

AFFITTACAMERE, CASE VACANZE, APPARTAMENTI USO TURISTICO, B&B

Lunedì 18 Aprile 2016
Confartigianato La Spezia

**Le opportunità nel turismo della ricettività diffusa:
autorizzazioni, finanziamenti, risparmio energia e gas,
convenzioni.**

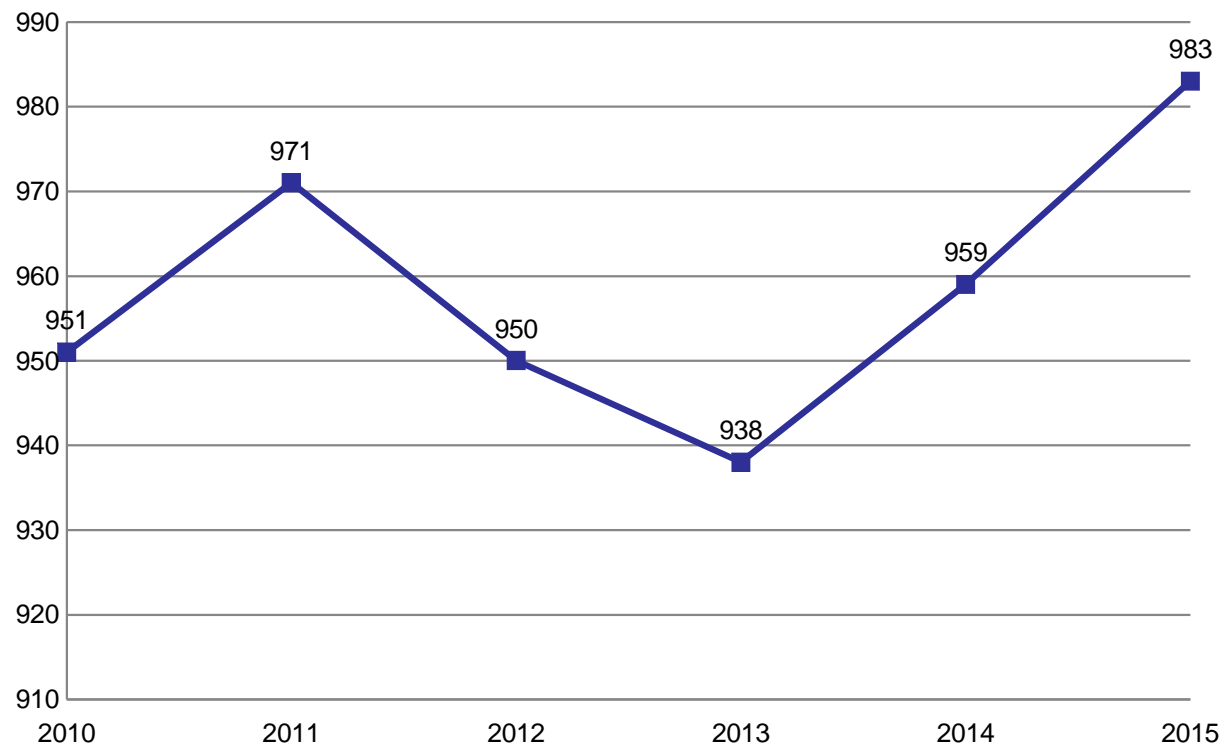
TABELLA 1 - OFFERTA RICETTIVA "ALTRE STRUTTURE" EXTRALBERGHIERE PERIODO 2010-2015
IN PROVINCIA DELLA SPEZIA

DATI PROVINCIALI	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.
Affittacamere	324	1954	323	1794	345	1963	374	2162	412	2410	456	2691
Bed & Breakfast	333	1440	347	1456	311	1175	265	1008	258	970	248	949
Case e appartamenti per vacanze	185	1038	188	1050	180	981	179	990	164	850	150	897
Agriturismi	91	990	94	1051	93	1030	100	1114	104	1146	108	1224
Altre strutture (Ostelli Case per ferie Rifugi esc.)	18	793	19	732	21	780	20	780	21	799	21	803
TOTALE	951	6215	971	6083	950	5929	938	6054	959	6175	983	6564

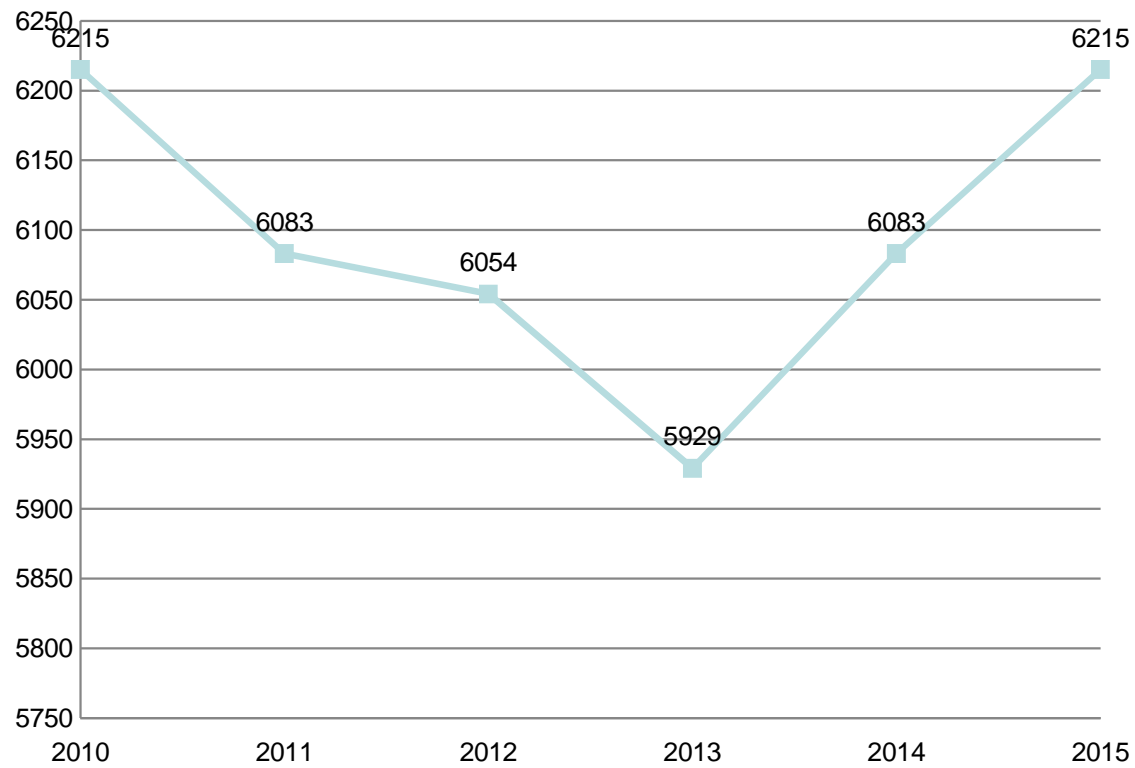
TABELLA 2 - OFFERTA RICETTIVA "ALTRE STRUTTURE" EXTRALBERGHIERE PERIODO 2010-2015
NEL COMUNE DELLA SPEZIA

COMUNE DELLA SPEZIA	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.	STR.	P.L.
Affittacamere	40	328	43	322	45	336	53	391	70	522	88	658
Bed & Breakfast	44	193	48	195	43	163	44	178	44	168	42	157
Case e appartamenti per vacanze	4	64	5	65	5	69	6	73	7	47	12	67
Agriturismi	6	59	7	71	7	74	7	74	7	74	8	98
Altre strutture (Ostelli Case per ferie Rifugi esc.)	3	160	3	160	3	160	3	160	3	160	3	160
TOTALE	97	804	106	813	103	802	113	876	131	971	153	1140

- **Altre strutture extralberghiere dato provinciale**
 - **Trend 2010-2015**

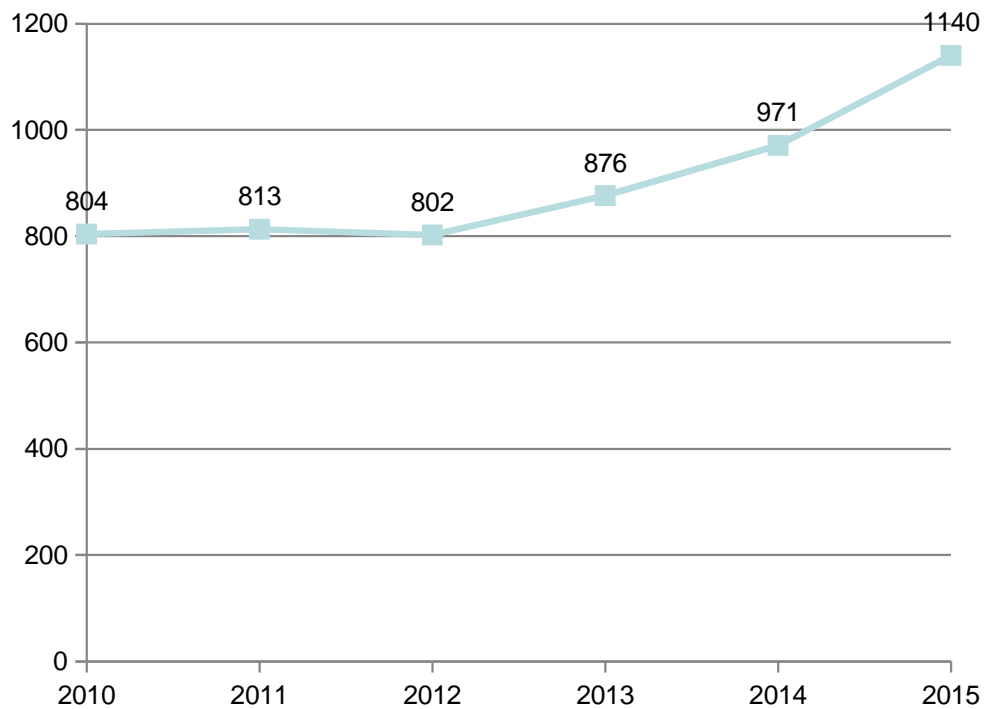


- **Posti letto altre strutture extralberghiere**
 - **Dato provinciale – Trend 2010-2015**



- OFFERTA POSTI LETTO NELLE “ALTRE STRUTTURE RICETTIVE” EXTRALBERGHIERE
 - COMUNE DELLA SPEZIA

Trend periodo 2010-2015



**CONFRONTO OFFERTA RICETTIVA ALTRE STRUTTURE EXTRALBERGHIERE
2015 SU 2010 PER AREE/ZONE DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA**

Aree/Zone turistiche	2010		2015		diff.str.	diff.p.l.	perc.str.	perc.p.l.
	num str.	p.l.	num str.	p.l.				
Area del Golfo	176	1.414	232	1.718	56	304	+31,8%	+21,5%
Val di Magra	151	887	151	976	0	89	0,0%	+10,0%
Val di Vara	131	1.071	120	993	-11	-78	-8,4%	-7,3%
5 Terre e Riviera spezzina	486	2.701	481	2.887	-5	186	-1,0%	+6,9%
Totale	944	6.073	984	6.574	40	501	+4,2%	+8,2%

**CONFRONTO 2015-2014 FLUSSI TURISTICI IN TUTTE LE STRUTTURE
(ALBERGHIERO E EXTRALBERGHIERO) - DATI PROVINCIALI**

TURISTI ITALIANI E STRANIERI	ARRIVI	PRESENZE
ANNO 2014	665.947	1.885.097
ANNO 2015	776.379	2.152.153
PERC. DI INCREMENTO	+16,6%	+ 14,2%

**CONFRONTO 2015-2014 FLUSSI TURISTICI (PRESENZE) IN TUTTE LE STRUTTURE
(ALBERGHIERO E EXTRALBERGHIERO) - COMUNE DELLA SPEZIA**

PERIODO GEN-DIC	TURISTI ITALIANI	TURISTI STRANIERI
ANNO 2014	94.987	191.834
ANNO 2015	122.438	247.577
PERC. DI INCREMENTO	+ 28,9%	+ 29,1%

Inquadramento normativo del settore della cosiddetta “ricettività minore o diffusa” in Liguria

Allo stato attuale la materia è regolamentata dalla L.R. 32/2014 (Nuovo “**Testo Unico**” in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche, che sostituisce il precedente TU di cui alla L.R. n.2/2008).

La nuova disciplina innova profondamente il precedente quadro normativo e **introduce la classificazione anche per le cosiddette “altre strutture” o strutture extralberghiere, con l’attribuzione del simbolo dei “SOLE” (da uno a tre)** con la sola eccezione degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

Definizione della tipologia “OSTELLI”: **vengono eliminate le parole “della gioventù”** in quanto i giovani, pur essendo la principale tipologia di fruitori di tali strutture, non sono l’unica componente della domanda. Tenendo conto delle nuove tendenze evolutive del turismo a livello internazionale e dei relativi standard di riferimento, si è cercato di venire incontro alle richieste ed esigenze di soggiorno di una più ampia gamma di turisti (gruppi, famiglie o singoli non necessariamente “giovani”) che tuttavia richiedono standard qualitativi più elevati quali camere con un minor numero di posti letto (no camerate) e migliori dotazioni igienico-sanitarie (camere con bagno privato).

AFFITTACAMERE: possibilità di svolgere l’attività anche in due unità immobiliari poste entro una distanza massima di 150 metri lineari (prima dovevano essere nello stesso stabile o in stabili adiacenti) . E’ prevista inoltre la possibilità di offrire, per una migliore differenziazione dell’offerta ricettiva, oltre alle camere, unità abitative (appartamenti) dotati di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva (posti letto standard esclusi gli aggiuntivi) non superiore al 40% di quella complessiva.

BED & BREAKFAST: possibilità di gestione in forma imprenditoriale (con partita IVA); possibilità di offrire al pubblico fino a 4 camere (prima max 3) anche per contribuire alla sostenibilità economica dell’attività in rapporto ai maggiori oneri derivanti dalla gestione imprenditoriale.

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE: anche in relazione a questa tipologia è stata introdotta la novità riguardante la “promiscuità” con l’affittacamere nel senso che è prevista la presenza di unità abitative/camere non dotate di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva (posti letto standard esclusi gli aggiuntivi) non superiore al 40% di quella complessiva.

Definizione della tipologia “OSTELLI”: **vengono eliminate le parole “della gioventù”** in quanto i giovani, pur essendo la principale tipologia di fruitori di tali strutture, non sono l’unica componente della domanda. Tenendo conto delle nuove tendenze evolutive del turismo a livello internazionale e dei relativi standard di riferimento, si è cercato di venire incontro alle richieste ed esigenze di soggiorno di una più ampia gamma di turisti (gruppi, famiglie o singoli non necessariamente “giovani”) che tuttavia richiedono standard qualitativi più elevati quali camere con un minor numero di posti letto (no camerate) e migliori dotazioni igienico-sanitarie (camere con bagno privato).

AFFITTACAMERE: possibilità di svolgere l’attività anche in due unità immobiliari poste entro una distanza massima di 150 metri lineari (prima dovevano essere nello stesso stabile o in stabili adiacenti) . E’ prevista inoltre la possibilità di offrire, per una migliore differenziazione dell’offerta ricettiva, oltre alle camere, unità abitative (appartamenti) dotati di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva (posti letto standard esclusi gli aggiuntivi) non superiore al 40% di quella complessiva.

BED & BREAKFAST: possibilità di gestione in forma imprenditoriale (con partita IVA); possibilità di offrire al pubblico fino a 4 camere (prima max 3) anche per contribuire alla sostenibilità economica dell’attività in rapporto ai maggiori oneri derivanti dalla gestione imprenditoriale.

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE: anche in relazione a questa tipologia è stata introdotta la novità riguardante la “promiscuità” con l’affittacamere nel senso che è prevista la presenza di unità abitative/camere non dotate di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva (posti letto standard esclusi gli aggiuntivi) non superiore al 40% di quella complessiva.

Sono **Affittacamere** le strutture ricettive atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari in non più di 6 unità abitative costituite da camere o bicamere ammobiliate e ubicate in una o due unità immobiliari (appartamenti) poste in uno stesso stabile, in stabili adiacenti o situati ad una distanza massima di 150 metri lineari.

Negli Affittacamere è prevista la possibilità di offrire, per una migliore differenziazione dell'offerta ricettiva, oltre alle camere, unità abitative (camere) dotate di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva (posti letto standard esclusi gli aggiuntivi) non superiore al 40% di quella complessiva.

E' possibile svolgere l'attività ricettiva in modo complementare all'esercizio di ristorazione, mentre quelli non imprenditoriali (fino a 3 camere) possono fornire solo il servizio di prima colazione, che peraltro non è obbligatorio in generale (solo per ottenere il livello di classificazione a 3 soli).

Sono **Bed & Breakfast** le strutture ricettive in cui è fornito l'alloggio e il servizio di prima colazione (OBBLIGATORIO) in non più di 4 camere all'interno di una unità immobiliare di civile abitazione da parte del titolare che dimora abitualmente nella stessa durante i periodi di apertura della struttura (pertanto non è obbligatoria la residenza ma la dimora abituale - DA DICHIARARE FORMALMENTE PER ISCRITTO SU APPOSITO MODELLO).

Nei B&B deve essere presente una camera e una cucina ad uso esclusivo del titolare che non può essere messa a disposizione degli ospiti per la loro preparazione dei pasti (è ammesso che il titolare possa mettere a disposizione degli ospiti per es. un apposito frigorifero per conservazione dei loro alimenti).

Il titolare del B&B deve inoltre garantire la propria presenza nella struttura nelle fasce serali e mattutine (anche questo da dichiarare formalmente) **Nota:** trattasi di attività ricettiva più impegnativa dal punto di vista gestionale rispetto alle altre proprio in considerazione della specificità dell'ospitalità che si connota come un'accoglienza di tipo familiare in cui il rapporto con gli ospiti è più diretto e socializzante con reciproca soddisfazione.

Sono **case e appartamenti per vacanze** le unità immobiliari di civile abitazione ubicate in immobili esistenti, composte ciascuna da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per l'affitto a turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi.

Rispetto alla previgente normativa non esiste più la distinzione tra gestione in forma imprenditoriale e quella occasionale e saltuaria per cui anche la gestione di una sola unità immobiliare è considerata impresa turistica;

Sono **Appartamenti Ammobiliati ad Uso Turistico** le unità immobiliari di civile abitazione, in numero non superiore a tre nell'ambito dello stesso territorio comunale, date in affitto a turisti dai proprietari o usufruttuari nel corso di una o più stagioni direttamente o attraverso agenzie immobiliari, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a 12 mesi consecutivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

Il limite di tre unità immobiliare non opera nel caso in cui gli appartamenti siano proposti al pubblico da agenzie immobiliari mediante "mandato a titolo oneroso".

Adempimenti per l'avvio e apertura dell'attività di AAUT

Per aprire un'attività di AAUT è sufficiente presentare alla Regione (Ufficio turistico territoriale della Spezia) e contestualmente al Comune territorialmente competente l'apposita “**comunicazione di locazione**” debitamente compilata, utilizzando il relativo modello predisposto dalla Regione Liguria (Modello CO-AAUT)

Ulteriori adempimenti a regime:

invio della comunicazione delle generalità degli ospiti all'autorità di P.S.(Questura della Spezia) ai sensi della normativa vigente, entro 24 dalla consegna dell'immobile, mediante sistema on-line.

Adempimenti per l'avvio e apertura di strutture ricettive da classificare (Affittacamere, B&B, CAV ecc.)

Per aprire un'attività ricettiva occorre ottenere prioritariamente la classificazione ai sensi della L.R. 32/2014 e relativi regolamenti attuativi, da richiedere alla Regione (Ufficio turistico territoriale della Spezia) utilizzando l'apposita modulistica.

Contestualmente occorre richiedere all'ASL territorialmente competente il rilascio del parere igienico-sanitario per l'esercizio dell'attività ricettiva.

Una volta acquisite le certificazioni di cui sopra è possibile presentare la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività al SUAP del Comune competente (Sportello unico per le attività produttive), ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n.160/2010.

Il SUAP è titolare dell'istruttoria ai sensi del citato articolo comma 5 del DPR 160/2010.

Il SUAP, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della SCIA, adotta gli eventuali provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'articolo 20, comma 3 della L. 241/1990 e ssmm.ii., dandone comunicazione all'a Regione.

Ulteriori adempimenti a regime:

- **Invio della comunicazione delle generalità degli ospiti all'autorità di P.S.(Questura della Spezia)** ai sensi della normativa vigente, entro 24 dall'arrivo, mediante sistema on-line.
- Invio alla Regione (Ufficio turistico territoriale della Spezia) dei dati statistici sui flussi turistici (arrivi e partenze) utilizzando il sistema regionale c59 online. Anche per questo è necessario accreditarsi per avere password di accesso presso il ns. Ufficio.