



REGIONE TOSCANA
UFFICI REGIONALI GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25-02-2019 (punto N 28)

Delibera N 221 del 25-02-2019

Proponente

STEFANO CIUOFFO
VINCENZO CECCARELLI
DIREZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Pubblicita'/Pubblicazione Atto soggetto a pubblicazione integrale (PBURT/BD)

Dirigente Responsabile Stefano ROMAGNOLI

Estensore FRANCESCO GUARDI

Oggetto

Indicazioni interpretative ed applicative ai Comuni concernenti avvio ed esercizio del condhotel, ai sensi art.23 della l.r. 86/2016

Presenti

ENRICO ROSSI	VINCENZO CECCARELLI	STEFANO CIUOFFO
FEDERICA FRATONI	CRISTINA GRIECO	STEFANIA SACCARDI
MONICA BARNI		

Assenti

VITTORIO BUGLI	MARCO REMASCHI
----------------	----------------

ALLEGATI N°1

ALLEGATI

Denominazione	Pubblicazione	Tipo di trasmissione	Riferimento
A	Si	Cartaceo+Digitale	Allegato A

LA GIUNTA REGIONALE

Visto l'articolo 2 comma 2 lettera a) della legge regionale 8 gennaio 2009, n.1 (Testo unico in materia di organizzazione e personale), che attribuisce agli organi di direzione politica l'adozione di atti di indirizzo applicativo degli atti normativi;

Visto l'art. 23 "Condhotel" della l.r. 86/2016) legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale);

Visto il comma 4 dell'articolo 19 della l.r. 86/2016 che dispone che 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;

Visto l'art. 27 "Requisiti dei condhotel" del dpgr 47/R/2018 (Regolamento di attuazione della legge regionale 20 dicembre 2016 n. 86 "Testo unico del sistema turistico regionale");

Visto altresì l'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;

Visto altresì il d.p.c.m. 22 gennaio 2018, n. 13 "Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164";

Rilevato che con l'art.31 d.l. 133/2014 il legislatore statale ha definito una nuova tipologia di struttura ricettiva denominata condhotel;

Considerato che con l'art.23 della l.r. 86/2016 il legislatore regionale ha disciplinato il condhotel, in conformità all'art.31 d.l. 133/2014;

Considerato altresì che l'art. 27 del dpgr 47/R/2018 fa richiamo al d.p.c.m. 13/2018;

Rilevato che il d.p.c.m. 13/2018, nel definire le condizioni di esercizio dei condhotel ed i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera - in attuazione della norma statale - fa altresì rinvio alle Regioni, e precisamente, con riguardo alle condizioni di esercizio relativamente alla disciplina delle modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività (art.5) e con riguardo alla rimozione del vincolo all'eventuale previsione di modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni (art.11);

Considerato che in merito all'applicazione della disciplina del condhotel anche alle residenze turistico-alberghiere, oltre che agli alberghi, occorre fornire alcune precisazioni;

Ritenuto pertanto necessario formulare indicazioni interpretative ed applicative ai Comuni in ordine all'attuazione dell'art. 23 "Condhotel" della l.r. 86/2016;

Visto il parere favorevole del CD, espresso nella seduta del 7 febbraio 2019;

A voti unanimi

DELIBERA

- di approvare le “Indicazioni interpretative ed applicative ai Comuni riguardo all'avvio e all'esercizio del condhotel, di cui all'art.23 della l.r. 86/2016” in allegato A), quale parte integrante del presente atto.

Il presente atto è pubblicato integralmente sul BURT ai sensi degli articoli 4, 5 e 5 bis della l.r. 23/2007 e sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'art.18 della l.r. 23/2007.

SEGRETERIA DELLA GIUNTA
Il Direttore Generale
Antonio Davide Barretta

Il Dirigente responsabile
Stefano Romagnoli

Il Dirigente responsabile
Marco Carletti

Il Direttore
Albino Caporale

Il Direttore
Aldo Ianniello

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.