

## REGOLAMENTO REGIONALE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 8 BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 17 DEL 2001.

### Regolamento albergo diffuso

#### Art.1 (riferimento)

1. Il presente regolamento disciplina la struttura ricettiva "albergo diffuso" di cui all'articolo 8 bis della legge regionale n.17 del 2001.

#### Art.2 (definizione)

1. L'albergo diffuso è una struttura ricettiva a gestione unitaria, situata nei centri storici, caratterizzata dalla centralizzazione in un unico edificio dei servizi comuni quali l'ufficio di ricevimento e gli altri servizi principali e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più edifici separati.

#### Art.3 (localizzazione)

1. Il centro storico è la zona territoriale omogenea, zona A, identificata nel piano urbanistico comunale ai sensi del D.M. 1444/1968, articolo 2.

#### Art.4 (condizioni per la localizzazione)

1. L'albergo diffuso è localizzato nei centri storici che rispettano le seguenti condizioni:
  - a) I centri storici sono abitati, vitali e vivibili con una popolazione residente di almeno dieci famiglie;
  - b) I centri storici ospitano attività commerciali o artigianali o enogastronomiche che concorrono ad animare e stimolare la vita e la produzione locali ovvero servizi pubblici o privati in grado di funzionare da polo di attrazione verso altre zone del comune;
  - c) I centri storici appartengono a comuni con una popolazione censita fino a 5.000 abitanti e fino a 10.000 abitanti se i centri storici hanno i caratteri identificativi di particolare pregio di cui al comma 1, art. 37 del Regolamento regionale 11 giugno 2003, s.n. "Regolamento di attuazione della legge regionale 18 ottobre 2002 n.26", ovvero a fronte di un aumento degli arrivi turistici rilevabile dai dati degli Enti Provinciali per il Turismo (Ept) dell'ultimo triennio.

#### Art.5 (unità abitative)

1. Ai fini del presente regolamento le unità abitative sono costituite da camere e da alloggi:
  - a) le camere sono composte da uno o più locali e hanno un accesso diretto da spazi di disimpegno o di uso comune. Le camere hanno arredi, attrezzature e servizi tra loro omogenei e presentano uno

stile riconoscibile, coerente con l'immagine architettonica del luogo e rispettoso della sua identità. Le camere hanno un locale bagno autonomo dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

b) gli alloggi presentano le medesime caratteristiche delle camere di cui al precedente punto a) ma sono dotati di cucina autonoma o di posto cottura.

2. Gli alloggi non superano il 40 per cento dell'intera capacità ricettiva dell'albergo diffuso.
3. La capacità ricettiva minima dell'albergo diffuso è pari ad almeno sette unità abitative di cui almeno cinque camere.
4. Le unità abitative di cui è composto l'albergo diffuso sono poste in almeno due edifici autonomi ed indipendenti. E' ammessa la presenza nello stabile dell'ufficio di ricevimento di unità abitative.
5. Le unità abitative distano non più di trecento metri in linea d'aria o quattrocento metri pedonali effettivi dallo stabile in cui è collocato l'ufficio di ricevimento.
6. Le unità abitative ricadono per almeno il 70 per cento all'interno del perimetro del centro storico del comune in cui l'attività alberghiera è svolta. Le unità abitative possono essere collocate nella misura del 30 per cento al di fuori del predetto perimetro purché la distanza in linea d'aria tra l'accesso al piano stradale dell'immobile contenente le unità abitative e il perimetro del centro storico non sia superiore ai cinquanta metri e sia rispettata la distanza dal servizio di ricevimento e dagli altri servizi principali.

#### Art.6

##### *(esercizio e gestione)*

1. L'apertura, il trasferimento e le modifiche riguardanti l'esercizio dell'albergo diffuso sono soggette alla Segnalazione Certificata di Inizio attività (Scia) ai sensi dell'articolo 19 della legge n. 241/1990 e s. m. e i.
2. La Segnalazione Certificata di inizio attività è presentata allo Sportello Unico per le attività produttive (Suap) del comune competente per territorio mediante modulistica predisposta di concerto con gli uffici turistici regionali.
3. Lo Sportello Unico per le attività produttive (Suap) trasmette in via telematica all'Ente Provinciale per il turismo competente per territorio i dati finali della Segnalazione Certificata di inizio attività.
4. L'avvio e l'esercizio dell'attività restano soggette al rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, ambientali, culturali e paesaggistiche, nonché alle norme in materia di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi e di sicurezza nei luoghi di lavoro.
5. L'albergo diffuso è gestito in forma imprenditoriale e la sua gestione fa capo ad un unico soggetto giuridico.
6. Servizi diversi da quelli più strettamente alberghieri possono essere svolti da altri soggetti regolarmente abilitati in convenzione con il titolare dell'albergo a cui fa capo in ogni caso la responsabilità e la qualità dei servizi offerti dalla struttura.
7. La prima colazione viene fornita nei locali che ospitano i servizi principali dell'albergo diffuso.

8. Il pranzo e la cena agli alloggiati vengono preparati dalla struttura ospitante ovvero dati in convenzione ad esterni in possesso di regolare abilitazione. Le attività di ristorazione si svolgono all'interno di uno stesso stabile ricadente nel perimetro del centro storico.
9. I titolari di albergo diffuso che provvedano direttamente o indirettamente alla somministrazione di cibi e bevande adoperano, in misura non inferiore all' 80 per cento, prodotti tipici espressioni della cultura enogastronomica regionale e dello stile di vita della comunità ospitante.
10. Nell'albergo diffuso è consentita l'esposizione e la vendita di prodotti tipici agroalimentari e artigianali di origine locale. La vendita è subordinata alla normativa vigente in materia.

Art.7  
(apertura)

1. L'albergo diffuso ha un'apertura:
  - a) annuale se l'attività si svolge per almeno 9 mesi anche non consecutivi.
  - b) stagionale quando il periodo di attività è inferiore ai 9 mesi anche non consecutivi, con un minimo di 5 mesi.

Art.8  
(comunicazioni)

1. I titolari di albergo diffuso sono tenuti oltre agli adempimenti in materia di pubblica sicurezza alla comunicazione dei prezzi al comune competente e alla loro pubblicità all'interno della struttura ricettiva.
2. I titolari provvedono altresì alla comunicazione agli Ept dei dati Istat relativi ai flussi turistici.

Art. 9  
(classificazione)

1. L'attribuzione dei livelli di classificazione per l'albergo diffuso è effettuata dal comune competente per territorio sulla base delle disposizioni legislative in materia ai sensi della legge regionale n. 15 del 1984 e la sua validità viene meno solo in presenza di un provvedimento di declassamento o revisione da parte del comune di cui al successivo comma 5.
2. Per le nuove attività la classificazione viene auto dichiarata all'interno del procedimento di Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).
3. Il comune, entro 30 giorni dalla presentazione dell'autodichiarazione o della variazione di classificazione, procede alle verifiche accogliendole o respingendole per mancanza dei requisiti previsti.
4. Decorsi il termine di cui al precedente comma il silenzio del comune equivale al provvedimento di accoglimento.
5. Il comune può procedere in ogni momento, anche d'ufficio, a verifiche e controlli e provvedere al declassamento ovvero all'attribuzione di una classificazione superiore in coerenza con l'effettivo possesso dei requisiti richiesti.

6. I dati aggiornati sulla classificazione degli alberghi diffusi sono inviati dai comuni agli Ept competenti per territorio.

Art.10  
(*qualità*)

1. L'albergo diffuso è una struttura ricettiva orizzontale e sostenibile che funge da attrattore per i centri storici dei comuni di cui all'articolo 4 del presente regolamento.
2. La Giunta Regionale incentiva il conseguimento dell'eccellenza e della qualità certificata degli alberghi diffusi quali strumenti di valorizzazione della tradizione di ospitalità autentica.
3. La Giunta Regionale incentiva l'ubicazione degli alberghi diffusi nei "centri storici di particolare pregio" ai sensi del Regolamento regionale 11 giugno 2003,s.n. "Regolamento di attuazione della legge regionale 18 ottobre 2002 n.26: "Norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica. Modifiche alla legge regionale 19 febbraio 1996 n.13".

Art. 11  
(*accessibilità*)

1. I fabbricati che ospitano gli alberghi diffusi rispettano le disposizioni vigenti in materia di accessibilità, visitabilità e adattabilità al fine di garantire, in condizioni di sicurezza e autonomia, alle persone con ridotta o impedita capacità motoria la fruizione degli spazi e delle attrezzature sia all'interno delle unità abitative che nelle zone di relazione.
2. Nei centri storici sono predisposti percorsi di accesso alla struttura alberghiera nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1.
3. L'osservanza di quanto stabilito dai precedenti commi 1 e 2 è discriminante ai fini dell'erogazione di finanziamenti, contributi e altre forme di benefici.

Art. 12  
(*vigilanza*)

1. La funzione di vigilanza e di controllo, ferme le competenze delle autorità di pubblica sicurezza e sanitaria, è esercitata dai Comuni ai sensi della legge regionale n. 15 del 1984.

Art.13  
(*requisiti minimi dimensionali*)

1. Tenuto conto che l'albergo diffuso utilizza immobili non costruiti a fini alberghieri e punta alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente si elencano di seguito i requisiti minimi relativi alle dimensioni dei locali :

- a. La superficie delle camere da letto, comprensiva degli spazi aperti sulle stesse purché non delimitati da serramenti anche mobili ed esclusa ogni altra superficie, è fissata in mq 8 per le camere ad un letto e mq 14 per quelle a due letti.
- b. Per ogni letto aggiunto, consentito nelle sole camere a due letti e con un massimo di due posti letto aggiuntivi per camera, la superficie deve essere aumentata di mq 6. I posti letto sono aggiunti esclusivamente in via temporanea a richiesta del cliente e possono essere realizzati anche mediante arredi che ne consentano la scomparsa.
- c. Ai fini della valutazione della superficie, la frazione di superficie superiore a mq 0,50 è in tutti i casi arrotondata all'unità.
- d. I limiti di superficie sopra indicati sono ridotti a mq 12 per le camere a due letti ed a mq 4 per ogni letto aggiunto nel caso in cui non sia possibile raggiungere la superficie minima senza effettuare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive storiche degli edifici.
- e. In deroga ai limiti di superficie sopra indicati è sempre consentita l'aggiunta di un letto nel caso in cui gli ospiti accompagnino un bambino di età inferiore a 12 anni.
- f. 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 m 2,70 per le camere da letto ed i locali soggiorno, riducibile a m 2,40 per i locali bagno e gli altri locali accessori, fermo restando il mantenimento di altezze inferiori in presenza di alloggi già abitabili laddove le caratteristiche degli immobili non consentano il raggiungimento di tale altezza.