



**CNA**  
**PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

Seminario  
**“Housing Microfinance per la Microricettività” – PARTE SECONDA**  
*Avellino 28 aprile 2017*

*La normativa sulla microricettività: contesto nazionale  
e approfondimento regione Campania*

*Luisa Mutti Consigliere Nazionale CNAPPC  
Coordinatrice del Di.AP.PIG  
(Dipartimento Accesso alla Professione Politiche Junior e Giovani)*





**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



## DEFINIZIONE D'IMPRESA TURISTICA

In Italia con la definizione di struttura *extra-alberghiera*, si intende come prima identificazione i *Bed&Breakfast (B&B)* – locuzione anglosassone – per individuare - possibilità di alloggi a conduzione familiare - anche di tipo non imprenditoriale - molto economici; così come gli affittacamere, le case vacanze, etc..

Bisogna però fare un *escursus* sull'evoluzione normativa al fine di conoscere il settore e comprendere anche il concetto di «impresa turistica».

Il Codice Civile all'art. 2082 stabilisce: “*E' imprenditore chi esercita professionalmente un' attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi*”

Questa attività sinergica tra CAPITALE investito e LAVORO dell'imprenditore, è sempre esercitata a fini di lucro, svolta in forma professionale, in modo abituale e non occasionale, quindi è necessaria la continuità.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



## LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

Con La legge 217 del 1983, e precisamente con quanto stabilito **dall'art. 5 Imprese turistiche**. «..1. Sono imprese turistiche quelle che svolgono attività di gestione di strutture ricettive ed annessi servizi turistici...»

Si delinea in forma molto chiara **che l'impresa turistica è tale se legata alle sole strutture ricettive.**

**L'art. 6 Strutture ricettive** stabilisce tutti le categorie di tipo alberghiero e non – ma ancora non si usa il termine **extra-alberghiere** o **microricettive**.

5. Le **residenze turistico-alberghiere** sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che **forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.**

6. I campeggi sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

7. I villaggi turistici sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

8. Sono alloggi agro-turistici i locali, siti in fabbricati rurali, nei quali viene dato alloggio a turisti da imprenditori agricoli.

9. Sono **esercizi di affittacamere** le strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari.

10. Sono **case e appartamenti per vacanze** gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

11. Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine 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.

12. Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani.

13. Sono rifugi alpini i locali idonei ad offrire ospitalità in zone montane di alta quota, fuori dai centri urbani.

**14. In rapporto alle specifiche caratteristiche ed esigenze locali le regioni possono individuare e disciplinare altre strutture destinate alla ricettività turistica.**



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

La legge di riforma n. 135/2001 abroga la precedente legge 217/83 e amplia la nozione di impresa turistica, includendovi, oltre alle già citate strutture ricettive, anche tutte quelle imprese la cui attività **“concorre alla formazione dell’offerta turistica ovvero è finalizzata a soddisfare i bisogni del turista”**.(Art. 7.- *Imprese turistiche e attività professionali*).

Il **Decreto Legislativo 79/2011**, denominato **“Codice della Norma Statale in tema di ordinamento e Mercato del Turismo”**, ovvero **Codice del Turismo** fa rientrare nel concetto d’imprese turistiche, tutte quelle attività che implementano il turismo, es. spettacolo, parchi di divertimento *“..sono imprese turistiche quelle che esercitano attività economiche, organizzate per la produzione, la commercializzazione, l’intermediazione e la gestione di prodotti, di servizi, tra cui gli stabilimenti balneari, di infrastrutture e di esercizi, compresi quelli di somministrazione facenti parte dei sistemi turistici locali, concorrenti alla formazione dell’offerta turistica..”*;



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

**L'art. 8** (1) del Codice del Turismo, **classifica le tipologie di strutture ricettive in:**

- a) strutture ricettive alberghiere e paralberghiere;
- b) strutture ricettive extralberghiere;**
- c) strutture ricettive all'aperto;
- d) strutture ricettive di mero supporto.

**L'art. 9 (Strutture ricettive alberghiere e paralberghiere)** (1) **elena la tipologia a)**

- a) gli alberghi;
- b) i motels;
- c) i villaggi-albergo;
- d) le residenze turistico alberghiere;
- e) gli alberghi diffusi;
- f) le residenze d'epoca alberghiere;
- g) i bed and breakfast organizzati in forma imprenditoriale;**
- h) le residenze della salute - beauty farm;
- i) ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a uno o più delle precedenti categorie.

(1) La Corte Costituzionale, con [sentenza 5 aprile 2012, n. 80](#) ha pronunciato l'incostituzionalità del presente articolo per eccesso di delega.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

## L' Art. 12 (Strutture ricettive extralberghiere) <sup>(1)</sup> elenca la tipologia b) dell'art. 8

Sono strutture ricettive extralberghiere:

**a) gli esercizi di affittacamere;**

**b) le attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast;**

**c) le case per ferie;**

**d) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico;**

e) le strutture ricettive - residence;

f) gli ostelli per la gioventù;

g) le attività ricettive in esercizi di ristorazione;

**h) gli alloggi nell'ambito dell'attività agrituristica;**

**i) attività ricettive in residenze rurali;**

l) le foresterie per turisti;

m) i centri soggiorno studi;

**n) le residenze d'epoca extralberghiere;**

o) i rifugi escursionistici;

p) i rifugi alpini;

q) ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a uno o più delle precedenti categorie.

(1) La Corte Costituzionale, con [sentenza 5 aprile 2012, n. 80](#) ha pronunciato l'incostituzionalità del presente articolo per eccesso di delega.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

## L' Art. 12 (Strutture ricettive extralberghiere) (1)

estratto di alcune tipologie di strutture: a),b),d),n)

2 Gli esercizi **affittacamere** sono strutture ricettive **composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile**, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari.

3. I **bed and breakfast** sono strutture ricettive a **conduzione ed organizzazione familiare**, gestite da privati **in forma non imprenditoriale**, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi.

5. Le **unità abitative ammobiliate** ad uso turistico sono **case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi**, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con **contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi** senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero. Le unità abitative ammobiliate a uso turistico possono essere gestite:

(1) La Corte Costituzionale, con [sentenza 5 aprile 2012, n. 80](#) ha pronunciato l'incostituzionalità del presente articolo per eccesso di delega.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità

## L' Art. 12 (Strutture ricettive extralberghiere) (1)

estratto di alcune tipologie di strutture: a),b),d),n)

**a) in forma imprenditoriale;**

**b) in forma non imprenditoriale**, da coloro che hanno la disponibilità **fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa**. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, da parte di coloro che hanno la disponibilità delle unità abitative di cui al presente articolo;

6. Le strutture ricettive - residence sono complessi unitari costituiti da uno o più immobili comprendenti appartamenti arredati e dotati di servizi igienici e **di cucina autonomi, gestiti in forma imprenditoriale, dati in locazione ai turisti, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni**.

13. **Le residenze d'epoca sono strutture ricettive extralberghiere ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico e architettonico**, dotate di mobili e arredi d'epoca o di particolare livello artistico, idonee ad una accoglienza altamente qualificata.

(1) La Corte Costituzionale, con [sentenza 5 aprile 2012, n. 80](#) ha pronunciato l'incostituzionalità del presente articolo per eccesso di delega.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



*Segue LEGGI QUADRO e CODICE DEL TURISMO – Definizioni e Criticità*

La Corte Costituzionale con la sentenza n. 80/2012 ha dichiarato **incostituzionali 19 articoli del Codice del Turismo tra i quali i precedenti articoli 8, 9 e 12.**

Sono state le regioni di Toscana, Puglia, Umbria e Veneto a sollevare il principio di legittimità costituzionale, in quanto lo Stato ha ecceduto sul principio di podestà legislativa sancito dall'art. 117 della Costituzione.

**Ad oggi quindi tutte le tipologie di strutture ricettive e le imprese turistiche rientranti negli elenchi statali, devono attenersi all'impianto normativo regionale quale unico ed esclusivo in materia di Turismo.**



**CNA  
PPC**

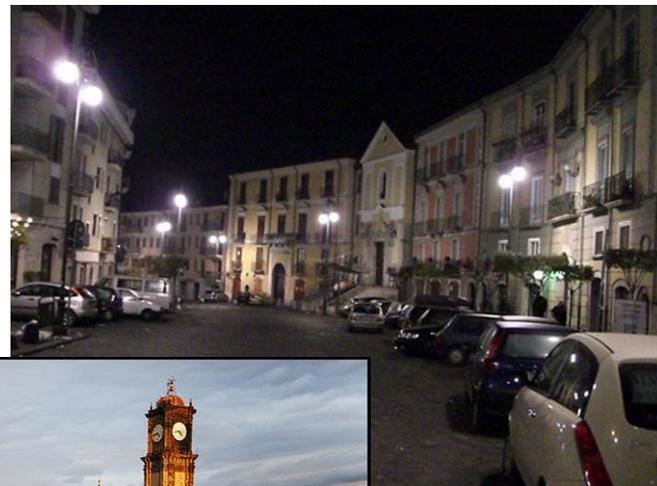
CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



Immagine Fultravel

## APPROFONDIMENTI REGIONE CAMPANIA

LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE  
EXTRA-ALBERGHIERE





**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

**L.R. N. 24 del 29 marzo 1984**

**« Interventi promozionali per l'incremento in Campania delle correnti Turistiche italiane ed estere »**

La legge, in risposta alla crescente domanda, intende promuovere ed incrementare il movimento turistico proveniente dall'Italia e dall'estero anche riferito al:

- **turismo di fine settimana**
- **turismo di bassa stagione**

L'Assessorato al Turismo che cura il Programma deve fare riferimento al Piano Economico-finanziario della legge 45 del 3-8-82 e indicare tutte le azioni atte a realizzare tutte quelle iniziative promozionali e pubblicitarie previste dalla legge all'art. 2.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## Legge Regionale n. 40 del 28 agosto 1984

### «Provvidenze regionali in materia di industria alberghiera ed impianti turistici complementari»

La legge nasce per potenziare, elevare i livelli occupazionali e la qualità nel settore turistico, concede **contributi in conto interesse a tasso agevolato e contributi in conto capitale a:**

- (art. 2) Gli **Enti locali e loro consorzi e Enti pubblici compresi quelli turistici** per:  
la costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti termali, congressuali e complementari al turismo;
- ai **Comuni e loro consorzi** per l'acquisizione, la ristrutturazione ed ammodernamento di strutture alberghiere preesistenti da conservare alla destinazione turistico-ricettiva
- alle organizzazioni cooperativistiche e sociali per la realizzazione e ammodernamento di case per ferie dei lavoratori, ostelli per la gioventù, campeggi e villaggi turistici a tipo alberghiero;
- **ad operatori singoli od associati, persone fisiche e giuridiche** appartenenti anche a Stati esteri operanti nel settore per la costruzione, la ristrutturazione, l'ampliamento, l'adattamento e l'ammodernamento di immobili ad uso alberghi, motel, pensioni, ostelli per la gioventù, campeggi e villaggi turistici a tipo alberghiero (1/bis)

L'agevolazione si estende alle attrezzature complementari e ai servizi turistici come gli stabilimenti balneari e termali in particolare se realizzate da Enti locali o in forme associative (art. 3) e alle zone montane carenti di servizi e strutture ricettive.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



*LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE*

## **Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 16**

### **"Sottoposizione a vincolo di destinazione delle strutture ricettive-turistiche "**

A seguito della legge 17 maggio 1983 n. 217, La Regione Campania disciplina:

- il vincolo di destinazione delle strutture ricettive
- i casi di rimozione del vincolo alberghiero

I Comuni sono soggetti a:

- **Vincolo di destinazione**

adeguamento degli strumenti urbanistici per l'individuazione delle aree, da destinare a turistico ricettive.

Nelle strutture esistenti il vincolo si estende anche a parti che seppur potenzialmente autonome costituiscono parti integranti ed essenziali per la struttura esistente.

- **Vincolo provvisorio**

Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e delle approvazioni delle varianti per le strutture ricettive rientranti nella legge 217/83 rilevanti per le attività ai fini sociali, per motivi di pubblico interesse sono soggette a vincolo provvisorio.

- **Vincolo permanente**

Alla data di esecutività del PRG e delle varianti, le strutture ricettive individuate sono poste a vincolo, per le nuove strutture ricettive il vincolo parte dalla data del rilascio della concessione edilizia.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

*Segue Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 16*

### - **Rimozione del vincolo**

Il vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario per non convenienza economica-produttiva, previa restituzione dei contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente ottenute.

Solo la Giunta comunale può mutare la destinazione per le strutture ricettive soggette a vincolo provvisorio o permanente in atto. Il Comune non può adottare l'eventuale necessaria variante di PRG se non ha il parere della Giunta.

### - **Sanzioni**

Nei casi in cui il mutamento della destinazione sia avvenuto in violazione dell'art.5 , oltre all'obbligo di restituire i contributi e le agevolazioni anche rivalutate, Il Presidente di Giunta su proposta dell'Assessorato al Turismo impone le sanzioni previste.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## LEGGE REGIONALE N. 5 DEL 10-05-2001 «Disciplina l'attività di Bed and Breakfast»

### ARTICOLO 1- DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE

1. Costituisce attività ricettiva di **“Bed and Breakfast”** l'offerta di alloggio e prima colazione esercitata, con carattere saltuario e **non professionale**, da un nucleo familiare che, ad integrazione del proprio reddito, utilizza parte della propria abitazione, **fino ad un massimo di tre camere e per un massimo di sei ospiti.**

#### *SERVIZI MINIMI*

- a) fino a due ospiti un servizio bagno anche coincidente con quello dell'abitazione; oltre i due ospiti un ulteriore servizio bagno;
- b) requisiti dimensionali minimi per camera, come segue:
  - 9,00 mq per un posto letto;
  - 12,00 mq per due posti letto;
  - 18,00 mq per tre posti letto;
  - 24,00 mq per quattro posti letto;
- c) pulizia quotidiana dei locali;
- d) cambio della biancheria, compresa quella da bagno, due volte a settimana o a cambio del cliente;
- e) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- f) cibi e bevande confezionate per la prima colazione.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

*Segue Legge Regionale n. 5 DEL 10-05-2001*

3. I locali destinati all'attività di "Bed and Breakfast" devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico — edilizie, previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale, nonché l'adeguamento alle normative di sicurezza vigenti.

4. Il soggiorno massimo consentito non può superare i trenta giorni consecutivi.

**5. L'esercizio dell'attività di cui al comma 1 non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta, per i proprietari o i possessori dell'abitazione, l'obbligo di residenza e stabile domicilio nella stessa.**



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## ARTICOLO 2 - ACCERTAMENTO DEI REQUISITI

1. Presentazione della domanda al Comune **almeno 30 giorni** prima dell'inizio contenente:

- a) le generalità complete dell'interessato e l'ubicazione dell'immobile;
- b) planimetria dell'immobile con l'indicazione dell'uso cui sono destinati i vari locali, **firmata da un tecnico iscritto all'albo** e accompagnata dal certificato di abitabilità o da autodichiarazione sostitutiva;
- c) certificazione sullo stato di famiglia e sulla residenza, nonché autodichiarazione dell'interessato che nei propri confronti non sussistono cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'articolo 10 della Legge 31 maggio 1965, n. 575, e indicate nell'allegato 1 al Decreto Legislativo 8 agosto 1994, n. 490.

2. Il Comune provvede, entro 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, ad effettuare apposito sopralluogo ai fini della conferma dell'idoneità all'esercizio dell'attività, tenendo conto che:

- a) sussistano i requisiti soggettivi del titolare e degli eventuali rappresentanti, previsti dagli articoli 11 e 12 del T.U.L.P.S. approvato con R.D.L. 18 giugno 1931, n.773;
- b) sussistano i requisiti igienico — sanitari, antinfortunistici ed antincendio previsti dalle norme vigenti.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## ARTICOLO 9 - OSSERVANZA DI NORME STATALI E REGIONALI

1. I titolari dell'attività di cui all'articolo 1 sono tenuti ad attenersi alle disposizioni di pubblica sicurezza, relative alla denuncia delle persone alloggiate.
2. I titolari dell'attività di cui all'articolo 1 sono tenuti a comunicare, ogni quattro mesi, all'Ente Provinciale per il turismo i dati ricettivi e del movimento ai fini statistici.
3. I Comuni provvedono a stilare ogni anno un elenco nominativo e di consistenza ricettiva degli esercizi di "Bed and Breakfast", di cui all'articolo 1, e ne danno comunicazione all'Assessorato regionale competente, alla Provincia ed all'Ente Provinciale per il Turismo.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## **Testo vigente della Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17. “Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”**

### **Articolo 1 - Finalità della legge.**

1. Con la presente Legge, in attuazione della normativa vigente, la Regione definisce e disciplina le strutture ricettive extralberghiere di seguito elencate:

- a) esercizi di affittacamere;
- b) case e appartamenti per vacanze;
- c) case per ferie;
- d) ostelli per la gioventù;
- e) attività ricettive in residenze rurali;
- f) rifugi di montagna;
- g) case religiose di ospitalità;
- h) *alberghi diffusi*. (1)

(1) Lettera aggiunta dall'articolo 1, comma 127, della legge regionale 15 marzo 2011, n. 4.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

*segue Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17*

## Articolo 2 - Esercizi di affittacamere

1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere, con un massimo di dodici posti letto, gestite da privati, ubicate in non più di due appartamenti situati nello stesso stabile, purché singolarmente dotati di servizi igienici.
2. I locali destinati all'esercizio di affittacamere devono essere conformi alle prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie previste dai regolamenti comunali.
3. I requisiti e i servizi minimi obbligati, compresi nel prezzo della camera, sono quelli di cui all'allegato A), che è parte integrante della presente legge.
4. Ciascuna camera da letto deve avere accesso indipendente dagli altri locali letto.



**CNA  
PPC**

**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI**

via Santa Maria dell'Anima 10  
00187 Roma | Italia  
tel. +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520  
e-mail: [ne.cnappc@archiworld.it](mailto:ne.cnappc@archiworld.it)  
[ne.cnappc@archiworldpec.it](mailto:ne.cnappc@archiworldpec.it)  
www.cnappc.it



*LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE*

## **Allegato A - REQUISITI E SERVIZI MINIMI PER ESERCIZI AFFITTACAMERE**

- a) Servizio di ricevimento assicurato per dodici ore su ventiquattro;
- b) Servizio di notte a chiamata;
- c) Fornitura e cambio della biancheria, ivi compresa quella del bagno, almeno due volte alla settimana e, comunque ad ogni cambio di cliente;
- d) Pulizia quotidiana dei locali;
- e) Un locale bagno completo ogni sei posti letto;
- f) Chiamata di allarme in tutti i servizi;
- g) Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento nella stagione invernale;
- h) Sistemazione delle camere; - letto, una sedia per letto, illuminazione normale, tavolino, armadio, comodino; - specchio con presa di corrente nella camera senza bagno; - cestino rifiuti;
- i) linea telefonica con apparecchio per uso comune.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## Articolo 3 - Case e appartamenti per vacanze

1. Sono case e appartamenti per vacanze le case e gli appartamenti dati in locazione ai turisti, **senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero, ma con obbligo di recapito referente ospiti**, per una **permanenza minima di tre giorni e massima di novanta giorni**.
2. Le case e gli appartamenti per vacanze devono essere conformi alle prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie previste dai regolamenti comunali.
3. Le case e gli appartamenti per vacanze devono garantire, **compresi nel prezzo, i requisiti e i servizi minimi obbligati di cui all'allegato B)**, che é parte integrante della presente Legge.
4. Le case e appartamenti per vacanze possono essere gestite:
  - a) **In forma imprenditoriale fornendo solo i servizi di cui all'allegato B;**
  - b) **In forma non imprenditoriale, dai proprietari che hanno la disponibilità fino ad un massimo di tre unità abitative nel territorio regionale**, senza organizzazione in forma di impresa e senza promozione pubblicitaria, e con la fornitura dei soli servizi di cui all'allegato B).
5. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dei proprietari delle unità abitative di cui al presente articolo.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



*LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE*

## **Allegato B** REQUISITI E SERVIZI MINIMI PER CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

- a) Una superficie minima utile non inferiore a otto mq. per ciascun posto letto;
- b) Fornitura di energia elettrica, acqua fredda e calda, e riscaldamento nella stagione invernale;
- c) Manutenzione dell'immobile e degli arredi;
- d) Pulizia delle unità abitative a cambio di cliente.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## ARTICOLO 4 CASE PER FERIE

1. Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e **gestite, al di fuori dei normali canali commerciali e promozionali, da Enti pubblici, associazioni o enti morali operanti statutariamente senza fini di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti o loro familiari.**
2. Nelle case per ferie **é garantita non solo la prestazione dei servizi ricettivi di base, ma anche la disponibilità di strutture e servizi che consentano di perseguire le finalità di cui al comma 1. Nelle case per ferie, é altresì consentito il soggiorno di gruppi autogestiti, secondo autonome modalità organizzative, compresa la disponibilità di cucina e punti cottura per uso autonomo, sotto la responsabilità del titolare dell'autorizzazione.**
3. Omissis
4. Gli immobili, adibiti a case per ferie, devono essere conformi alle vigenti prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie previste dai regolamenti comunali.
5. Le case per ferie devono possedere i requisiti minimi e garantire i servizi minimi di cui all'allegato C), che é parte integrante della presente Legge.



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

## **Allegato c) REQUISITI E SERVIZI MINIMI PER CASE PER FERIE**

- a) Una superficie minima delle camere al netto di ogni locale accessorio, di otto mq. per le camere ad un letto e di quattordici mq. per le camere a due letti con un incremento di quattro mq. per ogni letto in più, per un massimo di quattro posti letto per camera;
- b) Un wc ogni sei posti letto con un minimo di un wc per piano, un bagno o doccia ogni otto posti letto con un minimo di un bagno o doccia per piano, un lavabo in ogni camera con acqua corrente calda e fredda, uno specchio con presa di corrente in ogni camera. Nel rispetto del rapporto con i posti letto non si computano quelli in camere con servizi provati;
- c) Cucina;
- d) Sala da pranzo;
- e) Locale soggiorno di ampiezza complessiva minima di venticinque mq. per i primi dieci posti letto e 0,5 mq. per ogni posto letto in più;
- f) Adeguato arredamento delle camere da letto comprendente al minimo un letto, una sedia, un comodino, uno scomparto armadio per persona oltre ad un tavolino e un cestino rifiuti per ciascuna camera;
- g) Cassetta di pronto soccorso secondo le norme;
- h) Telefono ad uso degli ospiti;
- i) Chiamata di allarme in tutti i servizi; j) Pulizia quotidiana dei locali; k) Fornitura e cambio della biancheria, ivi compresa quella del bagno, ad ogni cambio di cliente e, comunque, almeno una volta alla settimana; l) Fornitura di energia elettrica, acqua fredda e calda, riscaldamento nella stagione invernale.



**CNA  
PPC**

**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI**

via Santa Maria dell'Anima 10  
00187 Roma | Italia  
tel. +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520  
e-mail: [ne.cnappc@archiworld.it](mailto:ne.cnappc@archiworld.it)  
[ne.cnappc@archiworldpec.it](mailto:ne.cnappc@archiworldpec.it)  
www.cnappc.it



## LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

### ARTICOLO 9 ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

1. L'autorizzazione amministrativa all'esercizio **delle strutture ricettive extralberghiere** di cui alla presente Legge é concessa dal Comune , previa istruttoria nella quale viene acquisita la seguente documentazione:
  - a) domanda prodotta dall'interessato, contenente le generalità complete del richiedente, la denominazione dell'esercizio e la sua ubicazione;
  - b) **planimetria dell'immobile con l'indicazione dell'uso a cui sono destinati i locali, firmata da un tecnico iscritto all'albo;**
  - c) **relazione tecnico descrittiva a cura del tecnico che ha firmato la planimetria nella quale si certifichi la conformità dell'immobile alla normativa urbanistica;**
  - d) certificato di iscrizione del titolare o del gestore o del preposto al registro delle imprese turistiche previsto dalla normativa vigente, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella indicata nella domanda; in caso di società, certificato di iscrizione del legale rappresentante o di un preposto appositamente delegato, limitatamente agli affittacamere, alle case per vacanza in forma imprenditoriale, alle case per ferie, agli ostelli per la gioventù, alle attività ricettive in case rurali;
  - e) atti comprovanti la disponibilità dei locali;
  - f) **perizia giurata di un tecnico abilitato che certifichi la conformità alla normativa antincendio prevista per gli esercizi ricettivi con meno di venticinque posti letto;**



**CNA  
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

via Santa Maria dell'Anima 10  
00187 Roma | Italia  
tel. +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520  
e-mail: [ne.cnappc@archiworld.it](mailto:ne.cnappc@archiworld.it)  
[ne.cnappc@archiworldpec.it](mailto:ne.cnappc@archiworldpec.it)  
www.cnappc.it



## LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

- g) ove necessario ai sensi delle vigenti disposizioni, certificato di prevenzione incendi;
- h) regolamento interno della struttura, da esporre all'ingresso dell'immobile ed in ogni camera, limitatamente agli ostelli per la gioventù, alle case per ferie ed alle case religiose di ospitalità;
- i) **per i rifugi di montagna, la relazione tecnica** dovrà essere integrata da un prospetto esterno che fornisca indicazioni sull'altitudine della località, tipo di costruzione e vie di accesso ed inoltre dichiarazione del custode della conoscenza dei luoghi ed in particolare delle vie di accesso al rifugio, ai rifugi limitrofi ed ai posti di soccorso più vicini e della conoscenza delle cognizioni necessarie per effettuare un intervento di primo soccorso.

**2. L'autorizzazione per le aziende ricettive** di cui alla presente Legge, **ad esclusione delle case e appartamenti per vacanze**, può comprendere la somministrazione di cibi e bevande limitatamente alle sole persone alloggiate, nonché a coloro che possono utilizzare le strutture in conformità alle finalità sociali delle stesse.



**CNA  
PPC**

**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI**

Via Santa Maria dell'Anima 10  
00187 Roma | Italia  
Tel. +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520  
Email: [ne.cnappc@archiworld.it](mailto:ne.cnappc@archiworld.it)  
[ne.cnappc@archiworldpec.it](mailto:ne.cnappc@archiworldpec.it)  
www.cnappc.it



### LA REGOLAMENTAZIONE REGIONALE PER LE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

3. Il Comune provvede, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della domanda, al rilascio dell'autorizzazione per le attività ricettive di cui alla presente Legge, dopo aver accertato che:

- a) sussistano i requisiti soggettivi, previsti dalla normativa vigente, relativi al titolare e agli eventuali rappresentanti;
- b) sussistano i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza nonché quelli relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche, previsti dalle norme vigenti;
- c) sussistano le ricevute comprovanti il pagamento delle tasse previste dalle norme vigenti.

4. Gli esercizi ricettivi di nuova istituzione, o quelli che intendono cambiare denominazione, non possono assumere denominazioni uguali o analoghe ad altri esercizi ricettivi già esistenti nel Comune. Per le denominazioni uguali o analoghe alle aziende cessate deve esservi formale autorizzazione del titolare dell'azienda cessata.



**CNA  
PPC**

**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI**

Via Santa Maria dell'Anima 10  
00187 Roma | Italia  
Tel. +39.06.6889901 | fax +39.06.6879520

Info: [info.cnappc@archiworld.it](mailto:info.cnappc@archiworld.it)  
PEC: [info.cnappc@archiworldpec.it](mailto:info.cnappc@archiworldpec.it)  
Web: [www.cnappc.it](http://www.cnappc.it)

## Sitografia:

- <http://rivista.microcredito.gov.it/component/content/article/127-atti/numero-15/368-il-modello-dell%E2%80%99ente-nazionale-del-microcredito.html?Itemid=470>
- <http://www.microcredito.gov.it/>
- <http://www.regione.campania.it/it/tematiche/promozione-turistica/strutture-ricettive-e-infrastrutture-turistiche-hztr9kfq>
- <https://www.bed-and-breakfast.it/tesi/microricettivita-italiana-e-irlandese-a-confronto/quadro-di-riferimento-normativo-nazionale-e-bb>
- <https://www.bed-and-breakfast.it/tesi/il-fenomeno-bed-and-breakfast-il-caso-villa-in-campagna/l-origine-dei-bed-and-breakfast>