

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 gennaio 2018, n. 13

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. (18G00036)

(GU n.54 del 6-3-2018)

Vigente al: 21-3-2018

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

sulla proposta del

MINISTRO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ
CULTURALI E DEL TURISMO

di concerto con

IL MINISTRO
DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Vista la legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modifiche ed integrazioni, recante «Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri»;

Visto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, e successive modificazioni, recante «Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59»;

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante: «Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59»;

Visto l'articolo 1, comma 2, della legge 24 giugno 2013, n. 71, con cui sono state trasferite al Ministero per i beni e le attività culturali le funzioni esercitate dalla Presidenza del Consiglio dei ministri in materia di turismo;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171, recante «Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89» e successive modificazioni;

Visto il decreto ministeriale 23 gennaio 2016, recante «Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208»;

Visto il decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi

pubblici o riservati alle attivita' collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge n. 765 del 1967»;

Vista la legge 2 agosto 1990, n. 241, recante: «Nuove norme sul procedimento amministrativo»;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia»;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137»;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002, recante: «Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico»;

Visto il decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri, Dipartimento per lo sviluppo e la competitivita' del turismo del 21 ottobre 2008, «Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, Serie generale, dell'11 febbraio 2009, n. 34, ed, in particolare, il relativo allegato, «Prospetto di definizione degli standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni per la classificazione degli alberghi»;

Visto il decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79, recante: «Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonche' attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprieta', contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio»;

Visto il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, recante: «Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attivita' (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attivita' e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124»;

Visto l'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, recante: «Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo», convertito dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, ai sensi del quale «Per le medesime finalita' di cui al comma 1, nonche' per promuovere l'adozione e la diffusione della "progettazione universale" e l'incremento dell'efficienza energetica, il Ministro dei beni e delle attivita' culturali e del turismo, con proprio decreto da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata, aggiorna 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 capacita' ricettiva e di fruizione dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera adottati a livello europeo e internazionale.»;

Visto il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, recante: «Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attivita' produttive», convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;

Visto, in particolare, l'articolo 31, il quale al comma 1 dispone che: «Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su

proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, [...]» e, al comma 2: «Con il decreto di cui al comma 1 sono altresì stabiliti i criteri e le 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 di cui al medesimo comma. [...]»;

Vista l'intesa intervenuta in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, nella riunione del 22 giugno 2017;

Uditi i pareri del Consiglio di Stato espressi dalla sezione consultiva per gli atti normativi, nelle adunanze del 27 luglio 2017 e del 23 novembre 2017;

A d o t t a

il seguente regolamento:

Art. 1

Oggetto e finalità

1. Al fine di diversificare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale, il presente decreto definisce le condizioni di esercizio dei condhotel e indica i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

N O T E

Avvertenza:

Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto dall'amministrazione competente per materia, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

Note alle premesse:

- La legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri), è pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 12 settembre 1988, n. 214, S.O.

- Il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 (Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali), a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59, Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 26 ottobre 1998, n. 250.

- Il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59) è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 30 agosto 1999, n. 203, S.O.

- Si riporta il testo dell'art. 1, comma 2, della legge 24 giugno 2013, n. 71 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015. Trasferimento di funzioni in materia di turismo e disposizioni sulla composizione del CIPE):

«2. Al Ministero per i beni e le attività culturali sono trasferite le funzioni esercitate dalla Presidenza del Consiglio dei ministri in materia di turismo. Al medesimo Ministero sono altresì trasferite, con decorrenza dalla data di adozione del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri di cui al comma 5, le inerenti risorse umane, strumentali e finanziarie, compresa la gestione residui. All'art. 2, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, il numero 12) e' sostituito dal seguente:

«12) Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo».

- Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29/08/2014, n. 171 (Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'art. 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89), e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 25 novembre 2014, n. 274.

- Il decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo 23 gennaio 2016 (Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208) e' pubblicato nella GU Serie generale n. 59 dell'11 marzo 2016.

- Il decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967) e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97.

- La legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e' pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 18 agosto 1990, n. 192.

- Il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 20 ottobre 2001, n. 245, S.O.

- Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 2004, n. 45, S.O.

- Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002 (Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico) e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale

del 25 settembre 2002, n. 225.

- Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 21 ottobre 2008 (Definizione delle tipologie dei servizi forniti dalle imprese turistiche nell'ambito dell'armonizzazione della classificazione alberghiera), e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 11 febbraio 2009, n. 34.

- Il decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'art. 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonche' attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprieta', contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio), e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 6 giugno 2011, n. 129, S.O.

- Il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attivita' (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attivita' e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124), e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 26 novembre 2016, n. 277, S.O.

- Si riporta il testo dell'art. 10, comma 5, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83 (Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 31 maggio 2014, n. 125:

«5. Per le medesime finalita' di cui al comma 1, nonche' per promuovere l'adozione e la diffusione della "progettazione universale" e l'incremento dell'efficienza energetica, il Ministro dei beni e delle attivita' culturali e del turismo, con proprio decreto da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata, aggiorna 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 capacita' ricettiva e di fruizione dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera adottati a livello europeo e internazionale.».

- Si riporta il testo dell'art. 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attivita' produttive), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 12 settembre 2014, n. 212:

«Art. 31 (Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri). - 1. Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dei beni e delle attivita' culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, intendendosi tali

gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettivita' e, in forma integrata e complementare, in unita' abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non puo' superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati".

- Il decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 (Definizione ed ampliamento delle attribuzioni della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano ed unificazione, per le materie ed i compiti di interesse comune delle regioni, delle province e dei comuni, con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali), e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 30 agosto 1997, n. 202.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. Il presente decreto si applica agli esercizi alberghieri esistenti che rispettano le condizioni di esercizio di cui all'articolo 4 del presente decreto.

Art. 3

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

a) condhotel: un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o piu' unita' immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettivita' e, in forma integrata e complementare, in unita' abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie complessiva non puo' superare i limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b);

b) gestione unitaria: attivita' concernente la fornitura di alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, riferibile ad un condhotel, sia per le camere destinate alla ricettivita' che, in forma integrata e complementare, per le unita' abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina;

c) fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare: attivita' concernente la fornitura anche alle unita' abitative di tipo residenziale dei servizi alberghieri e aggiuntivi normalmente assicurati dal gestore unico della struttura ricettiva alle camere destinate alla ricettivita';

d) gestore unico: il soggetto responsabile della gestione unitaria dell'esercizio alberghiero, avviato ai sensi delle leggi vigenti in materia di avviamento dell'esercizio alberghiero;

e) riqualificazione: interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonche' interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella, da cui risulti una classificazione minima di tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi

contrassegnati da una classificazione di quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di cui alla presente lettera, anche nel rispetto delle eventuali prescrizioni disposte da leggi regionali;

f) unità abitative ad uso residenziale: unità abitative, 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 soggette al limite di superficie complessiva di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), del presente decreto.

Note all'art. 3:

- Si riporta il testo dell'art. 3, comma 1, lettere c) e d), del citato decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380:

«Art. 3 (Definizioni degli interventi edilizi). - 1. (Omissis).

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.».

Art. 4

Condizioni di esercizio dei condhotel

1. I condhotel rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati:

a) presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del

presente decreto, ubicati in una o piu' unita' 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, fermo restando il requisito di cui alla lettera c) del presente comma;

b) rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unita' abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere;

c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualita' di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unita' abitative a uso residenziale, con la possibilita' di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

d) gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unita' abitative arredate destinate alla ricettivita' e delle unita' abitative ad uso residenziale, di cui all'articolo 5, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unita' abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;

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 agibilita' per le unita' abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Note all'art. 4:

- Si riporta il testo dell'art. 24 del citato decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380:

«Art. 24 (Agibilita'). - 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonche' la conformita' dell'opera al progetto presentato e la sua agibilita' sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilita', entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attivita', o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilita', la segnalazione certificata puo' riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonche' collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unita' immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilita' parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 e' corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformita' delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilita' e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonche' all'art. 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformita' degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 puo' essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'art. 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i comuni e le Citta' metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalita' di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.».

Art. 5

Esercizio dell'attivita' dei condhotel

1. Le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano le modalita' per l'avvio e l'esercizio dell'attivita' dei condhotel nel rispetto della legislazione vigente e delle disposizioni di cui al presente decreto.

2. I servizi di cui all'articolo 31, comma 1 del decreto-legge n. 133 del 2014, per le unita' abitative a destinazione residenziale devono, comunque, essere erogati per un numero di anni non inferiore a dieci dall'avvio dell'esercizio del condhotel, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volonta' dell'esercente. La violazione dell'obbligo di cui al primo periodo configura, al momento della cessazione anticipata della prestazione dei servizi, un mutamento non consentito della destinazione d'uso dell'immobile.

Note all'art. 5:

- Si riporta il testo dell'art. 31, comma 1, del citato decreto-legge n. 133:

«Art. 31 (Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri). - 1. Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dei beni e delle attivita' culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione

unitaria, composti da una o piu' unita' immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettivita' e, in forma integrata e complementare, in unita' abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non puo' superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.».

Art. 6

Acquisto di unita' abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel

1. I contratti di trasferimento della proprieta' delle unita' abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel indicano le condizioni di cui all'articolo 4 poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto di compravendita.

2. In particolare devono essere ricompresi i seguenti contenuti:

a) per quanto riguarda i beni oggetto di compravendita, una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del condhotel, nonche' la descrizione appropriata dell'intera struttura;

b) per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalita' concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;

c) per quanto riguarda i costi imputabili ai proprietari di unita' abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel, una descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi alla proprieta' dell'unita' residenziale, delle modalita' attraverso cui tali costi sono ripartiti, con indicazione delle spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse, e delle spese amministrative e gestionali generali, quali quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del condhotel;

d) la previsione che l'unita' abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero.

3. I contratti di trasferimento della proprieta' delle unita' abitative ad uso residenziale poste all'interno dei condhotel regolano altresì le modalita' di utilizzo delle singole unita' abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attivita' del gestore unico.

4. Nel caso di interruzione dell'erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilita', a qualunque titolo intervenuta, il proprietario della struttura alberghiera si impegna, attraverso apposita pattuizione contrattuale, a subentrare negli obblighi posti a carico del gestore ai sensi dell'articolo 7. In subordine, nel caso di impossibilita' sopravvenuta, anche per il proprietario della struttura alberghiera, dell'adempimento degli obblighi di cui al precedente periodo, il medesimo si impegna a indennizzare il proprietario dell'unita' abitativa ad uso residenziale.

Art. 7

Obblighi del gestore unico

1. Il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unita' abitative ad uso residenziale, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ivi inclusi quelli di cui alle rispettive leggi regionali e alle relative direttive di attuazione per il livello in cui il condhotel e' classificato, anche quanto stabilito in via convenzionale ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera b).

Art. 8

Obblighi del proprietario dell'unita' abitativa ad uso residenziale

1. Il proprietario dell'unita' abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel si impegna a rispettare le modalita' di conduzione del condhotel, a garantire l'omogeneita' estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unita' acquisita, nonche' gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione negoziale di cui all'articolo 6.

Art. 9

Adempimenti in materia di sicurezza e a fini statistici

1. Il gestore unico del condhotel o suo incaricato provvede, ai sensi dell'articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, e con le modalita' indicate dal decreto ministeriale ivi previsto, all'identificazione degli ospiti delle unita' abitative a destinazione residenziale e a comunicare alla Questura territorialmente competente le generalita' delle persone ivi alloggiate, nonche' alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322.

2. Il gestore unico, anche nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera d), e' soggetto ai controlli sull'esercizio di strutture ricettive previsti dal regio decreto di cui al comma 1.

Note all'art. 9:

- Si riporta il testo dell'art. 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 (Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza)

«Art. 109 (art. 107 testo unico 1926). - 1. I gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, comprese quelle che forniscono alloggio in tende, roulotte, nonche' i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali, ad eccezione dei rifugi alpini inclusi in apposito elenco istituito dalla regione o dalla provincia autonoma, possono dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identita' o di altro documento idoneo ad attestarne l'identita' secondo le norme vigenti.

2. Per gli stranieri extracomunitari e' sufficiente l'esibizione del passaporto o di altro documento che sia considerato ad esso equivalente in forza di accordi internazionali, purché munito della fotografia del titolare.

3. Entro le ventiquattr'ore successive all'arrivo, i soggetti di cui al comma 1 comunicano alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalita' delle persone alloggiate, secondo modalita' stabilite con decreto del Ministro dell'interno, sentito il Garante per la protezione dei dati personali.»

- Si riporta il testo dell'art. 7 del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400):

«Art. 7 (Obbligo di fornire dati statistici). - 1. E' fatto obbligo a tutte le amministrazioni, enti e organismi pubblici di fornire tutti i dati che vengano loro richiesti

per le rilevazioni previste dal programma statistico nazionale. Sono sottoposti al medesimo obbligo i soggetti privati per le rilevazioni, rientranti nel programma stesso, individuate ai sensi dell'art. 13. Su proposta del Presidente dell'ISTAT, sentito il Comitato di cui all'art. 17, con delibera del Consiglio dei ministri e' annualmente definita, in relazione all'oggetto, ampiezza, finalita', destinatari e tecnica di indagine utilizzata per ciascuna rilevazione statistica, la tipologia di dati la cui mancata fornitura, per rilevanza, dimensione o significativita' ai fini della rilevazione statistica, configura violazione dell'obbligo di cui al presente comma. I proventi delle sanzioni amministrative irrogate ai sensi dell'art. 11 confluiscono in apposito capitolo del bilancio dell'ISTAT e sono destinati alla copertura degli oneri per le rilevazioni previste dal programma statistico nazionale.

2. Non rientrano nell'obbligo di cui al comma 1 i dati personali di cui agli articoli 22 e 24 della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

3. Coloro che, richiesti di dati e notizie ai sensi del comma 1, non li forniscono, ovvero li forniscono scientemente errati o incompleti, sono soggetti ad una sanzione amministrativa pecuniaria, nella misura di cui all'art. 11, che e' applicata secondo il procedimento ivi previsto.».

Art. 10

Trasferimento della proprieta' dell'immobile

1. Ai fini della prescritta pubblicita' l'atto di compravendita o di trasferimento della proprieta', a titolo oneroso o gratuito, dell'unita' abitativa di tipo residenziale ubicata nel condhotel, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Art. 11

Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera

1. Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unita' abitative ad uso residenziale, ove sia necessaria una variante urbanistica, le Regioni possono prevedere, con norme regionali di attuazione, modalita' semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

2. Ove la variante urbanistica non sia necessaria, 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 dei relativi oneri di urbanizzazione, e la possibilita' di frazionamento e alienazione anche per singola unita' abitativa, purché venga mantenuta la gestione unitaria e nel rispetto degli standard previsti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e dalle leggi regionali in materia con riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale. Il vincolo di destinazione alberghiera non puo' essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie netta destinabile ad unita' abitative ad uso residenziale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b); il provvedimento di rimozione del vincolo, per la parte eccedente il predetto limite, e' inefficace.

3. Il vincolo di destinazione puo' 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.

Art. 12

Programmazione locale

1. Al fine di salvaguardare le specificita' e le caratteristiche tipiche dell'ospitalita' turistica territoriale, le Regioni, con atti regionali, possono prevedere appositi strumenti di pianificazione concernenti la realizzazione dei condhotel in modo che sia assicurata, d'intesa con ciascun Comune interessato, una adeguata proporzione fra unita' abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettivita' alberghiera.

Art. 13

Clausola di salvaguardia delle autonomie

1. Le Regioni a statuto ordinario adeguano i propri ordinamenti a quanto disposto dal presente decreto entro un anno dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Restano ferme, in quanto compatibili con quanto disposto dal presente articolo, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002.

2. Nel medesimo termine di cui al comma 1, le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti ai sensi dei rispettivi statuti speciali e delle relative norme di attuazione.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sara' inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 22 gennaio 2018

p. Il Presidente del Consiglio dei ministri
La Sottosegretaria di Stato
Boschi

Il Ministro dei beni e delle attivita'
culturali e del turismo
Franceschini

Il Ministro
dello sviluppo economico
Calenda

Visto, il Guardasigilli: Orlando

Registrato alla Corte dei conti il 27 febbraio 2018

Ufficio di controllo sugli atti del MIUR, MIBAC, Min. salute e Min. lavoro e politiche sociali, reg.ne n. 408

Note all'art. 13:

- Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 13 settembre 2002 (Recepimento dell'accordo fra lo Stato, le regioni e le province autonome sui principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico) e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 25 settembre 2002, n. 225.