

Legge regionale 29 aprile 2019 , n. 6 - TESTO VIGENTE dal 12/08/2023

**Misure urgenti per il recupero della competitività regionale.**

**Art. 20**

*(Modifiche alla legge regionale 21/2016)*

1. Dopo la lettera a) del comma 1 dell'articolo 21 della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21 (Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive), è inserita la seguente: <<

<<**a bis**) condhotel;>>.

2. All'articolo 22 della legge regionale 21/2016 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 dopo le parole <<alberghi o hotel,>> è inserita la seguente: <<condhotel,>>;

b) dopo il comma 3 è inserito il seguente:

<<**3 bis.** Le definizioni del condhotel sono stabilite dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13 (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio di condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota di unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164). Le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività di condhotel, sia per strutture esistenti sia di nuova realizzazione, sono stabilite con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente, ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13/2018.>>;

c) dopo il comma 12 è aggiunto il seguente:

<<**12 bis.** In tutti i casi di gestione unitaria e di fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare delle strutture ricettive di cui al presente articolo, le unità abitative, le camere o le suite facenti parte il compendio immobiliare, fatta salva la

destinazione turistico-ricettiva dell'intera struttura per l'intero anno, sono frazionabili nel rispetto delle condizioni e dei requisiti previsti dalla legge. In tali casi la gestione unitaria e la fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare delle strutture ricettive deve essere disciplinata da una convenzione, da stipulare prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo di tipo edilizio nel caso di nuove costruzioni o trasformazioni di strutture esistenti e prima dell'eventuale frazionamento. La convenzione, da trasciversi presso i pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari e di durata minima pari a dieci anni, è stipulata tra i proprietari in conformità a una convenzione-tipo approvata con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente. In ogni caso l'applicazione del presente comma non può comportare la riduzione dei posti letto alberghieri preesistenti ovvero la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, in assenza di variante allo strumento di pianificazione comunale.>>.

**3.** Al comma 2 dell'articolo 24 della legge regionale 21/2016 le parole <<nelle sue vicinanze o anche in una parte separata dello stesso immobile, quando a esse si accede da un diverso ingresso>> sono sostituite dalle seguenti: <<nell'ambito dello stesso Comune ovvero nell'area di pertinenza urbanistica di cui all'articolo 3, comma 2, della legge regionale 19/2009, se situate in Comuni diversi dalla sede principale>>.

**4.** L'articolo 25 della legge regionale 21/2016 è sostituito dal seguente:

### **<<Art. 25**

*(Bed and breakfast)*

**1.** L'attività di bed and breakfast è esercitata da coloro i quali, nell'ambito della propria residenza, o di immobili diversi da quello di residenza, ove eleggono domicilio, offrono alloggio e prima colazione ivi servita, privilegiando nell'offerta della prima colazione l'utilizzo di prodotti agricoli regionali di cui all'articolo 1, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 4 (Norme per orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli regionali).

**2.** L'attività di bed and breakfast può essere gestita:

**a)** in forma non imprenditoriale: l'attività comporta che il titolare, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori

domestici al servizio della famiglia, offerta in forma saltuaria e non continuativa, il servizio di cui al comma 1 in non più di quattro camere e otto posti letto;

**b)** in forma imprenditoriale: l'attività comporta che il titolare fornisca, con carattere continuativo, abituale e professionale, il servizio di cui al comma 1 in non più di sei camere e dodici posti letto.

**3.** L'attività gestita nelle forme di cui al comma 2, lettere a) e b), garantisce i seguenti servizi di ospitalità turistica quali:

**a)** pulizia giornaliera dell'alloggio;

**b)** fornitura e cambio della biancheria da letto e da bagno;

**c)** fornitura senza limiti di consumo di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nei periodi di accensione dipendenti dalla classificazione climatica dei singoli Comuni;

**d)** assistenza, manutenzione e riparazioni nelle camere o negli appartamenti;

**e)** ricevimento degli ospiti con o senza accesso informatizzato.

**4.** L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità di cui al comma 1 non comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

**5.** L'attività di cui al comma 2 richiede, in ogni caso, la sistemazione, all'interno della struttura, di una camera da letto riservata al titolare.

**6.** Gli esercizi di bed and breakfast possono essere classificati nelle categorie standard, comfort e superior in base a quanto disposto dall'allegato <<H>> facente parte integrante della presente legge.>>.

**5.** All'articolo 29 della legge regionale 21/2016 sono apportate le seguenti modifiche:

**a)** al comma 2 le parole <<dry marina e marina resort>> sono sostituite dalle seguenti: <<dry marina, marina resort e all year marina resort>>;

**b)** dopo il comma 8 è aggiunto il seguente:

**<<8 bis.** Gli all year marina resort sono marina resort a gestione annuale all'interno dei quali è possibile disporre di un posto barca per l'intera durata del periodo di apertura della struttura, dotati di riscaldamento di servizio ai locali comuni e di acqua calda nei servizi.>>.

**6.** Dopo il comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale 21/2016 è aggiunto il seguente:

**<<1 bis.** Ai fini della classificazione gli all year marina resort devono essere dotati dei requisiti minimi qualitativi riferiti ai marina resort e indicati negli allegati <<F>> e <<G>> alla presente legge, nonché, nei locali comuni, di un impianto di riscaldamento e di erogazione di acqua calda nei lavabi e nelle docce.>>.

**7.** Dopo l'articolo 31 della legge regionale 21/2016 è inserito il seguente:

**<<Art. 31 bis**

*(Strutture ricettive ecocompatibili in aree naturali)*

**1.** Sono strutture ricettive ecocompatibili in aree naturali tutti gli esercizi aperti al pubblico che utilizzano manufatti realizzati con materiali naturali o con tecniche di bioedilizia non rientranti nelle fattispecie di cui all'articolo 29, assimilabili alle seguenti tipologie esemplificative:

**a)** galleggianti: alloggi e locali di somministrazione galleggianti, assicurati alla riva o all'alveo di fiumi, canali, ambiti lagunari o costieri;

**b)** manufatti ecocompatibili: alloggi collocati nell'ambito di contesti arborei di alto fusto o in aree verdi;

**c)** palafitte e/o cavane: alloggi e locali di somministrazione collocati stabilmente su superfici acquee;

**d)** botti: alloggi realizzati all'interno di botti in legno;

**e)** cavità: alloggi, locali di somministrazione, magazzini e depositi realizzati in cavità

artificiali.

**2.** Le strutture di cui al comma 1 possono essere realizzate in aree naturali anche non urbanizzate ovvero attraverso l'utilizzo di edifici o manufatti esistenti in tali aree, anche attraverso il loro recupero mediante l'inserimento di elementi facilmente rimovibili aventi tipologie e materiali costruttivi ecocompatibili, nel rispetto delle leggi di settore in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. L'apertura è soggetta a SCIA ai sensi dell'articolo 31 comma 2.

**3.** Per le strutture di cui al presente articolo, la Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente, individua ulteriori:

**a)** specifiche costruttive e di materiali da utilizzare per le strutture ricettive in aree naturali ovvero il numero massimo di strutture ammissibili, in modo da garantirne la compatibilità e adattabilità con l'ambiente nel quale sono collocate;

**b)** requisiti igienico-sanitari e ogni altra prescrizione tecnica necessaria per la realizzazione degli interventi anche in deroga ai requisiti e ai parametri previsti dalle leggi regionali di settore;

**c)** modalità di apertura e di esercizio, nonché gli eventuali requisiti di classificazione delle strutture ricettive in aree naturali.

**4.** Per le strutture ricettive di cui al presente articolo:

**a)** non trovano applicazione i limiti minimi di superficie e di cubatura dei locali per il pernottamento in relazione ai posti letto di cui alla presente legge, nonché i requisiti previsti dalla legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico - sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi);

**b)** le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché le disposizioni in materia di efficientamento energetico degli edifici, devono essere dimostrate ove tecnicamente possibile in funzione della specifica tipologia;

**c)** si applica l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,2 metri cubi/metri quadrati, salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici;

**d)** i servizi igienici possono essere reperiti all'interno del complesso afferente all'attività esistente qualora sia dimostrato il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari stabiliti ai sensi del comma 3.

**5.** Le disposizioni di cui al presente articolo non trovano applicazione per gli alberi monumentali individuati nell'elenco di cui alla legge regionale 23 aprile 2007, n. 9 (Norme in materia di risorse forestali), e per i prati stabili naturali di cui alla legge regionale 29 aprile 2005, n. 9 (Norme regionali per la tutela dei prati stabili naturali). Nelle altre aree naturali protette gli interventi sono realizzati in conformità con la tutela prevista dalle specifiche disposizioni di settore e dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni).>>.

**8.** Alla lettera e) del comma 4 dell'articolo 37 della legge regionale 21/2016 le parole: <<, come modificato dall'articolo 73>> sono soppresse.

**9.** Dopo il comma 4 bis dell'articolo 59 della legge regionale 21/2016 è aggiunto il seguente:

**<<4 ter.** I contributi di cui al comma 1, da erogarsi in favore delle piccole e medie imprese turistiche e pubblici esercizi, per le iniziative individuate al comma 2, o comunque da erogarsi agli stessi destinatari in applicazione del comma 4, possono essere concessi esclusivamente qualora il fatturato o il ricavato dell'attività ricettiva, negli ultimi cinque anni o nel minor periodo nel caso di imprese costituite da meno di cinque anni, sia integralmente derivante dall'attività turistica. Nel fatturato e nel ricavato non sono computate le entrate relative ad attività conseguenti a calamità naturali o altri eventi determinati da disastri naturali o incidenti di particolare rilevanza sul territorio regionale, o da attività ricettiva di ospiti per motivi di lavoro o sanitari, nonché da attività congressuale e di organizzazione eventi ovvero derivanti da vendita di cespiti aziendali.>>.