

LEGGE REGIONALE “DISCIPLINA PER L’AVVIO E L’ESERCIZIO DEI CONDHOTEL E PER IL RECUPERO DELLE COLONIE. MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 28 LUGLIO 2004, N.16 (DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL’OSPITALITÀ)”

Scheda di sintesi

L’Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato nel corso della seduta del 17 aprile u.s. la legge regionale che, al fine di diversificare e rafforzare l’offerta turistica favorendo tra gli altri investimenti per la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti¹ e promuovendo processi di riqualificazione e rigenerazione degli immobili esistenti classificati come colonie, disciplina le procedure di avvio ed esercizio dell’attività di condhotel nel territorio regionale prevedendo, inoltre, modalità semplificate per l’approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici dei Comuni che si rendano necessarie al recepimento delle disposizioni.

Per condhotel dovranno intendersi, dunque, le strutture ricettive alberghiere che, a seguito di intervento di riqualificazione, si configurino come strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso Comune, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma aggregata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina.

Tra le condizioni di esercizio espressamente richieste si segnalano in particolare:

- **la presenza di almeno sette alloggi**, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate in un medesimo Comune e aventi una **distanza non superiore a 200 metri lineari dall’edificio alberghiero sede del ricevimento**;
- il rispetto della **percentuale massima della superficie utile delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al 40% del totale della destinazione utile destinata agli alloggi**;
- la presenza di **portineria unica** per tutti coloro che usufruiscono dei condhotel unitamente alla **gestione integrata ed unitaria dei servizi regolata mediante un apposito schema tipo approvato dalla Giunta regionale**;
- **l’esecuzione di un intervento di riqualificazione all’esito del quale venga riconosciuta all’esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle**;
- il rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale e l’apertura annuale della struttura.

I Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d’uso a civile abitazione e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa purchè venga mantenuta la gestione unitaria² e nel rispetto dei requisiti previsti dalle norme

¹ Per “strutture ricettive esistenti” si intendono gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore del progetto di legge in commento aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale. Non rileva, a tal fine, se l’attività ricettiva alberghiera sia avviata, sospesa o cessata.

² La gestione alberghiera dei condhotel deve essere effettuata da un unico gestore in modo unitario; quest’ultimo deve garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale per l’intero periodo di apertura della struttura le prestazioni dei servizi previsti dagli atti attuativi di cui alla LR 16/2004 e deve assicurare che le unità abitative in

regionali in materia urbanistico-edilizia e da quelle settoriali con riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale.

I Comuni, ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, del cambio di destinazione d'uso e relativa possibilità di frazionamento della quota delle unità abitative ad uso residenziale funzionali all'acquisizione della qualifica di condhotel, recepiscono le disposizioni attraverso delibera del Consiglio comunale o, qualora ritengano opportuno introdurre specifiche disposizioni pianificatorie, attraverso l'adozione di una specifica procedura di variante semplificata.

Al fine di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere e montane viene, infine, disciplinata la possibilità di destinare a condhotel gli immobili classificati come colonie marine e montane favorendo processi di riqualificazione e rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati. Pertanto, nell'ambito del procedimento di riqualificazione dell'immobile e cambio di destinazione d'uso viene apposto il vincolo alberghiero alla parte di immobile a destinazione ricettiva e, nel rispetto tra gli altri del vincolo di gestione unitaria, può essere destinata ad unità abitativa a destinazione residenziale una superficie massima pari al 40% della superficie utile dell'immobile.

Fatte salve le sanzioni di cui alla LR 16/2004 ed eventuali ulteriori sanzioni previste dalle normative vigenti, la violazione delle disposizioni di cui alla progetto di legge in commento, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 15.000,00 ad euro 90.000,00.

disponibilità allo stesso nei periodi di non uso da parte dei rispettivi proprietari siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero.