

## Indicazioni interpretative ed applicative ai Comuni riguardo all'avvio e all'esercizio del condhotel, di cui all'art.23 della l.r. 86/2016

### *1. Trasformazione di una Residenza turistico-alberghiera (RTA) in condhotel*

L'ipotesi di trasformazione di una Residenza turistico-alberghiera (RTA) in condhotel è prevista dal legislatore regionale, in quanto la dizione "esercizi alberghieri", di cui all'articolo 31 del d.l. 133/2014 e all'articolo 23 della l.r. 86/2016 (Testo unico del sistema turistico regionale), comprende - secondo la tipizzazione propria della legge regionale - sia gli alberghi che le RTA, quali "strutture ricettive alberghiere".

Ed infatti il comma 4 dell'articolo 19 "Residenze turistico-alberghiere" del TU dispone:

*"4. Le residenze turistico-alberghiere, in caso di interventi edilizi, possono trasformarsi in condhotel e, come tali, sono assoggettate alla disciplina di cui all'articolo 23."*

### *2. Necessità di un intervento edilizio*

La trasformazione di un albergo o di una RTA in condhotel può realizzarsi solo a patto di effettuare interventi edilizi sul compendio immobiliare, volti alla "riqualificazione", come definita dall'articolo 3 comma 1 lettera e) del d.p.c.m. n.13 del 22.1.2018. Gli interventi contemplati dal d.p.c.m. sono quelli di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

### *3. Numero di minimo camere risultanti all'esito della trasformazione*

La disposizione del d.p.c.m. - art. 4, comma 1, lett. a) - relativa alla "presenza di 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.

Il legislatore statale ha usato il termine "camere", perché si riferisce unicamente agli alberghi; ma tale termine va declinato nel contesto regionale come "camere/unità abitative", perché ci si riferisce anche alle RTA.

Ciò che in definitiva interessa, in ossequio alla finalità della norma, è che all'esito della trasformazione in condhotel permangano almeno sette alloggi (solo camere; solo unità abitative; oppure camere e unità abitative) a destinazione turistico ricettiva.

### *4. Rapporto tra superfici complessive ad uso turistico ricettivo e ad uso residenziale*

All'esito della trasformazione si avrà un complesso costituito da alloggi sia a destinazione d'uso turistico-ricettiva che residenziale.

L'art. 23 della l.r. 86/2016 - riproducendo fedelmente la disposizione di cui all'art.31 del d.l. 133/2014 - dispone che le unità abitative residenziali non superino quanto a superficie complessiva il 40 per cento della superficie complessiva del compendio immobiliare.

L'art. 4, comma 1, lett. b) del d.p.c.m. 13/2018 prevede che la superficie netta delle unità abitative a destinazione residenziale debba rispettare la percentuale massima del 40 per cento della superficie netta destinata alle "camere" (che, tradotto nell'ordinamento regionale, sta a significare gli alloggi - camere e unità abitative - che mantengono la destinazione turistico-ricettiva).

La contemperazione tra i suddetti precetti conduce a considerare che nella superficie netta destinata alle "camere" siano 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).

### *5. Effetti del mutamento di destinazione d'uso*

Il mutamento della destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale comporta un frazionamento immobiliare ed un mutamento della categoria catastale.

### *6. Profili urbanistici*

Nell'ipotesi in cui sia necessaria una variante urbanistica, l'art. 11 comma 1 del d.p.c.m. rinvia alla possibilità che le Regioni disciplinino modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici dei Comuni.

A tal proposito si fa presente che la l.r. 65/2014 prevede già i procedimenti semplificati di cui al Titolo II, Capo IV.

In particolare:

- l'art. 32 disciplina la procedura per le varianti di cui all'art. 30, che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- l'art. 35 disciplina le varianti mediante sportello unico per le attività produttive nel caso in cui venga presentato il progetto con contestuale proposta di variante.