

Decreto 29 aprile 2014, n. 3/Reg.

Regolamento attuativo ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 9 agosto 2013, n. 22 "Recupero e restauro dei borghi antichi e centri storici minori nella Regione Abruzzo attraverso la valorizzazione del modello abruzzese di ospitalità diffusa. Disciplina dell'albergo diffuso".

(Pubblicato sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Abruzzo [Ordinario 14 - 05 - 2013, n. 19](#)).

Indice

Art. 1 .....	.....
(Ambito di applicazione) .....	.....
Art. 2 .....	.....
(Definizione tipologica).....	.....
Art. 3 .....	.....
(Requisiti gestionali).....	.....
Art. 4 .....	.....
(Localizzazione dell'albergo diffuso e disciplinare di restauro).....	.....
Art. 5 .....	.....
(Capacità ricettiva e requisiti dimensionali delle unità abitative).....	.....
Art. 6 .....	.....
(Requisiti per i servizi, le dotazioni, gli impianti e le attrezzature) .....	.....
Art. 7 .....	.....
(Periodo di apertura) .....	.....
Art. 8 .....	.....
(Avvio ed esercizio dell'attività) .....	.....
Art. 9 .....	.....
(Valorizzazione degli elementi tipici della tradizione e della cultura del luogo).....	.....
Art. 10 .....	.....
(Incentivazione all'adozione delle iniziative di cui all'art. 5 della L.R. n. 22/2013).....	.....
Art. 11 .....	.....
(Certificazione di eccellenza e qualità).....	.....
Art. 12 .....	.....
(Rinvio a norme di settore).....	.....
TABELLA "A".....	.....
REQUISITI DI SERVIZI, DOTAZIONI, IMPIANTI E .....	.....
ATTREZZATURE DEGLI ALBERGHI DIFFUSI .....	.....

Art. 1

(Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento disciplina la struttura ricettiva denominata “albergo diffuso”, situata nei borghi antichi e nei centri storici minori della Regione Abruzzo, come definita dall’articolo 2 della Legge Regionale 9 agosto 2013, n. 22 (*Recupero e restauro dei borghi antichi e centri storici minori nella Regione Abruzzo attraverso la valorizzazione del modello abruzzese di ospitalità diffusa. Disciplina dell'albergo diffuso*).
2. Ai fini del presente regolamento:
 - a) il centro storico (Zona A) è da intendersi, ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 che definisce le Zone Territoriali Omogenee (ZTO), come parte del territorio comunale interessato da singoli edifici e da aggregati edilizi di interesse storico, architettonico o monumentale e di pregio ambientale;
 - b) il borgo antico è da intendersi come insediamento del territorio rurale, esterno al centro storico di cui alla lettera a), costituito da strutture insediative rappresentate sia da edifici per la residenza che da spazi pertinenziali ovvero rustici; è caratterizzato dalla presenza di aggregati dalla tipologia architettonica simile, riconducibile a più nuclei familiari contadini, nonché dalla presenza di un impianto urbanistico ben delimitato in cui i fabbricati siano in massima parte antecedenti il 1900 e nel quale siano presenti elementi caratteristici di identità.

Art. 2

(Definizione tipologica)

1. Le unità abitative di cui è costituito l’albergo diffuso sono localizzate nello stesso centro storico e nel borgo antico, nel rispetto delle condizioni localizzative di cui all’articolo 4.
2. L’obbligatorietà dei requisiti richiesti all’albergo, ai fini della classificazione, permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell’esercizio.
3. Le unità abitative devono essere poste in un numero minimo di almeno due edifici autonomi e indipendenti e possono essere presenti anche nello stabile dove è presente l’ufficio di ricevimento e le sale comuni.
4. Le singole unità abitative non possono distare dall’edificio centrale dove è presente l’ufficio di ricevimento oltre trecento metri in linea d’aria o quattrocento metri misurati nel più breve percorso pedonale possibile.
5. Ai fini del presente regolamento si intende che le unità abitative possono essere costituite da:
 - a) camere, aventi accesso diretto da spazi di disimpegno o di uso comune, composte da uno o più locali, arredate e dotate di locale bagno autonomo; il locale bagno deve essere dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia;
 - b) alloggi, aventi accesso da spazi di disimpegno o di uso comune, composti da uno o più camere arredate, dotate, altresì, di locali bagno e di locali ad uso cucina autonomi; il locale bagno deve essere dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Art. 3

(Requisiti gestionali)

1. L’esercizio di albergo diffuso deve essere condotto esclusivamente in forma imprenditoriale.
2. La gestione della struttura ricettiva deve fare capo ad un unico soggetto giuridico che è titolare dell’attività ed assume la responsabilità della sua conduzione.
3. La fornitura dei servizi diversi dalla prenotazione, dal ricevimento e dal pernottamento, ivi compreso il servizio di ristorazione diverso dalla prima colazione, può essere affidata ad altri soggetti in possesso di regolare titolo ai sensi delle vigenti normative del settore di appartenenza, previa stipula di apposita convenzione che regoli i rapporti tra il titolare dell’esercizio in via principale ed il gestore dei servizi,

nonché la qualità dei servizi stessi; resta, comunque, in capo al gestore principale la responsabilità della conduzione dell'attività ricettiva nel suo complesso.

4. Il servizio di prima colazione deve essere fornito dal gestore dell'albergo diffuso. Per quanto concerne l'eventuale servizio di ristorazione diverso dalla prima colazione, fermo restando quanto previsto al comma 3, può venire erogato a condizione che i locali e l'attività svolta siano ubicati in unico stabile situato nella Zona A. Nella somministrazione di cibi e bevande è garantito, in quanto possibile e comunque in misura prevalente, l'utilizzo di prodotti tipici espressione della cultura enogastronomica regionale ed in particolare della comunità ospitante.
5. Nell'albergo diffuso è consentita l'esposizione e la vendita di prodotti tipici agroalimentari ed artigianali di origine locale. La vendita è subordinata alla normativa vigente in materia.
6. Nell'albergo diffuso non è obbligatoria la nomina del direttore d'albergo.

Art. 4

(Localizzazione dell'albergo diffuso e disciplinare di restauro)

1. L'albergo diffuso è localizzato esclusivamente in borghi antichi e centri storici minori, anche abbandonati, caratterizzati da pregio storico-ambientale, nonché dalla presenza di elementi tipici della tradizione e della cultura del luogo, così come individuati dall'articolo 4, comma 1, della l.r. 22/2013.
2. Ai fini del presente regolamento, il pregio storico-ambientale ricorre:
 - a) per quanto riguarda il centro storico, qualora l'aggregato urbano sia classificato dal vigente strumento urbanistico generale quale Zona A – Centro storico ovvero quale ambito di tutela ai sensi della legge regionale 2 aprile 1983, n. 18 (*Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo*) al quale siano attribuite dal Piano Urbanistico Comunale tali caratteristiche;
 - b) per il borgo antico, qualora esso presenti le caratteristiche indicate all'articolo 1, comma 3.
3. Gli immobili adibiti ad albergo diffuso devono essere restaurati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*". Ferma restando la necessità di garantire le esigenze strutturali, è vincolante l'utilizzo di materiale storico-architettonico di recupero o di materiale della stessa natura ovvero compatibile, salvo nelle circostanze in cui sia comprovata, per ragioni tecnico-strutturali, l'impossibilità di intervenire con materiali e tecnologie tradizionali. È inoltre fatto divieto della trasformazione dei caratteri costruttivi originari, quali murature, volte, solai, coperture, pavimentazioni ed infissi, con elementi di diversa tipologia. Il materiale di recupero utilizzato per il restauro deve essere compatibile, per caratteristiche stilistiche ed architettoniche, a quello originariamente esistente, in specifico per i pavimenti, i camini, le aperture, le coperture.
4. Gli arredamenti delle singole unità abitative devono rifarsi alla tradizione locale.

Art. 5

(Capacità ricettiva e requisiti dimensionali delle unità abitative)

1. La capacità ricettiva minima dell'albergo diffuso è di almeno sette unità abitative.
2. Pur considerando la peculiarità degli immobili nei quali è esercitata l'attività ricettiva di albergo diffuso, quest'ultima rispetta in ogni caso i requisiti minimi di ospitalità alberghiera definiti dalla vigente normativa regionale.
3. La superficie minima delle camere da letto, comprensiva degli spazi aperti sulle stesse, purché non delimitati da serramenti anche mobili ed esclusa ogni altra superficie, è fissata:
 - a) in metri quadrati 8 per le camere ad un letto;
 - b) in metri quadrati 14 per le camere a due letti;
 - c) in metri quadrati 20 per le camere a tre letti;
 - d) in metri quadrati 26 per le camere a quattro letti.

4. L'altezza minima interna utile dei locali posti nell'albergo diffuso è quella prevista dalle norme e dai regolamenti comunali di igiene, con un minimo di metri 2,70 per le camere da letto e i locali soggiorno, riducibile a metri 2,40 per i locali bagno e gli altri locali accessori.
5. Nei comuni montani al di sopra dei metri 1.000 sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia locale, può essere consentita dalle norme e dai regolamenti igienico-edilizi comunali una riduzione dell'altezza minima interna delle camere e dei locali soggiorno a metri 2,55.
6. Nel caso di ambienti con altezze non uniformi, sono consentiti valori inferiori ai minimi, purché non al di sotto di metri 2,00, a condizione che l'altezza media ponderale del locale non risulti inferiore a:
 - a) metri 2,70 per le camere ed i locali soggiorno;
 - b) metri 2,40 per le cucine ed i bagni;
 - c) metri 2,55 per le camere ed i locali soggiorno nelle località classificate montane.
7. In ogni caso rimane fermo il mantenimento di altezze inferiori in presenza di alloggi storicamente abitati, laddove le caratteristiche dell'immobile non consentono il raggiungimento delle altezze prescritte.
8. La suite è composta da un locale soggiorno, senza letto o poltrone letto, di almeno metri quadrati dieci, un bagno completo e da una o più camere da letto aventi le dimensioni indicate nel comma 3.
9. Fermo restando le dimensioni minime delle camere, gli alloggi hanno le seguenti superfici minime, ad esclusione dei locali bagno:
 - a) metri quadrati 16 per gli alloggi a un letto;
 - b) metri quadrati 22 per gli alloggi a due letti;
 - c) metri quadrati 28 per gli alloggi a tre letti;
 - d) metri quadrati 34 per gli alloggi a quattro letti.

Art. 6

(Requisiti per i servizi, le dotazioni, gli impianti e le attrezzature)

1. L'albergo diffuso deve offrire i servizi minimi e fornire le dotazioni, gli impianti e le attrezzature indicati nella tabella "A" allegata al presente regolamento.

Art. 7

(Periodo di apertura)

1. L'albergo diffuso è:
 - a) ad apertura annuale, quando effettua un periodo di attività di almeno nove mesi, anche non consecutivi;
 - b) ad apertura stagionale, quando effettua un periodo di attività inferiore a nove mesi, anche non consecutivi, con un minimo di cinque mesi.

Art. 8

(Avvio ed esercizio dell'attività)

1. L'apertura, il trasferimento e le modifiche riguardanti l'esercizio dell'attività ricettiva di albergo diffuso sono soggetti alla Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*) e successive modifiche ed integrazioni, presentata allo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune territorialmente competente, su modulistica predisposta dalla Direzione regionale competente in materia di Turismo, a cura del titolare o, se persona diversa, del gestore e del suo eventuale legale rappresentante ovvero, in caso di persona giuridica, a cura della persona che ne ha la rappresentanza legale con menzione del mandato.

2. La SCIA è corredata delle autocertificazioni e dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*) comprovanti il possesso dei requisiti di legge, nonché delle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, unitamente agli elaborati tecnici necessari, il possesso delle caratteristiche e dei requisiti di cui al presente regolamento, fermo restando il rispetto delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, urbanistiche, edilizie, ambientali, paesaggistiche, culturali, di pubblica sicurezza, igienico sanitarie, sulla prevenzione incendi e sull'accessibilità.
3. Per ogni ulteriore aspetto, il contenuto della SCIA è determinato ai sensi dell'articolo 9 bis della legge regionale 26 gennaio 1993, n. 11 (*Strutture ricettive e stabilimenti balneari: prezzi, classifica, statistica, vigilanza e sanzioni. Normativa organica*).

Art. 9

(Valorizzazione degli elementi tipici della tradizione e della cultura del luogo)

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, della l.r. 22/2013, la SCIA di cui all'articolo 8 è altresì corredata da appositi programmi o proposte ospitali che documentano la presenza degli elementi della tradizione e della cultura suscettibili di valorizzazione di cui all'articolo 4, comma 1, della l.r. 22/2013, nonché gli interventi e le iniziative da intraprendere per la più ampia diffusione e conoscenza della storia e della cultura popolare abruzzese.
2. I programmi o proposte ospitali di cui al comma 1 possono indicare un tema distintivo, identificativo e promozionale dell'albergo diffuso, che ne caratterizzi l'offerta ospitale. Il tema distintivo è desunto dalle specificità culturali maggiormente riconoscibili dopo un'attenta valutazione del patrimonio materiale ed immateriale adeguatamente ricercato per esprimere in modo significativo le identità territoriali di riferimento.

Art. 10

(Incentivazione all'adozione delle iniziative di cui all'art. 5 della L.R. n. 22/2013)

1. In attuazione dell'articolo 5 della l.r. 22/2013 ed al fine di incentivare la realizzazione di alberghi diffusi e di favorire ritorni occupazionali ed economici sul territorio, la Giunta regionale adotta ogni più idonea ed utile iniziativa, anche attraverso il riconoscimento di premialità varie, per incentivare e spronare gli enti locali ad adottare le iniziative di valorizzazione e animazione del patrimonio storico, ambientale e culturale di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b) e c) della l.r. 22/2013.

Art. 11

(Certificazione di eccellenza e qualità)

1. La Giunta regionale promuove il conseguimento dell'eccellenza e della qualità certificata degli alberghi diffusi quali strumenti di recupero e restauro conservativo degli immobili in disuso e di promozione di nuove forme di ricettività per valorizzare la fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio regionale rurale ed urbano.

Art. 12

(Rinvio a norme di settore)

1. All'esercizio dell'albergo diffuso si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui alla l.r. 11/1993, nonché le norme ed i regolamenti vigenti per le strutture ricettive per quanto riguarda:
 - a) la comunicazione e la pubblicità dei prezzi e dei periodi di apertura;
 - b) gli adempimenti in materia di pubblica sicurezza;
 - c) la classificazione dell'albergo diffuso;

- d) la comunicazione dei dati relativi alle rilevazioni dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) dei flussi turistici;
 - e) l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo e l'eventuale regime sanzionatorio.
2. Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive funzioni e competenze in materia di attività edilizia, vigilano sul rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 4, commi 3 e 4.

TABELLA "A"

REQUISITI DI SERVIZI, DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE DEGLI ALBERGHI DIFFUSI.

1 PRESTAZIONE DI SERVIZI.

- 1.01 - Servizi di ricevimento, portineria e informazioni:** assicurati 12/24 ore con almeno un addetto, nelle restanti ore con addetto disponibile a chiamata.
- 1.02 - Servizio di custodia valori:** in cassaforte presente nell'albergo.
- 1.03 - Servizio di notte:** addetto disponibile a chiamata.
- 1.04 - Trasporto interno bagagli:** assicurato 12/24 ore su richiesta della clientela, nelle altre ore a mezzo carrello a disposizione della clientela.
- 1.05 - Trasporto esterno bagagli:** assicurato 12/24 ore su richiesta della clientela, dall'area di parcheggio alla reception e/o alle unità abitative qualora non sia disponibile parcheggio riservato.
- 1.06 - Servizio di prima colazione:** fornito nei locali comuni a cura del personale addetto.
- 1.07 - Servizio di bar nei locali comuni:** assicurato 12/24 ore fornito nei locali della struttura a cura del personale addetto.
- 1.08 - Servizio di bar nelle unità abitative:** assicurato 8/24 ore a cura del personale addetto dell'albergo.
- 1.09 - Lingue estere correntemente parlate:** il servizio non costituisce parametro obbligatorio
- 1.10 - Servizio di centralino telefonico:** il servizio costituisce parametro obbligatorio.
- 1.11 - Servizio sveglia.**
- 1.12 - Cambio biancheria nelle unità abitative:** lenzuola e federe almeno tre volte alla settimana e comunque ad ogni cambio cliente.
- 1.13 - Cambio biancheria nei locali bagno privati:** asciugamani e asciugatoi da bagno tutti i giorni.
- 1.14 - Pulizia nelle unità abitative:** tutti i giorni.
- 1.15 - Servizio di ristorazione:** garantito in sala apposita, nei locali comuni ubicati nell'edificio principale a cura del personale addetto e caratterizzato da cucina tipica o con esercizio commerciale convenzionato collocato nella zona A (centro storico).
- 1.16 - Punto esposizione e degustazione prodotti tipici:** appartenenti alla cultura materiale territoriale dell'alimentazione e dell'artigianato; requisito obbligatorio all'interno della struttura oppure all'esterno mediante convenzione con esercizio commerciale di vicinato localizzata nello stesso centro storico oppure nelle immediate vicinanze.
- 1.17 - Servizio navetta da e per aeroporti, stazioni ferroviarie, terminal bus:** disponibile a richiesta della clientela anche mediante convenzione con imprese di trasporti.

2 DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE NELLE UNITA' ABITATIVE E NEGLI SPAZI COMUNI.

- 2.01 - Acqua corrente in tutte le unità abitative:** calda e fredda.
- 2.02 - Numero dei locali bagno privati (completi di lavabo, bidet, w.c. e doccia o vasca), espresso in percentuale minima delle camere/alloggi dell'albergo diffuso:** il 100 per cento delle camere/alloggi, salvo patrimoni storico-architettonici di particolare valore.

- 2.03 - **Numero dei locali bagno comuni (lavandino, w.c. e bidet):** almeno uno per sesso di cui n. 1 locale, accessibile a portatori di handicap posto nell'edificio principale.
- 2.04 - **Chiamata di allarme in tutti i servizi (bagni e gabinetti) privati e comuni.**
- 2.05 - **Riscaldamento:** in tutto l'esercizio.
- 2.06 - **Dotazioni delle unità abitative:** arredamento di ogni singola unità abitativa con elementi appartenenti alle tradizioni locali o con elementi di design, esclusivamente riferito ai sanitari. La dotazione delle camere è definita dal successivo punto 2.23.7.
- 2.07 - **Accessori nelle unità abitative.**
 - 2.07.1: documentazione sull'albergo diffuso e sulla rete degli alberghi diffusi;
 - 2.07.2: necessario per scrivere;
 - 2.07.3: materiale informativo sulla località e sul suo centro storico;
- 2.08 - **Accessori nei bagni privati.**
 - 2.08.1: cestino rifiuti, sacchetti igienici, sgabello;
 - 2.08.2: carta igienica e riserva;
 - 2.08.3: riserva sapone;
 - 2.08.4: asciugacapelli.
- 2.09 - **Televisione:** parametro non obbligatorio.
- 2.10 - **Chiamata del personale:** chiamata diretta/con pulsante.
- 2.11 - **Linee telefoniche esterne:** una linea telefonica con apparecchio per uso comune.
- 2.12 - **Attrezzatura pronto soccorso:** disponibile nella reception/accettazione.
- 2.13 - **Fax a disposizione della clientela:** nella struttura.
- 2.14 - **Internet point a disposizione della clientela:** nella struttura.
- 2.15 - **Reception:** localizzata nella struttura.
- 2.16 - **Sale di uso comune:** di superficie complessiva non inferiore a mq 4 per ognuno dei primi dieci posti letto, mq 2 per ognuno degli ulteriori posti letto fino al quarantesimo, mq 1 per ogni posto letto oltre il quarantesimo
- 2.17 - **Bar:** banco bar posto nella struttura.
- 2.18 - **Ristorante: Vedere il punto 1.15**
- 2.19 - **Servizi igienici nei locali comuni:** servizio igienico destinato ai locali di somministrazione, almeno uno per sesso.
- 2.20 - **Barriere architettoniche:** almeno una unità abitativa accessibile a portatori di handicap.
- 2.21 - **Locale di deposito a servizio della clientela:** almeno n.1 deposito all'interno del centro storico o nelle sue immediate vicinanze ed idoneo al ricovero di biciclette o altre attrezzature sportive.
- 2.22 - **Segnaletica nello spazio edificato:** la struttura dispone di idonea segnaletica per raggiungere la reception ed i servizi di uso comune (ristorante, bar, botteghe, ecc.)
- 2.23 - **Dotazioni per la preparazione dei cibi:** obbligatorie nelle unità abitative costituite da alloggi con uso cucina.
 - 2.23.1: cucina con due fuochi o piastre e forno (anche a microonde);
 - 2.23.2: frigorifero;
 - 2.23.3: lavello con scolapiatti;
 - 2.23.4: per ciascuna persona ospitabile: 2 coltelli, 2 forchette, 2 cucchiari, 2 piatti piani, 1 piatto fondo, 2 bicchieri, 1 tazza, 1 tazzina;
 - 2.23.5: per ciascuna unità abitativa: 1 batteria da cucina, 2 coltelli da cucina, 1 zuccheriera, 1 caffettiera, 1 scolapasta, 1 mestolo, 1 insalatiera, 1 grattugia, 1 spremiagrumi, 1 apribottiglia, 1 cavatappi, 1 bricco per il latte, 1 pattumiera con sacchetti di plastica;
 - 2.23.6: per ciascuna unità abitativa: 2 tovaglie, tovaglioli e canovacci da cucina;
 - 2.23.7: **dotazione delle camere:** letto con comodino o piano di appoggio per ogni letto, sedia o altra seduta per letto, tavolino, armadio, specchio, cestino, punto luce sul comodino e sistema oscurante (es. tende).