



Regione Siciliana

ASSESSORATO DEL TURISMO DELLO SPORT E DELLO SPETTACOLO

DIPARTIMENTO DEL TURISMO DELLO SPORT E DELLO SPETTACOLO

Circolare n. 14050 del 20.05.2020

“Disciplina per l’avvio e l’esercizio dei condhotel”

L’Assessore regionale al Turismo, Sport e Spettacolo, visto il DPCM n. 31 del 22 gennaio 2018 “Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel”, visto l’art. 80 “Interventi per il turismo” della L.R. 8 maggio 2018, n. 8 “Disposizioni programmatiche e correttive per l’anno 2018 – Legge di stabilità regionale” e relative note - (Supplemento ordinario n.1 alla GURS n. 25 dell’8 giugno 2018) con il quale la Regione Siciliana ha recepito il citato DPCM emana la presente Circolare esplicativa al DPCM 22 gennaio 2018, n.13.

Il citato DPCM intende favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli alberghi esistenti sul territorio nazionale, in un’ottica di diversificazione dell’offerta turistica.

Nei tredici articoli che lo compongono vengono definite le condizioni di esercizio dei condhotel e indicati i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

Il DPCM si applica alle strutture ricettive esistenti sul territorio regionale, intendendosi a tal fine gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore dello stesso aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo alberghiero o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale. È prevista la possibilità di trasformare in condhotel anche le Residenze turistico-alberghiere (RTA) poiché, in virtù del combinato disposto dal D.A. 15 dicembre 2014 recante “Requisiti per la classifica in stelle delle aziende turistico-ricettive, elencate nell’art. 3 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27” - Allegato A - le RTA sono ricomprese tra le “Strutture alberghiere”.

Ai fini del Regolamento di cui al DPCM n.13/2018, si definiscono condhotel le strutture ricettive alberghiere esistenti, che in seguito ad intervento di riqualificazione si configurino come strutture ricettive alberghiere aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, 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, dotate di servizio autonomo di cucina, che rispettino le seguenti condizioni di esercizio:

a. presenza di almeno sette alloggi (che possono assumere la configurazione di camere, suite, junior suite, unità bicamera), al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'art.3, comma 1, lettera e) del DPCM n.13/2018, ubicate in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune e aventi una distanza non superiore a duecento metri lineari dall' edificio alberghiero sede del ricevimento;

Nel caso in cui il condhotel sia costituito da più immobili, sono di norma considerati inseriti in un contesto unitario immobili che insistano su lotti adiacenti o frontistanti la medesima via o collocati nella medesima piazza, nonché immobili il cui intervento di riqualificazione avvenga nell'ambito di piani particolareggiati o in esecuzione di un progetto unitario previsto dal piano comunale per il miglioramento dell'offerta ricettiva. I Comuni, con i provvedimenti di attuazione della presente legge, possono limitare le fattispecie di “contesti unitari” di riferimento in relazione alle caratteristiche delle rispettive aree del proprio territorio. In tutti i casi rimane fermo il rispetto della distanza massima di 200 metri di cui alla precedente lettera a). L'intervento di riqualificazione di un condhotel che sia costituito da più immobili è soggetto a permesso di costruire assistito da convenzione volta a garantire i requisiti e le condizioni di cui al DPCM n.13/2018 e alla normativa regionale vigente in materia.

b. rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al 40% del totale della superficie netta destinata alle camere;

In relazione al precedente punto b) si precisa che ai fini delle determinazioni della superficie utile destinata agli alloggi occorre computare la superficie utile complessiva, calcolata secondo quanto previsto dalle disposizioni regionali in materia di edilizia, destinata a camere, suite, junior suite, unità bicamera e unità abitative con uso cucina, nonché la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi, come risultante dall'ultimo atto di autorizzazione rilasciato alla struttura ricettiva esistente.

c. presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero, sia di proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, con possibile ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

d. gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel, delle camere, delle suites, delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, per la durata specificata nel contratto di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;

In relazione al precedente punto d) si precisa che la gestione unitaria prevede l'esistenza di un'unica portineria o reception per l'intera struttura (e quindi per tutte le porzioni dislocate anche in stabili diversi) e la fornitura, da parte del gestore, di tutti i servizi alberghieri, in modo integrato e complementare (“gestione unitaria”, appunto). Ciò vale sia per le camere o le suite a destinazione alberghiera, sia per le unità immobiliari a destinazione residenziale. Per queste ultime, i servizi di cui all'art.31, comma 1 del decreto legge n. 133 del 2014 “Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”, devono, comunque, essere erogati per un numero di anni non inferiore a 10 (dieci) dall'avvio dell'esercizio di condhotel, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell' esercente. La violazione di cui al precedente periodo configura, al momento della cessazione anticipata della prestazione dei servizi, un mutamento non consentito della destinazione d'uso dell'immobile.

e. esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;

Qualora la struttura ricettiva alberghiera sia stata interessata da una riduzione del livello di classifica in data successiva a quella di entrata in vigore del DPCM n.31/2018 (21 marzo 2018) questa dovrà riqualificarsi ad un livello di classifica superiore a quello posseduto alla predetta data. Non è consentito procedere ad una diminuzione del livello a cui il condhotel si sia classificato in esito all'intervento di riqualificazione.

f. rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell' articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

g. apertura annuale/stagionale della struttura, secondo quanto previsto dall'art. 5, commi 7 e 9 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27.

Gli artt. 6 e 10 del DPCM n. 31/2018 normano i contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel sono regolati dalla normativa nazionale in materia e devono contenere:

- a. un'accurata e dettagliata descrizione dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del condhotel nonché la descrizione appropriata dell'intera struttura;
- b. le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;
- c. una descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi alla proprietà dell'unità residenziale, delle modalità attraverso cui tali costi sono ripartiti, con indicazione delle spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse e delle spese amministrative e gestionali generali, quali quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del condhotel;
- d. la previsione che l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il consenso di quest'ultimo, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero;
- e. la previsione che, al verificarsi della circostanza di cui al precedente punto d., e dunque nei periodi di non utilizzo, il proprietario non possa affittare autonomamente l'immobile a fini turistici.

Ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per l'intero periodo di apertura effettiva della struttura turistico-ricettiva nel suo complesso, o parte di essa. Ove il contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative non indichi lo specifico periodo temporale annuale in cui il proprietario dell'unità abitativa si riserva l'uso esclusivo, personale, della stessa, il proprietario deve comunicare il periodo di utilizzo per iscritto al soggetto gestore entro il termine previsto dalle norme regionali per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e comunque almeno 30 giorni prima del periodo di apertura annuale della struttura ricettiva, al fine di consentire al gestore una congrua programmazione dell'attività della struttura.

L'acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel avviene tramite stipula di regolare atto di compravendita o di trasferimento della proprietà, a titolo oneroso o gratuito, dell'unità abitativa di tipo residenziale ubicata nel condhotel. L'atto va reso pubblico mediante trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

La gestione alberghiera dei condhotel deve essere effettuata da un unico gestore in modo unitario. Le

single unità abitative della struttura alberghiera e le relative pertinenze devono essere parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettive alberghiere di cui alla legge regionale n. 27/96, classificate secondo requisiti di cui al D.A. 15 dicembre 2014, n. 2351 e ss.mm.ii.

Il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, per l'intero periodo di apertura della struttura, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa regionale vigente, ivi inclusi quelli di cui alle relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel è classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale in merito alla condizioni di godimento e alle modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni.

Nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, a qualunque titolo intervenuta, il proprietario della struttura alberghiera si impegna, attraverso apposita pattuizione contrattuale, a subentrare negli obblighi di cui sopra posti a carico del gestore unico. Nel caso in cui anche il proprietario della struttura alberghiera si trovi nell'impossibilità di adempiere agli obblighi stessi, il medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale. Quest'ultimo si impegna a rispettare le modalità di conduzione del condhotel, a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione negoziale di cui all'art. 6 del DPCM 22 gennaio 2018, n. 13 (Acquisto di unità abitative a uso residenziale ubicate in condhotel).

Ai fini del rispetto dei requisiti e a garanzia del livello minimo dei servizi, il gestore unico deve assicurare alla clientela e ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale tutti i servizi previsti dalla normativa regionale vigente anche in relazione a quanto previsto dalla stessa per il livello in cui il condhotel è classificato.

Quanto ai proprietari delle singole unità abitative, o i soggetti gestori qualora previsto dal contratto, nonché i proprietari degli spazi comuni, questi sono tenuti a dotare le unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica nel rispetto della vigente normativa regionale. Le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra dotazione devono essere uniformi. Il Comune può prescrivere ulteriori obblighi relativi al livello minimo di uniformità dell'edificio.

Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari previa comunicazione scritta al gestore unico, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica di cui sopra.

I proprietari, o il gestore ove previsto nel contratto, devono assicurare la manutenzione ordinaria delle unità abitative al fine del rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica.

Quanto alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche che si applicano alle strutture ricettive, anche per i condhotel valgono le disposizioni previste all'art.5, punto 5.3 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 recante "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" ovvero: "Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote. Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico. Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. In tutte le stanze è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme. La ubicazione

delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un «luogo sicuro statico» o di una via di esodo accessibile. [omissis] Per consentire la visitabilità nelle strutture ricettive si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici”.

Il concetto di “visitabilità” è altresì definito all'art.2, lettera H), dello stesso del D.M n. 236/89: “Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta”.

Quanto agli adempimenti in materia di sicurezza e a fini statistici di cui all'art. 9 del DPCM oggetto della presente circolare, il gestore unico del condhotel - o un suo incaricato - provvede, ai sensi dell'articolo 109 del Regio Decreto 18 giugno 1931, n. 773 (TULPS), e con le modalità indicate dal decreto ministeriale ivi previsto, all'identificazione degli ospiti delle unità abitative a destinazione residenziale e a comunicare alla Questura territorialmente competente le generalità delle persone ivi alloggiate. Lo stesso provvede, inoltre, alla comunicazione a fini statistici delle presenze turistiche, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322 recante “Norme sul sistema statistico nazionale”. In tema di adempimenti a fini statistici, appare opportuno richiamare quanto previsto all'art. 7 del decreto n. 322/89 “Obbligo di fornire dati statistici”, ai fini dell'attuazione del Programma Statistico Nazionale in vigore. Ci si riferisce nello specifico al contenuto dell'allegato 2, al D.P.R. 24 settembre 2015, che prevede l'obbligo di risposta da parte dei soggetti privati, per l'indagine di cui al codice IST-00139 “Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi”.

Tale obbligo, peraltro espressamente previsto dal comma 2 dell'art. 1 del D.A. 25 luglio 2014 istitutivo del sistema Turist@t, riguarda tutte le tipologie ricettive della Regione (alberghi, residenze turistico-alberghiere, bed and breakfast e altri alloggi privati, aree di sosta, residence, agriturismi, campeggi, villaggi turistici, affittacamere professionali e non professionali, residenze d'epoca, case per ferie, case e appartamenti vacanze, rifugi escursionistici/alpini, ostelli) ivi compresi gli alberghi diffusi e i condhotel. Inoltre, con il D.A. n. 469/S2TUR del 20 marzo 2017 l'Assessore regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo giusto titolo, ha ritenuto di includere l'obbligo di risposta tra le informazioni preordinate all'accertamento del requisito per il mantenimento della classifica in stelle delle strutture ricettive.

Sono esclusi dall'obbligo di risposta i dati personali di cui agli articoli 22 e 24 della legge 31 dicembre 1996, n. 675 (“Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”).

Nei casi in cui l'unità abitativa a uso residenziale non venga utilizzata dal proprietario, il gestore unico, che previo consenso del proprietario la adibisce a impiego alberghiero, rimane vincolato sia agli adempimenti previsti dal TULPS in precedenza citato, che a quelli a fini statistici.

Ai fini della 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 uso residenziale (al massimo il 40% del totale della superficie netta destinata alle camere), ove sia necessaria una variante urbanistica, le Regioni possono prevedere, con norme regionali di attuazione, modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

Ove la variante urbanistica non sia necessaria, i Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati a esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa, purché venga mantenuta la gestione unitaria e nel rispetto degli standard previsti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e dalle leggi regionali in materia con riferimento alla

destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale. Il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie netta del 40% destinabile a unità abitative a uso residenziale; il provvedimento di rimozione del vincolo, per la parte eccedente il predetto limite, è inefficace.

Il vincolo di destinazione alberghiera può essere rimosso su richiesta del proprietario della struttura alberghiera in cui si esercita il condhotel, previa restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato. Permane su tutti gli immobili di cui si compone il condhotel, ivi comprese le unità abitative a destinazione residenziale, il vincolo alla gestione unitaria e integrata.

L'esercizio dell'attività di condhotel è soggetto a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) da presentare allo sportello SUAP del Comune territorialmente competente, correttamente compilata e completa in ogni sua parte, corredata di autocertificazione comprovante il possesso dei requisiti igienico-sanitari e strutturali, previsti dalla normativa vigente per i locali di civile abitazione, nonché quelli previsti per l'ottenimento della classifica.

I proprietari delle singole unità abitative e il soggetto gestore hanno l'obbligo di consentire, in qualsiasi momento, l'esercizio delle attività di controllo da parte delle autorità competenti (Città Metropolitane/Liberi Consorzi Comunali competenti per territorio, ASP, etc.).

La violazione di una delle disposizioni di cui alla presente circolare da parte dei proprietari e del soggetto gestore, in relazione agli impegni rispettivamente previsti, comporta all'irrogazione delle sanzioni amministrative (da € 258,23 ad € 1.549,37) di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 6 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27, e ss. mm. ii, sino al provvedimento di chiusura in caso di accertata recidiva. Ai sensi delle competenze attribuite col combinato disposto del comma 6 dell'art. 4 e del comma 1 dell'art. 8 della citata legge regionale n. 27/96.

L'azione sanzionatoria è demandata ai Liberi Consorzi Comunali e alle Città Metropolitane competenti per territorio.

L'Assessore
Manlio Messina