



Comune
di Verona

Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche

CIRCOLARE n° 41 del 04.08.2015

Verona, 6 agosto 2015

OGGETTO: D.G.R.V. n. 419 del 31.03.2015 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto. Requisiti, condizioni e criteri per la classificazione delle strutture ricettive complementari: alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico e bed&breakfast" (B.U.R. n. 40 del 24.04.2015). Illustrazione e disposizioni applicative riguardanti il profilo edilizio.

Con la Delibera di Giunta Regionale specificata in oggetto, in attuazione dell'art. 31, comma 1, della L.R.V. n. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", sono stati individuati i requisiti di classificazione delle **nuove strutture ricettive complementari**, nonché definiti i parametri edilizi dei locali di pernottamento (superfici minime, cubatura, altezze minime, etc.).

Si premette che la D.G.R.V. n. 419/2015 è stata oggetto di analisi congiunta e di confronto tra le Amministrazioni competenti a gestire i diversi procedimenti finalizzati all'intrapresa di un'attività turistica, a garanzia di un'applicazione omogenea e condivisa. Si è pertanto tenuto un recente incontro tra la scrivente Direzione, che gestisce i procedimenti edilizi riguardanti gli edifici destinati ad ospitare le strutture (per i quali la D.G.R.V. definisce dettagliati requisiti e parametri), la Provincia (cui compete il procedimento di classificazione) e la Direzione Commercio e Attività Produttive, che successivamente all'ottenimento della classificazione riceve la S.C.I.A. per l'esercizio dell'attività.

La nuova disciplina è in vigore dal **24.04.2015**, data dalla quale risulta abrogata la previgente disciplina delle *strutture ricettive extralberghiere* di cui alla L.R.V. n. 33/2002 (tipologie e definizioni delle strutture stabilite dall'art. 25, procedure e requisiti contenuti nell'allegato F), alla quale si è fatto sino ad oggi riferimento: si ricorda, infatti, che la nuova legge regionale sul Turismo (L.R.V. n. 11/2013), in vigore dal 03.07.2013, ha previsto che il passaggio tra il vecchio ed il nuovo sistema normativo e procedurale avvenisse

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
edilizia_online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236



gradualmente, rimandando l'abrogazione delle disposizioni della L.R.V. n. 33/2002 riguardanti il sistema di classificazione delle strutture ricettive (e delle sedi congressuali) alla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento della Giunta Regionale in oggetto.

ILLUSTRAZIONE

Rispetto alla L.R.V. n. 33/2002, che prevedeva tredici tipologie di strutture ricettive extralberghiere, la L.R.V. n. 11/2013 prevede un numero di tipologie più ridotto (cinque), che l'**art. 27 "Strutture ricettive complementari"** individua nelle seguenti:

- a) gli **alloggi turistici**, che sono composti da una a sei camere, ciascuna dotata di un massimo di quattro posti letto;
- b) le **case per vacanze**, che sono composte da un locale soggiorno e da una sala da pranzo entrambi di uso comune e da camere che per più della metà sono dotate di due o più posti letto;
- c) le **unità abitative ammobiliate ad uso turistico**, che sono composte da una o più camere, ciascuna dotata di uno o più posti letto, nonché di servizi igienici e di cucina autonomi;
- d) i **bed&breakfast**, che sono composti da una a tre camere per i turisti, ciascuna dotata di un massimo di quattro posti letto; il titolare deve risiedere nell'unità sede del bed & breakfast e deve ivi alloggiare, in una camera a lui riservata, durante il periodo di apertura della struttura. Il servizio di prima colazione è servito ai clienti direttamente dal titolare o dai suoi familiari. I bed & breakfast, se esercitati in via occasionale, anche nell'ambito di ricorrenti periodo stagionali, non costituiscono attività d'impresa ;
- e) i **rifugi alpini** (che non sono stati disciplinati dalla DGRV n. 419/2015 e saranno oggetto di un successivo provvedimento).

Si evidenzia che le principali novità che informano la nuova disciplina delle strutture ricettive complementari sono, in sintesi, le seguenti:

- **tutte le strutture ricettive complementari** sono soggette a **classificazione**. Con tale termine si intende la qualificazione per categoria in relazione ai servizi turistici offerti;
- è sempre richiesto il requisito dell'**imprenditorialità del gestore**, fatta eccezione per coloro che intendono iniziare un'attività di bed&breakfast da esercitarsi in via occasionale. Anche il bed&breakfast occasionale è comunque una struttura ricettiva che deve classificarsi;
- la DGRV n. 419/2015 mette in evidenza e chiarisce in via definitiva la **differenziazione tra "unità abitative ammobiliate" e "locazioni turistiche"**, confermando che è **locazione turistica (art. 1 L. n. 431/1998) quella realizzata in alloggio, non aperto al pubblico, senza prestazione di servizi**. Le locazioni turistiche

Comune di Verona



ammettono esclusivamente l'erogazione delle seguenti prestazioni accessorie alla locazione:

- 1) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e, eventualmente, il riscaldamento/climatizzazione;
- 2) manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati;
- 3) pulizia dell'alloggio ad ogni cambio dell'ospite e, se richiesto, la fornitura di biancheria, ivi compresa quella del bagno, entrambi esclusivamente ad ogni cambio dell'ospite (non è quindi consentita l'erogazione di servizi durante la permanenza del turista).

Gli alloggi che vengono locati per finalità turistiche mantengono destinazione d'uso abitativa. Ad essi non si applica la disciplina in esame, considerato che non vengono forniti servizi durante il soggiorno dell'ospite.

La disciplina attuativa delle nuove strutture ricettive complementari è contenuta negli Allegati (A, B, C, D, E) alla DGRV n. 419/2015, nello specifico:

- **Allegato A:** *"Disposizioni attuative generali e comuni a alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, bed&breakfast"*;
- **Allegato B:** *Requisiti di classificazione degli alloggi turistici;*
- **Allegato C:** *Requisiti di classificazione delle case per vacanze;*
- **Allegato D:** *Requisiti di classificazione delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico;*
- **Allegato E:** *Requisiti di classificazione dei bed&breakfast.*

L'**Allegato A** contiene una **TABELLA DI CONFRONTO** tra le strutture ricettive extralberghiere (di cui alla vecchia L.R.V. n. 33/2002) e le nuove strutture ricettive complementari previste dalla L.R.V. n. 11/2013, e riconduce – ai fini della classificazione – ciascuna delle vecchie tipologie a quelle nuove.

Sia le strutture ricettive extralberghiere esistenti, sia le nuove strutture ricettive complementari devono classificarsi in una delle nuove tipologie (a scelta del titolare e comunque in presenza dei requisiti).

La Tabella contiene anche le *Denominazioni aggiuntive/sostitutive* previste dall'art. 29 della L.R.V. n. 11/2013, secondo il quale le strutture che hanno i requisiti per una determinata classificazione (nella quale si classificano), possono assumere denominazioni aggiuntive o sostitutive, purché rispettino le indicazioni contenute nell'art. 2 dell'Allegato A (che prevede requisiti specifici a seconda delle diverse denominazioni).

Per comodità di lettura, si riporta di seguito la citata TABELLA DI CONFRONTO:

Comune di Verona



**Comune
di Verona**

Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche

Tipologia Legge Regionale n. 33/2002	Legge Regionale n. 11/2013		
	Tipologia	Denominazioni aggiuntive/sostitutive	Allegati di riferimento
Affittacamere, Attività ricettive in esercizi di ristorazione, Locande, Attività ricettive in residenze rurali/ <i>Country house</i> , Foresterie per turisti	Alloggi turistici	Camere/ <i>Rooms/Zimmer/Chambres</i> Locande, Residenze rurali/ <i>Country house</i>	Allegato B)
Case per ferie, Centri vacanze per ragazzi, Ostelli per la gioventù, Case religiose di ospitalità, Centri soggiorno studi, Foresterie per turisti	Case per vacanze	Case per ferie, Centri di vacanze per ragazzi, Ostelli per la gioventù/ <i>Youth hotel/ Hostel</i> Case religiose di ospitalità, Centro soggiorno studi, Case per vacanze sociali	Allegato C)
Residenze, Unità abitative ammobiliate ad uso turistico <i>classificate e non classificate</i>	Unità abitative ammobiliate ad uso turistico	<i>Residence</i> , Appartamenti vacanze	Allegato D)
Attività ricettiva a conduzione familiare- <i>Bed and Breakfast</i>	<i>Bed and Breakfast</i>	B&B	Allegato E)

PRECISAZIONI E DISPOSIZIONI EDILIZIE

1) DESTINAZIONI D'USO

La L.R.V. n. 11/2013 stabilisce che ad eccezione dei bed&brekfast, che hanno destinazione abitativa, l'apertura di nuove strutture ricettive complementari è consentita solo in immobili o parti di essi aventi destinazione d'uso turistico-ricettiva, conformemente a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale.



**Comune
di Verona**

Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche

Alla luce delle previsioni dello strumento urbanistico vigente (**Piano degli Interventi**, approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011), in particolare della disciplina degli **Usi del Territorio di cui all'art. 13 – Usi del territorio e carico urbanistico primario** delle N.T.O. del P.I. e dei **divieti e/o limitazioni previste dalla disciplina funzionale** dei diversi ambiti del territorio (art. 83 per la Città Storica Centrale; art. 85 per la Città Storica diffusa; disciplina funzionale per i diversi Tessuti insediativi), le disposizioni da osservare nei procedimenti edilizi, in questa prima fase, in attesa di un adeguamento dello strumento urbanistico, sono le seguenti:

- **nella Città storica centrale e nella Città storica diffusa (centri storici minori – Tavola 4/B del P.I.) non è ammessa la tipologia delle Unità abitative ammobiliate ad uso turistico (L.R.V. n. 11/2013).** Secondo la citata Tabella di confronto (Allegato A) in tale tipologia sono infatti confluite le previgenti tipologie:
 - Residence (tipologia già vietata dagli artt. 83 e 85 N.T.O. – Tabella B “Destinazioni d’uso escluse o incompatibili” – uso “U4/1 e) – *residence fino a 30 posti letto*”);
 - Unità abitative ammobiliate ad uso turistico classificate e non classificate. Poiché la L.R.V. n. 11/2013 non consente più la gestione non imprenditoriale delle unità ammobiliate ad uso turistico, l'intera nuova tipologia è esclusa.
- **nel Tessuto disciplinato dall'art. 103 N.T.O. del P.I., la tipologia delle Unità abitative ammobiliate ad uso turistico (L.R.V. n. 11/2013) è ammessa solo per l'uso U4/1** (residence fino a 30 posti letto), da indicare espressamente nel certificato di agibilità.
In tale ambito è infatti escluso l'uso **U4/3**, che comprende i residence con più di 30 posti letto e le unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriali.

Secondo quanto previsto dall'art. 4 “*Destinazione edilizia delle strutture complementari*”, comma 3, dell'Allegato A, è confermata la destinazione d'uso edilizia delle strutture ricettive extralberghiere disciplinate dall'articolo 25 della legge regionale n. 33/2002 che hanno presentato progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia prima del 24.04.2015. Ne consegue che anche nei casi in cui lo strumento urbanistico non consente lo svolgimento di determinate attività (come sopra specificato), nelle strutture esistenti, aventi già la destinazione turistica alla data del 24.04.2015 (anche mediante CUF), è consentito inoltrare domanda di classificazione e in seguito svolgere l'attività.

Si precisa che gli immobili utilizzati per le locazioni turistiche (art. 1 L. n. 431/1998) devono avere destinazione residenziale (non possono avere destinazione turistica, in tal caso è necessario il previo cambio di destinazione d'uso da turistico a residenziale).

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236



**Comune
di Verona**

Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche

2) REQUISITI DIMENSIONALI E STRUTTURALI previsti per le specifiche tipologie:

BED&BREAKFAST (Allegato E):

Si rileva che alcuni requisiti dimensionali minimi previsti all'Allegato E sono inferiori rispetto a quelli che lo strumento urbanistico (Piano degli Interventi) ed il Regolamento Edilizio stabiliscono per le unità abitative. Poiché la destinazione del B&B è abitativa, tali unità devono rispettare i requisiti, anche se maggiori, previsti per le residenze. In particolare, **devono essere rispettati**:

- l'**art. 54 "Caratteristiche e dimensioni minime delle unità abitative"** del **Regolamento Edilizio**, che vieta la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a mq 45, escluse le pertinenze anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti, così come disposto al punto 8 dell'art. 71 delle N.T.O. del P.I.;
- l'**art. 58 "Dimensioni minime dei locali"** (comprese quelle dei bagni).

UNITA' ABITATIVE AMMOBILIATE AD USO TURISTICO (Allegato D):

Anche per tale tipologia di classificazione, trattandosi (anche nel caso in cui le unità assumano la denominazione aggiuntiva/sostitutiva di Appartamenti vacanze), di unità abitative, devono essere rispettati i requisiti, anche se maggiori, previsti per le residenze. Nello specifico: **a)** i progetti per la realizzazione di nuove unità abitative ad uso turistico (anche i frazionamenti) devono prevedere una SUL minima di 45 mq.; **b)** i cambi di destinazione d'uso di unità preesistenti devono rispettare i requisiti minimi previsti dal D.M. 05.07.1975 (28 mq. per monolocale; 38 mq. per unità con due posti letto).; **c)** solo nel caso in cui, in tale tipologia, venga assunta la denominazione Residence, considerata la specificità dei requisiti che devono soddisfare (*"unità site nello stesso edificio o in più edifici all'interno della stessa area delimitata di proprietà, se è prestato il servizio di portineria per almeno 8 ore giornaliere in apposito locale all'ingresso della struttura ricettiva"*) il limite minimo di superficie dell'unità da rispettare è quello previsto dall'Allegato D (mq. 16).

In proposito, si reputa importante evidenziare che nel caso in cui venga riconosciuto il cambio di destinazione d'uso di un'unità, da residenziale a turistica, e l'unità non abbia le dimensioni minime stabilite per la residenza, non sarà possibile in seguito ritornare all'originaria destinazione residenziale (neanche con CUF).

Le altezze minime dei locali delle strutture complementari sono disciplinate **dall'art. 5 dell'Allegato A** alla D.G.R.V. n. 419/2015, che rimandano alle norme dei regolamenti igienico-edilizi comunali.

E' inoltre riconosciuta espressamente (art. 5 comma 4) la possibilità di deroga di cui alla L.R.V. n. 12/99 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi".

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236



**Comune
di Verona**

Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche

Per quanto riguarda l'applicabilità dei requisiti strutturali e dimensionali, in forza di quanto dispone l'**art. 3** dell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 419/2015, a decorrere dal 24.04.2015 si applicano a tutte le strutture complementari (con salvezza dei requisiti inferiori già assentiti per le strutture ricettive complementari già autorizzate, che dovranno però richiedere la classificazione a due leoni).

Si precisa che la presente Circolare verrà in seguito integrata con disposizioni puntuali riguardanti, per ciascuna delle nuove tipologie di strutture complementari, gli obblighi derivanti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89; D.M. n. 236/89 e DGRV n. 1428/2011), in relazione ai quali si è ritenuto necessario richiedere un apposito parere alla Regione Veneto.

Allo stato, ed in attesa che la Regione fornisca i chiarimenti richiesti, si ritiene obbligatorio che, in base alla nuova normativa, il requisito dell'accessibilità (art. 7 dell'Allegato B alla D.G.R.V. n. 1428/2011) venga dimostrato in tutti i progetti (con la sola esclusione dei cambi d'uso senza opere - C.U.F.) che interessano tutte le tipologie delle nuove strutture aventi destinazione turistico-ricettiva, trattandosi di strutture aperte al pubblico.

Il Dirigente Direzione
Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive
Autorizzazioni Paesaggistiche
Dott. Giovanni Uderzo

Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
edilizia_online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

