Bur n. 85 del 29/08/2014

(Codice interno: 280743)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1521 del 12 agosto 2014

Requisiti, condizioni e criteri per la classificazione della struttura ricettiva "Albergo diffuso". Deliberazione/CR N. 101 del 15 luglio 2014. Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", articoli 24 e 25.

[Turismo]

Note per la trasparenza:
Si provvede a completare la classificazione delle strutture ricettive alberghiere definendo i requisiti e le condizioni per la classificazione delle strutture ricettive denominate albergo diffuso ai sensi della nuova Legge regionale in materia di turismo.

L'Assessore Daniele Stival riferisce quanto segue.

La Legge regionale 14 giugno 2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 51 del 18 giugno 2013 ed entrata in vigore il 3 luglio 2013, rappresenta il nuovo quadro di riferimento normativo per il turismo e l'industria turistica regionale, volto a definire una politica regionale di promozione dello sviluppo sostenibile dell'industria turistica in uno scenario di profonda evoluzione dei mercati internazionali, dei profili della domanda e di cambiamento del quadro economico e sociale.

Con questa nuova normativa, il legislatore regionale ha novellato la disciplina e le condizioni di operatività dell'industria turistica, ridefinito la governance del complesso sistema turistico regionale, innovato le condizioni di operatività delle strutture ricettive per innalzarne i livelli di qualità offerti, ridefinito ed ampliato le leve di intervento e di incentivazione finanziaria rivolte alle imprese del settore.

La riforma legislativa risulta importante per confermare la leadership del Veneto sia a livello nazionale (prima regione turistica italiana) che a livello europeo (sesta regione turistica), e ciò in forza anche della varietà e qualità dell'offerta e della cultura dell'ospitalità che lo contraddistingue, aspetto questo apprezzato dai turisti provenienti da tutto il mondo. Infatti le grandi potenzialità dell'offerta turistica, valorizzata da uno strutturato piano di promozione e dalle capacità imprenditoriali degli operatori turistici presenti nel nostro territorio, hanno consentito di registrare anche nello scorso anno un totale di quasi 62 milioni di presenze nel territorio regionale.

Nell'ambito delle differenti tipologie di strutture ricettive individuate dall'articolo 24 della legge regionale 14 giugno 2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", un elemento di sicura innovazione è stata l'introduzione - tra le tipologie di strutture ricettive alberghiere - dell'albergo diffuso, così come definito e disciplinato in particolare ai commi 4, 5 e 6 dell'articolo 25 della citata legge.

Nello specifico, si richiamano i punti salienti dell'articolo 25 che prevede che: sono alberghi diffusi gli alberghi dotati di un edificio principale, dove si trovano l'ufficio di portineria e le aree ad uso comune degli ospiti e di due o più dipendenze alberghiere, ubicate ad una distanza, in linea d'aria, non superiore a quattrocento metri dall'edificio principale, con capacità ricettiva totale o prevalente nelle dipendenze e con eventuale capacità ricettiva residuale nell'edificio principale alberghiero e ubicati:

a) nelle aree di montagna;

b) nei centri storici, così come individuati dagli strumenti di governo del territorio, di comuni con popolazione non superiore a cinquemila residenti;

c) nelle isole non collegate da ponti alla terraferma, con popolazione non superiore a cinquemila residenti.

Il comma 5 prevede altresì che la Giunta regionale, su motivata richiesta del comune e al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento, può consentire l'albergo diffuso in borghi o centri storici siti in comuni con popolazione superiore a cinquemila residenti in deroga al limite di cui alla lettera b), e infine il comma 6 che le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate solo in edifici già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Indubbiamente l'albergo diffuso rappresenta un modello originale, tipicamente italiano, di struttura ricettiva che si va affermando in Italia e, anche se in misura minore, nel Veneto, facendo leva sul trend positivo della domanda turistica e sulla richiesta differenziata di prodotti di nicchia, nonché sulla maggiore sensibilità ai temi dell'ecosostenibilità. L'offerta dell'albergo diffuso si pone nel mercato turistico come tipologia ricettiva in grado di:

- rispettare l'ambiente culturale: in quanto va nella direzione del recupero del patrimonio artistico e culturale dei centri minori e mostra di possedere le potenzialità per incrementare il reddito e l'occupazione dei piccoli centri abitati, nel rispetto dell'ambiente e della identità dei luoghi;
- offrire autenticità: l'albergo diffuso permette ai turisti di vivere l'esperienza di un soggiorno all'interno di unità immobiliari inserite nel contesto abitativo della destinazione;
- articolare l'offerta ricettiva e renderla originale: così come l'albergo, anche l'albergo diffuso è di per sé differenziato in termini di diverso livello di comfort delle varie unità abitative, diversa distanza dal centro, diverse caratteristiche architettoniche degli edifici e consente una politica di differenziazione anche in termini di prezzi proposti e di posizionamento nel mercato turistico;
- articolare i servizi alberghieri: l'albergo diffuso come le altre tipologie ricettive alberghiere può garantire i servizi alberghieri, dal ristorante alle sale comuni, alla piccola colazione; inoltre questa tipologia ricettiva può favorire servizi specifici e peculiari, anche con il coinvolgimento degli ospiti;

L'albergo diffuso è quindi un "albergo orizzontale", ma è soprattutto un progetto di ospitalità integrato nel territorio, nella sua cultura e nella sua comunità, che propone camere e servizi dislocati in edifici diversi, seppure vicini tra loro. Tale formula si è rivelata particolarmente adatta per borghi e paesi caratterizzati da centri storici di interesse artistico ed architettonico e da un lato favorisce il recupero e la valorizzazione di vecchi edifici disabitati, dall'altro evita i problemi che si creerebbero con la costruzione di nuove strutture ricettive e riduce lo spopolamento.

Anche per questa tipologia ricettiva necessita procedere ad individuare quanto previsto dalla legge regionale n. 11/2013: i requisiti di classificazione, il procedimento di classificazione, le denominazioni aggiuntive o sostitutive, i criteri di deroga per consentire l'albergo diffuso anche nei borghi o centri storici siti in comuni con popolazione superiore ai cinquemila residenti, su motivata richiesta del comune, al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento.

Per quanto attiene al procedimento di classificazione delle strutture ricettive, si ricorda che si tratta di un procedimento amministrativo provinciale, disciplinato dalla recente legge regionale e volto ad accertare e valutare i requisiti minimi obbligatori per ciascuna tipologia di struttura ricettiva, tra cui quelle alberghiere e, tra esse, l'albergo diffuso, nonché a verificare la mancanza di omonimia tra strutture ricettive all'interno dello stesso comune.

La funzione amministrativa di classificazione delle strutture ricettive, ai sensi dell'articolo 32 della citata legge regionale, è attribuita - anche per l'albergo diffuso - alla Provincia competente per territorio e il provvedimento di classificazione ha una durata di cinque anni. Le informazioni sulle strutture ricettive raccolte dalle Province in sede di classificazione e trasmesse al Sistema Informativo Turistico Regionale soddisfano direttamente l'interesse pubblico regionale alla conoscenza dell'offerta turistica, sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo. E tale conoscenza non è fine a sé stessa, ma è utile per la successiva valorizzazione delle suddette risorse turistiche, attraverso gli strumenti della programmazione regionale.

L'individuazione di criteri uniformi di classificazione degli alberghi e delle altre strutture ricettive, su scala regionale mira a soddisfare altri due importanti interessi pubblici:

- la tutela del turista, in quanto il consumatore, tramite la classificazione della struttura ricettiva, basata su criteri certi e principi omogenei, può conoscere preventivamente le caratteristiche degli alberghi e delle altre strutture ricettive e può quindi scegliere l'offerta ricettiva che meglio soddisfa le sue esigenze;
- la tutela della leale concorrenza tra imprese turistiche, perché un efficace controllo pubblico sui requisiti degli alberghi e delle altre strutture ricettive, tutela gli operatori, che oltretutto sostengono costi economici per la classificazione assegnata, rispetto a coloro che con informazioni ingannevoli, possono fuorviare la clientela, prospettando servizi e qualità che le strutture non sono in grado di offrire.

Già con deliberazione n. 807 del 27 maggio 2014, la Giunta regionale è intervenuta definendo le procedure, la documentazione e i requisiti di attribuzione del livello e categoria delle strutture ricettive alberghiere, ma rinviando ad un autonomo provvedimento la disciplina per la classificazione dell'albergo diffuso, poiché si tratta di una tipologia di struttura ricettiva alberghiera di nuova istituzione e con caratteristiche peculiari sia di tipo strutturale, sia di localizzazione territoriale, che richiedevano ulteriori approfondimenti con gli operatori del settore.

Si ritiene quindi opportuno, con il presente provvedimento, dare completezza alla procedura di classificazione di tutte le strutture ricettive alberghiere, andando a definire la disciplina di classificazione dell'albergo diffuso secondo le disposizioni riportate nell'**Allegato A)** al presente provvedimento "Disposizioni attuative per la classificazione, la denominazione e l'identificazione dell'albergo diffuso" relative alle altezze minime dei locali di pernottamento in relazione ai posti letto, i

documenti da allegare alla domanda di classificazione, il modello regionale della simbologia per il segno distintivo della classificazione, le eventuali denominazioni aggiuntive e sostitutive.

Si propone inoltre di individuare per l'albergo diffuso i seguenti livelli di classificazione degli alberghi diffusi: 2 stelle, 3 stelle, 3 stelle superior, in quanto si ritiene che questo range di classificazione rappresenti meglio di altri le specifiche caratteristiche di questa tipologia ricettiva, provvedendo a stabilire altresì i relativi requisiti minimi di classificazione, sia strutturali, sia dotazionali sia di servizio, rubricati per ciascun livello nell'**Allegato B)** al presente provvedimento di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Infine, come per le altre strutture ricettive la cui classificazione è stata disciplinata con deliberazione n. 807 del 27 maggio 2014, si ritiene che l'elaborazione e l'adozione dei modelli regionali per la domanda di classificazione, per la segnalazione certificata di inizio attività, per la esposizione dei prezzi, come pure l'individuazione grafica del modello del simbolo per esporre i segni distintivi della classificazione, possa rientrare tra gli atti di gestione tecnica dirigenziale, da adottarsi, secondo criteri di omogeneità e semplificazione, nel rispetto delle disposizioni della legge regionale n. 11/2013, delle disposizioni del presente provvedimento, nonché della legislazione vigente sia in materia di sportello unico delle attività produttive, sia in materia di tutela dei dati personali.

Conseguentemente si propone di incaricare il Direttore della Sezione regionale Turismo, quale competente organo tecnico, ad individuare, anche per l'albergo diffuso, con propri decreti, in attuazione delle disposizioni contenute nel presente provvedimento e nelle leggi vigenti in materia, i modelli regionali relativi al: simbolo grafico per esporre i segni distintivi della classificazione, modulo di domanda di classificazione e relativi allegati; modulo di segnalazione certificata di inizio attività; modulo della tabella dei prezzi esposta nel luogo di ricevimento; modulo del cartellino prezzi esposto in ogni camera o unità abitativa, modulo per la comunicazione di variazione del periodo di apertura della struttura ricettiva.

Per quanto riguarda le aree di montagna, sedi dell'albergo diffuso, previste alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 25 si propone di dare atto che esse sono quelle oggetto delle classificazioni del territorio montano compiute dallo Stato con la Legge 991/52 e dalla normativa regionale vigente.

Va ancora precisato che ai sensi del comma 5 del citato articolo 25, la Giunta regionale, su motivata richiesta del comune e al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento, può consentire l'albergo diffuso in borghi o centri storici siti in comuni con popolazione superiore a cinquemila residenti in deroga al limite di cui alla lettera b).Tenuto conto delle specifiche caratteristiche dell'albergo diffuso sopra descritte (rispetto dell'ambiente, autenticità, originalità, profilo gestionale), si propongono i seguenti criteri, da soddisfare congiuntamente, per consentire la suddetta deroga:

a) nel comune con popolazione superiore ai cinquemila abitanti, il borgo o centro storico deve avere una popolazione inferiore ai 3.000 residenti, in analogia con il limite di abitanti, previsto dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 10 del D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, che detta disposizioni nel settore del commercio per rivitalizzare il tessuto economico sociale e culturale nei centri storici; si ritiene inoltre che l'insediamento di alberghi diffusi possa ragionevolmente contrastare il fenomeno dello spopolamento solo in contesti abitativi e residenziali di dimensioni contenute e proporzionati rispetto alle ricadute economiche, sociali e demografiche attivabili da questa specifica tipologia ricettiva e coerenti con le caratteristiche di rispetto dell'ambiente, autenticità, originalità e profilo gestionale, sopra enunciate;

b) nel comune con popolazione superiore ai cinquemila abitanti, il borgo o centro storico deve avere carattere storico e particolare pregio architettonico, come da adeguata motivazione esposta nella richiesta del comune.

c) nel comune con popolazione superiore ai cinquemila abitanti il borgo o centro storico di cui trattasi deve aver avuto un saldo negativo del numero dei residenti negli ultimi cinque anni antecedenti la domanda comunale di deroga alla Regione dei limiti di cui all'articolo 25, comma 4, lettera b).

Infine, ai sensi del comma 6 dell'art. 25 con cui si dispone che le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate solo in edifici già esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. n. 11/2013 (ossia il 3 luglio 2013), ai fini del presente provvedimento si considera "edificio esistente" - come già nella DGR n. 1782/2011 attualmente non più in vigore e in analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio - l'edificio perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Sono conseguentemente esclusi i manufatti di cui all'articolo 44, comma 5 ter, della L.R. n. 11/2004, ossia i "modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo".

Riguardo a quest'ultimo aspetto, si ricorda comunque che l'articolo 31, comma 4, della L.R. 11/2013, prevede altresì che fatta salva la destinazione abitativa dei bed & breakfast, nonché delle case per villeggiatura e degli alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche di cui all'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli

immobili adibiti ad uso abitativo" e successive modificazioni, l'apertura di nuove strutture ricettive è consentita solo in immobili o parti di essi aventi destinazione d'uso turistico-ricettiva conformemente a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale.

Si chiarisce altresì che l'articolo 25 della l.r. n.11/2013 non prevede una particolare tipologia di locali di pernottamento prevalente rispetto alle altre ai fini della determinazione della capacità ricettiva caratterizzante l'albergo diffuso. Al fine di facilitare, tramite la realizzazione di un albergo diffuso, il recupero a finalità turistica del maggior numero possibile di immobili esistenti, si propone di dare atto che l'albergo diffuso possa essere composto da camere, suite, junior suite ed unità abitative, senza la necessità della prevalenza della capacità ricettiva di una tipologia di locale di pernottamento sulle altre tipologie.

Necessita infine richiamare i due seguenti aspetti: la capacità ricettiva di un albergo diffuso è prevalente nelle dipendenze rispetto all'edificio principale, ai sensi del comma 4 dell'articolo 25, che l'albergo diffuso, al pari delle altre strutture ricettive alberghiere, deve essere dotato di almeno sette locali per il pernottamento dei turisti, di un locale comune per la prima colazione e di un locale comune destinato al servizio di portineria, ai sensi del comma 1 dell'articolo 24 della l.r. n.11/2013.

Ai sensi dell'articolo 31, comma 1, della legge regionale n. 11/2013, la deliberazione CR n. 101 del 15 luglio 2014, è stata inviata alla competente Commissione consiliare che si è espressa favorevolmente con modifiche nella seduta del 5 agosto 2014; tali modifiche concernono in particolare l'individuazione delle aree montane e la precisazione del significato di "edificio esistente" e le integrazioni approvate dalla Commissione sono recepite col presente provvedimento.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura proponente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

VISTA la legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" ed in particolare gli articoli 25, 29, 31 e 32;

VISTO il parere favorevole espresso con modificazioni dalla competente Commissione consiliare nella seduta del 5 agosto 2014;

VISTE le deliberazioni n. 2139 del 25 novembre 2013 e n. 2140 del 25 novembre 2013 relative all'assetto organizzativo regionale in attuazione della legge regionale n. 54 del 31 dicembre 2012;

VISTA la circolare del Presidente della Giunta regionale n. 1 del 8 novembre 2011, approvata con deliberazione n. 1782/2011;

delibera

1. di approvare i criteri, i requisiti e le procedure per la classificazione dell'albergo diffuso, ai sensi degli articoli 25, 29, 31 e 32 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 secondo i contenuti e le disposizioni di cui ai seguenti allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

   a) **Allegato A)** "Disposizioni attuative comuni per la classificazione, la denominazione e l'identificazione dell'albergo diffuso";

   b) **Allegato B)** i livelli di classificazione degli alberghi diffusi: 2 stelle, 3 stelle, 3 stelle superior ed i relativi requisiti minimi strutturali, di dotazione e di servizio per la classificazione;

2. di approvare, ai sensi del comma 5 dell'articolo 25, della legge regionale n. 11/2013, i seguenti criteri di deroga per consentire l'albergo diffuso anche nei borghi o centri storici siti in comuni con popolazione superiore ai cinquemila residenti, su motivata richiesta del comune, al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento:

   a) il borgo o centro storico deve avere una popolazione inferiore ai 3.000 residenti;

   b) il borgo o centro storico deve avere carattere storico e particolare pregio architettonico, come da adeguata motivazione esposta nella richiesta del comune.

   c) il borgo o centro storico deve aver avuto un saldo negativo del numero dei residenti negli ultimi cinque anni antecedenti la domanda comunale di deroga alla Regione;

3. di considerare come "edificio esistente" - come già nella DGR n. 1782/2011 attualmente non più in vigore e in analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio - l'edificio perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità. Sono conseguentemente esclusi i manufatti di cui all'articolo 44, comma 5 ter, della L.R. n. 11/2004, ossia i "modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo";

4. di prevedere che l'albergo diffuso può essere composto da camere, suite, junior suite ed unità abitative, senza la necessità della prevalenza della capacità ricettiva di una tipologia di locale di pernottamento sulle altre tipologie;

5. di dare atto che le aree di montagna, sedi dell'albergo diffuso, previste alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 25 della legge regionale n. 11/2013, sono quelle oggetto delle classificazioni del territorio montano compiute dallo Stato con la Legge 991/52 e dalla normativa regionale vigente;

6. spetta al Direttore della Sezione Turismo individuare i modelli regionali relativi al: simbolo grafico per esporre i segni distintivi della classificazione, modulo di domanda di classificazione e relativi allegati, modulo di segnalazione certificata di inizio attività; modulo della tabella dei prezzi esposta nel luogo di ricevimento, modulo del cartellino prezzi esposto in ogni camera o unità abitativa, modulo per la comunicazione di variazione del periodo di apertura della struttura ricettiva;

7. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese a carico del bilancio regionale;

8. di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione.