

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 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. (18G00036)

Vigente al : 24-6-2026

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

sulla proposta del

MINISTRO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ

CULTURALI E DEL TURISMO

di concerto con

IL MINISTRO

DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Vista la legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modifiche ed integrazioni, recante «Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri»;

Visto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, e successive modificazioni, recante «Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59»;

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante: «Riforma dell'organizzazione del Governo,

a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59»;

Visto l'articolo 1, comma 2, della legge 24 giugno 2013, n. 71, con cui sono state trasferite al Ministero per i beni e le attività culturali le funzioni esercitate dalla Presidenza del Consiglio dei ministri in materia di turismo;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171, recante «Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89» e successive modificazioni;

Visto il decreto ministeriale 23 gennaio 2016, recante «Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208»;

Visto il decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge n. 765 del 1967»;

Vista la legge 2 agosto 1990, n. 241, recante: «Nuove norme sul procedimento amministrativo»;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia»;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137»;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002, recante: «Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui principi per l'armonizzazione, la

valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico»;

Visto il decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri, Dipartimento per lo sviluppo e la competitività del turismo del 21 ottobre 2008, «Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, Serie generale, dell'11 febbraio 2009, n. 34, ed, in particolare, il relativo allegato, «Prospetto di definizione degli standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni per la classificazione degli alberghi»;

Visto il decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, recante: «Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio»;

Visto il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, recante: «Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124»;

Visto l'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, recante: «Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo», convertito dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, ai sensi del quale «Per le medesime finalità di cui al comma 1, nonché per promuovere l'adozione e la diffusione della "progettazione universale" e l'incremento dell'efficienza energetica, il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con proprio decreto da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata, aggiorna gli standard minimi, uniformi in tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive e delle imprese turistiche, ivi compresi i condhotel e gli alberghi diffusi, tenendo conto delle specifiche esigenze connesse alle capacità ricettiva e di fruizione dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera adottati a livello europeo e internazionale.»;

Visto il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, recante: «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», convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;

Visto, in particolare, l'articolo 31, il quale al comma 1 dispone che: «Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, [...]» e, al comma 2: «Con il decreto di cui al comma 1 sono altresì stabiliti i criteri e le 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 di cui al medesimo comma. [...]»;

Vista l'intesa intervenuta in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, nella riunione del 22 giugno 2017;

Uditi i pareri del Consiglio di Stato espressi dalla sezione consultiva per gli atti normativi, nelle adunanze del 27 luglio 2017 e del 23 novembre 2017;

Adotta

il seguente regolamento:

Art. 1

Oggetto e finalità

1. Al fine di diversificare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione

degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale, il presente decreto definisce le condizioni di esercizio dei condhotel e indica i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. Il presente decreto si applica agli esercizi alberghieri esistenti che rispettano le condizioni di esercizio di cui all'articolo 4 del presente decreto.

Art. 3

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) condhotel: un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto 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, la cui superficie complessiva non può superare i limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b);
- b) gestione unitaria: attività concernente la fornitura di alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, riferibile ad un condhotel, sia per le camere destinate alla ricettività che, in forma integrata e complementare, per le unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina;

c) fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare: attività concernente la fornitura anche alle unità abitative di tipo residenziale dei servizi alberghieri e aggiuntivi normalmente assicurati dal gestore unico della struttura ricettiva alle camere destinate alla ricettività;

d) gestore unico: il soggetto responsabile della gestione unitaria dell'esercizio alberghiero, avviato ai sensi delle leggi vigenti in materia di avviamento dell'esercizio alberghiero;

e) riqualificazione: interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella, da cui risulti una classificazione minima di tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione di quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui alla presente lettera, anche nel rispetto delle eventuali prescrizioni disposte da leggi regionali;

f) unità abitative ad uso residenziale: unità abitative, per le quali sia intervenuto specifico mutamento di destinazione d'uso, dotate di servizio autonomo di cucina, inserite nel contesto del condhotel, destinate alla vendita e soggette al limite di superficie complessiva di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), del presente decreto.

Art. 4

Condizioni di esercizio dei condhotel

1. I condhotel rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati:

a) presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del presente decreto, ubicati

in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito di cui alla lettera c) del presente comma;

b) rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere;

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

d) gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, di cui all'articolo 5, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;

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

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.

Art. 5

Esercizio dell'attività dei condhotel

1. Le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel rispetto della legislazione vigente e delle disposizioni di cui al presente decreto.

2. I servizi di cui all'articolo 31, comma 1 del decreto-legge n. 133 del 2014, per le unità abitative a destinazione residenziale devono, comunque, essere erogati per un numero di anni non inferiore a dieci dall'avvio dell'esercizio del condhotel, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'esercente. La violazione dell'obbligo di cui al primo periodo configura, al

momento della cessazione anticipata della prestazione dei servizi, un mutamento non consentito della destinazione d'uso dell'immobile.

Art. 6

Acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel

1. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel indicano le condizioni di cui all'articolo 4 poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto di compravendita.

2. In particolare devono essere ricompresi i seguenti contenuti:

a) per quanto riguarda i beni oggetto di compravendita, una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del condhotel, nonché la descrizione appropriata dell'intera struttura;

b) per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;

c) per quanto riguarda i costi imputabili ai proprietari di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel, 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 suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero.

3. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale poste all'interno dei condhotel regolano altresì le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno

per qualunque causa l'attività del gestore unico.

4. 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 posti a carico del gestore ai sensi dell'articolo 7. In subordine, nel caso di impossibilità sopravvenuta, anche per il proprietario della struttura alberghiera, dell'adempimento degli obblighi di cui al precedente periodo, il medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale.

Art. 7

Obblighi del gestore unico

1. Il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ivi inclusi quelli di cui alle rispettive leggi regionali e alle relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel è classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera b).

Art. 8

Obblighi del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale

1. Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel 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'articolo 6.

Art. 9

Adempimenti in materia di sicurezza e a fini statistici

- 1.** Il gestore unico del condhotel o suo incaricato provvede, ai sensi dell'articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, 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, nonché alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322.
- 2.** Il gestore unico, anche nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera d), è soggetto ai controlli sull'esercizio di strutture ricettive previsti dal regio decreto di cui al comma 1.

Art. 10

Trasferimento della proprietà dell'immobile

- 1.** Ai fini della prescritta pubblicità l'atto di compravendita o di trasferimento della proprietà, a titolo oneroso o gratuito, dell'unità abitativa di tipo residenziale ubicata nel condhotel, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Art. 11

Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera

- 1.** 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 ad uso

residenziale, 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.

2. Ove la variante urbanistica non sia necessaria, i Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad 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 destinabile ad unità abitative ad uso residenziale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b); il provvedimento di rimozione del vincolo, per la parte eccedente il predetto limite, è inefficace.

3. Il vincolo di destinazione 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.

Art. 12

Programmazione locale

1. Al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica territoriale, le Regioni, con atti regionali, possono prevedere appositi strumenti di pianificazione concernenti la realizzazione dei condhotel in modo che sia assicurata, d'intesa con ciascun Comune interessato, una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettività alberghiera.

Art. 13

Clausola di salvaguardia delle autonomie

1. Le Regioni a statuto ordinario adeguano i propri ordinamenti a quanto disposto dal presente decreto entro un anno dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Restano ferme, in quanto compatibili con quanto disposto dal presente articolo, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002.

2. Nel medesimo termine di cui al comma 1, le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti ai sensi dei rispettivi statuti speciali e delle relative norme di attuazione.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 22 gennaio 2018

p. Il Presidente del Consiglio dei ministri La Sottosegretaria di Stato Boschi Il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo Franceschini Il Ministro dello sviluppo economico Calenda

Visto, il Guardasigilli: Orlando Registrato alla Corte dei conti il 27 febbraio 2018

Ufficio di controllo sugli atti del MIUR, MIBAC, Min. salute e Min.

lavoro e politiche sociali, reg.ne n. 408