



*Consiglio regionale della Calabria*

XIII LEGISLATURA

PROPOSTA DI LEGGE

“Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria”

Ernesto Francesco Alecci

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE  
“Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria”

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

La presente proposta di legge disciplina i condhotel nella Regione Calabria, in attuazione della normativa statale di riferimento e nel rispetto delle competenze regionali e locali in materia di turismo e governo del territorio. L’obiettivo è favorire la riqualificazione del patrimonio alberghiero esistente e la diversificazione dell’offerta ricettiva regionale.

Il testo definisce il condhotel, ne disciplina le condizioni di esercizio, la gestione unitaria, l’avvio dell’attività mediante SCIA, la classificazione, la vigilanza e il regime sanzionatorio. È inoltre previsto il coordinamento con la normativa urbanistica regionale e la clausola di invarianza finanziaria.

La proposta si coordina con il D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13 e con la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, rinviando ai procedimenti e ai titoli edilizi previsti dall’ordinamento vigente per i profili urbanistici e pianificatori.

**RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA**

La presente relazione tecnico-finanziaria è redatta ai fini della verifica della coerenza della proposta di legge con i principi di copertura finanziaria e di invarianza della spesa. Il testo ha contenuto ordinamentale e procedurale e non istituisce fondi, contributi o strutture amministrative nuove.

Le attività connesse alla ricezione della SCIA, alla classificazione, alla vigilanza, ai controlli e all’adozione della modulistica sono ricondotte alle funzioni già esercitate dalle strutture regionali e comunali competenti in materia di turismo e governo del territorio. Le eventuali attività di adeguamento amministrativo sono assorbibili nelle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

La proposta è quindi attuata in regime di invarianza finanziaria e non determina nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

**Tabella 1 - Oneri finanziari**

Articolo	Descrizione spese	Tipologia I o C	Carattere Temporale A o P	Importo
1	Non comporta oneri finanziari, in quanto reca principi generali e ambito di applicazione della legge.	//	//	//
2	Non comporta oneri finanziari, in quanto reca finalità e obiettivi della legge.	//	//	//
3	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca una definizione normativa dell’istituto.	//	//	//
4	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto disciplina condizioni tecniche e di esercizio attuabili nell’ambito della normativa vigente.	C	A	0
5	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto disciplina rapporti gestionali e contrattuali senza istituire nuovi organismi o contributi.	C	A	0
6	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto attribuisce ai Comuni funzioni attuative nell’ambito delle competenze già esistenti.	C	A	0
7	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto regola un procedimento amministrativo già rimesso ai Comuni e alla struttura regionale competente.	C	A	0

8	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca norme sulla classificazione espletabili dalle strutture regionali competenti.	C	A	0
9	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto disciplina funzioni di vigilanza e controllo già attribuite ai soggetti competenti.	C	A	0
10	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto prevede un regime sanzionatorio amministrativo.			
11	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca il coordinamento con la normativa urbanistica vigente.	//	//	//
12	Reca la clausola di invarianza finanziaria.	//	//	//
13	Non comporta nuovi o maggiori oneri, in quanto reca disposizioni transitorie e attuative.	C	A	0
14	Non comporta oneri finanziari, in quanto contiene abrogazioni e rinvii.	C	A	0

### Criteri di quantificazione

Non occorre alcuna quantificazione di oneri, atteso che la proposta di legge non comporta spesa e che le attività previste sono assorbite dalle strutture e risorse già esistenti a legislazione vigente.

### Tabella 2 - Copertura finanziaria:

Programma / capitolo	Anno 2026	Anno 2027	Anno 2028	
	//	//	//	//
	//	//	//	//

## “Disposizioni per la disciplina dei condhotel nella Regione Calabria”

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 (Principi)

1. La presente legge disciplina, nel rispetto del diritto dell’Unione europea, della Costituzione e delle attribuzioni degli enti territoriali, l’organizzazione e l’esercizio dei condhotel nella Regione Calabria.
2. Per quanto non stabilito dalla presente legge si applicano le disposizioni statali in materia di condhotel e la normativa regionale vigente in quanto compatibile.

Art. 2  
(Finalità e obiettivi)

1. La Regione Calabria, al fine di diversificare e potenziare l'offerta ricettiva sul proprio territorio, promuove la diffusione dei condhotel quale forma di ospitalità alberghiera a gestione unitaria, integrata con unità abitative a destinazione residenziale.
2. La presente legge disciplina le condizioni di esercizio, le modalità di avvio, i profili urbanistici e i controlli relativi ai condhotel.

CAPO II  
DISCIPLINA DEI CONDHOTEL

Art. 3  
(Definizione di condhotel)

1. Ai fini della presente legge, per condhotel si intende l'esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da camere destinate alla ricettività e da unità abitative a destinazione residenziale, nel rispetto della normativa statale vigente.
2. Le unità abitative a destinazione residenziale sono ubicate nello stesso comune dell'esercizio alberghiero e restano soggette ai limiti dimensionali stabiliti dalla normativa statale vigente.

Art. 4  
(Condizioni di esercizio)

1. I condhotel devono rispettare le condizioni di esercizio previste dalla normativa statale vigente e dalla presente legge.
2. La struttura è dotata di portineria unica e di gestione integrata dei servizi, con possibilità di ingresso separato per dipendenti e fornitori.
3. L'intervento di riqualificazione assicura il raggiungimento della classificazione minima prevista dalla normativa vigente.
4. Restano fermi i requisiti edilizi, urbanistici, igienico-sanitari, di sicurezza e di agibilità previsti dalla normativa vigente.

Art. 5  
(Gestione unitaria e rapporti con i proprietari)

1. I contratti di trasferimento delle unità abitative a uso residenziale sono stipulati nel rispetto della normativa statale vigente e disciplinano l'uso delle parti comuni e dei servizi condivisi.
2. La gestione del condhotel è affidata a un unico gestore, che assicura l'erogazione unitaria dei servizi e l'utilizzo delle unità nella propria disponibilità nei periodi di non uso da parte dei proprietari.
3. Nei periodi di chiusura della struttura, i servizi ai proprietari sono regolati dal contratto di cui al comma 1, fermo restando il servizio di portineria, ove previsto dalla normativa vigente.

Art. 6  
(Funzione dei Comuni)

1. I Comuni provvedono agli adempimenti necessari per la realizzazione dei condhotel nell'ambito delle rispettive competenze e nel rispetto della normativa urbanistica vigente.
2. I Comuni possono disciplinare, con proprio atto, le modalità applicative per la realizzazione dei condhotel, in coerenza con gli strumenti urbanistici comunali e con la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19.

Art. 7  
(Avvio dell'attività di condhotel)

1. L'esercizio dell'attività di condhotel è soggetto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare al Comune territorialmente competente secondo la modulistica approvata dalla Regione.
2. Alla SCIA sono allegati la dichiarazione del possesso dei requisiti e della classificazione, nonché la documentazione prevista dalla normativa statale e regionale vigente.
3. Il Comune trasmette la segnalazione alla struttura regionale competente per i controlli e la classificazione.
4. La Regione approva la modulistica necessaria per la SCIA e per gli adempimenti connessi.

CAPO III  
VIGILANZA E SANZIONI

Art. 8  
(Requisiti di classificazione)

1. I condhotel sono classificati secondo i requisiti previsti dalla legge regionale 3 maggio 1985, n. 26, e dalla normativa regionale di attuazione, in quanto compatibili.
2. La classificazione è effettuata dalla struttura competente sulla base della documentazione allegata alla SCIA e degli esiti delle verifiche tecniche, ove previste.
3. Restano fermi gli standard minimi di qualità, sicurezza, accessibilità e dotazione dei servizi stabiliti dalla normativa vigente.

Art. 9  
(Vigilanza e controllo)

1. Le funzioni di vigilanza e controllo sull'osservanza delle disposizioni della presente legge sono esercitate dal Comune e dalla Regione per i profili di rispettiva competenza.
2. Il Comune e la Regione possono svolgere ispezioni, sopralluoghi e verifiche documentali.
3. Le risultanze dei controlli sono comunicate ai fini dell'adozione dei provvedimenti di competenza.

Art. 10  
(Sanzioni)

1. La violazione delle disposizioni della presente legge, degli atti di indirizzo della Giunta regionale, della modulistica e delle ulteriori disposizioni applicative adottati ai sensi della medesima comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 5.000,00 a euro 20.000,00.
2. La sanzione è graduata in relazione alla gravità della violazione, alla sua reiterazione, alla durata dell'inosservanza e all'eventuale pregiudizio arrecato all'interesse pubblico tutelato.
3. In caso di reiterazione delle violazioni o di persistente inosservanza delle prescrizioni impartite dalle autorità competenti, restano fermi i provvedimenti di sospensione o cessazione dell'attività previsti dalla normativa vigente.

CAPO IV  
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 11  
(Coordinamento con la normativa urbanistica regionale)

1. Per gli interventi finalizzati alla trasformazione di esercizi alberghieri in condhotel si applicano la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, e la restante normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, in quanto compatibili.
2. Restano fermi i procedimenti e i titoli edilizi previsti dalla normativa statale e regionale vigente.
3. I Comuni assicurano il coordinamento tra la disciplina dei condhotel e gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Art. 12  
(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Dall'applicazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 13  
(Disposizioni transitorie)

1. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale adotta gli atti di indirizzo, la modulistica e le ulteriori disposizioni applicative necessarie per l'applicazione della presente legge.
2. I procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono definiti secondo la normativa vigente al momento della presentazione della relativa istanza, salvo che l'interessato richieda l'applicazione della presente legge ove compatibile.

Art. 14  
(Abrogazioni e rinvii)

1. Sono abrogate le disposizioni incompatibili con la presente legge.
2. Per quanto non espressamente previsto, si applicano le disposizioni statali in materia di condhotel, la legge regionale 3 maggio 1985, n. 26, e la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, in quanto compatibili.

F.to Ernesto Francesco Alecci