



Disegno di legge regionale concernente

“Riordino della disciplina delle attività ricettive”

Relazione

Considerazioni generali

L'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio ha ritenuto di procedere al riordino della disciplina delle attività ricettive al fine di modificare ed integrare la legislazione di riferimento atteso che la principale legge che normava le attività relative all'ospitalità è datata 14 maggio 1984.

L'obiettivo è quello di intervenire legislativamente con un unico sistema normativo capace di dare una chiara ed univoca fonte di regolamentazione delle strutture ricettive e di rispondere in maniera concreta alle esigenze manifestate in tutti questi anni dagli operatori economici aggiornando una legislazione obsoleta che prescindeva dalle attuali specifiche esigenze del nostro patrimonio ricettivo.

Per questo motivo il presente strumento andrà ad abrogare la legge regionale 14 maggio 1984 n. 22, riguardante la classificazione delle aziende ricettive, la legge regionale 20 giugno 1986 n. 35 riguardante norme in materia di vigilanza regionale sull'attività turistica in Sardegna; la legge regionale 12 agosto 1998 n. 27, riguardante la disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984 n. 22 .

Il disegno di legge prevede una regolamentazione di carattere generale delle attività ricettive e lascia alle deliberazioni della Giunta Regionale l'adozione di disposizioni attuative previo coinvolgimento delle associazioni degli imprenditori in modo tale da ottenere un progetto normativo snello e capace di affrontare prontamente, attraverso gli atti della Giunta Regionale, le necessità che la domanda turistica pone frequentemente.

La Giunta Regionale pertanto avrà il compito di stabilire caratteristiche e requisiti, le modalità strutturali e di esercizio delle aziende ricettive ai fini della loro apertura, gestione e classificazione, secondo le diverse tipologie e specificazioni definite dal presente disegno.



Il nuovo provvedimento legislativo procede pertanto all'aggiornamento della tipologia e della classificazione delle aziende ricettive alberghiere, extra alberghiere e all'aria aperta.

In particolare si è reso necessario procedere alla rivisitazione delle norme riguardanti la classificazione delle strutture per dare risposta alle esigenze della domanda turistica che richiede un sistema di assegnazione basato su criteri e requisiti minimi anche per differenziare i diversi livelli qualitativi proposti.

Vi è dunque una definizione puntuale delle unità abitative lasciando successivamente alle deliberazioni della Giunta Regionale stabilire comunque i requisiti minimi.

Naturalmente l'impianto normativo asseconda pienamente la volontà politica di favorire le nuove iniziative di sviluppo locale, di creare le basi per arrivare ad una destagionalizzazione dell'attività ricettiva stimolando al contempo diverse opportunità di sviluppo turistico, di agevolare la riqualificazione delle strutture ed infine, di consentire anche ai privati di gestire in forma non imprenditoriale attività di ospitalità inserendoli nel circuito della locazione turistica con il duplice scopo di completare, da un lato la ricettività turistica sarda e dall'altro di creare opportunità di reddito per chi gestisce le seconde case a fini turistici.

L'obiettivo è anche quello di fornire un servizio turistico di livello elevato ed omogeneo cercando di ridurre al minimo disparità di qualità tra le offerte di mercato sia che vengano proposte in forma imprenditoriale sia che vengano svolte in maniera occasionale nonché di rivitalizzare il tessuto economico e sociale con la creazione, per l'appunto, di nuove attività occupazionali.

Nel corpo del ddl si evince chiaramente l'intento di far emergere quanto più possibile la trasparenza nell'ambito dell'offerta turistica cercando di eliminare realtà che sfuggono al controllo della qualità dei servizi proposti.

Per concludere il disegno di legge cerca di cogliere differenti obiettivi tra i quali:

Offrire agli operatori un unico quadro di riferimento legislativo semplificando la disciplina regionale di riferimento in relazione alle tipologie di aziende ricettive, la classificazione delle strutture e le proposte turistiche di ospitalità alternative;

Sviluppare e stimolare nuove iniziative imprenditoriali migliorando la qualità dell'offerta turistica consentendo la possibilità di adottare denominazioni aggiuntive per le aziende ricettive alberghiere;

Riconoscere casi di promiscuità: negli alberghi consentendo la presenza anche di unità abitative dotate di cucina o angolo cottura entro il 35 per cento, in termini di posti letto, di quella complessiva dell'azienda; negli alberghi residenziali consentendo la presenza di unità abitative prive di cucina o



angolo cottura, entro il 35 per cento, in termini di posti letto, di quella complessiva dell'azienda; nei campeggi consentendo la presenza di tende, caravan, autocaravan o altri simili mezzi mobili di pernottamento o altri manufatti in muratura e non, installati a cura del gestore, quali mezzi sussidiari di pernottamento, sempre entro nel limite di posti letto, non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'azienda; nei villaggi turistici consentendo la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi nei limiti di una capacità ricettiva, in termini di posti letto, non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'azienda, per dare concreta riposta alle specifiche richieste degli imprenditori turistici;

Coinvolgere nel sistema normativo turistico le associazioni di categoria riservando loro un ruolo con funzioni consultive da svolgere nel momento dell'adozione di disposizioni attuative da parte del governo regionale;

Tutelare i consumatori introducendo strumenti di segnalazione riguardo al verificarsi di eventuali disfunzioni nel servizio turistico regionale ed aumentando sensibilmente le informazioni che possano garantire un miglior soggiorno nell'ambito regionale.

Nuove specificazioni delle aziende ricettive alberghiere

Si è proceduto ad una chiara ed univoca specificazione delle aziende ricettive introducendo alcune nuove denominazioni delle strutture alberghiere in sintonia con le mutate esigenze della domanda e con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di un'offerta ricettiva che valorizzi le tipicità locali e l'identità territoriale.

Tra le denominazioni più importanti rispetto a quelle maggiormente conosciute, sono state regolate:

- "villaggio albergo" per denominare le aziende ricettive alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione di unità abitative dislocate in più stabili;
- "motel" per denominare gli alberghi attrezzati per la sosta e l'assistenza di autoveicoli e imbarcazioni che assicurino uno standard minimo di servizi di assistenza meccanica, di rifornimento carburanti e di parcheggio per un numero di autovetture superiore del 20% a quello delle unità abitative, nonché servizi di bar, ristorante o tavola calda e fredda;
- dimora storica tradizionale o "posada" per denominare gli alberghi ubicati in stabili o complessi immobiliari esistenti al fine di tutelare l'architettura tradizionale della Regione;
- "albergo diffuso" per denominare anche gli alberghi che forniscono alloggio o altri servizi in camere dislocate in più stabili separati e ubicati in centro storico, integrati tra loro dalla



centralizzazione in unico fabbricato dell'ufficio ricevimento e delle sale comuni e nello stesso o in altro stabili degli altri eventuali servizi offerti a condizione che le unità abitative non siano distanti più di 200 metri effettivi dallo stabile nel quale è ubicato il servizio di ricevimento;

- "albergo di campagna" o "country house", per denominare gli alberghi che intendano esaltare il patrimonio paesaggistico rurale con la riconversione di fabbricati rurali;

- "destination club". Tale denominazione è di particolare interesse per l'accoglimento delle richieste presentate da un target elevato di clientela che preferisce locare o acquistare l'unità abitativa al fine di garantirsi la disponibilità della stessa nel tempo. E' disposto che tali tipologie non possano usufruire di contributi pubblici. Pertanto negli alberghi di lusso è consentita la locazione o la vendita di unità immobiliari, in misura non superiore al 20% della capacità ricettiva.

E' stato infine concesso agli alberghi la possibilità di assumere denominazione aggiuntive quali:

- "residenza d'epoca" quando gli alberghi sono ubicati in immobili di particolare interesse paesaggistico e di notevole pregio storico-architettonico;

- "albergo termale", quando gli alberghi sono dotati di impianti e attrezzature adeguate a fornire agli ospiti servizi in annessi stabilimenti termali;

- "centro congressi" quando gli alberghi sono dotati di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di congressi, convegni e manifestazioni simili;

- "centro benessere" o "SPA" quando gli alberghi sono dotati di impianti e attrezzature adeguate a fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione psico-fisica della persona;

- "beauty farm" quando gli alberghi sono dotati di impianti e attrezzature adeguate a fornire agli ospiti servizi specializzati per trattamenti dietetici ed estetici;

- "eco albergo" quando gli alberghi sono in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica al servizio della ricettività turistica.

Aziende ricettive all'aria aperta

IL ddl ha previsto la regolamentazione dei campeggi e dei villaggi turistici consentendo loro di aggiungere la denominazione di "centro vacanze" per i campeggi ed i villaggi turistici dotati di strutture e servizi per lo svago degli ospiti, con annessi impianti sportivi e servizi per l'esercizio



dell'attività sportiva nonché servizi commerciali di ristorazione.

E' stata inoltre introdotta anche la regolamentazione attenta del cosiddetto turismo itinerante disciplinando la sosta di caravan, autocaravan e altri simili mezzi mobili di pernottamento al di fuori dell'aziende ricettive all'aria aperta, in aree attrezzate di impianti igienico sanitari idonei ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride, raccolti negli appositi impianti interni dei veicoli .

A tal riguardo si è disposto che i caravan, gli autocaravan e gli altri mezzi mobili di pernottamento in circolazione sul territorio regionale siano muniti di un apposito libretto degli scarichi sul quale verranno annotati i conferimenti degli scarichi presso le aree attrezzate.

Inoltre, aspetto estremamente importante, è stato imposto il divieto di campeggio libero su tutto il territorio regionale.

Aziende ricettive extralberghiere

Si è ritenuto di procedere all'eliminazione della tipologia di residence al fine di rispondere all'esigenza di cancellare una forma di ricettività che creava confusione tra strutture ricettive e multiproprietà.

Sono state regolamentate le case per ferie che vengono gestite in forma non imprenditoriale e per le quali è consentito il soggiorno esclusivamente a fini turistici.

L'attività di affittacamere viceversa può essere svolta solamente in forma imprenditoriale. Si è introdotta, inoltre ,la denominazione di "room & breakfast" per gli affittacamere che svolgono il servizio di alloggio e prima colazione.

Per gli ostelli per la gioventù, aziende ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani, è stato stabilito un limite di età non superiore ai 35 anni in modo tale da evitare che vi possa essere un utilizzo distorto di strutture destinate esclusivamente al turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.

Il ddl ha regolamentato ancora le cd. "case e appartamenti per le vacanze" (CAV) stabilendo che possono rientrare in tale tipologia le unità abitative in numero non inferiore a tre, ubicate nello stesso Comune e delle quali il gestore abbia legittimamente, a qualsiasi titolo, la disponibilità anche temporanea. La gestione dovrà avvenire in maniera unitaria ed in forma imprenditoriale per la



locazione a turisti, senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero, ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito.

Sono stati regolamentati pure i rifugi montani ed escursionistici.

Altre attività ricettive

Il ddl ha regolamentato anche il turismo rurale per il quale sono stati eliminati i limiti minimi e massimi della capacità ricettiva dell'attività svolta in forma imprenditoriale in fabbricati rurali esistenti. E' stato previsto che la capacità sia proporzionata alla cubatura originaria dell'immobile nel rispetto, comunque, dei requisiti necessari per la classificazione. L'attività ricomprende la ricezione e la ristorazione con gestione di eventuali servizi annessi, finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano. L'intento è quello di conservare e tutelare l'ambiente, di recuperare e valorizzare il patrimonio rurale naturale sia in termini edilizi che in termini culturali.

I B&B negli ultimi anni hanno avuto un notevole incremento sul mercato, costituendo una realtà in concorrenza con le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Si è ritenuto conseguentemente di dover regolamentare in modo più dettagliato tale attività, definendo tra l'altro dei requisiti minimi della struttura. Si è infine disposto che i B&B non possono usufruire di agevolazioni pubbliche.

E' consentito da parte dei soggetti privati la locazione occasionale a fini turistici di unità immobiliari.

Sistemi integrati di ospitalità

Le strutture ricettive alberghiere, gli affittacamere, i bed & breakfast, le case e gli appartamenti per vacanze, gli agriturismi e le attività di turismo rurale localizzate in paesi, borghi, nuclei storici ovvero in edifici isolati, qualora siano in grado di offrire, anche attraverso forme consortili, una capacità ricettiva complessiva non inferiore a sessanta posti letto, possono proporsi al pubblico utilizzando la denominazione aggiuntiva di "ospitalità diffusa".

Nel territorio regionale possono essere individuati degli itinerari a tema di particolare interesse per lo sviluppo del turismo quali, a titolo esemplificativo, ippovie, bikevie e trekkingvie.



Vigilanza

Anche il consumatore trova particolare attenzione nel disegno di legge laddove è stata stabilita una verifica della soddisfazione dell'ospite e l'istituzione di un numero verde per la vigilanza della qualità del servizio turistico.

L'istituzione del numero verde, che non comporterà alcun onere finanziario aggiuntivo, consentirà alla Regione di avere un capillare controllo sull'attività turistica offerta fornendo un utile supporto ed ausilio, tramite tempestive segnalazioni, all'attività di vigilanza e controllo svolta istituzionalmente dagli Enti a ciò preposti.

Al contempo tramite il numero verde il cittadino potrà ricevere informazioni riguardo alla normativa vigente in materia di tutela del patrimonio turistico, ambientale ed ecologico.

Il ddl ha regolamentato anche il turismo rurale per il quale sono stati eliminati i limiti minimi e massimi della capacità ricettiva dell'attività svolta in forma imprenditoriale in fabbricati rurali esistenti. E' stato previsto che la capacità sia proporzionata alla cubatura originaria dell'immobile nel rispetto, comunque, dei requisiti necessari per la classificazione. L'attività ricomprende la ricezione e la ristorazione con gestione di eventuali servizi annessi, finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano. L'intento è quello di conservare e tutelare l'ambiente, di recuperare e valorizzare il patrimonio rurale naturale sia in termini edilizi che in termini culturali.

Per quanto concerne il turismo rurale svolto nei punti di ristoro è stato derogato il limite minimo della capacità ricettiva mentre il limite massimo della capacità ricettiva è stato modificato tenendo comunque fermo un ulteriore limite che è di 60 posti letto per lotti non inferiori a 100 ettari e di 90 posti letto per lotti non inferiori a 200 ettari. Tale disposizione si applica solamente ai comuni interni non confinanti con il mare. Per i restanti comuni si applica la disciplina prevista dall'art. 10 delle direttive per le zone agricole.

L'intento è da un lato migliorare e qualificare la capacità ricettive del territorio all'interno dell'isola e dall'altro evitare interventi speculativi su superfici modeste presumibilmente di poca qualità.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE N.
DEL