



# **CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO**

UNDICESIMA LEGISLATURA

---

## **PROGETTO DI LEGGE N. 227**

---

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei Consiglieri Soranzo, Polato, Razzolini, Formaggio e Pavanetto

**MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013, N. 11  
“SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO”.  
INTRODUZIONE DELLA TIPOLOGIA DI STRUTTURA RICETTIVA  
ALBERGHIERA DENOMINATA CONDHOTEL**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 15 settembre 2023.

**MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013, N. 11  
"SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO".  
INTRODUZIONE DELLA TIPOLOGIA DI STRUTTURA RICETTIVA  
ALBERGHIERA DENOMINATA CONDHOTEL**

*Relazione:*

*Come noto, l'articolo 31 recante "Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri" del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (cd. Decreto Sblocca Italia), convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164, prevede 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, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti 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, informa 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 complessiva dei compendi immobiliari interessati; alle Regioni e alle Province autonome di Trento e Bolzano compete adeguare i propri ordinamenti a quanto disposto.*

*In attuazione è intervenuto il DPCM n. 13 del 22 gennaio 2018 che ha definito le condizioni di esercizio dei condhotel.*

*È stata così introdotta nell'ordinamento, e caratterizzata nei suoi tratti distintivi, una nuova tipologia di struttura ricettiva alberghiera denominata "condhotel" a cui possono essere destinate le strutture ricettive alberghiere esistenti che rispettano le condizioni di esercizio di cui all'articolo 4 del DPCM n. 13 sopra citato, e che, in particolare, in esito ad un intervento di riqualificazione si caratterizzano: per essere articolate in almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale; per insistere su immobili ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento; per avere una 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 ed una gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel.*

*Il DPCM n. 13/2018 assegnava alle Regioni a statuto ordinario il termine di un anno dalla data di pubblicazione del Decreto nella Gazzetta Ufficiale, avvenuta il 2 marzo 2018, per adeguare i propri ordinamenti, prevedendo inoltre*

*che le Regioni disciplinino le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel con propri provvedimenti.*

*Il presente progetto di legge, in attuazione delle disposizioni nazionali in materia, propone, quindi, l'introduzione della disciplina per l'attività di condhotel nel territorio regionale al fine di diversificare e rafforzare l'offerta turistica grazie all'immissione nel mercato di nuovi e rinnovati locali, anche con una nuova tipologia di struttura ricettiva alberghiera, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti, anche sanando situazioni fatiscenti e di potenziale degrado e creando nuove opportunità lavorative, sia nel comparto turistico che nel settore edilizio.*

*Il Veneto ad oggi, infatti, rimaneva una delle poche regioni italiane a non aver ancora introdotto norme specifiche in materia di Condhotel e si ritiene quindi utile intervenire per i motivi sopra esposti con tale proposta, per meglio soddisfare l'ampio ventaglio di esigenze del settore turistico di una delle mete più conosciute e ambite al mondo, la regione più accogliente d'Italia e prima in assoluto in termini di presenze turistiche (1/6 delle presenze turistiche totali italiane) grazie al suo patrimonio culturale, al suo paesaggio e alla varietà di ambienti ed ecosistemi con 3.000 alberghi dislocati in tutte le tipologie di destinazione turistica: mare, lago, montagna, terme e città d'arte.*

*Venendo all'articolato del progetto di legge, e segnalando che, da un punto di vista sistematico, ci si colloca, organicamente, nell'ambito della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", si evidenzia che l'articolo 1 enuncia le finalità e l'oggetto della legge sopra descritti e l'ambito di applicazione, stabilendo, in coerenza con la normativa nazionale, che la legge si applica agli esercizi alberghieri esistenti, precisando che a tal fine devono intendersi gli immobili esistenti alla data del 21 marzo 2018 (data della pubblicazione del medesimo Decreto nella Gazzetta Ufficiale) aventi destinazione ricettiva alberghiera, specificando che a tal fine non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.*

*L'articolo 2 e l'articolo 3 prevedono puntuali modifiche alla legge regionale n.11 del 2013: l'articolo 2 inserendo la fattispecie di condhotel nell'ambito dell'elenco delle strutture ricettive alberghiere, e così estendendo anche al condhotel la disciplina di cui all'articolo 23 comma 2, ai sensi del quale le strutture ricettive devono essere conformi alle prescrizioni urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e alle norme per la sicurezza degli impianti previste dalle specifiche normative; l'articolo 3 specificando le caratteristiche proprie, come delineate dalla normativa statale.*

*L'articolo 4 declina le condizioni di esercizio dei condhotel, fra le quali: la presenza di almeno sette camere all'esito degli interventi di riqualificazione, il rispetto della percentuale massima della superficie utile dell'unità abitative ad uso residenziale, la presenza della portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, la distanza massima di ubicazione delle camere e delle unità abitative dall'edificio alberghiero sede del ricevimento.*

*L'articolo 5 rimanda alla Giunta regionale le disposizioni attuative per l'avvio e l'esercizio dell'attività di condhotel, nonché gli obblighi del gestore e del proprietario delle unità abitative ad uso residenziale da approvarsi, sentita la competente commissione consiliare entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge, come da regolamento approvato con D.P.C.M 2 gennaio 2018, n. 13.*

*L'articolo 6 e l'articolo 7 completano l'articolato con la clausola di neutralità finanziaria e la formula per l'entrata in vigore.*



**MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013, N. 11  
“SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO”.  
INTRODUZIONE DELLA TIPOLOGIA DI STRUTTURA RICETTIVA  
ALBERGHIERA DENOMINATA CONDHOTEL**

**Art. 1 - Finalità.**

1. La Regione del Veneto, al fine di diversificare le strutture in cui si articola l'offerta turistica regionale e favorire interventi di riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 31 del decreto legge 12 settembre 2014, n.133 convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n.164, riconosce i condhotel quali strutture ricettive alberghiere derivanti da interventi di riqualificazione, con ampliamento o con parziale trasformazione nella capacità ricettiva di alberghi o hotel di cui all'articolo 24, comma 2, lettera a) della legge regionale n. 11 del 2013 in unità abitative ad uso residenziale.

2. La presente legge si applica alle strutture individuate al comma 1, intendendosi a tal fine gli immobili esistenti al 21 marzo 2018, data di entrata in vigore del D.P.C.M 13/2018 e aventi destinazione ricettiva alberghiera. A tal fine non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.

**Art. 2 - Modifiche all'articolo 24 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11  
“Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”.**

1. Dopo la lettera d) del comma 2 dell'articolo 24 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 è aggiunta la seguente:

*"d bis) i condhotel;*

**Art. 3 - Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11  
“Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”.**

1. Dopo il comma 6 dell'articolo 25 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 è aggiunto il seguente:

*"6 bis. Sono condhotel le strutture ricettive alberghiere 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, informa integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina e con capacità ricettiva totale o prevalente nelle camere e residuale nelle unità abitative. La superficie delle unità abitative ad uso residenziale non può comunque superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati".*

**Art. 4 -Disciplina dei condhotel.**

1. Costituiscono condizioni di esercizio dei condhotel:

a) la presenza di almeno sette camere all'esito degli interventi di riqualificazione, con ciò intendendosi interventi di restauro e di risanamento conservativo ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui rispettivamente alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

- b) il rispetto della percentuale massima della superficie utile dell'unità abitative ad uso residenziale non superiore al quaranta per cento del totale della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati;
- c) la presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospite dell'esercizio alberghiero che di proprietario dell'unità abitativa a destinazione residenziale ovvero di locatario della stessa;
- d) le camere e le unità abitative ad uso residenziale derivanti dagli interventi di cui alla lettera a) devono essere ubicate in una o più unità immobiliari insistenti nello stesso comune ed ad una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento.

**Art. 5 - Disposizioni attuative.**

1. Le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel, le ulteriori condizioni di esercizio dei condhotel, nonché gli obblighi del gestore unico e del proprietario delle unità abitative ad uso residenziale, sono definiti entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge dalla Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, come da decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 2 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".

**Art. 6 - Clausola di neutralità finanziaria.**

1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione del Veneto.

**Art. 7 - Entrata in vigore.**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

## INDICE

Art. 1 - Finalità.....	5
Art. 2 - Modifiche all'articolo 24 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”.....	5
Art. 3 - Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”.....	5
Art. 4 -Disciplina dei condhotel.....	5
Art. 5 - Disposizioni attuative.....	6
Art. 6 - Clausola di neutralità finanziaria. ....	6