

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 al 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 logica 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: programmazioneturistica@regione.lazio.legalmail.it