



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE**



Carlo Antonio Stival
via A. Valerio 6/1
34127 Trieste
+390405583478
cstival@units.it

ARGOMENTO

3c

Criteri di progettazione

Edilizia alberghiera

Laboratorio di **Costruzione dell'Architettura**
Corso di **Tecnologie e soluzioni edilizie**
per la **sostenibilità ambientale**

3c.1

Quadro normativo e classificazione alberghiera

Riferimenti normativi

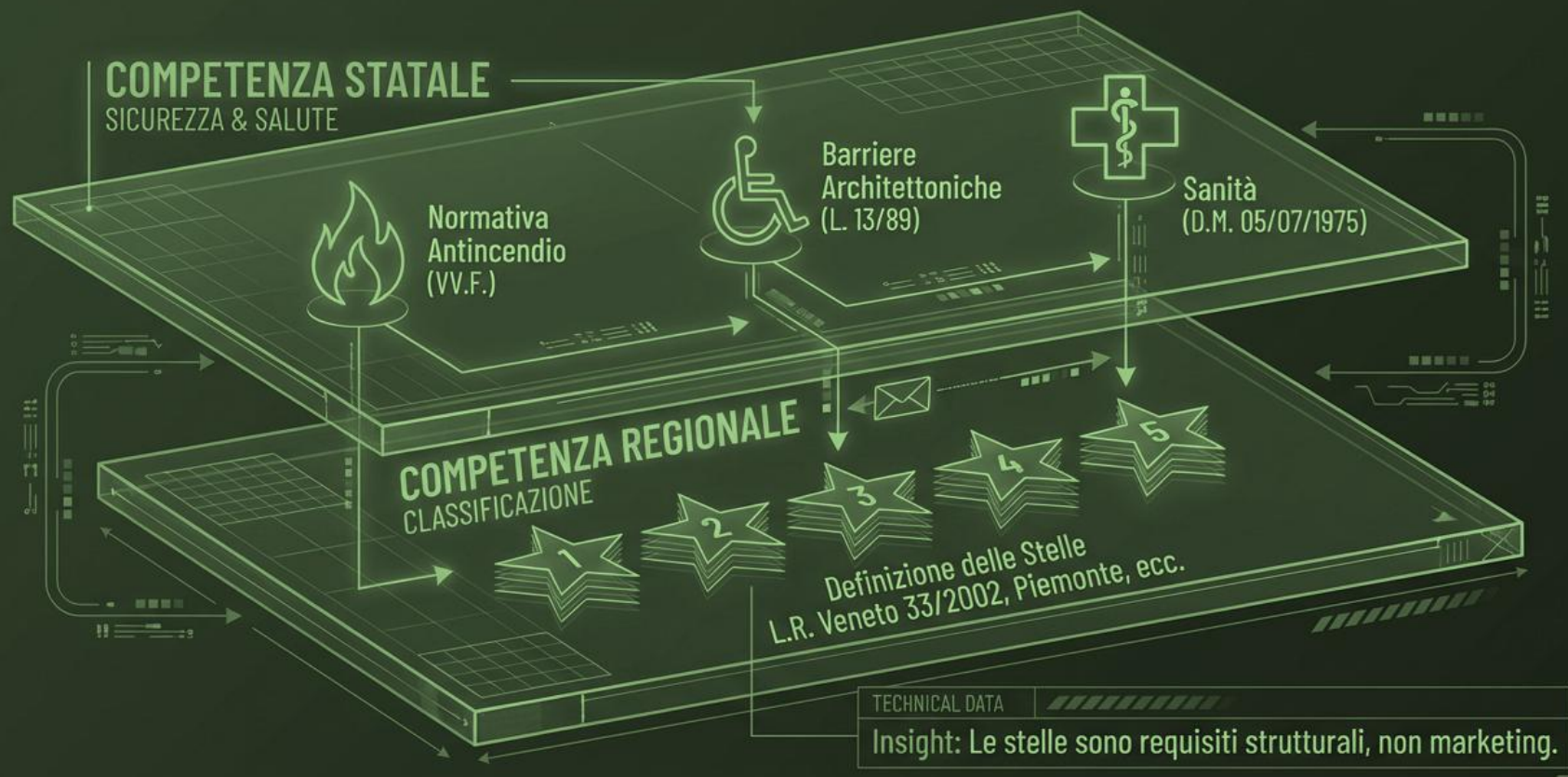
QUADRO NORMATIVO ITALIANO E LOCALE

1	D. Lgs. 79/2011	Codice del Turismo Definizione delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere
2	D.P.C.M. 21/10/2008	Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera
3	D. Lgs. 81/2008	Sicurezza nei luoghi di lavoro
4	D.P.R. 503/1996	Eliminazione barriere architettoniche in edifici aperti al pubblico
5	D.M. 3/8/2015	Sicurezza antincendio negli esercizi alberghieri
6	Legge Regionale 21/2016 e s.m.i.	Disciplina del settore turistico regionale, vigente dal 10/08/2024

Riferimenti normativi

4

COMPETENZE NORMATIVE: STATO VS. REGIONI



3c.2

Standard minimi e classificazione alberghiera

Standard minimi

TIPOLOGIE DI STRUTTURE RICETTIVE

La **L. R. 21/2016**, aggiornata dalle L. R. 10 e 16/2023, contiene la **disciplina** del **settore turistico** nella Regione Friuli-Venezia Giulia.

All'art. 22 individua le **strutture ricettive alberghiere** come esercizi **aperti al pubblico** con alloggi, servizi centralizzati ed eventualmente il vitto, aventi dimensione minima pari a **7 camere**.

PromoTurismoFVG è l'ente regionale per promozione e sviluppo turistico, e l'interlocutore per la classificazione e l'applicazione di standard regionali.



ALBERGHI /
HOTEL

Dotati di almeno 7 camere / unità o suite, ubicate in uno o più stabili (o parte di esso)



MOTEL

Come sopra, con servizio di autorimessa, ristorante, rifornimento carburante, assistenza



VILLAGGI
ALBERGO

Dotati di almeno 7 unità abitative dislocate in un'area perimetrata



RESIDENZE
TURISTICHE

Alloggi e servizi accessori esclusivamente o prevalentemente in unità abitative



ALBERGHI
DIFFUSI

Strutture a gestione unitaria di unità abitative in immobili separati tramite convenzione



RESIDENZE
RURALI

Camere con angolo cottura, servizio di ricevimento, ristorazione e aree comuni

Spazi notturni

TIPOLOGIE E REQUISITI - CAMERA DA LETTO

Tipologia	Superficie e parametri dimensionali	Altezza minima netta
Singola	9-12 m ² (escluso bagno). Letto 90×200 cm. Zona lavoro min. 0,8 m ²	
Doppia twin	14-16 m ² + bagno. 2 letti 90×200 cm, corridoio tra i letti ≥ 90 cm	
Doppia matrimoniale	14-16 m ² + bagno. Letto 160×200 o 180×200 cm	
Junior suite	24-35 m ² . Zona notte separata da area soggiorno.	2,70 ml (D.M. 05/07/1975)
Suite	≥ 45 m ² . Camera, soggiorno distinto, bagno principale (+ wc di servizio)	
Camera family	20-30 m ² . Adatte a 3-4 persone. Possibilità di letti a castello o zona bambini separata.	

Spazi notturni

TIPOLOGIE E REQUISITI - CAMERA DA LETTO

Tipologia	Fabbisogno d'aria di rinnovo	Condizioni termiche	Isolamento acustico
Singola			
Doppia twin			
Doppia matrimoniale	0,5 volumi / h naturale o forzata	Estate < 26 °C Inverno > 18 °C	40 dB tra camera e camera tra camera e distributivi
Junior suite			
Suite			
Camera family			

Spazi notturni

VARIAZIONE IN FUNZIONE DELLA CATEGORIA – CAMERA DA LETTO DOPPIA

Categoria	Superficie minima [m ²]	Bagno privato	Aria condizionata per il raffrescamento	Colazione
★	9	Non obbligatorio	Non richiesta	Non obbligatoria
★★	14	Obbligatorio per almeno il 40% delle camere	Non richiesta	Obbligatoria
★★★	14	Obbligatorio per il 100% delle camere	Obbligatoria	Obbligatoria
★★★★	16	Obbligatorio per il 100% delle camere	Obbligatoria	In sala dedicata
★★★★★	24	Obbligatorio per il 100% delle camere, con vasca da bagno	Obbligatoria	In sala dedicata, previsto servizio in camera

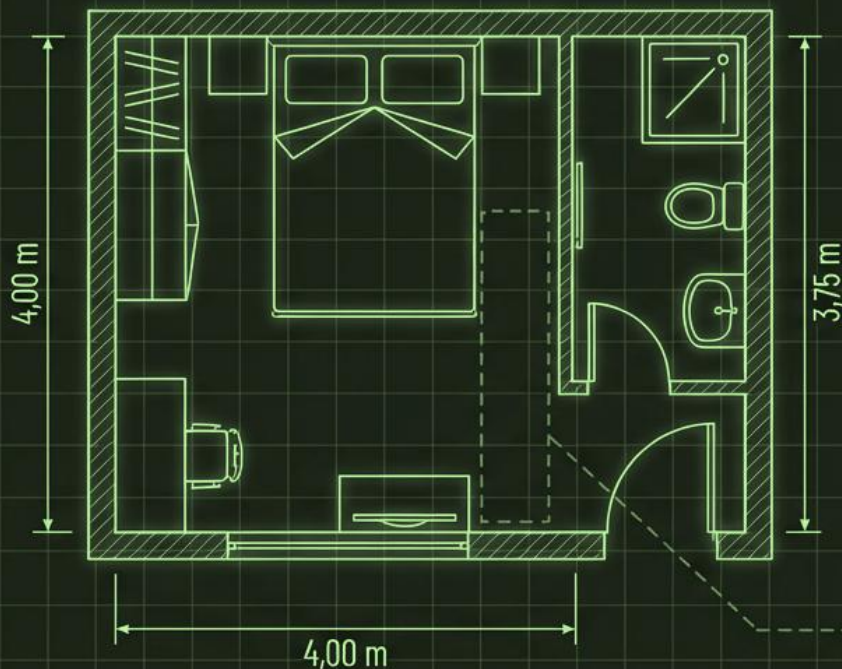
Fonte: Accordo Stato-Regioni 2010; Linee guida STR per la Standardizzazione della Classificazione Alberghiera, recepite dalle leggi regionali

Spazi notturni

10

STANDARD DIMENSIONALI DELLE CAMERE

AREA NETTA: 15,00 mq



REGOLA D'ORO:
Spazio laterale
letto min. 80 cm.

Room Schedule

STANDARD DIMENSIONALI (NETTI)

Doppia (1-3 Stelle)	Min. 14,00 mq
Doppia (4-5 Stelle)	15,00 - 16,00 mq
Tripla/Quadrupla	+6,00 mq per letto aggiunto
Suite	22 mq (3*) vs 26-30 mq (4-5*)

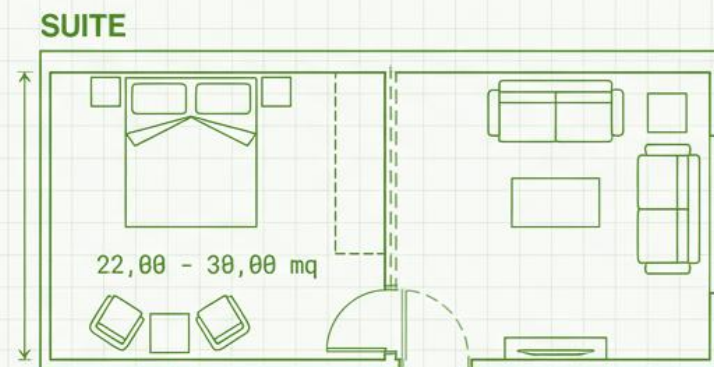
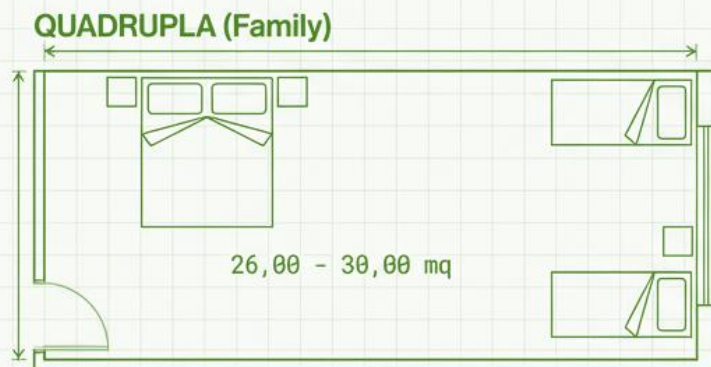
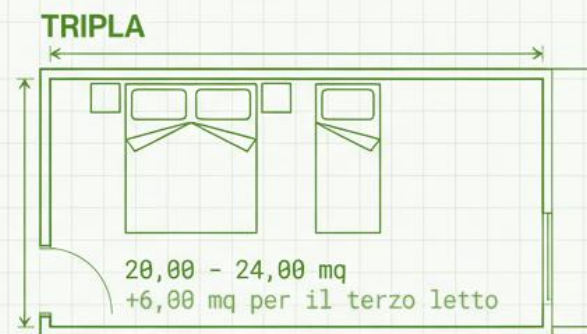
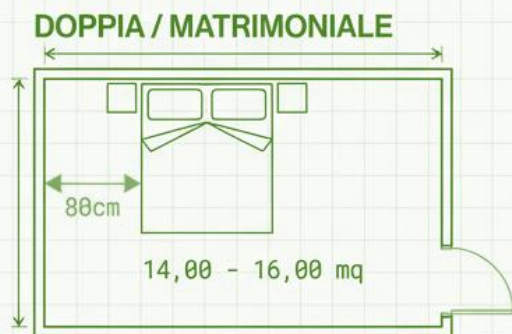
Fonte Dati: Normative Regionali Italiane.

Spazi notturni

ORGANIZZAZIONE IN PIANTA DELLA CAMERA DA LETTO

MODULO	Modulo strutturale tipico: larghezza 3,6-4,2 m, profondità 7-9 m (inclusi bagno e corridoio d'ingresso)
ZONA NOTTE	posizionata verso la parete finestrata, con testata letto contro parete cieca
INGRESSO	larghezza ≥ 90 cm; contiene armadi, minibar e ingresso bagno
ZONA LAVORO / RELAX	vicino alla parete finestrata; scrivania min 120×60 cm con presa e luce dedicata
DISTANZE DI SERVIZIO	passaggio laterale letto ≥ 90 cm; fronte armadio ≥ 90 cm aperto

Abaco Dimensionale delle Camere (Superfici Nette)



Nota Tecnica: Superfici calcolate al netto dei servizi igienici.

Spazi notturni

VARIAZIONE IN FUNZIONE DELLA CATEGORIA – CAMERA DA LETTO DOPPIA

Categoria	Superficie minima [m²]	TV	Frigobar	Cassaforte	Asciuga capelli	Wi-Fi	Scrivania
★★★	14	32"	Non obbligatorio		✓	✓	✓ 80x60
★★★★	16	40"	✓	✓	✓	✓ fibra	✓ 120x60
★★★★★	24	Smart TV	✓ + minibar	✓	✓ (professionale)	✓ dedicato	✓ area lavoro

Fonte: Accordo Stato-Regioni 2010; Linee guida STR per la Standardizzazione della Classificazione Alberghiera, recepite dalle leggi regionali

Spazi notturni

VARIAZIONE IN FUNZIONE DELLA CATEGORIA – BAGNO PRIVATO

Categoria	Superficie minima [m ²]	Altezza libera [m]	Dotazione base	Finiture	Illuminazione Ventilazione meccanica	Manovra
★★★	3,5	2,40	WC, lavabo, doccia	superfici lavabili e antiscivolamento	300 lux sul lavabo 15 l/s per persona	spazio Ø150 per bagno accessibile
★★★★	5					
★★★★★	> 7		+ vasca			

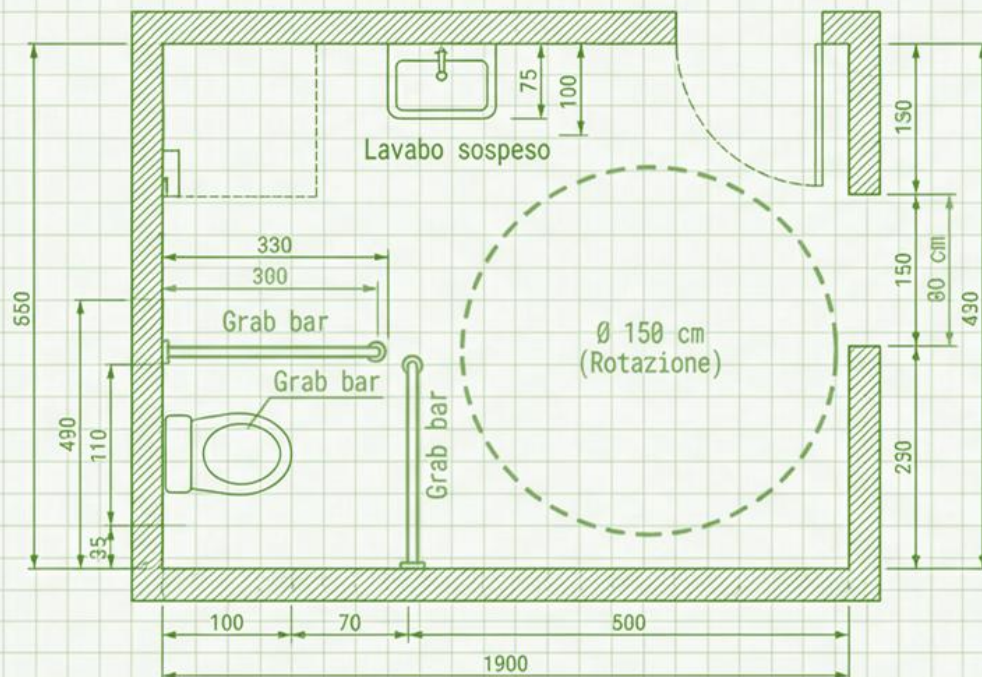
Fonte: Accordo Stato-Regioni 2010; Linee guida STR per la Standardizzazione della Classificazione Alberghiera, recepite dalle leggi regionali.

Note: la doccia deve essere accessibile, senza barriere, e dotata di sedia ribaltabile, per almeno il 10% delle camere.

Spazi notturni

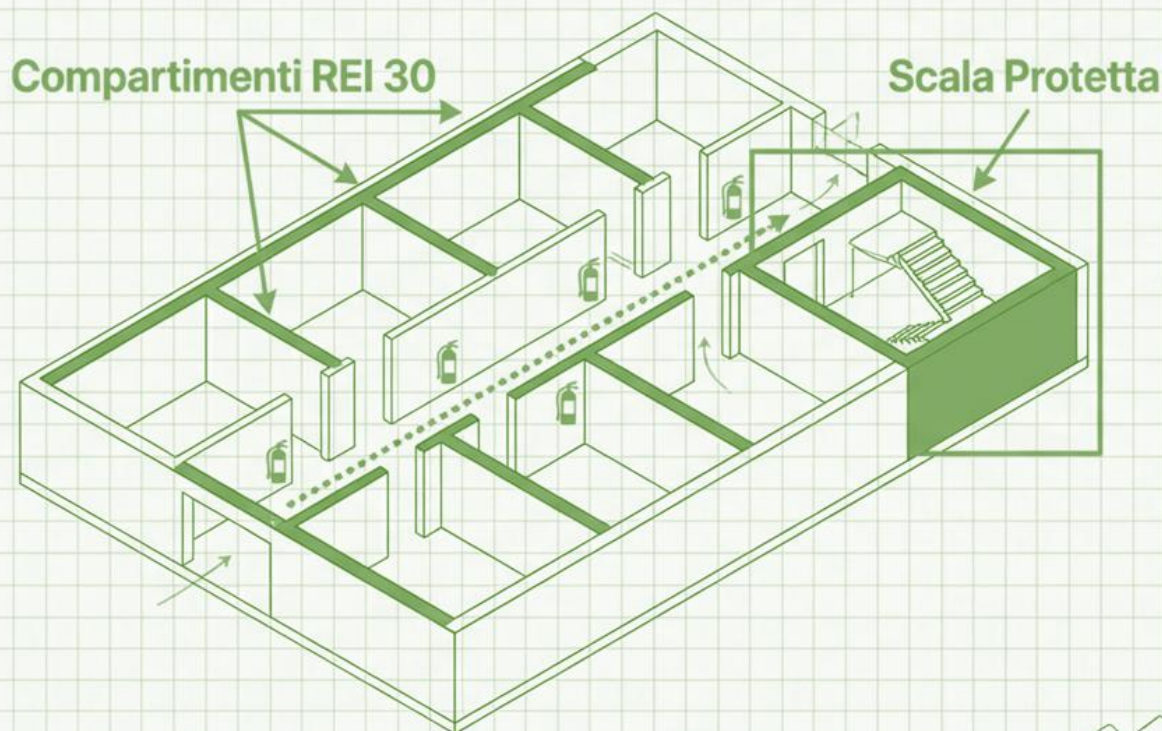
15

Riferimento: DM 236/1989



- **Camere:**
Min. 2 accessibili.
- **Corridoi:**
Larghezza min. 150 cm.
- **Porte:**
Luce netta 80 cm.
- **Esterno:**
Percorsi riscaldati
(no ghiaccio).

Spazi notturni



Passiva

- Strutture R 30
- Reazione al fuoco Classe 1 (Corridoi) - Classe 2 (Camere).

Attiva

- Rivelazione fumi capillare
- Estintori ogni 30m
- Distanza max esodo: 30-45m.

Spazi di relazione

LOBBY/HALL E SPAZI COMUNI: CRITERI DI DIMENSIONAMENTO

RECEPTION

bancone lungo ≥ 1 m per ogni 50 p.l.
altezza banco 105–115 cm lato operatore, 90 cm lato ospite

AREA D'ATTESA

0,5–1 m² per posto letto (per 3★), 1–1,5 m² (per 4–5★)

DEPOSITO BAGAGLI

≥ 5 m² ogni 50 p.l.; dotato di scaffalatura e sistema di ricevuta

ILLUMINAZIONE

150–300 lux generale; accento decorativo a 50–100 lux;
luce naturale valorizzata

COMFORT ACUSTICO

Tempo di riverbero $T_{R, 60} \leq 1$ s in zona conversazione

Spazi di ristorazione

SALA E DISTRIBUZIONE

SALA COLAZIONE

1 posto ogni 3–4 posti letto (in funzione dell'orario di operatività)
 $\geq 1,5 \text{ m}^2$ per posto a sedere

DISTANZA FRA TAVOLI

$\geq 120 \text{ cm}$ fronte-fronte (camminamento)
 $\geq 90 \text{ cm}$ lato muro

ZONA BUFFET COLAZIONE

$\geq 3 \text{ m}$ lineari ogni 50 ospiti
profondità min 60 cm

CUCINA PROFESSIONALE

$\geq 30\text{--}40\%$ della superficie sala servita; corridoi interni $\geq 120 \text{ cm}$
ventilazione mediante cappa con portata ≥ 20 volumi/h, filtri sgrassatori

ALTEZZA NETTA

$\geq 3,0 \text{ m}$ come locali di pubblico esercizio

Spazi di ristorazione

BOH – BACK OF HOUSE

MAGAZZINO
DISPENSA

$\geq 15 \text{ m}^2$ per 50 p.l.; celle frigorifere $+4^\circ\text{C}$ e -18°C separate

LAVAGGIO
STOVIGLIE

$\geq 8 \text{ m}^2$; canaletta di scarico AISI 316L;
presenza di 3 vasche (lavaggio, risciacquo, sterilizzazione)

SPOGLIATOI
PERSONALE

separati maschi/femmine; armadietti a doppio scomparto

SERVIZI IGIENICI

min 1 ogni 50 coperti, separati per sesso; accessibile almeno 1

HACCP
Reg. CE 852/2004

marcia in avanti dei cibi (pulizia, lavorazione, cottura, assemblaggio, servizio)
separazione sporco/pulito

Wellness e cura della persona

AREA BENESSERE

SPA DI BASE

50–100 m² - spogliatoi, docce, area relax (8 p.l.), sauna finlandese (min 6 m²), bagno turco

SPOGLIATOI WELLNESS

≥ 2 m² per utente; armadietti, docce con piatto cieco; altezza min 2,70 m

SAUNA

T 80–100 °C; umidità 10–20%; uscita verso doccia fredda; porta ≥ 70 cm

AREA RELAX

2 m² per lettino; nessuna sorgente di rumore; luce naturale o terapeutica

TRATTAMENTI

min 10–12 m²/cabina; lavabo interno; tenda/porta fonoassorbente

Wellness e cura della persona

ANATOMIA DELLE AREE BENESSERE CENTRO SPA & WELLNESS

**SAUNA
FINLANDESE**

**BAGNO
TURCO**

ZONA RELAX
(Vista Panoramica)

CABINA MASSAGGI
(12 mq)

VENTILAZIONE:
6-10 ricambi d'aria/ora
(Prevenzione muffe)

SICUREZZA:
Pavimenti R11/R12
(Antisdrucciolo)

Spazio retail

SPAZIO COMMERCIALE INTEGRATO (D. Lgs. 114/1998)

SUPERFICIE

12–20 m² per un punto vendita integrato nella hall
30–50 m² se indipendente

AREA ESPOSITIVA

scaffalatura mobile 180 cm h; profondità ripiani 30–40 cm
illuminazione LED 300 lux

DEPOSITO

≥ 20% della superficie vendita
temperatura controllata per prodotti deteriorabili

CONSERVAZIONE PRODOTTI

celle a vista 0/+4°C con fronte vetrato

3c-3

Spazi tecnici

BACK OF THE HOUSE – spazi non visibili all'ospite

DIMENSIONE

circa 30–35% della superficie utile per hotel 3–4★ (range 28–40%)

CORRIDOI DI SERVIZIO

larghezza min 140 cm (carrelli); separati dai percorsi ospiti
comunicazione verticale con montacarichi

MONTACARICHI

Montacarichi/ascensore di servizio: obbligatorio oltre 2 piani
portata min 500 kg; 140×140 cm cabina

DIREZIONE ALBERGO

$\geq 12 \text{ m}^2$ per direzione
front-office min 9 m^2 visibile dalla hall

SPOGLIATOI DEL PERSONALE

separati per genere; $\geq 1,5 \text{ m}^2$ per dipendente
armadietto doppio scomparto

LOCALI DI SERVIZIO

LAVANDERIA

(se dimensione < 50 p.l. spesso esternalizzata)
25–40 m²; lavatrice industriale 12 kg + asciugatrice

LOCALE BIANCHERIA PULITA

10–15 m²; scaffalatura per piano di magazzino;
ventilazione e controllo umidità

LOCALE BIANCHERIA SPORCA

separato da pulita; carrelli con coperchio; pavimento con scarico

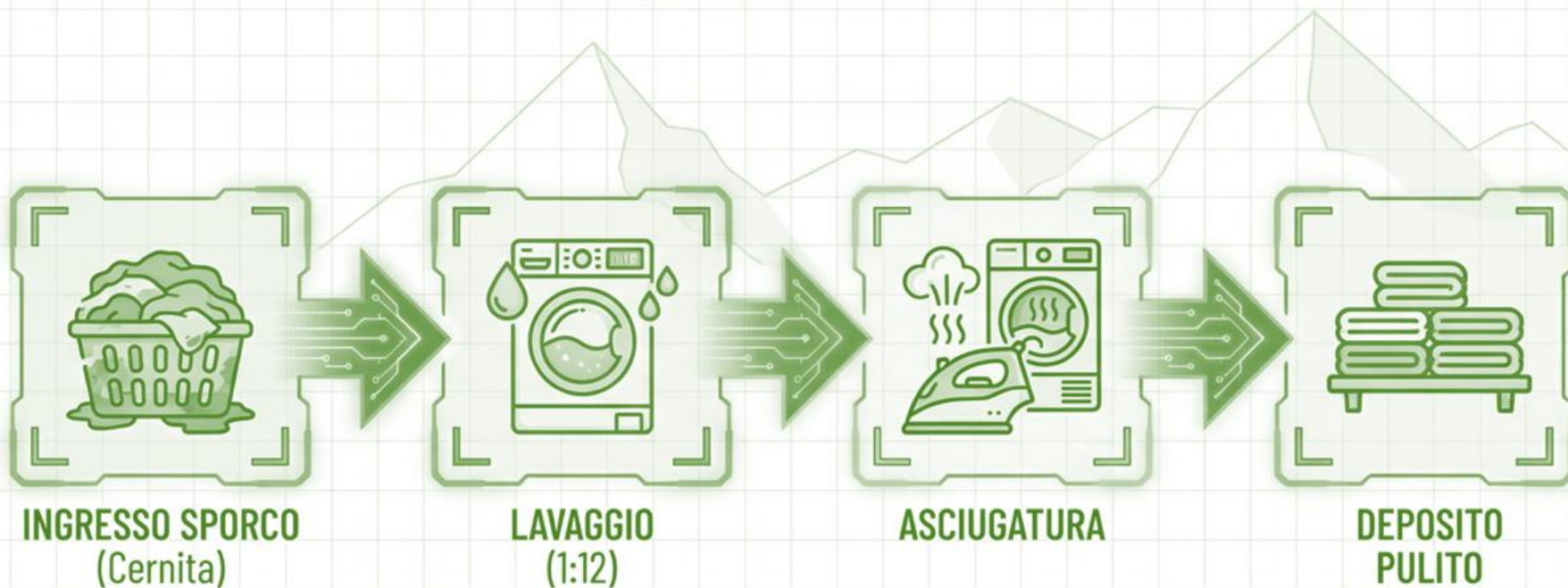
MAGAZZINO GENERALE

≥ 15 m²; pallet 120×80; scaffalatura robusta;
accesso diretto da carico/scarico, separata dall'ingresso ospiti

LOCALE RIFIUTI

separazione frazioni; ≥ 8 m²; pavimento lavabile; aerazione; chiuso a chiave

MARCIA IN AVANTI



SPAZIO RICHIESTO: 25-30 mq per gestione interna ed emergenze.