

# Condhotel: cos'è e quali sono le norme che lo regolano

di [Gianfranco Visconti](#)

Pubblicato il 15 Maggio 2021

Cos'è il Condhotel? Si tratta di un tipo di struttura turistica poco conosciuta, ma dalle grandi possibilità... Esaminiamo le norme di legge statale che lo hanno introdotto e il vincolo di destinazione delle strutture ricettive.

## Cos'è il condhotel e quali sono le sue caratteristiche essenziali

Il condhotel è una struttura ricettiva alberghiera di recente istituzione **composta da una o più unità immobiliari, cioè edifici o parti autonome di essi** (anche appartamenti o piani di edifici), ubicati nello stesso comune e distanti non più di duecento metri lineari<sup>[1]</sup>, **parte destinata ad albergo con classificazione minima di tre stelle<sup>[2]</sup>, parte destinata a unità abitative a destinazione residenziale<sup>[3]</sup> con servizio autonomo di cucina destinate alla vendita.**

Le unità abitative a destinazione residenziale possono rappresentare massimo il 40% della superficie netta delle camere del condhotel<sup>[4]</sup>.

Oltre a ciò **questa struttura mista ricettivo – residenziale o, più precisamente, alberghiero – residenziale**, deve essere dotata di una **portineria unica e fornire i servizi alberghieri** (per esempio: accoglienza, pulizia, lavanderia, eventuale fornitura di vitto. ecc.) **anche alle unità abitative a destinazione residenziale per una durata non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel.**<sup>[5]</sup>

Infine, questa attività non può essere esercitata in un edificio nuovo ma solo in un edificio preesistente, su cui è stato fatto un intervento di riqualificazione edilizia che ha prodotto un albergo con classificazione di minimo tre stelle<sup>[6]</sup>.



Dato che le norme sul condhotel considerano solo gli alberghi, riteniamo sicuramente del tutto escluse le strutture extralberghiere ed anche le altre categorie di albergo come i motel (data la loro specializzazione nell'assistenza alle autovetture o imbarcazioni) o i villaggi – albergo (perché in questo caso ci sono più edifici in un'area recintata, senza cucina autonoma e con servizi centralizzati), mentre le residenze turistico alberghiere (le cui unità abitative hanno servizio autonomo di cucina), gli alberghi – centro benessere, gli alberghi – dimora storica (o residenza d'epoca) dovrebbero poter essere gestiti sotto forma di condhotel.

Il termine **condhotel** deriva chiaramente dalla sintesi dei termini “condominio più hotel”, anche se, come abbiamo visto dalla sua definizione, è più corretto dire che esso funziona come un hotel, cioè un albergo con annesso un condominio o parti di quest'ultimo<sup>[7]</sup>.

Il condhotel ha il chiaro obiettivo di diversificare l'offerta ricettiva riqualificando edifici di pregio che ospitano anche appartamenti residenziali a cui si offrono le comodità dei servizi alberghieri, il che fa capire che questa è un'offerta per segmenti di clientela con capacità di spesa elevata o, come si dice nel marketing, “premium price”.

Inoltre, se il condhotel occupa interamente un edificio principale in cui si esercita l'attività ricettiva alberghiera normale ed una o più case autonome<sup>[8]</sup> a destinazione residenziale, in esso può non esservi nessun condominio senza che ciò pregiudichi la natura di condhotel della struttura.

Infine, facciamo notare che l'albergo (cioè, in questo caso, l'hotel<sup>[9]</sup>) è definito come “un esercizio ricettivo aperto al pubblico, a gestione unitaria, che fornisce alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o parti di stabile”, con capacità ricettiva non inferiore a sette stanze e almeno un locale ad uso comune.<sup>[10]</sup>

La definizione

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento