

I condhotel: un nuovo tipo di struttura ricettiva

La fattispecie introdotta dal Decreto n. 13/2018

di Chiara Alessandra Piscitelli

Che cos'è un condhotel

La parola condhotel viene da *condominium hotel*, con ciò intendendo la possibilità di conciliare funzione alberghiera e funzione residenziale. La pratica si è diffusa negli Stati Uniti, diventando presto un fenomeno ordinario anche in Europa.

Si tratta della **trasformazione edilizia di esercizi esistenti**, finora preclusa agli albergatori italiani. Gli alberghi possono vendere a privati una parte delle camere o degli appartamenti collocati all'interno della struttura ricettiva o costruiti vicino all'hotel, a condizione che non superino il 40% della loro superficie. L'acquirente diventa proprietario a tutti gli effetti dei locali comprati.

Nei periodi dell'anno in cui l'immobile è libero, vi è la possibilità che l'unità abitativa a uso residenziale sia, con il consenso del proprietario, adibita da parte del gestore a impiego alberghiero. In questo caso, gestore e proprietario potranno dividere gli utili. I gestori dell'hotel sono tenuti a fornire alle unità abitative ad uso residenziale tutti i **servizi** tipici di una struttura ricettiva alberghiera (in base al livello di classificazione del condhotel), per il periodo indicato nel contratto o comunque per almeno 10 anni.

Le caratteristiche necessarie

Secondo il Dpcm n. 13/2018, il condhotel è «*un esercizio alberghiero aperto al pubblico a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari nello stesso Comune 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, con cucina, la cui superficie totale non può essere più del 40 per cento della superficie destinata alle camere da letto*».

Per poter avviare l'attività di un condhotel sono necessari alcuni **requisiti**:

- classificazione con almeno **tre stelle**;
- disponibilità di almeno **sette camere** per l'esercizio dell'attività ricettiva;
- **distanza** non superiore a 200 m tra le unità abitative a uso residenziale e la struttura principale;
- presenza nelle unità abitative di una **cucina**;
- **portineria** unica per gli ospiti dell'albergo e per i proprietari delle unità abitative;
- **gestione** dei servizi del condhotel unitaria e integrata.

La trasformazione in condhotel

Il condhotel rappresenta spesso il risultato di un intervento di riqualificazione di un albergo: alcune camere cambiano destinazione d'uso, diventando residenziali.

Perché ciò avvenga, è necessario rimuovere il **vincolo di destinazione alberghiera d'uso**.

La proposta turistica offerta dal condhotel concede **vantaggi** sia ai gestori delle strutture alberghiere, sia ai proprietari delle unità abitative.

Per gli hotel sarà possibile ricavare denaro dalle agevolazioni e dalla vendita ai privati, utili per ristrutturare o riqualificare la struttura.

Gli acquirenti avranno l'opportunità di guadagnare dall'investimento immobiliare grazie al suo utilizzo come impiego alberghiero. Inoltre, in caso di fallimento della struttura ricettiva, i proprietari dell'unità immobiliare rimangono tali.

Il ruolo delle regioni

Dopo l'entrata in vigore del Dpcm n. 13/2018, spetta alle regioni, entro un anno, emanare **specifici regolamenti** per disciplinare le modalità di avvio ed esercizio dell'attività di condhotel. Esse avranno il potere di derogare rispetto ai vincoli della norma nazionale.

L'art. 11 del decreto stabilisce che le regioni possano prevedere anche **modalità semplificate per gli interventi di ristrutturazione**, nei casi in cui non sia necessaria una variante urbanistica per la realizzazione delle unità abitative o la riqualificazione delle strutture esistenti.