

**Regolamento regionale 3 Agosto 2015 n. 7**

Il sito utilizza cookie. Continuando la navigazione ne accetti l'utilizzo. [Leggi l'informativa cookie completa](#) [Accetta e chiudi](#)

*BUR 6 Agosto 2015, n. 63*

“Disciplina dell’attività ricettiva di albergo diffuso ai sensi del comma 4 bis, dell’articolo 23 della l.r. 6 agosto 2007, n. 13 (*Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla l.r. 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche*)”

**Capo I****Disposizioni Generali****Art. 1****(Oggetto e finalità)**

1. La Regione, in attuazione di quanto previsto dal comma 4 bis dell’articolo 23 della l.r. 6 agosto 2007, n. 13 (*Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla l.r. 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo)*) e successive modifiche, valorizza la fruizione turistica del territorio e del patrimonio edilizio storico esistente dettando una apposita disciplina per regolamentare la tipologia ricettiva dell’albergo diffuso.
2. L’albergo diffuso è volto a soddisfare una domanda turistica interessata ad un turismo sostenibile e ad effettuare soggiorni in un contesto urbano e architettonico d’interesse storico, culturale e paesaggistico, dotato di una propria identità e caratterizzato da prodotti tipici e tradizionali locali.
3. La Regione, al fine di potenziare l’offerta turistica, promuove il recupero e il restauro conservativo di immobili parzialmente utilizzati o in disuso da destinare ad albergo diffuso, ubicati nei centri storici, nei nuclei storici, nei centri minori o nei borghi, compresi quelli localizzati nell’ambito di aree naturali protette, lungo itinerari rivolti alla valorizzazione di emergenze storiche, culturali, ambientali, naturalistiche e paesaggistiche, nonché connessi alla vocazione turistica delle destinazioni, al recupero di percorsi religiosi e cammini di fede, alla promozione dell’artigianato tipico, degli antichi mestieri, delle tradizioni locali, dei prodotti agroalimentari e viticoli tradizionali del territorio laziale e di quelli ricadenti in zone sottoposte a marchio D.O.P. (Denominazione di Origine Protetta), I.G.P. (Indicazione Geografica Protetta), D.O.C.G. (Denominazione di Origine Controllata e Garantita), D.O.C. (Denominazione di Origine Controllata) e I.G.T. (Identificazione Geografica Tipica).

**Art. 2****(Condizioni per la localizzazione)**

1. Per le finalità di cui al comma 3 dell’articolo 1, l’albergo diffuso è localizzato in comuni con popolazione inferiore a 40.000 abitanti ed esclusivamente negli ambiti di seguito indicati:
  - a) nei centri storici, ricadenti nelle zone territoriali omogenee (ZTO), individuate ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*) e successive modifiche, come parte del territorio comunale interessato da singoli edifici e da aggregati edilizi di interesse storico, architettonico o monumentale e di pregio ambientale;
  - b) nei nuclei storici, quali gli aggregati urbani di interesse storico-artistico, costituiti da complessi insediativi e fabbricati antecedenti al 1900, con caratteristiche di identità e pregio architettonico riferite alle tipologie edilizie, alle tecniche costruttive, ai materiali, alle decorazioni e agli ornamenti degli edifici e con limitata presenza di elementi incoerenti con tali caratteristiche, dovuti a ristrutturazioni o a nuove costruzioni;
  - c) nei centri minori o nei borghi, quali gli insediamenti del territorio extraurbano o rurale ubicati all’esterno dei centri storici di cui alla lettera a), compresi nelle aree naturali protette presenti nella Regione e caratterizzati da un impianto urbanistico compatto e delimitato, nonché da edifici residenziali

riconducibili a tipologie architettoniche tradizionali dei luoghi, antecedenti al 1940, e da spazi pertinentenziali o da rustici funzionali.

2. Ai fini della localizzazione, l'albergo diffuso è realizzato nei centri e nei nuclei di cui alle lettere a), b) e c) aventi, preferibilmente, caratteri di vitalità sociale e culturale determinati dalla presenza di una pluralità di attività commerciali tradizionali, artigianali e anche formative, nell'ambito dei saperi, delle arti e dei mestieri locali.

### **Art. 3**

#### **(Caratteristiche degli alberghi diffusi)**

1. Gli alberghi diffusi sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, realizzate in edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali tipiche dei luoghi e coerenti con il contesto urbano e insediativo. Gli alberghi diffusi forniscono alloggio anche in stabili separati, purché distanti non oltre trecento metri dall'edificio principale in cui sono ubicati i servizi comuni.

2. I servizi comuni dell'albergo diffuso, ubicati nell'edificio centrale, sono costituiti dal servizio di ricevimento e portineria, dai servizi accessori generali e dall'eventuale servizio di ristorazione che può essere assicurato anche mediante convenzione con esercizi esistenti.

3. Le unità abitative sono costituite da camere da letto o da appartamenti dotati di arredi, attrezzature e servizi.

4. Gli edifici in cui sono ubicati i servizi comuni di cui al comma 2 e le unità abitative di cui al comma 3 possono essere di proprietà di soggetti diversi, a condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo diffuso.

5. L'utilizzo di unità immobiliari destinate ad albergo diffuso non comporta, ai fini urbanistici, la destinazione d'uso alberghiera. L'adeguamento delle strutture alle norme in materia di sicurezza ed accessibilità avviene nel rispetto di quanto previsto dalla vigente disciplina legislativa prevista per le strutture residenziali relativamente alle unità abitative, e per gli esercizi commerciali relativamente alle unità immobiliari destinate ai servizi comuni.

6. L'albergo diffuso possiede i requisiti minimi previsti all'articolo 4, come specificati agli Allegati A1 e A2 del presente regolamento, e garantisce un'alta qualità dell'ospitalità in immobili di pregio architettonico, storico e culturale.

## **Capo II**

### **Requisiti per l'esercizio dell'attività e obblighi informativi**

#### **Art.4**

##### **(Requisiti minimi)**

1. Ai fini del presente regolamento gli alberghi diffusi posseggono i seguenti requisiti minimi, come specificati agli Allegati A1 e A2, ed in particolare:

a) numero complessivo di camere da letto e di appartamenti non inferiore a sette ed aventi un numero minimo di quattordici posti letto, situati in almeno tre edifici autonomi e indipendenti. Camere o singoli appartamenti possono essere collocati anche nell'edificio centrale dove sono localizzati i servizi comuni;

b) unità abitative destinate all'ospitalità con una distanza non superiore a trecento metri pedonali effettivi dall'edificio centrale che ospita i servizi comuni di cui all'articolo 3, comma 2;

c) unità abitative costituite da almeno una camera da letto arredata e fornita di bagno privato e di appartamenti composti da una o più camere da letto arredate e dotati di soggiorno, angolo cottura e bagno privato, con accesso indipendente o accesso diretto dagli spazi di disimpegno o di uso comune;

d) numero minimo di due locali per l'erogazione dei servizi comuni previsti all'articolo 3, comma 2.

2. I fabbricati adibiti ad albergo diffuso rispettano le vigenti disposizioni in materia di sicurezza degli impianti, di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori comprese quelle relative ai vincoli ambientali e paesaggistici.

#### Art. 5

##### (Accessibilità)

1. I fabbricati che ospitano gli alberghi diffusi assicurano alle persone con ridotta o impedita capacità motoria la fruizione, in condizione di sicurezza e autonomia, degli spazi e delle attrezzature sia all'interno delle unità abitative che nelle zone di relazione.

2. Per le persone con disabilità permanente o temporanea sono assicurati, in particolare:

- a) un servizio igienico in uno degli spazi comuni o in prossimità degli stessi;
- b) apposite rampe, o soluzioni equipollenti, per l'accesso agli spazi comuni;
- c) un bagno e una camera appositamente attrezzati e facilmente accessibili.

3. Con riferimento ai parametri edilizi, igienico-sanitari e di accessibilità si applicano:

- a) per le unità abitative, le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di edilizia residenziale;
- b) per le unità immobiliari destinate a servizi comuni, le disposizioni previste dalla vigente normativa per gli esercizi commerciali.

#### Art. 6

##### (Denominazione)

1. La denominazione, comprensiva della specifica tipologia di "Albergo diffuso", non può essere uguale o simile a quella utilizzata da altre strutture ricettive alberghiere, extralberghiere o all'aria aperta presenti sul territorio comunale, comprese quelle della specifica tipologia di "Albergo diffuso". La denominazione completa è indicata nell'insegna o nella targa della struttura.

2. Non può essere assunta né pubblicizzata una denominazione che faccia riferimento ad una tipologia di struttura ricettiva diversa da quella di appartenenza, o che induca in errore rispetto al livello unico di classificazione attribuito.

3. Qualora il Comune accerti, anche su istanza dei titolari delle strutture ricettive interessate, la presenza di una o più denominazioni simili o uguali, ingiunge con atto motivato la modifica della denominazione alla struttura che ha violato il comma 1. Trascorsi sessanta giorni dalla notifica del provvedimento di ingiunzione senza alcun riscontro circa l'avvenuta modifica della denominazione da parte della struttura interessata, il Comune segnala l'inadempienza all'Ente territoriale competente, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 31, comma 6, della l.r. n. 13/2007

#### Art. 7

##### (Insegna, targa e altri obblighi informativi)

1. Sulla facciata principale degli alberghi è esposta, in modo ben visibile all'esterno e preferibilmente sull'edificio che ospita i servizi comuni di ricevimento e portineria, l'insegna recante l'esatta denominazione completa della struttura.

2. All'esterno delle unità abitative, costituite dalle camere da letto e da appartamenti, è apposta una targa indicante la dicitura di "Albergo diffuso".

3. Nel caso in cui per giustificati motivi non sia possibile installare l'insegna di cui al comma 1, al suo posto è installata una targa recante la denominazione completa della struttura. Qualora i regolamenti comunali o quello condominiale in cui è ubicata la struttura vietino l'apposizione della targa sulla facciata principale, la stessa può essere apposta in prossimità dell'entrata.

4. All'interno della struttura sono esposte in modo ben visibile:

a) nella zona ricevimento ospiti;

Il sito utilizza cookie. Continuando la navigazione ne accetti l'utilizzo. Leggi l'informativa cookie completa Accetta e chiudi

1) la documentazione inerente la regolarità dell'esercizio, quale l'autorizzazione, ove esistente, o la SCIA;

2) le tabelle riepilogative del prezzo massimo praticato per camera o appartamento;

a) nelle camere o negli appartamenti:

1) il cartellino del prezzo massimo.

5. L'esatta denominazione completa della struttura è indicata sulla carta intestata, su tutto il materiale promozionale della struttura stessa, nonché nei siti web ufficiali, laddove esistenti.

### Capo III

#### Esercizio dell'attività

##### Art. 8

##### (Inizio attività)

1. Le attività ricettive destinate ad albergo diffuso hanno classificazione unica.

2. Ai fini dell'avvio dell'attività il soggetto interessato presenta, presso lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) o presso lo Sportello Unico per le Attività Ricettive (SUAR), ove costituiti, del Comune competente in cui la struttura è situata, la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nella quale indica la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 4 e la relativa denominazione.

3. Il Comune competente, effettuate le verifiche sulla sussistenza dei requisiti segnalati nella SCIA ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 13/2007, compresi gli aspetti urbanistici e architettonici, trasmette per via telematica, e con apposita modulistica dallo stesso predisposta, i dati significativi della SCIA all'Agenzia regionale del Turismo. La modulistica contiene, in particolare, il numero e la data della SCIA, l'anagrafica dell'attività ricettiva destinata ad albergo diffuso, la capacità ricettiva e la denominazione dello stesso.

4. Il Comune, entro il 31 ottobre di ogni anno, trasmette all'Agenzia regionale del Turismo gli aggiornamenti dei dati sulla capacità degli alberghi diffusi che hanno presentato la SCIA nel corso dell'anno, comprese le nuove aperture o le variazioni intervenute. La trasmissione degli aggiornamenti può avvenire anche nel corso dell'anno, su richiesta dell'Agenzia stessa.

##### Art. 9

##### (Documentazione da allegare alla SCIA)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme in materia di provvedimento amministrativo e diritto di accesso ai documenti amministrativi*) e successive modifiche, la SCIA di cui all'articolo 8 contiene le indicazioni relative alla tipologia di appartenenza, alla localizzazione della struttura ai sensi dell'articolo 2, alla denominazione, alla ragione sociale, al legale rappresentante, al possesso dei requisiti previsti dall'articolo 4 nonché dagli Allegati A1 e A2, alla capacità ricettiva, al periodo di apertura e chiusura, all'ubicazione della struttura.

2. Per l'avvio di nuove strutture, per intervenute variazioni della capacità ricettiva o per la ristrutturazione di strutture ricettive esistenti, alla SCIA è allegata la seguente documentazione:

a) planimetria asseverata da tecnici abilitati, conforme allo stato dei luoghi ed ai titoli abilitativi dichiarati, con indicazione del perimetro della localizzazione individuata, della superficie utile, dell'altezza e della destinazione d'uso di ogni vano e del numero dei posti letto;

b) relazione tecnica asseverata da tecnici abilitati dalla quale si evinca la conformità della struttura ricettiva alla normativa vigente, con particolare riferimento alle condizioni per la localizzazione, ai requisiti minimi e all'accessibilità ai sensi degli articoli 2, 4 e 5, nonché alla storicità degli edifici interessati, agli aspetti architettonici e ai materiali di costruzione utilizzati;

c) dichiarazione del possesso dei titoli in materia di sicurezza e prevenzione incendi, ove prevista, completa degli estremi degli stessi.

3. La SCIA abilita ad effettuare, unitamente al servizio ricettivo e nel rispetto della normativa vigente in materia, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni o convegni organizzati. La SCIA abilita altresì ad effettuare, ad uso esclusivo dei suddetti soggetti, la vendita di giornali e riviste, nonché la gestione di attrezzature e strutture a carattere ricreativo, compreso l'esercizio delle attività legate al benessere della persona o all'organizzazione congressuale, per le quali è fatto salvo il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, di igiene e sanità.

#### **Art. 10**

##### **(Variazioni e modifiche)**

1. Il titolare o il gestore dell'albergo diffuso, mediante la presentazione di nuova SCIA, provvede a segnalare al Comune:

- a) ogni variazione degli elementi strutturali dell'albergo diffuso;
- b) le modifiche societarie quali le trasformazioni, le modifiche di denominazione della ragione sociale, il cambio della rappresentanza legale;
- c) il subentro nell'esercizio dell'attività, corredato dagli atti dei contratti societari stipulati tra le imprese;
- d) le variazioni di apertura e chiusura, comprese quelle di carattere straordinario.

#### **Art. 11**

##### **(Modalità di gestione)**

1. L'albergo diffuso è gestito in forma imprenditoriale e la gestione fa capo ad un unico soggetto giuridico.

2. Il titolare, o il gestore, provvede a stipulare apposita assicurazione per i rischi di responsabilità civile nei confronti dei clienti.

3. I servizi aggiuntivi a quelli afferenti all'albergo diffuso possono essere svolti da altri soggetti, individuati a seguito di apposita convenzione stipulata con il titolare o gestore dell'albergo diffuso, il quale è tenuto ad assicurare la qualità dei servizi offerti nonché la copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile nei confronti dei clienti.

4. La prima colazione è servita all'interno dei locali che ospitano i servizi principali dell'albergo diffuso o in esercizi commerciali compatibili esistenti in loco.

5. Il pranzo e la cena agli alloggiati sono preparati nell'albergo diffuso se dotato di idonea cucina oppure somministrati, mediante convenzione, dai soggetti di cui al comma 3. Le attività di ristorazione, ove previste, si svolgono all'interno di uno stesso stabile nell'ambito del perimetro della localizzazione individuata.

6. I titolari o gestori dell'albergo diffuso che provvedono, direttamente o indirettamente, alla somministrazione di cibi e bevande utilizzano i prodotti tipici del luogo quale espressione della cultura enogastronomica regionale e dello stile di vita della comunità ove è ubicato l'albergo diffuso.

7. Nell'albergo diffuso è consentita l'esposizione e la vendita dei prodotti tipici agroalimentari e artigianali locali. La vendita degli stessi è subordinata alla normativa vigente in materia.

#### **Capo IV**

##### **Disposizioni finali**

#### **Art. 12**

##### **(Disposizioni transitorie)**

1. I titolari o i gestori degli alberghi diffusi già operanti ai sensi del regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 16 (*Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*) che, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, rispettino le condizioni di localizzazione di cui all'articolo 2 e siano in possesso dei requisiti previsti al Capo II, entro il 31 dicembre 2015 presentano al Comune, ai sensi dell'articolo 9, la SCIA ai fini della prosecuzione dell'attività e della classificazione unica di albergo diffuso di cui all'articolo 8, comma 1.

2. I titolari o i gestori degli alberghi diffusi, già operanti ai sensi del r.r.16/2008 che, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, rispettino le condizioni di localizzazione di cui all'articolo 2, ma non siano in possesso dei requisiti previsti al Capo II, provvedono ad adeguarsi agli stessi, ai fini della presentazione della SCIA per la prosecuzione dell'attività e la classificazione unica di albergo diffuso di cui all'articolo 8, comma 1. La SCIA è presentata entro e non oltre il 31 dicembre 2015.

3. I titolari o i gestori degli alberghi diffusi, già operanti ai sensi del r.r.16/2008, che non soddisfino le condizioni di localizzazione e non possiedano i requisiti previsti al Capo II del presente regolamento cessano, al 31 dicembre 2015, dall'attività ricettiva di albergo diffuso. Il prosieguo dell'attività oltre il termine previsto comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al comma 1 dell'articolo 31 della l.r. 13/2007.

4. Il mancato rispetto dei termini previsti ai commi 1 e 2 comporta, in ogni caso, l'applicazione delle sanzioni di cui al comma 1 dell'articolo 31 della l.r. 13/2007.

5. Fino alla data di presentazione della SCIA ai sensi dei commi 1 e 2, i titolari e i gestori degli alberghi diffusi restano assoggettati alla disciplina vigente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

#### Art. 13

#### (Entrata in vigore)

Il presente Regolamento regionale entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Lazio.

*Il testo non ha valore legale; rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti normativi originari.*

#### SOMMARIO

##### CAPO I

##### DISPOSIZIONI GENERALI

##### ART. 1 OGGETTO E FINALITÀ

##### ART. 2 CONDIZIONI PER LA LOCALIZZAZIONE

##### ART. 3 CARATTERISTICHE DEGLI ALBERGHI DIFFUSI

##### CAPO II

##### REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ E OBBLIGHI INFORMATIVI

##### ART. 4 REQUISITI MINIMI

##### ART. 5 ACCESSIBILITÀ

##### ART. 6 DENOMINAZIONE

##### ART. 7 INSEGNA, TARGA E ALTRI OBBLIGHI INFORMATIVI

##### CAPO III

ESERCIZIO DELL' ATTIVITÀ

Il sito utilizza cookie. Continuando la navigazione ne accetti l'utilizzo. Leggi l'informativa cookie completa Accetta e chiudi

ART. 8 INIZIO ATTIVITÀ

ART. 9 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA SCIA

ART. 10 VARIAZIONI E MODIFICHE

ART. 11 MODALITÀ DI GESTIONE

CAPO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 12 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 13 ENTRATA IN VIGORE

**ALLEGATI DA A1 AD A2 ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO REGIONALE CONCERNENTE:**

**“Disciplina dell’attività ricettiva di albergo diffuso ai sensi del comma 4 bis, dell’articolo 23 della l.r. 6 agosto 2007, n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla l.r. 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche)”.**



ALLEGATO A - REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI PER LA CLASSIFICAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI ALBERGHI DIFFUSI

A1		PRESTAZIONI, SELEZIONE DEL PERSONALE, SERVIZI OFFERTI, ORARI DEGLI ALBERGHI DIFFUSI	
CLASSIFICAZIONE			
		Unica classificazione	
03.01.a	Servizio ricevimento, portineria, informazioni	H	07.00-23.00
03.01.b		Lingue straniere correttamente parlate	I
3.02	Portiere di notte		X
03.03.a	Prima colazione	in sala apposita della struttura	X
03.03.b		in alternativa al punto precedente in sala comunque destinata anche in bar limitrofi	X
3.04	Durata servizio bar	H in sala apposita della struttura	12,00
3.05	Cambio biancheria bagno		giornaliero
3.06	Cambio biancheria letto		giornaliero
3.07	Servizio pulizia camere e/o locali accessori		a ogni cambio cliente
3.08	Servizio parcheggio in autorimessa custodita anche se a convenzione		X
3.09.a	Servizio Ristoro	Bar in locale appositamente attrezzato, provvisto di bancone e retrobanco separato e distinto da altri servizi comuni, dotato di possibilità di offrire anche la ristorazione veloce nelle strutture sprovviste di ristorante	X
3.09.b		In alternativa al punto precedente: Ristorante posto in locale appositamente attrezzato, separato e distinto dagli altri locali comuni, servito da idoneo locale cucina, o convenzione con ristoranti del posto	X
<b>NOTE:</b>			
03.01 - Servizio ricevimento, portineria, informazioni assicurato in ore (H) da personale "addetto" ovvero da persona/e (titolare, dipendente, coadiuvatore...) assegnata ad uno specifico servizio in via esclusiva che non può essere impegnata contemporaneamente e stabilmente in altri servizi. Dovrà altresì essere garantita la presenza negli orari lavorativi di un Responsabile			
03.03.b - Sala comunque destinata al servizio di prima colazione che, al di fuori degli orari previsti, viene dedicata ad altre attività e/o servizi compatibili. In alternativa la prima colazione può essere garantita da attività di Bar esistenti in loco in grado di offrire una colazione al tavolo			
03.08 - Servizio di parcheggio e autorimessa per veicoli della clientela, a cura del personale addetto, in garage dell'esercizio o in garage convenzionato assicurato minimo per 16 ore			
03.09 - Il servizio ristoro è garantito nel Bar della struttura di cui al punto 3.09.a, quando non c'è il ristorante nella struttura e non c'è la possibilità di convenzionarsi con ristoranti del posto, il Ristorante a convenzione di cui al punto 3.09.b deve essere localizzato nel perimetro della localizzazione individuata per l'Albergo diffuso.			

ALLEGATO A - REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI PER LA CLASSIFICAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI ALBERGHI DIFFUSI

A2	IMPIANTI, INFRASTRUTTURE E COMPLEMENTI PER IL COMFORT DELLE CAMERE E DEGLI SPAZI COMUNI NEGLI ALBERGHI DIFFUSI	Unica Classificazione
<b>CLASSIFICAZIONE</b>		
04.01.a	Camera singola	8 mq
04.01.b		14 mq
04.01.c	x ogni vano accessorio in appartamento	8 mq
04.01.d	Camera doppia con possibilità di letto aggiuntivo*	14 mq
04.01.e	Camera da più posti letto, incremento rispetto al punto 2.01.b (mq. x posto letto in più)	6 mq
04.02.00	Locale bagno privato nelle camere	X
04.03.a	letto (singolo o doppio)	X
04.03.b	comodino per ogni posto letto*	X
04.03.c	1 sedia o poltroncina per ogni p. letto	X
04.03.d	1 tavolino o 1 scrivania*	X
04.03.e	1 armadio a due ante	X
04.03.f	1 specchio*	X
04.03.g	1 cestino rifiuti	X
04.03.h	1 lampada o applique da tavolo	X
04.03.i	1 sgabello per bagagli*	X
04.03.l	mobile frigorifer	X
04.03.m	apparecchio televisivo	X
04.03.n	apparecchio PC	X
04.04.a	Ipoltromna+1 per ciascun p. letto	X
04.04.b	1 tavolo basso	X
04.04.c	1 mobile a scaffali o vetrina o comò	X
04.05.a	illuminazione base	X
04.05.b	collegamento on-line	X
04.05.c	collegamento TV satellitare o digitale	X
04.05.d	dotazione materiale illustrativo *	X
04.06.a	riscaldamento tradizionale	X
04.06.b	aria clima*	X
<p>Arredo complementare per zona soggiorno suite o soggiorno appartamento composto da:</p> <p>Complementi delle camere</p> <p>Impianti complementari</p>		

04.06 c		telefono con linea telefonica in camera*	X
04.07 a		illuminazione base	X
04.07 d	Arredo, complementi ed impianti bagno	arredo base	X
04.07 f		dotazione materiali	X
04.08 a		riscaldamento tradizionale	X*
04.08 b	Impianti complementari negli spazi comuni	aria clima*	X
04.08 c		un punto telefonico pubblico	X

**NOTE:**

4.01.a.b.c.d.e - possibile abbattimento del 20% per gli alberghi diffusi siti nei centri storici o in zone montane (oltre i 700 m. s.l.m.); nel caso di attività già esistenti e solo ai fini dell'adeguamento alle normative igienico sanitarie, di abbattimento barriere architettoniche e di messa a norma impianti può essere applicato quanto sopra, purché non venga superato il numero dei posti letto precedentemente assegnato.

04.01d \* - Il letto aggiunto può essere inserito per bambini e ragazzi appartenenti al nucleo familiare, per accompagnatori di persone con disabilità, per accompagnatori di persone che espressamente lo richiedono e rimosso il giorno dopo lasciata libera la camera.

04.03 a - *I letti possono essere di dimensioni superiori alle standard (singolo m. 0,90 x 1,90, doppio m. 1,60 x 1,90) purché la dotazione delle camere sia riferita ad un ospite per la singola e a due ospiti per la doppia. In ogni caso nella camera singola il letto non potrà superare le dimensioni standard del letto denominato "alla francese" avente larghezza pari a m. 1,40.*

04.03 b, 04.03 d, 04.03 f, 04.03 i \* - In alternativa alle previste dotazioni minime, possono essere utilizzati arredi funzionalmente equivalenti.

04.05a - Illuminazione di base composta da: 1 punto luce centrale o a parete, con relativo apparecchio illuminante comandato sia dall'ingresso che dal letto, una lampada (o applique) su ogni comodino, una presa a disposizione in prossimità del tavolo o scrivania, oltre quelle necessarie al funzionamento delle dotazioni della camera (TV, PC, frigo)

04.05 d \* - Documentazione di presentazione dell'albergo in inglese oltre l'italiano, compreso: Welcom kit (piantina e brochure con indirizzi utili, cultura, svago e divertimento).

04.06 b \* - Climatizzazione con self control delle camere, *per almeno il 40% delle stesse*, ovvero almeno il 40% delle camere devono essere provviste di aria climatizzata con controllo di temperatura estiva regolabile all'interno della camera direttamente dall'ospite.

04.06 c \* - In alternativa al telefono: citofono con interfono collegato alla portineria-reception.

04.07 a - Illuminazione base composta da: 1 punto luce centrale o a parete (con relativa lampada o applique) comandato o dall'esterno o dall'interno del bagno, una lampada in prossimità dello specchio, una presa a disposizione in prossimità del lavabo oltre quelle necessarie al funzionamento delle dotazioni del bagno (phon, ecc...); pulsante o similare per chiamata di allarme in prossimità della vasca o doccia.

04.07 d - Arredo base costituito da: lavabo, vaso all'inglese, bidet (o in alternativa Water-Bidet ecc...), cassetta a cacciata, vasca da bagno o doccia, specchio, acqua calda e fredda comandata con miscelatore, apparecchio phon a muro.

04.07 f - Biancheria da bagno costituita da un set per persona composto da: 3 tipi di asciugamani, accappatoio, salviette, saponetta, riserva di carta igienica, sacchetti igienici, shampoo, bagnoschiuma, sali da bagno, cuffia per doccia, pantofole.

4.08 b\* - Climatizzazione con self control dei vani comuni, *per almeno il 40% degli stessi*, ovvero almeno il 40% dei vani comuni devono essere provvisti di aria climatizzata con controllo di temperatura estiva regolabile, da personale addetto.

AGENZIA REGIONALE DEL TURISMO  
IL DIRETTORE

Prot. 622916

Roma 16/11/2015

A Roma Capitale

A tutti i Responsabili degli Uffici  
SUAP o SUAR dei Comuni del  
Lazio

Alla Città Metropolitana di Roma  
Capitale

Alle Amministrazioni Provinciali  
del Lazio

Oggetto: Regolamento regionale n. 7 del 3/08/2015 “Disciplina dell’attività ricettiva di albergo diffuso ai sensi del comma 4 bis dell’art. 23 della L.R. 6 agosto 2007 n. 13 (Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla L.R. 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche”).

Si comunica agli Enti in indirizzo l’entrata in vigore del Regolamento regionale indicato in oggetto, pubblicato sul BUR n. 63 del 6 agosto 2015, in attuazione di quanto previsto dall’art. 23, comma 4 bis della L.R. n. 13/2007, così come modificato dall’art. 38, comma 5 della L.R. 13 agosto 2011, n. 10.

Il suddetto comma ha individuato gli “Alberghi diffusi” quali “strutture ricettive aperte al pubblico situate nei centri storici e minori, a gestione unitaria, anche compresi in programma di itinerario, che forniscono alloggio anche in stabili separati purché ubicati nel centro storico e distanti non oltre 300 metri dall’edificio principale in cui sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria e gli altri servizi accessori generali compreso l’eventuale servizio di ristorazione” prevedendo, nel contempo, che le caratteristiche e le tipologie degli “Alberghi diffusi” siano determinate dalla Giunta regionale con apposito Regolamento.

Il Regolamento regionale n. 7/2015 detta pertanto le norme in merito alle procedure per la classificazione unica, l'avvio dell'esercizio e la regolamentazione dell'attività di albergo diffuso. Questa tipologia di struttura ricettiva vuole soddisfare una domanda turistica interessata ad effettuare soggiorni in un contesto urbano dotato di una propria identità e caratterizzato da prodotti tipici e tradizionali locali, nell'ottica del turismo sostenibile.

L'utilizzo di unità immobiliari destinate ad albergo diffuso non comporta, ai fini urbanistici, la destinazione d'uso alberghiera. L'adeguamento delle strutture alle norme in materia di sicurezza ed accessibilità avviene nel rispetto di quanto previsto dalla vigente disciplina legislativa prevista per le strutture residenziali relativamente alle unità abitative, e per gli esercizi commerciali relativamente alle unità immobiliari destinate ai servizi comuni.

La normativa proposta include, inoltre, la procedura della SCIA (segnalazione certificata di Inizio Attività) già introdotta dalla L.R. 8/2013 per lo snellimento delle pratiche amministrative relative all'apertura, chiusura, subentro ecc.

Nell'ottica di armonizzazione degli iter procedurali tra le Pubbliche Amministrazioni concorrenti all'avvio delle attività delle strutture ricettive turistiche del territorio regionale, si inoltra la presente nota intesa ad evidenziare le più importanti novità introdotte, anche ai fini della semplificazione amministrativa.

## Capo I – Disposizioni generali

L'Art. 1 (*Oggetto e finalità*) introduce l'oggetto del regolamento evidenziando i principi ispiratori dell'albergo diffuso, destinato a soddisfare la richiesta di turismo sostenibile e di qualità in contesti urbani ed architettonici di particolare interesse, in un'ottica di valorizzazione del patrimonio edilizio storico esistente.

In particolare il *comma 3* del presente articolo elenca le differenti tipologie di ambito territoriale all'interno delle quali individuare gli immobili, parzialmente utilizzati o in disuso, da recuperare o restaurare al fine di destinarli ad albergo diffuso.

L'Art. 2 (*Condizioni per la localizzazione*) limita la possibilità di localizzare l'albergo diffuso nei soli Comuni con popolazione inferiore a 40.000 abitanti ed esclusivamente negli ambiti specificati in dettaglio alle lettere a), b) e c) del *comma 1*:

- a) centri storici ricadenti nelle zone territoriali omogenee (ZTO) individuate, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444/1968 e successive modifiche, come parte del territorio comunale di pregio ambientale e in cui sono presenti singoli edifici e aggregati edilizi di interesse storico, architettonico e/o monumentale
- b) nuclei storici, individuabili nei complessi insediativi e fabbricati antecedenti al 1900 che hanno mantenuto, anche dopo eventuali interventi di ristrutturazione o nuove costruzioni, spiccate caratteristiche di identità e pregio architettonico. Sono ascrivibili a questo ambito gli aggregati urbani di interesse storico-artistico
- c) centri minori e borghi, individuabili negli insediamenti del territorio extraurbano o rurale presenti all'interno delle aree naturali protette della Regione. Si tratta di insediamenti esterni al centro storico così come definito alla lettera a), il cui impianto urbanistico presenta un aspetto compatto ed in cui sono presenti edifici residenziali di epoca antecedente il 1940, caratterizzati da tipologie architettoniche tradizionali dei luoghi, oltre che spazi pertinenziali e/o rustici funzionali.

Ulteriore requisito preferenziale dei suddetti ambiti, al fine della localizzazione dell'albergo diffuso, è il possedere caratteristiche di vitalità sociale e culturale, come specificato al *comma 2*.

L'Art. 3 (*Caratteristiche degli alberghi diffusi*) descrive prevalentemente l'organizzazione logistica di questa particolare tipologia di struttura ricettiva.

L'albergo diffuso è normalmente composto da un edificio principale, nel quale sono localizzati i servizi comuni della struttura ricettiva (servizio di ricevimento e portineria, servizi accessori generali, eventuale servizio di ristorazione) e da unità abitative (camere da letto o appartamenti) che possono essere localizzati anche in più edifici separati, purché ciascuno di questi non disti oltre 300 metri dall'edificio principale in cui si trovano i servizi comuni.

Le unità abitative e i locali che ospitano i servizi comuni possono appartenere a differenti proprietari, purché sia garantita la gestione unitaria dell'albergo diffuso.

Inoltre le diverse unità immobiliari dell'albergo diffuso non necessitano di specifica destinazione d'uso alberghiera, bensì mantengono: la destinazione ad uso commerciale i locali destinati ai servizi comuni, la destinazione ad uso residenziale le unità abitative.

Analogamente, in materia di sicurezza ed accessibilità devono essere rispettate le norme vigenti, rispettivamente, per gli esercizi commerciali e per le unità residenziali.

Si specifica inoltre che l'albergo diffuso deve possedere i requisiti minimi meglio specificati nel successivo Art. 4.

## Capo II – Requisiti per l'esercizio dell'attività e obblighi informativi

L'Art. 4 (*Requisiti minimi*) elenca sinteticamente i requisiti minimi che devono essere posseduti dall'albergo diffuso e rimanda agli allegati A1 e A2 per le precisazioni ed i dettagli degli stessi.

L'albergo diffuso possiede un numero complessivo di camere da letto e di appartamenti non inferiore a 7, con un minimo di 14 posti letto, suddivisi fra 3 edifici autonomi ed indipendenti.

Si specifica che nell'edificio principale, dove sono localizzati i servizi comuni ai quali è destinato un numero minimo di 2 locali, possono essere collocate anche delle unità abitative.

Le unità abitative sono costituite da almeno una camera da letto arredata, con bagno privato, e/o da appartamenti arredati composti da una o più camere da letto, bagno privato, soggiorno e angolo cottura, con accesso indipendente o da spazi di uso comune o di disimpegno.

Si ribadisce che la distanza massima che intercorre tra gli stabili che ospitano le unità abitative e l'edificio principale con i servizi comuni non può superare i 300 metri pedonali effettivi.

Infine si specifica che, relativamente agli immobili che ospitano i vari locali dell'albergo diffuso, deve essere rispettata la normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti, tutela e sicurezza dei lavoratori, vincoli ambientali e paesaggistici.

L'Art. 5 (*Accessibilità*) definisce in dettaglio, relativamente agli immobili che ospitano i vari locali dell'albergo diffuso, i parametri di accessibilità il cui rispetto assicuri la fruizione della struttura ricettiva alle persone con ridotta o impedita capacità motoria, permanente o temporanea.

L'Art. 6 (*Denominazione*) introduce l'obbligo di inserire nella denominazione della struttura, da indicare nella targa o nell'insegna, la specifica della tipologia di "Albergo diffuso".

L'esatta denominazione completa dell'albergo diffuso non può essere, nell'ambito dell'intero territorio comunale, uguale o simile a quella di altre strutture ricettive presenti, siano esse di tipo alberghiero, extralberghiero o all'aria aperta. La denominazione non deve inoltre fare riferimento, nemmeno nelle azioni svolte a fine pubblicitario, a strutture ricettive di tipologia differente dall'albergo diffuso o indurre in errore relativamente al suo livello unico di classificazione.

La verifica della denominazione della struttura è compito del Comune (comma 3) che provvede all'accertamento del rispetto della norma.

In caso di irregolarità, verificate anche a seguito di segnalazione di terzi, il Comune ingiunge al gestore dell'attività la modifica della denominazione entro 60 giorni. Trascorso inutilmente il periodo concesso, il Comune segnala l'inadempienza all'Ente territoriale competente, individuato dall'art. 25 comma 2 della L.R. n. 13/2007, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste.

L'Art. 7 (*Insegna, targa e altri obblighi informativi*) detta indicazioni in merito alla corretta modalità di esposizione della targa e dell'insegna della struttura ricettiva.

- L'insegna deve essere esposta in modo ben visibile, all'esterno, preferibilmente sulla facciata principale dell'edificio che ospita i servizi comuni dell'albergo diffuso, e deve riportare l'esatta denominazione completa della struttura. Nel caso l'insegna non possa essere esposta nel suddetto modo, per giustificati motivi, potrà essere sostituita da una targa, posizionata sulla facciata principale, recante l'esatta denominazione completa della struttura. Se per regolamento condominiale o comunale è vietata l'apposizione della targa sulla facciata principale, la stessa dovrà essere collocata in modo visibile in prossimità dell'entrata ai servizi comuni di ricevimento e portineria dell'albergo diffuso.
- La targa indicante la tipologia della struttura "Albergo diffuso" deve essere posta all'esterno delle unità abitative (camere da letto, appartamenti).

Al fine di garantire chiarezza delle informazioni nei confronti della clientela, nei locali di ricevimento degli ospiti devono essere esposte in modo visibile le tabelle riepilogative dei prezzi massimi praticati e la documentazione relativa alla regolarità amministrativa (SCIA/Autorizzazione amministrativa); nelle camere e negli appartamenti deve essere esposto in modo ben visibile il cartellino del prezzo massimo.

Inoltre, sulla carta intestata della struttura ricettiva, su tutto il materiale promozionale e sugli eventuali siti web ufficiali deve essere indicata l'esatta denominazione completa della struttura.

### Capo III – Esercizio dell'attività

L'Art. 8 (*Inizio attività*) specifica il livello unico di classificazione da attribuire alle strutture ricettive di tipo albergo diffuso.

Si forniscono quindi precise indicazioni in merito all'iter procedurale per l'avvio dell'attività ricettiva.

La SCIA, indicante la sussistenza dei requisiti previsti e la denominazione della struttura, deve essere presentata al SUAP o al SUAR del Comune competente per territorio che, a seguito di opportune verifiche, ne trasmette i dati significativi per via telematica all'Agenzia regionale del turismo, su specifici moduli appositamente predisposti dal Comune stesso, contenenti il numero e la data della SCIA, l'anagrafica dell'attività ricettiva, la capacità ricettiva e l'esatta denominazione completa dell'albergo diffuso.

Entro il 31 ottobre di ogni anno il Comune trasmette all'Agenzia regionale del turismo gli aggiornamenti relativi alle SCIA presentate nel corso dell'anno.

L'Art. 9 (*Documentazione da allegare alla SCIA*) specifica nel dettaglio le indicazioni che devono essere contenute nella SCIA, ovvero la tipologia di appartenenza, la localizzazione della struttura nel rispetto di quanto previsto all'Art. 2, la denominazione, la ragione sociale, il legale rappresentante, la capacità ricettiva, il periodo di apertura e chiusura, l'ubicazione della struttura, nonché il possesso dei requisiti previsti dall'Art. 4 e dagli allegati A1 e A2.

Il presente articolo, inoltre, elenca la documentazione da allegare alla SCIA che deve essere presentata, oltre che per l'avvio di nuove strutture, ogni qual volta intervengono variazioni della capacità ricettiva o vengono effettuate ristrutturazioni di strutture già esistenti.

La SCIA abilita l'attività ricettiva di albergo diffuso alla somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati, ai loro ospiti ed anche alle persone ospitate in caso di organizzazione di eventi o convegni.

Ulteriori attività, quali la vendita di giornali e riviste o attività ricreative e/o legate al benessere della persona (*comma 3*), possono essere effettuate ad uso esclusivo dei soggetti sopra indicati.

L'Art. 10 (*Variazioni e modifiche*) specifica le condizioni per le quali è necessario presentare una nuova SCIA.

Si sottolinea che chiusure temporanee o sospensioni straordinarie dell'attività vanno comunicate al SUAP o SUAR con apposita nota.

L'Art. 11 (*Modalità di gestione*) ribadisce la gestione dell'albergo diffuso in forma imprenditoriale, facente capo ad un unico soggetto giuridico.

Si specifica l'obbligo del titolare o gestore della struttura ricettiva di stipulare una assicurazione a copertura dei rischi di responsabilità civile nei confronti dei clienti, anche relativamente agli eventuali servizi aggiuntivi offerti dalla struttura ricettiva, che possono essere svolti da altri soggetti, tramite apposita convenzione, purché sia garantita la qualità dei servizi offerti.

Si precisa che la prima colazione deve essere servita all'interno della struttura ricettiva, nei locali destinati ai servizi comuni oppure in eventuali locali commerciali più idonei esistenti.

La somministrazione del pranzo e della cena, se prevista, può avvenire a seguito di preparazione diretta o mediante convenzione con altro soggetto, utilizzando prevalentemente prodotti locali.

Si introduce inoltre la possibilità di esporre e di vendere, all'interno dei locali dell'albergo diffuso, prodotti agroalimentari tipici e prodotti dell'artigianato locale.

#### Capo IV – Disposizioni finali

L'Art. 12 (*Disposizioni transitorie*) indica i tempi e i modi ai quali devono attenersi i titolari e i gestori delle strutture già esistenti al momento dell'entrata in vigore del Regolamento 7/2015.

- Gli alberghi diffusi già operanti ai sensi del previgente Regolamento 16/2008, che rispettino sia le condizioni di localizzazione sia i requisiti richiesti, entro il 31 dicembre 2015 presentano la SCIA al Comune competente per territorio, specificando l'adeguamento al livello unico di classificazione, e proseguono l'attività.
- Gli alberghi diffusi già operanti ai sensi del previgente Regolamento 16/2008 che, pur rispettando le condizioni di localizzazione, non possiedono i requisiti richiesti al Capo II del



Regolamento 7/2015, provvedono entro il 31 dicembre 2015 ad adeguarsi agli stessi ed a presentare la SCIA per il prosieguo dell'attività e la classificazione unica di albergo diffuso.

- Gli alberghi diffusi già operanti ai sensi del previgente Regolamento 16/2008 che non soddisfano le condizioni di localizzazione e non possiedono i requisiti richiesti cessano l'attività alla data del 31 dicembre 2015.

Si sottolinea che, come già specificato all'Art. 2 (*Condizioni di localizzazione*), l'albergo diffuso è localizzato esclusivamente in comuni con popolazione inferiore ai 40.000 abitanti.

L'Art. 13 (*Entrata in vigore*) indica quale entrata in vigore del presente Regolamento 7/2015 il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale telematico della Regione Lazio.

Dott. Giovanni Bastianelli

Per informazioni contattare i numeri:

06/51686807 – 4236 – 4237 – 5502

PEC: [programmazione@regione.lazio.legalmail.it](mailto:programmazione@regione.lazio.legalmail.it)



# COMUNE DI MARINO

Città Metropolitana di Roma Capitale

AVVISO PUBBLICO

## ALBERGO DIFFUSO

L'Amministrazione Comunale informa la cittadinanza interessata che al fine di valorizzare la fruizione turistica e del Patrimonio Storico, la Regione Lazio ha dettato un'apposita disciplina per regolamentare la tipologia ricettiva dell'**Albergo Diffuso**.

(Regolamento Regionale del 03 agosto 2015 n.7; Sentenza Tar Lazio Sezione II TER N. 01761/2016 - scaricabili dal sito istituzionale [www.comune.marino.rm.gov.it](http://www.comune.marino.rm.gov.it)).

L'Albergo Diffuso mira a soddisfare una richiesta di turismo sostenibile in contesti urbani d'interesse storico/culturale e paesaggistico, caratterizzati da prodotti tipici e tradizioni locali.

Per tutti coloro che volessero approfondire, l'Assessorato alle Attività Produttive rimane a disposizione per ogni informazione utile, ai numeri:

06/93662204

06/93662214

06/93662326

Assessore alle Attività Produttive  
Ada Santamaita

Il Sindaco  
Avv. Carlo Colizza