

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.