

Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 74-7665

**L.r. 12 agosto 2013 n. 17, art. 26. Approvazione dei "Requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari, caratteristiche e modalita' di gestione dell'albergo diffuso".**

A relazione dell'Assessore Vignale:

Visto l'articolo 6 della legge regionale 24 gennaio 1995, n. 14 (Nuova classificazione delle aziende alberghiere), a norma del quale, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, gli alberghi possono distinguersi in diverse tipologie, quali "motel", "villaggio albergo", "albergo meublè o garnì", "albergo-dimora storica", "albergo-centro benessere";

visto l'articolo 26 della legge 12 agosto 2013 n. 17 (Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013), che, nel modificare la norma sopra richiamata, ha istituito la nuova tipologia alberghiera dell'albergo diffuso nei territori montani, definito come "l'esercizio ricettivo a gestione unitaria caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento e delle sale di uso comune e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, integrate tra loro da servizi centralizzati ed organizzate attraverso la valorizzazione di più immobili esistenti";

rilevato che la medesima norma stabilisce ulteriormente che:

- possono assumere la definizione di albergo diffuso le strutture, localizzate nelle borgate montane, caratterizzate dalla centralizzazione in unico stabile dell'ufficio ricevimento e delle sale di uso comune e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati dello stesso comune, ovvero in più comuni, purché distanti non oltre i mille metri dall'edificio nel quale sono siti i servizi principali;
- l'albergo diffuso assicura i requisiti minimi di ospitalità alberghiera, il servizio di prima colazione, nonché eventuali servizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altri servizi accessori;
- l'albergo diffuso può assumere un tema distintivo che ne caratterizza la proposta ospitale;
- gli elementi caratterizzanti l'albergo diffuso sono:
  - la fornitura di servizi di ricevimento è localizzata in un centro storico o nelle sue immediate vicinanze, ovvero in borghi, o nuclei espressioni delle tradizioni e della cultura dei comuni montani che possono essere fruite dal turista nell'ambito del proprio soggiorno;
  - le unità abitative sono poste in un numero minimo di almeno due edifici autonomi e indipendenti, e sono costituite da uno o più locali allestiti a camera da letto e soggiorno, con bagno privato, dotati di arredi, attrezzature e servizi tra di loro omogenei. È consentita la presenza di unità abitative costituite da alloggi dotati di cucina o posto cottura nel limite del 30 per cento della capacità ricettiva complessiva della struttura;
- gli immobili convertiti in albergo diffuso possono mantenere la destinazione d'uso residenziale;
- la capacità ricettiva minima dell'albergo diffuso è di quindici posti letto complessivi;

considerato che il medesimo art. 26 della l.r. 17/2013, al comma 6, prevede che la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge e previa acquisizione del parere della competente Commissione consiliare, provvede, con propria deliberazione, alla definizione dei requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al funzionamento delle strutture ricettive, delle loro caratteristiche e delle modalità per svolgere l'attività di gestione della ricettività diffusa;

ritenuta pertanto l'opportunità di individuare i requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari, le caratteristiche e le modalità di gestione dell'albergo diffuso, come specificati nell'Allegato 1 alla presente deliberazione, che ne fa parte integrante e sostanziale;

acquisito il 13 maggio 2014 il parere positivo della III Commissione consiliare;

la Giunta regionale, unanime,

*delibera*

di approvare la definizione dei "Requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari, caratteristiche e modalità di gestione dell'albergo diffuso" di cui all'Allegato 1, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)

Allegato

## REQUISITI TECNICO-EDILIZI ED IGIENICO-SANITARI, CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI GESTIONE DELL'ALBERGO DIFFUSO

### Art. 1 (Definizione)

1. A norma della lettera d bis) del comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 24 gennaio 1995, n. 14 (Nuova classificazione delle aziende alberghiere), come inserito dall'articolo 26 della l.r. 12 agosto 2013, n. 17 (Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013), si definisce "albergo diffuso" l'esercizio ricettivo a gestione unitaria caratterizzato dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento e delle sale di uso comune e dalla dislocazione delle camere o delle unità abitative in uno o più stabili separati, integrate tra loro da servizi centralizzati ed organizzate attraverso la valorizzazione di più immobili esistenti.

### Art. 2 (Ambito di applicazione)

1. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia urbanistica, sanitaria, di prevenzione incendi e di sicurezza, le strutture ricettive denominate "alberghi diffusi" devono possedere i requisiti previsti dagli articoli seguenti.

### Art. 3 (Ubicazione)

1. Possono assumere la definizione di albergo diffuso le strutture, localizzate nelle borgate montane, caratterizzate dalla centralizzazione in unico stabile dell'ufficio ricevimento e delle sale di uso comune e dalla dislocazione delle camere o delle unità abitative in uno o più stabili separati dello stesso comune, ovvero in più comuni, purché distanti non oltre i mille metri dall'edificio nel quale sono siti i servizi principali.
2. Sono considerati borgate montane i nuclei abitati presenti sul territorio di comuni classificati montani ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale 12 maggio 1988, n. 826-6658 (Classificazione e ripartizione del territorio regionale fra montagna, collina e pianura):
  - a) composti da un numero limitato di edifici e comunque tali da rappresentare un'unica unità territoriale chiaramente distinta dal territorio circostante;
  - b) distanti non meno di duecento metri dalla casa comunale;
  - c) collegati alla rete viaria ordinaria direttamente o tramite infrastrutture d'accesso non sottoposte a limitazioni relativamente all'utenza e di norma utilizzabili anche nel periodo invernale.
3. La distanza massima tra gli stabili di cui al comma 1 nonché quella di cui al comma 2, lettera b) è calcolata misurando il percorso pedonale che collega i rispettivi ingressi principali.

Art. 4  
*(Superfici delle camere da letto)*

1. Ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 14 luglio 1988, n. 34 (Modifiche ed integrazioni alle norme igienico-sanitarie delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, l.r. 15 aprile 1985, n. 31), le camere da letto devono avere una superficie minima, al netto di ogni altro ambiente accessorio, di otto metri quadrati se con un posto letto e di dodici metri quadrati se con due posti letto.
2. Per ogni posto letto in più la superficie minima delle camere a due posti letto deve essere aumentata di un minimo di quattro metri quadrati.
3. A ciascun letto base può essere sovrapposto un altro letto, purchè sia garantita in ogni camera una cubatura minima non inferiore ad otto metri cubi per posto letto ed un rapporto illuminometrico non inferiore ad un dodicesimo della superficie del pavimento ovvero una cubatura minima non inferiore a sei metri cubi per posto letto ed un rapporto illuminometrico non inferiore a quello previsto dal regolamento del comune.
4. Ciascuna camera da letto non può essere dotata di più di quattro posti letto.
5. In deroga ai limiti di superficie indicati ai commi 1, 2 e 3, è consentito aggiungere un posto letto nella camera nel caso in cui venga utilizzato da una persona di età inferiore a quindici anni.
6. Per le strutture da adibire ad albergo diffuso esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento è consentita una riduzione della superficie delle stanze ad un posto letto e delle stanze a due o più posti letto fino al venticinque per cento.

Art. 5  
*(Superfici delle unità abitative)*

1. Ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 34/1988, le unità abitative composte da monolocale attrezzato per il pernottamento e per il soggiorno - pranzo - cucina devono avere una superficie minima, al netto di ogni ambiente accessorio, di 10 metri quadrati se con un posto letto e di sedici metri quadrati se con due posti letto; per ogni posto letto in più la superficie minima del locale deve essere aumentata di sei metri quadrati.
2. Ciascuna unità abitativa composta da monolocale non può essere dotata di più di quattro posti letto.
3. Le unità abitative composte da locale soggiorno – pranzo - cucina e da una o più camere da letto devono avere le seguenti superfici minime al netto di ogni ambiente accessorio:
  - a) locale soggiorno – pranzo - cucina senza posti letto: otto metri quadrati, cui deve essere aggiunto un metro quadrato per ogni posto letto installato nelle camere da letto, eccedente i primi due;
  - b) locale soggiorno - pranzo - cucina con posti letto: undici metri quadrati se con un posto letto, sedici metri quadrati se con due posti letto e ventuno metri quadrati se con tre posti letto, cui deve essere aggiunto un metro quadrato per ogni posto letto installato nelle camere da letto;
  - c) camere da letto: otto metri quadrati, cui devono essere aggiunti quattro metri quadrati per ogni posto letto, fino ad un massimo di quattro posti letto.
4. In deroga ai limiti di superficie indicati ai commi precedenti, è consentito aggiungere un posto letto nell'unità abitativa nel caso in cui venga utilizzato da una persona di età inferiore a quindici anni.

Art. 6  
*(Altezze e volumi)*

1. Ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 34/1988, l'altezza minima delle camere da letto e delle unità abitative è quella prevista dalle norme e dai regolamenti igienico-edilizi comunali.

2. Tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, può essere consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a metri 2,55, ulteriormente riducibili a metri 2,40 per le strutture esistenti.
3. Nel caso di altezze non uniformi, ogni locale deve avere un'altezza media non inferiore ai limiti stabiliti ai commi precedenti.
4. Il volume minimo delle camere da letto e delle unità abitative è determinato dal prodotto tra superfici e altezze minime previste dal presente regolamento.
5. Alle camere da letto destinate agli ospiti, si deve poter accedere comodamente e senza dover attraversare le camere da letto od i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite.

Art. 7  
*(Posti di cottura)*

1. Ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 34/1988, il posto di cottura annesso al locale soggiorno – pranzo delle unità abitative prive di apposito locale cucina deve comunicare ampiamente con lo stesso e deve essere munito di adeguato impianto di aspirazione, nel rispetto delle norme previste dai regolamenti igienico – sanitari comunali.
2. Le pareti di cottura devono essere rivestite fino a due metri di altezza di materiale lavabile ed impermeabile.

Art. 8  
*(Servizi igienico-sanitari)*

1. A norma dell'articolo 26 della l.r. 17/2013, il numero minimo dei servizi igienico-sanitari annessi alle camere da letto e alle unità abitative deve essere pari al cento per cento del totale delle camere da letto e delle unità abitative dell'albergo diffuso.
2. Sulla base di quanto disposto dall'art. 7 della l.r. n. 34/1988, i servizi igienico-sanitari annessi alle camere da letto possono comunicare direttamente con le camere stesse e devono essere dotati di ventilazione naturale o forzata meccanica; la ventilazione forzata deve avere un funzionamento che garantisca un adeguato ricambio orario d'aria, eventualmente modulato in due diverse intensità di estrazione, una minimale continua o a intermittenza temporale e l'altra intensificata al momento dell'utilizzazione del servizio.
3. Le pareti dei servizi igienico-sanitari devono essere rivestite fino a due metri di altezza di materiale lavabile ed impermeabile, preferibilmente di piastrelle in ceramica.
4. Le unità abitative devono essere dotate di un servizio igienico-sanitario ogni otto posti letto o frazione di otto superiore a due.
5. I servizi igienico-sanitari devono essere dotati di w.c. con cacciata d'acqua, lavabo, specchio, vasca da bagno o piatto doccia, anche posti in vani separati.

Art. 9  
*(Dotazione minima delle camere da letto e delle unità abitative)*

1. La dotazione minima delle camere da letto e delle unità abitative è costituita da:
  - a) un armadio o cabina armadio;
  - b) un tavolo;
  - c) un ripiano per l'apertura dei bagagli;
  - d) un citofono/telefono collegato al centralino del ricevimento;
  - e) una televisione.

2. Per ogni posto letto deve essere presente, oltre al letto, una sedia o una seduta e un comodino o equivalente.

#### Art. 10

##### *(Sala comune)*

1. La sala o le sale destinate alla somministrazione di alimenti e bevande devono garantire una superficie complessiva di almeno 1,4 metri quadrati per posto letto.
2. La sala di cui al comma 1 può coincidere con la sala ristorante di esercizio di somministrazione al pubblico di pasti tradizionali.
3. Deve essere comunque assicurata una superficie minima non inferiore ad otto metri quadrati.

#### Art. 11

##### *(Servizi minimi di ospitalità alberghiera)*

1. L'albergo diffuso assicura i requisiti minimi di ospitalità alberghiera, il servizio di prima colazione, nonché eventuali servizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altri servizi accessori.
2. Negli alberghi diffusi devono essere garantiti, in particolare, i seguenti requisiti minimi di ospitalità alberghiera:
  - a) servizio di ricevimento assicurato almeno dodici ore su ventiquattro (per le ulteriori dodici ore su chiamata)
  - b) servizio di pulizia della camera o dell'unità abitativa una volta al giorno
  - c) cambio della biancheria da camera e da bagno almeno due volte la settimana e comunque ad ogni cambio cliente;
  - d) cambio della biancheria da cucina ad ogni cambio cliente;
  - e) fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e di riscaldamento dei locali.

#### Art. 12

##### *(Pubblicità dei prezzi)*

1. Si applicano le disposizioni della legge regionale 23 febbraio 1995, n. 22 (Norme sulla pubblicità dei prezzi e delle caratteristiche degli alberghi e delle altre strutture turistico-ricettive) e s.m.i.

#### Art. 13

##### *(Tema distintivo)*

1. A norma dell'art. 26 della l.r. 17/2013, l'albergo diffuso assume un tema distintivo che ne caratterizza la proposta ospitale.
2. Le caratteristiche e i requisiti del tema di cui al comma 1 sono stabiliti dalla Giunta regionale.

#### Art. 14

##### *(Classificazione)*

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 3 della legge regionale 24 gennaio 1995, n. 14 (Nuova classificazione delle aziende alberghiere) fino al 31.12.2014 gli alberghi diffusi non sono soggetti a classificazione.