

REPUBBLICA ITALIANA



*Regione Siciliana*  
*Presidenza*

Dipartimento degli Affari Extraregionali  
Servizio Sede di Roma

Prot. n° 2997

Roma, 08/03/2016

All'Assessore Regionale del Turismo, dello Sport e  
dello Spettacolo

All'Ufficio di Gabinetto

Al Dirigente Generale del Dipartimento  
del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo

Ai Dirigenti referenti tecnici

e p.c. Al Vice Presidente della  
Regione Siciliana

LORO SEDI

**Oggetto: Report del Coordinamento Tecnico Turismo della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome del giorno 03 marzo 2016 (ore 11.00) presso la sede della Regione Abruzzo, via Piave, 8 – Roma.**

Presenti alla riunione della Commissione: Abruzzo, Basilicata, Umbria, Liguria, Lazio, Sicilia, Servizio Turismo, Sardegna, Calabria, Veneto.

***Per la Regione Siciliana presente per il Dipartimento degli Affari Extraregionali: Diego Cavallaro – Referente Commissione Turismo.***

I lavori sono coordinati dalla Dott.ssa Luisa Nicotera della Regione Abruzzo che apre la seduta secondo l'o.d.g.:

**1. esame dei documenti del Mibact inerenti la classificazione alberghiera e determinazioni di merito alla luce degli esiti della Commissione Turismo del 1° marzo c.a.**

Dopo un'ampia disamina dei documenti di cui all'oggetto, i tecnici delle Regioni presenti hanno espresso perplessità e proposte di modifica da esternare al Mibact, come di seguito riportate.

- Articolo 1 Oggetto.

**Mibact:** Al fine di migliorare la qualità dell'offerta ricettiva per accrescere la competitività delle destinazioni turistiche nonché per promuovere l'adozione e la diffusione della «*progettazione universale*» e l'incremento dell'efficienza energetica, il presente decreto definisce gli standard minimi, uniformi in tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture alberghiere, ivi compresi i condhotel e gli alberghi diffusi, basato su un codice rappresentato da un numero di stelle crescente.

**Regioni: Prevedere un'eccezione a favore delle Regioni e delle Province Autonome nel disciplinare gli alberghi diffusi.**

- Articolo 2 Attestazione dei requisiti di classificazione e relativa validità.

**Mibact:** l'attestazione dei requisiti di classificazione, conseguite dalla data di entrata in vigore e per le strutture alberghiere di cui al presente decreto, ha validità quinquennale; per tali attestazioni e per il loro rinnovo, le relative procedure saranno individuate da ciascuna regione e dalle province autonome di Trento e Bolzano.

**Regioni: non è ben chiaro il concetto di "attestazioni". Si chiedono delucidazioni in merito.**

- Articolo 3 Ambito di applicazione comma 1.

**Mibact:** Il presente decreto, il relativo allegato 1, recante "SCHEMA DI CLASSIFICAZIONE ALBERGHIERA ITALIA", ed il relativo allegato 2, recante "INFORMAZIONI SULL'ACCESSIBILITÀ DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE", si applicano a tutte le strutture alberghiere nuove ristrutturate.

**Regioni: Gli standard strutturali minimi di cui al presente provvedimento sono definiti in relazione all'apertura di nuovi alberghi o alla ristrutturazione di quelli esistenti.**

2. Per interventi di ristrutturazione si intendono quelli subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1 lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia».

3. Nel caso di incremento dei volumi, gli standard strutturali minimi di cui al presente provvedimento si applicano unicamente ai nuovi volumi.

4. Gli standard strutturali minimi di cui al presente provvedimento non sono applicabili agli interventi di costruzione o ristrutturazione di alberghi per i quali, alla data di entrata in vigore dei provvedimenti regionali di recepimento, siano stati presentati agli uffici competenti i relativi progetti.

5. Limitatamente ai requisiti strutturali e dimensionali, ove fossero in contrasto con la migliore conservazione dei valori storico culturali degli edifici, non è obbligatoria l'adesione ai nuovi standard per gli alberghi da insediarsi o per quelli esistenti, oggetto di ristrutturazione, già insediati in edifici sottoposti a tutela e censiti dalle Soprintendenze come di interesse storico e/o monumentale o sottoposte ad altre forme di tutela ambientale o architettonica, ovvero localizzate in centri storici per le quali si può derogare in funzione della loro integrale conservazione e preservazione.

6. Analoga facoltà è consentita per la ristrutturazione degli alberghi esistenti nei casi di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali, impiantistici ed architettonici, ovvero impedimenti di natura urbanistico edilizia.

7. Le regioni e le province Autonome definiscono gli standard minimi per la classificazione delle eventuali ulteriori tipologie di strutture ricettive alberghiere sulla base degli standard di cui al presente provvedimento per quanto applicabili nonché delle caratteristiche delle diverse tipologie di strutture.

- Articolo 3 Ambito di applicazione comma 2.

**Mibact:** le strutture alberghiere già classificate alla data di entrata in vigore del presente decreto devono essere sottoposte, entro il termine di anni 5 (cinque) da tale data, alla verifica della classificazione posseduta, nel rispetto del presente decreto e dei relativi allegati di cui al comma precedente, secondo procedure che saranno individuate da ogni regione e dalle province autonome di Trento e Bolzano.

**Regioni:** Eliminare il comma 2 oppure specificare che trattasi dell'estensione dei soli servizi.

- Articolo 5 Rilascio della attestazioni

**Mibact:** Le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano attribuiscono, con propri provvedimenti, le procedure per il rilascio delle attestazioni del possesso degli standard minimi per le successive verifiche, nonché le procedure per l'applicazione del processo delle sanzioni alle strutture ricettive e alle imprese turistiche che non risultassero in possesso degli standard corrispondenti alla qualificazione da esse posseduta.

**Regioni:** Le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano definiscono, con propri provvedimenti, le procedure per la classificazione degli alberghi (o delle strutture ricettive alberghiere) nel rispetto degli standard di cui al presente decreto nonché le procedure per le verifiche, nonché per l'applicazione delle sanzioni alle strutture che non risultino del possesso degli standard corrispondenti alla classificazione posseduta. Specificare che il Decreto si riferisce agli alberghi e non anche alle strutture ricettive alberghiere ed alle imprese turistiche.

- Articolo 6 Progettazione universale.

**Mibact:** Al fine di promuovere l'adozione e la promozione della *progettazione universale*, le strutture alberghiere pubblicano, sul loro sito web, l'allegato 2, "INFORMAZIONI SULL'ACCESSIBILITÀ DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE", del presente decreto, compilato in ogni sua parte.

**Regioni:** Specificare in quale posizione del sito introdurre le informazioni.

## 2. Approfondimento tematica Condhotel.

Dai rappresentanti delle Regioni in ordine al condhotel sono emerse le seguenti considerazioni:

- aspetto urbanistico: emerge l'esigenza che il rilascio dei titoli edilizi per la trasformazione degli alberghi sia ricondotto nell'ambito delle attività di pianificazione e programmazione urbanistica dei Comuni;
- riqualificazione degli esercizi alberghieri: la rubrica dell'articolo 31 del D.L. n. 133/2014 impone che la disciplina dettata dal decreto in via di redazione consenta di raggiungere questo determinato obiettivo. A tale riguardo sono da prevedere disposizioni che da un lato consentano che la struttura di condhotel derivante dalla riqualificazione mantenga una dimensione di offerta ricettiva di tipo alberghiera (posti letto) significativamente prevalente nei confronti della capacità ricettiva delle unità abitative di tipo residenziale. Pertanto si deve operare affinché l'offerta di posti letto alberghieri non sia inferiore al 60% del complesso dei posti letto presenti nella struttura. Ciò

---

Via Marghera 36 – 00185 Roma – Tel. 06 4927271 – Fax 06 49272745

Via Gen. V. Magliocco 46 - 90141 Palermo - Tel. 091 7075461 – Fax 091 7075455

E-mail: [dipartimento.affari.extra regionali@regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.affari.extra regionali@regione.sicilia.it)

Il Dirigente del Servizio di Roma: Dott. Pietro Rinaldi – Tel. 06 49272720

E-mail: [pietro.rinaldi@regione.sicilia.it](mailto:pietro.rinaldi@regione.sicilia.it)

peraltro è in linea con quanto previsto dal 1° comma del citato articolo 31. Dall'altro è necessario che dall'intervento di trasformazione ne consegua la riqualificazione della parte alberghiera. È evidentemente la ratio della norma, che non può essere disattesa. A tale riguardo è sufficiente prevedere che la trasformazione sia subordinata alla dimostrazione che la riqualificazione della struttura alberghiera non è sostenibile con i proventi della gestione e che richiede ulteriori disponibilità finanziarie. Sarà quindi possibile definire il fabbisogno finanziario necessario e conseguentemente la quota di trasformazione (nel limite massimo del 60 % di cui sopra) da attuare, al fine che, i proventi della vendita delle unità abitative residenziali, detratti i relativi costi, siano sufficienti a sostenere gli interventi della riqualificazione alberghiera. Questi paiono gli aspetti di fondo da chiarire la cui definizione è in grado di orientare in modo decisivo la natura dei condhotel. A questi se ne abbinano parecchi (distanza delle unità immobiliari, sicurezza, aspetti civilistici che regolano i rapporti tra la parte alberghiera e quella residenziale, ecc.), la cui trattazione probabilmente non può prescindere dalla definizione dei primi e dal conoscere l'impostazione che il Governo vuole dare alla questione nel complesso.

**3. Strutture alberghiere: determinazioni in merito alla definizione di una posizione comune inerente le rispettive definizioni e approfondimento sui marina resort.**

Discussione rinviata alla prossima riunione.

**4. Verifica della rendicontazione del Cinsedo relativa al protocollo di intesa Abruzzo/Cinsedo per la relativa attestazione tecnico-amministrativa-contabile.**

Esaminata la rendicontazione, si approva all'unanimità.

Si resta a disposizione per ogni utile chiarimento.

Il Referente  
*Diego Cavallaro*  
*firmato*

Visto  
Il Dirigente del Servizio  
Pietro Antonello Rinaldi  
*firmato*