

SCHEDA TECNICO-FINANZIARIA

Progetto di legge di iniziativa della Giunta regionale

“Disciplina per l’avvio e l’esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie”

Con il presente progetto di legge la Regione Emilia-Romagna, in attuazione delle disposizioni nazionali in materia (art. 31 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 e DPCM 22 gennaio 2018 n. 13), 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 di cui all’articolo 5 della legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità) esistenti.

La Regione Emilia-Romagna intende altresì promuovere processi di riqualificazione e di rigenerazione degli immobili esistenti classificati come colonie, collocati nelle aree costiere e montane, per gran parte dimessi e non utilizzati, al fine di eliminare e prevenire situazioni di degrado urbano da un lato e, dall’altro, di rifunzionalizzare dette strutture attraverso la destinazione a condhotel, quale ulteriore elemento per rafforzare la qualificazione e la competitività turistica dei territori.

In sintesi, il progetto di legge regionale dal titolo “Disciplina per l’avvio e l’esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie”, il cui articolato si compone di quindici articoli, prevede quanto segue.

Il presente progetto di legge e tutti gli articoli di cui si compone non hanno ricadute finanziarie sul bilancio regionale.

L'art. 1 enuncia le finalità e l'oggetto della legge, sopra descritti.

L’art. 2 definisce l’ambito di applicazione della legge. Nello stabilire, in coerenza con la normativa nazionale, che la legge si applica alle “strutture ricettive esistenti”, precisa che a tal fine devono 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 della legge, 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 rifunzionalizzazione e di promuovere un rafforzamento dell’offerta ricettiva nelle aree costiere e montane.

L’art.3 disciplina i requisiti che le strutture devono possedere per assumere la specificazione tipologica di condhotel e le relative condizioni di esercizio, precisando ed integrando taluni aspetti contenuti nella normativa statale, sia al fine di armonizzare dette disposizioni, anche sotto un profilo terminologico, con la normativa regionale in materia di strutture ricettive e in materia edilizia, sia per assicurare maggiore chiarezza in fase applicativa.

In particolare al comma 1 e al comma 3 si chiariscono le modalità ed i riferimenti tecnici per la determinazione ed il calcolo della superficie che può essere destinata a unità immobiliari ad uso residenziale. Al comma 1 si prevede altresì che la gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel, degli alloggi a destinazione ricettiva e delle unità abitative ad uso residenziale, sia regolata mediante apposito disciplinare conforme ad apposito schema tipo approvato dalla Giunta regionale

Al comma 2 si forniscono indicazioni per identificare i cd. “contesti unitari” previsti dalla normativa statale, prevedendo altresì la possibilità per i Comuni, con gli atti di attuazione della presente legge, di limitare le fattispecie di “contesti unitari” di riferimento in relazione alle caratteristiche delle rispettive aree del proprio territorio.

L’art.4 specifica i contenuti e le caratteristiche del progetto relativo all’intervento di riqualificazione. In particolare al comma 1 si prevede che 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 dalla alienazione delle unità abitative.

Al comma 2 si stabilisce che qualora la struttura ricettiva alberghiera sia stata interessata da una riduzione del livello di classifica in data successiva alla data di entrata in vigore del DPCM 22 gennaio 2018, n. 13 questa dovrà riqualificarsi ad un livello di classifica superiore a quello posseduto alla predetta data, nonché che non è consentito procedere ad una diminuzione del livello a cui il condhotel si sia classificato in esito all’intervento di riqualificazione.

Al comma 3 si prevede che 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, 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 sismici è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Al comma 4 si precisa che 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.

Al comma 5 si stabilisce che 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 in sede di recepimento delle presenti disposizioni.

L’art. 5 disciplina le condizioni e le modalità relative alla rimozione del vincolo di destinazione alberghiera. In particolare al comma 1 si stabilisce che i Comuni possono 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 riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale. Al comma 2 si prevede che il vincolo di destinazione può essere rimosso 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. Al comma 3 si specifica che permane a tempo indeterminato su tutti gli immobili di cui si compone il condhotel, ivi comprese le unità abitative a destinazione residenziale, il vincolo alla gestione unitaria.

L'art. 6 precisa le condizioni che devono essere osservate in relazione all'acquisto e alla gestione unitaria ed integrata di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel. In particolare al comma 2 si specifica che la gestione alberghiera dei Condhotel deve essere effettuata da un unico gestore che la effettua in modo unitario e che le singole unità abitative della struttura alberghiera e relative pertinenze devono essere parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettive alberghiera. Al comma 3 si specifica inoltre che 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 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 in merito alle condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni e deve altresì ad 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.

L'art. 7 stabilisce i requisiti strutturali ed il livello minimo dei servizi che devono essere assicurati nel condhotel, anche in relazione al corrispondente livello di classificazione, specificando a tal fine gli obblighi a carico rispettivamente del gestore unico della struttura e dei proprietari delle singole unità abitative ad uso residenziale.

L'art. 8 disciplina le modalità con cui i proprietari delle unità abitative ad uso residenziale possono esercitare la riserva d'uso in relazione alle unità di rispettiva proprietà.

L'art. 9 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 presente legge, e relativa possibilità di frazionamento, funzionali all'acquisizione della qualifica di condhotel, individuando due modalità semplificate.

Al comma 1 si prevede la possibilità che i Comuni attuino le disposizioni della presente legge attraverso specifica delibera di Consiglio comunale a valenza di atto ricognitorio per l'applicazione di normativa sovraordinata, precisando al riguardo che dalla data di efficacia della medesima delibera 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.

Al comma 2 si prevede una specifica procedura di variante semplificata, in coerenza con i principi e le innovazioni introdotte con la nuova legge urbanistica regionale, nel caso in cui l'Amministrazione comunale ritenga di introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel, al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica del proprio territorio, in coerenza con quanto disposto dall'art. 12 del DPCM 22 gennaio 2018 n. 13. Al comma 3 si specifica che 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, nonché che l'amministrazione comunale con la variante può inoltre individuare i contesti unitari di cui al comma 2 dell'articolo 3; definire requisiti di maggiore qualità del servizio e della struttura, per aree del territorio comunale da sottoporre a particolare tutela.

Ai commi 4 e 5 si specifica altresì rispettivamente che l'efficacia della a variante di cui al comma 2 si perfeziona alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURERT e che la medesima variante può comportare modifiche all'insieme degli strumenti urbanistici comunali interessati.

L'art. 10 introduce disposizioni particolari sul recupero delle colonie.

Al comma 1 si stabilisce che al fine di favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare e rifunzionalizzazione e di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere le presenti disposizioni possono 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 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.

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

Al comma 3 si stabilisce che le disposizioni di cui all'articolo in esame prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di tutela del patrimonio storico-culturale, architettonico e testimoniale e delle eventuali specifiche disposizioni pianificatorie di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 9.

Al comma 4 si stabilisce che le disposizioni di cui all'articolo in esame si applicano anche alle colonie montane, classificate come tali dai Comuni sulla base della loro originaria destinazione.

L'art. 11 individua le modalità procedurali per l'avvio dell'esercizio dell'attività di condhotel.

L'art. 12 stabilisce che 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.

L'art. 13 individua le sanzioni da applicare in caso di violazione di una delle disposizioni di cui alla presente legge da parte dei proprietari e del soggetto gestore, in relazione agli impegni rispettivamente previsti.

L'art. 14 prevede modifiche alla legge regionale n. 16 del 2004, volte ad inserire la fattispecie di condhotel nell'ambito dell'elenco delle strutture ricettive alberghiere.

L'art. 15 stabilisce le disposizioni finali, prevedendo che, per quanto non previsto e per quanto compatibili, trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge regionale n. 16 del 2004.