

DISPOSIZIONI ATTUATIVE AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE REGIONALE 10 GIUGNO 2025, N. 16 (DISPOSIZIONI PER IL RIUSO DI EDIFICI ESISTENTI FINALIZZATO ALL'ALLOGGIO DEL PERSONALE DI IMPRESE ALBERGHIERE, COMMERCIALI O ESERCENTI ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE ATTIVE SUL TERRITORIO REGIONALE, NONCHÉ DI ALTRE ATTIVITÀ STRETTAMENTE CORRELATE AL SETTORE TURISTICO. MODIFICAZIONI ALLE LEGGI REGIONALI 6 LUGLIO 1984, N. 33, E 4 SETTEMBRE 2001, N. 19).

Articolo 1
(Oggetto e finalità)

1. Le presenti disposizioni disciplinano, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 10 giugno 2025, n. 16 (Disposizioni per il riuso di edifici esistenti finalizzato all'alloggio del personale di imprese alberghiere, commerciali o esercenti attività di somministrazione di alimenti e bevande attive sul territorio regionale, nonché di altre attività strettamente correlate al settore turistico. Modificazioni alle leggi regionali 6 luglio 1984, n. 33, e 4 settembre 2001, n. 19), gli adempimenti e gli aspetti, anche di natura procedimentale, relativi all'applicazione della medesima legge. In particolare sono disciplinati: le caratteristiche del soggetto gestore; le modalità di gestione e fruizione degli edifici riutilizzati; i requisiti igienico-sanitari degli stessi in relazione alla loro specifica destinazione d'uso; le relative dotazioni e servizi.
2. Le presenti disposizioni non si applicano agli immobili, o porzioni di essi, aventi destinazione d'uso ad abitazione, ancorché siano utilizzati per l'alloggio del personale di cui al comma 1.
3. Coerentemente con le finalità della l.r. 16/2025, le presenti disposizioni perseguono l'obiettivo di accrescere la qualità del sistema turistico-ricettivo e commerciale valdostano e l'efficienza della gestione delle aziende operanti nei predetti settori, di promuovere l'ulteriore sviluppo di tali comparti e il rafforzamento dell'attrattività del territorio regionale, di attenuare le dinamiche di spopolamento dei territori montani e le difficoltà di reperire spazi per l'alloggio dei lavoratori stagionali e di migliorare il loro benessere, in linea con la deliberazione della Giunta regionale n. 402, in data 26 aprile 2023, recante l'approvazione del documento "Alleanza per il lavoro di qualità della Regione autonoma Valle d'Aosta".

Articolo 2
(Definizioni)

1. Ai fini delle presenti disposizioni, si intende per:
 - a) personale dipendente: i lavoratori subordinati o i lavoratori somministrati di cui all'articolo 30 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81 (Disciplina organica dei contratti di lavoro e revisione della normativa in tema di mansioni, a norma dell'articolo 1, comma 7, della legge 10 dicembre 2014, n. 183), assunti a tempo indeterminato o determinato, anche stagionale, con contratto a tempo pieno o a tempo parziale (part time) uguale o superiore al 50% dell'impegno orario previsto a tempo pieno; non sono

- considerati personale dipendente coloro che rendono prestazioni di lavoro intermittente, occasionale o autonomo;
- b) imprese alberghiere: gli operatori economici che gestiscono aziende alberghiere, ovvero alberghi propriamente detti, residenze turistico-alberghiere o alberghi diffusi, come individuati dalla legge regionale 6 luglio 1984, n. 33 (Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere);
 - c) imprese commerciali o esercenti attività di somministrazione di alimenti e bevande: gli operatori economici che gestiscono attività commerciali o di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi, rispettivamente, delle leggi regionali 7 giugno 1999, n. 12 (Principi e direttive per l'esercizio dell'attività commerciale), 2 agosto 1999, n. 20 (Disciplina del commercio su aree pubbliche e modifiche alla legge regionale 16 febbraio 1995, n. 6 (Disciplina delle manifestazioni fieristiche)) e 3 gennaio 2006, n. 1 (Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Abrogazione della legge regionale 10 luglio 1996, n. 13);
 - d) immobili: gli edifici, o porzioni di edifici, di cui agli articoli 2, comma 1, e 3, comma 1, della l.r. 16/2025, nei quali viene erogato il servizio di alloggio di cui alla medesima legge regionale;
 - e) alloggiati: il personale dipendente beneficiario del servizio di alloggio di cui alla l.r. 16/2025;
 - f) soggetto gestore: l'impresa che gestisce gli immobili, secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 1, della l.r. 16/2025 e dall'articolo 6 delle presenti disposizioni;
 - g) struttura competente: la struttura regionale competente in materia di strutture turistico-ricettive.

Articolo 3 ***(Personale dipendente beneficiario del servizio di alloggio)***

- 1. Può beneficiare del servizio di alloggio previsto dalla l.r. 16/2025 il personale dipendente delle imprese alberghiere, commerciali ed esercenti attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- 2. Può inoltre beneficiare del servizio di alloggio previsto dalla l.r. 16/2025 il personale dipendente degli operatori nei seguenti settori di attività che, ai fini di cui agli articoli 2, comma 1, e 3, comma 1, della l.r. 16/2025 medesima, sono considerati strettamente correlati al settore turistico:
 - a) gestione di strutture turistico-ricettive extralberghiere come individuate dalla legge regionale 29 maggio 1996, n. 11 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere);
 - b) gestione di complessi ricettivi all'aperto come individuati dalla legge regionale 24 giugno 2002, n. 8 (Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e norme in materia di turismo itinerante. Abrogazione della legge regionale 22 luglio 1980, n. 34);
 - c) gestione di aree attrezzate riservate alla sosta delle autocaravan come individuate dal Capo III della l.r. 8/2002;
 - d) gestione di impianti a fune ai sensi della legge regionale 18 aprile 2008, n. 20 (Disposizioni in materia di concessione e costruzione di linee funiviarie in servizio pubblico per trasporto di persone o di persone e cose);
 - e) erogazione dei servizi di informazione, accoglienza ed assistenza turistica da parte degli Uffici disciplinati dalla legge regionale 26 maggio 2009, n. 9 (Nuove disposizioni in materia di organizzazione dei servizi di informazione, accoglienza ed assistenza turistica ed istituzione dell'Office régional du tourisme - Ufficio regionale del turismo), uffici informazioni turistiche, o di altri operatori che erogano i medesimi servizi;
 - f) gestione di attività di noleggio di attrezzature e articoli sportivi;
 - g) gestione di impianti sportivi;

- h) gestione di scuole di sci e di società di guide alpine;
- i) gestione di complessi termali e centri benessere;
- j) erogazione di servizi di trasporto pubblico locale.

Articolo 4

(Riuso di edifici con destinazione ad attività turistico-ricettiva alberghiera)

1. L'articolo 2 della l.r. 16/2025 si applica agli edifici, o porzioni di edifici:
 - a) nei quali l'attività turistico-ricettiva alberghiera sia stata oggetto di cessazione definitiva almeno tre anni prima della data di presentazione della SCIA di cui all'articolo 15;
 - b) rispetto ai quali risulti il mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva alberghiera alla data di presentazione della SCIA di cui all'articolo 15.
2. La cessazione definitiva dell'attività e il mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva alberghiera devono risultare dagli atti del Comune o dello Sportello unico competente per territorio (SUEL) e del Registro delle imprese o della struttura competente.
3. Fermi restando entrambi i requisiti di cui al comma 1, l'articolo 2 della l.r. 16/2025 si applica anche alle dipendenze di cui all'articolo 7 della l.r. 33/1984 e alle strutture complementari di aziende alberghiere, a condizione che sia certificato l'asservimento all'azienda alberghiera.
4. L'articolo 2 della l.r. 16/2025 non si applica alle porzioni degli edifici nei quali risulti in esercizio un'attività turistico-ricettiva alberghiera.
5. Gli edifici, o porzioni di edifici, di cui al presente articolo conservano la destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Articolo 5

(Riuso di edifici con destinazione ad usi diversi da quello turistico-ricettivo alberghiero)

1. L'articolo 3 della l.r. 16/2025 si applica agli edifici, o porzioni di edifici, di proprietà pubblica o privata, aventi destinazione d'uso diversa da quella turistico-ricettiva alberghiera, purché il vigente Piano regolatore generale comunale urbanistico e paesaggistico (PRG) ne consenta la destinazione d'uso turistico-ricettiva alberghiera.
2. L'avvio dell'attività di cui alla l.r. 16/2025 è subordinato al cambio di destinazione d'uso in destinazione turistico-ricettiva alberghiera.

Articolo 6

(Soggetti gestori)

1. Gli immobili possono essere gestiti esclusivamente da imprese esercenti aziende turistico-ricettive alberghiere in attività, regolarmente classificate ai sensi dell'articolo 3 della l.r. 33/1984, in forma singola o associata. Sono considerate in attività anche le aziende turistico-ricettive alberghiere la cui attività sia sospesa, purché la sospensione abbia durata non superiore a 12 mesi, eventualmente prorogabile nel caso in cui essa sia dovuta all'esecuzione di lavori presso l'azienda per i quali risulti un titolo abilitativo edilizio aperto. Nel caso in cui la sospensione dell'attività alberghiera si protragga oltre tali termini, decadono i presupposti per l'ottenimento del titolo abilitativo per la gestione degli immobili ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 16/2025.

2. Ai fini di cui al comma 1, qualora la forma di gestione degli immobili sia quella associata, deve essere costituita un'apposita impresa, che può essere composta esclusivamente da imprese alberghiere in attività.
3. Ai fini di cui ai commi 1 e 2, i presupposti per l'ottenimento del titolo abilitativo per la gestione degli immobili ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 16/2025 decadono qualora:
 - a) l'impresa del soggetto gestore esercente aziende turistico-ricettive alberghiere cessi tale attività, o anche una sola impresa nel caso della forma di gestione associata;
 - b) l'azienda turistico-ricettiva alberghiera del soggetto gestore, o anche una sola azienda nel caso della forma di gestione associata, cessi l'attività a qualsiasi titolo.
4. In caso di decadenza, ai sensi dei commi 1 e 3, dei presupposti per l'ottenimento del titolo abilitativo per la gestione degli immobili, il SUEL diffida l'interessato a ripristinare i requisiti di cui ai commi 1 e 3, assegnando un termine non superiore a 6 mesi, eventualmente prorogabile a fronte di motivate e comprovate circostanze. In caso di mancata ottemperanza alla diffida di cui al periodo precedente entro il termine indicato, il SUEL adotta un provvedimento di decadenza del titolo abilitativo alla gestione.
5. All'interno degli immobili il soggetto gestore agisce con le funzioni e gli obblighi stabiliti dalle presenti disposizioni, anche nei confronti dei dipendenti per i quali lo stesso coincide con il datore di lavoro.
6. Il trasferimento della gestione è soggetto a SCIA da presentare, da parte del nuovo soggetto gestore, al SUEL. Il subentrante può esercitare l'attività a condizione che sia in possesso dei requisiti previsti dalla l.r. 16/2025 e dalle presenti disposizioni.

Articolo 7 ***(Strutture complementari)***

1. Gli immobili sono qualificati come strutture complementari di almeno una delle aziende turistico-ricettive alberghiere in esercizio ubicate sul territorio regionale e facenti capo al soggetto gestore.
2. Gli immobili:
 - a) non costituiscono abitazioni residenziali né luoghi di lavoro, ma spazi a servizio dell'organizzazione dell'attività d'impresa finalizzati esclusivamente all'alloggio del relativo personale dipendente al di fuori dell'orario di lavoro;
 - b) devono essere asserviti, con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto presso i competenti uffici di conservatoria dei registri immobiliari, alle aziende turistico-ricettive alberghiere di cui costituiscono struttura complementare.

Articolo 8 ***(Vincolo di destinazione in caso di ampliamento)***

1. Il vincolo di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 5, comma 4, della l.r. 16/2025, è trascritto nei registri pubblici conservati presso i competenti uffici di conservatoria dei registri immobiliari e non sostituisce l'eventuale vincolo disposto in caso di agevolazioni concesse ai sensi di leggi regionali per gli investimenti effettuati su di essi.

Articolo 9
(Disposizioni relative alla gestione)

1. Negli immobili può beneficiare del servizio di alloggio, nonché degli eventuali ulteriori spazi, inclusi i posti auto, e dei servizi disponibili, esclusivamente il personale dipendente delle imprese e degli operatori di cui all'articolo 3, purché la sede di lavoro sia ubicata sul territorio regionale, senza alcun limite di distanza.
2. Il servizio di alloggio fornito dal soggetto gestore deve sempre essere intermediato dal datore di lavoro del dipendente beneficiario. L'eventuale rapporto diretto tra soggetto gestore e alloggiati deve sempre essere formalmente assentito dal datore di lavoro.
3. Le eventuali camere o unità abitative non occupate devono restare inutilizzate e disponibili esclusivamente per l'alloggio dei soggetti beneficiari di cui al comma 1.
4. Il soggetto gestore ha l'obbligo di provvedere:
 - a) alla manutenzione ordinaria degli immobili e, qualora sia anche proprietario degli stessi, pure a quella straordinaria;
 - b) alla pulizia delle camere, delle unità abitative e degli spazi ad uso comune almeno una volta alla settimana;
 - c) alla fornitura agli alloggiati di un set di biancheria per il letto e il bagno;
 - d) limitatamente alle unità abitative, alla fornitura di un set di biancheria per la cucina;
 - e) alla sostituzione della biancheria di cui alle lettere c) e d) almeno una volta alla settimana;
 - f) esclusivamente nel caso in cui il numero di alloggiati sia superiore a 30, a garantire il servizio di portineria per 24 ore al giorno;
 - g) nei casi diversi da quelli di cui alla lettera f), a garantire un servizio di reperibilità telefonica operativo tutti i giorni per 24 ore al giorno.
5. Il soggetto gestore ha facoltà di far liberare le camere, le unità abitative e gli spazi comuni per un periodo non superiore a 60 giorni all'anno, per consentire la programmazione e la realizzazione, con celerità e sicurezza, degli interventi relativi alle manutenzioni periodiche degli immobili. La predetta facoltà deve essere esercitata al di fuori del periodo di esercizio dell'attività indicato nella SCIA di cui all'articolo 15, salvi i casi di attività esercitata per più di 10 mesi all'anno, nei quali la facoltà può essere esercitata anche nel corso dell'esercizio.
6. Ai fini della gestione degli immobili, il soggetto gestore è tenuto ad adottare un apposito Regolamento in cui sono definiti:
 - a) il periodo d'apertura;
 - b) le modalità di accesso;
 - c) le modalità di utilizzo degli spazi ad uso comune;
 - d) i servizi disponibili;
 - e) le norme comportamentali finalizzate a garantire condizioni di igiene, decoro, comfort e quiete degli alloggiati;
 - f) i riferimenti del soggetto gestore e le modalità per richiederne l'intervento;
 - g) le regole per l'eventuale accesso e/o pernottamento di ospiti degli alloggiati;
 - h) i limiti e le regole per l'eventuale accesso di animali domestici;
 - i) gli arredi, oggetti, attrezzature ed apparecchiature non consentiti;
 - j) le modalità per l'accesso periodico del soggetto gestore alle camere ed alle unità abitative per verificarne le condizioni;
 - k) altre eventuali disposizioni.

7. Il servizio di alloggio di cui alle presenti disposizioni può essere oggetto di integrazione del contratto di lavoro oppure di un contratto dedicato, nel qual caso deve essere sottoscritto dal lavoratore, dal datore di lavoro e dal soggetto gestore. Il contratto che disciplina il servizio di alloggio non può avere durata superiore a 10 mesi, eventualmente rinnovabili, né comunque a quella del contratto di lavoro del lavoratore, e si risolve in caso di cessazione del rapporto di lavoro, nonché nel caso di violazione reiterata del Regolamento di cui al comma 6. Nel caso di cessazione del rapporto di lavoro, il datore di lavoro è tenuto ad informare senza indugio, e comunque entro un termine di 5 giorni dalla cessazione, il soggetto gestore.
8. Gli operatori economici di cui all'articolo 3, comma 1, diversi dal soggetto gestore e dalle imprese che lo costituiscono, e di cui all'articolo 3, comma 2, interessati ad alloggiare proprio personale dipendente presso gli immobili, possono stipulare una convenzione con il soggetto gestore per la definizione di specifiche condizioni di utilizzo.
9. Per tutti gli immobili, il soggetto gestore deve tenere, nel rispetto dei principi e della disciplina di cui al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, un Registro in cui sono indicati per ciascun alloggiato le generalità, la camera o unità abitativa occupata, la data di insediamento, il datore di lavoro, gli estremi del contratto di lavoro e la sua eventuale scadenza, nonché i giorni di eventuale presenza di ospiti che pernottino, ove consentito dal Regolamento ai sensi del comma 6, lettera g). Il Registro deve essere sempre reso accessibile alla struttura competente per l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo di cui all'articolo 14.
10. Qualora il soggetto gestore non sia proprietario degli immobili, alla manutenzione straordinaria provvede quest'ultimo, salvo diversi accordi formali tra gli stessi. Incombe sul soggetto gestore l'obbligo di segnalare senza indugio al soggetto proprietario la necessità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria. In ogni caso, ai lavoratori dipendenti deve essere assicurata la pronta esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione.

Articolo 10

(Requisiti generali minimi degli edifici o porzioni di edifici)

1. Gli immobili sono dotati di spazi destinati esclusivamente all'alloggio e di spazi ad uso comune. Gli spazi per l'alloggio possono essere costituiti da camere, da unità abitative oppure da camere e unità abitative.
2. Gli immobili devono essere dotati di agibilità e devono rispettare i requisiti di aerazione, illuminazione, sicurezza impiantistica e antincendio previsti dalle norme vigenti per le aziende alberghiere al momento della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 15, fatti salvi gli obblighi di adeguamento eventualmente imposti da norme successive.
3. Gli immobili devono essere dotati di un sistema di riscaldamento, centralizzato o autonomo, esteso a tutte le camere, le unità abitative e gli spazi ad uso comune, ad eccezione di autorimesse, cantine, depositi, magazzini e locali tecnici. In ciascuna camera ed unità abitativa deve essere garantita la possibilità di attivazione, disattivazione e regolazione autonoma del riscaldamento. Non è consentita la presenza di stufe e caminetti.
4. Negli immobili aventi un numero complessivo di camere e unità abitative inferiore a 7, almeno 1 camera o 1 unità abitativa deve essere conforme alla normativa vigente in materia

di accessibilità delle persone con disabilità; al di sopra di tale soglia si applicano le norme in materia di accessibilità previste per le aziende alberghiere. La predetta conformità è comunque richiesta per tutti i locali ad uso comune, fatta eccezione per le eventuali cantine, depositi, magazzini e locali tecnici.

5. Gli immobili devono essere dotati di un sistema di videosorveglianza di tutti gli accessi e di tutti gli spazi ad uso comune.
6. Gli immobili con una capacità ricettiva superiore a 10 posti letto devono essere dotati di un locale ad uso comune adibito a sala soggiorno, che abbia una superficie almeno pari a quella prescritta per gli alberghi a 2 stelle, posti a sedere per almeno il 25% dei posti letto e sia munita di un televisore o smart tv con schermo da almeno 26 pollici. Il locale può non essere dotato di servizi igienici ad uso comune.
7. Gli immobili devono essere dotati di un locale ad uso comune per il lavaggio della biancheria, attrezzato con lavatrice ed asciugatrice, eventualmente a pagamento. Il locale non è obbligatorio se è operativa una lavanderia automatica aperta al pubblico nel raggio di 2 km, se tutte le camere e le unità abitative sono dotate di lavatrice autonoma oppure se il soggetto gestore fornisce agli alloggiati un servizio di lavanderia.
8. Gli immobili devono essere dotati di uno spazio ad uso comune per il deposito di beni personali degli alloggiati. Lo spazio ad uso comune non è necessario se viene messo a disposizione uno spazio analogo entro una distanza di 500 metri dall'immobile. In quest'ultima ipotesi, lo spazio analogo non deve avere necessariamente destinazione ad attività turistico-ricettiva e non beneficia di alcuna agevolazione prevista da qualsiasi norma regionale.
9. Gli immobili devono essere dotati di un locale cucina ad uso comune, che sia conforme alla normativa vigente per le cucine ad uso collettivo e caratterizzato, con riferimento al numero totale dei posti letto relativi alle camere non ricomprese all'interno di unità abitative, dalle seguenti dotazioni minime: lavabo (una vasca ogni 20 posti letto), piano cottura (due punti cottura ogni 20 posti letto), frigoriferi e armadi con spazio dedicato per ogni posto letto, set di pentole e stoviglie e biancheria per la cucina. La cucina non deve essere alimentata a gas né a biomassa. Ai fini del rispetto delle norme in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, il responsabile del locale cucina è il soggetto gestore. Il locale ad uso cucina non è richiesto, oltre che nel caso in cui l'immobile sia dotato esclusivamente di unità abitative, anche nei casi in cui il soggetto gestore garantisca, per l'intero periodo di apertura, la somministrazione di alimenti e bevande per 3 pasti giornalieri (colazione, pranzo e cena) con una delle seguenti modalità: direttamente all'interno dell'immobile attraverso un servizio di catering oppure presso esercizi pubblici abilitati alla somministrazione di alimenti e bevande convenzionati che siano situati entro una distanza di 2 km dall'immobile, oppure ancora presso la propria azienda turistico-ricettiva alberghiera, purché sia ubicata entro la medesima distanza.
10. Gli immobili con una capacità ricettiva superiore a 10 posti letto devono essere dotati di un locale refettorio ad uso comune, che sia conforme alla normativa vigente e caratterizzato, con riferimento al numero totale dei posti letto relativi esclusivamente alle camere non ricomprese all'interno di unità abitative, dalle seguenti dotazioni minime: tavoli e sedie idonei a insediare contemporaneamente un numero di lavoratori corrispondente al 50% dei posti letto. Ai fini del rispetto delle norme in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, il responsabile del locale refettorio è il soggetto gestore. Il locale ad uso refettorio non è obbligatorio, oltre che nel caso in cui l'immobile sia dotato esclusivamente di unità

abitative, anche nei casi in cui il soggetto gestore garantisca, per l'intero periodo di apertura, la somministrazione di alimenti e bevande per 3 pasti giornalieri (colazione, pranzo e cena) presso esercizi pubblici abilitati alla somministrazione di alimenti e bevande convenzionati che siano situati entro una distanza di 2 km dall'immobile, oppure presso la propria azienda turistico-ricettiva alberghiera, purché sia ubicata entro la medesima distanza. Il locale refettorio può coincidere, anche parzialmente, con la sala soggiorno di cui al comma 6, sempre che siano rispettate le dimensioni e le dotazioni previste per entrambi.

11. Gli immobili possono essere dotati di ulteriori spazi ad uso comune, che devono essere realizzati in conformità alle normative vigenti.
12. Gli immobili con una capacità ricettiva superiore a 30 posti letto devono essere dotati di uno spazio di portineria in prossimità dell'accesso principale, ai fini dell'erogazione del servizio di cui all'articolo 9, comma 4, lettera f).
13. Gli immobili, anche se divisi in porzioni o in più corpi di fabbrica, devono costituire un'unica unità immobiliare avente classamento catastale coerente con la destinazione d'uso turistico-ricettiva alberghiera e devono essere privi di locali catastalmente individuati come beni comuni; essi possono essere catastalmente suddivisi come "porzioni unite di fatto", costituenti comunque un'unica unità immobiliare.
14. Tutte le camere e le unità abitative degli immobili di cui al comma 1 devono essere dotate di impianto wifi.
15. Negli immobili con una capacità ricettiva superiore a 10 posti letto non è consentito l'accesso diretto alle camere ed alle unità abitative dalla pubblica via. L'accesso alle camere e alle unità abitative deve avvenire esclusivamente tramite un percorso caratterizzato da un unico punto di sbocco sulla pubblica via ed un numero limitato di accessi all'immobile.

Articolo 11 ***(Requisiti obbligatori per le camere)***

1. Le camere, ivi comprese quelle all'interno di unità abitative, devono possedere i seguenti requisiti obbligatori:
 - a) numero dei posti letto non superiore a 2;
 - b) superfici minime, al netto di ogni altro ambiente accessorio, coincidenti con quelle previste per le aziende alberghiere all'articolo 6, comma 1, della l.r. 33/1984;
 - c) letto/i, un comodino per ogni letto, tavolo, sedia, armadio; l'armadio deve avere, per ogni posto letto, una larghezza di almeno 55 cm lineari disponibili per appendere gli abiti, disporre di almeno 2,2 metri lineari di ripiani, ed avere almeno un'anta dotata di serratura.
2. Le camere non ricomprese all'interno di unità abitative, oltre a dover possedere i requisiti di cui al comma 1, devono essere dotate di 1 bagno privato, di superficie minima coincidente con quella prevista per le aziende alberghiere all'articolo 6, commi 8 e 9, della l.r. 33/1984, avente areazione diretta dall'esterno o adeguata aspirazione meccanica, e attrezzato almeno con lavabo, wc, bidet e doccia (o vasca da bagno), oppure con lavabo, wc con doccetta e doccia (o vasca da bagno).
3. Nelle camere non possono essere installati poltrone letto, brandine, materassi gonfiabili, né altre dotazioni concepite per i pernottamenti occasionali.

Articolo 12
(Requisiti obbligatori per le unità abitative)

1. Le unità abitative devono possedere i seguenti requisiti obbligatori:
 - a) numero dei posti letto non superiore a 4;
 - b) almeno 1 bagno privato, di superficie minima coincidente con quella prevista per le aziende alberghiere all'articolo 6, commi 8 e 9, della l.r. 33/1984, avente areazione diretta dall'esterno o adeguata aspirazione meccanica e dotato almeno di lavabo, wc, bidet e doccia (o vasca da bagno), oppure di lavabo, wc con doccetta e doccia (o vasca da bagno);
 - c) cucina o angolo cucina privato, non alimentato a gas né a biomassa, attrezzato almeno con lavabo, piano cottura, frigorifero, armadio, set di pentole e stoviglie;
 - d) superfici minime:
 - 1) monolocali adibiti a cucina-pranzo-soggiorno e a pernottamento aventi 1 posto letto: superficie minima pari a 14,5 mq, esclusi il bagno e gli eventuali locali accessori;
 - 2) per le unità abitative aventi 2 o più posti letto: fermo restando il limite massimo di 4 posti letto stabilito alla lettera a), superfici minime delle unità abitative, al netto di ogni locale accessorio, corrispondenti a quelle previste per le residenze turistico-alberghiere all'articolo 6, commi 5 e 6, della l.r. 33/1984;
 - e) arredi: tavolo, con almeno 1 sedia per ogni posto letto, poltrona o divano con numero di sedute pari al numero complessivo dei posti letto.
2. Nelle unità abitative non possono essere installati poltrone letto, brandine, materassi gonfiabili, né altre dotazioni concepite per i pernottamenti occasionali.

Articolo 13
(Computo posti letto)

1. Ai fini di cui alle presenti disposizioni, i divani letto ed i letti a scomparsa devono essere computati come posto letto.
2. Nei letti a più piazze, sono computati tanti posti letto quante sono le piazze.

Articolo 14
(Funzioni di vigilanza e controllo)

1. Il soggetto gestore è tenuto a consentire, in qualsiasi momento, l'accesso agli immobili da parte della struttura competente ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo previste dall'articolo 12, comma 7, della l.r. 33/1984, e dall'articolo 9, comma 5, della l.r. 16/2025.
2. L'accesso alle singole camere ed unità abitative è subordinato al preavviso da parte del soggetto gestore, di almeno 30 minuti, all'alloggiato.
3. La struttura competente può visionare, in qualsiasi momento, il Regolamento e il Registro di cui all'articolo 9, commi 6 e 9.
4. La struttura competente comunica al SUEL le eventuali violazioni che possano essere rilevanti ai fini della decadenza del titolo abilitativo per la gestione degli immobili.
5. Restano ferme le attribuzioni degli altri organi pubblici per le materie di rispettiva competenza.

Articolo 15
(Disposizioni procedurali)

1. Chiunque intenda gestire gli immobili presenta allo Sportello unico competente per territorio (SUEL) la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'articolo 22 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). L'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della SCIA.
2. Nella SCIA sono indicati:
 - a) il possesso dei requisiti di onorabilità previsti per la gestione delle aziende turistico-ricettive alberghiere;
 - b) il titolo di disponibilità dell'immobile;
 - c) il possesso dei requisiti di cui agli articoli 10, 11 e 12;
 - d) il possesso dei requisiti in materia urbanistica, con particolare riferimento alla destinazione d'uso, ed edilizia, in relazione ai titoli abilitativi e all'agibilità ad essi riferiti;
 - e) l'ubicazione dell'immobile;
 - f) il numero delle camere e delle unità abitative, e dei relativi posti letto;
 - g) il periodo di esercizio dell'attività;
 - h) la tipologia del servizio di ristorazione, con riferimento alle opzioni individuate all'articolo 10;
 - i) la presenza del Regolamento di cui all'articolo 9, comma 6, delle presenti disposizioni.
3. La presentazione della SCIA autorizza ad effettuare, unitamente alla prestazione del servizio di alloggio, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate.
4. La gestione degli immobili non è soggetta all'autorizzazione sanitaria di cui all'art. 231 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, trattandosi di strutture complementari di aziende alberghiere.
5. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 6, comma 6, ogni variazione relativa a stati, fatti e condizioni indicati nella SCIA è comunicata, entro e non oltre trenta giorni dal suo verificarsi, al SUEL.
6. Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della SCIA, i soggetti competenti verificano la sussistenza dei requisiti degli immobili previsti dalla normativa vigente e dalle presenti disposizioni.