

**Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna**  
**X Legislatura**

**Deliberazione legislativa n. 108 del 17 aprile 2019**

**DISCIPLINA PER L'AVVIO E L'ESERCIZIO DEI CONDHOTEL E PER IL RECUPERO DELLE COLONIE.  
MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 28 LUGLIO 2004, N. 16 (DISCIPLINA DELLE STRUTTURE  
RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ)**

*(Approvata nella seduta antimeridiana del 17 aprile 2019 - ore 11,36)*



## INDICE

- Art. 1 Oggetto e finalità
- Art. 2 Ambito di applicazione
- Art. 3 Specificazione tipologica di condhotel e condizioni di esercizio
- Art. 4 Intervento di riqualificazione
- Art. 5 Vincolo di destinazione – modalità di svincolo
- Art. 6 Acquisto e gestione unitaria ed integrata di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel
- Art. 7 Rispetto dei requisiti e livello minimo dei servizi
- Art. 8 Riserva d'uso per i singoli proprietari di unità abitative ad uso residenziale
- Art. 9 Recepimento da parte dei comuni e adeguamento degli strumenti urbanistici comunali
- Art. 10 Disposizioni particolari sul recupero delle colonie
- Art. 11 Avvio dell'attività
- Art. 12 Controlli
- Art. 13 Sanzioni
- Art. 14 Modifiche alla legge regionale n. 16 del 2004
- Art. 15 Disposizioni finali

**Art. 1**  
**Oggetto e finalità**

1. La presente legge in attuazione delle disposizioni nazionali in materia, disciplina le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel territorio regionale, prevedendo altresì modalità semplificate per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici dei comuni che si rendano necessarie al recepimento della norma, al fine di diversificare e rafforzare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti, di cui all'articolo 5 della legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità), e di promuovere processi di riqualificazione e di rigenerazione degli immobili esistenti classificati come colonie.

**Art. 2**  
**Ambito di applicazione**

1. La presente legge si applica alle “strutture ricettive esistenti”, intendendosi a tal fine gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo alberghiero ai sensi della legge regionale 9 aprile 1990, n. 28 (Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna) o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale, fatto salvo quanto previsto all'articolo 10. A tal fine non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.

**Art. 3**  
**Specificazione tipologica di condhotel e condizioni di esercizio**

1. Possono assumere la specificazione tipologica di condhotel le strutture ricettive alberghiere esistenti che in seguito ad intervento di riqualificazione si configurino come strutture ricettive alberghiere aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte 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, che rispettino le seguenti condizioni di esercizio:

a) presenza di almeno sette alloggi (che possono assumere la configurazione di camere, suite, junior suite, unità bicamera), al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 4, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;

- b) rispetto della percentuale massima della superficie utile delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al 40 per cento del totale della superficie utile destinata agli alloggi, come meglio precisato al comma 3;
  - c) 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, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
  - d) gestione unitaria ed integrata dei servizi del condhotel, degli alloggi a destinazione ricettiva e delle unità abitative ad uso residenziale, regolata mediante apposito disciplinare conforme ad apposito schema-tipo approvato dalla Giunta regionale;
  - e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
  - f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia);
  - g) apertura annuale della struttura, come definita all'articolo 4, comma 2, della legge regionale n. 16 del 2004.
2. Ai fini di cui al comma 1, lettera a), qualora il condhotel sia costituito da più immobili, sono di norma considerati inseriti in un contesto unitario immobili che insistano su lotti adiacenti o frontistanti la medesima via o collocati nella medesima piazza, nonché immobili il cui intervento di riqualificazione avvenga nell'ambito di piani particolareggiati o in esecuzione di un progetto unitario previsto dal piano comunale per il miglioramento dell'offerta ricettiva. I comuni, con gli atti di attuazione della presente legge, possono limitare le fattispecie di "contesti unitari" di riferimento in relazione alle caratteristiche delle rispettive aree del proprio territorio. In tutti i casi rimane fermo il rispetto della distanza massima di 200 metri di cui al comma 1, lettera a), del presente articolo. L'intervento di riqualificazione di un condhotel che sia costituito da più immobili è soggetto a permesso di costruire assistito da convenzione volta a garantire i requisiti e le condizioni di cui alla presente legge ed alla restante normativa regionale in materia.
3. In relazione al comma 1, lettera b), si precisa che ai fini delle determinazione della superficie utile destinata agli alloggi occorre computare la superficie utile complessiva, calcolata secondo quanto previsto dalle disposizioni regionali in materia di edilizia, destinata a camere, suite, junior suite, unità bicamera e unità abitative con uso cucina, nonché la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi,

come risultante dall'ultimo atto autorizzatorio rilasciato alla struttura ricettiva esistente, fatto salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 3, ed all'articolo 10.

**Art. 4**  
Intervento di riqualificazione

1. Per intervento di riqualificazione si intendono gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera d) dell'Allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) del medesimo Allegato, la cui realizzazione comporti per la struttura ricettiva alberghiera l'acquisizione, secondo le disposizioni regionali, di una classificazione superiore rispetto a quella precedentemente attribuita di almeno una stella e comunque non inferiore a tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione a quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui al presente articolo, nel rispetto delle prescrizioni disposte dalla legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione. La documentazione tecnica di cui si compone il progetto di riqualificazione dovrà contemplare il piano economico dell'intervento complessivo, da cui si evinca l'equilibrio tra i costi dell'intervento di riqualificazione e le risorse derivanti dall'alienazione delle unità abitative.
2. Qualora la struttura ricettiva alberghiera sia stata interessata da una riduzione del livello di classifica in data successiva al 21 marzo 2018 questa dovrà riqualificarsi ad un livello di classifica superiore a quello posseduto alla predetta data. Non è consentito procedere ad una diminuzione del livello a cui il condhotel si sia classificato in esito all'intervento di riqualificazione.
3. Ai progetti di riqualificazione in esame si applicano gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 8 dalla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio). 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 sismici (costruiti prima della classificazione sismica) è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali. In tal caso il requisito di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), trova applicazione calcolando il 40 per cento della superficie utile degli alloggi a destinazione ricettiva alberghiera e la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi sul progetto del nuovo edificio a seguito della riqualificazione.
4. Per gli edifici vincolati i predetti interventi potranno essere effettuati ove consentiti e nel rispetto dei vincoli esistenti, previo parere degli enti preposti alla tutela.

5. Ai fini del progetto di riqualificazione e del cambio d'uso a condhotel non è dovuto il ricalcolo delle dotazioni e degli standard pertinenziali, fatto salvo quanto diversamente previsto dai comuni nella variante di cui all'articolo 9, commi 2, 3, 4 e 5.

### **Art. 5**

#### **Vincolo di destinazione – modalità di svincolo**

1. In funzione degli interventi di riqualificazione su edifici esistenti a destinazione ricettiva alberghiera funzionali ad acquisire la specificazione tipologica di condhotel, nel rispetto delle condizioni e dei requisiti di cui alla presente legge, 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 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 riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale. Il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie utile destinabile ad unità abitative ad uso residenziale ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b).

2. Il vincolo di destinazione può essere rimosso alle condizioni di cui al comma 1 su richiesta del proprietario della struttura alberghiera in cui si esercita il condhotel, previa restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

3. Permane su tutti gli immobili di cui si compone il condhotel, ivi comprese le unità abitative a destinazione residenziale, il vincolo alla gestione unitaria ed integrata di cui all'articolo 6.

### **Art. 6**

#### **Acquisto e gestione unitaria ed integrata di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel**

1. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel sono regolati dalla normativa nazionale in materia.

2. La gestione alberghiera dei condhotel deve essere effettuata da un unico gestore in modo unitario. Le singole unità abitative della struttura alberghiera e relative pertinenze devono essere parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettive alberghiere a norma della legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione.

3. Il gestore unico deve garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, per l'intero periodo di apertura della struttura, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ed in particolare quelli previsti dagli atti attuativi della legge regionale n. 16 del 2004 per il livello in cui il condhotel è classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale nel contratto di cui al comma 1 in merito alle condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni. Il gestore unico deve altresì assicurare che le unità abitative in disponibilità allo stesso nei periodi di non uso da parte dei rispettivi proprietari siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero.

4. Nei periodi di chiusura della struttura ricettiva alberghiera l'erogazione dei servizi alberghieri di cui sopra ai proprietari delle unità abitative è regolato dal contratto di cui al comma 1, fermo restando che il gestore deve garantire il servizio di portineria ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale per l'intero anno solare.

5. Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel deve rispettare le modalità di conduzione del condhotel, garantendo il mantenimento dell'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione di cui al comma 1.

### **Art. 7**

#### Rispetto dei requisiti e livello minimo dei servizi

1. Il gestore unico deve assicurare alla clientela ed ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale tutti i servizi previsti dalla legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel è classificato.

2. I proprietari delle singole unità abitative, o il soggetto gestore qualora previsto dal contratto, ed il proprietario degli spazi comuni devono dotare le unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica nel rispetto della vigente normativa regionale.

3. Le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra dotazione devono essere uniformi. Il comune può prescrivere ulteriori obblighi relativi al livello minimo di uniformità dell'edificio.

4. Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari previa comunicazione scritta al gestore unico, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica di cui sopra.

5. I proprietari, o il gestore ove previsto nel contratto, devono assicurare la manutenzione ordinaria delle unità abitative al fine del rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica.

### **Art. 8**

#### Riserva d'uso per i singoli proprietari di unità abitative ad uso residenziale

1. Qualora il proprietario di singole unità abitative intenda avvalersi di una riserva d'uso esclusivo della unità abitativa di proprietà può farlo con le modalità indicate nel presente articolo. Detta facoltà, in conformità alla presente legge, deve essere altresì espressamente prevista nel contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative.

2. Ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per l'intero o per un limitato periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva.

3. Ove il contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative non indichi lo specifico periodo temporale annuale in cui il proprietario dell'unità abitativa si riserva l'uso esclusivo della stessa, il proprietario deve comunicare il periodo di uso esclusivo per iscritto al soggetto gestore entro il termine previsto dalle norme regionali per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e comunque almeno 30 giorni prima del periodo di apertura annuale della struttura ricettiva, al fine di consentire al gestore una congrua programmazione dell'attività della struttura.

4. Nei periodi in cui il proprietario delle unità abitative ad uso residenziale non si riservi l'uso esclusivo, l'unità abitativa può essere destinata esclusivamente ad uso turistico-ricettivo da parte di terzi mediante il gestore unitario con le modalità di cui all'articolo 6.

### **Art. 9**

#### Recepimento da parte dei comuni e adeguamento degli strumenti urbanistici comunali

1. Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, del cambio di destinazione d'uso limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale, nei limiti di cui alla presente legge, e relativa possibilità di frazionamento, funzionali all'acquisizione della qualifica di condhotel, i comuni attuano le presenti disposizioni attraverso specifica delibera di consiglio comunale a valenza di atto ricognitorio per l'applicazione di normativa sovraordinata. In tal caso trova applicazione l'articolo 19, comma 6, lettera c), della legge regionale n. 24 del 2017. Dalla data di efficacia della medesima delibera di consiglio comunale non trovano applicazione le disposizioni contenute in norme o piani comunali che ostano alla realizzazione dei condhotel in conformità alla presente legge e secondo quanto deliberato dal consiglio comunale.

2. L'Amministrazione comunale, al fine di salvaguardare le specificità e caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica del territorio, può introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel, attraverso il seguente procedimento di variante semplificata:

- a) adozione della proposta di variante da parte della giunta comunale;
- b) presentazione delle osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna;
- c) espressione del parere del comitato urbanistico di cui all'articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2017 in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle osservazioni di cui sopra. Trascorso tale termine si considera acquisita la valutazione positiva;
- d) decisione delle osservazioni ed approvazione della variante da parte del consiglio comunale.

3. La variante di cui al comma 2 deve assicurare una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettività alberghiera e può essere relativa all'intero territorio comunale o ad aree omogenee dello stesso. L'Amministrazione comunale con la variante può inoltre:

- a) individuare i contesti unitari di cui all'articolo 3, comma 2;
- b) definire requisiti di maggiore qualità del servizio e della struttura, per aree del territorio comunale da sottoporre a particolare tutela.

4. L'efficacia della variante si perfeziona alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

5. La variante di cui ai commi 2, 3 e 4 può comportare modifiche all'insieme degli strumenti urbanistici comunali interessati.

## **Art. 10**

### Disposizioni particolari sul recupero delle colonie

1. 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, l'amministrazione comunale, con le modalità di cui all'articolo 9, può prevedere che le presenti disposizioni possano altresì essere

applicate agli immobili esistenti classificati come colonie marine ai sensi della normativa regionale, nel rispetto di tutte le condizioni e dei requisiti previsti dalla presente legge, fatto salvo che nel caso di specie il requisito di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), trova applicazione come segue: può essere destinata ad unità abitativa a destinazione residenziale una superficie massima pari al 40 per cento della superficie utile dell'immobile e la restante parte dell'immobile deve avere destinazione ricettiva alberghiera.

2. Nell'ambito del procedimento inerente alla riqualificazione dell'immobile e di cambio di destinazione d'uso viene apposto il vincolo alberghiero alla parte di immobile a destinazione ricettiva ed il vincolo di gestione unitaria di cui all'articolo 6 all'intero immobile; inoltre si deve provvedere al pagamento del contributo di costruzione commisurato rispettivamente alla destinazione ricettiva e, per quanto concerne le unità abitative, alla destinazione residenziale.

3. Qualora l'amministrazione comunale si sia avvalsa della possibilità di cui al comma 1, le presenti disposizioni prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili degli strumenti di pianificazione territoriale, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di tutela del patrimonio storico-culturale, architettonico e testimoniale e delle eventuali specifiche disposizioni pianificatorie di all'articolo 9, commi 2 e 3, della presente legge.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle colonie montane, classificate come tali dai comuni sulla base della loro originaria destinazione.

**Art. 11**  
Avvio dell'attività

1. L'esercizio dell'attività di condhotel è soggetto a segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) a cui allegare la dichiarazione circa il possesso dei requisiti e di classifica. La modulistica sarà approvata con atto del dirigente del servizio regionale competente.

**Art. 12**  
Controlli

1. I proprietari delle singole unità abitative e il soggetto gestore hanno l'obbligo di consentire l'esercizio in qualsiasi momento delle attività di controllo da parte delle autorità competenti.

**Art. 13**  
Sanzioni

1. Fatte salve le sanzioni di cui al Titolo VI “Sanzioni” della legge regionale n. 16 del 2004 e le eventuali ulteriori sanzioni previste dalle normative vigenti, la violazione di una delle disposizioni di cui alla presente legge da parte dei proprietari e del soggetto gestore, in relazione agli impegni rispettivamente previsti, comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pecunaria da euro 15.000,00 a euro 90.000,00.

**Art. 14**

Modifiche alla legge regionale n. 16 del 2004

1. Il comma 6 dell’articolo 4 della legge regionale n. 16 del 2004 è sostituito dal seguente:

- “6. Sono strutture ricettive alberghiere:
- a) gli alberghi;
  - b) le residenze turistico-alberghiere;
  - c) i condhotel.”.

**Art. 15**

Disposizioni finali

1. Per quanto non previsto e per quanto compatibili trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge regionale n. 16 del 2004.

\*\*\*\*

PM/It

Il presente testo è conforme in ogni sua parte a quello approvato dall'Assemblea legislativa.

LA PRESIDENTE  
f.to Simonetta Saliera

È copia conforme all'originale.

Firmato digitalmente  
la Responsabile del Servizio  
Anna Voltan

