SCHEMA DI PROVVEDIMENTO "CONDHOTEL"

Condhotel: legislazione

L'art. 31 (comma 1) del D.L. n. 133/2014 (Decreto Sblocca Italia) convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 definisce i CondHotel come "*gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una 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 complessiva dei compendi immobiliari interessati*".
L'articolo rimanda a un **decreto** del Presidente del Consiglio dei Ministri, il quale dovrà su proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza Unificata, **stabilire le condizioni per l'esercizio dei Condhotel**.
Il comma 2 dell'art. 31 affida allo stesso decreto ministeriale la **fissazione 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; stabilisce poi che detto vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

La Conferenza Unificata (Stato e Regioni) ha approvato nella seduta del 22 giugno 2017 le definizioni delle condizioni di esercizio dei Condhotel e i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti.

Sintesi dello Schema di decreto (aggiornato al 21 giugno 2017)

Art. 1, specifica oggetto e finalità del decreto, ossia definire le condizioni di esercizio dei Condhotel e indicare i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, **al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale.**

Art. 2, definisce **l'ambito di applicazione del provvedimento**, che si applica agli **esercizi alberghieri esistenti** che rispettano le condizioni di esercizio di cui all'articolo 4 del presente decreto.

Art. 3, definisce i Condhotel come un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una 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 complessiva di queste ultime non può superare i limiti di cui all'art. 4, comma 1, lettera b).

Art. 4, quanto alle **condizioni di esercizio**, prevede:

- **la presenza di almeno sette camere al netto delle unità abitative ad uso residenziale,** all'esito dell'intervento di riqualificazione, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e **aventi una distanza tra loro non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento**;
- il rispetto della **percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al 40% del totale della superficie netta destinata alle camere;**
- La presenza di **portineria unica** per tutti coloro che usufruiscono del Condhotel;
- La **gestione unitaria e integrata** dei servizi del Condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, di cui all'articolo 5, per la durata

specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del Condhotel;

- L'esecuzione di un **intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle.**

Art. 5, prevede che **le Regioni, con propri provvedimenti**, disciplinino le modalità per autorizzare l'avvio e l'esercizio dell'attività dei Condhotel nel rispetto della legislazione vigente e delle disposizioni di cui al presente decreto.

Art. 6, evidenzia le modalità di acquisto delle unità abitative ad uso residenziale ubicate nel Condhotel.
In particolare si stabilisce che, nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, a qualunque titolo intervenuta, il **proprietario della struttura alberghiera si impegna, attraverso apposita pattuizione contrattuale, a subentrare negli obblighi posti a carico del gestore** ai sensi dell'articolo 7. In subordine, nel caso di impossibilità sopravvenuta, anche per il proprietario della struttura alberghiera, dell'adempimento degli obblighi di cui al precedente periodo, il medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale.

Art. 7, indica gli obblighi del gestore unico.

Art. 8, indica gli obblighi del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale.

Art. 9, indica gli adempimenti in materia di sicurezza e ai fini statistici.

Art. 10, indica le modalità di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Art. 11, indica la **rimozione del vincolo di destinazione alberghiera** specificando che:

- Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale, **ove sia necessaria una variante urbanistica, le Regioni possono prevedere, con norme regionali di attuazione, modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni.**
- Ove la variante urbanistica non sia necessaria, i Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa, purché venga mantenuta la gestione unitaria e nel rispetto degli standard previsti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e dalle leggi regionali in materia con rifermento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale.
- **Il vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario della struttura alberghiera in cui si esercita il Condhotel, previa restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato**.

Art. 12, interviene nell'ambito della programmazione locale, definendo che al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica territoriale, le **Regioni, con atti regionali, possono prevedere appositi strumenti di pianificazione concernenti la realizzazione dei Condhotel in modo che sia assicurata, d'intesa con ciascun Comune interessato, una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in Condhotel e ricettività alberghiera.**

Art. 13, stabilisce che le Regioni debbano adeguare i propri ordinamenti entro 1 anno dall'approvazione del decreto.

Art. 14, rinvia alle disposizioni vigenti in materia di urbanistica, edilizia e di sicurezza per tutto quanto non disposto dal presente decreto.