

REGOLAMENTO REGIONALE 22 marzo 2012,  
n. 6

**“Regolamento attuativo dell’attività ricettiva di  
albergo diffuso di cui alla l.r. n.17/2011”**

**IL PRESIDENTE DELLA  
GIUNTA REGIONALE**

Visto l’art. 121 della Costituzione, così come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999 n. 1, nella parte in cui attribuisce al Presidente della Giunta Regionale l’emanazione dei regolamenti regionali;

Visto l’art. 42, comma 2, lett.c) L. R. 2 maggio 2004, n. 7 “Statuto della Regione Puglia”;

Visto l’art. 44, comma 3, L. R. 12 maggio 2004, n. 7 “Statuto della Regione Puglia”;

Vista la L.R. n.15 del 7 luglio 2011,n.17

Vista la Delibera di Giunta Regionale n.451 del 13/03/2012 di adozione del Regolamento;

**EMANA**

Il seguente Regolamento:

**Art. 1**

*(Ambito di applicazione)*

1. Il presente regolamento disciplina la forma di ricettività diffusa di cui all’art. 2 della legge regionale 15 luglio 2011, n.17 ( “Istituzione e disposizioni normative dell’attività ricettiva di albergo diffuso”) e di cui all’art. 9 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n.79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell’articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n.246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio).

2. Il centro storico(zona A) è da intendersi, ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n.1444 che definisce le Z.T.O. (Zone Territoriali Omogenee). Ai fini del presente regolamento è da intendersi quale borgo rurale un aggregato di più unità dalla tipologia simile, che costituisce la modalità di insediamento nel territorio fuori dalla città storica di una comunità più numerosa rispetto alla famiglia contadina. Esso è caratterizzato dalla presenza sia di edifici per la residenza che di rustici, a volte raggruppati separatamente nonchè *dalla* presenza di un impianto urbanistico ben delimitato in cui i fabbricati siano in massima parte antecedenti all’anno 1900 e nel quale siano presenti elementi caratteristici di identità. In particolare devono essere presenti i fattori caratterizzanti per quanto riguarda elementi architettonici, sia per quanto riguarda la struttura, sia per i materiali, le decorazioni e gli ornamenti. La presenza di elementi incoerenti al contesto suddetto (ristrutturazioni e nuove costruzioni) non dovrà superare il 20% in volume dell’intero impianto urbanistico preso in considerazione. Vanno inoltre considerate la presenza di emergenze di rilievo storico, culturale, paesaggistico o di tipo ambientale naturale, o inerenti alla vocazione turistica, all’artigianato tipico, ad itinerari culturali, religiosi o percorsi enologici -gastronomici in zone di produzione con prodotti ad indicazione geografica protetta o garantita o “DOP”.

**Art. 2**

*(Definizione tipologica)*

1. “L’albergo diffuso”, è una struttura ricettiva caratterizzata dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati e dalla centralizzazione in un unico stabile dell’ufficio ricevimento e dalle sale di uso comune.

2. Le unità abitative di cui è costituito l’albergo diffuso sono localizzate nello stesso centro storico e nel borgo rurale, nel rispetto delle condizioni localizzative di cui all’articolo 4.

3. Le singole unità abitative non possono distare dall’ edificio centrale nel quale vengono forniti i servizi e le dotazioni obbligatorie ed eventuali

servizi accessori oltre trecento metri in linea d'aria o quattrocento metri misurati nel più breve percorso pedonale possibile.

4. I locali comuni sono collocati in posizione baricentrica rispetto alla ubicazione delle singole unità abitative ed in modo tale da garantirne un agevole accesso.

5. Almeno il 70% delle unità abitative di cui è costituito l'albergo diffuso devono essere poste all'interno del perimetro della zona A (centro storico) del Comune in cui si svolge l'attività. È consentita la collocazione delle unità abitative in percentuale non superiore al 30% al di fuori del perimetro del centro storico zona A, a condizione che la distanza in linea d'aria tra l'accesso al piano stradale delle medesime ed il perimetro del centro storico non superi i 50 metri e comunque vi sia rispetto della distanza massima dai servizi e dotazioni di cui al comma 3.

6. L'obbligatorietà dei requisiti richiesti all'albergo, ai fini della classificazione, permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell'esercizio.

7. Nello stabile ove è presente l'ufficio di ricevimento e le sale comuni, è possibile la presenza di unità abitative. Le unità abitative devono essere comunque allocate in un numero minimo di almeno 2 edifici autonomi e indipendenti.

8. 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 locali, arredati e dotati di locali bagno e uso cucina autonomi; il locale bagno deve essere dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
- c. La presenza di unità abitative costituite da alloggi dotati di cucina o posto cottura è

posta nel limite del 40% della capacità ricettiva complessiva della struttura..

### 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.

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; resta comunque in capo al gestore principale la responsabilità della conduzione dell'attività ricettiva nel suo complesso nonché della qualità dei servizi resi anche da parte terzi.

4. Il servizio di prima colazione deve essere fornito all'interno della struttura principale dal gestore dell'albergo diffuso. Per quanto concerne l'eventuale servizio di ristorazione diverso dalla prima colazione, fermo restando quanto stabilito al comma 3, può venire erogato a condizione che i locali e l'attività svolta siano ubicati in unico stabile situato nella zona A.

### Art. 4

#### *(Elementi di eleggibilità per la localizzazione)*

1. La localizzazione dell'albergo diffuso, deve avvenire in contesti urbani e rurali caratterizzati da pregio storico-ambientale e vitalità e vivibilità dei luoghi.

2. Il pregio storico-ambientale ricorre ai fini del presente regolamento:

- a) per quanto riguarda il centro storico qualora l'aggregato urbano interessato sia

classificato dal vigente strumento urbanistico generale quale zona A-centro storico;

- b) per il borgo rurale qualora esso presenti le caratteristiche indicate al precedente art. 1 comma 3.

3. La vitalità e vivibilità dei luoghi ricorre, ai fini del presente regolamento, quando nella località abitata all'interno della quale s'intende ubicare l'albergo diffuso risulti una popolazione residente riferibile ad almeno dieci famiglie ovvero in alternativa trattasi di centro storico che costituisce polo di attrazione per l'intero territorio comunale in ragione della presenza di servizi pubblici e/o privati di pubblica utilità e/o di una pluralità di attività commerciali e artigianali.

#### Art. 5

*(Capacità ricettiva, requisiti dimensionali delle unità abitative e requisiti per i servizi, dotazioni, impianti e attrezzature)*

1. La capacità ricettiva minima dell'albergo diffuso deve essere di 30 posti letto complessivi.

2. In considerazione delle peculiarità degli immobili nei quali è esercitata l'attività ricettiva di albergo diffuso, la compatibilità con i requisiti previsti dalla l.r. 11/99 in relazione alle strutture di cui all'art. 3 della legge medesima, è assicurata in ogni caso allorché i locali abbiano i seguenti requisiti dimensionali minimi:

- 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. 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. Ai fini della valutazione della superficie, la

frazione di superficie superiore a mq 0,50 è in tutti i casi arrotondata all'unità;

- b) 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;
- c) 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;
- d) 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.

3. La compatibilità di cui al comma 2 è assicurata altresì dall'offerta di servizi minimi e fornitura di dotazioni, impianti e attrezzature indicati nella tabella "A" allegata al presente regolamento.

#### Art. 6

*(Periodo di apertura)*

1. L'albergo diffuso è.
- a) ad apertura annuale, quando effettua un periodo di attività di almeno 9 mesi, anche non consecutivi;
- b) ad apertura stagionale, quando effettua un periodo di attività inferiore a 9 mesi, anche non consecutivi, con un minimo di 5 mesi.

#### Art. 7

*(Avvio ed esercizio dell'attività)*

1. L'esercizio dell'attività ricettiva di albergo diffuso è subordinato alla Segnalazione certificata

di inizio attività (SCIA) di cui al comma 4 bis e ter dell'art.49 del Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito nella legge 30 luglio 2010, n.122 , presentata dal titolare o, se persona diversa, dal gestore e dal suo eventuale legale rappresentante ovvero in caso di persona giuridica dalla persona che ne ha la rappresentanza legale con menzione del mandato, al Comune in cui è ubicata la struttura.

2. L'avvio e l'esercizio delle attività in questione restano soggetti al rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, di pubblica sicurezza, igienico

sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro nonché delle norme relative ai vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

#### Art. 8

*(Rinvio a norme di settore)*

1. Per tutto quanto non contemplato nel presente regolamento, si applicano le disposizioni della legge regionale 11 febbraio 1999, n.11, e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente Regolamento è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 comma 1 della L.R.12/05/2004, n. 7 "Statuto della Regione Puglia". E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come Regolamento della Regione Puglia.

*Dato a Bari, addì 22 marzo 2012*

**VENDOLA**