

**Relazione accompagnatoria alla proposta di Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel e degli standard qualitativi obbligatori minimi per la classificazione degli stessi, in attuazione dell'articolo 37, comma 1, lett. a), b), g), l) della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27, nel rispetto delle disposizioni del D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13.**

La proposta di *“Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel e degli standard qualitativi obbligatori minimi per la classificazione degli stessi in attuazione dell'articolo 37, comma 1, lett. a), b) e l) della legge regionale 27/2015, nel rispetto delle disposizioni del D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13”* dà attuazione all'articolo 37, comma 1, lett. a), b) e l) della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27, rubricato *“Regolamento di attuazione”*, che prevede che la Giunta disciplini con regolamento taluni aspetti relativi all'avvio ed alla gestione delle strutture ricettive alberghiere, tra cui rientrano i condhotel (cfr. articolo 18, comma 3, lett. d) l.r. n. 27 del 2015).

In particolare, il sopra citato articolo 37, prevede che la Giunta regionale, con regolamento, disciplini, fra l'altro:

- a) i criteri per il riconoscimento delle denominazioni specifiche delle strutture ricettive alberghiere, nonché di quelle aggiuntive;
- b) i livelli di classificazione delle strutture ricettive ai sensi di quanto disposto dall'articolo 20, comma 1;  
[.....]
- g) i contrassegni identificativi delle strutture ricettive che devono essere affissi, a spese di chi esercita l'attività, all'esterno della struttura  
[.....]
- l) quanto altro necessario per definire e qualificare le strutture ricettive.

I condhotel sono qualificati, dall'articolo 19, comma 4 della l.r. n. 27/2015, come *esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da uno 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 netta destinata alle camere a destinazione alberghiera e, per la parte residenziale, non potrà in alcun modo beneficiare degli aumenti delle cubature riservate dagli strumenti urbanistici alle superfici destinate a funzioni turistico-ricettive.*

Il comma, in prima stesura di legge riprendeva la definizione dei condhotel dell'articolo 31 del Decreto-legge n. 133 del 2014; successivamente a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento approvato con DPCM 22 gennaio 2018, n. 13, la definizione regionale di condhotel è stata aggiornata con le previsioni relative alla superficie da poter destinare ad appartamenti ad uso residenziale introdotte dal DPCM stesso (cfr. articolo 2 comma 1 lettera a) della l.r. 22/19).

Con il Regolamento si vuole adeguare l'ordinamento regionale individuando i criteri e le modalità per l'avvio e l'esercizio dei condhotel così come prevedono l'articolo 31, comma 3 del Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 e l'articolo 5, comma 1 del DPCM n. 13, del 22 gennaio 2018.

Lo scopo del legislatore è di diversificare l'offerta turistica, favorendo gli investimenti volti alla riqualificazione degli edifici 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.

Si evidenzia che l'articolato del regolamento è snello poiché si è voluta evitare la duplicazione delle disposizioni già contenute nel citato D.P.C.M.

Gli aspetti legati ai profili urbanistici contenuti nell'articolo 5 sono stati condivisi con la Direzione Generale Territorio e Protezione Civile.

#### *Ambito di applicazione (Articolo 2)*

Si prevede la possibilità di realizzare un condhotel negli immobili esistenti adibiti all'esercizio dell'attività ricettiva albergo o hotel di cui all'art. 18, comma 3 lett. a) della l.r. n. 27/2015 e anche nelle residenze turistiche alberghiere (RTA) di cui all'articolo 18, comma 3 lettera b) della stessa legge.

Il DPCM n. 13 del 2018 individua, infatti, quale ambito di applicazione della disciplina dei condhotel gli esercizi alberghieri e in Lombardia tra le strutture ricettive alberghiere sono ricomprese anche le RTA secondo la definizione di cui all'art. 19, comma 2, della legge regionale n. 27/2015 e con gli standard obbligatori minimi di cui all'allegato C del Regolamento Regionale n. 5 del 2009.

#### *Classificazione (Articolo 3)*

Per la classificazione dei condhotel si è fatto rinvio, quanto ai servizi e alle dotazioni delle parti comuni e ai servizi e alla dotazione delle camere, agli standard qualitativi obbligatori minimi per la classificazione degli alberghi (allegato A) del R.R. 5/2009), mentre per le dotazioni delle unità abitative ad uso ricettivo e ad uso residenziale, si è fatto riferimento a quelle previste nell'allegato C) del citato regolamento.

Il DPCM 13/2018 prevede solo che le unità abitative ad uso residenziale siano dotate di servizio autonomo di cucina.

Attualmente, per la classificazione delle strutture ricettive alberghiere (alberghi e RTA) per le quali esiste già un regolamento, si fa riferimento alle "Linee guida per lo svolgimento da parte delle Province delle funzioni amministrative relative alla classificazione, vigilanza e applicazione delle sanzioni per gli esercizi alberghieri" di cui alla DGR n. IX/1189/2010 che, ancorché adottata in vigenza della legge regionale n. 15/2007 successivamente abrogata, contiene indicazioni sulla classificazione ancora attuali e applicate dalle Province.

In particolare, le citate Linee guida prevedono che, gli esercizi con tipologia strutturale mista, in quanto composti da camere e da appartamenti devono essere valutati, per quanto riguarda la dotazione delle unità abitative, secondo i requisiti previsti in legge rispettivamente per le camere e per gli appartamenti, mentre per la prestazione dei servizi secondo la classe di appartenenza (numero di stelle) che può essere quella dell'albergo o dell'RTA, secondo la prevalenza di camere o di appartamenti all'interno dell'esercizio.

Per la classificazione dei condhotel invece, in tema di servizi e dotazioni delle parti comuni, si applicano sempre gli standard qualitativi obbligatori minimi per la classificazione degli alberghi, indipendentemente dalla prevalenza. Tali standard dovranno essere sempre garantiti indipendentemente dal fatto che il condhotel sia composto in via prevalente da unità abitative. Tenuto conto dell'attuale classificazione di cui all'allegato C del r.r. 5/2009, si rende opportuno precisare che non osta alla classificazione pari a 5 stelle della struttura ricettiva condhotel (laddove ne sussistano i relativi requisiti in base all'applicazione dei criteri di cui all'allegato A) la circostanza che le unità abitative abbiano i requisiti per una classificazione pari a 4 stelle (in quanto questo rappresenta il livello massimo di classificazione raggiungibile per le unità abitative).

In ogni caso è opportuno segnalare che per la classificazione è prevista la revisione, a livello nazionale, in forza dell'articolo 1, comma 15, DL n. 152/2021:

*..il Ministero del turismo, con decreto da emanare entro il 31 marzo 2023, previa intesa in sede di Conferenza unificata, provvede ad aggiornare gli standard minimi, uniformi in tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive e delle imprese turistiche, ivi compresi i condhotel e gli alberghi diffusi, tenendo conto delle specifiche esigenze connesse alle capacità ricettiva e di fruizione dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera.*

Pertanto, a seguito della citata revisione si provvederà all'aggiornamento degli atti amministrativi regionali in materia.

*Disposizioni sul contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale (Articolo 4)*

Da un'attenta rilettura del DPCM si ricava che l'utilizzo delle unità abitative a destinazione residenziale deve essere comunque compatibile con la gestione unitaria del condhotel escludendo che tali unità possano essere utilizzate dal proprietario per finalità non compatibili con tale gestione unitaria quale ad esempio lo svolgimento di attività ricettiva diversa dal condhotel.

*Modifiche della destinazione d'uso dell'immobile (Articolo 5)*

Con riguardo ai profili di tipo urbanistico si rimanda alla disciplina urbanistica regionale. In particolare, l'articolo 51, prevede quanto segue:

*“Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT”.*

L'articolo 52, commi 1-3 invece prevede:

1. *I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.*

2. *I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.*

3. *Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.*

Inoltre, si evidenzia quanto previsto all'art. 5, comma 2 rispetto alla definizione di superficie netta rilevante per l'applicazione dell'istituto del condhotel. Si è infatti operato un rinvio alla definizione di "superficie utile" di cui all'Allegato b) della deliberazione della Giunta regionale 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", ovvero la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

#### *Avvio dell'attività (Articolo 6)*

L'articolo allinea l'avvio dell'attività alle procedure previste per le altre strutture ricettive alberghiere disciplinate all'articolo 38 comma 1 della legge regionale n. 27 del 2015.

#### *Contrassegno identificativo (Articolo 7)*

In conformità con la previsione dell'articolo 37, comma 1, lett. g) della legge regionale n. 27 del 2015, vengono definite le caratteristiche generali dei contrassegni identificativi, le cui immagini e dimensioni saranno individuate in dettaglio con apposita delibera di giunta.

#### *Controlli e sanzioni (Articolo 8)*

Sui controlli e le sanzioni l'articolo rimanda all'articolo 39 (Vigilanza e sanzioni di competenza del comune) e all'art. 40 "Vigilanza e sanzioni di competenza delle province e della Città metropolitana di Milano" della legge regionale n. 27 del 2015.

#### *Disposizioni transitorie e finali (Articolo 9)*

Viene fatto esplicito rimando a quanto disposto nel DPCM 22 gennaio 2018, n. 13 per quanto non disciplinato nel regolamento.

#### *Entrata in vigore (Articolo 10)*

Contiene la cd. clausola d'urgenza in relazione all'entrata in vigore delle disposizioni del regolamento che si verifica il giorno successivo alla relativa pubblicazione sul B.U.R.L.