

REGIONE UMBRIA

LEGGE REGIONALE 28 ottobre 2024, n. 23.

Legge regionale in materia di turismo.

Capo II

Strutture ricettive alberghiere

Art. 21

(Tipologie di esercizi alberghieri)

1. Gli esercizi alberghieri di cui al presente capo sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio in camere e/o unità abitative e altri servizi accessori declinate nelle seguenti tipologie:

a) alberghi;

b) alberghi diffusi;

c) villaggi-albergo;

d) condhotel.

2. Gli alberghi possono fornire alloggio anche presso dipendenze costituite da immobili posti nelle immediate vicinanze degli stessi, dotate ciascuna di almeno tre camere che non possono essere considerate struttura ricettiva alberghiera autonoma. Il servizio di ricevimento è ubicato nella struttura principale.

3. Gli alberghi diffusi sono strutture ricettive alberghiere situate nei centri storici minori, caratterizzate dalla presenza di un edificio principale in cui sono presenti almeno il servizio di portineria e ricevimento e le sale ad uso comune e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più edifici separati in cui possono essere situati altri servizi accessori generali. Le unità abitative sono dotate di arredi, attrezzature e servizi tra di loro almeno di pari livello.

4. I villaggi-albergo sono strutture ricettive alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso e inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

5. I condhotel sono strutture ricettive alberghiere composte da uno o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie netta destinata alle camere a destinazione alberghiera e, per la parte residenziale, non potrà in alcun modo beneficiare degli aumenti delle cubature riservate dagli strumenti urbanistici alle superfici destinate a funzioni turistico-ricettive. I condhotel sono disciplinati in base a quanto previsto dall' [articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133](#) (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive), convertito, con modificazioni, dalla [legge 11 novembre 2014, n. 164](#) e dal [decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 22 gennaio 2018, n. 13](#) (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel,

nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell' [articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133](#) , convertito, con modificazioni, dalla [legge 11 novembre 2014, n. 164](#)).

6. Gli esercizi alberghieri di cui al [comma 1](#) sono classificati in base ai requisiti posseduti, indicati nella Tabella A allegata alla presente legge, nel rispetto della normativa vigente, in particolare in materia di igiene e sanità, sicurezza, urbanistica, edilizia e prevenzione incendi, e sono contrassegnati con cinque stelle, quattro stelle, tre stelle, due stelle e una stella.

7. Negli esercizi alberghieri classificati a uno, due e tre stelle, le camere sono ad uno, due e a più posti letto, nel rispetto delle dimensioni minime di cui alla Tabella O allegata alla presente legge.

8. Negli esercizi alberghieri classificati a quattro stelle, cinque stelle e cinque stelle lusso, le camere sono ad uno, due, tre e a quattro posti letto, nel rispetto delle dimensioni minime di cui alla Tabella O allegata alla presente legge.

9. Gli esercizi alberghieri classificati cinque stelle, assumono la denominazione aggiuntiva ?lusso? quando l'immobile presenta eccezionali caratteristiche strutturali, di arredamento e di servizi.

10. Le dipendenze degli alberghi devono avere una classificazione uguale o inferiore di non più di una stella rispetto a quella della struttura alberghiera principale.

11. Gli alberghi diffusi, i villaggi-albergo ed i condhotel non possono avere una classificazione inferiore a tre stelle.

12. La Giunta regionale, per gli alberghi diffusi di cui al [comma 3](#) , stabilisce con proprio atto da adottare entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge:

a) le caratteristiche dei centri storici minori nei quali ne è consentita la realizzazione;

b) la distanza massima tra l'edificio principale e gli altri edifici.