

STUDIO LEGALE

AVV. PIETRO G. BEMBO

Milano lì 13 marzo 2018

Segnalazione di novità normative per il settore alberghiero e della riqualificazione edilizia: il Condhotel

Il 6 marzo 2018 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica il DPCM del 22.1.2018 n.13 in tema di Condhotel.

La norma ha come fine quella di incentivare la riqualificazione delle strutture alberghiere, consentendo, finalmente anche agli operatori alberghieri o agli investitori immobiliari, di dedicare una parte del complesso alberghiero a residenziale, con autorizzazione al mutamento di destinazione per quanto così destinato.

L'effettivo accesso a questa opzione di parziale destinazione resta subordinata al rispetto di alcune condizioni ed alla emissione delle norme attuative regionali entro il termine di un anno dal 6 marzo 2018 al fine di consentire una mediazione locale tra contrapposte esigenze.

Di cosa si tratta.

In sintesi, i titolari di esercizi alberghieri esistenti possono diversificare la loro offerta turistica destinando a residenziale una quota non superiore al 40% delle superfici delle camere destinate ad albergo. A tal fine possono realizzare opere di riqualificazione dell'hotel in modo da raggiungere una qualità del servizio almeno pari alla categoria di tre stelle.

Queste le prescrizioni per accedere all'opportunità consentita dal nuovo Decreto:

- È possibile solo per gli alberghi che abbiano almeno 7 camere già destinate ad albergo ed alla condizione che le unità residenziali non siano ad una distanza maggiore di 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;
- E' necessario che ci sia la presenza di una portineria unica e di un accesso comune per entrambi i servizi, quelli residenziali e quelli alberghieri, salva la possibilità di avere accessi distinti per i fornitori;
- E' necessario che ci sia una gestione unitaria ed integrata per almeno dieci anni di alloggi e servizi accessori ed eventualmente del vitto, anche se le unità abitative residenziali devono avere una cucina autonoma;
- E' necessario che ci sia nei relativi contratti tra gestore dell'albergo e proprietari delle unità residenziali la previsione dell'obbligo di garantire i servizi unitari e dell'obbligo di subentro del proprietario della struttura alberghiera nelle obbligazioni del gestore in caso di mancata prestazione dei servizi comuni o in subordine del suo obbligo ad indennizzare i proprietari delle unità abitative residenziali;
- E' necessario che venga eseguito un intervento di riqualificazione dell'albergo che consenta all'albergo di ottenere una classificazione minima di 3 stelle;

STUDIO LEGALE

AVV. PIETRO G. BEMBO

- E' necessario che i proprietari delle unità residenziali rispettino le modalità di conduzione del Condhotel, garantiscano l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi.

Il contratto di trasferimento della proprietà delle unità abitative è dunque a contenuto parzialmente vincolato, in quanto il Decreto indica dei contenuti necessari, senza prevederne tuttavia le sanzioni in caso di scostamento, anche se probabilmente verrà meno il favore dell'autorizzazione di legge per il mutamento di destinazione. Ad esempio, nulla si dice circa la possibile destinazione delle unità residenziali, anche se nulla esclude che possano integrare le offerte della struttura alberghiera per locazioni temporanee, né è prevista un'esclusiva in merito, restando facoltà delle parti definire i dettagli di queste opzioni nei loro contratti di trasferimento.

Si precisa tuttavia che l'eventuale violazione delle prescrizioni introdotte dalla nuova norma comporta la decadenza dell'autorizzazione al mutamento di destinazione edilizia da albergo e residenziale per le relative unità abitative, con conseguente inutilizzabilità delle medesime e la possibilità di contestazione di un abuso edilizio con le relative conseguenze.

Quanto invece in riferimento al tipo di intervento edilizio di riqualificazione, la norma consente gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3 co.1 lett. c) del DPR. 6.6.2001 n.380 così come gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 co.1 lett. d) del DPR. 6.6.2001 n.380, salvo il rispetto delle norme edilizie vigenti in materia di agibilità per le unità residenziali di cui all'art. 24 del DPR 380/01.

Nelle more di vedere le norme di attuazione regionali e comunali di uno strumento tanto atteso, penso che nell'ambito di Skal si possano approfondire eventuali esigenze degli associati ed eventualmente organizzare un tavolo di confronto, se non un convegno al fine di illustrare le potenzialità e le criticità di questo strumento, se non elaborare un modello contrattuale in base alle esigenze palesatesi.

Infine, considerato che la parziale trasformazione alberghiera presuppone una riqualificazione edilizia l'evento che si suggerisce potrebbe vedere la partecipazione di società protagoniste della innovazione tecnologica per una ottimale riqualificazione dell'albergo.

Cordiali saluti



Avv. Pietro G Bembo