

Il condhotel e il condominio

Il condhotel è un 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. Il termine condhotel è stato utilizzato per la prima volta nell'ambito del D.L. 83 del 31 maggio 2014, recante «Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo» (c.d. decreto art bonus). Analizziamone le caratteristiche e particolarità.

Contributo a cura di
Nicola Frivoli

Il condhotel: uno strumento per il rilancio del turismo

Il condhotel è un 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. Il termine condhotel è stato utilizzato per la prima volta nell'ambito del D.L. 83 del 31 maggio 2014, recante «Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo» (c.d. decreto art bonus). Analizziamone le caratteristiche e particolarità.

Nicola Frivoli
Avvocato

Quadro normativo

Con il D.L. 133 del 12 settembre 2014 (convertito nella legge 106/2014, c.d. Legge "Sblocca Italia"), si è posto l'accento sull'accezione del condhotel, che afferisce i rapporti di natura privatistica.

L'art. 31, comma 1, precisa che le unità abitative a destinazione residenziale possono essere oggetto di diritti, evidentemente anche reali, di soggetti diversi dall'impresa alberghiera; sicché, le condizioni di esercizio, riguardano sia i rapporti con il pubblico dei turisti, sia quelli con i proprietari delle unità residenziali, nelle quali pure l'impresa offre i propri servizi, in forma integrata e complementare a quanto avviene nelle camere tradizionali.

Pertanto, nella peculiare disciplina in questione, per come essa è formulata, vengono in rilievo competenze eterogenee, alcune delle quali di stretta spettanza esclusiva statale, altre a vario titolo attribuite alle Regioni e alle Province autonome.

Per l'applicabilità di questa nuova figura alberghiera, si è dovuto attendere un decreto attuativo, ovvero il D.P.C.M. 13 del 22 gennaio 2018.

Tale regolamentazione ha avuto la finalità di ampliare, migliorare e diversificare l'offerta turistica, favorendo al contempo gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale. L'art. 6 del D.P.C.M. 13/2018, fornisce una lista dei contenuti che devono essere necessariamente presenti, a pena di nullità, nei contratti di trasferimento della proprietà: condizioni di godimento e modalità relative all'uso di eventuali strutture comuni; descri-

zione accurata dell'immobile; descrizione appropriata di tutti i costi connessi e imputabili ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale ubicate nel condhotel e delle modalità con le quali tali costi sono ripartiti; clausola secondo la quale l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore a impiego alberghiero.

Caratteristiche dell'istituto

La figura del condhotel è da considerarsi una attività ricettiva mista tra albergo e residenze private e l'art. 31, comma 1, D.L. 133 del 12 settembre 2014, ha chiarito il concetto: *“esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti 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 non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati”*.

Dunque, questa del condhotel è una modalità ricettiva che si colloca a metà strada fra l'albergo e l'abitazione privata, ma prossima all'albergo diffuso, proveniente da altri ordinamenti e costumi e caratterizzata dalla facoltà per il proprietario dell'albergo di fornire ospitalità e servizi ovvero offrire in vendita le singole stanze facenti parte di edifici condominiali ma nel limite del 40% della superficie abitativa, che così diverrebbero autonome ed indipendenti, mantenendo o meno il collegamento con la gestione aziendale alberghiera. In altri termini, per rendere meglio il significato, la gestione della struttura è unitaria nel senso che anche ai titolari delle unità abitative di tipo residenziale sono forniti i servizi alberghieri e aggiuntivi normalmente assicu-

rati dal gestore unico della struttura ricettiva alle camere destinate alla ricettività (art. 3, comma 1, lettera c e d). Dalla definizione si deduce e si rende evidente come la riqualificazione sia necessaria per poter configurare una struttura come condhotel. Del resto, una delle finalità dell'introduzione della disciplina dei condhotel nell'ordinamento giuridico nazionale è proprio rappresentato dagli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, nonché dagli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) dello stesso D.P.R.

Dopo la ristrutturazione, nella struttura alberghiera vi dovranno essere unità abitative a destinazione residenziale, cioè locali per le quali sia intervenuto specifico mutamento di destinazione d'uso, dotate di servizio autonomo di cucina, inserite nel contesto del condhotel, destinate alla vendita e la cui superficie complessiva non può superare i limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. b), cioè il quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere (art. 3, comma 1, lett. f). Così, in perfetta coerenza con lo scopo della normativa di rilanciare il settore turistico.

Requisiti necessari per l'esercizio del condhotel

I condhotel possono nascere solo qualora sussistano determinate condizioni che attengono sia ad aspetti tecnici sia funzionali delle strutture ricettive. In primo luogo, l'albergo deve essere soggetto ad interventi di riqualificazione, all'esito dei quali possa ottenere i requisiti per una classificazione superiore a quella precedente e comunque non inferiore a tre stelle. Sotto questo profilo, quindi, le società immobiliari possono acquistare e ristrutturare strutture ad oggi inutilizzate (i Comuni, infatti, non concedono trasformazioni di vecchi alberghi in complessi esclusivamente residenziali), potendo altresì godere

di bonus in termini di cubatura.

A seguito dei lavori di ripristino, l'edificio deve essere dotato di almeno sette camere al netto delle unità abitative ad uso residenziale (che devono risultare agibili ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001), rispettando la percentuale massima del 40% del totale della superficie destinata alle stanze. Lo scopo della normativa è quello di rilanciare il settore turistico e, quindi, la struttura, anche dopo la necessaria ristrutturazione finanziata con le vendite ai privati, deve mantenere la sua originaria vocazione di tipo alberghiero.

Si comprende allora perché l'esercizio di un condhotel sia condizionato anche dalla necessaria presenza di una portineria che dovrà essere unica e disponibile tanto per clienti quanto per proprietari. La portineria unica non va però confusa con la portineria eventualmente presente nel condominio in cui è ubicata l'unità abitativa. Quest'ultima svolgerebbe servizio solo per la collettività condominiale con esclusione dei servizi di accoglienza del condhotel. In ogni caso è necessaria una gestione unitaria e integrata dei servizi per una durata specificata a priori nel contratto ma, comunque, non inferiore ai dieci anni dall'avvio dell'attività in questione, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'esercente (art. 5, comma 2). Naturalmente, poi, sempre in coerenza con le finalità perseguite, devono essere rispettate quelle esigenze di sicurezza proprie delle strutture alberghiere, con la conseguenza che anche nei condhotel si rende necessario effettuare verifiche sugli arrivi e le presenze degli ospiti, con esclusioni dei proprietari delle unità private e loro familiari. In particolare, il gestore unico del condhotel deve provvedere anche all'identificazione degli ospiti delle unità abitative a destinazione residenziale e a comunicare alla questura competente le generalità delle persone ivi alloggiate, nonché ad adempiere agli obblighi relativi alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche.

Il condohotel e il condominio

I condhotel configurano una nuova concezione che affianca a un diritto proprietario esclusivo il vantaggio di usufruire dei servizi tipici dei soggiorni alberghieri. Si tratta di uno schema negoziale che si realizza attraverso lo stretto collegamento tra il frazionamento immobiliare e l'attività aziendale unitaria di gestione dei servizi alberghieri offerti obbligatoriamente ai proprietari delle singole unità immobiliari, secondo un modello sostitutivo della tradizionale relazione di accessorietà tipica del condominio. Dunque, la natura ibrida e complessa della nuova figura giuridica - la quale si riflette nella sua stessa denominazione - richiede che siano regolamentati anche importanti aspetti condominiali (totalmente ignorati dal legislatore). Del resto per dimostrare la compatibilità del regime di condominio con la destinazione alberghiera basta considerare che in uno stesso edificio, possono ben esistere più unità immobiliari soggette a proprietà esclusiva e a destinazioni diverse e che in questi casi insorge il regime del condominio (per esempio, i primi piani sono destinati ad albergo, i piani alti destinati ad abitazione. Il condominio, infatti, si costituisce in seguito alla semplice coesistenza nello stesso edificio di più proprietà solitarie e, ad un tempo, di più cose, servizi ed impianti destinati all'uso comune, essendo a questo fine irrilevante la destinazione d'uso dell'edificio dettata dalle norme urbanistiche (Cass. civ., Sez. II, sent. 25 gennaio 2007, n. 1625). Quando l'unico proprietario della struttura vende la prima stanza-appartamento e una quota delle parti comuni nasce un condominio - condhotel e dovrà trovare applicazione la relativa disciplina, con la conseguenza che si dovrà convocare un'assemblea, nominare un amministratore (se i condomini sono superiori ad otto), redigere un regolamento e relative tabelle (se i condomini sono superiori a dieci). Mentre l'eventuale fruizione dei servizi alberghieri dovrà essere ricondotta alla stipulazione di forme negoziali specifiche ac-

compagnate dalle tutele previste dal c.d. codice del consumo, il godimento delle parti ed aree comuni (campi da tennis, piscine, palestre, aree verdi, ecc.) sarà soggetta alla disciplina prevista nell'articolo 1102 cod. civ., applicabile anche agli edifici condominiali. L'individuazione delle parti comuni però non sempre risulterà agevole. La hall d'ingresso, la cucina, gli uffici, siano certamente parti comuni nell'ottica dell'albergo, mentre è dubbio che possano essere considerate parti comuni nell'ottica del condominio. Tale problema si può risolvere solo inserendo negli atti di acquisto precise indicazioni che consentano senza incertezze di individuare i beni condominiali, distinguendoli dalle strutture funzionali alla conduzione dell'attività alberghiera.

La questione è strettamente connessa a quelle delle spese condominiali, aspetto totalmente ignorato dal legislatore che si è limitato a disciplinare solo gli oneri gestionali della struttura alberghiera. I due profili però dovranno essere tenuti ben distinti, considerando che solo per le spese comuni ai partecipanti al condominio potranno operare le disposizioni della disciplina condominiale in tema di contabilità e di rendiconto da parte dell'amministratore del caseggiato.

Finalità della nuova forma alberghiera

L'art. 2 del D.P.C.M. 13 del 22 gennaio 2018 precisa che le norme del nuovo decreto si applicano agli esercizi alberghieri esistenti che rispettano le condizioni di esercizio richieste dallo stesso decreto. Del resto, lo scopo del legislatore è sempre di più quello di diversificare l'offerta turistica, favorendo gli investimenti anche mediante la previsione di nuovi strumenti tecnico giuridici, con l'obiettivo di incentivare il turismo, migliorandone e diversificandone l'offerta, nonché agevolando la partecipazione dei privati alla proprietà delle strutture esistenti. Tale limitazione agli esercizi "esistenti", in una prima lettura rigorosa e letterale della norma, mirerebbe a limitare la portata operativa dello

stesso intervento normativo, anche se è evidentemente finalizzata a favorire investimenti volti alla riqualificazione di esercizi alberghieri esistenti. In altre parole, le norme riguardano solo gli alberghi esistenti già autorizzati all'esercizio dell'attività alberghiera: questo vuol dire che la struttura ricettiva non può nascere come condhotel ma l'immobile può diventare condhotel se ha la destinazione alberghiera e rispetta le condizioni di esercizio previste dalla normativa (art 4 del D.P.C.M. 13/2018).

Però, in realtà, in assenza di un dato legislativo che la impedisca, non si può escludere che l'edificio possa sorgere dall'origine con le caratteristiche del condhotel.

In conclusione

Come precisa il D.P.C.M. del 22 gennaio 2018, il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie netta destinabile ad unità abitative (il provvedimento di rimozione del vincolo per la parte eccedente il predetto limite è inefficace).

In ogni caso se per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera e la conseguente destinazione di una parte delle camere ad uso residenziale, è 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. Qualora la variante urbanistica non sia invece necessaria, i Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, solo previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione: in tal caso sarà possibile anche il frazionamento e l'alienazione anche per singola unità abitativa, purché venga mantenuta la gestione unitaria e siano rispettate le zone territoriali e la normativa regionale di settore.