



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia,  
Pontedera

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

**“FARE TURISMO”**  
**VADEMECUM INFORMATIVO**  
**CATEGORIE DI RICETTIVITÀ TURISTICA**  
**E**  
**CORRETTA PROCEDURA**  
**DI REGISTRAZIONE**  
**Comune di Palaia (PI)**

Se si è deciso di aprire un'attività di ricezione turistica, di qualsiasi tipo e categoria, sia a livello imprenditoriale che non, ci sono alcune cose fondamentali da sapere.

*In primis* bisogna decidere la categoria a cui si vuol fare riferimento (Agriturismo, Casa Vacanze, B&b, Affittacamere, Locazione ecc..). La categoria deve essere scelta sulla base delle caratteristiche della struttura di cui si dispone e dei servizi che si vogliono offrire.

Una volta stabilito questo, bisogna rivolgersi all'Ufficio preposto alla gestione della pratica per ottenere il titolo abilitativo, ovvero lo **sportello SUAP** per tutte le attività produttive, il quale vi indicherà la giusta procedura da seguire e vi indicherà il canale telematico del sistema regionale STAR in cui è possibile visionare e presentare la pratica necessaria per iniziare la propria attività.

Se si opta per l'apertura delle strutture ricettive quali **AGRITURISMI, CASE VACANZA, B&B, AFFITTACAMERE, OSTELLI, CAMPEGGI** ecc... ogni categoria avrà una procedura dedicata. Di seguito si riportano le caratteristiche di ogni singola categoria di struttura ricettiva.

## **STRUTTURE RICETTIVE CATEGORIE CARATTERISTICHE E REQUISITI**

### **• AGRITURISMO**

La normativa di riferimento per svolgere un'attività di agriturismo è la L.R. 23 giugno 2003, n. 30 (Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche e dell' enoturismo in Toscana) e s.m.i. e il DPGR 46/R/2004 Regolamento di attuazione della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 (Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche e dell' enoturismo in Toscana).

Sono **attività agrituristiche**, nel rispetto delle modalità e dei limiti definiti dalla normativa di riferimento: le attività di ricezione e di ospitalità, esercitate imprenditori agricoli singoli e associati, di cui all'articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzo della propria azienda. L'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile che deve rimanere principale.

#### **Rientra nell'attività agriturstica:**

- a) il dare alloggio stagionale in appositi locali aziendali;
- b) l'ospitare i campeggiatori in spazi aperti;
- c) l'organizzare attività didattiche, culturali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali riferite al mondo rurale;
- d) somministrare pasti, alimenti e bevande, degustazioni e assaggi e organizzare eventi promozionali, utilizzando prodotti aziendali, integrati da prodotti delle aziende agricole locali, nonché da prodotti di origine e/o certificati toscani, nel rispetto del sistema della filiera corta.

- **Per fattorie didattiche** si intendono le attività didattiche ed educative rivolte agli studenti delle scuole di ogni ordine e grado e ad altre tipologie di soggetti interessati, svolte dalle imprese agricole.

Le attività rivolte alle altre tipologie di soggetti interessati sono realizzate nell'ambito di progetti educativi promossi da istituti scolastici, università, organizzazioni professionali agricole ed altre associazioni.

- **Per Enoturismo** si intendono tutte le attività di conoscenza del vino espletate nel luogo di produzione, le visite nei luoghi di coltura, di produzione o di esposizione degli strumenti utili alla coltivazione della vite, la degustazione e la commercializzazione delle produzioni vinicole aziendali anche in abbinamento ad alimenti, le iniziative a carattere didattico e ricreativo nell'ambito delle cantine e dei vigneti.

La connessione dell'attività agrituristica si realizza allorché l'azienda agricola in relazione alla sua estensione, alle sue dotazioni strutturali, alla natura e alla varietà delle attività agricole praticate, agli spazi disponibili, agli edifici in essa ricompresi e al numero degli addetti, sia idonea anche allo svolgimento dell'attività agrituristica. La connessione dell'attività agrituristica si realizza congiuntamente alla principalità dell'attività agricola.

#### **PER INFO INIZIO ATTIVITÀ**

Contattare lo Sportello Suap dell' Unione Valdera

Tel. 0587/299552-554-546-555

Email: [suapvaldera@unione.valdera.pi.it](mailto:suapvaldera@unione.valdera.pi.it)

Sito web: [www.suapvaldera/procedure/Agricoltura/Agriturismi](http://www.suapvaldera/procedure/Agricoltura/Agriturismi)

- **CASA/APPARTAMENTO VACANZE**

**La normativa di riferimento per questa categoria è la L. R. 20 dicembre 2016, n. 86 Testo unico del sistema turistico regionale Regolamento 7 agosto 2018, n. 47/R Regolamento di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale).**

Sono **case e appartamenti per vacanze** le unità *immobiliari ad uso residenziale* composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per il soggiorno dei turisti. Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, come definiti nel regolamento, ossia:

- a) pulizia dei locali a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- b) cambio della biancheria a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- d) addetto sempre reperibile;
- e) ricevimento degli ospiti;
- f) televisore;
- g) frigorifero;
- h) wi-fi, tranne i casi in cui il servizio non sia tecnicamente realizzabile o qualora la struttura si dichiari “digital detox” nei propri strumenti di pubblicizzazione.

Rientrano tra le dotazioni delle case e appartamenti per vacanze, qualora la casa o appartamento sia parte di un immobile condominiale, le dotazioni proprie dell'immobile, quali spazi aperti attrezzati a verde per uso collettivo, parcheggi comuni, piscina ad uso comune, il cui accesso è riservato ai condomini e gratuito.

L'immobile in oggetto deve possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione. La gestione di case e appartamenti per vacanze non può comunque comprendere la somministrazione di alimenti e bevande e l'offerta di servizi propri delle strutture alberghiere.

La denominazione di ciascuna casa o appartamento per vacanze, non può essere uguale a quella di altre strutture ricettive presenti nell'ambito territoriale dello stesso comune ovvero nel territorio dei comuni confinanti qualora si tratti di due aziende le cui aree di pertinenza risultano contigue; non è inoltre consentito assumere la denominazione di una azienda cessata senza formale autorizzazione del titolare dell'azienda cessata, fatta salva l'applicazione delle norme del codice civile, a meno che non siano trascorsi almeno sette anni dalla effettiva cessazione dell'azienda.

Non può essere assunta una denominazione che faccia riferimento ad una tipologia diversa da quella dichiarata.

#### **PER INFO INIZIO ATTIVITÀ**

Contattare lo Sportello Suap dell'Unione Valdera

Tel. 0587/299552-554-546-555

Email: [suapvaldera@unione.valdera.pi.it](mailto:suapvaldera@unione.valdera.pi.it)

Sito web: [www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive](http://www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive)

#### **• ALBERGO**

**Normativa di riferimento L.R. 20 dicembre 2016, n. 86 Testo unico del sistema turistico regionale Regolamento 7 agosto 2018, n. 47/R Regolamento di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale)**

Sono alberghi le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e altri servizi accessori e possono somministrare alimenti e bevande e vendere al dettaglio alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati.

Gli alberghi devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- a) un numero di camere adibite al pernottamento della clientela non inferiore a sette;
- b) almeno un locale bagno ogni otto posti letto o frazione con minimo di uno per ogni piano e servizi igienici destinati ai locali e alle aree comuni con gabinetto distinto per sesso e con chiamata di emergenza; oppure, per gli alberghi autorizzati alla data di entrata in vigore della legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio), almeno un locale bagno ogni otto posti letto o frazione,
- c) un lavabo con acqua corrente calda e fredda in ciascuna camera adibita al pernottamento

della clientela;

d) almeno un locale ad uso comune;

e) tutti i requisiti indicati nell'allegato C come obbligatori per la classificazione ad una stella.

## **PER INFO INIZIO ATTIVITÀ**

Contattare lo Sportello Suap dell'Unione Valdera

Tel. 0587/299552-554-546-555

Email: [suapvaldera@unione.valdera.pi.it](mailto:suapvaldera@unione.valdera.pi.it)

Sito web: [www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive](http://www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive)

## ● **AFFITTACAMERE e B&B**

**Normativa di riferimento L.R. 20 dicembre 2016, n. 86 Testo unico del sistema turistico regionale Regolamento 7 agosto 2018, n. 47/R Regolamento di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale).**

### **Affittacamere**

Sono esercizi di **affittacamere** le strutture ricettive composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi.

Gli affittacamere possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale.

a) L'attività di affittacamere svolta in forma imprenditoriale comporta che uno stesso soggetto non può gestire più di due esercizi di affittacamere nell'ambito del medesimo edificio.

b) L'attività di affittacamere svolta in forma non imprenditoriale può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

### **Bed&breakfast**

Sono esercizi di **Bed&breakfast (B&b)** le strutture ricettive composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi e viene somministrata la prima colazione.

I B&b possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale.

a) L'attività di B&b svolta in forma imprenditoriale può prevedere la somministrazione, oltre alla prima colazione, di alimenti e bevande agli alloggiati e comporta che uno stesso soggetto non può gestire più di due esercizi di B&b nell'ambito del medesimo edificio.

b) L'attività di B&b svolta in forma non imprenditoriale può essere esercitata esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio.

### **PER INFO INIZIO ATTIVITÀ**

Contattare lo Sportello Suap dell'Unione Valdera

Tel. 0587/299552-554-546-555

Email: [suapvaldera@unione.valdera.pi.it](mailto:suapvaldera@unione.valdera.pi.it)

Sito web: [www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive](http://www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive)

#### **• OSTELLO**

**Normativa di riferimento L. R. 20 dicembre 2016, n. 86 Testo unico del sistema turistico regionale Regolamento 7 agosto 2018, n. 47/R Regolamento di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale).**

Sono **ostelli** le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno ed il pernottamento dei gruppi organizzati e dei loro accompagnatori, gestite da soggetti pubblici, associazioni, enti e imprese per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative. Nel caso di gestione da parte di associazioni, l'attività può essere esercitata solo nei confronti degli associati.

Gli ostelli devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-edilizi previsti dalla normativa vigente

per le strutture ad ospitalità collettiva, anche per quanto attiene alle superfici delle camere e degli altri locali. In particolare:

- Il locale o i locali comuni di soggiorno devono essere dimensionati complessivamente nel rapporto minimo di 0,50 metri quadrati per ogni posto letto effettivo, con un minimo di 8 metri quadrati; tali locali possono coincidere con la sala da pranzo.

-A ciascun letto base può essere sovrapposto un altro letto, purché sia comunque garantita la cubatura di 9 metri cubi per ogni posto letto aggiunto.

- Negli ostelli devono essere assicurati i seguenti servizi minimi:

a) pulizia giornaliera dei locali;

b) cambio della biancheria a ogni cambio di cliente;

c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;

d) portineria almeno quattro ore al giorno e con addetto sempre reperibile;

e) conoscenza della lingua inglese e di almeno un'altra lingua straniera da parte del personale di ricevimento.

Gli ostelli devono disporre di un'area a disposizione degli ospiti dotata di almeno una postazione internet o di una connessione wi-fi.

### **PER INFO INIZIO ATTIVITÀ**

Contattare lo Sportello Suap dell'Unione Valdera

Tel. 0587/299552-554-546-555

Email: [suapvaldera@unione.valdera.pi.it](mailto:suapvaldera@unione.valdera.pi.it)

Sito web: [www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive](http://www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive)

- **LOCAZIONE TURISTICA**

**Normativa di riferimento art.70 della L. R. 20 dicembre 2016, n. 86 Testo unico del sistema turistico regionale e D.lgs. 79/2011 Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché' attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà', contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio.**

**Ai sensi dell'art. ART. 53 del D.lgs 79 del 2011 Gli alloggi locali esclusivamente per finalità' turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione.**

**Sono definite Locazioni turistiche le locazioni per finalità esclusivamente turistiche di case e appartamenti arredati e senza alcuna prestazione di servizi accessori o complementari.**

Gli immobili o porzioni di essi locati per finalità turistiche devono possedere:

- a) i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;
- b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente.

***A partire dal 1 MARZO 2019 ogni soggetto (persona fisica, persona giuridica, impresa) che concede in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistiche, dovrà utilizzare la piattaforma online messa a disposizione dal Comune capoluogo di Provincia (Pisa) per trasmettere la comunicazione al Comune ove l'alloggio è situato.***

La comunicazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla stipula del primo contratto di locazione relativo all'alloggio ed il relativo obbligo risponde alla necessità che le Amministrazioni hanno di avere un quadro conoscitivo del fenomeno delle locazioni turistiche, utile ai fini statistici, ma anche per poter meglio calibrare le politiche sul territorio. La comunicazione deve essere effettuata per ogni alloggio locato, in quanto ad ogni alloggio verrà attribuito un proprio codice identificativo.

L'avvio dell'attività ricettiva di locazione turistica risulta possibile esclusivamente a seguito della compilazione sulla piattaforma dedicata del **format on-line**, disponibile sul sito web accessibile dal seguente link: <http://servizi.toscana.it/?tema=turismo>

Di seguito il link alla pagina web della Regione Toscana dedicata alla nuova piattaforma online: <http://www.regione.toscana.it/-/comunicazione-locazioni-turistiche>

***Coloro che stipulano contratti di locazione turistica in violazione delle disposizioni di cui all'art. 70 Legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 o che la svolgano in assenza dei requisiti richiesti o che non espongano i prezzi all'interno dell'alloggio sono soggetti a sanzioni amministrative specifiche:***

- a) nel caso in cui vengano forniti i servizi accessori o complementari propri delle strutture ricettive, una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a euro 6.000,00;
- b) nel caso di omessa comunicazione, una sanzione amministrativa pecuniaria da 250,00 euro a 1.500,00 euro.

### **PER INFO INIZIO ATTIVITÀ**

Contattare lo Sportello Suap dell'Unione Valdera

Tel. 0587/299552-554-546-555

Email: [suapvaldera@unione.valdera.pi.it](mailto:suapvaldera@unione.valdera.pi.it)

Sito web: [www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive](http://www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive)

- **ALTRE CATEGORIE**

Per info sulle altre categorie, quali **Campeggio, Case per Ferie, Residenze d'Epoca, Villaggio Turistico, Alberghi diffusi** prendere visione del sito: [www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive](http://www.suapvaldera/procedure/Strutture Ricettive)

### **CONTATTI**

#### **SPORTELLO SUAP – UNIONE VALDERA**

Via Brigate Partigiane, 4 - 56025 Pontedera (Pisa)

**Email:** [suapvaldera@unione.valdera.pi.it](mailto:suapvaldera@unione.valdera.pi.it)

**PEC:** [suap.unionevaldera@postacert.toscana.it](mailto:suap.unionevaldera@postacert.toscana.it)

Samuela Cintoli - Dirigente - [s.cintoli@unione.valdera.pi.it](mailto:s.cintoli@unione.valdera.pi.it) - 0587 299 552

Paola Mezzabotta – [p.mezzabotta@unione.valdera.pi.it](mailto:p.mezzabotta@unione.valdera.pi.it) - 0587 299 551

Giusi Calabrò - [g.calabro@unione.valdera.pi.it](mailto:g.calabro@unione.valdera.pi.it) - 0587 299 554

Monica Toncelli - [m.toncelli@unione.valdera.pi.it](mailto:m.toncelli@unione.valdera.pi.it) - 0587 299 546

Sara Parri - [s.parri@unione.valdera.pi.it](mailto:s.parri@unione.valdera.pi.it) - 0587 299 555