

---

Legge regionale 27 novembre 2013, n. 71

**Disciplina dell'attività ricettiva di albergo diffuso.**

(Bollettino Ufficiale n. 57, parte prima, del 06.12.2013 )

INDICE

**PREAMBOLO**

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Sostegno della Regione
- Art. 3 - Definizioni
- Art. 4 - Localizzazione dell'albergo diffuso
- Art. 5 - Unità abitative
- Art. 6 - Requisiti dimensionali minimi
- Art. 7 - Esercizio dell'attività
- Art. 8 - Gestione dell'attività
- Art. 9 - Periodi di apertura
- Art. 10 - Classificazione
- Art. 11 - Vigilanza e controllo
- Art. 12 - Sanzioni amministrative
- Art. 13 - Norma finanziaria

**PREAMBOLO**

Il Consiglio regionale

Visto l'articolo 117, commi terzo e quarto, della Costituzione;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettere m), n), e o), dello Statuto;

Vista la legge regionale 23 marzo 2000, n. 42 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo);

Visto il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23 aprile 2001, n. 18/R (Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo "L.R. 23 marzo 2000, n. 42");

Considerato quanto segue:

1. La Toscana ha un eccezionale patrimonio in termini di cultura, storia, arte, tradizione, paesaggio e ambiente, con numerosi borghi rurali e centri storici, spesso a rischio di abbandono che, se recuperati e valorizzati, possono rappresentare un'attraente e vincente offerta turistica;
2. L'albergo diffuso è un modello di accoglienza rispettoso dell'ambiente e dell'identità dei luoghi, che consente ai turisti di immergersi nella cultura e nelle tradizioni locali, godendo, oltre che dei servizi necessari, anche dell'accoglienza di un'intera comunità;
3. Punto di forza del modello di ospitalità dell'albergo diffuso è quello di promuovere, in modo assolutamente innovativo, uno sviluppo turistico di qualità e nuove opportunità di impresa e lavoro, utilizzando al meglio il patrimonio edilizio esistente e facendo altresì leva sulle tradizioni e sul contatto diretto del turista con le unicità e le autenticità dei territori.

Approva la presente legge

*Art. 1*  
*Oggetto*

*1. La Regione Toscana con la presente legge disciplina un sistema originale di accoglienza e di permanenza in grado di soddisfare una domanda turistica interessata a soggiorni in centri storici e borghi rurali, a contatto con le comunità residenti, anche al fine di favorire processi di recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dei contesti urbani.*

#### **Art. 2**

##### **Sostegno della Regione**

*1. La Regione favorisce la realizzazione della struttura ricettiva dell'albergo diffuso quale occasione di valorizzazione della storia e della cultura dei suoi territori e di rilancio ecosostenibile e integrato dell'economia e dell'occupazione dei centri storici e borghi rurali.*

*2. La Regione promuove all'interno dei propri atti di programmazione misure e azioni volte al recupero del patrimonio edilizio e alla riqualificazione dei contesti urbani ai fini dell'insediamento delle attività di albergo diffuso.*

#### **Art. 3**

##### **Definizioni**

*1. Ai fini della presente legge si intende per:*

- a) albergo diffuso: una struttura ricettiva, aperta al pubblico, a gestione unitaria, situata in un centro storico o in un borgo rurale, caratterizzata dalla centralizzazione in un unico stabile principale dell'ufficio ricevimento ed accoglienza e dei servizi di uso comune, dalla dislocazione di camere e alloggi in due o più edifici separati, vicini tra loro;*
- b) centro storico: zona territoriale omogenea, zona A, identificata nel piano urbanistico comunale quale parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, ai sensi dell'articolo 2, relativo alle zone territoriali omogenee, del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967);*
- c) borgo rurale: nucleo o insediamento in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, caratterizzato dalla presenza di più unità dalla tipologia simile nel territorio esterno alla città storica di una comunità, dalla presenza sia di edifici per la residenza, sia di rustici, dalla presenza di un impianto urbanistico delimitato nel quale siano presenti elementi caratteristici di identità.*

#### **Art. 4**

##### **Localizzazione dell'albergo diffuso**

*1. L'albergo diffuso, in conformità agli strumenti urbanistici comunali, è localizzato nei centri storici dei comuni e nei borghi rurali, caratterizzati da pregio storico-ambientale, vitalità e vivibilità dei luoghi.*

*2. La vitalità e vivibilità dei luoghi ricorre in presenza di una delle seguenti condizioni:*

- a) il centro storico costituisce polo di attrazione in ragione della presenza di servizi pubblici o privati di pubblica utilità;*
- b) il centro storico o il borgo rurale presentano 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 (IGP), o garantita o a denominazione di origine protetta (DOP).*

#### **Art. 5**

##### **Unità abitative**

*1. Le unità abitative di cui è composto l'albergo diffuso 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 wc, 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 locale bagno e uso cucina autonomi; il locale bagno deve essere dotato di wc, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.*

*2. La capacità ricettiva minima dell'albergo diffuso è di venti posti letto complessivi.*

*3. 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 in cui è posto l'ufficio di ricevimento di unità abitative.*

4. La distanza delle unità abitative dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi comuni non può superare i cinquecento metri misurati nel più breve percorso pedonale possibile.

5. Le unità abitative inserite nell'albergo diffuso possono mantenere la destinazione urbanistica residenziale, previo assenso del comune, ad eccezione del caso in cui siano state oggetto di incentivi pubblici finalizzati all'esercizio dell'attività di albergo diffuso e delle unità abitative destinate ad accogliere l'ufficio ricevimento ed accoglienza e i servizi comuni.

#### Art. 6

##### Requisiti dimensionali minimi

1. Gli immobili nei quali è esercitata l'attività ricettiva di albergo diffuso rispondono ai seguenti requisiti dimensionali minimi:

- a) 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 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;
- b) i limiti di superficie di cui alla lettera a), 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) 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.

#### Art. 7

##### Esercizio dell'attività

1. L'esercizio dell'attività ricettiva di albergo diffuso è soggetto 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).

2. La SCIA è presentata allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune in cui è ubicata la struttura dal titolare dell'attività ricettiva di albergo diffuso, ovvero, nel caso in cui sia una persona giuridica, dal gestore dell'attività, in conformità all'articolo 4, comma 6, del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), e all'articolo 82, comma 6, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

3. La SCIA attesta l'esistenza dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente, dei requisiti dimensionali minimi di cui all'articolo 6, nonché il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, di pubblica sicurezza, igienico sanitarie, di sicurezza nei luoghi di lavoro e di prevenzione incendi, nonché delle norme relative ai vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

#### Art. 8

##### Gestione dell'attività

1. I servizi di ricevimento, di accoglienza e di uso comune sono forniti all'interno della struttura principale dell'albergo diffuso.

2. Il servizio di ristorazione e di prima colazione, può essere affidato ad altri soggetti titolari di esercizi ubicati alla distanza massima di cinquecento metri dalle singole unità abitative, in possesso di regolare titolo ai sensi delle normative vigenti.

#### Art. 9

##### Periodi 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. 10

##### Classificazione

1. In relazione alle caratteristiche delle strutture gli alberghi diffusi sono classificati con un numero di

---

*stelle variabili da uno a cinque.*

*2. I requisiti minimi per la classificazione sono definiti con regolamento di attuazione emanato entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.*

*Art. 11*

*Vigilanza e controllo*

*1. Le funzioni di vigilanza e controllo sull'osservanza delle disposizioni di cui agli articoli da 5 a 9 sono esercitate dai comuni.*

*2. Le province esercitano le funzioni di vigilanza e controllo sulla classificazione previste dall'articolo 36 della legge regionale 23 marzo 2000, n. 42 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo).*

*Art. 12*

*Sanzioni amministrative*

*1. Chiunque esercita l'attività di albergo diffuso senza aver presentato la SCIA è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 600,00 euro a 3.600,00 euro e alla chiusura dell'attività.*

*Art. 13*

*Norma finanziaria*

*1. La presente legge non comporta nuovi oneri a carico del bilancio regionale.*