Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI REGIONALI
E LE AUTONOMIE
Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria
della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato,
le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano
Servizio III - Attività produttive, Infrastrutture
e Innovazione tecnologica

Presidenza del Consiglio dei Ministri
DAR 0010022 P-4.37.2.12
del 21/06/2017
17029069

Cod. sito: 4.12/2017/14

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per gli affari giuridici e legislativi
(per interoperabilità)

Al Ministero dei beni, attività culturali e turismo
- Gabinetto
mbac-udcm@mailcert.beniculturali.it
- Ufficio Legislativo
mbac-udcm.ufficiolegislativo@mailcert.beniculturali.it
ROMA

Al Ministero dello sviluppo economico
- Gabinetto
gabinetto@pec.sviluppoeconomico.gov.it
- Ufficio legislativo
ufficio.legislativo@pec.sviluppoeconomico.gov.it
ROMA

Al Ministro dell'interno
- Gabinetto
gabinetto.ministro@pec.interno.it
- Ufficio legislativo
segreteria.ualrp@pec.interno.it
ROMA

Al Ministro della giustizia
- Gabinetto
centrocifra.gabinetto@giustiziacert.it
- Ufficio legislativo
archivio.legislativo@giustiziacert.it
ROMA

Al Ministero dell'economia e delle finanze
- Gabinetto
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it
- Ufficio legislativo
legislativo.economia@pec.mef.gov.it
- Dipartimento RGS
rgs.ragionieregenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it
ROMA

Al Presidente della Conferenza dei Presidenti
delle Regioni e delle Province autonome
c/o CINSEDO
ROMA
conferenza@pec.regioni.it

Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI REGIONALI
E LE AUTONOMIE
Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria
della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato,
le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano
Servizio III - Attività produttive, Infrastrutture
e Innovazione tecnologica

Alla Regione Abruzzo
Capofila per materia
presidenza@pec.regione.abruzzo.it
PESCARA

Ai Presidenti delle Regioni e delle Province
autonome di Trento e Bolzano
(CSR pec lista 3)
LORO SEDI

Al Presidente dell'ANCI
mariagrazia.fusiello@pec.anci.it
ROMA

Al Presidente dell'UPI
upi@messaggipec.it
ROMA

Oggetto: Schema di decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri recante "Definizione delle condizioni di esercizio dei *condhotel* e dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

Si trasmette la nuova versione dello schema di provvedimento in oggetto unitamente alla relazione illustrativa modificate dal Ministero dei beni, attività culturali e turismo tenendo conto delle richieste delle Regioni, della Provincia autonoma di Bolzano e della Ragioneria Generale espresse nelle riunioni tecniche tenutesi in data 31 maggio 2017 e in data odierna (All.1).

La documentazione è disponibile sul sito www.unificata.it

Il Direttore dell'Ufficio
Cons. Adriana Riccolo

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

MIBACT-UDCM
LEGISLATIVO
0019538-21/06/2017
Cl. 02.01.00/194.5

Presidenza del Consiglio dei Ministri
DAR 0009999 A-4.37.2.12
del 21/06/2017
17025257

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
- Dipartimento per gli Affari regionali e le Autonomie
Conferenza Unificata

E, p.c.

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
- Dipartimento per gli affari giuridici e legislativi

Alla Direzione generale Turismo

R O M A

OGGETTO: art. 31, commi 1 e 2, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, recante: "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive", convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 - Definizione delle condizioni di esercizio dei *condhotel* e 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 – trasmissione schema di provvedimento .

Come concordato all'esito della riunione in data odierna, si trasmette, ai fini della prevista intesa della Conferenza unificata, convocata per il giorno 22 giugno 2017, lo schema aggiornato del decreto indicato in oggetto, con allegata relazione illustrativa, di cui al punto 4 dell'o.d.g. della citata convocazione.

Il Capo dell'Ufficio
(Cons. Paolo Carpentieri)

21 giugno 2017

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

VISTA la legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modifiche ed integrazioni, recante "*Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri*";

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 e successive modificazioni, recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 recante: "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO l'articolo 1, comma 2, della legge 24 giugno 2013, n. 71 con cui sono state trasferite al Ministero per i beni e le attività culturali le funzioni esercitate dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in materia di turismo;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014 n. 171, recante "*Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89*" e successive modificazioni;

VISTO il decreto ministeriale 23 gennaio 2016, recante "*Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208*";

VISTO il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967*"

VISTA la legge 2 agosto 1990, n. 241, recante: "Nuove norme sul procedimento amministrativo";

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*";

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 settembre 2002, recante: "*Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui princìpi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico*".

VISTO il decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per lo Sviluppo e la Competitività del Turismo del 21 ottobre 2008, "*Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie generale, dell'11 febbraio 2009, n. 34, ed, in particolare, il relativo Allegato, "*Prospetto di definizione degli standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni per la classificazione degli alberghi*";

VISTO il decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, recante: "*Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio*";

VISTO il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, recante: "*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*";

VISTO l'articolo 10, comma 5, del decreto legge 31 maggio 2014, n. 83, recante: "*Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo*", convertito dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, ai sensi del quale "*Per le medesime finalità di cui al comma 1, nonché per promuovere l'adozione e la diffusione della "progettazione universale" e l'incremento dell'efficienza energetica, il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con proprio decreto da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata, aggiorna gli standard minimi, uniformi in tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive e delle imprese*

turistiche, ivi compresi i condhotel e gli alberghi diffusi, tenendo conto delle specifiche esigenze connesse alle capacità ricettiva e di fruizione dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera adottati a livello europeo e internazionale.";

VISTO il decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, recante: "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*", convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;

VISTO, in particolare, l'articolo 31, il quale al comma 1 dispone che: "*Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, 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 ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, [...]*" e, al comma 2: "*Con il decreto di cui al comma 1 sono altresì stabiliti i criteri e le 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 di cui al medesimo comma. [...]*" ;

ACQUISITA l'intesa della Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in data .....

UDITO il parere del Consiglio di Stato espresso dalla Sezione consultiva per gli atti normativi, nell'adunanza del....

SULLA PROPOSTA del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico;

DECRETA:

Articolo 1
(Oggetto e finalità)

1. Al fine di diversificare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale, il presente decreto definisce le condizioni di esercizio dei *condhotel* e indica i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

Articolo 2
(Ambito di applicazione)

1. Il presente decreto si applica agli esercizi alberghieri **esistenti** che rispettano le condizioni di esercizio di cui all'articolo 4 del presente decreto.

Articolo 3
(Definizioni)

1. Ai fini del presente decreto si intende per:
a) *condhotel:* 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);
b) gestione unitaria: attività concernente la fornitura di alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, riferibile ad un *condhotel*, sia per le camere destinate alla ricettività che, in forma integrata e complementare, per le unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina;
c) fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare: attività concernente la fornitura anche alle unità abitative di tipo residenziale dei servizi alberghieri e aggiuntivi normalmente assicurati dal gestore unico della struttura ricettiva alle camere destinate alla ricettività;
d) gestore unico: il soggetto responsabile della gestione unitaria dell'esercizio alberghiero, avviato ai sensi degli articoli 19 e 19-*bis* della legge n. 241 del 1990 e del regime amministrativo previsto per lo svolgimento di tale attività dal decreto legislativo n. 222 del 2016, Allegato A, punto 75;
e) riqualificazione: interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, comma 1 lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella, da cui risulti una classificazione minima di tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione di quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui alla presente lettera, **anche nel rispetto delle eventuali prescrizioni disposte da leggi regionali;**
f) ~~alloggi: camere, *suites*, unità abitative arredate ed unità abitative ad uso residenziale~~;
g) unità abitative ad uso residenziale: unità abitative, per le quali sia intervenuto specifico mutamento di destinazione d'uso, dotate di servizio autonomo di cucina,

inserite nel contesto del *condhotel*, destinate alla vendita e soggette al limite di superficie complessiva di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), del presente decreto.

Articolo 4
(Condizioni di esercizio dei *condhotel*)

1. I *condhotel* rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati:

a) presenza di almeno sette ~~alloggi~~ **camere**, ~~**ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 ottobre 2008,**~~ **al netto delle unità abitative ad uso residenziale**, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del presente decreto, 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, fermo restando il requisito di cui alla lettera c) del presente comma;

b) rispetto della percentuale massima della superficie **netta** delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie **netta** destinata **alle camere** ~~agli alloggi~~;

c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del *condhotel*, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietarî delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

d) 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*;

e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;

f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 5
(Esercizio dell'attività dei condhotel)

1. Le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano 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.

2. I servizi di cui all'articolo 31, comma 1 del decreto-legge n. 133 del 2014, per le unità abitative a destinazione residenziale devono, comunque, essere erogati per un numero di anni non inferiore a dieci dall'avvio dell'esercizio del *condhotel*, fatti salvi

i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'esercente.

Art. 6
(Acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un *condhotel*)

1. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un *condhotel* indicano le condizioni di cui all'articolo 4 poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto di compravendita.
2.In particolare devono essere ricomprese le seguenti informazioni sui beni e sugli oneri derivanti dalla gestione unitaria del *condhotel*:
a) per quanto riguarda i beni oggetto di compravendita, una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del *condhotel*, nonché la descrizione appropriata dell'intera struttura;
b) per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;
c) per quanto riguarda i costi imputabili ai proprietari di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un *condhotel*, una descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi alla proprietà dell'unità residenziale, delle modalità attraverso cui tali costi saranno ripartiti, con indicazione di spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse, e le spese amministrative e gestionali generali, quali quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del *condhotel*;
d) la previsione che l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso , possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero.
3. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale poste all'interno dei *condhotel* regolano altresì le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico.
4. Nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, a qualunque titolo intervenuta, il ~~venditore~~ **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** ~~il venditore~~, dell'adempimento degli obblighi di cui al precedente periodo, il ~~venditore~~ medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale.
5. I contratti di acquisto e di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un *condhotel* sono subordinati alla condizione sospensiva dell'effettivo avvio dell'esercizio dell'attività dei *condhotel* ai sensi dell'articolo 5.

Art. 7
(Obblighi del gestore unico)

1. Il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ivi inclusi quelli di cui alle rispettive leggi regionali e alle relative direttive di attuazione per il livello in cui il *condhotel* è classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lett. b).

Art. 8
(Obblighi del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale)

1. Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un *condhotel* si impegna a rispettare le modalità di conduzione del *condhotel*, a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione negoziale di cui all'articolo 6.

Articolo 9
(Adempimenti in materia di sicurezza e a fini statistici)

1. Il gestore unico del *condhotel* o suo incaricato provvede, ai sensi dell'articolo 109 del Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 e con le modalità indicate dal decreto ministeriale ivi previsto, all'identificazione degli ospiti delle unità abitative a destinazione residenziale e a comunicare alla Questura territorialmente competente le generalità delle persone ivi alloggiate, nonché alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322.

2. Il gestore unico, anche nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera d), è soggetto ai controlli sull'esercizio di strutture ricettive previsti dal Regio decreto di cui al comma 1.

Articolo 10
(Trasferimento della proprietà dell'immobile)

1. Ai fini della prescritta pubblicità l'atto di compravendita o di trasferimento della proprietà, a titolo oneroso o gratuito, dell'unità abitativa di tipo residenziale ubicata nel *condhotel,* nonché la condizione sospensiva di cui all'articolo 6, comma 5, da riportarsi nell'atto, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Articolo 11
(Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera)

1. 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.
2. 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.
3. 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
(Programmazione locale)

1. Al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica territoriale, le Regioni, con ~~legge regionale~~ **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 ~~equilibrata~~ **adeguata** proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in *condhotel* e ricettività alberghiera.

Art. 13
(Clausola di salvaguardia delle autonomie)

1. Le Regioni **a statuto ordinario** ~~e le Province autonome di Trento e di Bolzano~~ adeguano, ~~**nel rispetto delle competenze costituzionalmente riconosciute**~~, i propri ordinamenti a quanto disposto dal presente decreto entro un anno dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Restano ferme, in quanto compatibili con quanto disposto dal presente articolo, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 settembre 2002.

2. Le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti ai sensi dei rispettivi statuti speciali e delle relative norme di attuazione.

Art. 14
(Norma di rinvio)

1. Per tutto quanto non disposto dal presente decreto si fa rinvio alle disposizioni vigenti in materia di urbanistica, edilizia e di sicurezza.

Il presente decreto sarà inviato alla Corte dei conti per la registrazione e sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma,

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

21 giugno 2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

sullo schema di decreto recante le condizioni di esercizio dei condhotel

I – Premessa: inquadramento generale

Il presente schema di decreto è stato predisposto sulla base dell'autorizzazione all'esercizio della potestà normativa del Governo, contenuta nell'articolo 31 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, recante: "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*".

Sotto il profilo procedimentale, la norma di autorizzazione prevede l'adozione di un decreto Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano da acquisire in sede di Conferenza Unificata, ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

Per quanto riguarda la legittimità dell'intervento normativo da parte del legislatore nazionale, si richiama la sentenza del 14 gennaio 2016, n. 1, con la quale Corte Costituzionale, ha affermato che, con riferimento alla disciplina dei Condhotel, deve trovare applicazione il principio generale, secondo il quale: "in *ambiti caratterizzati da una pluralità di competenze – come nel caso in esame, in cui le norme si pongono all'incrocio di varie materie (turismo, urbanistica, ordinamento civile) – e, qualora risulti impossibile comporre il concorso di competenze statali e regionali, tramite un criterio di prevalenza, non è costituzionalmente illegittimo l'intervento del legislatore statale, purché agisca nel rispetto del principio di leale collaborazione che deve in ogni caso permeare di sé i rapporti tra lo Stato e il sistema delle autonomie e che può ritenersi congruamente attuato mediante la previsione dell'intesa*".

Lo schema di decreto disciplina le condizioni di esercizio dei *condhotel*, una nuova tipologia di esercizio alberghiero, che si contraddistingue per offrire servizi, oltre che in camere tradizionali, anche in unità residenziali di proprietà di terzi privati.

In particolare, lo schema di decreto definisce i requisiti generali di operatività dei *condhotel* e demanda alle Regioni la definizione della disciplina per l'autorizzazione dell'esercizio dei *condhotel* e la possibilità di prevedere, con norme regionali di attuazione, modalità semplificate per l'approvazione delle varianti urbanistiche da parte dei Comuni.

Inoltre, in coerenza, con le previsioni del citato articolo 31, lo schema di decreto stabilisce che le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano adeguino i propri ordinamenti a quanto disposto nello schema di decreto, entro un anno dalla pubblicazione dello stesso nella Gazzetta Ufficiale.

La finalità dell'intervento, come esplicitato nella rubrica del citato articolo 31, intitolata "Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri", è duplice e consiste nel "*diversificare l'offerta turistica*" e nel "*favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri*".

II – Struttura dello schema di decreto

Lo schema di decreto si compone di 14 articoli, titolati come segue:

- Articolo 1. Oggetto e finalità
- Articolo 2. Ambito di applicazione
- Articolo 3. Definizioni
- Articolo 4. Condizioni di esercizio dei condhotel
- Articolo 5. Esercizio dell'attività dei condhotel
- Articolo 6. Acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un *condhotel*
- Articolo 7. Obblighi del gestore unico
- Articolo 8. Obblighi del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale
- Articolo 9. Adempimenti in materia di sicurezza e controlli degli ospiti e statistici
- Articolo 10. Trasferimento della proprietà dell'immobile
- Articolo 11. Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera
- Articolo 12. Programmazione locale
- Articolo 13. Clausola di salvaguardia delle autonomie
- Articolo 14. Norma di rinvio

III – Coerenza con i principi indicati nell'articolo 31 del decreto legge n.133 del 2014

Lo schema di decreto reca la disciplina dei condhotel, nel pieno rispetto dei principi indicati nel suddetto articolo 31, e in particolare si evidenzia che:

a) " la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel" è disciplinata nell'articolo 4;
b) il rispetto della percentuale massima delle unità abitative ad uso residenziale è previsto nell'articolo 4, comma 1, lett. b);
c) "i *criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, nel caso di interventi edilizi su esercizi alberghieri esistenti, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale*" sono esplicitati nell'articolo 11 .

IV – Esame dettagliato degli articoli

<u>Articolo 1 (oggetto e finalità)</u>

L'articolo 1 indica l'oggetto e la finalità dello schema di decreto, mutuando entrambi dall'articolo 31 del decreto legge n. 133 del 2014. Tale articolo, infatti, affida al decreto in esame il compito di definire le condizioni di esercizio dei condohotel nonché i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo alberghiero, *"al fine al fine di diversificare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale"*.

<u>Articolo 2 (ambito di applicazione)</u>

L'articolo 2 individua i limiti interni dell'ambito di applicazione dello schema di decreto e, a tal fine, stabilisce che le disposizioni in esso previste si applicano agli "esercizi alberghieri **esistenti**" che rispettano le condizioni di esercizio esplicitate nell'articolo 4, del medesimo schema di decreto.

Conseguentemente, la disciplina contenuta nello schema di decreto si applica agli esercizi alberghieri **esistenti già** autorizzati all'esercizio dell'attività ricettiva che contestualmente rispettino le condizioni di esercizio previste all'articolo 4. **La struttura ricettiva non può, quindi, nascere**

come *condhotel*, ma l'immobile può diventare *condhotel* qualora abbia la destinazione alberghiera.

Articolo 3 (definizioni)

Al fine di garantire la chiara e univoca comprensione delle disposizioni contenute nello schema di decreto, l'articolo in esame, riporta, in un unico comma, un elenco di definizioni la cui validità è espressamente riferita al decreto in esame.

L'articolo 3 introduce le seguenti definizioni: *condhotel*; gestione unitaria, fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare; gestore unico; riqualificazione; ~~alloggi e~~ unità abitative ad uso residenziale.

Queste di seguito le principali.

"Condhotel": la definizione di *condhotel* è ripresa fedelmente dall'articolo 31 del decreto legge n.133 del 2014, nel quale tali strutture sono definite come «*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*».

La definizione di *condhotel* recata dall'articolo 3, inoltre, richiama il rispetto del limite previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera b), del medesimo decreto, che, pertanto, diventa un elemento qualificante della nozione di *condhotel*.

Tale limite indica la relazione che deve sussistere, all'interno dei *condhotel*, tra la superficie destinata alle "unità abitative di tipo residenziale" e la superficie complessiva dei "compendi immobiliari interessati". L'articolo 31 del decreto legge n. 133 del 2014 fissa questo limite al 40 %.

L'articolo 4, comma1, lettera b) dello schema di decreto individua come condizione di esercizio dei condhotel il "*rispetto della percentuale massima della superficie delle unità abitative ad uso residenziale pari al 40 % del totale della superficie destinata alle camere*". Secondo tale norma, pertanto, la percentuale del 40% è calcolata in rapporto al totale della superficie destinata esclusivamente alle camere. La *ratio* della scelta operata dalle Amministrazioni proponenti (quella cioè di riferire la percentuale alla superficie destinata alle camere invece che al "compendio immobiliare interessato") è da ricondurre alla necessità di garantire che la struttura oggetto di ristrutturazione per l'assunzione della qualifica di "condhotel" mantenga, pur dopo tale riqualificazione, la sua originaria vocazione di struttura ricettizia di tipo alberghiero, in ossequio alle finalità della norma primaria, consistenti nella diversificazione dell'offerta ricettiva e nel favorire gli investimenti con il conseguente potenziamento del settore turistico. La scelta operata con il regolamento in esame coincide pertanto con le finalità sottese alla norma primaria di rilancio del settore turistico, anche grazie alla diversificazione dell'offerta ricettiva senza, tuttavia, snaturare le realtà consolidatesi localmente nel tempo.

"Gestore unico": nello schema di decreto è il soggetto autorizzato all'esercizio dell'attività alberghiera che quindi è responsabile della gestione generale del *condhotel*. La figura del gestore

unico è presente più volte nello schema di decreto, in quanto a tale soggetto sono riferiti specifici doveri.

"Riqualificazione": posto che la riqualificazione degli esercizi alberghieri rappresenta una delle finalità dell'introduzione della disciplina dei condhotel nell'ordinamento giuridico nazionale, lo schema di decreto qualifica come tali "*gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del dPR del 6 giugno 2001, n. 380*" la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella, da cui risulti una classificazione minima di tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione di quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui alla presente lettera. La riqualificazione è un requisito la cui presenza è necessaria per poter configurare una struttura ricettizia alberghiera come *condhotel*.

Quando alle restanti definizioni, esse sono di semplice comprensione.

Articolo 4 (condizioni di esercizio dei *condhotel*)

L'articolo in esame stabilisce le condizioni in presenza delle quali gli esercizi alberghieri possono qualificarsi condhotel; sono valide per tutto il territorio nazionale e attengono sia ad aspetti tecnici, che funzionali della struttura ricettiva. In particolare le condizioni riguardano:

- il numero minimo di ~~alloggi~~ **camere**, che, nel complesso, non può essere inferiore a sette, **ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 ottobre 2008;**
- l'ubicazione ~~degli alloggi~~ **delle unità immobiliari**, che devono risultare inseriti in un contesto unitario, collocati nel medesimo Comune e aventi una distanza tra loro non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;
- la percentuale massima della superficie delle unità abitative ad uso residenziale, che non può essere superiore al 40 % del totale della superficie destinata agli alloggi;
- la presenza di una portineria unica dalla quale accedono sia gli ospiti dell'esercizio alberghiero che i proprietari delle unità abitative ad uso residenziale;
- la previsione di una gestione unica, unitaria e integrata dei servizi del *condhotel* e degli altri alloggi;
- l'effettiva realizzazione di un intervento di riqualificazione, come definito nell'articolo 3;
- il rispetto delle normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Attesa la particolarità dei condhotel, che prevedono la coesistenza nella medesima struttura di alloggi alberghieri tradizionali e residenze abitative, si ritiene che eventuali situazioni pregiudizievoli a danno dei condomini potranno essere oggetto di apposito regolamento condominiale, materia che esula dall'ambito dello schema di decreto in esame.

Articolo 5 (esercizio dell'attività dei condhotel)

L'articolo in esame affida a ciascuna Regione la disciplina delle modalità per autorizzare l'esercizio all'attività di condhotel, fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, quali quelle di cui al decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

Articolo 6 (acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel)

L'articolo 6 chiarisce che il trasferimento della proprietà delle unità abitative di tipo residenziale poste all'interno dei condhotel si realizza con un contratto di compravendita.

L'articolo inoltre individua gli elementi e le informazioni che tale contratto di compravendita deve necessariamente contenere. Per effetto di questa previsione il contratto di compravendita, pena la sua nullità, dovrà quantomeno:

- fornire una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del *condhotel*, nonché la descrizione appropriata dell'intera struttura;
- indicare le condizioni di godimento e le modalità d'uso di eventuali strutture comuni;
- descrivere in modo accurato tutti i costi connessi al contratto di compravendita e le modalità attraverso cui tali costi saranno ripartiti fra gestore e proprietario, **con particolare riferimento a imposte e tasse relative agli immobili**;
- prevedere che l'unità immobiliare a uso abitativo, ove non utilizzata dal proprietario, possa con il suo consenso essere data in locazione a terzi da parte del soggetto gestore unico;
- regolare le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico.

Infine, la medesima disposizione subordina l'efficacia del contratto di acquisto e di trasferimento della proprietà, all'acquisizione dell'autorizzazione all'esercizio da parte del *condhotel*. Tale previsione, che configura una condizione sospensiva dell'efficacia del vincolo negoziale, nasce per garantire il rispetto delle finalità del decreto indicate nell'articolo 2 e per tutelare gli acquirenti delle unità abitative ad uso residenziale dal pericolo che il proprietario della struttura, dopo aver venduto l'unità abitativa ad uso residenziale, non porti a termine il progetto di riqualificazione della struttura alberghiera e di avvio dell'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera.

Come già illustrato nella premessa, i *condhotel* si caratterizzano per la coesistenza, in un'unica struttura ricettizia alberghiera, di unità immobiliari con differente destinazione urbanistica (alberghiera o residenziale). Per questo motivo, lo schema del presente decreto, che disciplina le condizioni di esercizio dei *condhotel*, si occupa anche di definire i rapporti giuridici che si instaurano fra i soggetti coinvolti nell'esercizio del *condhotel* e i proprietari delle unità abitative ad uso residenziale.

Analogamente a quanto riportato in commento all'articolo 4, anche gli elementi e le informazioni indicati dal presente articolo da specificare nei contratti di compravendita delle unità abitative (condizioni di godimento e modalità d'uso delle strutture comuni, relativi costi, etc.), potranno utilmente essere oggetto di regolamento condominiale al fine di determinare con chiarezza i rapporti tra i proprietari delle unità residenziali all'interno della struttura alberghiera.

Articolo 7 (obblighi del gestore unico)

L'articolo prevede che il gestore unico:

- si impegni ad assicurare alla clientela tutti i servizi previsti dalle leggi regionali vigenti e dalle relative direttive di attuazione previsti per il livello in cui il *condhotel* è classificato;
- garantisca ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale ubicate nel condhotel tutto quanto previsto dallo schema di decreto, anche in via convenzionale.

Articolo 8 (obblighi del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale)

L'articolo 8 prevede a carico del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale l'obbligo di rispettare le previsioni contenute negli articoli precedentemente illustrati dello schema di decreto e in particolare dall'articolo 6. Inoltre prevede che il proprietario sia tenuto a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile, nel caso in cui decida di effettuare interventi edilizi sulla stessa.

Articolo 9 (adempimenti in materia di sicurezza e a fini statistici)

In considerazione del fatto che le unità immobiliari ad uso residenziale inserite nel condhotel devono comunque soddisfare le esigenze di sicurezza proprie delle strutture alberghiere e che, anche per tali strutture deve essere possibile effettuare le verifiche sugli arrivi e le presenze per elaborare i relativi adempimenti statistici, l'articolo in esame rinvia alle disposizioni di cui all'articolo 109 del Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 e all'articolo 7 del d.lgs. n. 322 del 1989, **relativamente agli ospiti, tra i quali, naturalmente, non sono da ricomprendere i proprietari o loro familiari delle unità abitative residenziali.**

Articolo 10 (trasferimento della proprietà dell'immobile)

L'articolo in esame opera un raccordo tra la disciplina dei condhotel, prevista nello schema di decreto in esame, e le regole generali della pubblicità degli acquisti aventi ad oggetto beni immobili prevedendo che l'atto di trasferimento dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicato nel condhotel deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Articolo 11 (rimozione del vincolo di destinazione alberghiera)

L'articolo rimette alle Regioni la possibilità di prevedere l'adozione (con norme regionali di attuazione) di modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni, nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera.

Il medesimo articolo prevede, inoltre, che, nel caso in cui non sia necessaria una variante urbanistica, i Comuni possano prevedere la possibilità di 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 delle zone territoriali di cui all'articolo 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e alle leggi regionali in materia con rifermento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale, richiamate nel preambolo.

Infine, in coerenza con quanto dispone il citato 31, l'articolo in esame prevede che il vincolo di destinazione possa essere rimosso solo previa restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti.

Articolo 12 (programmazione locale)

L'articolo 12 si preoccupa di garantire la piena coerenza degli interventi di riqualificazione delle strutture alberghiere finalizzati a trasformare le stesse in *condhotel* con la pianificazione turistica della Regione in cui si realizzano tali interventi. Al tal fine l'articolo prevede che le Regioni, previa intesa con gli enti locali interessati, possono definire regole di pianificazione dei condhotel che mantengano una equilibrata proporzione fra unità abitative in *condhotel* e ricettività alberghiera.

Articolo 13 (clausola di salvaguardia delle autonomie)

L'articolo in coerenza con le previsioni dell'articolo 31 del decreto legge n.133 del 2014 prevede che le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano di adeguare i propri ordinamenti entro un anno dalla pubblicazione del decreto nella gazzetta Ufficiale, **nel rispetto delle competenze costituzionalmente riconosciute. Ciò con evidente rifermento alle competenze esclusive delle regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano, le cui attribuzioni statutarie non sono incise, né potrebbero, dal presente decreto.**

Articolo 14 (norma di rinvio)

L'articolo 14 reca clausola di portata generale, di chiusura del sistema, che opera un rinvio alle disposizioni vigenti in materia di urbanistica, edilizia e di sicurezza che per tutto quanto non disposto dal presente decreto.