

ALLEGATO A)  
(Art. 4)

REQUISITI TECNICI ED IGIENICO-SANITARI DELLE STRUTTURE TURISTICO-  
RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

Art. 1.

(Accessibilità dei locali, sicurezza e prevenzione incendi)

1. Le prescrizioni tecniche del presente allegato, riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche, si riferiscono a ciascuna delle strutture ricettive extralberghiere di nuova costruzione o in fase di ristrutturazione, contemplate nella l.r. 13/2017 ed in conformità alle disposizioni normative di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), ad esclusione delle strutture ricettive innovative di cui all'articolo 11 del regolamento.

2. Per le strutture ricettive di cui al comma 1 è richiesto, in particolare, il soddisfacimento dei seguenti requisiti:

- a) se si tratta di strutture aventi una capacità ricettiva superiore a sei camere sono accessibili gli spazi esterni, le parti comuni e una camera con relativo servizio igienico;
- b) se si tratta di strutture aventi una capacità ricettiva superiore a venti camere sono accessibili gli spazi esterni, le parti comuni e due camere con relativo servizio igienico;
- c) se le camere non dispongono di servizi igienici, è accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della camera, almeno un servizio igienico;

3. Sono fatte, comunque, salve le deroghe di cui all'articolo 4, comma 3, del regolamento.

4. Ai fini di garantire la sicurezza generale degli ospiti all'interno di ciascuna struttura ricettiva extralberghiera, è richiesto il rispetto dei seguenti requisiti:

- a) collocazione di idonei dispositivi di prevenzione incendi, ovvero di estintori, nonché accorgimenti atti a consentire un sicuro e veloce esodo degli ospiti in caso di emergenza;
- b) presenza di idoneo materiale informativo e relative istruzioni per l'utilizzo degli impianti e le modalità di riarmo del contatore, in caso di interruzione dell'energia elettrica;
- c) presenza di cartellonistica riportante numeri telefonici di pubblica utilità tra cui Forze dell'Ordine, pronto soccorso, guardia medica, ospedale più vicino, farmacia più vicina con relativi orari;
- d) presenza di materiale e dispositivi utili per il fabbisogno personale di pronto soccorso.

Art. 2.

(Superfici delle camere)

1. Le camere da letto degli esercizi extralberghieri hanno una superficie minima, al netto dei bagni, di metri quadrati 8, se con un posto letto, e di metri quadrati 14, se con due posti letto. Per ogni posto letto in più la superficie minima delle camere a due posti letto è aumentata di metri quadrati 6.

2. Per le strutture presenti sul territorio di comuni classificati montani sulla base dei provvedimenti del settore regionale competente in materia, le superfici minime di cui al comma 1 sono ridotte a metri quadrati 12 per le camere con due posti letto; per ogni posto letto in più la superficie minima delle camere a due posti letto è aumentata di metri quadrati 4.

3. Ciascuna camera non può essere dotata di più di quattro posti letto; in caso di camere

comunicanti, valgono, per ciascuna di esse, i medesimi requisiti dimensionali di cui ai commi 1 e 2. L'accesso alle camere da letto destinate agli ospiti avviene in modo agevole e senza dover attraversare le camere da letto o i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite.

4. Ai fini del calcolo della superficie utile delle camere, si considera quella del piano calpestabile, al netto dei bagni. Rientrano nel calcolo della superficie delle camere gli spazi aperti sulle stesse, quali corridoi o disimpegni, purché non delimitati da serramenti, nella misura massima di metri quadrati 1,5 per le camere ad un posto letto e metri quadrati 2 per quelle a due posti letto.

5. E' consentito aggiungere nella camera, in via temporanea e solo su richiesta del cliente, un ulteriore posto letto a favore di soggetti minori di anni 15 nonché di soggetti accompagnatori di clienti che necessitano di assistenza, in deroga ai limiti dimensionali di cui ai commi 1, 2 e 3, con obbligo di ripristino, alla partenza dell'ospite, del numero di posti letto consentito. In tal caso, il numero dei posti letto aggiunti non é computato ai fini della capacità ricettiva consentita nella struttura.

6. Il singolo posto letto si considera tale anche se il letto fornito dalla struttura ricettiva è formato da una piazza o piazza superiore, fermo restando il rispetto del rapporto numerico ospiti/posti letto massimo consentito nel locale medesimo.

7. Per le strutture ricettive extralberghiere denominate "case per ferie" e "ostelli", che presentano camerate é consentita una dotazione massima di otto posti letto, anche in caso di locali comunicanti; é, comunque, consentito sovrapporre a ciascun letto base un ulteriore letto senza dover incrementare le superfici e le cubature delle camere o camerate, purché sia garantita una cubatura minima di metri cubi 14 a persona.

8. Ai fini del dimensionamento degli altri rapporti tecnici delle strutture di cui al comma 7, sono computati i posti letto effettivi, al netto delle camere o camerate dotate di servizi igienici privati, secondo i seguenti parametri:

a) un wc ogni sei posti letto;

b) un bagno o doccia ogni otto posti letto;

c) un lavabo ogni sei posti letto;

d) il locale comune destinato a soggiorno, distinto dalla sala pranzo, garantisce un rapporto minimo di metri quadrati 0,50 per ogni posto letto effettivo;

e) la superficie aeroilluminante non é inferiore ad 1/8 della relativa superficie di calpestio, fatto salvo quanto previsto dai regolamenti edilizi comunali.

### Art. 3.

#### (Superfici degli appartamenti)

1. Gli appartamenti composti da monolocale attrezzato per il pernottamento e per il soggiorno-pranzo-cucina hanno una superficie minima, al netto dei bagni, di metri quadrati 12, se con un posto letto e di metri quadrati 18, se con due posti letto; per ogni posto letto in più, la superficie minima del locale é aumentata di metri quadrati 6.

2. Per le strutture presenti sul territorio di comuni classificati montani ai sensi dei provvedimenti del settore regionale competente in materia, le superfici minime degli appartamenti di cui al comma 1 sono ridotte a metri quadrati 10 per le unità con un posto letto, ed a metri quadrati 16 per quelle con due posti letto; per ogni posto letto in più, la superficie é aumentata di metri quadrati 6.

3. Gli appartamenti composti da locale soggiorno-pranzo-cucina e da una o più camere da letto hanno le seguenti superfici minime al netto dei bagni;

a) locale soggiorno-pranzo-cucina senza posti letto: metri quadrati 8, cui sono aggiunti metri quadrati 1 per ogni posto letto ulteriore;

b) locale soggiorno-pranzo-cucina con posti letto: metri quadrati 13, se con un posto letto, metri quadrati 20, se con due posti letto e metri quadrati 27, se con tre posti letto, cui sono aggiunti metri quadrati 1 per ogni posto letto ulteriore;

c) camere da letto: metri quadrati 8, cui sono aggiunti metri quadrati 6 per ogni posto letto, fino ad un massimo di quattro posti letto.

4. Per le strutture ubicate sul territorio di comuni classificati montani le superfici di cui al comma 3 sono ridotte come di seguito:

a) locale soggiorno-pranzo-cucina con posti letto: metri quadrati 11, se con un posto letto, metri quadrati 16, se con due posti letto, metri quadrati 21, se con tre posti letto, cui sono aggiunti metri quadrati 1 per ogni posto letto ulteriore;

b) camere da letto: metri quadrati 8, cui sono aggiunti metri quadrati 4 per ogni posto letto, fino ad un massimo di quattro posti letto.

#### Art. 4. (Superfici dei bagni)

1. I bagni delle camere da letto degli esercizi extralberghieri che presentano destinazione d'uso turistico-ricettiva hanno le seguenti superfici minime:

a) metri quadrati 3 per i bagni privati;

b) metri quadrati 4 per i bagni ad uso comune.

2. I bagni delle strutture extralberghiere di derivazione residenziale possiedono gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dai regolamenti comunali per i locali di civile abitazione.

#### Art. 5. (Altezze e volumi)

1. L'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione e delle camere da letto per appartamenti a destinazione urbanistica residenziale è quella prevista dalle norme e dai regolamenti edilizi comunali.

2. Per le strutture ricettive svolte in immobili a destinazione urbanistica turistico-ricettiva, è garantita un'altezza minima interna dei locali di metri 2,70 riducibile a metri 2,40 per i vani accessori e di servizio.

3. Tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia, per le strutture ricettive extralberghiere presenti sul territorio di comuni classificati montani ai sensi dei provvedimenti del settore regionale competente in materia, è consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a metri 2,55, ulteriormente riducibili a metri 2,40 per le strutture esistenti.

4. In caso di ambienti con altezze non uniformi, sono consentiti valori inferiori ai minimi, a condizione che ogni locale garantisca un'altezza media ponderale non inferiore ai limiti stabiliti dai commi 2 e 3.

5. In caso di locali realizzati a seguito di interventi di recupero dei sottotetti, le strutture ricettive extralberghiere garantiscono le altezze medie e minime interne previste dalla normativa in materia vigente.

6. E' consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle stabilite dal presente articolo in presenza di locali già dichiarati agibili e abitabili se le caratteristiche dell'immobile non consentono il raggiungimento di tali altezze, ovvero quando l'edificio presenta condizioni e caratteristiche tipologiche configurabili nelle fattispecie derogatorie di cui ai provvedimenti adottati dalla struttura regionale competente in materia edilizia.

7. Il volume minimo delle camere da letto e dei locali soggiorno-pranzo-cucina è determinato dal prodotto tra superfici e altezze minime di cui al presente allegato.

Art. 6.  
(Soppalchi)

1. In caso di unità realizzata su due livelli, mediante soppalco, sono rispettate le seguenti condizioni, fatte salve diverse prescrizioni dei regolamenti comunali:
  - a) la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non è superiore a 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato;
  - b) la parte superiore del soppalco è munita di balaustra di altezza non inferiore a metri 1;
  - c) l'altezza minima tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito non è inferiore a metri 2;
  - d) l'altezza minima tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco non è inferiore a metri 2,20.

Art. 7.  
(Locali destinati alla preparazione e alla somministrazione di alimenti e bevande)

1. I locali destinati alle attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, realizzati come locali cucine o posti di cottura, rispettano i requisiti igienico-sanitari definiti dai provvedimenti adottati dalla struttura regionale competente in materia di sanità.
2. Le strutture che offrono esclusivamente il servizio di prima colazione, possono utilizzare la cucina casalinga con le normali dotazioni della stessa o, in alternativa, un posto di cottura annesso al locale soggiorno-pranzo che comunica con lo stesso; in ogni caso, il locale cucina o il posto di cottura presenta almeno le seguenti caratteristiche tecniche ed igienico-sanitarie:
  - a) una superficie adeguata alla capacità produttiva tale da evitare l'ingombro delle attrezzature e l'affollamento del personale;
  - b) pareti lavabili e disinfettabili fino ad un'altezza sufficiente ad evitare l'imbrattamento dei muri;
  - c) un'adeguata aerazione ed illuminazione, ovvero la dotazione di opportuni impianti per il ricambio dell'aria nonché dispositivi di illuminazione artificiale;
  - d) una cappa atta a garantire l'efficace captazione di fumi e vapori.
3. Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano le disposizioni vigenti in materia di igiene e sanità pubblica.

Art. 8.  
(Servizi igienico-sanitari)

1. Gli appartamenti degli esercizi extralberghieri e le camere prive di servizi igienici privati, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1, garantiscono un rapporto numerico in termini di posti letto secondo gli standards strutturali di classificazione declinati, per le rispettive tipologie ricettive, nell'allegato B.
2. I servizi igienico-sanitari annessi alle camere da letto possono comunicare direttamente con le camere stesse e sono dotati di ventilazione naturale o forzata meccanica; la ventilazione forzata garantisce un ricambio orario d'aria, modulato in due diverse intensità di estrazione, una minimale continua o a intermittenza temporale e l'altra intensificata al momento dell'utilizzazione del servizio.
3. I servizi igienico-sanitari comuni e quelli ad uso di strutture collocate in immobili a destinazione urbanistica turistico-ricettiva sono dotati di anti-wc, in caso di accesso diretto da aree abitabili; sia il w.c. che l'anti-w.c. sono dotati di ventilazione naturale o forzata.
4. I servizi igienico-sanitari comuni e quelli ad uso di strutture collocate in immobili a destinazione urbanistica residenziale possono anche non essere dotati di anti-wc; in tal caso, è considerato sufficiente il requisito dell'agibilità dei locali.
5. Le pareti dei servizi igienico-sanitari, fatte salve le deroghe per i bagni localizzati in ambienti con

altezze non uniformi o ricavabili in locali sottotetto, presentano un rivestimento fino a metri 2 di altezza con materiale lavabile ed impermeabile, ovvero parti di rivestimento ad altezze inferiori, previo parere favorevole dell'ASL territorialmente competente.

6. I servizi igienico-sanitari privati o comuni degli appartamenti e delle camere da letto delle strutture ricettive extralberghiere si intendono completi se dotati di w.c. con cacciata d'acqua, bidet, lavabo, specchio e vasca da bagno o piatto doccia, anche posti in vani separati.

7. E' consentito derogare alla dotazione del bidet qualora la superficie dei servizi igienici delle strutture ricettive esistenti o di quelle nuove insediate in immobili esistenti non ne consenta l'installazione; in tal caso, detto requisito é considerato assolto anche mediante ricorso a soluzioni tecniche alternative quali "doccetta flessibile a parete" o accessori combinati "wc-bidet".

#### Art. 9.

##### (Caratteristiche delle strutture di affittacamere)

1. Gli spazi o i locali della struttura ricettiva di affittacamere sono costituiti da camere, anche tra loro comunicanti, dotati di un accesso esterno, unico o con accessi secondari, fino al limite massimo della ricettività consentita; ciascuna di esse é costituita da un locale adibito a camera da letto e da un eventuale bagno privato completo.

2. Le strutture ricettive adibite ad esercizio di affittacamere possono disporre di cucina per l'eventuale offerta del servizio di ristorazione ovvero, in caso di offerta limitata alla prima colazione, di posto di cottura annesso al locale soggiorno-pranzo.

3. Il locale cucina o posto di cottura è conforme ai requisiti previsti dall'articolo 7, nonché alle disposizioni normative indicate dai provvedimenti amministrativi adottati dalla struttura regionale competente in materia di sanità; tale locale non può essere utilizzato in modo autonomo da parte degli ospiti alloggiati.

4. Il servizio di preparazione e di somministrazione, limitato alla prima colazione, per gli ospiti alloggiati é offerto, secondo le disposizioni di cui all'articolo 10 del regolamento, esclusivamente dal gestore dell'esercizio, anche in eventuali spazi o aree esterne pertinenziali alla struttura ricettiva.

5. In caso di esercizio di affittacamere annesso ad un esercizio di ristorazione pubblica, quale la tipologia di locanda, permangono le caratteristiche delle camere di cui al comma 1, mentre i locali destinati ad esercizio di ristorazione al pubblico indistinto rispettano i requisiti stabiliti dalla normativa regionale vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande.

#### Art. 10.

##### (Caratteristiche dei bed & breakfast)

1. Costituisce struttura ricettiva denominata "B&B" quella esercitata in parti di unità immobiliare di civile abitazione con disponibilità di camere e di locali comuni, nel rispetto delle seguenti caratteristiche strutturali:

a) dotazione di un ingresso principale, unico o con ingressi secondari;

b) iscrizione al catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare.

2. Per camere si intendono gli spazi della struttura ricettiva destinati all'alloggio degli ospiti costituiti da almeno un locale adibito a camera da letto e da un eventuale bagno privato completo; la camera da letto riservata al titolare ai sensi dell'articolo 4, comma 3, della l.r. 13/2017 non può essere ceduta all'ospite.

3. Oltre ai locali di cui al comma 2, é presente un locale soggiorno o sala ad uso comune per il servizio di prima colazione, all'interno del quale non è consentito posizionare letti per il pernottamento degli ospiti. Il locale cucina o posto di cottura risponde ai requisiti previsti dall'articolo 7 del presente allegato e non può essere utilizzato in modo autonomo da parte degli ospiti alloggiati.

4. Il servizio di preparazione e di somministrazione della prima colazione agli ospiti alloggiati é offerto, secondo le disposizioni di cui all'articolo 10 del regolamento, esclusivamente dal gestore dell'esercizio, anche in eventuali spazi o aree esterne pertinenti alla struttura ricettiva.

5. In considerazione della specifica tipologia di ospitalità che viene offerta nella propria abitazione, i titolari dei B&B sono tenuti a:

a) garantire la reperibilità telefonica richiesta in funzione della classificazione attribuita alla struttura ricettiva;

b) consentire agli ospiti l'accesso e la permanenza nella propria abitazione anche in caso di loro assenza;

c) garantire la propria presenza nell'unità abitativa nelle fasce orarie serali e mattutine.

6. La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo é soggetta all'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'articolo 21, comma 9, della l.r. 13/2017.

#### Art. 11.

(Caratteristiche delle case e appartamenti per vacanze e residence)

1. Le strutture ricettive destinate a CAV sono collocate in unità abitative composte da almeno una camera da letto, da un bagno privato completo e da un locale ad uso cucina o angolo cottura, oppure da un monolocale costituito da un unico ambiente o vano.

2. Ogni unità immobiliare di civile abitazione adibita a casa e appartamento per vacanza può comprendere più unità abitative dotate di ingresso esclusivo, inteso quale percorso di accesso che evita il passaggio in altre unità abitative.

3. Le CAV realizzate in complessi immobiliari a corpo unico di fabbrica denominati "residence" rispettano i criteri di cui all'articolo 6, comma 5, della l.r. 13/2017 e possono mettere a disposizione degli ospiti alloggiati locali pertinenti e spazi accessori per l'utilizzo di impianti sportivi e ludico-ricreativi, unicamente come servizio complementare all'ospitalità e senza utilizzo di personale dedicato.

4. L'utilizzo dei locali e degli spazi accessori per i servizi complementari in difformità alle disposizioni di cui al comma 3 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'articolo 21, comma 9, della l.r. 13/2017.

#### Art. 12.

(Caratteristiche delle case per ferie ed ostelli)

1. Le strutture ricettive destinate a case per ferie e ostelli sono inserite in un unico aggregato immobiliare e sono composte da camere o camerate per l'ospitalità di persone singole o di gruppi.

2. Nei locali adibiti ad attività di case per ferie e ostelli possono essere realizzati spazi interni attrezzati per il soggiorno di gruppi auto-gestiti con consumo dei pasti, realizzati anche autonomamente mediante l'utilizzo di apposito locale cucina o posto cottura, sotto la vigilanza e la responsabilità del gestore.

3. I locali destinati a camere da letto o camerate non possiedono spazi destinati a cucina o angolo cottura; possono essere presenti locali comuni per la somministrazione degli alimenti e bevande alle persone alloggiate, nonché a coloro che utilizzano la struttura per le finalità cui la stessa è destinata nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza alimentare.

4. Nelle case per ferie e negli ostelli é consentita la preparazione e la somministrazione di pasti e bevande. In caso di preparazione autogestita dei pasti, si applicano le disposizioni vigenti per l'autoconsumo familiare senza l'obbligo di registrazione ai sensi del Regolamento (CE) 852/2004 .

5. Le strutture, al cui interno i pasti sono preparati da personale appositamente dedicato, sono soggette a registrazione ai sensi del Regolamento (CE) 852/2004 e possiedono i requisiti strutturali previsti dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia di sicurezza

alimentare, nonché dai provvedimenti amministrativi adottati dalla struttura regionale competente in materia.

6. E' richiesta la predisposizione, del proprio piano di autocontrollo, redatto anche in forma semplificata, secondo le disposizioni di cui all'articolo 10 del regolamento.

#### Art. 13.

(Caratteristiche delle residenze di campagna o country house)

1. Le strutture ricettive destinate a residenza di campagna o "country house" sono insediate in immobili ubicati all'esterno del territorio urbanizzato, con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona ed offrono servizio di pernottamento, con o senza servizio di ristorazione, nonché servizi e attività ricreative e ludico-sportive.

2. Il soggiorno dell'ospite è offerto in un contesto ambientale in cui particolare attenzione è riservata al contatto con la natura, alla tranquillità e al relax.

3. I locali utilizzati per la residenza di campagna conservano le caratteristiche e i requisiti della civile abitazione e sono dotati di spazi comuni esterni all'esercizio, in area verde attrezzata per lo svago ed il soggiorno degli ospiti.

4. Eventuali interventi edilizi ed opere di ristrutturazione garantiscono la conservazione e il recupero dei caratteri tradizionali e storici della residenza.

5. Le camere da letto e gli appartamenti, destinati agli ospiti, sono autonomi tra loro. In caso di appartamenti ovvero di camere dotate, al proprio interno, di un posto di cottura, ne è consentito l'utilizzo autonomo da parte dell'ospite.

6. L'eventuale servizio di preparazione e somministrazione dei pasti, offerto ai sensi dell'articolo 9, comma 2, della l.r. 13/2017, è disciplinato dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia di sicurezza alimentare, nonché dai provvedimenti amministrativi adottati dalla struttura regionale competente in materia di sanità ed è caratterizzato dall'offerta di prodotti tipici locali, esposti e pubblicizzati nella struttura.

7. Per la prestazione del servizio di preparazione e di somministrazione il locale cucina è conforme ai requisiti previsti dall'articolo 7.

#### Art. 14.

(Caratteristiche tecnico-edilizie delle soluzioni ricettive innovative)

1. Le soluzioni ricettive innovative di cui all'articolo 11 del regolamento sono realizzate privilegiando l'impiego di materiale naturale, con elementi modulari facilmente smontabili, per assicurare la reversibilità dell'intervento e sono coerenti con gli obiettivi di tutela, di salvaguardia e di valorizzazione del Piano paesaggistico regionale.

2. Anche ai sensi della legge regionale 24 marzo 2000, n. 31 (Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche), come da ultimo modificata dalla legge regionale 9 febbraio 2018, n. 3, al fine di ridurre l'impatto dell'illuminazione artificiale in ambienti naturali, gli interventi rispettano la minimizzazione dell'emissione e della dispersione luminosa, nonché i seguenti vincoli:

a) divieto di realizzare nuovi impianti di illuminazione nelle vicinanze di cavità naturali con presenza di colonie di chiroteri;

b) divieto di realizzare ex novo o potenziare impianti di illuminazione per motivi estetici, turistici, commerciali e pubblicitari nei pressi di edifici ospitanti colonie riproduttive (estive) di chiroteri.

3. E' consentita la realizzazione di servizi igienico-sanitari per lo smaltimento dei reflui nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale:

a) all'interno della struttura, sia essa realizzata come soluzione innovativa complementare sia come soluzione innovativa autonoma;

- b) all'esterno della struttura, mediante installazione di servizi igienico-sanitari ad uso comune.
4. La dotazione degli impianti idro-sanitari ed elettrici é conforme alla normativa in materia vigente.
5. I percorsi pedonali di accesso a tali soluzioni ricettive sono realizzati con modalità che consentono un sicuro esodo degli occupanti.
6. In riferimento alla realizzazione di case sugli alberi si applicano le seguenti prescrizioni tecnico-edilizie:
- a) la costruzione non prevede l'utilizzo di materiali imitativi del legno, di materiali plastici o simili, né la disponibilità di locali o vani adibiti a cucina o posti di cottura;
  - b) la struttura portante, si configura come staticamente autonoma rispetto all'alberatura esistente ed è articolata su pilotis che, sulla base di calcoli strutturali, é conforme alle norme tecniche vigenti adottando la soluzione meno impattante;
  - c) le fondazioni, se richiedono puntuali elementi strutturali, sono ricoperte con terreno vegetale;
  - d) l'area d'intervento non é impermeabilizzata;
  - e) non è ammessa la collocazione di parcheggi nella parte sottostante la superficie della struttura;
  - f) la costruzione è consentita su un unico livello e ad un'altezza minima ponderale di metri 2,5 calcolata dal suolo all'estradosso del pavimento e, nella parte sottostante la superficie della struttura, non sono ammessi volumi interrati, tamponamenti o riempimenti;
  - g) il progetto di intervento è corredato da una relazione, redatta da un tecnico abilitato, che certifica "lo stato di buona salute vegetativa" della vegetazione riferita all'area interessata;
  - h) il mantenimento dei requisiti di cui al presente comma é garantito attraverso verifiche periodiche delle alberature e, comunque, in caso di eventi atmosferici di eccezionale gravità.
7. In riferimento alla realizzazione di case degli hobbit si applicano le seguenti prescrizioni tecnico-edilizie:
- a) la costruzione prevede la disponibilità di locali o vani adibiti a cucina o posti di cottura, se si tratta di tipologie innovative autonome, ovvero complementari qualora annesse alle residenze di campagna;
  - b) è ammessa la collocazione di parcheggi nel rispetto della normativa vigente in materia;
  - c) ai fini di tutelare e proteggere la qualità delle acque sotterranee, nonché di evitare criticità idrogeologiche potenzialmente derivanti dalla realizzazione delle unità abitative, é individuato un adeguato franco di sicurezza tra l'escursione massima della sottostante falda superficiale, se presente, e la quota di massimo scavo dell'unità abitativa e dei sistemi di allontanamento dei reflui per evitare eventuali venute d'acqua o la modifica del deflusso di falda, in coerenza con il Piano di tutela delle acque adottato con apposito provvedimento del Consiglio regionale.
  - d) l'eventuale realizzazione di unità abitative in sotterraneo é valutata rispetto alla presenza di amianto di origine naturale, tenendo conto delle indicazioni riportate dalla mappatura regionale ai sensi del decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio 18 marzo 2003, n. 101 (Regolamento per la realizzazione di una mappatura delle zone del territorio nazionale interessate dalla presenza di amianto, ai sensi dell'articolo 20 della legge 23 marzo 2001, n. 93) e della specifica normativa nazionale e regionale. In particolare, ove siano previste attività di sbancamento in zone potenzialmente interessate dalla presenza naturale di amianto, é necessario considerare le problematiche di gestione del rischio amianto, sia in termini di tutela della salute sia in termini di costi sostenibili.
8. Le soluzioni ricettive innovative annesse in forma complementare a strutture extralberghiere denominate "affittacamere" e "B&B" consentono di derogare alle caratteristiche strutturali in materia di accesso di cui agli articoli 9 e 10.
9. Ulteriori soluzioni ricettive innovative, non comprese nel presente articolo sono consentite nel rispetto della normativa vigente in materia urbanistica, edilizia, ambientale e paesaggistica, nonché nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui all'articolo 15 del presente allegato, fatte salve eventuali deroghe in relazione a caratteristiche tipologiche e funzionali della struttura innovativa oggetto di insediamento, ovvero secondo requisiti igienico-sanitari definiti con successivi



provvedimenti di Giunta regionale.

#### Art. 15.

(Requisiti igienico-sanitari delle soluzioni ricettive innovative)

1. Le soluzioni ricettive innovative di cui all'articolo 14, commi 6 e 7, presentano i seguenti requisiti igienico-sanitari:

a) camere da letto: garantiscono una superficie minima, al netto dei bagni, di metri quadrati 8, se con un posto letto, e metri quadrati 12, se con due posti letto; per ogni posto letto in più, la superficie delle camere a due posti letto è aumentata di metri quadrati 4, fino ad un massimo di quattro posti letto. E' fatta salva la deroga del posto letto aggiunto previsto per le strutture ricettive di cui all'articolo 2, comma 5 del presente allegato;

b) bagni: garantiscono le superfici minime indicate all'articolo 4, comma 1;

c) locali abitabili: garantiscono un'altezza media ponderale, misurata all'intradosso del soffitto, non inferiore a metri 2,40, riducibile a metri 2,20 per i vani accessori e di servizio; eventuali soppalchi interni sono da destinare a deposito e non a funzioni abitative;

d) rapporto naturale di illuminazione: non è inferiore a 1/10 della superficie del pavimento di ciascun locale; per il bagno è consentita, in sostituzione di tale parametro, un'illuminazione artificiale con aerazione forzata di almeno cinque ricambi d'aria/ora;

e) rapporto di aerazione: non è inferiore a metri cubi 12 per posto letto.

2. Nelle soluzioni ricettive innovative non è consentito il servizio di preparazione e somministrazione di pasti. Il servizio di prima colazione e di somministrazione dei pasti, eventualmente incluso nell'offerta turistica, può essere usufruito mediante l'utilizzo di appositi locali conformi ai requisiti previsti dalla normativa in materia vigente e richiamati nel presente allegato. In tal caso, è richiesta, da parte del titolare, la predisposizione del proprio piano di autocontrollo, redatto anche in forma semplificata, secondo le disposizioni di cui all'articolo 10 del regolamento.

#### Art. 16.

(Dotazioni minime delle soluzioni ricettive innovative)

1. La dotazione minima delle soluzioni ricettive innovative previste all'articolo 14, commi 6 e 7, è costituita da:

a) un armadio o cabina armadio con spazi riservati a ciascun ospite;

b) per ogni posto letto, una sedia o uno sgabello e un comodino o equivalente;

c) coperte in aggiunta a disposizione degli ospiti;

d) per il locale o vano soggiorno, un numero di poltrone o divani o sedute proporzionale al numero dei posti letto consentiti nell'unità ricettiva innovativa;

e) per il locale bagno, un lavandino, un wc, una doccia e un impianto d'acqua calda e fredda.

2. Eventuali soluzioni ricettive innovative differenti, per tipologia e caratteristiche tecniche, da quelle di cui al comma 1, presentano al loro interno, le dotazioni minime necessarie per una funzionale ospitalità ed accoglienza.

#### Art. 17.

(Spazi e locali destinati al benessere psico-fisico)

1. Gli spazi e i locali destinati ai trattamenti mirati al benessere psico-fisico degli ospiti alloggiati all'interno delle strutture ricettive extralberghiere sono conformi alle norme in materia di igiene, sanità e sicurezza, assicurano una adeguata illuminazione e idonei ricambi d'aria ai sensi delle norme europee UNI e sono dotati di spazi e servizi accessori quali bagni, spogliatoi e accessi che

consentono l'idoneo utilizzo dei locali da parte degli utenti della struttura. E' garantito, inoltre, un indice di affollamento in relazione alle funzioni/attrezzature offerte pari ad almeno metri quadrati 4 per utente ed una superficie utile calpestabile, al netto delle murature, pilastri, tramezzi, porte e finestre ed eventuali scale interne, non inferiore a metri quadrati 20. L'avvicinamento dei mezzi e degli operatori di pronto soccorso deve avvenire in maniera atta a garantire un ingresso rapido nella struttura.

2. In particolare, i locali di cui al comma 1, suddivisi per destinazione, sono in possesso dei seguenti requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi:

2.1 – AREA FITNESS: area ove possono essere praticate in modo auto gestito tecniche ginniche con o senza l'ausilio di attrezzi. In essa non é obbligatoria la presenza di una figura dotata di specifica professionalità legalmente riconosciuta, fatto salvo l'obbligo del gestore di esporre, in tal senso, in tutti i locali destinati all'area fitness, idonea comunicazione. L'ospite che usufruisce del servizio é tenuto a sottoscrivere una dichiarazione con la quale afferma di conoscere il normale utilizzo delle macchine ed attrezzature, di farne uso abituale ed essere informato sulle eventuali controindicazioni. Nell'area fitness possono essere presenti le seguenti attrezzature ed i seguenti impianti:

- a) tapis roulant;
- b) cyclette;
- c) step;
- d) vogatore;
- e) ellittica;
- f) panca reclinata;
- g) bilancere con manubri/pesi;
- h) macchine polifunzionali;
- i) spalliera;
- l) tatami per stretching.

2.1.1. Le attività di fitness, ginniche e di benessere svolte occasionalmente, per il servizio di animazione e intrattenimento a favore degli ospiti alloggiati derogano agli adempimenti di cui al comma 2, punto 2.1.

2.2 – AREA RELAX: area destinata al relax e al benessere generale della persona che si distingue in due zone principali:

2.2.1: zona umida, ove é previsto il bagno a vapore;

2.2.2: zona secca, ove é prevista la sauna.

3. Nel caso di messa a disposizione degli apparecchi denominati “sauna” e “bagno di vapore” il gestore della struttura, in qualità di responsabile, garantisce quanto previsto nella “Premessa alle schede tecnico-informative” di cui al decreto del Ministero dello Sviluppo economico 15 ottobre 2015, n. 206 e s.m.i. nonché nelle previsioni riportate nella sezione “Modalità di esercizio, di applicazione e cautele d'uso” della scheda tecnico-informativa riferita a tali apparecchiature; sono inoltre garantite le prescrizioni dettate in materia di prevenzione antilegionellosi secondo le procedure di cui all'articolo 19.

## Art. 18. (Piscine)

1. Ai sensi dell'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003 le piscine delle strutture turistico-ricettive extralberghiere sono classificate in categoria a/2 – piscine ad uso collettivo - e sono gestite nel rispetto dell'accordo medesimo.

2. Il responsabile della piscina è il titolare dell'esercizio extralberghiero, o altro soggetto da lui incaricato il quale, in qualità di responsabile delle condizioni igieniche e di sicurezza offerte agli utenti nonché del corretto funzionamento dell'impianto, garantisce:

- a) la nomina dell'addetto agli impianti tecnici;
  - b) l'elaborazione, l'attuazione e l'aggiornamento delle attività programmate dal piano di autocontrollo, compresi l'esecuzione dei controlli analitici dell'acqua in vasca per i parametri e i valori stabiliti dalla tabella A dell'allegato 1 all'Accordo Stato-Regioni di cui al comma 1, la compilazione aggiornata del registro dei requisiti tecnico-funzionali della vasca e del registro dei controlli dell'acqua in vasca;
  - c) la conservazione e messa a disposizione per i controlli dell'ASL del piano di autocontrollo e dei registri di vasca per un periodo minimo di due anni;
  - d) la pulizia e la sanificazione della vasca e delle aree ad essa pertinenti;
  - e) il libero accesso, per i controlli esterni, alle ASL e agli altri organi di vigilanza;
  - f) il rispetto del regolamento d'uso della piscina da parte degli ospiti.
3. Il responsabile garantisce la presenza o pronta reperibilità, sua o di un suo delegato, durante l'orario di apertura della piscina.
4. In deroga alla disposizione di cui al comma 2, lettera a), il titolare della struttura ricettiva o suo delegato può assumere personalmente l'incarico di addetto agli impianti tecnici e di assistente ai bagnanti, purché in possesso delle abilitazioni e competenze necessarie.
5. La presenza dell'assistente ai bagnanti non è obbligatoria per le strutture con vasche di superficie inferiore o uguale a metri quadrati 100 e altezza dell'acqua inferiore o uguale a metri 1,40 purché sia prontamente disponibile o reperibile, durante le ore di apertura della piscina, il titolare dell'esercizio debitamente formato al primo soccorso ai sensi della normativa vigente.
6. I servizi igienici ad uso esclusivo delle piscine non sono obbligatori; se mancano, i clienti alloggiati utilizzano quelli in dotazione alla struttura ricettiva.
7. Le vasche con superficie inferiore o uguale a metri quadrati 100 e altezza dell'acqua inferiore o uguale a metri 1,40, se dotate di impianti di idromassaggio, sono assimilabili a vasche "ricreative" e possono essere addossate alle pareti per uno sviluppo del perimetro non superiore al 50%.
8. Il regolamento d'uso interno è affisso all'ingresso della piscina. In esso sono indicati, in particolare:
- a) l'obbligo di accompagnare i minori di anni dodici da parte di una persona maggiorenne, in assenza dell'assistente ai bagnanti;
  - b) la profondità della vasca e gli eventuali punti della vasca a profondità ridotta;
  - c) il divieto di fare tuffi;
  - d) l'obbligo di doccia e pediluvio prima di bagnarsi;
  - e) l'obbligo di utilizzare ciabatte di materiale plastico nell'area circostante la vasca;
  - f) gli orari di accesso alla piscina;
  - g) il nominativo e i recapiti telefonici del responsabile della piscina;
  - h) il numero telefonico per chiamate di pronto soccorso sanitario.
9. L'uso della cuffia è facoltativo ed è disciplinato dal responsabile della piscina in funzione dei risultati della valutazione del rischio riportati nel piano di autocontrollo.
10. In caso di ubicazione della piscina all'aperto, l'ingresso alla stessa è consentito tramite apposito cancello con chiusura controllabile e l'area piscina è delimitata da una recinzione alta almeno 120 centimetri.
11. Al fine di mantenere inalterato il contesto naturale, è consentito, in alternativa alla recinzione di cui al comma 10, l'uso di barriere naturali costituite da siepi o filari di piante sempreverdi, purché sia presente un cancello di ingresso con chiusura controllabile.
12. All'ingresso della piscina è situata una doccia con vaschetta lavapiedi per l'immersione completa di piedi e calzature o, in alternativa, un impianto di nebulizzazione automatico, alimentati con acqua contenente una soluzione disinfettante e antimicotica. Lo spazio immediatamente vicino al bordo vasca è pavimentato con materiali antiscivolo ed è dotato di almeno due galleggianti salvagente.
13. La funzione di primo soccorso può essere esercitata anche in spazi ad uso collettivo o in locali

multifunzionali in dotazione alla struttura ricettiva con la presenza di materiali minimi di medicazione purché non utilizzati, contemporaneamente, da altri fruitori.

14. L'avvicinamento dei mezzi e degli operatori di pronto soccorso deve avvenire in maniera atta a garantire un ingresso rapido nell'area piscina per almeno due operatori con barella.

#### Art. 19.

##### (Prescrizioni anti-legionellosi)

1. Con riferimento alle prescrizioni antilegionellosi, le strutture extralberghiere sono tenute al rispetto delle prescrizioni indicate nelle linee guida per la prevenzione e controllo della legionellosi approvate in Conferenza Stato-Regioni nella seduta del 7 maggio 2015, in particolare di quelle previste al paragrafo 3.2