

Da albergo a Condhotel: cosa prevede il progetto di legge regionale

La proposta, che dovrà ora passare al vaglio dell'Assemblea legislativa, si applica alle "strutture ricettive esistenti", intendendosi a tal fine gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale con destinazione ricettiva alberghiera, indipendentemente dal fatto che l'attività alberghiera sia avviata, sospesa o cessata. La **superficie massima** che può essere messa in vendita non deve superare il 40% di quella complessiva netta delle camere. E se il Condhotel è costituito da più immobili, questi devono essere inseriti in un contesto unitario, nello stesso Comune e avere una distanza massima di 200 metri dall'edificio sede della reception.

A fronte di questa possibilità c'è l'**obbligo** per gli albergatori di **reinvestire le somme** percepite dalle vendite o dagli affitti, **in interventi di riqualificazione** (restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia), a cui si applicano gli incentivi urbanistici regionali per riuso e rigenerazione urbana, in grado di fare acquisire alla struttura una classificazione superiore a quella attribuita in precedenza, **minimo 3 stelle**. Da quest'ultimo vincolo sono esclusi i 4 stelle o superiori.

Gli interventi che possono essere realizzati puntano sia **alla crescita degli standard** di qualità ma anche alla **sicurezza**, prevedendo ad esempio per gli edifici che non possiedono i requisiti sismici anche interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Il progetto di legge disciplina i requisiti e le condizioni di esercizio che le strutture devono avere per diventare Condhotel, armonizzando la normativa regionale con quella statale in materia di strutture ricettive ed edilizia. In particolare, le strutture dopo gli interventi di riqualificazione, devono essere aperte al pubblico, avere un gestore unico, un **minimo di sette camere**, servizi accessori ed eventualmente vitto oltre a unità abitative residenziali private con cucina.

Il gestore della struttura si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative, i servizi alberghieri a partire dalla **portineria unica** sia per gli ospiti dell'hotel che per i proprietari delle abitazioni.

I proprietari delle nuove unità abitative si impegnano a loro volta a rispettare le modalità di conduzione del Condhotel, a garantire gli standard e l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi.

Ogni proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per l'intero o per un limitato periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva. Nei periodi in cui le unità abitative non sono riservate dal proprietario, l'alloggio residenziale potrà essere dato in disponibilità al gestore unico della struttura, affinché siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero.

Per quanto riguarda le **colonie marine e montane**, classificate come tali dai Comuni sulla base della loro originaria destinazione, possono essere applicate le disposizioni di legge per diventare a loro volta Condhotel destinando a unità abitativa a residenziale una superficie massima pari al 40% di quella utile dell'immobile, mentre il resto degli spazi deve avere destinazione ricettiva alberghiera. Alla base dell'allargamento del provvedimento c'è lo scopo di favorire processi di

riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati e di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere.

Infine, il progetto di legge **individua modalità semplificate** di recepimento della norma da parte dei **Comuni** e di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici, ove sia necessaria la variante urbanistica. In quest'ultimo caso, basterà infatti adottare un unico provvedimento per l'intero territorio comunale o per aree omogenee che, con il fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche dell'ospitalità turistica del territorio, assicurino una adeguata proporzione tra unità abitative a uso residenziale e ricettività alberghiera. Inoltre, per le aree da sottoporre a particolare tutela, potranno essere individuati e definiti requisiti di maggiore qualità del servizio e della stessa struttura.