresterie per turisti	Case per vacanze	Case per ferie, Centri di vacanze per ragazzi, Ostelli per la gioventù / <i>Youth hostel</i> / <i>Hostel</i> , Case religiose di ospitalità, Centro soggiorno studi, Case per vacanze sociali,	Allegato C)
Residence, Unità abitative ammobiliate ad uso turistico <i>classificate e non classificate</i>	Unità abitative ammobiliate ad uso turistico	<i>Residence</i> , Appartamenti vacanze,	Allegato D)
Attività ricettiva a conduzione familiare – <i>Bed and Breakfast</i>	<i>Bed and Breakfast</i>	B & B	Allegato E)

4. Per le tipologie di strutture ricettive complementari indicate nel prospetto valgono sia i rispettivi allegati alla presente deliberazione, sia il presente Allegato A) che riporta indicazioni, criteri e prescrizioni di carattere generale da applicarsi indistintamente alle strutture complementari, ad eccezione dei rifugi che saranno trattati con separato provvedimento.

5. L'ambito territoriale di applicazione delle presenti disposizioni è l'intero territorio regionale e si applicano dal giorno di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del presente provvedimento.

ARTICOLO 2

DEFINIZIONI E DENOMINAZIONI AGGIUNTIVE E SOSTITUTIVE

1. Sono strutture ricettive aperte al pubblico le strutture che, nei periodi di apertura comunicati dal titolare ai sensi del punto 9 del presente Allegato, offrono al pubblico, a pagamento, alloggio temporaneo e servizi durante il soggiorno del cliente nelle strutture ricettive.
2. È temporaneo l'alloggio non residenziale offerto al turista per un periodo anche continuativo e comunque inferiore ad un anno, ai sensi della lettera f) del comma 1 dell'articolo 2 del Regolamento (CE) n. 692/2011 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 6 luglio 2011 relativo alle statistiche europee del turismo.

3. Ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale n. 11/2013, le strutture complementari possono assumere le seguenti denominazioni aggiuntive o sostitutive, nel rispetto delle indicazioni sotto riportate:

– **alloggio turistico:**

Country house / Residenza rurale: alloggio turistico con adiacente una pertinenza di terreno di almeno 5.000 mq dotata di attrezzature sportive o ricreative;

Locanda: alloggio turistico dotato di un ristorante aperto al pubblico;

Camere / Rooms / Zimmer / Chambres: denominazioni diverse di alloggio turistico;

– **case per vacanze:**

Casa per ferie: casa per vacanze se il gestore è un'impresa con oggetto comprendente sia l'attività ricettiva sia altra attività economica oppure un'associazione senza scopo di lucro;

Centro vacanze per ragazzi: casa per vacanze se il gestore è un'associazione senza scopo di lucro e vi è la presenza continuativa nel periodo di apertura di personale abilitato nei settori medico e pedagogico;

Ostello della gioventù / Youth hostel / Hostel: casa per vacanze se il gestore è un'associazione senza scopo di lucro con oggetto statutario la promozione del turismo giovanile o un ente pubblico;

Casa religiosa di ospitalità: casa per vacanze se dotata di almeno un locale destinato al culto religioso e se il gestore è un ente ecclesiastico o un ente con finalità religiose;

Centro soggiorno studi: casa per vacanze se dotata di almeno un locale destinato a corsi di formazione;

Casa per vacanze sociali: casa per vacanze gestita da un ente senza scopo di lucro e nella cui struttura sussistano almeno tre requisiti tra quelli previsti nell'Allegato C nella sezione "Requisiti obbligatori fungibili per strutture ricettive complementari con denominazione aggiuntiva "casa per vacanze sociali";

– **unità abitative ammobiliate per uso turistico (UAAT):**

Residence: unità abitative ammobiliate ad uso turistico, site nello stesso edificio o in più edifici all'interno della stessa area delimitata di proprietà, se è prestato il servizio di portineria per almeno 8 ore giornaliere in apposito locale all'ingresso della struttura ricettiva;

Appartamenti vacanze: unità abitative ammobiliate ad uso turistico – anche non site nello stesso edificio o in più edifici all'interno della stessa area delimitata di proprietà – in cui non viene prestato il servizio di portineria;

– **Bed & breakfast:**

B & B: sigla sostitutiva di *Bed and Breakfast*.

4. Le **foresterie per turisti**, già disciplinate dagli articoli 25 e 27 della legge regionale n. 33/2002, che offrano a pagamento servizi al turista durante il suo soggiorno, potranno classificarsi alternativamente nella tipologia *case per vacanze*, qualora abbiano i requisiti previsti nell'Allegato C al presente provvedimento, oppure nella tipologia *alloggio turistico*, qualora abbiano i requisiti previsti nell'Allegato B al presente provvedimento.

ARTICOLO 3

EFFICACIA DEI REQUISITI STRUTTURALI E DIMENSIONALI

1. I requisiti strutturali e dimensionali delle strutture complementari, individuati nel presente provvedimento, si applicano, dalla data della sua pubblicazione sul BUR, a tutte le strutture complementari, salvo quanto

- previsto per le strutture già autorizzate di cui al successivo comma 2.
2. Per le strutture ricettive complementari già autorizzate alla data di pubblicazione sul BUR del presente provvedimento e che richiedono la classificazione a 2 leoni, i requisiti dimensionali e strutturali già assentiti, ma inferiori a quelli indicati nei successivi allegati B, C, D ed E, sono fatti salvi.
 3. Va altresì specificato che, le superfici minime considerate negli allegati B, C, D ed E) sono applicabili a tutte le nuove strutture, salvo dimensioni maggiori stabilite dai regolamenti comunali nei quali la struttura ricettiva è ubicata.

ARTICOLO 4

DESTINAZIONE EDILIZIA DELLE STRUTTURE COMPLEMENTARI

1. L'immobile da classificare per la prima volta quale nuova struttura ricettiva complementare deve avere una destinazione d'uso edilizia turistico – ricettiva, salvo il Bed & Breakfast che, in base a quanto stabilito dalla legge regionale n. 11/2013 ha, e mantiene, destinazione abitativa.
2. Resta confermata la destinazione d'uso edilizia delle strutture ricettive extralberghiere disciplinate dall'articolo 25 della legge regionale n. 33/2002 che hanno già presentato denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività prima della pubblicazione nel BUR del presente provvedimento.
3. Rimane altresì confermato l'obbligo di destinazione edilizia delle strutture ricettive extralberghiere oggetto di progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia presentati in Comune prima della data di pubblicazione nel BUR del presente provvedimento.

ARTICOLO 5

ALTEZZE MINIME DEI LOCALI DELLE STRUTTURE COMPLEMENTARI

1. L'altezza minima dei locali delle strutture complementari è quella prevista dalle norme e dai regolamenti igienico-edilizi comunali.
2. Sono fatte salve comunque le altezze minime dei locali delle strutture già autorizzate dal comune ai sensi della normativa regionale turistica prima della pubblicazione del presente provvedimento.
3. In linea generale, e fatte salve disposizioni diverse dei regolamenti comunali che prevedano altezze superiori, deve essere garantita un'altezza minima interna utile dei locali di metri 2,70, riducibile a metri 2,40 per i vani accessori, quali i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
4. In materia di altezze minime sono possibili solo le deroghe previste dall'articolo 1 del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 luglio 1975 e dall' articolo 2 della legge regionale n. 12/1999 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi".

ARTICOLO 6

DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA PER LA DOMANDA DI CLASSIFICAZIONE DI STRUTTURE COMPLEMENTARI ESISTENTI

1. Il titolare di struttura extralberghiera già definita dalla legge regionale n. 33/2002, quale affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione/locande, attività ricettive in esercizi rurali/country house, residence, unità abitative ammobiliate ad uso turistico e di attività ricettiva a conduzione familiare, bed and breakfast e foresterie per turisti – che siano già stati oggetto di classificazione o di segnalazione/denuncia di inizio attività, in corso di validità alla data di pubblicazione nel BUR del presente provvedimento – presenta una documentazione semplificata per la domanda di classificazione ai sensi della l.r. n. 11/2013 e delle disposizioni della presente deliberazione ed in particolare dell'art. 1 del presente Allegato.
2. La domanda per ottenere la classificazione come alloggio turistico, unità abitativa ammobiliata ad uso turistico, bed and breakfast deve essere presentata alla Provincia, per il tramite dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), secondo il modello approvato dal Direttore della Sezione Turismo, e deve comprendere una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, con le seguenti indicazioni:
 - la capacità ricettiva e il periodo di apertura,
 - la localizzazione e le dimensioni delle eventuali aree comuni, dei locali di pernottamento e gli estremi catastali della/e unità immobiliare/i adibita/e a struttura ricettiva;
 - il possesso dei requisiti di classificazione della struttura ricettiva, secondo i criteri riportati negli allegati B, D, E al presente provvedimento e, ove previsto dalle pertinenti normative, di agibilità.
3. La domanda per ottenere la classificazione come casa per vacanze deve essere presentata alla Provincia,

per il tramite dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), secondo il modello approvato dal Direttore della Sezione Turismo, e deve comprendere una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, con le seguenti indicazioni:

- la capacità ricettiva e il periodo di apertura,
 - la localizzazione e le dimensioni delle eventuali aree comuni, dei locali di pernottamento e gli estremi catastali della/e unità immobiliare/i adibita/e a struttura ricettiva;
 - il possesso dei requisiti di classificazione della struttura ricettiva, secondo i criteri riportati nell'allegato C al presente provvedimento e, ove previsto dalle pertinenti normative, di agibilità;
 - una copia della planimetria del complesso in scala 1:100, corrispondente agli elaborati grafici approvati dal Comune.
4. È facoltativa, e quindi a discrezione del titolare della struttura ricettiva complementare, salvo il caso in cui sia requisito obbligatorio per la classificazione, la comunicazione dei seguenti due altri elementi informativi della struttura:
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in ordine alla accessibilità per le persone disabili, ai sensi del D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e in conformità alla deliberazione n. 1428/2011, con l'indicazione del numero di camere, bagni ed ascensori accessibili ai disabili,
 - la comunicazione alla Regione dell'indirizzo di posta elettronica e del sito web, per le strutture ricettive dotate di un sito internet.

ARTICOLO 7

DOCUMENTAZIONE PER LA DOMANDA DI CLASSIFICAZIONE DI NUOVE STRUTTURE COMPLEMENTARI

1. Il titolare di nuova struttura ricettiva complementare, da aprirsi dopo la data di pubblicazione sul BUR del presente provvedimento, presenta alla Provincia la domanda di rilascio di classificazione, per il tramite dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), secondo il modello approvato con Decreto del Direttore della Sezione Turismo, su modello regionale, indicante:
 - i requisiti di classificazione della struttura ricettiva, secondo i criteri riportati negli allegati B, C, D, E al presente provvedimento, e il periodo di apertura;
 - asseverazione di un tecnico abilitato che attesti che la capacità ricettiva è conforme alle vigenti leggi edilizie e sanitarie con l'indicazione del numero dei letti per ciascuna camera o unità abitativa;
 - indicazione degli atti comprovanti i requisiti edilizi ed urbanistici, di prevenzione incendi e di destinazione d'uso dei locali e degli edifici.
2. Alla dichiarazione sostitutiva sopra indicata vanno allegati:
 - la relazione tecnico descrittiva della localizzazione e delle dimensioni delle eventuali aree comuni e dei locali di pernottamento;
 - copia delle planimetrie, dei prospetti e degli elaborati grafici approvati dal Comune;
3. È facoltativa, e quindi a discrezione del titolare della struttura ricettiva complementare, salvo il caso in cui sia requisito obbligatorio per la classificazione, la comunicazione dei seguenti due altri elementi informativi della struttura:
 - la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in ordine alla accessibilità per le persone disabili, ai sensi del D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e in conformità alla deliberazione n. 1428/2011, con l'indicazione del numero di camere, bagni ed ascensori accessibili ai disabili;
 - la comunicazione alla Regione dell'indirizzo di posta elettronica e del sito web, per le strutture ricettive dotate di un sito internet.

ARTICOLO 8

PERIODO DI APERTURA AL PUBBLICO

1. I titolari delle strutture ricettive complementari comunicano il periodo di apertura al pubblico in sede di domanda di classificazione ed in sede di SCIA, tramite il SUAP. Le eventuali variazioni del periodo di apertura al pubblico sono comunicate tramite il SUAP al Comune ed alla Provincia.
2. Il periodo di apertura al pubblico delle strutture ricettive può essere annuale per l'intero anno solare, o stagionale, con una apertura non inferiore a tre mesi consecutivi all'anno.
3. Le strutture ad apertura stagionale possono inoltre essere aperte per ulteriori periodi temporanei nello stesso anno solare, senza un limite minimo di durata e comunque per un periodo complessivo non

superiore a nove mesi.

4. Il titolare del bed & breakfast occasionale, pur soggetto a classificazione, non è tenuto a comunicare il periodo di apertura al pubblico.

ARTICOLO 9

AGENZIE IMMOBILIARI ED IMMOBILIARI TURISTICHE

1. I titolari di agenzie immobiliari e immobiliari turistiche, nell'ambito del loro mandato per le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, possono presentare, tramite il SUAP, la domanda di classificazione, la eventuale variazione del periodo di apertura e la segnalazione certificata di inizio attività in nome e per conto del mandatario titolare della struttura ricettiva.
2. Ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della legge regionale n. 11/2013, i titolari di agenzie immobiliari e immobiliari turistiche, nell'ambito del loro mandato per le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, possono trasmettere esclusivamente per via telematica tutti i dati turistici richiesti dalla Regione.
3. I titolari di unità abitative ammobiliate ad uso turistico hanno facoltà di affidare la gestione di uno o più servizi, da rendere nelle unità abitative durante il soggiorno del cliente, ad altri soggetti terzi tra cui le agenzie immobiliari e immobiliari turistiche.

ARTICOLO 10

SIMBOLI DISTINTIVI DELLE STRUTTURE COMPLEMENTARI

1. Il simbolo distintivo della classificazione deve essere esposto in modo ben visibile al pubblico all'esterno dell'ingresso principale delle strutture complementari e non costituisce messaggio pubblicitario.
2. Il simbolo distintivo è costituito da un letto per tutte le strutture complementari, su fondo verde racchiuso in un'ellisse delimitata da bordini in rosso, bianco e verde. Nella parte superiore dell'ellisse è riportata in rosso la specificazione della tipologia di struttura complementare, con lettere scritte in maiuscolo:
 - per gli alloggi turistici: CAMERE / ZIMMER / CHAMBRES / ROOMS (la seconda lingua è a scelta del gestore);
 - per le *Country house*: COUNTRY HOUSE;
 - per le case per vacanze: CASA VACANZA;
 - per gli Ostelli della gioventù: YOUTH HOSTEL oppure, a scelta del gestore: HOSTEL;
 - per le unità abitative ammobiliate ad uso turistico: APPARTAMENTI VACANZE;
 - per i *residence*: RESIDENCE;
 - per i *bed & breakfast*: B&B.
3. Nella parte inferiore dell'ellisse appaiono i leoni specificanti la categoria assegnata all'esercizio da 2 a 5 leoni.
4. Il simbolo distintivo della classificazione deve essere riprodotto in un cartello rettangolare avente le dimensioni, le forme, i colori e le immagini, approvati con decreto del Direttore della Sezione regionale Turismo.

ARTICOLO 11

DISPOSIZIONI PER LA SPECIFICITÀ DEL COMUNE DI VENEZIA

1. Come previsto dalla presente deliberazione, nel caso specifico di strutture ricettive complementari ubicate nel territorio del Comune di Venezia si ritiene di prevedere un periodo di transitorietà. Infatti, è necessario evidenziare la specificità di Venezia che, oltre ad un tessuto urbano ed edilizio particolarmente delicato e quindi meritevole di peculiare applicazione, ha l'assoluta necessità, e certamente impegnativa scelta amministrativa e programmatica, di far convivere, da un lato, uno sviluppo armonioso delle attività turistiche e dall'altro di consentire un equilibrato rapporto fra residenti e turisti, e tali criticità urbanistiche, edilizie e di pianificazione territoriale sono state ripetutamente segnalate sia dallo stesso Comune che dalle associazioni che raggruppano le attività complementari.
2. A ciò si aggiunge che tale particolare situazione è aggravata dal fatto che il Comune di Venezia, per altro in corso di trasformazione in città metropolitana, risulta da tempo privo degli organi elettivi, per cui materialmente impossibilitato a definire questioni che attengono più strettamente alla strategia programmatoria e politica di un'amministrazione comunale, rischiando pertanto di penalizzare oltremodo,

e senza la possibilità di individuare pratiche soluzioni, attività da tempo avviate e consolidate nel territorio comunale.

3. In relazione a quanto sopra, si ritiene quindi sussistano i presupposti per stabilire che, per le strutture ricettive complementari ubicate nel territorio del Comune di Venezia, il termine finale per ottenere la classificazione, in conformità al presente provvedimento, è stabilito entro il diciottesimo mese dalla data di pubblicazione del presente provvedimento nel BUR, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 50, comma 6 e 7 della legge regionale n. 11/2013.

ARTICOLO 12

ALLOGGI IN LOCAZIONE TURISTICA

1. In questo capitolo si ritiene di chiarire in via definitiva lo spartiacque fra le attività che forniscono servizi turistici ai clienti e la locazione per finalità esclusivamente turistiche ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibito ad uso abitativo".
2. La legge regionale n. 11/2013 stabilisce pertanto che è unità abitativa ammobiliata ad uso turistico la struttura ricettiva composta da una o più camere, ciascuna dotata di uno o più posti letto, nonché di servizi igienici e di cucina autonomi, che fornisce al turista i servizi turistici riportati all'allegato D) alla presente deliberazione, in forma crescente dalle unità ammobiliate ad uso turistico a due leoni, a tre leoni, a quattro leoni.
3. Di converso, e al fine di esporre con chiarezza e trasparenza al cliente/turista le diverse opportunità di ricettività, si conferma che gli alloggi in locazione turistica – ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, così come richiamata dalla legge regionale 30 dicembre 2014, n. 45, articolo 3 – sono strutture ricettive senza prestazione di servizi; in tali strutture ricettive possono essere erogati esclusivamente le seguenti prestazioni accessorie alla locazione:
 - fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e, eventualmente, il riscaldamento / climatizzazione;
 - manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati;
 - pulizia dell'alloggio ad ogni cambio dell'ospite e, se richiesta, la fornitura di biancheria pulita, ivi compresa quella del bagno, *entrambi esclusivamente* ad ogni cambio dell'ospite.
4. La tabella che segue fornisce un quadro sinottico delle diverse tipologie ricettive del Veneto e individua le strutture ricettive che offrono servizi al turista, separandole dalle strutture ricettive che non prestano alcun servizio al turista individuate dalla legge regionale n. 45/2014.



ORGANIZZAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE DEL VENETO

LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013 N° 11			Legge regionale 30 dicembre 2014 n° 45
<i>Strutture ricettive alberghiere</i>	<i>Strutture ricettive all'aperto</i>	<i>Strutture ricettive complementari</i>	<i>Locazioni turistiche</i>
DGR n. 807 del 27 maggio 2014 <u>Allegato B)</u> - Alberghi o Hotel <u>Allegato C)</u> - Residenze turistiche alberghiere - Villaggio albergo DGR n. 1521 del 12 agosto 2014 <u>Allegato B)</u> - Albergo diffuso	DGR n. 1000 del 17 giugno 2014 <u>Allegato B)</u> - Campeggi - Villaggi turistici	La presente Delibera del 2015 <u>Allegato B)</u> - Alloggi turistici <u>Allegato C)</u> - Case per vacanze <u>Allegato D)</u> - Unità abitative arredate ad uso turistico <u>Allegato E)</u> - Bed & breakfast	<u>Soltanto:</u> - fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas ed eventuale climatizzazione, - manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati, - pulizia dell'alloggio e, se richiesto, fornitura di biancheria, anche del bagno, <u>entrambi esclusivamente ad ogni cambio dell'ospite</u>

**Strutture ricettive
CON SERVIZI agli ospiti**

**Strutture ricettive
SENZA ALCUN SERVIZIO agli ospiti**