Condhotel: in Gazzetta il DPCM n. 13/2018 con il regolamento

8 Marzo 2018

Tutto pronto per l'ingresso dei Condhotel in Italia. È stato, infatti, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 54 del 6 marzo 2018 il **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13** recante "*Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché 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, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164*".

Il Decreto entrerà in vigore il prossimo 21 marzo e consentirà di rimuovere il vincolo di destinazione alberghiera limitatamente ad un quota delle unità abitative a destinazione residenziale di esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale al fine di incentivare gli investimenti di riqualificazione delle strutture.

L'obiettivo del decreto è, infatti, quello di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale. Per raggiungere questo obiettivo arriva finalmente anche in Italia il "condhotel" per il quale il decreto definisce le condizioni di esercizio 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.

Il DPCM è costituito da 13 articoli:

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

Per condhotel si definisce 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 netta complessiva non può superare il 40% del totale della superficie netta destinata alle camere.

Condizioni di esercizio dei condhotel

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:

- 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 non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;
- 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;
- presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
- 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 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;
- esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
- rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale.

Acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel

I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel indicano le suddette condizioni poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto di compravendita.

In particolare devono essere ricompresi i seguenti contenuti:

- 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;
- per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;
- 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 sono ripartiti, con indicazione delle spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse, e delle spese amministrative e gestionali generali, quali quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del condhotel;
- 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.

- ## Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera

  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 alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie netta del 40% destinabile ad unità abitative ad uso residenziale; il provvedimento di rimozione del vincolo, per la parte eccedente il predetto limite, è inefficace.

dpcm-22.01.2018-13