



**COMUNE DI CALATABIANO**  
Provincia di Catania

**REGOLAMENTO COMUNALE  
ATTUATIVO DELLA NORMATIVA  
PER IL RICONOSCIMENTO  
DELL'ALBERGO DIFFUSO**

[legge regionale n. 11 del 02 agosto 2013]

<b>INDICE</b>	<b>Pag.</b>
PREMESSA	3
Art. 1. - Finalità	4
Art. 2. - Definizioni	4
Art. 3. - Requisiti dell'albergo diffuso	4
Art. 4. - Localizzazione	5
Art. 5. - Destinazione d'uso dei locali, gestione e deroghe alle norme igienico-sanitarie	5
Art. 6. - Modalità d'esercizio	5
Art. 7. -Disposizione finale	6

## ***PREMESSA***

Al fine di rianimare il territorio comunale, con uno sviluppo ecosostenibile alla portata di tutti, favorire la crescita economica della comunità, l'Amministrazione Comunale, intende promuovere e garantire: abitabilità, vitalità, vivibilità, animazione della vita economica attraverso attività commerciali, enogastronomiche e attrazioni artigianali, mirate al dimensionamento demografico, uno degli elementi fondanti del presente regolamento.

L'albergo diffuso è una struttura ricettiva turistica la cui formula si è rivelata assai adatta per comuni, frazioni e borghi che ospitano centri storici dotati di interesse culturale e di particolari attrattività. Lo stesso nasce per offrire un'esperienza di soggiorno all'interno di una comunità, di un centro storico, a cui il turismo può fornire lo stimolo per la nascita e lo sviluppo di nuovi servizi e la opportunità di crescita attraverso la valorizzazione dei prodotti del territorio, dell'ambiente e della cultura dei luoghi.

L'albergo diffuso è un albergo a tutti gli effetti ma ha la peculiarità di aderire al territorio in cui sorge ed è particolarmente rispettoso del contesto ambientale ed urbano preesistenti dal momento che non si basa sulla costruzione di nuovi immobili ma sull'utilizzazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il territorio comunale possiede tutti i requisiti per dare vita a questa originale tipologia di ricettività turistica diffusa, già presente nella normativa di quasi tutte le Regioni italiane, nell'intento di promuovere i beni naturalistici, ambientali e culturali del centro storico.

In materia la Regione Sicilia ha varato la legge regionale 02 agosto 2013, n. 11 (Norme di riconoscimento dell'albergo diffuso in Sicilia), pur non avendo emanato, entro sessanta giorni dalla pubblicazione della medesima sulla G.U.R.S. n. 37 del 09.08.2013, il regolamento di esecuzione ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto.

Nelle more che la regione emani e pubblichi il regolamento di attuazione che disciplina le modalità di insediamento degli alberghi diffusi, si intende adottare il regolamento comunale attuativo della normativa sull'albergo diffuso.

**Art. 1**  
**Finalità**

1. Fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 6 aprile 1996, n. 27, nell'ottica della diffusione del turismo sostenibile si regolamenta, come forma complementare e di supporto per lo sviluppo turistico, l'albergo diffuso al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:
  - a) destagionalizzare e arricchire l'offerta turistica;
  - b) recuperare il patrimonio edilizio del centro storico, nonché ridurre il consumo del territorio;
  - c) incentivare l'economia del centro storico;
  - d) dare un nuovo slancio produttivo alle antiche maestranze;
  - e) evitare lo spopolamento del Comune ed avvicinarlo ai circuiti turistici tradizionali nonché offrire nuove opportunità occupazionali.

**Art. 2**  
**Definizioni**

1. Ai fini della presente regolamentazione si applicano le definizioni che seguono:
  - a) **centro storico:** il centro storico (**Zona A**) è da intendersi come parte del territorio comunale interessato da edifici e tessuto edilizio di interesse storico, architettonico o monumentale, ai sensi del decreto del ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444;
  - b) **turismo sostenibile:** attività che cerca di minimizzare gli impatti sull'ambiente e di evitare la perdita delle tradizioni locali e le destabilizzazioni economiche nel territorio, generando contemporaneamente reddito, occupazione e la conservazione degli ecosistemi locali e che, inoltre, guarda al mantenimento o al recupero della solidarietà tra le diverse generazioni delle comunità ospitanti;
  - c) **albergo diffuso:** possono assumere la definizione di "albergo diffuso" le strutture caratterizzate dalla centralizzazione in unico stabile dell'ufficio ricevimento e delle sale di uso comune e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nell'area di cui alla lettera a) del comune e/o distanti **non oltre 300 metri** effettivi dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali;
  - d) **unità abitative:** le unità abitative possono essere costituite da camere o alloggi.
    1. *Le camere devono avere accesso diretto da spazi di disimpegno, composte da uno o più locali, arredate e dotate di locale bagno autonomo; il locale bagno deve essere dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.*
    2. *Gli alloggi devono avere accesso diretto da spazi di disimpegno, composti da locali arredati e dotati da cucina e bagno autonomi; il locale bagno deve essere dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.*

**Art. 3**  
**Requisiti dell'albergo diffuso**

1. I requisiti fondamentali dell'albergo diffuso sono:
  - a) gestione unitaria: la struttura ricettiva è gestita in forma imprenditoriale, anche individuale, con attinenza o interesse statutario nel campo dell'accoglienza;
  - b) servizi alberghieri e assistenza: la struttura ricettiva alberghiera è gestita in forma professionale e offre servizi turistici ai fruitori (quali accoglienza, bar, ristoro, svago, palestra);
  - c) unità abitative dislocate in più edifici separati e preesistenti;
  - d) servizi comuni: presenza di locali adibiti a spazi comuni per gli ospiti (ricevimento, sale comuni, bar, punto ristoro);

- e) distanza ragionevole degli stabili: **massimo 300 metri** tra le unità abitative e le strutture con i servizi;
  - f) presenza di un ambiente autentico: integrazione con la realtà sociale e la cultura locale;
  - g) riconoscibilità: l'identità della struttura ricettiva è riconoscibile in tutte le sue componenti (arredi, insegne o altri segni distintivi), al fine di garantire una omogeneità dei servizi;
  - h) stile gestionale integrato nel territorio e nella sua cultura, che ha l'obiettivo di offrire un'esperienza legata al territorio, nei modi, nei tempi, nei servizi e nei prodotti offerti.
2. L'albergo diffuso coinvolge **almeno sette unità abitative**.
  3. L'albergo diffuso può prevedere un apposito spazio interno da destinare alla vendita dei prodotti tipici locali. In alternativa, può essere stipulata una convenzione con un esercizio commerciale di vicinato, nel rispetto della normativa vigente, o con il centro commerciale naturale localizzato nei siti di cui alla lettera a) e b) dell'articolo 2.
  4. I requisiti per la classificazione in stelle sono identici a quelli per la classificazione delle strutture extra-alberghiere.

#### *Art. 4*

##### *Localizzazione*

1. Nell'area di cui all'articolo 2, co. 1, lett. a) individuata ai fini della localizzazione dell'albergo diffuso, sono presenti le seguenti condizioni:
  - a) pregio storico-ambientale: la ricettività diffusa è localizzata in un aggregato urbano avente caratteristiche di pregio storico ambientale;
  - b) vitalità e vivibilità: l'area è abitata, viva e vissuta dai residenti e dotata di servizi.

#### *Art. 5*

##### *Destinazione d'uso dei locali, gestione e deroghe alle norme igienico-sanitarie*

1. Gli immobili convertiti in albergo diffuso possono mantenere la destinazione urbanistica residenziale, fatta eccezione per le unità destinate ad accogliere i servizi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) (Servizi Comuni). L'apertura, il trasferimento e le modifiche riguardanti l'esercizio dell'albergo diffuso sono soggette alla segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) di cui all'articolo 6 della legge regionale 5 aprile 2011, n.5.
2. Gli edifici coinvolti nella creazione della struttura recettiva dell'albergo diffuso rispettano i parametri minimi stabiliti dalle norme igienico sanitarie vigenti, fatte salve le deroghe che seguono. Nel caso in cui tra gli edifici facenti parte dell'albergo diffuso vi siano manufatti preesistenti alla data di entrata in vigore del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975, per gli stessi sono ammessi le altezze ed i rapporti aeroilluminanti esistenti. I locali abitativi con altezze di interpiano variabili hanno un'altezza media ponderale non inferiore a 2,2 metri. In tutti i casi di deroga è acquisito il parere igienico-sanitario della competente autorità.

#### *Art. 6*

##### *Modalità d'esercizio*

1. L'albergo diffuso, ai sensi dell'art.19 della L. n. 241/1990 e ss. mm. ed ii., con l'applicazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) inoltrata allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), è esercitato in forma imprenditoriale e, all'interno della struttura, la somministrazione di alimenti e bevande diretta o indiretta è effettuata avvalendosi di prodotti tipici dell'enogastronomia della comunità ospitante o comunque regionali. E', altresì, consentita l'esposizione e la vendita sia di prodotti tipici agroalimentari che artigianali di origine locale nel rispetto della normativa vigente in materia.

La S.C.I.A. attesta l'esistenza dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente, 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.

2. L'apertura annuale o stagionale dell'albergo diffuso è soggetta agli adempimenti in materia di pubblica sicurezza e di comunicazione di prezzi (Provincia Regionale).
3. L'offerta dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande non è soggetta al possesso dei requisiti di qualifica professionale, relativamente alle persone alloggiate, per gli eventuali avventori l'attività medesima può essere esercitata solo in presenza del possesso dei requisiti professionali.

#### *Art. 7*

#### *Disposizione finale*

1. Il presente regolamento una volta approvato e decorso il termine di pubblicazione, all'Albo *on line* comunale, entra in vigore e rimane tale fino ad eventuale variazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente regolamentazione, si rinvia alle norme vigenti in materia.
3. Copia del presente Regolamento sarà, ai fini della sua massima diffusione, pubblicata sul sito istituzionale del Comune.

**COMUNE DI CALATABIANO**  
**Provincia di Catania**

**Stralcio planimetrico scala 1/2000**

**Delimitazione del centro storico**

