

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.