

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IL CONDHOTEL

L'albergo con stanze per la ricettività alberghiera e miniappartamenti con cucina autonoma vendibili a privati (con destinazione residenziale)

Stanze e miniappartamenti possono trovarsi in una o più strutture costruite nello stesso Comune. L'hotel fornisce i servizi accessori, l'alloggio ed eventualmente il vitto sia alle stanze per i clienti sia ai nuovi proprietari.

Il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 13 del 22 gennaio 2018, (Gazzetta Ufficiale 6 marzo 2018) entrato in vigore a fine marzo scorso, definisce una nuova tipologia di esercizio a metà tra le attività ricettive e la proprietà immobiliare residenziale privata: quella dei **Condhotel**.

COS'E' UN CONDHOTEL

La denominazione stessa indica che si tratta di una via di mezzo tra un condominio e un hotel: trattasi, infatti, di una struttura di cui una parte a destinazione alberghiera - con il limite minimo di 7 camere - e di una parte - che non può eccedere il 40% della superficie netta destinata alle camere - a destinazione residenziale, costituita da unità immobiliari necessariamente dotate di cucina e compravendibili per atto notarile. Queste unità abitative sono soggette all'obbligo contrattuale che, per la parte o per le parti dell'anno in cui le stesse non saranno direttamente utilizzate dai rispettivi proprietari e/o dai relativi familiari, esse saranno adibite dal gestore dell'esercizio all'impiego alberghiero, con conseguente ripartizione degli utili con il proprietario.

CARATTERISTICHE DEL CONDHOTEL E CESSIONE DELLE UNITA' ABITATIVE

Le porzioni di immobile a destinazione alberghiera e residenziale possono essere comprese in un unico stabile o possono essere dislocate anche in stabili diversi, purché tutti ubicati nello stesso Comune e ad una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio principale sede del ricevimento alberghiero.

Deve necessariamente esistere un'unica portineria o reception per l'intera struttura (quindi per tutte le porzioni dislocate anche in stabili diversi) e i servizi alberghieri devono essere forniti dal gestore in modo integrato e complementare (dicesi "**gestione unitaria**"): questo vale sia per le camere o le suite a destinazione alberghiera, sia per le unità immobiliari a destinazione residenziale. Il vincolo di durata non può essere inferiore a 10 anni, obbligo che va indicato nell'atto notarile.

Gli articoli del decreto che normano il trasferimento di proprietà sono l'**art. 6** e l'**art. 10**: le unità abitative ad uso residenziale inserite in un Condhotel sono liberamente trasferibili a titolo oneroso o gratuito, con trascrizione degli atti di passaggio di proprietà nei pubblici registri immobiliari.

L'**art. 11** tratta poi della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi su esercizi alberghieri esistenti, per la quota di immobile destinata alla realizzazione delle unità abitative ad uso residenziale di cui è prevista la partecipazione al Condhotel. Detto vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario della struttura alberghiera su cui si esercita il Condhotel anche qualora egli abbia percepito eventuali contributi o agevolazioni pubbliche, previa la restituzione di questi ultimi qualora lo svincolo relativo alla destinazione avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

LE NORME REGIONALI

Le Regioni – che hanno competenza in materia di ricettività e turismo territoriali – hanno l'onere di disciplinare con propri provvedimenti le modalità per l'avvio e per l'esercizio dell'attività dei Condhotel: possono quindi prevedere appositi strumenti di pianificazione concernenti la realizzazione dei Condhotel, dovendo garantire, di intesa con ciascun Comune interessato, una congrua proporzione tra unità residenziali in Condhotel e ricettività alberghiera.

L'**art. 13** del decreto prevede che entro un anno dalla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale le Regioni a statuto ordinario debbano adeguare i propri ordinamenti in materia così come dovranno fare parimenti le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e Bolzano (ai sensi dei rispettivi statuti speciali e delle relative norme di attuazione).

STRUTTURE ESISTENTI

Gli alberghi esistenti alla entrata in vigore della norma, prima di poter essere adibiti a Condhotel, dovranno essere oggetto di interventi di restauro e di risanamento conservativo con una riqualificazione che preveda una **nuova classificazione superiore di almeno una stella** rispetto a quella precedentemente attribuita e comunque non inferiore a tre stelle (finali), fatto salvo per gli alberghi già classificati con quattro stelle o più già prima degli interventi.

Si tratta di una formula già nota e di successo con ampia diffusione negli Stati Uniti e ben radicata in molti Paesi Europei. Per l'Italia è una formula nuova che può rappresentare un interessante forma di investimento edilizio. È necessario valutare ogni singolo provvedimento regionale oltre a possibili future ulteriori precisazioni e integrazioni in merito a più specifiche questioni attuative. Non ultimo è necessario comprendere quale sia, per i proprietari delle unità residenziali, il corretto trattamento fiscale per i redditi derivanti dalla gestione unitaria dei servizi alberghieri. Su questo ultimo punto dovrebbe essere emanata, nelle prossime settimane, una specifica circolare ministeriale.