Anche in Italia è arrivata la formula del Condhotel

di Anna Maria Pia Chionna

Pubblicato il 30 Marzo 2018

Per condhotel si intende un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune, 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; l'obiettivo è rilanciare ulteriormente il settore turistico in Italia

Anche in Italia è arrivata la formula del Condhotel, già presente nei Paesi anglosassoni, come possibilità di diversificare e migliorare la qualità dell'offerta turistica incentivando gli investimenti di riqualificazione delle strutture alberghiere.

È stato, infatti, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 54 del 6 marzo 2018 il **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13** recante "*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*".

Il Decreto è entrato in vigore lo scorso 21 marzo e consentirà di rimuovere il vincolo di destinazione alberghiera limitatamente ad un quota delle unità abitative a destinazione residenziale di esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale al fine di incentivare gli investimenti di riqualificazione delle strutture.

Per condhotel si **intende** un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune, 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 non può superare il 40% del totale della superficie destinata alle camere.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Le condizioni di esercizio dei condhotel sono le seguenti:

- presenza di almeno sette camere, all'esito dell'intervento di riqualificazione;
- rispetto della percentuale massima, pari al 40%, della superficie delle unità abitative ad uso residenziale sul totale della superficie destinata alle camere;
- 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;
- gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel, siano esse delle camere che delle unità abitative ad uso residenziale, per la durata del contratto di trasferimento di queste ultime e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;
- esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
- rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale.

I *contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale* ubicate in un condhotel, detti anche convenzioni, devono essere trascritti nei registri immobiliari e devono indicare le suddette condizioni:

- una descrizione dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del condhotel, nonché la descrizione appropriata dell'intera struttura;
- le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;
- una descrizione accurata 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;
- 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.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Questa complessa operazioni genererà i seguenti *obblighi*:

- 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, anche quanto stabilito in via convenzionale;

- Il proprietario dell'unità abitativa 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.

Ai fini della *rimozione del vincolo di destinazione alberghiera*, 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.

Ove, invece, 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 rifermento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale.

30 marzo 2018

Anna Maria Pia Chionna

https://www.commercialistatelematico.com/articoli/2018/02/credito-imposta-riqualificazione-alberghi-2018.html

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D