



Comune
di Sirmione

Comune di Sirmione

Provincia di Brescia

STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

(ex art. 26 legge regionale n° 27 del 1 ottobre 2015 e ss. mm. e ii)

-

OFFERTE DI ALLOGGI PER FINALITÀ TURISTICA IN REGIME DI LOCAZIONE

*art. 53 del "Codice del turismo" (D.lgs 23 maggio 2011, n. 79), art 1,
comma 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e art. 1571 del Codice Civile*

REGOLAMENTO REQUISITI QUALITATIVI

(Approvato con delibera di C.C. n. 03 del 26/01/2022)



Gruppo di Lavoro:

Coordinamento

Mauro Carrozza – Vicesindaco e Assessore con delega all'Urbanistica ed Edilizia Privata

Lorenzo Loda - Consigliere Comunale

Ufficio Segreteria

Gabriele Mighela – Vice Segretario Generale

Ufficio Tecnico e SUAP

Giovanni Fior – Responsabile Settore Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP

Polizia Locale

Mauro Fezzardi – Responsabile Area Vigilanza

Consulenti esterni

Angelo Straolzini – Servizi al Commercio

Gianpaolo Sina – Servizi legali

Sommario

PREMESSA.....	3
ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	4
ART. 2 – DEFINIZIONI.....	4
ART. 3 – REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DELLE CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE e PER GLI ALLOGGI DATI IN LOCAZIONE PER FINALITA’ TURISTICHE.....	6
ART. 4 – REQUISITO – VISITABILITA’	8
ART. 5 – REQUISITO – PARCHEGGI.....	9
ART. 6 – REQUISITO - AGIBILITA’	9
ART. 7 – APPLICABILITA’	10
ART. 8 – ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE PREESISTENTI.....	10
ART. 9 – DURATA E AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO	11
ART. 10 - ADEMPIMENTI DI VIGILANZA E SANZIONI.....	11
ART. 11 - COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE.....	11

PREMESSA

Per il comune di Sirmione il turismo rappresenta la principale attività economica, che attira un numero costante di ospiti nazionali ed internazionali per gran parte dell'anno, da Pasqua fino al tardo autunno.

L'unicità del paesaggio e la presenza di due siti museali tra i più frequentati a livello nazionale – la Rocca Scaligera e le Grotte di Catullo - uniti all'offerta termale ed alla diffusa rete di strutture ricettive generano un flusso di arrivi e di presenze di grande rilievo.

L'Amministrazione Comunale sostiene l'accoglienza turistica con iniziative ed opere pubbliche finalizzate a migliorare la qualità dell'offerta turistica, ponendo particolare attenzione al tema dell' "accessibilità" e dell'eliminazione delle barriere architettoniche tanto da ricevere il significativo riconoscimento della "Bandiera Lilla".

Nell'ambito della propria autonoma competenza l'intervento regolamentare del Comune in materia di offerta turistica ha lo scopo di accrescere la qualità dell'offerta ricettiva, anche ad integrazione di quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.

Con il presente Regolamento si intende sostenere sviluppo e qualità in linea con le attese del turista moderno anche nel settore delle strutture ricettive extralberghiere e delle locazioni per finalità turistiche.

Raccogliendo lo spirito dell'articolo 30 della Convenzione delle Nazioni Unite sui Diritti delle Persone con disabilità, sottoscritta a New York il 13 dicembre 2006 e quindi ratificata e resa esecutiva con la legge n. 18 del 3 marzo 2009, il Comune di Sirmione intende così favorire il fatto che le persone con disabilità motorie, sensoriali e intellettive possano fruire dell'offerta turistica in modo completo e in autonomia, ricevendo servizi di qualità senza aggravii di prezzo e soprattutto senza subire discriminazioni o limitazioni.

Oltre a garantire la pari dignità ed eguaglianza delle persone affette da disabilità nella progettazione e nella realizzazione degli interventi pubblici risulta fondamentale prevedere l'abbattimento delle barriere architettoniche da parte dei soggetti privati, con particolare riferimento alle strutture ricettive non solo alberghiere ma anche extralberghiere, queste ultime in rapida crescita negli anni più recenti.

Risulta dunque indispensabile che i medesimi criteri in termini di visitabilità, di adeguati parcheggi e di sicurezza degli impianti siano previsti anche nelle nuove forme di attività ricettiva proprio al fine di assicurare la pari dignità ed eguaglianza delle persone affette da disabilità.

Il Comune di Sirmione introduce pertanto livelli di standard qualitativi più evoluti rispetto quelli definiti in ambito nazionale e regionale.

ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il presente regolamento comunale (nel seguito definito anche più semplicemente “Regolamento”) rientra nella categoria dei c.d. “*regolamenti autonomi*”, che la normativa attribuisce nella facoltà dell’autorità amministrativa.
2. Il presente Regolamento è redatto per la disciplina, nel comune di Sirmione, della legge regionale 01.10.2015 n° 27 (*Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*) e nello specifico delle strutture ricettive non alberghiere denominate “**case e appartamenti per vacanze**” disciplinate dall’art. 26 (*Definizione e caratteristiche funzionali di case e appartamenti per vacanze*) della legge;
3. Il presente Regolamento si applica anche alle offerte di alloggi **per finalità turistica in regime di locazione**, di cui all’art. 53 del "Codice del turismo" (D.L.gs 23 maggio 2011, n. 79), all’art 1, comma 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e all’art. 1571 del Codice civile.
4. Il presente Regolamento è per le finalità indicate in premessa, ed è integrativo al regolamento regionale 05.08.2016 n° 7 – “*Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico - sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell’art. 37 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27*”. Le disposizioni contenute nel precitato regolamento n° 7/2016, come riportato all’art. 3 comma 3, si applicano anche agli alloggi o porzione degli stessi dati in locazione per finalità turistiche per una durata non superiore ai 30 giorni ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo).
5. Per quanto riguarda le definizioni tecniche si fa integralmente riferimento alla normativa regionale di cui alla l.r. n° 27 del 2015, fatto salvo quanto previsto dall’art. 2 del presente Regolamento.
6. L’avvio e l’esercizio delle attività in questione restano inoltre soggetti al rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché quelle relative all’efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

ART. 2 – DEFINIZIONI

Per attività ricettiva si intende l’attività diretta alla produzione di servizi per l’ospitalità esercitata nelle strutture ricettive.

In base all’art. 18 della legge regionale 1° ottobre 2015 n° 27, le strutture ricettive si distinguono in alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive non alberghiere o extralberghiere, a sua volta, si suddividono nelle seguenti tipologie:

1. **case per ferie**: strutture attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi gestite da enti, associazioni e fondazioni operanti senza fine di lucro, cui possono accedere solo i dipendenti delle stesse e i loro familiari;

2. **ostelli per la gioventù:** strutture attrezzate per il soggiorno, prevalentemente di giovani, di competenza della Direzione Sport e politiche per i Giovani di Regione Lombardia;
3. **foresterie lombarde:** strutture gestite in forma imprenditoriale che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa alimenti e bevande, in non più di 6 camere con un massimo di 14 posti letto;
4. **locande:** strutture ricettive complementari all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, esercitate in non più di 6 camere con un massimo di 14 posti letto;
5. **case e appartamenti per vacanze:** strutture che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocato in un unico complesso o in più complessi immobiliari;
6. **bed & breakfast:** attività a conduzione familiare svolta in maniera non continuativa, per la **fornitura** di alloggio e prima colazione in non più di 4 camere con un massimo di 12 posti letto;
7. **rifugi e bivacchi:** di competenza della Direzione Generale Enti locali, Montagna e Piccoli Comuni - Regione Lombardia;
8. **strutture all'aria aperta:** comprendono campeggi (ospitalità offerta prevalentemente in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti), villaggi turistici (ospitalità offerta prevalentemente in allestimenti messi a disposizione dal gestore e costituiti da unità abitative fisse o mobili) e aree di sosta (esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati, con piazzole dotate dei servizi di alimentazione elettrica e di scarico delle acque reflue).

A maggiore precisazione si evidenzia che **le case e appartamenti per vacanze** di cui al precedente punto 5 (di seguito indicate anche con l'acronimo C.A.V.) come disciplinate dall'art. 26 della l.r. n° 27/2015, possono essere gestite in forma:

- a) **imprenditoriale;**
- b) **non imprenditoriale**, da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di 3 (tre) unità abitative e svolgono l'attività in maniera non continuativa, osservando a tal fine un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a 90 (novanta) giorni all'anno solare, anche non consecutivi;

Si qualificano infine come “**alloggi locati per finalità turistiche**” le case o gli appartamenti dati in locazione con destinazione urbanistica residenziale le cui unità abitative risultano ammobiliate, arredate e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, concessi in locazione ai turisti nel corso di una o più stagioni, con contratti redatti in forma scritta aventi una durata non superiore a 30 giorni consecutivi, senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero, come riportato nel regolamento regionale n° 7/2016.

Si precisa ulteriormente che, ai sensi della normativa vigente, a tale categoria fanno riferimento le locazioni escluse dall'applicazione della L. 431 del 09.12.1998 c.d. “*Legge sulle locazioni abitative*” e dalle successive modifiche e integrazioni (l'art. 1 della legge 431/1998 al comma 2, lettera c) ha espressamente escluso dall'ambito di applicazione della disciplina speciale delle locazioni di immobili ad uso abitativo, in particolare dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 2, 3, 4, 4 bis, 7, 8 e 13), gli alloggi locati esclusivamente “*per finalità turistiche*”, qualora rientranti nella definizione ex art. 53 del D.L.gs n° 79/2011, c.d. Codice del Turismo e all'art. 1571 del Codice Civile).

ART. 3 – REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DELLE CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE e PER GLI ALLOGGI DATI IN LOCAZIONE PER FINALITA' TURISTICHE

Come da art. 3 e dall'“Allegato B” estratto dal regolamento regionale n° 7 del 2016, le Case e Appartamenti per Vacanze e gli Alloggi dati in locazione per finalità turistiche, devono possedere i seguenti standard qualitativi e requisiti minimi, che il gestore ha l'obbligo di assicurare e, se necessario, adeguare preliminarmente alla dichiarazione dell'avvio dell'attività :

ALLEGATO B

REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI DELLE STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

CAPACITA' RICETTIVA	
Il massimo della capacità ricettiva, fatti salvi i requisiti di abitabilità, è calcolata in relazione alla Superficie Utile (al netto dei servizi e della cucina) con la seguente formula applicando una tolleranza del 5%.	
n. massimo di ospiti = Superficie Utile / mq o fino a 48 mq, n. 1 posto letto per ogni 8 mq; o da 49 a 84 mq, n. 1 posto letto ogni 12 mq; o oltre 85 mq, n. 1 posto letto ogni 14 mq i parametri via via crescenti vanno applicati alle differenti fasce di superficie di ogni alloggio (esempio: appartamento di 84 mq; $48/8 = 6$ posti letto più $(84 - 48)/12 = 3$, capacità ricettiva dell'alloggio 9 posti letto)	
Oltre 8 posti letto vi deve essere un secondo bagno	
Il divano letto può essere utilizzato nei monolocali e nel soggiorno degli appartamenti con più locali	
DOTAZIONI STRUTTURALI	
Fornitura di energia elettrica	
Fornitura di acqua calda e fredda	
Riscaldamento dell'alloggio e di eventuali parti comuni	
NOTA: Gli impianti devono essere in regola con la normativa di settore e con i controlli periodici previsti dalla stessa.	
SERVIZI & STANDARD QUALITATIVI	
SERVIZIO RICEVIMENTO E/O RECAPITO	
Concordato anticipatamente	
PULIZIA UNITA' ABITABILE	
Ad ogni cambio di cliente	
DOTAZIONI PER LA PREPARAZIONE CIBI (facoltativa in caso di alloggio fornito in porzione di unità abitative) ^{B1}	
Cucina con lunghezza minima di 1,50 m con almeno due fuochi o piastre e relativa alimentazione	
Frigorifero con scomparto freezer - litri 130	fino a tre posti letto
Frigorifero con scomparto freezer - litri 200	oltre tre posti letto
Lavello con scolapiatti	
Forno o forno a microonde	
Tavolo con sedie proporzionate alla massima capacità ricettiva	
Sedie aggiuntive per eventuali ospiti	due
Divano ed eventualmente poltrona - almeno tre sedute	
Mobile da soggiorno	

Per ciascuna unità abitativa: 1 batteria di pentole da cucina, 2 coltelli da cucina, 1 zuccheriera, 1 caffettiera, 1 scolapasta, 1 mestolo, 1 insalatiera, 1 grattugia, 1 spremiagrumi, 1 apribottiglie/cavatappi, 1 bricco per il latte, 1 bollitore elettrico per tè e tisane, 1 pattumiera con sacchetti, 1 adattatore elettrico universale, 1 tovaglia, 2 canovacci da cucina	
Per ciascuna persona ospitabile: 2 coltelli, 2 forchette, 2 cucchiari, 2 piatti piani, 1 piatto fondo, 2 bicchieri, 1 tazza, 1 tazzina	
DOTAZIONE CAMERA	
Arredo completo composto da:	
Letto (singolo o doppio)	
Comodino o equivalente per ogni posto letto	
Armadio	
Specchio	
Cestino rifiuti	
Lampada da comodino o equivalente	
DOTAZIONI BAGNO	
Lavandino	
Doccia o vasca	
Tazza	
Bidet (in caso di impossibilità tecnica è ammessa la deroga)	
Chiamata di allarme	
(6)	
Per ciascuna unità abitativa: tappeto da bagno, carta igienica con riserva, sacchetti igienici, cestino rifiuti, specchio e contigua presa per energia elettrica, mensola, scopettino, asciugacapelli	
DOTAZIONI GENERALI	
Televisore (preferibilmente)	
Lavatrice e stendino per la biancheria (da posizionare in un locale comune, o in assenza dello stesso, da collocare nel singolo appartamento) o modalità alternativa ⁽⁷⁾	
Scopa, paletta, secchio, spazzolone e straccio per pavimenti e prodotti detergenti per la pulizia della casa e delle stoviglie	
Cassetta di primo soccorso ed estintore (nel rispetto della normativa vigente in materia) (da posizionare in un locale comune, o in assenza dello stesso, da collocare nel singolo appartamento)	
Documentazione di informazione turistica (piantina e brochure con indirizzi utili, cultura, svago e divertimento) fornita dal titolare in italiano e in inglese. Il materiale informativo turistico deve essere messo a disposizione in formato cartaceo e può essere messo inoltre a disposizione anche in formato elettronico	
Elenco delle dotazioni dell'unità abitativa in italiano e in inglese	
Elenco dei servizi complementari offerti a richiesta e dei relativi prezzi	
Manuale con informazioni minime relative al funzionamento delle dotazioni della casa in italiano e inglese	
Indicazioni del numero unico 112 per le chiamate di emergenza in italiano e inglese	
SERVIZIO DI MANUTENZIONE	
Manutenzione dell'alloggio	
Assistenza di manutenzione delle unità abitative	
Riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorate	
NOTA	
<i>Il servizio di assistenza deve essere garantito con un intervento risolutivo in tempi ragionevolmente compatibili con il termine di permanenza degli ospiti nell'appartamento.</i>	
STATO DI MANUTENZIONE:	
Tutti i dispositivi e le attrezzature sono funzionanti, efficienti, in condizioni impeccabili e devono rispettare tutte le norme di sicurezza	
Pareti e pavimenti devono essere puliti e in buono stato di conservazione	

Ai fini della determinazione della capacità ricettiva, per il computo del numero dei posti letto ammissibili per l'alloggio di cui al suddetto allegato "B" al regolamento regionale n° 7/2016, il gestore dovrà compilare il modello di calcolo, di cui all'allegato "1" al presente Regolamento, attraverso le procedure telematiche dello Sportello Unico, reperibile in formato di foglio elettronico compilabile sul sito WEB del comune.

ART. 4 – REQUISITO – VISITABILITA'

In attuazione delle finalità riportate nella premessa, riguardo al superamento delle barriere architettoniche, le strutture ricettive definite dall'art. 26 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27 e s.m.i. "case e appartamenti per vacanze" e "locazioni per finalità turistica" definite all'art. 53 del D.L.gs n° 79/2011, devono garantire precisi requisiti per quanto riguarda il livello di "**visitabilità**" da intendersi ai sensi del combinato disposto degli art. 3 e 5, fermo restando quanto previsto dall'art. 7, di cui al Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e alle vigenti disposizioni regionali in materia (l.r. n° 6 del 1989).

Ai fini del superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, come riportato agli artt. 2, 3 e 5 del precitato D.M. 236 del 1989, che dispone le prescrizioni tecniche a garantire il loro superamento, giova precisare che il livello di :

- "visitabilità" dello spazio costruito rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale e quindi, la possibilità anche da parte di tali persone, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono considerati spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo.

In particolare, nelle unità immobiliari "visitabili" di edilizia residenziale, deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

Allo scopo di offrire in tutto il territorio comunale strutture ricettive e alloggi con finalità turistica dati in locazione che assicurino agli ospiti la necessaria autonomia per lo svolgimento di ogni attività, indipendentemente dall'età, dal sesso, dalle caratteristiche anatomiche, fisiologiche e senso-percettive, nonché dalle variazioni temporanee o permanenti delle stesse, devono essere garantiti i livelli di "visitabilità" di almeno una unità abitativa ogni 4 (quattro) o frazione di 4 (quattro) in capo ad un unico gestore. A titolo esemplificativo si precisa che da 1 a 3 il requisito non è richiesto, mentre per 4 (quattro) se ne richiede 1 (una), da 5 (cinque) a 8 (otto) ne sono richiesti 2 (due), da 9 (nove) a 12 (dodici) diventano 3 (tre) e così via.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto al comma precedente si intende per unico gestore il soggetto, persona fisica o giuridica, che presenta al SUAP la comunicazione di avvio di attività C.A.V. o di locazione con finalità turistica.

Con la finalità di assicurare l'uniformità nell'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, per determinare la necessità di raggiungere il livello richiesto di "visibilità", si dovrà intendere come unità abitativa, generalmente definita "appartamento", quella costituita da un'unità immobiliare individuata univocamente da una particella catastale e da suo subalterno, indipendentemente dal numero di locali che la costituiscono.

Pertanto, a titolo di esempio, se una comunicazione di C.A.V. comprende un'unità abitativa che dispone di più camere da letto e ognuna di essa costituisca un'offerta destinata ad ospitare un nucleo autonomo, sarà considerato come un'unica unità.

Diversamente, se un'unica comunicazione di C.A.V. comprende più unità abitative come sopra definite, dovrà essere assicurato il raggiungimento del livello di "visitabilità" richiesto dal presente regolamento. Qualora un unico soggetto abbia in gestione più unità abitative, il conteggio per determinare il numero di unità in grado di soddisfare il requisito di "visitabilità", deve essere riferito alla somma delle unità

attive affidate alla sua gestione, con esclusione di quelle attive preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 5 – REQUISITO – PARCHEGGI

Per prevenire la carenza di disponibilità di spazi di sosta, particolarmente nelle aree con maggiore vocazione turistica, e in considerazione del fatto che gli automezzi dei turisti ospiti si assommano a quelli dei residenti, le strutture ricettive qualificate come "case e appartamenti per vacanze" e le "locazioni per finalità turistiche", contestualmente all'inizio dell'attività, devono dimostrare la disponibilità di idonei spazi di sosta privati o in convezione nella quantità minima come definito dall'art. 16 delle vigenti Norme di Attuazione del Piano dei Servizi che si richiama :

- n° 1 posto auto per unità immobiliare con superficie lorda di pavimento (s.l.p.) minore o uguale a 55 m²;
- n° 2 posti auto se la superficie dell'unità immobiliare è superiore a 55 m² di s.l.p. .

La disponibilità del posto auto viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, allegando la planimetria con l'ubicazione del posto auto. La localizzazione del posto auto deve essere compatibile, in termini di vicinanza, con un suo funzionale utilizzo.

ART. 6 – REQUISITO - AGIBILITA'

Allo scopo di assicurare agli ospiti la massima tutela in riferimento alle condizioni ed agli standard di sicurezza richieste dalla normativa vigente, necessari per qualificare l'offerta turistica, le strutture ricettive definite dall'art. 26 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 e s.m.i. "case e appartamenti per vacanze" e le locazioni per "finalità turistiche", devono disporre di certificato di agibilità o della equipollente segnalazione certificata di agibilità (c.d. S.C.A.) ai sensi dell'art 24 del D.P.R. n. 380/2001, aggiornato alla situazione reale dell'immobile. Tale certificazione dovrà comprendere anche le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici (elettrico, idraulico, gas, ascensore, sistemi antincendio) che risultano installati in ogni unità immobiliare interessata.

Pertanto, al momento della presentazione della comunicazione di avvio dell'attività, tutti gli impianti dovranno risultare conformi al D.M. n° 37 del 2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

Si richiama, inoltre, l'obbligo che i locali per le attività in argomento debbano risultare coerenti con i titoli abilitativi edilizi rilasciati e in conformità ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, con particolare riguardo alle dimensioni delle camere e all'altezza minima dei locali, alla collocazione delle camere nei piani sottotetti e nei locali seminterrati. Il riscontro di destinazioni d'uso non conformi o compatibili e/o abusive, oltre ad escludere l'esercizio dell'attività, comporterà l'avvio della specifica procedura per l'applicazione delle sanzioni amministrative e nel caso di segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

Unitamente alla comunicazione di avvio dell'attività di C.A.V. o di Locazione con finalità turistica, dovrà essere allegata una pianta in scala adeguata (minimo 1:100) con indicato il perimetro della struttura separato dai locali destinati ad altro uso e il certificato di agibilità o copia della comunicazione della segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.).

ART. 7 – APPLICABILITA’

Le condizioni di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 devono sussistere al momento della presentazione della relativa Comunicazione di una nuova attività di offerta di Alloggio sia per “*Case e Appartamenti Vacanze*” (C.A.V.) sia per la “*locazione con finalità turistiche*”. Il possesso dei requisiti richiesti dovrà essere attestato con la presentazione di copia della specifica documentazione in possesso o di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in difetto della quale la relativa attività non potrà essere esercitata.

Le disposizioni di cui ai precedenti art. 4 e 5 non si applicano alle "Case e appartamenti per vacanze" e alle “locazioni per finalità turistiche” già operanti e formalmente attive nel territorio comunale al momento dell’efficacia della delibera Consiliare di approvazione del presente regolamento, per le quali si applicheranno le disposizioni di cui al successivo art. 8.

Ai fini del computo di quanto previsto all’art. 4, si dovrà tener conto solamente delle nuove strutture CAV e le locazioni di alloggi con finalità turistiche che si aggiungeranno a quelle già gestite in forma unitaria e attive alla data di approvazione del presente regolamento, senza conteggiare quelle preesistenti.

Per attività già operanti si intendono anche le attività di “Case e Appartamenti per Vacanze” gestite in forma non imprenditoriale che risultino temporaneamente sospese o chiuse per osservare il periodo di 90 (novanta) giorni all’anno, sempre che non sia stata presentata la cessazione dell’attività.

La dimostrazione della preesistenza dell’attività sarà accertata dalla comunicazione pregressa depositata agli atti del SUAP. Se necessario, la verifica potrà essere effettuata anche per mezzo del controllo del codice C.i.r. – Codice identificativo di riferimento, rilasciato alle case e appartamenti per vacanze e alle locazioni turistiche, che risulta obbligatorio per queste forme di alloggio da indicare “*sugli strumenti utilizzati nella pubblicità, promozione e commercializzazione dell’offerta sia che avvenga con scritti o stampati o supporti digitali o con qualsiasi altro mezzo all’uopo utilizzato, nel rispetto dei termini di cui all’articolo2, comma 2, della legge regionale 7/2018*”.

ART. 8 – ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE PREESISTENTI

Relativamente ai precedenti artt. 4 e 5 le strutture ricettive definite "case e appartamenti per vacanze" e “le locazioni per finalità turistiche” già attive nel territorio comunale, e non formalmente cessate al momento dell’efficacia della delibera Consiliare di approvazione del presente Regolamento, dovranno adeguare le proprie unità immobiliari alle citate disposizioni in occasione dell’esecuzione di un intervento edilizio classificato di manutenzione straordinaria o di livello superiore che interessi, anche solo parzialmente, la distribuzione interna dei locali e/o del servizio igienico delle singole unità immobiliari.

Gli eventuali adeguamenti ai sensi di quanto prescritto al precedente art. 6 vanno invece comunque, obbligatoriamente, realizzati entro 1 (un) anno dall’esecutività della delibera di approvazione del presente Regolamento.

Nel caso di inottemperanza a detta prescrizione l'attività risulterà non conforme, per mancanza di requisiti essenziali ai fini della sicurezza e di conseguenza non potrà essere proseguita.

ART. 9 – DURATA E AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento resta in vigore per una durata quinquennale e comunque sino all’emanazione della sua, eventuale, revisione.

L’Amministrazione Comunale, in relazione ai propri obiettivi programmatici e all’interesse della qualità dell’offerta turistica a seguito di monitoraggio modificherà il presente provvedimento prima della scadenza del quinquennio di vigenza, acquisiti anche eventuali contributi partecipativi da parte dei destinatari e dei soggetti portatori di interessi diffusi.

Oltre alle forme di pubblicità previste per legge, al presente Regolamento sarà assicurata ampia trasparenza e idonea informazione anche a mezzo di pubblicazione sul sito internet del Comune di Sirmione.

ART. 10 - ADEMPIMENTI DI VIGILANZA E SANZIONI

I requisiti contenuti nel presente Regolamento costituiscono requisiti indispensabili per lo svolgimento dell’attività di C.A.V. e di locazione per finalità turistiche.

Gli Uffici Comunali e della Polizia Locale monitoreranno l’applicazione del presente Regolamento.

La mancanza dei requisiti comporterà per i C.A.V. l’applicazione della sanzione amministrativa, come previsto dall’art. 39 della l.r. 27/2015, mentre per le locazioni di alloggi con finalità turistiche, si applicherà la sanzione pecuniaria da €. 150,00 a €. 500,00 (*art. 7 bis del D.L.gs. 18/8/2000 n. 267*).

L’accertamento dell’assenza dei requisiti contenuti nel presente regolamento, oltre all’applicazione della sanzione pecuniaria, determina il venir meno degli effetti della comunicazione di avvio dell’attività e la conseguente impossibilità di proseguire l’attività stessa.

Nel caso in cui dalla comunicazione di avvio dell’attività si rilevi una difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo (Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, SCIA, CILA ecc.), si procederà all’applicazione delle sanzioni di cui al titolo IV – Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n° 380 del 2001.

ART. 11 - COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE

1. I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L’abrogazione, la modificazione ovvero l’entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.
2. Per quanto riguarda la disciplina specifica in materia di “Strutture ricettive non alberghiere”, e “locazioni di alloggi con finalità turistiche”, si rinvia a :
 - 2.1. DECRETO LEGISLATIVO 23 maggio 2011, n. 79 Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell’articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai *contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio*;
 - 2.2. Legge 9 dicembre 1998, n. 431 “*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*”.
 - 2.3. Legge Regionale 1 ottobre 2015 n° 27 (*Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*);

- 2.4. regolamento regionale 5 agosto 2016 n. 7 (*Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico - sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell'art. 37 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27 Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo*));
- 2.5. regolamento regionale 19 gennaio 2018 - n. 3 (*Disposizioni per la disciplina e la classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta in attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27 «Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo»*);
- 2.6. alla d.g.r. 28 giugno 2018, n. 280 che ha disciplinato il codice identificativo di riferimento (CIR) ai sensi dell'articolo 38 comma 8 bis della Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27
- 2.7. alla d.g.r. n. 6117, del 16 gennaio 2017, che ha approvato i contrassegni identificativi delle strutture ricettive non alberghiere (ostelli, foresterie lombarde, locande, bed & breakfast, rifugi alpinistici ed escursionistici);
3. Per quanto riguarda la disciplina generale dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità, si rinvia a:
 - 3.1. DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
 - 3.2. DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016, n. 222 (individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124);
 - 3.3. D.M. n° 37 del 2008 “Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;
 - 3.4. LEGGE 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
 - 3.5. L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio);
 - 3.6. Regolamento Edilizio comunale approvato con deliberazione del C.C. n° 51 del 10.11.2021;
4. Per quanto riguarda la disciplina specifica in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico, per quanto non diversamente definito, si rinvia a:
 - 4.1. DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in particolare Parte II, Capo III
 - 4.2. LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), in particolare art. 24
 - 4.3. LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare art. 32, comma 20, secondo periodo

- 4.4. DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'visitabilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
- 4.5. DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
- 4.6. CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
- 4.7. L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione)

CAPACITA' RICETTIVA CAV (ai sensi della L.R. 27/2015) - POSTI LETTO

Proprietà / Gestore CAV: _____

Indirizzo CAV: _____ n. _____

Dati catastali: NCT foglio n. _____ particella n. _____ subalterno n. _____ cat. _____

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE
----------	------------------

1	CAMERA SINGOLA da 9 a 13,99 mq	m ²		
2	CAMERA SINGOLA da 9 a 13,99 mq	m ²		
3	CAMERA SINGOLA da 9 a 13,99 mq	m ²		
4	CAMERA DOPPIA oltre i 14 mq	m ²		
5	CAMERA DOPPIA oltre i 14 mq	m ²		
6	SOGGIORNO	m ²		
7	ZONA GIORNO	m ²		
8	CUCINA	m ²		esclusi dal calcolo
9	ANGOLO COTTURA (fisso -3mq)	m ²		valore fisso in detrazione se presente angolo cottura
10	BAGNO	m ²		esclusi dal calcolo
11	BAGNO	m ²		esclusi dal calcolo
12	BAGNO	m ²		esclusi dal calcolo
13	STUDIO	m ²		
14	STANZA	m ²		
15	DISIMPEGNO	m ²		
16	DISIMPEGNO	m ²		

SUPERFICIE TOTALE	m ²	0,00
--------------------------	----------------	------

Superficie totale con tolleranza 5%	m ²	0,00
--	----------------	------

A	per unità immobiliari fino a un posto letto ogni 8 m ²	m ²	48,00	POSTI LETTO	0
B	per unità immobiliari da 49 m ² fino a un posto letto ogni 12 m ²	m ²	84,00	POSTI LETTO	0
C	per unità immobiliari oltre gli un posto letto ogni 14 m ²	m ²	85,00	POSTI LETTO	0

COMPILAZIONE: IMMETTERE I VALORI DELLE SUPERFICI UTILI (colore blu).IN BASE ALLA SUPERFICIE TOTALE CON TOLLERANZA 5%, VERIFICARE I CASI "A" - "B" - "C",
PER AVERE LA CAPACITA' RICETTIVA (NUMERO DI POSTI LETTO)