



Ufficio Legislativo e Affari Giuridici

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13, 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.

Si comunica che è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 54 del 6 marzo 2018 il **D.P.C.M. 22 gennaio 2018 n.13** (di seguito il Regolamento), che introduce anche in Italia la disciplina dei *Condhotel*, una nuova tipologia ricettiva già molto diffusa in altri paesi europei.

Finalità del Regolamento è quella di migliorare e diversificare l'offerta turistica, favorendo al contempo gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale.

Ai sensi del Regolamento, per *condhotel* si intende **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 non può superare il 40% del totale della superficie destinata alle camere.**

Il Regolamento si applica agli esercizi alberghieri esistenti che rispettino le seguenti condizioni di esercizio:

- a) Presenza, all'esito dell'intervento di riqualificazione, di almeno 7 camere al netto delle unità abitative ad uso residenziale, ubicate 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;
- b) La superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale non deve superare il 40% del totale della superficie netta destinata alle camere;
- c) Presenza di una 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;

- 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**, per la durata specificata nel contratto di trasferimento della proprietà 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**, consistente in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. n.380/2001, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n.380/2001, **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 stesso;
- f) Rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale (art. 24 del D.P.R. n.380/2001).

Per quanto riguarda le modalità per l'avvio e per l'esercizio dell'attività dei *condhotel*, saranno le Regioni, con propri provvedimenti, a dettarne la disciplina.

Il soggetto che gestisce il *condhotel* è tenuto ad erogare i servizi accessori alle unità abitative a destinazione residenziale **per almeno dieci anni dall'avvio dell'esercizio del *condhotel***, salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell' esercente. **Nel caso in cui i servizi accessori cessino di essere erogati prima del decorso di dieci anni dall'inizio dell'avvio del *condhotel*, si configura una ipotesi di mutamento non consentito di destinazione d'uso dell'immobile.**

Le condizioni di esercizio del *condhotel* devono essere integralmente riportate nei contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un *condhotel*.

In particolare, i contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale devono contenere:

- a) Una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile oggetto della compravendita e dell'ubicazione dello stesso all'interno del *condhotel*, previa descrizione 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 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*;
- 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.**

I contratti devono altresì prevedere le modalità di utilizzo delle singole unità abitative nel caso in cui venga meno l'attività del gestore unico.

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*, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Il Regolamento prevede che 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 nel contratto di trasferimento della proprietà delle unità abitative.

Il Regolamento stabilisce inoltre 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 di cui sopra posti a carico del gestore.** Nel caso in cui anche il proprietario della struttura alberghiera si trovi nell'impossibilità di adempiere agli obblighi stessi, **il medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale.**

E' previsto altresì che il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un *condhotel* deve a sua volta impegnarsi a rispettare le modalità di conduzione del *condhotel*, a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché ad adempiere a tutti gli ulteriori obblighi definiti attraverso il contratto di compravendita dell'unità immobiliare.

Si fa presente che **il gestore unico del *condhotel* deve rispettare tutti gli obblighi di cui all'art. 109 del R.D. n.773/1931**, provvedendo all'identificazione degli ospiti delle unità abitative a destinazione residenziale e comunicando alla questura competente le generalità delle persone ivi alloggiate, **nonché gli obblighi relativi alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche, ai sensi dell'art 7 del D.Lgs.n. 322/1989.**

Il Regolamento prevede, infine, 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 riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale.

Il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite massimo di superficie destinabile ad unità abitative ad uso residenziale, pari al del 40% della superficie netta destinata alle camere: il provvedimento di rimozione del vincolo, per la parte eccedente il predetto limite, è inefficace.

Il vincolo di destinazione alberghiera può essere rimosso altresì 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.

Infine, è stato previsto che le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano devono adeguare i propri ordinamenti a quanto disposto nel Regolamento entro un anno dalla data di pubblicazione dello stesso nella Gazzetta Ufficiale e, quindi, entro il 6 marzo 2019.

Il provvedimento entrerà in vigore il 21 marzo 2018.