

Case e appartamenti per vacanze

Descrizione

Con legge quadro 217/1983 è stato demandato alle Regioni il compito di definire i criteri per la classificazione delle strutture ricettive del sistema turistico, distintamente per tipi di esercizio. In Toscana sono vigenti in materia la Legge Regionale 86/2016 (Testo Unico del sistema turistico regionale) e il relativo regolamento attuativo 47/R/2018. Le case e appartamenti per vacanze (CAV) rientrano tra le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, di cui al Capo Secondo Sezione Terza della L.R. 86/2016.

Si definiscono case e appartamenti per vacanze (CAV) le unità immobiliari ad uso residenziale composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per il soggiorno dei turisti. Nella gestione sono assicurati i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, come definiti nel regolamento regionale di attuazione 47/R/2018. La gestione non comprende la somministrazione di alimenti e bevande e l'offerta di servizi propri delle strutture alberghiere (art.57 L.R.86/2016).

Rientrano tra le dotazioni delle CAV, qualora la casa o appartamento sia parte di un immobile condominiale, le dotazioni proprie dell'immobile, quali spazi aperti attrezzati a verde per uso collettivo, parcheggi comuni, piscina ad uso comune, il cui accesso è riservato ai condomini e gratuito.

L'utilizzo delle abitazioni per attività di CAV non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.

Modalità di richiesta

AVVIO DELL'ATTIVITA': l'attività è soggetta a SCIA ai sensi dell'art.60 della L.R.86/2016 da presentare avvalendosi della modulistica reperibile sul portale telematico STAR (www.suap.toscana.it/star).

In caso di attività stagionale, con la SCIA viene comunicato il periodo di apertura.

Insieme alla presentazione della SCIA si deve procedere a comunicare le informazioni sulle caratteristiche della struttura.

Opera il regime amministrativo della SCIA UNICA (art. 19-bis comma 2 della Legge 241/1990). Ciò anche per la SCIA prevenzione incendi per le strutture con più di 25 posti letto, come indicato nell'allegato 1 punto 66 D.P.R. 151/2011. Maggiori informazioni sono reperibili al sul sito del comando provinciale dei vigili del fuoco di Grosseto

Requisiti del richiedente

REQUISITI SOGGETTIVI

- non aver riportato condanne di cui agli articoli 11 e 92 del R.D. n.773/1931 (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza);
- non sussistenza nei propri confronti, e nei confronti di tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia, delle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. 6.09.2011 n.159;
- nel caso in cui titolare sia una persona giuridica è obbligatoria la designazione di un gestore, che deve essere in possesso di tutti i requisiti sopra elencati. Il titolare o il gestore possono nominare loro rappresentanti purché in possesso degli stessi requisiti personali richiesti al titolare o al gestore;
- in caso di società o di organismo collettivo, i requisiti sopraelencati sono posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia ai sensi dell' articolo 85 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- i cittadini extracomunitari devono essere in possesso di un permesso di soggiorno, in corso di validità, che consenta l'esercizio di lavoro autonomo in Italia, secondo le vigenti normative.

REQUISITI DEI LOCALI (art.49 regolamento 47/R/2018; art.54 comma 1 L.R.86/2016) I locali devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione, le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente.

DENOMINAZIONE (art.13 regolamento 47/R/2018) La denominazione di ciascuna struttura ricettiva non può essere uguale a quella di altre strutture ricettive presenti nel territorio dello stesso Comune oppure nel territorio di Comuni confinanti qualora si tratti di due strutture le cui aree di pertinenza risultino contigue. Non può essere assunta la denominazione di una struttura che ha cessato l'attività senza il formale assenso del titolare della medesima, a meno che non siano trascorsi almeno 7 (sette) anni dall'effettiva cessazione e fatta salva l'applicazione delle norme del codice civile in materia. Non può essere assunta una denominazione che faccia riferimento a una tipologia diversa da quella dichiarata.

INSEGNA (art.14 regolamento 47/R/2018) All'esterno della struttura ricettiva deve essere esposta, in modo ben visibile, l'insegna o la targa contenente la denominazione e l'indicazione della tipologia.

Iter procedura

Occorre, inoltre procedere agli adempimenti di seguito indicati:

- ESPORRE LA TABELLA RIEPILOGATIVA DEI PREZZI MASSIMI utilizzando il modello approvato dalla regione Toscana;
- COMUNICARE ALLA QUESTURA I SOGGETTI ALLOGGIATI

VARIAZIONI; SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'; SUBINGRESSO; CESSAZIONE

- **VARIAZIONI:** Eventuali variazioni degli elementi dichiarati nella SCIA devono essere tempestivamente comunicate al SUAP avvalendosi della modulistica reperibile sul portale telematico STAR (www.suap.toscana.it/star). Ciò vale anche per ogni variazione del numero e delle caratteristiche delle case e degli appartamenti di cui dispone per la gestione.
- **SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA':** la sospensione dell'attività per un periodo superiore a 15 giorni è soggetta a previa comunicazione da effettuarsi al Suap competente. L'attività può essere sospesa per un periodo massimo di dodici mesi consecutivi pena la decadenza del titolo abilitativo;
- **SUBINGRESSO** (art. 61 L.R.86/2016). Il subingresso nell'esercizio dell'attività per trasferimento, tra vivi o a causa di morte, della titolarità o della gestione della struttura è soggetto a comunicazione al SUAP da parte del subentrante, che deve essere in possesso dei requisiti soggettivi

La comunicazione deve essere effettuata con modalità on line. A tal fine deve essere utilizzata la modulistica reperibile sul portale telematico STAR (www.suap.toscana.it/star).

Insieme alla comunicazione di subingresso occorre comunicare le informazioni sulle caratteristiche della struttura ricettiva.

La comunicazione di subingresso deve essere effettuata prima dell'effettivo avvio dell'attività e comunque:

- a) entro sessanta giorni dalla data dell'atto di trasferimento della titolarità o della gestione dell'attività;
 - b) entro un anno dalla morte del titolare.
- **CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'**(art.63 L.R.86/2016). La definitiva cessazione dell'attività deve essere comunicata allo Sportello Unico per le Attività Produttive ENTRO trenta giorni dal verificarsi. La comunicazione deve essere effettuata con modalità on line. A tal fine deve essere utilizzata la modulistica reperibile sul portale telematico STAR (www.suap.toscana.it/star).

Nei casi cessazione a seguito di cessione della titolarità o della gestione della struttura non è necessaria la comunicazione di cessazione, in quanto sarà il nuovo titolare che dovrà fare la comunicazione di subentro.

SERVIZI MINIMI DA ASSICURARE (art. 49 regolamento 47/R/2018):

- a) pulizia dei locali a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- b) cambio della biancheria a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- d) addetto sempre reperibile. Il titolare o il gestore o il loro rappresentante, se non presenti nell'esercizio, devono comunque essere reperibili.
- e) ricevimento degli ospiti;
- f) televisore; tranne i casi in cui la struttura si dichiara "digital detox" nei propri strumenti di pubblicizzazione;
- g) frigorifero;
- h) wi-fi, tranne i casi in cui il servizio non sia tecnicamente realizzabile o qualora la struttura si dichiara "digital detox" nei propri strumenti di pubblicizzazione.

Ai sensi dell'art.15 del regolamento per struttura ricettiva "digital detox" si intende una struttura all'interno della quale non è consentito agli alloggiati l'uso di propri strumenti digitali quali computer, tablet e smartphone. La struttura ricettiva "digital detox" può, in deroga alle prescrizioni relative alla propria tipologia e classificazione, astenersi dalla dotazione di apparecchi televisivi.

Inoltre:

- la struttura ricettiva deve essere dotata di una cassetta di pronto soccorso contenente i materiali prescritti dal decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro). Deve inoltre essere in grado di fornire il nominativo di almeno un medico reperibile in tempi brevi per l'assistenza medica non emergenziale (art.16 regolamento 47/R/2018);
- le attrezzature, gli arredi e i locali in cui si svolge l'attività devono essere mantenuti in buono stato di conservazione, manutenzione e pulizia, tale da assicurarne la funzionalità e la fruibilità da parte dell'utenza, provvedendo alla tempestiva riparazione o sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorate (art.18 regolamento 47/R/2018);
- come tutte le strutture ricettive, e qualunque sia lo strumento e il canale di erogazione dell'informazione, la struttura fornisce ai fini della fruizione dell'offerta turistica le informazioni sull'accessibilità da parte delle persone disabili secondo lo schema contenuto nell'allegato A al regolamento attuativo 47/R/2018 e secondo le indicazioni ivi contenute. Il sito web della struttura deve contenere una sezione appositamente dedicata all'accessibilità con lo schema di cui all'allegato A, compilato sull'apposita piattaforma telematica predisposta dalla Giunta regionale, scaricabile dall'utente in formato testuale. Il link alla sezione deve essere opportunamente evidenziato nella pagina iniziale del sito. Il materiale promozionale cartaceo deve riportare il link alla sezione. (articolo 2 regolamento 47/R/2018)
- la struttura può consentire l'accesso di animali d'affezione al seguito della clientela, a condizione che siano rispettate le prescrizioni del Comune e che sia opportunamente pubblicizzato. Gli animali devono in ogni caso essere custoditi dai proprietari in modo da non arrecare molestie o danni alle persone e alle cose ed in conformità al regolamento interno eventualmente adottato dalla struttura. Per i cani si applica l'articolo 21 della L.R. 59/2009 (Norme per la tutela degli animali. Abrogazione della L.R. 43/1995, "Norme per la gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo"). (art. 17 regolamento 47/R/2018)

Costi

I costi sono indicati nella scheda Diritti Suap

Normativa di riferimento

- Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza di cui al R.D. n. 773/1931, artt. 16 e 86
- D.Lgs. 222/2016 (Mafia 2) e relativa Tabella A sul regime amministrativo applicabile
- Testo unico del sistema turistico regionale, approvato con L.R. Toscana 86/2016
- Regolamento di attuazione della L.R. 86/2016, approvato con D.P.G.R. 47/R/2018

Reclami ricorsi opposizioni

Rimedi amministrativi e giurisdizionali
La competenza giurisdizionale è attribuita al giudice amministrativo.

Potere sostitutivo

In ogni caso di inerzia del personale dirigenziale il potere sostitutivo è attribuito al Segretario.