**STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE**

**AVVIO ATTIVITÀ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Descrizione** | Sono aziende ricettive alberghiere gli esercizi pubblici a gestione unitaria che offrono ospitalità al pubblico in uno o più stabili o parti di stabili.  Sono "alberghi" le aziende che forniscono alloggio ed eventuale vitto ai clienti, in almeno 7 camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori. L'attività può essere svolta in dipendenze situate a non più di 100 metri di distanza dalla casa madre; in essi è consentita la presenza di unità abitative dotate di cucina o angolo cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 35 per cento di quella complessiva della struttura.  Sono "alberghi residenziali" le aziende che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da uno o più locali con cucina o angolo cottura; in essi è consentita la presenza di camere nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 35 per cento di quella complessiva della struttura. L'attività può essere svolta in dipendenze situate a non più di 100 metri di distanza dalla casa madre.  Sono "condhotel" le aziende aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie complessiva non può superare il 40 per cento del totale della superficie netta destinata alle camere.".  Possono assumere la denominazione di "villaggi albergo" le strutture ricettive alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione di unità abitative dislocate in più stabili e dall'inserimento dell'insieme ricettivo in un'unica area recintata.  Possono assumere la denominazione di "alberghi diffusi" le strutture ricettive alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante e annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico del comune e distanti non oltre 300 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali; l'identità della struttura ricettiva è riconoscibile in tutte le sue componenti (arredi, insegne o altri segni distintivi), al fine di garantire l'omogeneità dei servizi.  Possono assumere la denominazione di "alberghi rurali" le strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali o complessi immobiliari rurali, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto, con bevande e pietanze tipiche della Regione preparate prevalentemente con l'impiego di materie prime di produzione locale ed eventuali altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo.  Assumono la denominazione di “motel” gli alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l’assistenza delle autovetture e delle imbarcazioni e che assicurino uno standard minimo di servizi di assistenza meccanica, di rifornimento carburanti e di parcheggio per un numero di automobili ed imbarcazioni superiore del 10 per cento a quello delle unità abitative, nonché servizi di bar, ristorante o tavola calda e fredda.  L'esercizio dell'attività ricettiva comprende l'esposizione e la vendita di prodotti tipici e manufatti locali. |
| **Riferimenti normativi** | * L.R. n. 22/1984; * L.R. n. 27/1998; * D.Lgs. n. 79/2011 (Codice del Turismo); * L.R. n. 16 del 28/07/2017; * Nota Ass. Turismo RAS, prot. 7075/XI.8 del 10/04/2019; * L.R. n. 23/2018. |
| **Requisiti generali** | * Agibilità dei locali; * Destinazione d’uso appropriata dei locali per ogni tipologia di struttura; * Requisiti T.U.L.P.S.; * Requisiti per la Prevenzione Incendi |
| **Precisazioni su requisiti tecnici, edilizi ed igienico-sanitari** | La superficie minima delle camere ad uno o più letti, l’altezza minima dei locali, la dotazione dei servizi igienici, l’accessibilità per i disabili e quindi l’ingombro massimo delle camere e dei vani, sono stabiliti dal regolamento edilizio comunale.  Laddove non in contrasto, si applicano le norme previste per gli esercizi alberghieri di cui al R.D. 24 maggio 1920, n. 1102 e successive modifiche ed integrazioni.   * Camera a un letto: superficie minima mq 8,00 oppure mc 24,00; * Camera a due letti: superficie minima mq 14,00 oppure mc 42,00; * Camera a più di due letti: superfici minime e cubatura sono quelle delle camere a due letti, aumentate, per ogni letto in più, di un numero rispettivamente di metri cubi o quadrati pari alla differenza di cubatura e superficie tra le camere ad uno e quelle a due letti.   È obbligatorio almeno un servizio igienico ogni 10 posti letto.  Nei casi di promiscuità, qualora l’unità abitativa dell’albergo sia dotata di angolo-cottura, in luogo di apposita cucina in locale separato, la superficie utile della camera dovrà essere incrementata di ulteriori 2 metri quadrati. |
| **Come si presenta la pratica?** | La pratica di comunicazione di avvio attività è da presentarsi in via telematica sul portale messo a disposizione dalla Regione Sardegna al seguente indirizzo:  [www.sardegnaimpresa.eu/it/sportello-unico](http://www.sardegnaimpresa.eu/it/sportello-unico) . Cliccando sulla voce “Accedi al SUAPE” il portale richiede l’autenticazione o con la tessera CNS o con le credenziali SPID.  L’inserimento di una nuova pratica è possibile cliccando sul pulsante “Avvia compilazione”, dopodiché il sistema inizia la procedura guidata alla fine della quale, saranno generati i moduli appropriati da compilare online. Occorre selezionare con precisione l’attività produttiva oggetto della pratica e rispondere coerentemente alle condizioni che il sistema man mano richiede, per evitare che vengano generati modelli errati da compilare.  Il portale genera quindi il seguente modello:   * DUA; * A4; * B10; * C1; * D3; * D4; * E1; * E7 (licenza fiscale in caso di vendita o somministrazione alcolici); * F20 (SCIA prevenzione incendi).   A seguito della compilazione del modello B10 il sistema permetterà il download del modello obbligatorio F29 “Classificazione delle strutture ricettive alberghiere”.  Alla fine della compilazione sarà possibile firmare digitalmente i modelli e gli allegati con un’unica operazione automatica. |
| **Precisazioni sulla classificazione** | Le attività ricettive sono obbligatoriamente soggette a classificazione, da effettuarsi in base ai requisiti posseduti, secondo i seguenti livelli;   * Alberghi e Alberghi Residenziali: da 1 a 5 stelle (le dipendenze sono classificate nella categoria immediatamente inferiore rispetto alla casa madre); * Villaggi Albergo, Alberghi Diffusi e Alberghi Rurali: da 1 a 3 stelle;   Le strutture ricettive alberghiere classificate a 4 stelle possono assumere la denominazione "superior" e le strutture ricettive alberghiere classificate a 5 stelle possono assumere la denominazione "lusso", previo nulla osta da parte della Giunta Regionale.  La classificazione è effettuata a mezzo di autodichiarazione da parte del gestore dell'attività ricettiva con pratica SUAPE, il quale individua la categoria di classificazione attraverso l'auto-valutazione dei requisiti.  Il comune verifica la completezza e la coerenza della documentazione presentata e procede alla rettifica della classificazione quando, a seguito di accertamento d'ufficio, risulta che la struttura ricettiva possiede requisiti di qualificazione inferiori rispetto a quelli attestati nell'autodichiarazione.  La classificazione alberghiera non è più soggetta al rinnovo quinquennale, la stessa è quindi valida a tempo indeterminato. Solo nel caso di variazioni della struttura ricettiva è fatto obbligo di comunicare l’aggiornamento della classifica, con una pratica da rivolgere al SUAPE.  Alla struttura viene successivamente comunicata l’attribuzione dell’Identificativo Unico Numerico (I.U.N.), da parte dei competenti Uffici Regionali. |
| **Precisazioni sulla somministrazione alimenti e bevande** | Le strutture ricettive alberghiere possono somministrare alimenti e bevande, di norma, alle persone alloggiate. Nel caso nella struttura si intenda avviare la ristorazione anche per il pubblico indistinto, si dovrà attivare selezionare un ulteriore intervento. Il sistema richiede, in questo caso, di ritornare alla FASE 1 dell’inserimento dati e aggiungere un intervento del settore “Somministrazione di alimenti e bevande”; il portale aggiunge quindi i seguenti modelli:   * B5; * D1; * E1; * E7 (per vendita alcolici). |
| **Precisazioni sui requisiti anti incendio** | L’autorità anti incendio ha individuato, fra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, anche le seguenti:   * Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico – alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 25 posti-letto; * Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico – alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, fino a 50 posti letto (esame progetto non previsto) (Cat. A); * Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico – alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, B&B, dormitori, case per ferie, da 50 a 100 posti letto (Cat. B); * Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico – alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 100 posti letto. |
| **Chiarimenti interpretativi in merito alla trasformazione tra strutture ricettive di una medesima macro-tipologia** | L’Assessorato Regionale del Turismo, Artigianato e Commercio, con Circolare del 30/04/2020, precisa che i gruppi di strutture ricettive individuati dalla L.R. n. 16/2017 all’art. 13, ovvero: Strutture ricettive alberghiere; Strutture ricettive all’aria aperta e Strutture ricettive extra-alberghiere, sono da intendersi macro-tipologie, ai fini di semplificare e uniformare le procedure nel caso di trasformazione da una tipologia ad un’altra, all’interno di una stessa macro-tipologia.  Le “Strutture ricettive alberghiere” sono definite dal successivo art. 14:   1. Alberghi; 2. Alberghi residenziali; 3. Condhotel.   La trasformazione da albergo ad albergo residenziale (o viceversa), viste le caratteristiche similari, necessita di un semplice intervento di variazione e non di cessazione e successivo avvio.  La tipologia condhotel invece, per la quale fra l’altro, non sono ancora state adottate le direttive di attuazione, costituisce una tipologia a sé stante pertanto la procedura di semplice variazione, sopra descritta, non può essere adottata. |
| **Posso presentarla io oppure devo rivolgermi a un tecnico?** | La presente pratica necessita di una dichiarazione asseverativa di conformità alle norme in materia di requisiti igienico sanitari e di sicurezza per attività soggette al rispetto di requisiti specifici, nella fattispecie le strutture ricettive (prevenzione incendi, scarichi, ecc.).  Occorre pertanto incaricare un tecnico abilitato il quale provvederà a compilare e firmare i modelli A4, gli allegati al modello F20 e altre dichiarazioni tecniche che dovessero necessitare.  L’utente può peraltro gestire autonomamente la compilazione della pratica, per le parti dichiarative più generali, purché abbia in dotazione:   * PEC (Posta Elettronica Certificata); * Kit di Firma Digitale.   In assenza di questi strumenti, o per altre esigenze, occorre rivolgersi ad un consulente (commercialista, tecnico abilitato, agenzia, ecc.), delegandolo con l’apposita procura; in questo caso sarà cura del soggetto delegato inviare la pratica. |
| **Che “Tipo di procedimento” devo selezionare?** | Questo tipo di attività richiede un’autocertificazione a 0 (zero) giorni. |
| **Documentazione da allegare** | * Planimetria QUOTATA in scala 1:100 o 1:200, con evidenziata la disposizione dell’esercizio ricettivo, la destinazione dei singoli ambienti, la capacità ricettiva delle singole camere o unità residenziali ed ogni altro elemento utile a descrivere la tipologia dell’attività esercitata; * B10 - F29 Classificazione strutture ricettive alberghiere. |
| **Quali altri adempimenti sono necessari per l’avvio attività?** | Ogni avvio attività di tipo commerciale presuppone l’acquisizione di un numero di Partita IVA presso la Camera di Commercio territorialmente competente e i relativi adempimenti fiscali.  La pratica ad immediato avvio presentata al SUAPE consente subito l’apertura dell’attività; il SUAPE provvede entro due giorni lavorativi ad inviare una ricevuta di regolarità formale che è a tutti gli effetti il titolo abilitativo.  La comunicazione dei prezzi deve essere presentata entro le seguenti improrogabili scadenze:   * Esercizi di nuova apertura: non oltre i 30 giorni dalla data di avvio attività; * Strutture in attività:   + Entro il 1° ottobre per le tariffe da applicare dal 1° gennaio dell’anno successivo;   + Entro il 1° marzo per le tariffe da applicare dal 1° giugno dello stesso anno.   La mancata presentazione entro i termini previsti comporta l’implicita conferma delle ultime tariffe comunicate. |
| **Come si pagano i diritti di istruttoria pratica?** | Questa tipologia di avvio attività è soggetta al pagamento di € 50,00 per diritti di istruttoria pratica, da versare con Sistema Pago PA o tramite bonifico al seguente  IBAN: IT06J0760103200001073284026 Codice ABI di poste italiane: 07601 Causale: Diritti di istruttoria SUAPE  La ricevuta di pagamento dovrà essere scansionata e allegata in formato PDF alla documentazione della pratica, come allegato libero. |
| **I nostri uffici** | Gli uffici comunali del SUAPE si trovano al terzo piano del Comune di Olbia in via Garibaldi n. 49.  Operatori Suape di riferimento:  Dott. Massimo Depalmas – tel. 0789/52063 [mdepalmas@comune.olbia.ot.it](mailto:mdepalmas@comune.olbia.ot.it)  Dott. Ivan Ponsano – tel. 0789/52067 [ivan.ponsano@comune.olbia.ot.it](mailto:ivan.ponsano@comune.olbia.ot.it)  Dott.ssa Annalisa Sanna – tel. 0789/52136 annalisa.sanna@comune.olbia.ot.it  Orari di ricevimento del pubblico: Lun – Mar – Gio dalle ore 10.00 alle ore 13.00. |
| **Assistenza tecnica sul portale telematico** | Il Coordinamento Regionale SUAPE è a disposizione per garantire l’assistenza telefonica e a mezzo mail agli utenti e tecnici per la presentazione e la compilazione dei modelli e l’assistenza informatica per eventuali difficoltà su invio e monitoraggio telematico della pratica, al sito [www.sardegnaimpresa.eu/it/sportello-unico](http://www.sardegnaimpresa.eu/it/sportello-unico) cliccando sulla voce “Supporto”. |