# Approvato il progetto di legge regionale per l'avvio dei condhotel

18 Marzo 2019

Con la delibera di Giunta regionale n. 249 del 18 febbraio scorso è stato approvato il progetto di legge regionale che definisce la disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie.

Nello specifico con questo progetto di legge la Regione Emilia-Romagna, in attuazione delle disposizioni nazionali in materia (DL 133/2014 cd. "Decreto Sblocca Italia" e DPCM 13/2018), si prevedono modalità semplificate per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici dei Comuni che si rendano necessarie al recepimento della norma, nonché a favorire gli investimenti volti alla riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 5 della legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità) esistenti.

Si specifica che la normativa statale definisce "condhotel" come 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 determinati limiti previsti dalla norma stessa.

Il progetto di legge regionale si compone di quindici articoli; evidenziamo in particolare i seguenti:

- l'art. 2 che stabilisce che la legge si applichi alle "strutture ricettive esistenti" e precisa che a tal fine debbano intendersi gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale, specificando che a tal fine non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.
  Viene fatto salvo quanto previsto all'art. 10 del Pdl, che prevede e disciplina la possibilità di destinare a condhotel gli immobili classificati come colonie marine e montane al fine di favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare e rifunzionalizzare e di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere e montane;
- l'art.3 che disciplina i requisiti che le strutture devono possedere per assumere la specificazione tipologica di condhotel e le relative condizioni di esercizio;
- l'art.4 che specifica i contenuti e le caratteristiche del progetto relativo all'intervento di riqualificazione. In particolare al comma 3 è previsto che ai progetti di riqualificazione si applichino gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui

all’articolo 8 dalla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, nonché che al fine di incentivare il riuso e la rigenerazione urbana ed il miglioramento dei livelli di sicurezza sismica e di prestazione energetica, per gli edifici che non possiedono i requisiti simici sia consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali;

- l’art. 5 che disciplina le condizioni e le modalità relative alla rimozione del vincolo di destinazione alberghiera. In particolare al comma 1 viene stabilito che i Comuni potranno concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d’uso a civile abitazione limitatamente alla percentuale massima di superficie utile destinabile ad unità abitative ad uso residenziale, previo pagamento del contributo di costruzione e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa, purché venga mantenuta la gestione unitaria e nel rispetto dei requisiti previsti dalle norme regionali in materia urbanistico-edilizia e da quelle settoriali con rifermento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale;
- l’art. 9 che individua le modalità di recepimento da parte dei Comuni e di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici ove sia necessaria la variante urbanistica ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, del cambio di destinazione d’uso, nei limiti di cui alla proposta di legge, e relativa possibilità di frazionamento, funzionali all’acquisizione della qualifica di condhotel, individuando due modalità semplificate;
- l’art. 10 che introduce disposizioni particolari sul recupero delle colonie. In particolare al comma 1 viene stabilito che al fine di favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare le disposizioni possono essere applicate agli immobili esistenti classificarti come colonie marine e montane ai sensi della normativa regionale, nel rispetto di tutte le condizioni e dei requisiti previsti dalla proposta di legge, fatto salvo che, nel caso di specie, può essere destinata ad unità abitative a destinazione residenziale una superficie massima pari al 40% della superficie utile dell’immobile e la restante parte dell’immobile deve avere destinazione ricettiva alberghiera.