



**REGOLAMENTO COMUNALE SUI REQUISITI QUALITATIVI PER LE
STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE DENOMINATE “CASE E
APPARTAMENTI PER VACANZE” “FORESTERIE LOMBARDE” E
ALLOGGI IN “LOCAZIONE AD USO ABITATIVO PER FINALITÀ
TURISTICHE”**



ART. 1

OGGETTO, FINALITA', AMBITO DI APPLICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente regolamento comunale è redatto ai sensi della legge regionale 01 ottobre 2015, n. 27 (*Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*), nello specifico con riferimento alle strutture ricettive non alberghiere denominate “**case e appartamenti per vacanze**” di cui all’art. 26, alle “**foresterie lombarde**” disciplinate dall’art. 27 e alle offerte di alloggi in “**locazione ad uso abitativo per finalità turistiche**”, di cui all’art. 53 del "Codice del turismo" (D.L.gs 23 maggio 2011, n. 79), all'art 1, comma 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e all'art. 1571 del Codice civile.
2. La finalità del presente Regolamento è l'accrescimento della qualità dell'offerta ricettiva attraverso l'introduzione di livelli di standard qualitativi più evoluti rispetto a quelli definiti in ambito nazionale e regionale, anche ad integrazione di quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale vigente in materia. In particolare, lo sviluppo della qualità ricettiva in linea con le attese del turista moderno anche nel settore delle strutture ricettive extralberghiere e delle locazioni per finalità turistiche, in termini di visitabilità in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di adeguati parcheggi e di sicurezza degli impianti da prevedersi nelle nuove forme di attività ricettiva.
3. Il presente Regolamento è per le finalità indicate in premessa, ed è integrativo al regolamento regionale 05.08.2016 n. 7 “*Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico - sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell’art. 37 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27*”. Le disposizioni contenute nel precitato regolamento n° 7/2016, come riportato all’art. 3 comma 3, si applicano anche agli alloggi o porzione 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 (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo*).
4. Il presente Regolamento individua, come ambito di applicazione, il contesto di Città Alta così come individuato nell’elaborato grafico PDR5a del Piano delle Regole del vigente P.G.T. e gli ambiti dei Borghi Storici di cui all’elaborato PDR5b (Borgo Canale), PDR5c (Borgo Pignolo e Borgo Santa Caterina), PDR5d (Borgo Sant’Alessandro e Borgo San Leonardo), PDR5e (Borgo Pignolo e Borgo Palazzo).
5. Per quanto riguarda le definizioni tecniche si fa integrale riferimento alla normativa regionale di cui alla legge regionale 01 ottobre 2015 n. 27.
6. L’avvio e l’esercizio delle attività in questione restano inoltre soggetti al rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

ART. 2

DEFINIZIONI

Per attività ricettiva si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive.

Ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 01 ottobre 2015 n. 27, le strutture ricettive si distinguono in alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive non alberghiere o extralberghiere, a loro volta, si suddividono nelle seguenti tipologie:

1. **case per ferie**: strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici o religiosi, enti privati, associazioni e fondazioni operanti, senza fine di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive, nonché da enti o imprese; a queste strutture possono accedere solo i dipendenti delle stesse e i loro familiari;
2. **ostelli per la gioventù**: strutture ricettive attrezzate per il soggiorno, prevalentemente di giovani, gestite da soggetti pubblici o privati per il conseguimento di finalità turistiche, sociali, culturali ed educative;
3. **case e appartamenti per vacanze**: strutture che forniscono alloggio ed 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 collocato in un unico complesso o in più complessi immobiliari;
4. **foresterie lombarde**: strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale, in non più di sei camere, con un massimo di quattordici posti letto da chi, anche in un immobile diverso da quello di residenza, fornisce alloggio ed eventuali servizi complementari, compresa la somministrazione di alimenti e bevande esclusivamente per le persone alloggiate;
5. **locande**: strutture ricettive complementari all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, gestite dallo stesso titolare in forma imprenditoriale in non più di sei camere, con un massimo di quattordici posti letto;
6. **bed & breakfast**: 'attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia;
7. **rifugi**: strutture ricettive idonee a offrire ospitalità e ristoro, gestite e poste a quota non inferiore a 1.000 metri di altitudine in zone isolate di montagna, inaccessibili mediante strade aperte al traffico ordinario o impianti di risalita, a esclusione delle sciovie, oppure distanti da tali strade o impianti almeno 1.500 metri lineari o 150 metri di dislivello;
8. **bivacchi**: locali di montagna incustoditi e senza viveri, allestiti con un minimo di attrezzatura per fornire riparo ad alpinisti ed escursionisti, posti in luoghi isolati a quota non inferiore a 1200 metri di altitudine e distanti almeno 3.000 metri lineari o 300 metri di dislivello da strade aperte al traffico ordinario;
9. **aziende ricettive all'aria aperta**: comprendono campeggi (ospitalità offerta prevalentemente in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti), villaggi turistici (ospitalità offerta prevalentemente in allestimenti messi a disposizione dal gestore e costituiti da unità abitative fisse o mobili) e aree di sosta (esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati, con piazzole dotate dei servizi di alimentazione elettrica e di scarico delle acque reflue).

A maggiore precisazione si evidenzia che le case e appartamenti per vacanze di cui al precedente punto 3 (di seguito indicate C.A.V.) come disciplinate dall'art. 26 della legge regionale 01 ottobre 2015 n. 27, possono essere gestite in forma:

- a) imprenditoriale;
- b) non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità

abitative e svolgono l'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.

Si qualificano come alloggi in **“locazione ad uso abitativo per finalità turistiche”** le case o gli appartamenti dati in locazione con destinazione urbanistica residenziale le cui unità abitative risultano ammobiliate, arredate e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, concessi in locazione ai turisti nel corso di una o più stagioni, con contratti redatti in forma scritta, senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero, come riportato nel regolamento regionale n. 7/2016.

Si considerano locazioni con finalità turistiche sia quelle aventi durata non superiore a 30 giorni che quelle per periodi superiori ai 30 giorni.

Si precisa ulteriormente che, ai sensi della normativa vigente, a tale categoria fanno riferimento le locazioni escluse dall'applicazione della L. 431 del 09.12.1998 c.d. *“Legge sulle locazioni abitative”* e dalle successive modifiche e integrazioni (l'art. 1 della legge 431/1998 al comma 2, lettera c) ha espressamente escluso dall'ambito di applicazione della disciplina speciale delle locazioni di immobili ad uso abitativo, in particolare dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 2, 3, 4, 4 bis, 7, 8 e 13), gli alloggi locati esclusivamente *“per finalità turistiche”*, qualora rientranti nella definizione ex art. 53 del D.L.gs n. 79/2011, c.d. Codice del Turismo e all'art. 1571 del Codice Civile).

ART. 3

REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DELLE CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE E PER GLI ALLOGGI DATI IN LOCAZIONE PER FINALITÀ TURISTICHE

Le C.A.V., le foresterie lombarde e gli alloggi in locazione ad uso abitativo per finalità turistiche devono possedere i seguenti standard qualitativi e requisiti minimi di cui all'art. 3 e dell'“Allegato B” del regolamento regionale n° 7 del 2016, che il gestore ha l'obbligo di assicurare e, se necessario, adeguare preliminarmente alla dichiarazione dell'avvio dell'attività.

Ai fini della determinazione della capacità ricettiva, per il computo del numero dei posti letto ammissibili per l'alloggio di cui al suddetto allegato “B” al regolamento regionale n. 7/2016, il gestore dovrà compilare il modello di calcolo previsto, attraverso le procedure telematiche S.U.E.A.P., reperibile in formato di foglio elettronico compilabile sul sito istituzionale del Comune di Bergamo.

Nel rispetto dei requisiti previsti dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) il cui art. 109 correla l'attività dei privati a specifiche esigenze di sicurezza pubblica, l'accoglienza degli ospiti deve avvenire in conformità con la normativa vigente e in modo da garantire l'effettiva corrispondenza con i soggetti realmente occupanti l'immobile, prediligendo una fascia oraria di arrivo e partenza degli ospiti idonea a non recare disturbo alla quiete dei condomini e dei residenti;

ART. 4 REQUISITO DELLA VISITABILITA' IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In attuazione delle finalità del presente Regolamento, le strutture ricettive non alberghiere qualificate come **"case e appartamenti per vacanze"**, **"foresterie lombarde"** e gli alloggi in **"locazione ad uso abitativo per finalità turistiche"** definite all'art. 53 del D.L.gs n° 79/2011, dovranno garantire precisi requisiti per quanto riguarda il livello di "visitabilità" fermo restando quanto previsto dalla specifica normativa in materia (Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236, legge 13/1989 e legge regionale 6/1989).

Ai fini del superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, come riportato agli artt. 2, 3 e 5 del precitato D.M. 236 del 1989, che dispone le prescrizioni tecniche a garantire il loro superamento, giova precisare che il livello di:

- "visitabilità" dello spazio costruito rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale e quindi, la possibilità anche da parte di tali persone, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono considerati spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo. In particolare, nelle unità immobiliari "visitabili" di edilizia residenziale, deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

Allo scopo di offrire agli ospiti la necessaria autonomia per lo svolgimento di ogni attività, indipendentemente dall'età, dal sesso, dalle caratteristiche anatomiche, fisiologiche e senso-percettive, nonché dalle variazioni temporanee o permanenti delle stesse, per le **"case e appartamenti per vacanze"**, e per gli alloggi in **"locazione ad uso abitativo per finalità turistiche"** dovrà essere garantito il livello di "visitabilità" di almeno una unità abitativa ogni 3 (tre) o frazione di 3 (tre), sia per l'attività esercitata in forma non imprenditoriale che imprenditoriale.

Con la finalità di assicurare l'uniformità nell'applicazione delle disposizioni di cui sopra, per determinare la necessità di raggiungere il livello richiesto di "visibilità", si dovrà intendere come unità abitativa, generalmente definita "appartamento", quella costituita da un'unità immobiliare individuata univocamente da una particella catastale e da suo subalterno, indipendentemente dal numero di locali che la costituiscono.

Pertanto, a titolo di esempio, se una comunicazione di C.A.V. comprende un'unità abitativa che dispone di più camere da letto e ognuna di essa costituisce un'offerta destinata ad ospitare un nucleo autonomo, sarà considerato come un'unica unità. Diversamente, se un'unica comunicazione di C.A.V. comprende più unità abitative come sopra definite, dovrà essere assicurato il raggiungimento del livello di "visitabilità" richiesto dal presente regolamento. Qualora un unico soggetto abbia in gestione più unità abitative, il conteggio per determinare il numero di unità in grado di soddisfare il requisito di "visitabilità", deve essere riferito alla somma delle unità attive affidate alla sua gestione, con esclusione di quelle attive preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

In relazione alle **"foresterie lombarde"** dovrà essere garantito il livello di "visitabilità" di almeno 1 camera.

ART. 5 REQUISITO – PARCHEGGI

Per prevenire la carenza di disponibilità di spazi di sosta e in considerazione del fatto che gli automezzi dei turisti ospiti si assommano a quelli dei residenti, le strutture ricettive non alberghiere qualificate come **"case e appartamenti per vacanze"**, **"foresterie lombarde"**, contestualmente all'inizio dell'attività devono dimostrare la disponibilità di idonei spazi di sosta privati nella quantità minima come di seguito definita:

- n. 1 posto auto per unità immobiliare con superficie lorda minore o uguale a mq. 50;
- n. 2 posti auto per unità immobiliare con superficie lorda superiore a mq. 50.

La disponibilità del posto auto viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, allegando la planimetria con l'ubicazione del posto auto. La localizzazione del posto auto deve essere compatibile, in termini di vicinanza, con un suo funzionale utilizzo.

In relazione alle **"foresterie lombarde"** dovrà essere garantito 1 posto auto ogni 2 (due) camere.

ART. 6 REQUISITO - AGIBILITA'

Allo scopo di assicurare agli ospiti la massima tutela in riferimento alle condizioni ed agli standard di sicurezza richieste dalla normativa vigente, necessari per qualificare l'offerta turistica, le strutture ricettive non alberghiere qualificate come **"case e appartamenti per vacanze"**, **"foresterie lombarde"** e gli alloggi in **"locazione ad uso abitativo per finalità turistiche"** di nuovo insediamento su tutto il territorio comunale dovranno disporre di certificato di agibilità o della equipollente segnalazione certificata di agibilità (c.d. S.C.A.) ai sensi dell'art 24 del D.P.R. n. 380/2001, aggiornato alla situazione reale dell'immobile. Tale certificazione dovrà comprendere le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici (elettrico, idraulico, gas, ascensore, sistemi antincendio) che risultano installati in ogni unità immobiliare interessata nonché la di conformità degli impianti tecnici (elettrico, idraulico, gas, ascensore, sistemi antincendio) che risultano installati in ogni unità immobiliare interessata.

Pertanto, al momento della presentazione della comunicazione di avvio dell'attività, tutti gli impianti dovranno risultare conformi alla normativa vigente in materia d'impianti all'interno degli edifici.

Si richiama, inoltre, l'obbligo che i locali per le attività in argomento debbano risultare coerenti con i titoli abilitativi edilizi rilasciati e in conformità ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, con particolare riguardo alle dimensioni delle camere e all'altezza minima dei locali, alla collocazione delle camere nei piani sottotetti e nei locali seminterrati. Il riscontro di destinazioni d'uso non conformi o compatibili e/o abusive, oltre ad escludere l'esercizio dell'attività, comporterà l'avvio della specifica procedura per l'applicazione delle sanzioni amministrative e nel caso di segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

Unitamente alla comunicazione di avvio dell'attività, dovrà essere allegata una pianta in scala adeguata (minimo 1:100) con indicato il perimetro della struttura separato dai locali destinati ad altro uso e il certificato di agibilità o copia della comunicazione della segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.).

ART. 7 APPLICABILITA'

Le condizioni di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 devono sussistere al momento della presentazione della relativa comunicazione di una nuova attività di per **“case e appartamenti per vacanze”, “foresterie lombarde”** e gli alloggi in **“locazione ad uso abitativo per finalità turistiche”**. Il possesso dei requisiti richiesti dovrà essere attestato con la presentazione di copia della specifica documentazione in possesso o di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in difetto della quale la relativa attività non potrà essere esercitata.

Le disposizioni di cui ai precedenti art. 4 e 5 non si applicano alle **“case e appartamenti per vacanze”, “foresterie lombarde”** e gli alloggi in **“locazione ad uso abitativo per finalità turistiche”** già operanti e formalmente attive nel territorio comunale al momento dell'efficacia della delibera Consiliare di approvazione del presente regolamento, per le quali si applicheranno le disposizioni di cui al successivo art. 8.

Ai fini del computo di quanto previsto all'art. 4 e 5, si dovrà tener conto solamente delle nuove strutture CAV, foresterie lombarde e le locazioni di alloggi con finalità turistiche che si aggiungeranno a quelle già gestite in forma unitaria e attive alla data di approvazione del presente regolamento.

Per attività già operanti si intendono anche le attività di **“Case e Appartamenti per Vacanze”** gestite in forma non imprenditoriale che risultino temporaneamente sospese o chiuse per osservare il periodo di 90 (novanta) giorni all'anno, sempre che non sia stata presentata la cessazione dell'attività.

La dimostrazione della preesistenza dell'attività sarà accertata dalla comunicazione pregressa depositata agli atti del SUAP. Se necessario, la verifica potrà essere effettuata anche per mezzo del controllo del codice CIN - Codice Identificativo Nazionale, rilasciato alle case e appartamenti per vacanze e alle locazioni turistiche, che risulta obbligatorio per queste forme di alloggio.

ART. 8 ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE PREESISTENTI

Le **“case e appartamenti per vacanze”, “foresterie lombarde”** e gli alloggi in **“locazione ad uso abitativo per finalità turistiche”** già attive nel territorio comunale e non formalmente cessate al momento dell'efficacia della delibera Consiliare di approvazione del presente regolamento, dovranno adeguare le proprie unità immobiliari alle disposizioni di cui all'art. 6 del presente regolamento entro 2 (due) anni dall'esecutività della delibera di approvazione del presente regolamento.

Nel caso di inottemperanza a detta prescrizione l'attività risulterà non conforme, per mancanza di requisiti essenziali ai fini della sicurezza e pertanto non potrà essere proseguita.

ART. 9
OBBLIGHI IN MATERIA DI RIFIUTI

I titolari delle attività di locazione turistica breve dovranno effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti conformemente al vigente regolamento per la disciplina dei servizi di gestione dei rifiuti urbani, anche mettendo a disposizione degli ospiti i necessari spazi, attrezzature, informazioni multilingua. I rifiuti dovranno essere esposti per il conferimento secondo il calendario previsto e nelle modalità stabilite dal Comune. È fatto divieto abbandonare sacchetti dei rifiuti presso i cestini portarifiuti ovvero su suolo pubblico.

ART. 10
ADEMPIMENTI DI VIGILANZA E SANZIONI

Il Comune effettua l'attività di vigilanza sulle locazioni turistiche brevi, anche in riferimento all'osservanza del presente Regolamento.

Le attività di locazione turistica breve sono soggette alle disposizioni previste dal presente Regolamento e, per quanto non espressamente disciplinato, alle normative vigenti in materia, tra cui:

- il Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.), approvato con R.D. 18 giugno 1931, n. 773, in particolare per quanto attiene agli obblighi di comunicazione degli alloggiati previsti dall'art. 109;
- la Legge 24 novembre 1981, n. 689, in materia di sanzioni amministrative
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), con riferimento ai poteri sanzionatori dell'Ente;
- le eventuali disposizioni regionali in materia di turismo e locazioni turistiche.

Ferme restando le sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente, chi concede in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistiche è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 25,00 a euro 500,00, per ciascuna unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione delle disposizioni contenute previste dal presente Regolamento. È ammesso il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della Legge 24 novembre 1981, n. 689, per un importo pari a euro 333,33.

Per le sanzioni di cui al presente articolo rispondono solidalmente il proprietario dell'immobile o altro soggetto con titolo idoneo a disporre ed il soggetto incaricato alla gestione, qualora quest'ultimo diverso dai primi.

ART. 10bis
ADEMPIMENTI IN MATERIA DI VERIFICA DELL'IDENTITA' DEGLI OSPITI

Nel rispetto dei requisiti previsti dal Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS) il cui art. 109 correla l'attività dei privati a specifiche esigenze di sicurezza pubblica, l'accoglienza degli ospiti deve avvenire in presenza o mediante appositi dispositivi di videocollegamento predisposti dal gestore all'ingresso della struttura purché idonei ad accertare l'effettiva corrispondenza tra ospite e titolare del documento di identità, esibito o trasmesso con altro

canale telematico all'atto dell'accesso alla struttura (es. spioncino digitale o QR code che faccia un fermo immagine), in conformità con la normativa vigente e in modo da garantire l'effettiva corrispondenza con i soggetti realmente occupanti l'immobile, prediligendo una fascia oraria di arrivo e partenza degli ospiti idonea a non recare disturbo alla quiete dei condomini e dei residenti.

ART. 11 COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE

I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.

Per quanto riguarda la disciplina specifica in materia di "Strutture ricettive non alberghiere", e "locazioni di alloggi con finalità turistiche", si rinvia alla vigente normativa specifica in materia.

ART. 12 DURATA E AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento resta in vigore sino all'emanazione della sua, eventuale, revisione.

L'Amministrazione Comunale, in relazione ai propri obiettivi programmatori e nell'interesse della qualità dell'offerta turistica a seguito di monitoraggio modificherà il Regolamento, acquisiti anche eventuali contributi partecipativi da parte dei destinatari e dei soggetti portatori di interessi diffusi.

Oltre alle forme di pubblicità previste per legge, al presente Regolamento sarà assicurata ampia trasparenza e idonea informazione anche a mezzo di pubblicazione sul sito internet del Comune di Bergamo.