

# Friuli Venezia Giulia: nuove norme per il settore turistico

di Ornella Donat

E' stato trasmesso al Presidente della Regione ed è in attesa di promulgazione il ddl regionale titolato: "Disposizioni a favore dei bed and breakfast e affittacamere. Modifiche alle leggi regionali 2/2002 e 19/2009."

## **B&B**

La legge di prossima pubblicazione sul Bur dunque, fedele alla rubrica, prevede l'assoluta novità per i B&B della introduzione delle categorie standard, comfort o superior, l'aumento della capacità ricettiva da tre a quattro stanze con un massimo di otto posti letto ed inoltre che nel servizio di prima colazione vengano privilegiati i prodotti agricoli regionali. Viene prevista inoltre la creazione di un simbolo identificativo dei B&B regionali che certifichi il livello complessivo dei servizi offerti e la concessione di contributi in conto capitale fino al 50 per cento della spesa ammissibile, con un tetto massimo di 3.000 euro per posto letto e comunque nell'importo massimo complessivo di 15.000 euro, per l'adeguamento, la ristrutturazione, l'ammodernamento e l'arredamento dei locali destinati all'attività di bed and breakfast, a partire dal 2011.

I contributi verranno concessi prioritariamente per interventi nei comuni con popolazione residente fino a 15.000 abitanti e sugli immobili destinati all'attività di bed and breakfast oggetto di contributo è costituito un vincolo di destinazione d'uso decennale. Il Comune controlla annualmente, anche su segnalazione della TurismoFVG, il rispetto di tale vincolo.

Vale la pena di annotare che l'attività di bed and breakfast, dispone la norma, è subordinata alla dichiarazione di inizio attività di cui *all'articolo 19, comma 2, primo periodo, della legge 241/1990. Alla dichiarazione di inizio attività è allegata, altresì, una autovalutazione ai fini della classificazione del bed and breakfast in una delle categorie di appartenenza previste al comma 2, redatta secondo il modello approvato con decreto del Direttore centrale attività produttive.*

Si presume che detto richiamo sia da intendersi a una superata formulazione dell'art. 19 della legge 241/1990, visto che con la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale del 30 luglio 2010 della legge n. 122 di conversione del decreto legge n. 78/2010<sup>1</sup>, il suddetto articolo è stato integralmente sostituito (con l'introduzione del comma 4 bis all'art. 49 del suddetto decreto legge): com'è noto è sparita la "dia", dichiarazione di inizio attività, ed è stata sostituita dalla "scia", Segnalazione certificata di inizio attività.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Il d.l. 31 maggio 2010 n. 78 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica." È stato convertito, con modificazioni, nella legge 122 del 30 luglio 2010, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 176 del 30 luglio 2010; il provvedimento è entrato in vigore il 31 luglio 2010.

<sup>2</sup> La nuova formulazione dell'art. 19 della legge 241/1990 è la seguente:

Art. 19. Segnalazione certificata di inizio attività - Scia.

1. Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

La suddetta modifica è immediatamente applicabile e va a sostituire la dia “regionale”, in virtù dell’art. 49, comma 4 ter, del decreto legge 78/2010 che prevede: “ ***Il comma 4-bis attiene alla tutela della concorrenza ai sensi dell’ articolo 117, secondo comma, lettera e), della Costituzione, e costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m) del medesimo comma. Le espressioni "segnalazione certificata di inizio attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio attività" e "Dia", ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina di cui al comma 4-bis sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale.***”

### **Affittacamere**

Relativamente agli affittacamere, nel testo si prevede l'aumento della capacità ricettiva da 12 a 15 posti letto, rimanendo invariato il numero di stanze da adibire all'attività (attualmente sei).

### **Modifiche al codice regionale dell’edilizia**

Nel codice dell’edilizia, approvato con lr n. 19 del 11 novembre 2009, gli immobili destinati ad attività di *pensione, affittacamere e bed and breakfast* erano stati inseriti nella categoria con destinazione d’uso *alberghiera*; tale scelta era apparsa per lo meno strana, anche perché in contrasto con la normativa di settore relativa alle strutture ricettive che prevedeva (e prevede tutt’ora):

- per l’affittacamere, che ai fini urbanistici l'esercizio di tale attività non comportasse modifica della destinazione d'uso degli immobili utilizzati<sup>3</sup>;
- per i b&b, che l’attività fosse esercitata da coloro i quali, nell'ambito della propria residenza, comprese le pertinenze, offrono occasionalmente alloggio e prima colazione.... ovvero nell’ambito della destinazione d’uso residenziale.

Peraltro non si capisce a cosa volesse riferirsi il legislatore regionale con il termine “*pensioni*”, fattispecie che nella normativa sulle strutture ricettive appare solo con riferimento alla comunicazione dei prezzi.

Comunque sia con la legge che qui si sta commentando è stato modificato:

- l’articolo 5 della lr 19/2009 nella parte in cui si prevedeva la destinazione d’uso *alberghiera* per pensioni, affittacamere e b&b;

---

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

5. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Ogni controversia relativa all'applicazione del presente articolo è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Il relativo ricorso giurisdizionale, esperibile da qualunque interessato nei termini di legge, può riguardare anche gli atti di assenso formati in virtù delle norme sul silenzio assenso previste dall'articolo 20.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni.

<sup>3</sup> L'art. 79 della lr 2/2002 così dispone: "(Destinazione d'uso)

1. Ai fini urbanistici, l'esercizio dell'attività di affittacamere non comporta modifica della destinazione d'uso degli immobili utilizzati."

- l'articolo 15 della lr 19/2009 prevedendo che, ai fini urbanistico-edilizi, le attività di albergo diffuso, **country house, bed and breakfast e affittacamere esercitate** in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati.

“Disposizioni a favore dei bed and breakfast e affittacamere. Modifiche alle leggi regionali  
2/2002 e 19/2009”

Testo prima delle modifiche l.r. 2/2002	Modifiche apportate con la l.r. 88/2010
<p align="center">CAPO VI Esercizi di affittacamere Art. 77 (Definizione)</p> <p><b>1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non piu' di sei camere per un massimo di dodici posti letto, ubicate in non piu' di due appartamenti ammobiliati con o senza uso di cucina, situati in uno stesso stabile, che forniscono servizio di alloggio ed, eventualmente, servizi complementari, avvalendosi della normale organizzazione familiare.</b></p> <p>2. Il servizio di alloggio comprende: a) la pulizia quotidiana dei locali;  b) la fornitura e il cambio di biancheria a ogni cambio di cliente e comunque una volta alla settimana;  c) la fornitura di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento.</p> <p>3. I locali destinati all'esercizio dell'attivita' di affittacamere devono possedere i requisiti di cui all'allegato &lt;&lt;F&gt;&gt;, facente parte integrante della presente legge</p>	<p align="center"><b>Art. 1</b></p> <p><b>Il comma 1 dell'art. 77 è sostituito dal seguente:</b></p> <p><b>1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere per un massimo di <u>quindici posti letto</u>, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati con o senza uso di cucina, situate in uno stesso stabile, che forniscono servizio di alloggio ed, eventualmente, servizi complementari, avvalendosi della normale organizzazione familiare.</b></p>
<p align="center">CAPO VII Bed and breakfast Art. 81 (Disciplina)</p> <p>1. L'attivita' di bed and breakfast e' esercitata da coloro i quali, nell'ambito della propria residenza, comprese le pertinenze, offrono occasionalmente alloggio e prima colazione, in non piu' di tre camere e con un massimo di sei posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo, esclusivamente a chi e' alloggiato, alimenti e bevande confezionati per la prima colazione.</p> <p>2. Coloro che intendono esercitare l'attivita' di bed and breakfast comunicano l'avvio dell'attivita' al Comune ai sensi dell'articolo 19</p>	<p align="center"><b>Art. 2</b></p> <p><b>L'art. 81 è sostituito dal seguente:</b> <b>Art. 81</b> <b>(Bed and breakfast)</b></p> <p>1. L'attività di bed and breakfast è esercitata da coloro i quali, nell'ambito della propria residenza, comprese le pertinenze, offrono occasionalmente alloggio e prima colazione, <b>in non più di quattro camere e con un massimo di otto posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare.</b></p> <p>2. Gli esercizi di bed and breakfast si distinguono in: a) categoria "standard"; b) categoria "comfort", se dotati di bagno</p>

<p>della legge 241/1990.</p> <p>3. I Comuni effettuano sopralluoghi al fine di verificare l'idoneità dei locali all'esercizio dell'attività'</p>	<p>privato per ciascuna camera e in possesso dei requisiti di cui alle lettere A), B) e C) dell'allegato &lt;&lt;B bis&gt;&gt;, facente parte integrante della presente legge;</p> <p>c) categoria "superior" se in possesso dei requisiti di cui alla lettera b), nonché di almeno tre dei requisiti di cui alla lettera D) dell'allegato &lt;&lt;B bis&gt;&gt;.</p> <p>3. L'attività di bed and breakfast è subordinata alla dichiarazione di inizio attività di cui all'articolo 19, comma 2, primo periodo, della legge 241/1990. Alla dichiarazione di inizio attività è allegata, altresì, una autovalutazione ai fini della classificazione del bed and breakfast in una delle categorie di appartenenza previste al comma 2, redatta secondo il modello approvato con decreto del Direttore centrale attività produttive.</p> <p>4. I Comuni effettuano sopralluoghi al fine di verificare l'idoneità dei locali all'esercizio dell'attività e la categoria di appartenenza, nonché idonei controlli sulle dichiarazioni presentate.</p> <p>5. Coloro che esercitano l'attività di bed and breakfast assicurano il servizio di prima colazione privilegiando l'utilizzo dei prodotti agricoli regionali di cui all'articolo 1, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 4 (Norme per orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli regionali).</p>
<p style="text-align: center;">Art. 82 (Elenco)</p> <p>1. I Comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli operatori bed and breakfast e provvedono alla sua pubblicità.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 3</b></p> <p><b>Dopo il comma 1 dell'art. 82 sono aggiunti i seguenti commi:</b></p> <p>1 bis. La Regione, attraverso la Turismo FVG, sostiene la partecipazione a reti e circuiti regionali, nazionali e internazionali di bed and breakfast e favorisce l'adesione a protocolli e percorsi di qualità.</p> <p>1 ter. La Giunta regionale con apposito provvedimento adotta il simbolo identificativo del sistema dei bed and breakfast regionali che certifica il livello complessivo della qualità dei servizi. Il marchio viene esposto nelle abitazioni destinate a esercizio dell'attività ricettiva all'esterno degli immobili.</p>

	<p style="text-align: center;"><b>Art. 4</b></p> <p><b>Viene inserito dopo l'art. 82, l'art. 82 bis:</b>  Art. 82 bis  (Contributi)</p> <p>1. La Regione, tramite la TurismoFVG di cui all'articolo 9, concede contributi in conto capitale, fino al 50 per cento della spesa ammissibile, con un tetto massimo di 3.000 euro per posto letto e comunque nell'importo massimo complessivo di 15.000 euro per l'adeguamento, la ristrutturazione, l'ammodernamento e l'arredamento dei locali destinati all'attività di bed and breakfast.</p> <p>2. I contributi di cui al comma 1 sono concessi prioritariamente per interventi nei comuni con popolazione residente fino a 15.000 abitanti.</p> <p>3. Sugli immobili destinati all'attività di bed and breakfast oggetto di contributo è costituito un vincolo di destinazione d'uso decennale. Il Comune controlla annualmente, anche su segnalazione della TurismoFVG, il rispetto di tale vincolo.&gt;&gt;.</p> <p>2. Con regolamento regionale, da emanarsi entro centoventi giorni dall'approvazione della presente legge, sono determinati i criteri e le modalità di concessione dei contributi di cui all'articolo 82 bis della legge regionale 2/2002, come inserito dal comma 1.</p> <p>3. L'articolo 82 bis della legge regionale 2/2002, come inserito dal comma 1, trova applicazione a decorrere dall'anno 2011.</p> <p>4. La Regione sostiene, altresì, l'attività dei bed and breakfast prevedendo azioni specifiche nei programmi regionali di sviluppo delle aree rurali cofinanziati dai fondi strutturali comunitari.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Art. 6</b></p> <p><b>Dopo l'allegato B della lr 2/2002, è inserito l'allegato B BIS:</b></p> <p style="text-align: center;">ALLEGATO &lt;&lt;B BIS&gt;&gt;  "Requisiti minimi per la classificazione "comfort" e "superior" delle strutture ricettive</p>

	<p style="text-align: center;">bed and breakfast (Riferito all'articolo 81)''</p> <p>Per ottenere la classificazione "comfort" il bed and breakfast deve essere dotato di bagno privato per ciascuna camera ed essere in possesso dei requisiti di cui alle lettere A), B) e C).</p> <p>A) Requisiti minimi inerenti il servizio:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pulizia e riassetto quotidiano dei locali comuni, camere e bagni;</li> <li>2. fornitura e cambio a giorni alterni e a ogni cambio cliente della biancheria, compresa quella da bagno.</li> </ol> <p>B) Attrezzature minime, in dotazione ad ogni camera:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. letto, tavolino o ripiano apposito, armadio, comodino o piano di appoggio per posto letto;</li> <li>2. lampada o applique da comodino per posto letto;</li> <li>3. sedia o altro mobile con analoga funzione per letto;</li> <li>4. specchio e una presa di corrente;</li> <li>5. cestino per i rifiuti;</li> <li>6. cuscino e coperta aggiuntiva per persona su richiesta del cliente;</li> <li>7. luce di emergenza o torcia elettrica.</li> </ol> <p>C) Attrezzature minime, in dotazione ad ogni bagno:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. lavabo;</li> <li>2. WC;</li> <li>3. bidet;</li> <li>4. vasca o box doccia;</li> <li>5. piano di appoggio per la borsa da bagno;</li> <li>6. specchio;</li> <li>7. presa di corrente;</li> <li>8. phon a disposizione dei clienti;</li> <li>9. linea di cortesia per ogni singolo cliente comprendente almeno saponetta, bagnoschiuma-shampoo, fazzolettini di carta, un bicchiere (per saponetta, bagnoschiuma shampoo è possibile proporre dosatori in alternativa alle confezioni monouso).</li> </ol> <p>D) Requisiti ulteriori per la classificazione "superior":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. accessibilità alle persone disabili;</li> <li>2. ubicazione in una residenza che abbia valore</li> </ol>
--	---

	<p>storico, artistico, ambientale o che costituisca testimonianza storica culturale e tradizionale del territorio in cui è dislocata;</p> <p>3. ubicazione in località di particolare pregio paesaggistico;</p> <p>4. camere e aree comuni dotate di arredi tipici della tradizione locale, e in sintonia con il contesto ambientale in cui la struttura trova collocazione;</p> <p>5. parcheggio o servizio parcheggio anche in convenzione con soggetti esterni;</p> <p>6. presenza di una postazione internet (in camera o nelle aree comuni);</p> <p>7. Tv in camera;</p> <p>8. climatizzatore in camera.</p>
--	---

Testo prima delle modifiche l.r. 19/2009	Modifiche apportate con la l.r. 88/2010
<p style="text-align: center;">Art. 5 (Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili )</p> <p>1. Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:</p> <p>a) residenziale: superfici di unita' immobiliari destinate all'uso abitativo;</p> <p>b) servizi: superfici di unita' immobiliari adibite alle attivita' connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;</p> <p>c) alberghiera: superfici di unita' immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonche' da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, <b>nonche' pensioni ed esercizi di affittacamere, o bed and</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 5 comma 1</b> <b>Modifica alla lettera c) del comma 1 dell'art. 5:</b> Art. 5 (Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)</p> <p>1. Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:</p> <p>a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;</p> <p>b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;</p> <p>c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere;</p>

<p><b>breakfast; (abrogato)</b></p> <p>d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi e villaggi turistici;</p> <p>e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:</p> <p>1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;</p> <p>2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;</p> <p>3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;</p> <p>4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;</p> <p>f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da</p>	<p>d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi e villaggi turistici;</p> <p>e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:</p> <p>1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;</p> <p>2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;</p> <p>3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;</p> <p>4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;</p>
--	---

<p>chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c) , e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;</p> <p>g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;</p> <p>h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;</p> <p>i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b) ;</p> <p>j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;</p> <p>k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;</p> <p>l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e</p>	<p>f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c), e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;</p> <p>g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;</p> <p>h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;</p> <p>i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b) ;</p> <p>j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;</p> <p>k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;</p> <p>l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività</p>
--	---

<p>all'assistenza delle macchine agricole;</p> <p>m) commerciale agricola: superfici di unita' immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;</p> <p>n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unita' immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente Autorita';</p> <p>o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unita' immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.</p>	<p>artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;</p> <p>m) commerciale agricola: superfici di unita' immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;</p> <p>n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unita' immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente Autorita';</p> <p>o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unita' immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 15</b> (Modifica di destinazione d'uso degli immobili)</p> <p>1. Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unita' immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall'articolo 5 , per piu' del 25 per cento della superficie utile dell'unita' stessa.</p> <p>2. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso piu' interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' o nei casi di modifica senza opere edilizie.</p> <p>3. Sono assoggettati al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero e riduzione di cui agli articoli 30, 31 e 32, gli interventi con o senza opere edilizie che comportino la modifica di destinazione d'uso degli immobili, comunque destinati e localizzati, in altra consentita dallo</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 5 comma 2</b> <b>Modifica al comma 6 dell'art. 15:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 15</b> (Modifica di destinazione d'uso degli immobili)</p> <p>1. Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unita' immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall'articolo 5 , per più del 25 per cento della superficie utile dell'unita' stessa.</p> <p>2. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso più interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' o nei casi di modifica senza opere edilizie.</p> <p>3. Sono assoggettati al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero e riduzione di cui agli articoli 30, 31 e 32, gli interventi con o senza opere edilizie che comportino la modifica di destinazione d'uso degli immobili, comunque destinati e localizzati, in altra consentita dallo</p>

<p>strumento urbanistico comunale che avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, compresa la modifica della destinazione d'uso conseguente al cambiamento di condizioni soggettive dei titolari di costruzioni residenziali in zona agricola, nel caso di passaggio del diritto reale di godimento che non si verifichi a seguito di successione.</p> <p>4. Il conguaglio previsto dal comma 3 e' richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente.</p> <p>5. Le modalità di pagamento del conguaglio previsto dal presente articolo sono stabilite nel regolamento edilizio comunale o nella deliberazione comunale di cui all' articolo 29 . In tali casi il Comune puo' richiedere l'asseverazione da parte di un professionista abilitato per quanto riguarda la sicurezza sismica e l'idoneità statica e igienico-sanitaria. La mancata presentazione dell'asseverazione entro il termine assegnato dal Comune comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilità per la nuova destinazione, ai sensi dell' articolo 28 .</p> <p>6. Ai fini urbanistico-edilizi l'attività di albergo diffuso esercitata in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati</p>	<p>strumento urbanistico comunale che avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, compresa la modifica della destinazione d'uso conseguente al cambiamento di condizioni soggettive dei titolari di costruzioni residenziali in zona agricola, nel caso di passaggio del diritto reale di godimento che non si verifichi a seguito di successione.</p> <p>4. Il conguaglio previsto dal comma 3 e' richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente.</p> <p>5. Le modalità di pagamento del conguaglio previsto dal presente articolo sono stabilite nel regolamento edilizio comunale o nella deliberazione comunale di cui all' articolo 29. In tali casi il Comune può richiedere l'asseverazione da parte di un professionista abilitato per quanto riguarda la sicurezza sismica e l'idoneità statica e igienico-sanitaria. La mancata presentazione dell'asseverazione entro il termine assegnato dal Comune comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilità per la nuova destinazione, ai sensi dell' articolo 28.</p> <p>6. Ai fini urbanistico-edilizi le attività di albergo diffuso, <b>country house, bed and breakfast e affittacamere esercitate</b> in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati.</p>
--	--

6 agosto 2010