

Arch. ROMBAI FABRIZIO
Uff. via G. Garibaldi n° 34
58022 FOLLONICA (GR)
Tel/fax 056657058
e-mail rombai@ouverture.it

COMUNE DI FOLLONICA

VARIANTE

**P. di L. CONVENZIONATO “*via Isole Eolie*”
TIPOLOGIE LOTTO UNICO SOTTOZONA C4**

RELAZIONE

Classificazione strutture turistico-ricettive

Relazione Classificazione strutture turistico-ricettive

La classificazione delle strutture Turistico Ricettive realizzabili con il Piano Attuativo approvato con D.C.C. n° 79 del 27/11/2009 convenzionato con l'Amministrazione Comunale in data 11/01/2011 agli atti del Notaio Graziosi, repertorio 36591 raccolta n° 17199 registrato a Grosseto il 19/01/2011; dato che la "VARIANTE al P. di L. Convenzionato via Isole Eolie" riguarda le modifiche da apportare al Permesso a Costruire n° 1280/11, consistenti in :

Sistemazioni Aree pertinenziali interne al Lotto Edilizio

- 1) *Ridistribuzione superficie a Parcheggio, adeguamento corsia con riduzione altezze dei riporti.*
- 2) *Rimodellazione dei percorsi pedonali*

Edificio RESIDENCE

- 1) *Adeguamento all'andamento altimetrico del terreno del fronte fabbricato mediante tre sfalsamenti del medesimo con conseguente ricollocazione del blocco piano secondo.*
- 2) *Modifica vani scala con riduzione della relativa superficie coperta.*
- 3) *Ricollocazione in apposita struttura della reception*

Edifici RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA

- 1) *Riduzione delle Unità abitative da 35 a 30 per adeguare la tipologia al blocco di tre piani, prevedendo la realizzazione di un blocco gemello contrapposto e di un blocco che seguendo l'andamento altimetrico del terreno prevede due sfalsamenti del fronte*
- 2) *Ricollocazione in apposita struttura della reception, sala comune e servizi.*

Struttura Servizi Turistici

- 1) *Realizzazione di apposita struttura che raccoglie la reception del Residence e delle RTA oltre la sala comune e i servizi, utilizzando le residue volumetrie disponibili.*

Edificio COMMERCIALE

- 1) *Ridistribuzione della superficie disponibile eliminando la promiscuità dell'edificio autorizzato con i servizi delle RTA*

Non subisce variazioni rispetto a quelle già convenzionate, conseguentemente viene di seguito riportato il testo già approvato.

sottozona ex F1

La tipologia indicativa dell'intervento che verrà realizzato in conformità al disposto della L.R. n°42/00 art.27 e dal Regolamento Regionale 46/R del 07/08/2007 e successive modificazioni è riportata nella tavola progettuale n°3 .

Per quanto concerne le caratteristiche edilizie in relazione alla classificazione della struttura turistico ricettiva viene preso a riferimento le **tre stelle**, con le conseguenti dotazioni, come sotto riportato.

Estratto Legge Regionale n° 42 del 23/03/2000

Art. 27.

Residenze turistico-alberghiere

[1] Sono residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina. Le residenze turistico-alberghiere possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori.

[2] Nelle residenze turistico-alberghiere i clienti possono essere alloggiati anche in camere, con o senza il vano soggiorno e senza il servizio autonomo di cucina. La capacità ricettiva di tali locali non deve risultare superiore al venticinque per cento di quella complessiva dell'esercizio.

Estratto Regolamento Regionale 46/R del 7 agosto 2007

Art. 3

Sostituzione dell'articolo 12 del d.p.g.r. 18/R/2001

1. L'articolo 12 del d.p.g.r. 18/R/2001 è sostituito dal seguente:

"Art. 12 Requisiti minimi"

1. Gli alberghi devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- a) un numero di camere adibite al pernottamento della clientela non inferiore a sette; nel computo sono comprese anche eventuali unità abitative nei limiti previsti dall'articolo 26, comma 4 del testo unico;
- b) almeno un locale bagno ogni otto posti letto, o frazione;
- c) un lavabo con acqua corrente calda e fredda in ciascuna camera adibita al pernottamento della clientela;

- d) almeno un locale ad uso comune;
e) tutti i requisiti indicati nell' allegato C come obbligatori per la classificazione ad una stella, tranne i casi in cui siano posseduti requisiti di livello superiore.
2. Le residenze turistico-alberghiere devono possedere i seguenti requisiti minimi:
- a) un numero di unità abitative adibite al pernottamento della clientela non inferiore a sette, dotate di servizio autonomo di cucina e di locale bagno riservato; nel computo sono comprese anche eventuali camere, con o senza vano soggiorno e senza il servizio di cucina, nei limiti previsti dall'articolo 27 comma 2 del testo unico;
- b) almeno un locale per uso comune;
- c) tutti i requisiti indicati nell' allegato D come obbligatori per la classificazione a due stelle tranne i casi in cui siano posseduti requisiti di livello superiore.
3. La residenza turistico-alberghiera, qualora sia costituita da più stabili facenti parte di un unico complesso e inseriti in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela, può essere caratterizzata dalla centralizzazione dei principali servizi, tra cui quelli minimi di cui all'articolo 14.
4. Le residenze turistico-alberghiere sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono, pertanto, autonomamente utilizzabili per singole parti."

Art. 37

Sostituzione dell'allegato D del d.p.g.r. 18/R/2001

1. L'ALLEGATO D del d.p.g.r. 18/R/2001 è sostituito dal seguente:

ALLEGATO D

REQUISITI OBBLIGATORI PER LA CLASSIFICAZIONE DELLE RESIDENZE TURISTICOALBERGHIERE

1 PRESTAZIONE DI SERVIZI		LIVELLI DI CLASSIFICA		
DESCRIZIONE DEI REQUISITI		2 stelle	3 stelle	4 stelle
1.1	Numero di ore giornaliere in cui sono assicurati i servizi di ricevimento e di portineria - informazioni, a cura di personale addetto ¹⁹	12	16	24
1.2	Servizio di notte - Addetto disponibile a chiamata			
1.3	Servizio centralizzato di custodia valori , assicurato a cura del gestore mediante cassaforte dell'esercizio			
1.4	Servizio di prima colazione			
	1.4.1. In sala apposita o destinata anche alla ristorazione			
	1.4.2 - In sale comuni destinate anche ad altri usi			
1.5	Servizio di bar nel locale ove è ubicato l'impianto assicurato per numero di ore		12	16
1.6	Divise per il personale			
1.7	Numero di lingue estere correntemente parlate dal personale addetto ai servizi di portineria e di ricevimento ²⁰	2	3	4
1.8	Cambio biancheria da bagno ²¹			
	1.8.1 Cambio quotidiano			
	1.8.2 Cambio a giorni alterni			
1.9	Cambio biancheria da letto ²²			
	1.9.1 - Cambio quotidiano			
	1.9.2 - Cambio a giorni alterni			
	1.9.3 - Cambio ogni 3 giorni			
1.10	Servizio di lavanderia e stireria della biancheria per i clienti con riconsegna entro le 24 ore			
1.11	Pulizia nelle camere o unità abitative			
	1.11.1 - Una volta al giorno			
	1.11.2 - Una volta al giorno, con riassetto pomeridiano			

¹⁹ Negli esercizi classificati con 4 stelle per "personale addetto" deve intendersi persona (titolare, dipendente, coadiutore) assegnata allo specifico servizio in via esclusiva o prevalente. In tali esercizi una singola persona impegnata in un determinato servizio non può dunque essere impegnata contemporaneamente in altri servizi.

2 DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE DELLA STRUTTURA

		<i>Livello di classifica</i>		
DESCRIZIONE DEI REQUISITI		2 stelle	3 stelle	4 stelle
2.1	Almeno un locale bagno comune completo (dotato di: lavabo, vaso all'inglese con cassetta di cacciata, vasca da bagno o doccia, bidet o specifica soluzione equivalente ove sussistano oggettivi impedimenti, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda, chiamata d'allarme) nella struttura (salvo immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss. mm.)			
2.2	Riscaldamento in tutto l'esercizio ²³			
2.3	Impianto di aria condizionata in tutte le aree comuni e nelle camere / unità abitative ²⁴			
2.4	Ascensori ad uso della clientela ²⁵			
2.5	Ascensori di servizio o montacarichi (nota punto precedente)			
2.6	Televisore ad uso comune			
2.7	Linee telefoniche - Almeno una linea telefonica 2.7.1 soppresso (cabina)			
2.8	Telefax ad uso comune			
2.9	Locali comuni di ricevimento e soggiorno a servizio della clientela ²⁶ 2.9.1 Una sala per uso comune			
	2.9.2 - Uno o più locali (esclusa l'eventuale sala ristorante e il bar se accessibili anche ai non alloggiati) di superficie complessiva non inferiore a mq. 4 per ognuna delle prime 10 camere o unità abitative, mq. 1 per ognuna delle ulteriori camere o unità abitative fino alla ventesima, mq. 0,5 per ogni camera o unità abitativa oltre la ventesima			
	2.9.3 - Incremento minimo (espresso in percentuale) delle misure di cui al codice 2.9.2			20%
	2.9.4 - Incremento minimo (espresso in percentuale) delle misure di cui al codice 2.9.2, per gli esercizi di nuova realizzazione		10%	30%
	2.9.5 Percentuale superficie minima della zona di ricevimento rispetto alle misure di cui al codice 2.9.3 (col minimo di mq.25) ²⁷			20%
2.10	Banco bar posto in locale appositamente attrezzato o in locale comune			
2.11	Sala ristorante posta in locale apposito			
2.12	Sala separata per soggiorno e svago			

3 DOTAZIONI E ATTREZZATURE DELLE UNITA' ABITATIVE²⁸

DESCRIZIONE DEI REQUISITI		Livelli di classifica		
		2 stelle	3 stelle	4 stelle
3.1	Composizione delle unità abitative: ²⁹			
	3.1.1 Monocali attrezzati per cucina e pernottamento			
	3.1.2 Monocali attrezzati per cucina, soggiorno e pernottamento			
	3.1.3 Unità con vani distinti per cucina-soggiorno e per pernottamento			
3.2	Dotazioni delle unità abitative :			
	3.2.1 Attrezzatura idonea alla preparazione e alla consumazione dei pasti			
	3.2.2 Forno (anche a microonde)			
	3.2.3 Dotazione prevista per le camere e i bagni degli alberghi a 3 stelle (da 3.4.1 a 3.4.5 e da 3.5.1 a 3.5.3)			
	3.2.4 Dotazione prevista per le camere e i bagni degli alberghi a 5 stelle (da 3.4.1 a 3.4.8 e da 3.5.1 a 3.5.3 e 3.5.5). Il punto 3.4.7 si applica solo alle R.T.A. a 4 stelle.			
	3.2.5 Percentuale delle unità abitative in cui il riscaldamento dell'ambiente è regolabile dal cliente		100%	100%
	3.2.6 Percentuale delle unità abitative in cui l'aria condizionata è regolabile dal cliente			100%
	3.2.7 Percentuale delle camere o unità abitative dotate di televisore a colori		100%	100%
	3.2.8 Percentuale di camere o unità abitative dotate di cassetta di sicurezza a muro ³⁰		50%	100%
	3.2.9 - Telefono abilitato alla chiamata esterna diretta			
3.3	Camere o unità abitative insonorizzate			
3.4	3.4.1 Chiamata del personale diretta a mezzo telefono			
	3.4.2 Chiamata a mezzo campanello o citofono			
	3.4.3 Parcheggio custodito (anche in garage esterno) ³¹			
	3.4.4 Posto auto per almeno il 50% delle unità abitative dei nuovi esercizi. ³²			

20 E' richiesta una conoscenza professionale della lingua, non necessariamente documentata con titolo di studio.

21 Per "biancheria da bagno si intendono gli asciugamani, tappetini e salviette. Il cambio della biancheria deve comunque essere effettuato, senza eccezioni, ad ogni cambio di cliente, a prescindere dal periodo di permanenza.

22 Per "biancheria da letto" si intendono lenzuola e federe; Il cambio della biancheria deve comunque essere effettuato, senza eccezioni, ad ogni cambio di cliente, a prescindere dal periodo di permanenza.

23 L'obbligo di riscaldamento non sussiste per gli esercizi il cui periodo di apertura sia compreso tra il 1° maggio e il 30 settembre (fatta eccezione per le residenze a 4 stelle per le quali l'obbligo sussiste sempre).

24 L'obbligo dell'aria condizionata non sussiste per le residenze ubicate sopra 500 m di altitudine.

25 Per gli immobili esistenti, l'obbligo degli ascensori e del montacarichi sussiste se tecnicamente e/o amministrativamente realizzabile. Per le residenze a 2 o 3 stelle situate in immobili esistenti l'obbligo sussiste solo per quelle con locali oltre i primi due piani (escluso il pianterreno).

26 Gli obblighi di cui al presente codice e relativi sottocodici non si applicano agli esercizi ubicati in immobili sottoposti ai vincoli previsti dal D.Lvo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss. mm..

27 Per gli immobili esistenti, l'obbligo sussiste se tecnicamente e/o amministrativamente realizzabile.

28 Qualora siano presenti nella residenza turistico-alberghiera camere non dotate di servizio autonomo di cucina ai sensi dell'art. 27, comma 2 del testo unico, i loro requisiti devono corrispondere a quelli previsti per gli alberghi classificati con lo stesso numero di stelle. In caso di camere non servite da locale bagno privato deve anche essere rispettato il rapporto posti letto/locali bagno comuni.

29 L'attrezzatura di cucina comprende almeno i seguenti elementi: piano di cottura, lavello con sgocciolatoio, frigorifero, contenitore per stoviglie.

30 Possono essere cassette singole ubicate non all'interno delle camere ma in un unico locale dell'albergo

sottozona ex C4

Nella sottozona C4 sono presenti le seguenti tipologie d'intervento :

- **R.T.A.**
- **RESIDENCE**
- **COMMERCIALE**

*La tipologia indicativa dell'intervento per le **R.T.A.** (riportata nella tavola progettuale n°5) verrà realizzata in conformità al disposto della L.R. n°42/00 art.27 e dal Regolamento Regionale 46/R del 07/08/2007 e successive modificazioni.*

Per quanto concerne le caratteristiche edilizie in relazione alla classificazione della struttura turistico ricettiva viene preso a riferimento le **tre stelle**, con le conseguenti dotazioni, come sotto riportato.

Estratto Legge Regionale n° 42 del 23/03/2000

Art. 27.

Residenze turistico-alberghiere

[1] Sono residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina. Le residenze turistico-alberghiere possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori.

[2] Nelle residenze turistico-alberghiere i clienti possono essere alloggiati anche in camere, con o senza il vano soggiorno e senza il servizio autonomo di cucina. La capacità ricettiva di tali locali non deve risultare superiore al venticinque per cento di quella complessiva dell'esercizio.

Estratto Regolamento Regionale 46/R del 7 agosto 2007

Art. 3

Sostituzione dell'articolo 12 del d.p.g.r. 18/R/2001

1. L'articolo 12 del d.p.g.r. 18/R/2001 è sostituito dal seguente:

“Art. 12 Requisiti minimi”

1. Gli alberghi devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- a) un numero di camere adibite al pernottamento della clientela non inferiore a sette; nel computo sono comprese anche eventuali unità abitative nei limiti previsti dall'articolo 26, comma 4 del testo unico;
- b) almeno un locale bagno ogni otto posti letto, o frazione;
- c) un lavabo con acqua corrente calda e fredda in ciascuna camera adibita al pernottamento della clientela;
- d) almeno un locale ad uso comune;
- e) tutti i requisiti indicati nell' allegato C come obbligatori per la classificazione ad una stella, tranne i casi in cui siano posseduti requisiti di livello superiore.

2. Le residenze turistico-alberghiere devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- a) un numero di unità abitative adibite al pernottamento della clientela non inferiore a sette, dotate di servizio autonomo di cucina e di locale bagno riservato; nel computo sono comprese anche eventuali camere, con o senza vano soggiorno e senza il servizio di cucina, nei limiti previsti dall'articolo 27 comma 2 del testo unico;
- b) almeno un locale per uso comune;
- c) tutti i requisiti indicati nell' allegato D come obbligatori per la classificazione a due stelle tranne i casi in cui siano posseduti requisiti di livello superiore.

3. La residenza turistico-alberghiera, qualora sia costituita da più stabili facenti parte di un unico complesso e inseriti in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela, può essere caratterizzata dalla centralizzazione dei principali servizi, tra cui quelli minimi di cui all'articolo 14.

4. Le residenze turistico-alberghiere sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono, pertanto, autonomamente utilizzabili per singole parti.”

Art. 37

Sostituzione dell'allegato D del d.p.g.r. 18/R/2001

1. L'ALLEGATO D del d.p.g.r. 18/R/2001 è sostituito dal seguente:

ALLEGATO D

REQUISITI OBBLIGATORI PER LA CLASSIFICAZIONE DELLE RESIDENZE TURISTICOALBERGHIERE

1 PRESTAZIONE DI SERVIZI		<i>LIVELLI DI CLASSIFICA</i>		
	<i>DESCRIZIONE DEI REQUISITI</i>	<i>2 stelle</i>	<i>3 stelle</i>	<i>4 stelle</i>
1.1	Numero di ore giornaliere in cui sono assicurati i servizi di ricevimento e di portineria - informazioni, a cura di personale addetto ¹⁹	12	16	24
1.2	Servizio di notte - Addetto disponibile a chiamata			
1.3	Servizio centralizzato di custodia valori , assicurato a cura del gestore mediante cassaforte dell'esercizio			
1.4	Servizio di prima colazione			
	1.4.1. In sala apposita o destinata anche alla ristorazione			
	1.4.2 - In sale comuni destinate anche ad altri usi			
1.5	Servizio di bar nel locale ove è ubicato l'impianto assicurato per numero di ore		12	16
1.6	Divise per il personale			
1.7	Numero di lingue estere correntemente parlate dal personale addetto ai servizi di portineria e di ricevimento ²⁰	2	3	4
1.8	Cambio biancheria da bagno ²¹			
	1.8.1 Cambio quotidiano			
	1.8.2 Cambio a giorni alterni			
1.9	Cambio biancheria da letto ²²			
	1.9.1 - Cambio quotidiano			
	1.9.2 - Cambio a giorni alterni			
	1.9.3 - Cambio ogni 3 giorni			
1.10	Servizio di lavanderia e stireria della biancheria per i clienti con riconsegna entro le 24 ore			
1.11	Pulizia nelle camere o unità abitative			
	1.11.1 - Una volta al giorno			
	1.11.2 - Una volta al giorno, con riassetto pomeridiano			

¹⁹ Negli esercizi classificati con 4 stelle per "personale addetto" deve intendersi persona (titolare, dipendente, coadiutore) assegnata allo specifico servizio in via esclusiva o prevalente. In tali esercizi una singola persona impegnata in un determinato servizio non può dunque essere impegnata contemporaneamente in altri servizi.

2 DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE DELLA STRUTTURA

		<i>Livello di classifica</i>		
DESCRIZIONE DEI REQUISITI		2 stelle	3 stelle	4 stelle
2.1	Almeno un locale bagno comune completo (dotato di: lavabo, vaso all'inglese con cassetta di cacciata, vasca da bagno o doccia, bidet o specifica soluzione equivalente ove sussistano oggettivi impedimenti, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda, chiamata d'allarme) nella struttura (salvo immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss. mm.)			
2.2	Riscaldamento in tutto l'esercizio ²³			
2.3	Impianto di aria condizionata in tutte le aree comuni e nelle camere / unità abitative ²⁴			
2.4	Ascensori ad uso della clientela ²⁵			
2.5	Ascensori di servizio o montacarichi (nota punto precedente)			
2.6	Televisore ad uso comune			
2.7	Linee telefoniche - Almeno una linea telefonica 2.7.1 soppresso (cabina)			
2.8	Telefax ad uso comune			
2.9	Locali comuni di ricevimento e soggiorno a servizio della clientela ²⁶ 2.9.1 Una sala per uso comune			
	2.9.2 - Uno o più locali (esclusa l'eventuale sala ristorante e il bar se accessibili anche ai non alloggiati) di superficie complessiva non inferiore a mq. 4 per ognuna delle prime 10 camere o unità abitative, mq. 1 per ognuna delle ulteriori camere o unità abitative fino alla ventesima, mq. 0,5 per ogni camera o unità abitativa oltre la ventesima			
	2.9.3 - Incremento minimo (espresso in percentuale) delle misure di cui al codice 2.9.2			20%
	2.9.4 - Incremento minimo (espresso in percentuale) delle misure di cui al codice 2.9.2, per gli esercizi di nuova realizzazione		10%	30%
	2.9.5 Percentuale superficie minima della zona di ricevimento rispetto alle misure di cui al codice 2.9.3 (col minimo di mq.25) ²⁷			20%
2.10	Banco bar posto in locale appositamente attrezzato o in locale comune			
2.11	Sala ristorante posta in locale apposito			
2.12	Sala separata per soggiorno e svago			

3 DOTAZIONI E ATTREZZATURE DELLE UNITA' ABITATIVE²⁸

DESCRIZIONE DEI REQUISITI		Livelli di classifica		
		2 stelle	3 stelle	4 stelle
3.1	Composizione delle unità abitative : ²⁹			
	3.1.1 Monolocali attrezzati per cucina e pernottamento			
	3.1.2 Monolocali attrezzati per cucina, soggiorno e pernottamento			
	3.1.3 Unità con vani distinti per cucina-soggiorno e per pernottamento			
3.2	Dotazioni delle unità abitative :			
	3.2.1 Attrezzatura idonea alla preparazione e alla consumazione dei pasti			
	3.2.2 Forno (anche a microonde)			
	3.2.3 Dotazione prevista per le camere e i bagni degli alberghi a 3 stelle (da 3.4.1 a 3.4.5 e da 3.5.1 a 3.5.3)			
	3.2.4 Dotazione prevista per le camere e i bagni degli alberghi a 5 stelle (da 3.4.1 a 3.4.8 e da 3.5.1 a 3.5.3 e 3.5.5). Il punto 3.4.7 si applica solo alle R.T.A. a 4 stelle.			
	3.2.5 Percentuale delle unità abitative in cui il riscaldamento dell'ambiente è regolabile dal cliente		100%	100%
	3.2.6 Percentuale delle unità abitative in cui l'aria condizionata è regolabile dal cliente			100%
	3.2.7 Percentuale delle camere o unità abitative dotate di televisore a colori		100%	100%
	3.2.8 Percentuale di camere o unità abitative dotate di cassetta di sicurezza a muro ³⁰		50%	100%
	3.2.9 - Telefono abilitato alla chiamata esterna diretta			
3.3	Camere o unità abitative insonorizzate			
3.4	3.4.1 Chiamata del personale diretta a mezzo telefono			
	3.4.2 Chiamata a mezzo campanello o citofono			
	3.4.3 Parcheggio custodito (anche in garage esterno) ³¹			
	3.4.4 Posto auto per almeno il 50% delle unità abitative dei nuovi esercizi. ³²			

20 E' richiesta una conoscenza professionale della lingua, non necessariamente documentata con titolo di studio.

21 Per "biancheria da bagno si intendono gli asciugamani, tappetini e salviette. Il cambio della biancheria deve comunque essere effettuato, senza eccezioni, ad ogni cambio di cliente, a prescindere dal periodo di permanenza.

22 Per "biancheria da letto" si intendono lenzuola e federe;. Il cambio della biancheria deve comunque essere effettuato, senza eccezioni, ad ogni cambio di cliente, a prescindere dal periodo di permanenza.

23 L'obbligo di riscaldamento non sussiste per gli esercizi il cui periodo di apertura sia compreso tra il 1° maggio e il 30 settembre (fatta eccezione per le residenze a 4 stelle per le quali l'obbligo sussiste sempre).

24 L'obbligo dell'aria condizionata non sussiste per le residenze ubicate sopra 500 m di altitudine.

25 Per gli immobili esistenti, l'obbligo degli ascensori e del montacarichi sussiste se tecnicamente e/o amministrativamente realizzabile. Per le residenze a 2 o 3 stelle situate in immobili esistenti l'obbligo sussiste solo per quelle con locali oltre i primi due piani (escluso il pianterreno).

26 Gli obblighi di cui al presente codice e relativi sottocodici non si applicano agli esercizi ubicati in immobili sottoposti ai vincoli previsti dal D.Lvo 29 ottobre 1999, n. 490 e ss. mm..

27 Per gli immobili esistenti, l'obbligo sussiste se tecnicamente e/o amministrativamente realizzabile.

28 Qualora siano presenti nella residenza turistico-alberghiera camere non dotate di servizio autonomo di cucina ai sensi dell'art. 27, comma 2 del testo unico, i loro requisiti devono corrispondere a quelli previsti per gli alberghi classificati con lo stesso numero di stelle. In caso di camere non servite da locale bagno privato deve anche essere rispettato il rapporto posti letto/locali bagno comuni.

29 L'attrezzatura di cucina comprende almeno i seguenti elementi: piano di cottura, lavello con sgocciolatoio, frigorifero, contenitore per stoviglie.

30 Possono essere cassette singole ubicate non all'interno delle camere ma in un unico locale dell'albergo

*La tipologia indicativa dell'intervento per **RESIDENCE** (riportata nella tavola progettuale n°4) verrà realizzata in conformità al disposto della L.R. n°42/00 articoli 62 e 63 e dal Regolamento Regionale 46/R del 07/08/2007 e successive modificazioni.*

Per quanto concerne la classificazione viene preso a riferimento il livello 2.

Estratto Legge Regionale n° 42 del 23/03/2000

DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DEI RESIDENCE

Art. 62. Residence

[1] Sono residence le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono o plurilocali, aventi i requisiti igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

[2] Le unità immobiliari devono essere ubicate in stabili a corpo unico od a più corpi.

Art. 63. Classificazione e revisione della classificazione

[1] I residence sono classificati dalla provincia in tre categorie sulla base della tabella di classificazione ad essi relativa prevista nel regolamento di attuazione.

[2] Qualora si verificano variazioni dei requisiti tali da comportare un aggiornamento del livello di classificazione, il titolare o gestore del residence dichiara tale circostanza in occasione della comunicazione dei prezzi e delle attrezzature alla provincia. La provincia entro sessanta giorni verifica il possesso dei nuovi requisiti. Qualora non venga comunicata entro tale termine una richiesta di ulteriori elementi conoscitivi o notificato un provvedimento di diniego, si intende attribuito il nuovo livello di classificazione richiesto. La provincia trasmette al comune l'atto di attribuzione dell'eventuale nuovo livello di classificazione.

[3] La provincia può procedere in ogni momento, anche d'ufficio, alla rettifica della classificazione qualora accerti che una struttura ricettiva possiede i requisiti di una classificazione inferiore a quella in essere. Il provvedimento della provincia è notificato all'interessato e trasmesso al comune.

Estratto Regolamento Regionale n° 46/R del 07/08/2007

Art. 22

Sostituzione dell'articolo 42 del d.p.g.r. 18/R/2001

1. L'articolo 42 del d.p.g.r. 18/R/2001 è sostituito dal seguente:

“Art. 42 Residence

1. I residence di cui all'articolo 62 del testo unico devono possedere, oltre ai requisiti igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, i seguenti requisiti minimi:

a) un numero di unità abitative per l'alloggio della clientela non inferiore a sette, ciascuna delle quali è costituita dall'insieme di uno o più locali preordinato come autonomo appartamento, dotata di servizio autonomo di cucina e stanza da bagno;

b) i requisiti indicati nell'allegato H come obbligatori per la classificazione a due chiavi, salvo siano posseduti requisiti di livello superiore. Le attrezzature, gli arredi e i locali in cui si svolge l'attività devono essere mantenuti in buono stato di conservazione, tale da assicurarne la funzionalità e la fruibilità da parte dell'utenza;

c) fatti salvi gli esercizi già autorizzati alla data del 31 luglio 2007 nel caso in cui le unità immobiliari siano ubicate a più corpi la distanza tra gli stessi non deve superare, di norma, i 50 metri.

2. Il servizio di ricevimento quali la segreteria, le informazioni, il portierato, situato in uno degli stabili in cui sono collocate le unità abitative o eventuali servizi centralizzati, deve essere assicurato almeno otto ore al giorno, escluso festivi.

3. Ai fini del controllo sulla classificazione e sulla comunicazione dei prezzi il comune, entro cinque giorni dal ricevimento della denuncia di inizio attività, trasmette alla provincia competente copia della denuncia e il livello di classificazione dichiarato dal richiedente allegando le relazioni e le planimetrie della struttura ricettiva. Il comune trasmette alla provincia anche le eventuali variazioni degli elementi della denuncia e la comunicazione di cessazione dell'attività.

4. I residence sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono, pertanto, autonomamente utilizzabili per singole parti.”

Art. 41

Sostituzione dell'allegato H del d.p.g.r. 18/R/2001

1. L'ALLEGATO H del d.p.g.r. 18/R/2001 è sostituito dal seguente:

ALLEGATO H
REQUISITI OBBLIGATORI PER LA CLASSIFICAZIONE DEI RESIDENCE

1 PRESTAZIONI DI SERVIZI				
DESCRIZIONE DEI REQUISITI		LIVELLI di CLASSIFICA		
		2 chiavi	3 chiavi	4 chiavi
1.1	Fornitura di energia elettrica e/o gas, acqua corrente calda e fredda	8	8	8
1.2	Numero di ore giornaliere (esclusi festivi) in cui sia assicurato il servizio di ricevimento a cura di personale addetto	8	10	14
1.3	Portiere di notte : addetto disponibile a chiamata	8	8	8
1.4	Servizio di custodia valori : assicurato a cura del gestore mediante cassaforte dell'esercizio, oppure a mezzo di cassetta di sicurezza a muro all'interno dell'unità abitativa	8	8	8
1.5	Numero di lingue estere correntemente parlate dal personale addetto al servizio di ricevimento ⁴⁹	1	2	3
1.6	Cambio biancheria da bagno ⁵⁰ e da letto ⁵¹ :			
	1.6.1 - Cambio due volte la settimana		8	8
	1.6.2 - Cambio una volta la settimana	8		
1.7	Pulizia nelle unità abitative:			
	1.7.1 - Tre volte la settimana			8
	1.7.2 - Due volte la settimana		8	
	1.7.3 - Una volta la settimana	8		
1.8	Asporto dei rifiuti dal punto centralizzato (escluso le zone in cui opera servizio pubblico)	8	8	8
1.9	Servizio di parcheggio per veicoli della clientela in garage dell'esercizio o in garage esterno			8
1.10	Posto auto per almeno il 50% delle unità abitative dei nuovi esercizi. Per gli esercizi esistenti l'obbligo sussiste se tecnicamente realizzabile o nella zona ci sia disponibilità di posti auto.		8	
1.11	Lavanderia e stireria a richiesta			8

2 – DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE DESCRIZIONE DEI REQUISITI		2 chiavi	3 chiavi	4 chiavi
2.1	Riscaldamento in tutto l'esercizio ⁵²	☐	☐	☐
2.2	Impianto di aria condizionata ⁵³			☐
2.3	Televisore in appartamenti		100%	100%
2.4	Telefono in ogni appartamento			☐
2.5	Locale di ricevimento della clientela ⁵⁴	☐	☐	☐
2.6	Riscaldamento dell'ambiente regolabile dal cliente			☐
2.7	Aria condizionata regolabile dal cliente			☐
2.8	Arredi e forniture delle camere:			
	2.8.1 - Letto, una sedia per ciascun posto letto (sostituibile con una poltrona), illuminazione normale (a parete o a soffitto), tavolino e/o comodino, un armadio, uno specchio, lampade o appliques da comodino. Tavolini e/o comodini possono essere sostituiti da soluzioni funzionalmente equivalenti	☐	☐	☐
	2.8.2 - Uno scrittoio con punto luce per leggere o scrivere, che può essere sostituito da soluzioni funzionalmente equivalenti dotato di occorrente per scrivere. Documentazione sul residence e sulla zona		☐	☐
2.9	Dotazione del locale bagno:			
	2.9.1 - Set di asciugamani per persona (composto da telo da bagno, asciugamani, salvietta), tappetino, saponetta, carta igienica, sacchetti igienici, cestino rifiuti.	☐	☐	☐
	2.9.2 - Shampoo, bagno schiuma o sali da bagno, cuffia per doccia		☐	☐
	2.9.3 - Asciugacapelli		☐	☐
2.10	2.10.1 Attrezzature di cucina/angolo cottura: mobilio, frigorifero, aspirazione, stoviglie per la preparazione e consumazione dei pasti, piano di cottura, lavello, contenitore per stoviglie, occorrente per pulire, sacchetti rifiuti	☐	☐	☐
	2.10.2 Lavastoviglie ⁵⁵			☐
2.11	Attrezzature della zona pranzo: tavolo o piano d'appoggio, sedie	☐	☐	☐
2.12	Attrezzature della zona soggiorno: posti a sedere in divano o divano letto o in poltrona	☐	☐	☐
2.13	Ascensore ad uso della clientela ⁵⁶		☐	☐

49 E' richiesta una conoscenza professionale della lingua, non necessariamente documentata con titolo di studio.

50 Per "biancheria da bagno si intendono gli asciugamani, tappetini e salviette. Il cambio della biancheria deve comunque essere effettuato, senza eccezioni, ad ogni cambio di cliente, a prescindere dal periodo di permanenza.

51 Per "biancheria da letto" si intendono lenzuola e federe. Il cambio della biancheria deve comunque essere effettuato, senza eccezioni, ad ogni cambio di cliente, a prescindere dal periodo di permanenza.

52 L'obbligo di riscaldamento non sussiste per i residence di 2A o 3A categoria il cui periodo di apertura sia compreso solo tra il 1° maggio e il 30 settembre (fatta eccezione per quelli di 1A categoria per i quali l'obbligo sussiste sempre).

53 L'obbligo dell'aria condizionata non sussiste per i residence ubicati sopra 500 m di altitudine.

54 Gli obblighi di cui al presente codice non si applicano ai residence ubicati in immobili sottoposti ai vincoli previsti dal D.Lvo 29.10.1999, n. 490 e ss. mm.

55 Per le strutture esistenti l'obbligo non sussiste se l'installazione richiede notevoli opere di adeguamento.

56 L'obbligo sussiste per le unità abitative poste almeno al secondo piano (escluso il pianterreno). Per gli immobili esistenti l'obbligo sussiste se tecnicamente e amministrativamente realizzabile.

La tipologia indicativa dell'intervento per **COMMERCIALE** (riportata nella tavola progettuale n°6) verrà realizzata in conformità alle relative norme.

Il Tecnico
Arch. Fabrizio Rombai