

AGENZIA REGIONALE DEL TURISMO  
LA DIRETTRICE

Prot. 313062

Roma 20 Giugno 2017

A Roma Capitale

A tutti i Responsabili degli Uffici  
SUAP o SUAR dei Comuni del  
Lazio

e p.c. Alla Città Metropolitana di  
Roma Capitale  
Alle Amministrazioni Provinciali  
del Lazio

Oggetto: Regolamento regionale n. 8 del 7/8/2015 concernente “*Nuova Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere*”, come modificato dal Regolamento regionale n. 14 del 16/6//2017, pubblicato su BUR n. 49 del 20/6//2017.

Si comunica agli Enti in indirizzo l’entrata in vigore del Regolamento regionale n. 14 del 16/6//2017, pubblicato sul Bollettino Ufficiale telematico della Regione Lazio n. 49 del 20/6/2017 recante modifiche al precedente Regolamento n. 8 del 7/8/2015, in attuazione della L.R. 13/2007 (*Organizzazione del sistema turistico laziale*) e s.m.i. ed in applicazione della intervenuta sentenza del TAR Lazio <sup>1</sup>.

Il Regolamento Regionale n. 8/2015 ha introdotto, come noto, le linee guida per l’avvio dell’attività attraverso la SCIA (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*) e previsto anche l’autocertificazione della classificazione delle Strutture ricettive Extralberghiere all’interno dell’iter amministrativo, rendendo la SCIA procedimento unico per l’avvio dell’attività.

Il Regolamento n. 8/2015 ha, inoltre, abrogato i precedenti Regolamenti regionali n. 16/2008, n. 4/2009 e n. 18/2009 ed introdotto nuove tipologie di ricettività come gli Hostel o Ostelli e le Country House o Residenze di campagna, ai quali si aggiunge con il Regolamento n. 14/2017 la nuova tipologia della “Casa del Camminatore”, in attuazione della L.R. n. 2/2017, Art. 6.

---

<sup>1</sup> Sentenza TAR Lazio n. 6755 del 13/6/2016.

Nell'ottica di armonizzazione degli iter procedurali tra le Pubbliche Amministrazioni concorrenti all'avvio delle attività delle strutture ricettive turistiche del territorio regionale, si inoltra la presente nota, intesa ad evidenziare le più importanti modifiche introdotte, anche ai fini della semplificazione amministrativa.

## Capo I° “Disposizioni Generali”

### L'Art. 1 (*Oggetto e ambito di applicazione*)

introduce l'oggetto e l'ambito di applicazione del Regolamento (commi 1 e 2) con l'elenco delle tipologie delle Strutture ricettive Extralberghiere (comma 3), assicura la tutela del turista, favorisce la sicurezza del territorio e contrasta le forme irregolari di ospitalità, prevedendo l'istituzione, presso l'Agenzia regionale del Turismo (di seguito “Agenzia”), di una apposita *Banca Dati* (comma 4), con assegnazione di un *Codice identificativo* per ogni Struttura extralberghiera e ogni Alloggio per uso turistico, da utilizzare in qualsiasi comunicazione per la promozione e l'offerta turistica.

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del Regolamento n. 14/2017, pubblicato su BUR n. 49 del 20/6/2017, la Regione stabilirà, con apposita Deliberazione di Giunta regionale (comma 5), le modalità di gestione della *Banca Dati*, che sarà pubblicata sul sito dell'Agenzia, e di utilizzo del *Codice identificativo* da parte delle Strutture ricettive e degli Alloggi per uso turistico, che si avvalgono di piattaforme elettroniche, anche gestite da terzi, di servizi di intermediazione, prenotazione e pubblicizzazione turistica.

### L'Art. 2 (*Comunicazioni sulla capacità ricettiva delle strutture e sulla rilevazione dei flussi turistici*)

definisce gli obblighi a carico dei titolari o gestori di Strutture ricettive Extralberghiere (di cui all'Art. 1, comma 3) e dei soggetti che offrono ospitalità negli Alloggi per uso turistico (di cui all'Art. 1, comma 2, lettera c), nonché dei Comuni e dell'Agenzia, al fine di monitorare la capacità ricettiva e rilevare i flussi turistici, attraverso:

- l'aggiornamento della Banca dati sulla base delle SCIA delle Strutture ricettive Extralberghiere, presentate nell'anno (comma 1), nonché delle Comunicazioni relative agli Alloggi per uso turistico (comma 2);
- la rilevazione statistica dei flussi turistici (comma 3);
- il monitoraggio e il confronto, di concerto con Enti e Istituzioni competenti, dei dati sulla capacità ricettiva delle strutture esistenti, anche mediante la consultazione di canali on line di promo-commercializzazione (comma 4).

### L'Art. 3 (*Periodi di chiusura*)

è stato annullato dalla Sentenza del TAR Lazio n. 6755 del 13/6/2016.

Pertanto non è più prevista la facoltà, per i Comuni, di stabilire specifici periodi di chiusura obbligatori, non superiori a due nell'arco dell'anno, per le strutture ricettive gestite in forma non imprenditoriale.

## Capo II° “Tipologia delle strutture ricettive extra alberghiere. Requisiti e classificazione”

### L'Art. 4 (*Guest house o Affittacamere*)

conferma la forma di gestione “**imprenditoriale**” di tali strutture e il numero massimo di camere pari a 6 (così come già previsto anche nel previgente Regolamento regionale n. 16/2008 e s.m.i., poi abrogato).

La capacità massima di 6 camere può essere raggiunta anche con l'uso di 2 appartamenti ammobiliati, purché appartenenti a uno stesso stabile con il medesimo ingresso su strada e dotati entrambi di soggiorno, cucina o angolo cottura annesso al soggiorno. Non è pertanto consentita la collocazione di angoli cottura su corridoi o disimpegni.

Tali strutture, non soggette a cambio di destinazione d'uso a fini urbanistici, rispettano i requisiti previsti per le abitazioni e dettati dalle normative edilizie ed igienico sanitarie<sup>2</sup>, nonché i requisiti di cui all'**Allegato 1** del Regolamento.

La **classificazione** è articolata in “**tre**” categorie.

### L'Art. 5 (*Ostelli per la Gioventù*)

disciplina le strutture degli Ostelli per la Gioventù, gestiti in forma “**non imprenditoriale**” da Enti pubblici ed Enti o Associazioni operanti senza scopo di lucro nel campo del turismo sociale e giovanile.

Al loro interno possono essere ospitati, oltre ai giovani e ai loro accompagnatori, anche altri soggetti legati al turismo sociale, culturale, sportivo e religioso, per periodi limitati e non superiori a 60 giorni continuativi.

Gli Ostelli per la Gioventù hanno destinazione d'uso turistico ricettiva di alloggio collettivo, individuata catastalmente come B1, salvo eventuale assimilabilità con la categoria catastale D2, definita dal Comune nel rispetto delle previsioni urbanistiche ed esplicitata nei singoli procedimenti di SCIA ai fini della classificazione.

Gli Ostelli per la Gioventù rispettano i requisiti, previsti all'**Allegato 2** del Regolamento, e sono classificati in **categoria “Unica”**.

### L'Art. 6 (*Hostel o Ostelli*)

disciplina la nuova tipologia ricettiva extralberghiera, introdotta dal Regolamento n. 8/2015, degli Hostel o Ostelli, gestiti in forma “**imprenditoriale**”.

---

<sup>2</sup> Decreto Ministeriale Sanità 5/7/1975, art.2, pubblicato su G.U. n. 190 del 18/7/1975; Regolamenti Edilizi Comunali (per Roma Capitale art. 40).

Il soggiorno in tali strutture, rivolto a turisti di qualsiasi tipologia, con particolare riguardo ai nuclei familiari e ai gruppi, non può superare i 60 giorni continuativi, come negli Ostelli per la Gioventù.

È inoltre prevista la presenza di spazi idonei alla preparazione e alla consumazione dei pasti. Gli Hostel hanno destinazione d'uso turistico ricettiva di alloggio collettivo, individuata catastalmente come B1, salvo eventuale assimilabilità con la categoria catastale D2, definita dal Comune nel rispetto delle previsioni urbanistiche ed esplicitata nei singoli procedimenti di SCIA ai fini della classificazione.

Gli Hostel o Ostelli rispettano i requisiti, previsti all'**Allegato 3** del Regolamento, e sono classificati in **categoria "Unica"**.

#### **L'Art. 7 (Case e Appartamenti per Vacanze)**

disciplina le strutture ricettive destinate ad abitazione ed arredate, offerte ad uso dei turisti, collocate in uno o più stabili nello stesso territorio comunale e gestite in forma "**non imprenditoriale**" o "**imprenditoriale**".

La gestione "**imprenditoriale**" è obbligatoria quando il numero di appartamenti destinati all'accoglienza, nel medesimo territorio comunale, è pari o superiore a 3. Nel caso di 1 o 2 appartamenti è invece ammessa sia la gestione "**non imprenditoriale**" che quella "**imprenditoriale**", a scelta del titolare o gestore, nel rispetto delle vigenti norme fiscali.

Tenuto conto della Sentenza del TAR Lazio n. 6755 del 13/6/2016, non sono comunque più stabiliti periodi di inattività di durata obbligatoria.

Le Case e Appartamenti per Vacanze sono prive sia di servizi centralizzati che di somministrazione di alimenti e bevande e, al loro interno, non possono esservi persone residenti o domiciliate.

Non necessitano di cambio di destinazione d'uso a fini urbanistici, rispettano la normativa vigente per le abitazioni in materia edilizia ed igienico sanitaria e i requisiti, previsti all'**Allegato 4** del Regolamento.

La **classificazione** è articolata in "**due**" categorie.

#### **L'Art. 8 (Case per Ferie)**

disciplina le Case per Ferie senza discostarsi particolarmente dal previgente Regolamento n. 16/2008 e confermando quanto già previsto nel Regolamento n. 8/2015.

Sono strutture gestite per finalità sociali, culturali, educative, assistenziali, religiose e sportive, da parte di Enti pubblici o privati, Associazioni e organismi senza fini di lucro, con l'esclusione di forme di pubblicità sui canali commerciali e promozionali o su piattaforme elettroniche, in quanto tali strutture si avvalgono di modalità proprie di interrelazione con gli utenti e associati.

Le Case per Ferie rispettano i requisiti, previsti all'**Allegato 5** del Regolamento, e sono classificate in **categoria "Unica"**.

### L'Art. 9 (*Bed and Breakfast*)

disciplina le strutture ricettive che erogano ospitalità e servizio di prima colazione <sup>3</sup>, con le seguenti prescrizioni:

- l'obbligo di residenza da parte del gestore che deve riservare, all'interno dell'unità abitativa, una camera allestita per il proprio pernottamento;
- la presenza di un soggiorno con annesso angolo cottura o cucina;
- un numero massimo di 3 camere da utilizzare per l'ospitalità con un massimo di 8 posti letto, oltre alla camera riservata all'ospitante.

L'articolo non stabilisce una specifica modalità di gestione per i B&B, essendo consentita sia la forma "**non imprenditoriale**" che quella "**imprenditoriale**", a scelta del titolare o gestore, nel rispetto delle vigenti norme fiscali.

Tenuto conto della Sentenza del TAR Lazio n. 6755 del 13/6/2016, non sono comunque più stabiliti periodi di inattività di durata obbligatoria.

I B&B non necessitano di cambio di destinazione d'uso a fini urbanistici, rispettano la normativa vigente per le abitazioni in materia edilizia ed igienico sanitaria e i requisiti, previsti all'**Allegato 6** del Regolamento, e sono classificati in **categoria "Unica"**.

### L'Art. 10 (*Country House o Residenze di Campagna*)

disciplina la nuova tipologia ricettiva extralberghiera, introdotta dal Regolamento n. 8/2015, delle Country House o Residenze di Campagna (diverse dagli Agriturismi, di cui alla L.R. n. 14/2006 e al Regolamento regionale n. 9/2007 e s.m.i), situate al di fuori dei centri urbani e del territorio di Roma Capitale, in contesti rurali in prossimità o all'interno di aree naturalistiche, ambientali e culturali. Parallelamente all'attività ricettiva possono essere offerte attività ludico-ricreative, didattiche e sportive.

La gestione è in forma esclusivamente "**imprenditoriale**" e si può svolgere in camere o appartamenti, con eventuali servizi autonomi di cucina, all'interno di uno o più fabbricati inseriti nello stesso nucleo rurale e nella medesima pertinenza di terreno con un'estensione minima di 5.000 mq.

La capacità ricettiva totale dell'attività è limitata ad un massimo di 30 posti letto.

In dette strutture è ammessa, nei limiti normativi vigenti, la somministrazione di alimenti e bevande ai soli alloggiati.

Le Country House o Residenze di Campagna rispettano i requisiti, previsti all'**Allegato 7** del Regolamento, e sono classificate in **categoria "Unica"**.

### L'Art. 11 (*Rifugi Montani*)

disciplina i Rifugi Montani che sono Strutture ricettive ubicate in montagna oltre i 1.000 metri di quota s.l.m. e gestite da privati, Enti o Associazioni senza scopo di lucro operanti nel settore dell'escursionismo o alpinismo. I Rifugi devono assicurare il ricovero, il ristoro e il soccorso alpino agli ospiti.

---

<sup>3</sup> In base al Regolamento CE n. 852 del 29/4/2004, comma 9 delle premesse, la certificazione sanitaria (HACCP) non è obbligatoria per alimenti destinati al consumo privato domestico e per attività non imprenditoriali.

In tali strutture devono essere garantiti, nell'arco delle 24 ore, un locale per il ricovero di fortuna con accesso dall'esterno, anche nei periodi di chiusura e il servizio di ricovero durante il periodo di apertura stagionale per l'intera durata delle 24 ore.

I Rifugi Montani, rispettano i requisiti, previsti all'**Allegato 8** del Regolamento, e sono classificati in **categoria "Unica"**.

#### **L'Art. 11 bis (Case del Camminatore)**

riguarda le Case del Camminatore che, ai sensi della L.R. 2/2017, art. 6, sono strutture ricettive ubicate lungo i tracciati della rete dei cammini della Regione (RCL) o in un raggio non superiore ai 500 metri dal tracciato.

Tali Case possono essere di proprietà privata, di Enti o Associazioni senza scopo di lucro che offrono ospitalità nella forma del donativo ai pellegrini e camminatori fornendo alloggio e servizi, compreso l'eventuale servizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Con apposito e successivo atto, si provvederà all'individuazione dei requisiti strutturali e funzionali delle strutture, nonché delle modalità relative all'offerta di ospitalità.

#### **L'Art. 12 (Rifugi Escursionistici)**

disciplina i Rifugi Escursionistici che non differiscono dai Rifugi Montani, di cui all'Art. 11, per quanto attiene ai requisiti strutturali e funzionali, ma per la loro collocazione che non deve superare i 1.000 metri di quota s.l.m.

Tali strutture sono ubicate in luoghi favorevoli allo svolgimento di attività all'aria aperta, quali aree naturali, parchi, itinerari escursionistici, e comunque al di fuori dei centri abitati, e dispongono di un locale per il ricovero di fortuna accessibile dall'esterno anche nei periodi di chiusura.

I Rifugi Escursionistici rispettano i requisiti, previsti all'**Allegato 8** del Regolamento, e sono classificati in **categoria "Unica"**.

#### **L'Art. 12 bis (Altre forme di ospitalità. Alloggi per uso turistico)**

disciplina gli Alloggi per uso turistico, di cui all'Art. 1, comma 1, lettera c), che sono unità immobiliari non soggette a classificazione, situate in immobili adibiti ad abitazioni o parti di esse, dotate di soggiorno con annesso angolo cottura o cucina, all'interno delle quali è possibile offrire, in modo occasionale, non organizzato e non imprenditoriale, forme di ospitalità senza prestazioni di servizi accessori o turistici, ulteriori rispetto a quanto già in uso nell'abitazione.

Tale ospitalità può essere offerta, anche per un solo giorno di pernottamento, in massimo 2 appartamenti nel territorio del medesimo Comune, da parte di proprietari, affittuari o coloro che a qualsiasi titolo ne dispongono regolarmente, con il divieto di somministrazione di alimenti e bevande.

Gli Alloggi per uso turistico rispettano i requisiti previsti per le abitazioni, nonché la normativa vigente in materia edilizia ed igienico sanitaria e non necessitano di cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici.

I soggetti interessati che intendono offrire tale forma di ospitalità ne danno comunicazione al Comune, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dallo stesso e trasmettendo, per via telematica all'Agenzia, copia della medesima comunicazione. Sono altresì tenuti alla trasmissione, per via telematica, all'Agenzia dei dati sugli arrivi e sulle presenze (di cui all'Art. 2, comma 3 del Regolamento), nonché al rispetto delle disposizioni legislative in materia di pubblica sicurezza<sup>4</sup>.

### **L'Art. 13 (Classificazione delle Strutture e sistemi di verifica)**

specifica i diversi livelli di classificazione delle Strutture ricettive Extralberghiere che il gestore dell'attività indicherà nella SCIA (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*), oltre alla denominazione e alla tipologia di appartenenza.

Sarà fornito ai Comuni e ai relativi uffici SUAP un modello di richiesta di classificazione per ogni tipologia ricettiva con allegata una tabella riepilogativa contenente i requisiti minimi per la classificazione, da autocertificare.

Il Comune, direttamente o tramite ufficio SUAP ove costituito, dopo le verifiche di propria competenza, estese anche alla denominazione della struttura (Art. 16, comma 3 del Regolamento), trasmette la SCIA all'Ente competente, individuato dall'Art. 25, comma 2, della L.R. n. 13/2007, che provvederà alla verifica della sussistenza dei requisiti di classificazione. Eventuali provvedimenti di declassamento delle strutture dovranno essere trasmessi ai Comuni competenti o ai loro SUAP.

## **Capo III° Disciplina per l'esercizio delle attività**

### **L'Art. 14 (Inizio delle attività)**

elenca nel dettaglio i contenuti delle SCIA di inizio attività per le Strutture ricettive Extralberghiere, individuati all'Art. 1, comma 3, lettere da a) a i) del Regolamento, nonché la documentazione da allegare a seconda delle tipologie ricettive che si intendono avviare.

### **L'Art. 15 (Variazioni e modifiche)**

indica le condizioni (variazioni e/o modifiche) per cui occorre presentare una nuova SCIA. Eventuali chiusure temporanee o sospensioni straordinarie dell'attività vanno, invece, comunicate al SUAP o SUAR con semplice nota.

### **L'Art. 16 (Denominazioni)**

stabilisce che, nel medesimo territorio comunale, la denominazione di una Struttura ricettiva Extralberghiera non possa essere uguale o simile a quella utilizzata da altre Strutture ricettive Alberghiere, all'Aria aperta o di Albergo diffuso e dalle medesime tipologie extralberghiere.

---

<sup>4</sup> Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", art. 1, comma 2, lettera c, modificata con legge n. 2 del 8/1/2001, art. 2, che individua la tipologia di contratti inerenti "alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche" e TULPS (Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza) approvato con R.D. n. 773/1931 e s.m.i., Art. 109.

La norma prevede l'introduzione, direttamente nella denominazione, anche della tipologia (*Guest House o Affittacamere, Ostello per la gioventù, Hostel o Ostello, etc...*) della struttura, al fine di evitare fraintendimenti o indurre la clientela in errori di valutazione.

La verifica della denominazione delle strutture è compito del Comune (comma 3) che provvede all'accertamento del rispetto della norma. In presenza di irregolarità, anche su istanza di terzi, il Comune ingiunge al gestore dell'attività la modifica della denominazione. Trascorso il periodo di 60 giorni senza l'avvenuta modifica, il Comune segnala l'inadempienza all'Ente competente individuato dall'Art. 25, comma 2, della L.R. n. 13/2007 ai fini dell'applicazione delle previste sanzioni.

Nella targa esterna o nell'insegna la cui affissione è obbligatoria, salvo diverse disposizioni del regolamento condominiale, dovrà essere indicata la denominazione completa.

#### **L'Art. 17 (Obblighi del titolare o gestore delle strutture)**

detta indicazioni sull'apertura dell'attività, sulla gestione, sulla corretta pubblicizzazione, in base a quanto dichiarato nella SCIA, della tipologia, della categoria e della denominazione della struttura, della visibilità dei prezzi applicati e dei servizi forniti.

È ribadita l'obbligatorietà di indicare la tipologia, la categoria di classificazione, gli estremi della SCIA e gli eventuali periodi di chiusura su tutto il materiale promozionale e sui siti web ufficiali attraverso i quali si promuove la struttura.

Ulteriori obblighi sono di carattere amministrativo, quali i seguenti:

- l'indicazione della corretta denominazione della struttura ricettiva su tutte le forme di comunicazione, compresi i siti internet;
- l'esposizione all'esterno di una targa riportante la denominazione, la tipologia, il recapito telefonico, il sito internet, gli estremi della SCIA e i periodi di apertura;
- la comunicazione all'Agenzia dei dati relativi alla rilevazione statistica;
- la stipula di apposite polizze assicurative per i rischi di responsabilità civile per i clienti;
- l'esposizione del cartello del percorso antincendio, nei casi in cui è dovuto;
- l'esposizione del regolamento interno di comportamento all'ingresso della struttura e nelle camere (limitatamente agli Ostelli per la Gioventù e alle Case per Ferie).

#### **Capo IV° Disposizioni Finali**

##### **L'Art. 18 (Disposizioni transitorie)**

indica i tempi e i modi ai quali i gestori delle strutture debbono attenersi dall'entrata dell'entrata in vigore del Regolamento.

Il rispetto dei **Requisiti** sia "**Strutturali**" (dimensioni minime) che "**Funzionali**" (arredi e dotazioni, servizi forniti e accessori, etc.), previsti dal Regolamento ed individuati, nei relativi Allegati aggiornati (da A1 a A8), rispettivamente con le lettere "**S**" ed "**F**", è obbligatorio esclusivamente per:

- l'apertura di nuove Strutture ricettive Extralberghiere;

- le Strutture ricettive Extralberghiere già esistenti, ma interessate da interventi di ristrutturazione subordinati a permesso a costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001, Art. 10, comma 1, lettera c).

Le Strutture ricettive Extralberghiere, già esistenti e operanti alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 14/2017 di modifica del Regolamento n. 8/2015, sono tenute a rispettare i **Requisiti “Funzionali”** (arredi e dotazioni, servizi forniti e accessori, etc.), individuati con la lettera “F” nei relativi Allegati (da A1 a A8). Qualora tali Strutture ricettive non rispettino i suddetti Requisiti Funzionali minimi, sono tenute ad adeguarsi entro il 31 Dicembre 2017.

Per le Strutture ricettive Extralberghiere, già esistenti in immobili sottoposti a tutela e censiti dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo come di interesse storico o monumentale o soggetti ad altre forme di tutela ambientale e architettonica, è consentito derogare dal rispetto dei Requisiti Strutturali previsti dagli Allegati (da A1 a A8) del Regolamento, qualora tali requisiti siano in contrasto con la migliore conservazione dei valori storico-culturali degli edifici stessi.

#### **L’Art. 19 (Abrogazioni)**

già con il Regolamento n. 8/2015, è stato abrogato il previgente Regolamento n. 16/2008 con le successive modificazioni (Regolamenti n. 4/2009 e n. 18/2009).

#### **L’Art. 20 (Entrata in vigore)**

indica l’entrata in vigore del presente Regolamento quale il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale telematico della Regione Lazio.

La scrivente Agenzia provvederà successivamente all’inoltro della “modulistica di base” aggiornata agli Uffici in indirizzo.

La Direttrice regionale ad interim  
(Avv. Elisabetta Longo)