



**VADEMECUM GESTIONE STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE
(ostelli per la gioventù, case ed appartamenti per vacanze, foresterie lombarde,
locande, bed & breakfast e rifugi alpinistici ed escursionistici)**

La Legge Regionale 1 ottobre 2015 n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), il Regolamento Regionale n. 7 del 5 agosto 2016, attuativo della Legge Regionale 1 ottobre 2015 n. 27 pubblicato in data 8 agosto 2016 è sul B.U.R.L. (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), contiene le norme di definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case ed appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed & breakfast e i requisiti strutturali ed igienico-sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici.

**A ciascuna tipologia di struttura ricettiva non alberghiera il Regolamento ha riservato una scheda tecnica in cui vengono dettagliatamente descritte le caratteristiche e gli obblighi a cui ottemperare per l'esercizio dell'attività.
Per tutto quanto non espressamente trattato dal presente documento, si rinvia alla Legge Regionale ed al Regolamento regionale n. 7/2016.**

⇒ Obblighi dei titolari di strutture ricettive non alberghiere

Tutti gli obblighi, scaturiti dal dettato della L.R. n. 27/2015, hanno per destinatari tutti i titolari di strutture ricettive non alberghiere, :

- la struttura deve possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione, e offrono i servizi, nonché possiedono gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie di cui al regolamento 5 agosto 2016, n.7, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia Supplemento n.32 dell'8 agosto 2016.
- occorre presentare la comunicazione/scia telematica al Suap allo scopo di segnalare gli eventi che riguardano la struttura ricettiva (avvio, modifica o cessazione), esclusivamente attraverso il portale www.impresainungiorno.gov.it; occorre possedere una firma digitale anche da parte di un soggetto diverso;
- la comunicazione / SCIA deve essere visibile all'interno dei locali dove è esercitata l'attività;
- occorre esporre i prezzi massimi praticati nell'esercizio in modo ben visibile al pubblico all'interno di ciascuna camera e unità abitativa. I prezzi devono essere redatti in almeno due lingue straniere;
- è obbligo stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva;
- occorre rispettare le vigenti normative in materia fiscale previste dalla normativa statale;
- è necessario comunicare i flussi turistici alla Provincia di Varese entro il giorno 5 del mese successivo a quello di riferimento;
- occorre adempiere alla denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di



- pubblica sicurezza sul portale alloggiatiweb della Questura;
- è necessario esporre il contrassegno identificativi delle strutture ricettive non alberghiere come approvati con D.g.r 16 gennaio 2017 n. X/6117.

Detti vincoli sussistono anche in caso di locazioni ad uso turistico che, come previsto dal Regolamento attuativo, sono allo stesso assoggettate solo se di durata non superiore ai 30 giorni.

➔ **Le Case - appartamenti per vacanze (CAV)**

L'art. 26, della Legge Regionale definisce le Case e Appartamenti per Vacanze (CAV) come quelle "strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari". In tale tipologia sono ricompresi, ai soli fini amministrativi disciplinati dalla legge regionale e per l'applicazione coerente delle regole di ospitalità, gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche per una durata non superiore ai 30 giorni, ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n.431.

Può avviare l'attività chi ha la disponibilità della CAV, ossia il proprietario, usufruttuario, locatario (che non ha il divieto di subaffitto), l'agenzia o altro soggetto che ha mandato per la gestione o titolo per l'utilizzo. In caso di comproprietà, ad esempio, da parte di due persone di sei appartamenti, si può configurare l'esercizio di due CAV non imprenditoriali di tre appartamenti ciascuno fatto salvo quanto previsto dalle normative fiscali statali (reddito prevalente).

Le CAV mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

Le CAV possono essere gestite:

- In forma imprenditoriale (in tal caso è prevista l'iscrizione al registro delle imprese);
- In forma non imprenditoriale da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di tre unità abitative sul territorio regionale e svolgono attività in maniera non continuativa, osservando a tal fine un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni all'anno, anche non continuativi. *Il limite di 3 unità immobiliari è "complessivo" sul territorio regionale indipendentemente dal Comune di ubicazione.*

L'obbligo di comunicazione dei flussi *di cui all'art. 38, comma 8 della l.r. 27/2015* riguarda solo le locazioni inferiori ai 30 giorni. Le locazioni superiori ai 30 giorni, per le quali vige l'obbligo della registrazione del contratto non sono soggette alla comunicazione dei flussi. Con l'atto di registrazione contrattuale si assolve agli obblighi relativi al regime fiscale e di comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza.



➔ Fase transitoria – Adeguamenti ai requisiti previsti dal Regolamento Regionale

Coloro che sono già titolari di strutture ricettive non alberghiere come ostelli, case ed appartamenti per vacanze e bed & breakfast, che offrono servizi e che non posseggono tutti i requisiti enumerati nelle corrispondenti schede tecniche, sopra richiamate, devono adeguarsi entro un anno dall'entrata in vigore dello stesso regolamento attuativo Tali strutture da insediare o già insediate in edifici costruiti prima dell'introduzione del certificato di agibilità o sottoposti a tutela e censiti dalle soprintendenze come di interesse storico o monumentale o sottoposti ad altre forme di tutela ambientale o architettonica è ammessa deroga motivata ai requisiti strutturali e dimensionali.

Per le attività di affittacamere, disciplinate dalla preesistente normativa sul turismo, ormai abrogata, è necessario l'adeguamento sulla base della Scheda tecnica relativa alle Foresterie Lombarde entro un anno dall'entrata in vigore del regolamento regionale n. 7/2016, eccezione fatta per i requisiti dimensionali. La denominazione di affittacamere può essere conservata oltre a quella di foresteria lombarda, solo per coloro che esercitavano l'attività di affittacamere alla data di entrata in vigore della l.r. 27/2015.

Nel caso dei rifugi, la conformità alle relative schede tecniche deve essere conseguita nello spazio di un triennio.

I termini di adeguamento sono i seguenti:

- Per i titolari delle strutture ricettive non alberghiere ostelli, case e appartamenti per vacanze e bed & breakfast che offrivano i servizi e rispettavano gli standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie previsti dalle disposizioni vigenti all'entrata in vigore della L.R. 27/2015, la scadenza per adeguarsi a quanto previsto dagli allegati 'A', 'B' ed 'E' è il giorno 08 agosto 2017 ("entro un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento") fatta eccezione per gli adeguamenti relativi alle caratteristiche costruttive e dimensionali.
- Per le attività di affittacamere esistenti all'entrata in vigore della L.R. 27/2015 la scadenza per adeguarsi a quanto previsto dall'allegato 'C' è il giorno 08 agosto 2017 ("entro un anno dalla data di entrata in vigore del regolamento") con esclusione dei requisiti dimensionali.
- Per i proprietari dei rifugi esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento la scadenza per renderli conformi ai requisiti evidenziati negli allegati 'F' e 'G' è il giorno 08 agosto 2019 ("entro tre anni dalla data di entrata in vigore del regolamento").

➔ Somministrazione di alimenti e bevande a cura dei bed & breakfast

In materia di somministrazione di alimenti e bevande, per i bed & breakfast occorre attuare quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del Regolamento n. 7/2016: "per la preparazione della prima colazione agli alloggiati nell'ambito delle attività di bed & breakfast è necessario che il titolare adempia agli obblighi previsti dal Regolamento (CE) 852/2004 compresi il possesso dei relativi requisiti igienico-sanitari, la formazione HACCP e la redazione di un piano



di autocontrollo e che, all'atto di presentazione della SCIA, compili la sezione relativa alle attività economiche in campo alimentare". Comma 4, "se il titolare dell'attività di bed & breakfast ottempera a quanto previsto dal comma 3, anche i collaboratori che fanno parte dell'organizzazione familiare e gli eventuali collaboratori domestici, previa formazione HACCP, possono preparare la prima colazione". Comma 5: "in difetto di quanto previsto dai commi 3 e 4 la somministrazione della prima colazione dovrà avvenire solo mediante messa a disposizione dell'ospite di alimenti preconfezionati o tramite convenzione con imprese alimentari registrate e con bevande calde e fredde servite in modalità self service".

➔ Cessazione definitiva o temporanea dell'attività

In caso di cessazione definitiva o temporanea dell'attività ricettiva deve esserne data preventiva comunicazione al Comune. Il periodo di cessazione temporanea dell'attività, fatta eccezione per i rifugi e per le attività ricettive svolte in modo non continuativo, non può essere superiore a sei mesi, prorogabile dal Comune per fondati motivi, una sola volta di ulteriori sei mesi; decorso tale termine, l'attività si intende definitivamente cessata.

➔ Aspetti fiscali

Per quanto concerne gli aspetti fiscali, per le attività ricettive non alberghiere vige il principio cardine della distinzione tra occasionalità (l'attività di bed & breakfast è tale perché deve essere interrotta per un periodo non inferiore a 90 giorni anche non continuativi) o abitudine dell'attività, oltre che la forma di gestione, imprenditoriale o non imprenditoriale.

Per quanto riguarda l'applicazione dei regimi fiscali applicabili alle CAV si fa presente, prima di tutto, che si tratta di normative di competenza statale, tuttavia, la normativa di riferimento, ad oggi è quella di cui all'art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011 che, con riferimento al reddito delle persone fisiche, ammette l'applicazione della cedolare secca anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione

Per informazioni al riguardo è necessario fare riferimento alle figure professionali competenti in materia fiscale.

➔ Vigilanza e controllo a cura dei Comuni - Polizia Locale

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 27/2015 spetta ai Comuni l'attività di vigilanza e controllo – compresa la lotta all'abusivismo – su tutte le strutture ricettive (comprese case ed appartamenti per vacanze). L'articolo 39 della stessa legge regionale prevede, nei casi di violazioni, l'applicazione delle seguenti sanzioni:

1. *Chiunque intraprende un'attività ricettiva alberghiera e non alberghiera, nonché chiunque utilizza e pubblicizza, anche on line, una delle denominazioni di cui all'articolo 18, commi 3 e 4, e all'articolo 19, comma 5, senza avere presentato la SCIA o la comunicazione di cui all'articolo 38, comma 1, incorre nella sanzione amministrativa da euro 2.000 a euro 20.000.*
2. *Chiunque esercita un'attività ricettiva alberghiera e non alberghiera in mancanza dei requisiti*



COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO

S.U.A.P. ASSOCIATO VALLI DEL VERBANO

rev .1 27/07/2017

per lo svolgimento dell'attività incorre nella sanzione amministrativa da euro 2.000 a euro 10.000.

3. Chiunque esercita l'attività di gestore dei rifugi senza avere ottemperato all'obbligo formativo di cui all'articolo 33, comma 3, e non possedendo alcuno dei requisiti previsti dall'articolo 33, comma 4, incorre nella sanzione amministrativa da euro 1.000 a euro 4.000.

4. In caso di reiterate violazioni, le sanzioni di cui ai commi 1, 2 e 3, sono raddoppiate, ferma restando la facoltà del comune di disporre, nei casi più gravi, previa diffida, la sospensione non superiore a tre mesi o la cessazione dell'attività.

➔ **Vigilanza e controllo a cura della Provincia**

Ai sensi dell'articolo 40, comma 4 ess., della L.R. n. 27/2015 – in caso di inosservanza si applicano le seguenti sanzioni relativamente alle funzioni amministrative di competenza della Provincia:

4. Il titolare di un'azienda alberghiera o non alberghiera che rifiuta di fornire le informazioni richiestegli, necessarie ai fini della verifica della classificazione o del rispetto dei servizi e degli standard qualitativi, ovvero denuncia elementi non corrispondenti al vero, anche in riferimento alla valutazione integrativa di cui all'articolo 20, comma 2, o non conformi alla classificazione o ai servizi della propria struttura, è soggetto alla sanzione pecuniaria da euro 2.000 a euro 5.000.

5. Il titolare di attività ricettiva alberghiera e non alberghiera che omette di esporre il contrassegno identificativo della categoria o della classificazione attribuita, ovvero attribuisce al proprio esercizio con scritti o stampati o supporti digitali o in qualsiasi altro modo una denominazione o una classificazione diversa da quella effettivamente posseduta, ovvero afferma la disponibilità di attrezzatura diversa da quella esistente, è soggetto alla sanzione pecuniaria da euro 2.000 a euro 5.000.

6. Il titolare dell'azienda ricettiva all'aria aperta che contravviene agli obblighi di cui all'articolo 43, comma 2, è punito con la sanzione amministrativa da euro 5.000 a euro 10.000 e con la sospensione dell'attività per un periodo da sei a dodici mesi. (il presente comma si riferisce a struttura ricettiva disciplinata dalla L.R n. 27/2015, ma non dal Regolamento regionale n. 7/2016 e quindi non oggetto del presente vademecum)

7. Chiunque contravviene all'obbligo di pubblicità dei prezzi di cui all'articolo 38, comma 4, incorre nella sanzione amministrativa da euro 2.000 a euro 5.000.

8. Il superamento della capacità ricettiva consentita, fatto salvo il caso di stato di necessità per i rifugi alpinistici, comporta la sanzione amministrativa del pagamento della somma da euro 100 a euro 200 per ogni persona in più.

9. Il titolare di attività ricettiva alberghiera e non alberghiera, nonché il proprietario dell'alloggio o della porzione di alloggio data in locazione per finalità turistiche ai sensi della l. 431/1998, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 250 a euro 2.500 per ciascun mese di omessa o incompleta comunicazione dei flussi turistici ai sensi dell'articolo 38, comma 8.

10. Il titolare di attività ricettiva alberghiera e non alberghiera, nonché il proprietario dell'alloggio o della porzione di alloggio dato in locazione per finalità turistiche ai sensi della l. 431/1998, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria di euro 250 per ciascun



COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO

S.U.A.P. ASSOCIATO VALLI DEL VERBANO
rev .1 27/07/2017

ingiustificato rifiuto di accesso opposto agli incaricati della provincia o della Città metropolitana di Milano per l'esercizio delle funzioni di vigilanza. In caso di reiterate violazioni, le sanzioni sono incrementate fino ad un massimo di quattro volte, ferma restando la facoltà della provincia o della Città metropolitana di disporre, nei casi più gravi, previa diffida, la sospensione dell'attività non superiore a tre mesi.

➔ Specifici adempimenti

Ai fini di agevolare la presentazione delle pratiche e gli adempimenti ad esse connessi, si precisa che:

– per la presentazione di S.C.I.A./comunicazione inerente le strutture ricettive occorre ricorrere al portale [www. impresainungiorno.gov](http://www.impresainungiorno.gov), come indicato nel sito istituzionale www.vallidelverbano.va.it alla voce Sportello SUAP. Il portale permette la compilazione on line di tutti i procedimenti catalogati nella normativa regionale:

The screenshot shows the website interface for consulting SUAP procedures. The header includes the logo and the slogan 'Una pubblica amministrazione più vicina alle imprese è un valore per tutti'. The main navigation bar has 'CONSULTA I PROCEDIMENTI SUAP - SETTORI'. Below this, there is a search bar and a list of sectors. The 'Settore selezionato:' field is empty. The search results list various sectors including Agriculture, Industry, Commerce, and Hospitality, with sub-categories like 'Alberghi o hotel', 'Agriturismo', and 'Bed & Breakfast'.

Le pratiche telematiche sono soggette al pagamento di diritti di segreteria al Suap secondo il tariffario vigente e pubblicato nella sezione www.vallidelverbano.va.it/Suap. Il pagamento deve essere effettuato mediante il portale dei pagamenti connesso al nodo dei pagamenti



COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO

S.U.A.P. ASSOCIATO VALLI DEL VERBANO

rev .1 27/07/2017

"PagoPa": <http://www.vallidelverbano.va.it/pagamentionline/informativa-servizio>
<https://cpay.nord-com.it/CPal/site/doStart?e=BJRU3>

Le comunicazioni/scia, ad eccezione delle cessazioni e di quelle relative all'attività di cav – sono soggette al pagamento dei diritti sanitari in € 35,05. E' possibile effettuare i pagamenti accedendo sempre alla sezione "Pagamenti on line", all'interno del sito internet istituzionale o mediante:

- versamento sul c.c.p. n. 10852218 intestato a "ATS dell'Insubria";
- a mezzo bonifico bancario sul conto IBAN IT52 P030 6910 8101 0000 0046 112 intestato a "ATS dell'Insubria".

– per la comunicazione dei flussi turistici: occorre inviare alla casella mail: statistiche.turismo@provincia.va.it , Provincia di Varese - Servizio Turismo - Piazza Libertà 1 . Tel. n. 0332-252301, la comunicazione dei flussi turistici che può essere fatta scaricando i file compilabili disponibili sul sito della provincia: <http://www.provincia.va.it/it/r60287?sNodeFragFilter=70624> ;

– per la comunicazione alla Questura di Varese occorre accedere, dopo la presentazione della pratica telematica al portale alloggiatiweb: <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/> Questura - Piazza della Libertà, 2 - 21100 Varese_ telefono: 0332801111

➔ Utilità

Regione Lombardia alimenta una sezione di FAQ accessibili all'indirizzo: http://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/04902068-7134-4e7e-a285-14a43c570929/FAQ+CAV_22022017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=04902068-7134-4e7e-a285-14a43c570929

Sito regionale dedicato agli operatori: www.turismo.regione.lombardia.it/Turismo.

➔ Normativa Regionale

<http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/impres/impres-turistiche/normativa-impres-turistiche/legge-regionale-turismo-27-2015>.

➔ **Sito Suap Associato:** <http://www.vallidelverbano.va.it/servizi/suap>