

## I condhotel

# Le regole per trasformare le strutture alberghiere

Quadro normativo  
nazionale e regionale

## Condhotel: definizione e caratteristiche

I condhotel sono particolari strutture ricettive all'interno delle quali sono presenti sia camere d'albergo che piccoli appartamenti che possono essere acquistati separatamente e che si avvalgono della gestione unitaria. I condhotel nascono, infatti, dalla riqualificazione di esercizi alberghieri in seguito alla quale una parte delle camere è trasformata in unità abitative destinate alla vendita.

Le caratteristiche e le condizioni di esercizio dei condhotel sono state definite con il Dpcm 13/2018 in attuazione all'art. 31 del Decreto Legge 133/2014 che ha introdotto per la prima volta nell'ordinamento una formula già utilizzata in altri Paesi.

Il Decreto, che si compone in tutto di 13 articoli, fornisce la disciplina di dettaglio soprattutto per quanto riguarda le condizioni e le modalità operative per l'esercizio dell'attività di condhotel ma rimangono, ugualmente, alcuni aspetti poco chiari che verranno in seguito evidenziati. Altre norme regolano, poi, l'acquisto delle unità abitative ad uso residenziale all'interno dei condhotel e gli obblighi dei soggetti coinvolti.

Le previsioni normative nazionali richiedono comunque, per essere effettivamente operative, l'adozione di appositi provvedimenti attuativi regionali quanto meno negli ambiti di materia che essi possono disciplinare.

**Nel DPCM 13/2018 i condhotel sono definiti come esercizi alberghieri esistenti aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da camere destinate alla ricettività e da unità immobiliari a destinazione residenziale, ubicate nello stesso immobile o in altri immobili purché collocati nello stesso comune ad una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero.**

Alle unità residenziali, la cui superficie netta non può superare il 40% del totale della superficie netta destinata alle camere, sono forniti i servizi alberghieri normalmente assicurati dal gestore della struttura ricettiva.

Per la trasformazione delle strutture ricettive in condhotel sono ammessi **interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia** (ai sensi articolo 3 DPR n. 380/2001) all'esito dei quali l'esercizio deve ottenere i

requisiti per una classificazione superiore a quella precedente e comunque non inferiore a tre stelle.

Inoltre, i condhotel, dopo la trasformazione, devono essere caratterizzati, a norma dell'art. 4 DPCM 13/2018, da:

- **almeno sette camere** per l'esercizio dell'attività ricettiva.
- **coesistenza delle camere e delle unità abitative o nello stesso immobile**, oppure ubicazione delle stesse in una o più unità immobiliare inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza che non sia superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero in cui si esegue il 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 come ospiti dell'albergo, sia in qualità 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 tipici dell'esercizio alberghiero estesi anche alle unità residenziali; al riguardo il soggetto cui è affidata la gestione unitaria deve garantire anche ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale la prestazione di tutti i servizi, inclusi quelli attinenti al livello in cui il condhotel è classificato oltretutto l'uso di eventuali strutture comuni.
- rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale. Sul punto però non sono chiari quali dovrebbero essere i requisiti che le unità abitative poste all'interno della struttura alberghiera sono tenute a rispettare.

Il DPCM all'articolo 6 fornisce alcune indicazioni per quanto riguarda la vendita dell'unità abitativa. Si tratta di aspetti di natura meramente civilistica alcuni dei

quali risultano peraltro superflui in quanto la disciplina dei contratti di trasferimento immobiliare, con tutto ciò che ne consegue in termini di documentazione necessaria ai fini della validità dell'atto, è già ampiamente normata.

L'aspetto di rilievo è la previsione in base alla quale nei contratti di trasferimento immobiliare dovranno essere regolate le modalità di utilizzo delle singole unità abitative qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico.

Elemento caratterizzante la disciplina delle unità residenziali situate all'interno dei condhotel è quindi la presenza di un **contratto di trasferimento della proprietà verso un privato**, da un lato, con un **mandato di gestione dal privato all'impresa alberghiera**, dall'altro lato. Quest'ultima, peraltro, conserva il diritto di affittare l'unità residenziale nei periodi in cui il proprietario non la utilizza, previo il suo consenso.

Peraltro viene specificato che nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, il proprietario della struttura alberghiera si impegna, dietro pattuizione, a subentrare negli obblighi del gestore.

Nell'ipotesi di impossibilità sopravvenuta anche per il proprietario della struttura alberghiera, questo si impegna ad indennizzare il proprietario della singola unità abitativa ad uso residenziale.

Anche i proprietari delle unità abitative sono tenuti al rispetto di alcuni obblighi. Devono, ad esempio, non modificare i connotati estetici dell'immobile in caso di interventi edilizi oltre ad altri obblighi definiti eventualmente nelle condizioni contrattuali.

Il Dpcm 13/2018 attribuisce alle Regioni un ruolo importante per trasformare i condhotel in una effettiva opportunità di investimento e di riqualificazione edilizia ed urbana, perché hanno il compito di:

- disciplinare le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività (art. 5);
- **agevolare la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera** - adempimento fondamentale per la realizzazione della quota di unità abitative - prevedendo, nei casi in cui sia necessaria una modifica agli strumenti urbanistici comunali, modalità semplificate per l'approvazione delle varianti (art. 11).

Fino ad ora sono dodici le Regioni che hanno inserito la tipologia del condhotel nell'ambito della propria normativa su turismo e strutture ricettive. Si tratta di: **Abruzzo, Campania, Emilia Romagna, Friuli Venezia-Giulia, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, oltreché la Prov. Aut. Trento.**

In linea generale, si evidenzia che, salvo poche eccezioni, la disciplina regionale attuativa si limita a richiamare o rinviare senza elementi di novità al D.P.C.M. 13/2018.

In molte Regioni la stessa **definizione di condhotel** è meramente riproductiva di quella contenuta nel DPCM e, in alcuni casi, nell'art.31 del Decreto Legge 133/2014, norme che peraltro non sono perfettamente allineate così da rendere ancora più incerta l'interpretazione.

L'ambito applicativo riveste, invece, particolare importanza al fine di includere o meno nella definizione delle strutture ricettive che possono essere trasformate non solo gli alberghi ma anche altre tipologie quali, ad esempio, le residenze turistico alberghiere o altre fattispecie. Al riguardo poche le Regioni che si sono spinte a ricomprendere almeno le RTA.

Per quanto riguarda **le modalità di avvio ed esercizio dei condhotel** la scelta operata da quasi tutte le Regioni analizzate è ricaduta sulla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Abruzzo, Campania, Emilia Romagna, Marche, Sicilia). In Liguria l'avvio deve avvenire su istanza del proprietario mentre la prov. di Trento ha previsto la presentazione del visto di corrispondenza o dell'attestazione di conformità.

In merito all'aspetto di maggior rilievo ossia la possibilità di prevedere una procedura anche semplificata ai fini della rimozione del vincolo alberghiero si rinviene una attuazione frammentaria e non uniforme ma ciò anche in considerazione dell'esistenza di normative urbanistico edilizie diversificate.

## Condhotel: l'attuazione regionale

Nelle schede seguenti sono richiamate le disposizioni attuative regionali ritenute più innovative rispetto alla disciplina nazionale.

*I riferimenti normativi sono elencati in una apposita Tabella alla fine del Dossier.*

### Abruzzo

- La possibilità di trasformare in condhotel gli **esercizi alberghieri riguarda sia Alberghi che Residenze Turistico Alberghiere**.

Gli immobili devono:

- essere **esistenti** alla data di entrata in vigore delle disposizioni del D.L. 31/2014; non rileva se l'attività ricettiva alberghiera risulti avviata, sospesa o cessata.
  - avere destinazione ricettiva alberghiera;
  - avere apposto il vincolo alberghiero o un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale.
- Nel **computo della percentuale massima del 40 per cento della superficie netta** destinata alle camere/unità abitative che mantengono la destinazione turistico ricettiva **sono da ricomprendere i servizi igienici, i locali accessori, (angolo cottura, zona soggiorno etc.), i pianerottoli ed i corridoi di accesso qualora ad esclusivo servizio degli alloggi ad uso turistico ricettivo**, escludendo dal computo della superficie del compendio immobiliare i locali ad uso comune (quali la reception, il bar, sala ristorante, sala soggiorno, centro benessere ed altri).
  - Il mutamento della destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale comporta un frazionamento immobiliare e la conseguente variazione della categoria catastale.

### Emilia- Romagna

- La normativa si applica alle **strutture ricettive esistenti**, ovvero agli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della LR 3/2019, **aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo alberghiero ai sensi della LR 28/1990** (Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia Romagna) **o sussista un vincolo di**

**destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale.**

Non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.

- I proprietari delle singole unità abitative, o il soggetto gestore nel caso in cui sia previsto dal contratto ed il proprietario degli spazi comuni devono dotare le unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da **standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica nel rispetto della vigente normativa regionale**. Anche le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra dotazione devono essere uniformi. Inoltre il Comune può prescrivere ulteriori obblighi relativi al livello minimo di uniformità dell'edificio.
- Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari previa comunicazione scritta al gestore unico, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica.
- Ai fini della **rimozione del vincolo di destinazione alberghiera** e del cambio di destinazione d'uso **i comuni attuano le disposizioni regionali attraverso specifica delibera di consiglio comunale**. Dalla data di efficacia della delibera **non trovano** applicazione le disposizioni contenute in norme o piani comunali **che ostano alla realizzazione** dei condhotel in conformità alla presente legge e secondo quanto deliberato dal consiglio comunale.
- **Il Comune**, al fine di salvaguardare le specificità e caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica del territorio, **può introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel, attraverso procedimento di variante semplificata**.
- Ai **progetti di riqualificazione** si applicano gli **incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana** di cui all'articolo 8 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio).
- **Per gli edifici che non possiedono i requisiti sismici è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali**.
- Ai fini del progetto di riqualificazione e del cambio d'uso a condhotel non è dovuto il ricalcolo delle dotazioni e degli standard pertinentziali.

### Friuli Venezia-Giulia

- La possibilità di trasformare in condhotel le strutture alberghiere riguarda sia quelle **esistenti** che quelle di nuova realizzazione.
- E' ammesso il frazionamento delle unità abitative, camere e suite facenti parte del compendio immobiliare, fatta salva la destinazione turistico-ricettiva dell'intera struttura per l'intero anno, sono frazionabili. In tali casi la **gestione unitaria e la fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare** deve essere **disciplinata da una convenzione**, da stipulare prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo di tipo edilizio nel caso di nuove costruzioni o trasformazioni di strutture esistenti e prima dell'eventuale frazionamento. La convenzione, da trascriversi presso i pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari e di durata minima pari a dieci anni, è stipulata tra i proprietari in conformità a una convenzione-tipo approvata con deliberazione della Giunta regionale. **In ogni caso il frazionamento non può comportare la riduzione dei posti letto alberghieri preesistenti ovvero la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, in assenza di variante allo strumento di pianificazione comunale.**
- Il proprietario dell'unità abitativa situata in condhotel non può effettuare modifiche di qualunque tipo alle facciate, se non quelle concordate con il proprietario della struttura alberghiera, al fine di garantire l'omogeneità estetica dell'immobile.

### Liguria

- La possibilità di trasformare in condhotel riguarda gli alberghi esistenti ossia quelli gravati da vincolo ad albergo ai sensi della LR 1/2008. Non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.
- Qualora la struttura ricettiva alberghiera sia stata interessata da una **riduzione del livello di classificazione in data successiva al 31 dicembre 2019 questa dovrà riqualficarsi ad un livello di classificazione superiore a quello posseduto alla predetta data**. Non è consentito procedere ad una diminuzione del livello a cui il condhotel sia stato classificato in esito all'intervento di riqualficazione.
- La classificazione provvisoria di condhotel è attribuita sulla base della istanza presentata

dal proprietario, corredata del progetto tecnico e degli elaborati predisposti per l'ottenimento del permesso di costruire, integrati da:

- un regolamento che disciplini i rapporti tra le parti;
- un modello di contratto di trasferimento della proprietà delle unità abitative residenziali.

La **classificazione provvisoria ha validità per 5 anni**. Entro tale termine il titolare è tenuto a presentare alla Regione la dichiarazione per l'attribuzione della classificazione.

### Marche

- La possibilità di trasformare in condhotel riguarda gli **esercizi esistenti** tra cui vi rientrano sia gli **alberghi che le residenze turistico alberghiere**. **Non è applicabile alle strutture di nuova costruzione**.
- I proprietari delle singole unità abitative, o il soggetto gestore nel caso in cui sia previsto dal contratto ed il proprietario degli spazi comuni devono dotare le unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da **standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica nel rispetto della vigente normativa regionale**. Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari, previa comunicazione scritta al gestore unico, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e dei caratteri di insieme, anche in caso di manutenzione ordinaria, in conformità al livello di classifica assegnato alla struttura ricettiva.

### Provincia di Trento

- La realizzazione degli interventi necessari per la trasformazione di un esercizio alberghiero in condhotel è subordinata alla **presentazione del visto di corrispondenza o dell'attestazione di conformità** che attestano esclusivamente il rispetto dei parametri e dei requisiti relativi alle unità abitative e agli spazi comuni destinati alla ricettività.
- Per la trasformazione di un esercizio alberghiero in condhotel, **il gestore del condhotel deve presentare al servizio provinciale competente in materia di turismo la dichiarazione di autoclassifica**.

### Sicilia

- La possibilità di trasformare in condhotel riguarda oltre gli **alberghi** anche **le residenze turistico-alberghiere**.
- Ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per l'intero periodo di apertura effettiva della struttura turistico-ricettiva nel suo complesso, o parte di essa. Nel caso in cui il contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative non indichi lo specifico periodo temporale annuale in cui il proprietario dell'unità abitativa si riserva l'uso esclusivo, personale, della stessa, il proprietario deve comunicare il periodo di utilizzo per iscritto al soggetto gestore al fine di consentire al gestore una congrua programmazione dell'attività della struttura.
- I proprietari delle singole unità abitative e il soggetto gestore hanno l'obbligo di consentire, in qualsiasi momento, **l'esercizio delle attività di controllo da parte delle autorità competenti** (Città Metropolitane/Liberi Consorzi Comunali competenti per territorio, ASP, etc.).
- La **violazione di una delle disposizioni in materia di condhotel** da parte dei proprietari e del soggetto gestore, in relazione agli impegni rispettivamente previsti, comporta **l'irrogazione delle sanzioni amministrative** (da euro 258,23 ad euro 1.549,37) previste dalla LR 27/1996 ss.mm.ii, **sino al provvedimento di chiusura in caso di accertata recidiva**. L'azione sanzionatoria è demandata ai Liberi Consorzi Comunali e alle Città Metropolitane competenti per territorio.

### Toscana

- La possibilità di trasformare in condhotel riguarda oltre gli **alberghi** anche **le residenze turistico-alberghiere**.
- La necessità che siano mantenute "almeno sette camere" va interpretata partendo dalla sua contestualizzazione e in considerazione del fatto che la legislazione regionale ammette la trasformazione in condhotel anche di una RTA.
- Nella **superficie netta destinata** alle "camere" sono da ricomprendere i bagni ad uso comune, i locali accessori, i pianerottoli ed i corridoi di accesso qualora ad esclusivo servizio degli alloggi ad uso turistico-ricettivo, escludendo dal computo della superficie del

compendio immobiliare i locali ad uso comune (quali la reception, il bar, la sala ristorante, la sala soggiorno, la sala riunioni, il centro benessere ed altri).



Nell'ipotesi in cui sia necessaria una variante urbanistica la L.R. 65/2014 prevede già i procedimenti semplificati di cui al Titolo II, Capo IV. In particolare: • l'art. 32 e l'art. 35.

## Condhotel: i riferimenti normativi regionali

<b>Abruzzo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 45/1982 (come modificata da LR 3/2020 e da L.R. 29/2020)</li><li>• Delibera Giunta Regionale 282/2020</li></ul>
<b>Campania</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Delibera Giunta Regionale 209/2019</li></ul>
<b>Emilia-Romagna</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 3/2019 (come modificata da L.R. 13/2019)</li><li>•</li></ul>
<b>Friuli Venezia-Giulia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 21/2016 (come modificata da L.R. 6/2019)</li><li>• Delibera Giunta Regionale 904/2021</li></ul>
<b>Liguria</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 32/2014 (come modificata da L.R. 4/2019)</li><li>• Delibera Giunta Regionale 632/2020</li></ul>
<b>Lombardia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 27/2015</li></ul>
<b>Marche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 9/2006 (come modificata da L.R. 33/2017 e da L.R. 28/2020)</li><li>• Delibera Giunta Regionale 1086/2019</li></ul>
<b>Provincia di Trento</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.P. 7/2002 (come modificata da L.P. 5/2019)</li><li>• Decreto del Presidente della Provincia 13-47/Leg. del 2021</li></ul>
<b>Puglia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 11/1999 (come modificata da L.R. 22/2020)</li></ul>
<b>Sardegna</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 16/2017 (come modificata da L.R. 23/2018)</li></ul>
<b>Sicilia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 8/2018 (art.80)</li><li>• Circolare 14050/2020</li></ul>
<b>Toscana</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L.R. 86/2016</li><li>• Decreto del Presidente Giunta Regionale 7.8.2018 n. 47/R</li><li>• Delibera Giunta Regionale 221/2019</li></ul>

22 ottobre 2021