



**DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO – TURISMO – DPH
DPH002 - SERVIZIO POLITICHE TURISTICHE,
DEMANIO MARITTIMO E SOSTEGNO ALLE IMPRESE**

**MODALITÀ PER L’AVVIO E L’ESERCIZIO DEL CONDHOTEL
Indicazioni applicative e operative**

Il presente documento stabilisce le modalità per l’avvio e l’esercizio dell’attività di Condhotel ai sensi dell’art. 13 della L.R. n. 3 del 20 gennaio 2020 e fornisce indicazioni applicative e operative per una uniforme attuazione nel territorio regionale.

1. Riferimenti normativi per l’attività di Condhotel

I principali riferimenti normativi sono i seguenti:

- D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 54 del 6 marzo 2018) recante "Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei Condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164".
- L.R. n. 3 del 20 gennaio 2020, art 13, comma 1, di modifica ed integrazione della L.R. 33 luglio 1982, n. 45 “Disciplina della classificazione alberghiera nella Regione Abruzzo”, introduce tra le tipologie di aziende alberghiere anche i Condhotel.

2. Definizioni e condizioni di esercizio dell’attività di Condhotel

Le definizioni relative al Condhotel sono stabilite dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13, ed, in particolare, dagli Art. 2 “Ambito di applicazione”, Art. 3 “Definizioni” e Art. 4 “Condizioni di esercizio dei Condhotel”.

3. Modalità di avvio del Condhotel

L'attività di Condhotel è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con le modalità di cui agli artt. 9 e 9 bis della L.R. 26. gennaio 1993, n. 11 “Strutture ricettive e stabilimenti balneari: prezzi, classifica, statistica, vigilanza e sanzioni. Normativa organica”.

Per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), è utilizzata la nuova modulistica unica regionale delle strutture ricettive alberghiere approvata con D.G.R. n. 316 del 3 giugno 2019 in attuazione dell'Accordo sancito ai sensi dell'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e gli Enti Locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati Repertorio atti n. 28/CU del 17 Aprile 2019 .

4. Modalità di esercizio del Condhotel

La classificazione del Condhotel è obbligatoria ed è requisito indispensabile per l'esercizio dell'attività turistico ricettiva, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11/93.

Il Condhotel ha la classificazione minima di 3 stelle conseguite dopo l'intervento di riqualificazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.C.M. n. 13 del 22 gennaio 2018.

La classificazione è attribuita ai sensi ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 45/1982, tenuto conto dei punteggi assegnati in relazione ai servizi e requisiti previsti dalle Tabelle A e B allegate alla L.R. n. 45/1982, e degli standard minimi previsti dal D.P.C.M. del 21 ottobre 2008 (G.U. N. 34 dell'11 febbraio 2009) “Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera”.

Al Condhotel si applicano, limitatamente alla parte di compendio immobiliare a destinazione turistico – ricettiva, gli obblighi di comunicazione previsti dalla L.R. n. 11/1993.

5. Indicazioni interpretative ed applicative

Il presente atto fornisce, di seguito, indicazioni interpretative ed applicative utili per una uniforme attuazione nel territorio regionale, con riferimento, in particolare, agli Art. 2 “Ambito di applicazione”, Art. 3 “Definizioni” e Art. 4 “Condizioni di esercizio dei Condhotel”.

5.1 Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 2 “Ambito di applicazione” del D.P.C.M. n. 13/2018, le norme del Regolamento si applicano **agli esercizi alberghieri esistenti**, e si applicano, pertanto, sia agli **Alberghi** che alle **Residenze Turistico Alberghiere (RTA)** di cui alla L.R. 23 luglio 1982, n. 45 “Disciplina della classificazione alberghiera nella Regione Abruzzo”.

Gli immobili devono essere **esistenti** alla data di entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.L. 12 settembre 2014, n. 133, art. 31, conv. in Legge 11 novembre 2014, n. 164 aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali risulti apposto il vincolo alberghiero o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale.

A tal fine, non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera risulti avviata, sospesa o cessata.

5.2 Definizione del Condhotel

Per la definizione di Condhotel si rinvia a quanto previsto dall'art. 3 del D.P.C.M. n. 13/2018.

5.3 Condizioni di Esercizio del Condhotel

Gli esercizi alberghieri esistenti che intendono trasformarsi in Condhotel sono tenuti a rispettare le condizioni di esercizio di cui agli art. 4 e 5 del D.P.C.M. n. 13/2018.

A tal fine si tiene conto delle seguenti indicazioni applicative:

- a) **Numero minimo di camere/unità abitative del Condhotel:** la disposizione di cui all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.P.C.M. n. 13 del 22 gennaio 2018 relativa alla presenza di almeno sette camere deve essere intesa nel senso che, all'esito della trasformazione in Condhotel, devono permanere almeno sette alloggi (che possono assumere la configurazione di solo camere; solo unità abitative; oppure camere ed unità abitative) a destinazione turistico ricettiva;
- b) **Rapporto tra superfici complessive ad uso turistico ricettivo e ad uso residenziale:** all'esito della trasformazione si avrà un complesso costituito da alloggi sia a destinazione turistico – ricettiva che residenziale.

L'art. 4, comma 1, lett. b), del D.P.C.M. n. 13/2018 prevede che la superficie netta delle unità abitative a destinazione residenziale deve rispettare la percentuale massima del 40 per cento della superficie netta destinata alle camere/unità abitative che mantengono la destinazione turistico ricettiva.

Nella superficie netta destinata alle camere /unità abitative a destinazione turistico ricettiva sono da ricomprendere i servizi igienici, i locali accessori, (angolo cottura, zona soggiorno etc.) , i pianerottoli ed i corridoi di accesso qualora ad esclusivo servizio degli alloggi ad uso turistico ricettivo, escludendo dal computo della superficie del compendio immobiliare i locali ad uso comune (quali la reception, il bar, sala ristorante, sala soggiorno, centro benessere ed altri).

- c) **Vincolo di destinazione - modalità di svincolo:** il mutamento della destinazione d'uso da turistico ricettiva a residenziale comporta un frazionamento immobiliare e la conseguente variazione della categoria catastale.

6. Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato con il presente atto, si rinvia al Regolamento di cui al D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13 recante “Regolamento per la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel , nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell’articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164”.