

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**  
**Atti amministrativi**  
**GIUNTA REGIONALE**

Delibera Num. 2127 del 22/11/2019

Seduta Num. 43

**Questo** venerdì 22 **del mese di** novembre

**dell' anno** 2019 **si è riunita nella residenza di** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA

**la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:**

1) Bonaccini Stefano	Presidente
2) Donini Raffaele	Vicepresidente
3) Bianchi Patrizio	Assessore
4) Caselli Simona	Assessore
5) Gazzolo Paola	Assessore
6) Petitti Emma	Assessore
7) Venturi Sergio	Assessore

**Funge da Segretario l'Assessore:** Bianchi Patrizio

**Proposta:** GPG/2019/1833 del 16/10/2019

**Struttura proponente:** SERVIZIO TURISMO, COMMERCIO E SPORT  
DIREZIONE GENERALE ECONOMIA DELLA CONOSCENZA, DEL LAVORO E  
DELL'IMPRESA

**Assessorato proponente:** ASSESSORE AL TURISMO E COMMERCIO

**Oggetto:** L.R. 16/2004 E S.M.I., ART. 3, COMMA 2 - INTEGRAZIONE DELLA  
DELIBERAZIONE DI G.R. 916/2007 E S.M.I.- APPROVAZIONE DELLE  
DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE MODALITA' DI ESERCIZIO E ALLA  
GESTIONE UNITARIA DELLE RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE  
FRAZIONATE PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE N.  
916/2007

**Iter di approvazione previsto:** Delibera ordinaria

**Responsabile del procedimento:** Paola Bissi

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Vista la L.R. 28 luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità", così come modificata dalle L.R. 4/2010, L.R. 7/2014 e L.R. 4/2016, L.R. 25/2016, L.R. 25/2017, L.R. 3/2019, L.R. 13/2019 e L.R. 17/2019;

Vista la L.R. 28/1990 e s.m.i. "Disciplina del vincolo di destinazione della aziende ricettive in Emilia-Romagna";

Visti, in particolare, i seguenti articoli della L.R. 16/2004 e s.m.i.:

- l'art. 4, comma 6, lett. b) che annovera le Residenze turistico-alberghiere fra le strutture alberghiere;
- l'art. 5, comma 2, della L.R. 16/2004 e s.m.i. che definisce le Residenze turistico-alberghiere come strutture alberghiere *"che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione..."*;
- l'art. 3, comma 2, che ha delegificato la disciplina di dettaglio delle strutture ricettive demandando ad appositi atti della Giunta regionale la definizione delle caratteristiche, dei requisiti minimi e delle modalità di esercizio che devono possedere le strutture ricettive ai fini della loro apertura, gestione e classificazione;

Viste le proprie deliberazioni:

- n. 916/2007 di definizione degli standard strutturali e di esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere, approvata ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. 16/2004;
- n. 1017/2009, n. 1301/2009, 1515/2012, n. 1565/2013 di modifica ed integrazione della delibera n. 916/2007 sopraindicata;

Rilevato:

- che l'allegato A della delibera G.R. n. 916/2007 stabilisce che: *"data l'unitarietà della struttura alberghiera, ..., non è consentito il frazionamento e/o la vendita frazionata di parti dell'edificio alberghiero"*;
- che tale disposizione ha recepito quanto stabilito dalla circolare n. 5105 del 22/02/2005 in merito al divieto di frazionamento e/o vendita frazionata di parti dell'edificio delle strutture alberghiere;

Considerato tuttavia che esistono delle situazioni in cui è stato concesso il frazionamento di Residenze turistico-alberghiere

(RTA), con conseguente trasferimento di proprietà di singole unità abitative ubicate in tali strutture ricettive;

Ritenuto dunque opportuno disciplinare, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. 16/2004 e s.m.i., tali strutture ricettive alberghiere già frazionate, precisando quanto segue:

- la Regione prende atto di una situazione preesistente rispetto alla pubblicazione della delibera di Giunta regionale n. 916/2007, pubblicazione avvenuta sul BUR n. 141 del 18/9/2007, che si configura come eccezionale e di difficile gestione;
- la struttura frazionata rimane in ogni caso unitaria dal punto di vista funzionale e gestionale;
- la struttura frazionata mantiene, nella sua interezza, la sua vocazione e destinazione turistico-ricettiva, anche in virtù del vincolo di destinazione alberghiero di cui alla L.R. 28/1990 e s.m.i.;
- è fatto in ogni caso divieto procedere ad ulteriori frazionamenti di strutture alberghiere, confermando il divieto di frazionamento già stabilito con la delibera n. 916/2007, ad eccezione del caso del Condhotel regolato ai sensi della L.R. 3/2019;

Considerato che il presente atto è stato oggetto di un confronto e di una condivisione con le associazioni maggiormente rappresentative nel campo del turismo;

Acquisito il parere favorevole da parte del Consiglio delle Autonomie Locali (CAL) reso in data 13 novembre 2019;

Dato atto che in data 6 novembre 2019 la Commissione assembleare Politiche economiche ha espresso parere favorevole sul presente atto, così come previsto dall'art. 3, comma 2, della L.R. 16/2004 e s.m.i.;

Ritenuto di stabilire che la presente delibera acquisti efficacia decorsi 120 giorni dalla pubblicazione della stessa nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico, al fine di assicurare agli interessati un congruo termine per gli adeguamenti che si rendessero necessari al rispetto delle disposizioni di cui al presente atto;

Vista la legge regionale 26 novembre 2001, n. 43 "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e ss.mm.ii.;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 2416 del 29 dicembre 2008 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali fra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007" e ss.mm.ii., per quanto applicabile;

- n. 270 del 29 febbraio 2016 "Attuazione prima fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";
- n. 622 del 28 aprile 2016 "Attuazione seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";
- n. 1681 del 17 ottobre 2016 recante "Indirizzi per la prosecuzione della riorganizzazione della macchina amministrativa regionale avviata con delibera n. 2189/2015;
- n. 702 del 16 maggio 2016 "Approvazione incarichi dirigenziali conferiti nell'ambito delle Direzioni Generali - Agenzie - Istituto, e nomina dei Responsabili della prevenzione della corruzione, della trasparenza e accesso civico, della sicurezza del trattamento dei dati personali, e dell'anagrafe per la stazione appaltante";
- n. 56 del 25 gennaio 2016 "Affidamento degli incarichi di Direttore generale della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 43/2001";
- n. 1107 dell'11 luglio 2016 "Integrazione delle declaratorie delle strutture organizzative della Giunta regionale a seguito dell'implementazione della seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera n. 2189/2015";
- n. 975 del 3 luglio 2017 recante "Aggiornamenti organizzativi nell'ambito della Direzione generale Economia della conoscenza, del lavoro e dell'impresa e della Direzione generale Risorse, Europa, Innovazioni e istituzioni";
- n. 1059 del 3 luglio 2018 "Approvazione degli incarichi dirigenziali rinnovati e conferiti nell'ambito delle Direzioni Generali, Agenzie e Istituti e nomina del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (Rpct), del Responsabile dell'Anagrafe per la stazione appaltante (Rasa) e del Responsabile della Protezione dei dati (Dpo);

Vista la determinazione del Direttore della Direzione Generale Economia della conoscenza, del lavoro e dell'impresa n. 2373 del 21 febbraio 2018 "Conferimento dell'incarico dirigenziale di Responsabile del Servizio "Turismo, commercio e sport";

Visto il decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 93 del 29 gennaio 2018 "Approvazione Piano triennale di prevenzione della corruzione. Aggiornamento 2018-2020", ed in particolare l'allegato B) "Direttiva di indirizzi interpretativi per l'applicazione degli obblighi di pubblicazione previsti dal decreto legislativo n. 33 del 2013. Attuazione del piano triennale di prevenzione della corruzione 2018-2020";
- n. 468 del 10 aprile 2017 "Il sistema dei controlli interni

nella Regione Emilia-Romagna”;

Richiamate altresì le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017 e PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni predisposte in attuazione della propria deliberazione n. 468/2017;

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati di regolarità amministrativa;

Su proposta dell'Assessore competente;

A voti unanimi a palesi

#### D E L I B E R A

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. 16/2004 e s.m.i., ad integrazione della DGR 916/2007, l'allegato "A": "**Disposizioni in merito alle modalità di esercizio ed alla gestione unitaria delle Residenze Turistico-Alberghiere frazionate prima della pubblicazione della Delibera di Giunta regionale n. 916/2007, pubblicata sul BUR n. 141 del 18/9/2007**", quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di stabilire che le strutture ricettive alberghiere già frazionate rimangono in ogni caso strutture unitarie dal punto di vista funzionale e gestionale e che tale struttura mantiene, nella sua interezza, la sua vocazione e destinazione turistico-ricettiva, anche in virtù del vincolo di destinazione alberghiero di cui alla L.R. 28/1990 e s.m.i.;
- 3) di confermare il divieto di frazionamento delle strutture alberghiere contenuto nella delibera n. 916/2007, ad eccezione del caso del Condhotel regolato ai sensi della L.R. 3/2019;
- 4) di dare atto che, per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa;
- 5) di pubblicare integralmente il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico;
- 6) di stabilire che la presente delibera acquisterà efficacia

decorsi 120 giorni dalla pubblicazione nel Bollettino  
Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.

## **ALLEGATO A)**

**Disposizioni in merito alle modalità di esercizio ed alla gestione unitaria delle Residenze Turistico-Alberghiere frazionate prima della pubblicazione della Delibera di Giunta regionale n. 916/2007, pubblicata sul BUR n. 141 del 18/9/2007**

### **1. Finalità**

Il presente atto disciplina le modalità di esercizio e gli obblighi del gestore unico e dei proprietari delle unità abitative e degli spazi comuni delle Residenze Turistico-Alberghiere (nel proseguo RTA), esistenti sul territorio regionale, che risultino frazionate prima della pubblicazione della Delibera di Giunta regionale n. 916/2007, pubblicata sul BUR n. 141 del 18/9/2007, che recepisce quanto stabilito dalla circolare n. 5105 del 22/02/2005 in merito al divieto di frazionamento e/o vendita frazionata di parti dell'edificio delle strutture alberghiere. Le presenti disposizioni hanno la finalità di assicurare il rispetto del requisito della gestione unitaria delle strutture alberghiere frazionate e la relativa offerta al pubblico dei servizi alberghieri, nel rispetto della LR 16/2004 e smi e del vincolo alberghiero di cui alla LR 28/1990 e smi, ad integrazione delle direttive attuative di cui alla DGR 916/2007 e successive modifiche e integrazioni.

### **2. Vincolo di destinazione**

Nel rispetto del vincolo di destinazione alberghiera dell'intera struttura a proprietà frazionata è fatto obbligo di destinare l'intera struttura ad attività turistico-ricettiva alberghiera per l'intero periodo di apertura della struttura (annuale o stagionale).

Le singole unità abitative della struttura alberghiera e relative pertinenze, nessun vano escluso, devono essere parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettiva alberghiera a norma della LR 16/2004 e smi e relative direttive di attuazione.

In ogni caso nessuna porzione della struttura può rimanere in godimento esclusivo dei proprietari, fatto salvo quanto previsto al paragrafo 5.

I singoli proprietari delle unità abitative ed immobiliari frazionate mettono in disponibilità le rispettive unità abitative e gli spazi comuni per il servizio ricettivo alberghiero cui la struttura è destinata.

### **3. Gestione unitaria**

La gestione alberghiera della RTA deve essere affidata da parte dei proprietari, mediante apposito contratto, registrato nei modi e nelle forme di legge, ad un unico gestore che la effettua in modo unitario.

Il gestore unico si impegna ad assicurare che le unità abitative siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero applicando un principio di equa rotazione in relazione ai diversi periodi di apertura della struttura ricettiva.

Qualora, per qualsiasi motivo, il soggetto gestore dovesse cessare la propria attività, i proprietari sono tenuti ad affidare, immediatamente e senza alcun indugio, la gestione delle unità abitative o immobiliari di rispettiva proprietà ad altro gestore unico.

Il soggetto gestore dovrà farsi carico, in particolare, della fornitura di servizi di cui al paragrafo 4 e delle modalità di consegna e rilascio delle singole unità abitative, nonché di tutti gli altri adempimenti previsti a suo carico dalla normativa vigente.

#### **4. Rispetto dei requisiti e livello minimo dei servizi**

Il gestore unico è tenuto ad assicurare alla clientela tutti i servizi previsti dalla LR 16/2004 e smi e relative direttive di attuazione per il livello a cui la RTA è classificata.

I proprietari delle singole unità abitative, immobiliari e degli spazi comuni, o il soggetto gestore qualora previsto dal contratto, devono dotare le unità abitative, immobiliari e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica della RTA nel rispetto della vigente normativa regionale.

Le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra dotazione devono essere uniformi.

Eventuali innovazioni e/o modificazioni nelle singole unità abitative potranno essere apportate autonomamente dai proprietari previa comunicazione scritta al gestore unico, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica di cui sopra.

Il gestore deve assicurare la manutenzione ordinaria delle unità abitative e dell'intero immobile al fine del mantenimento di standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica dichiarato. Il proprietario, ove stabilito dal contratto, può provvedere direttamente alla manutenzione ordinaria della propria unità abitativa o immobiliare, purché vengano rispettati standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica dichiarato dal gestore.

La manutenzione straordinaria è di competenza dei proprietari. Nell'ambito del contratto con il gestore devono essere stabiliti limiti e garanzie al fine di garantire il mantenimento in esercizio della struttura.

#### **5. Riserva d'uso per i singoli proprietari di unità abitative**

Qualora il proprietario di singole unità abitative intenda avvalersi di una riserva d'uso della unità abitativa di proprietà, potrà farlo esclusivamente nei limiti del presente paragrafo.

Ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per non più di 1/12 del periodo di apertura effettiva della struttura alberghiera.

E' ammesso anche l'uso autonomo da parte del coniuge, dei parenti di primo grado e degli affini di primo grado del proprietario e le relative presenze rilevano ai fini del computo del periodo di riserva d'uso sopra indicato.

Nel caso in cui le unità abitative siano di proprietà di imprese, associazioni o altre persone giuridiche, l'uso esclusivo si applica al relativo legale rappresentante, titolare, socio o dipendente.

Ogni altro soggetto diverso dai precedenti è considerato cliente terzo e il suo soggiorno nelle singole unità abitative è escluso dal computo del periodo di riserva d'uso.

Il gestore comunica le generalità delle persone alloggiate all'autorità di P.S. ai sensi dell'art. 109 del TULPS anche nei periodi di uso esclusivo delle unità abitative da parte dei soggetti aventi diritto.

L'uso esclusivo è esercitato dal proprietario attraverso prenotazione da comunicare per iscritto al soggetto gestore entro il termine previsto dalle leggi regionali per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e comunque almeno 30 giorni prima del periodo di apertura annuale/stagionale della struttura ricettiva.

Il soggetto gestore è tenuto a mettere a disposizione della generalità della clientela le singole unità abitative per i periodi non riservati e prenotati dai proprietari.

#### **6. Trasferimento della proprietà delle unità abitative ed immobiliari frazionate**

In caso di trasferimento successivo, a qualsiasi titolo, della proprietà delle singole unità abitative o immobiliari a terzi, per atto tra vivi, la parte cedente è tenuta a far conoscere alla parte cessionaria, prima del trasferimento, il contenuto degli obblighi normativi di cui al presente atto e degli obblighi contrattuali.

Il cedente, entro 30 giorni dalla data di trasferimento della proprietà, deve altresì comunicare in forma scritta al soggetto gestore e al Comune competente l'avvenuto trasferimento, precisandone gli estremi e indicando le generalità, la residenza ed il codice fiscale del cessionario.

Il cessionario, entro 60 giorni dalla data di acquisizione della proprietà, è tenuto a sottoscrivere il contratto e a mettere in disponibilità del gestore unico l'unità abitativa di proprietà per l'attività turistico-ricettiva in conformità ai presenti indirizzi.

In caso di trasferimento della proprietà "mortis causa", i successori, entro 30 giorni dalla data di avvenuto possesso del bene in qualità di eredi, devono comunicare in forma scritta al soggetto gestore e al Comune competente l'avvenuto trasferimento e sono tenuti, entro 60 giorni dalla data di acquisizione della proprietà, a sottoscrivere il contratto e a mettere in disponibilità del gestore unico l'unità abitativa di proprietà per l'attività turistico-ricettiva in conformità ai presenti indirizzi.

La mancata sottoscrizione del contratto con il gestore unico da parte del proprietario dell'unità abitativa comporta, in particolare, l'impossibilità della riserva d'uso dell'unità abitativa stessa di cui al paragrafo 5.

## **7. Controlli**

I proprietari delle singole unità abitative e il soggetto gestore hanno l'obbligo di consentire l'esercizio in qualsiasi momento delle attività di controllo finalizzate alla verifica del rispetto delle disposizioni di cui alla LR 16/2004 e smi e relative direttive di attuazione, comprese le disposizioni di cui al presente atto, nonché della LR 28/90 e smi.

Il mancato rispetto delle presenti disposizioni è soggetto alla sanzione di cui all'art. 39 della L.R. 16/2004 e smi.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paola Bissi, Responsabile del SERVIZIO TURISMO, COMMERCIO E SPORT esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2019/1833

IN FEDE

Paola Bissi

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Morena Diazzi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE ECONOMIA DELLA CONOSCENZA, DEL LAVORO E DELL'IMPRESA esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2019/1833

IN FEDE

Morena Diazzi

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

**Atti amministrativi**

**GIUNTA REGIONALE**

Delibera Num. 2127 del 22/11/2019

Seduta Num. 43

OMISSIS

---

L'assessore Segretario

Bianchi Patrizio

---

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi