

(Codice interno: 560308)

LEGGE REGIONALE 15 luglio 2025, n. 10

Modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". Introduzione della tipologia della struttura ricettiva alberghiera denominata condhotel.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

p r o m u l g a

la seguente legge regionale:

Art. 1
Finalità.

1. La Regione del Veneto, al fine di diversificare le strutture in cui si articola l'offerta turistica regionale e favorire investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 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 attività produttive" convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, riconosce i condhotel quali strutture ricettive alberghiere derivanti da interventi di riqualificazione di alberghi o hotel di cui all'articolo 24, comma 2, lettera a) della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 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 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" 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 alla 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;".

2. Al comma 4, dell'articolo 24 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, dopo le parole: *"La dipendenza"* sono inserite le seguenti parole: *", ivi compresa quella del condhotel,"*.

3. Dopo il comma 6, dell'articolo 25 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, sono aggiunti i seguenti:

"6 bis. Sono condhotel le strutture ricettive alberghiere 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 e con capacità ricettiva prevalente nelle camere destinate a ricettività e residuale nelle unità abitative.

6 ter. Le unità abitative ad uso residenziale dotate di servizio autonomo di cucina del condhotel, sia nel caso di utilizzo diretto da parte dei proprietari, sia nel caso di impiego alberghiero ai sensi dell'articolo 6 del DPCM n. 13 del 2018, sono oggetto delle disposizioni di comunicazione di dati turistici e di rilevazione statistica di cui all'articolo 13, nonché delle disposizioni di classificazione di cui agli articoli 31 e 32.

6 quater. Le unità abitative ad uso residenziale dotate di servizio autonomo di cucina del condhotel non sono utilizzabili come alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'articolo 27 bis."

4. Dopo il comma 4 bis dell'articolo 31 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, è inserito il seguente:

"4 ter. Le unità abitative ad uso residenziale dotate di servizio autonomo di cucina sono classificabili nell'ambito di un condhotel, previo specifico cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 3 del 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", solo se ubicate in edifici dotati di destinazione d'uso turistico-alberghiera alla data di entrata in vigore del citato DPCM n. 13 del 2018."

Art. 3

Disciplina dei condhotel.

1. Costituiscono condizioni di esercizio dei condhotel:

- a) la presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, 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 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- b) 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;
- c) 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, inserite in contesto unitario insistenti nello stesso comune e ad una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento.

Art. 4

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 regionale, dalla Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, come da DPCM n. 13 del 2018.

2. Ai fini del calcolo del quaranta per cento della superficie complessiva del compendio immobiliare di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, tale superficie è determinata considerando gli edifici già destinati ad albergo e a dipendenza alberghiera, inclusi quelli destinati a servizi accessori, a locali tecnici e ad attività complementari, con esclusione delle aree scoperte, ubicati in un contesto unitario come definito dall'articolo 4, comma 1, lettera a), del DPCM n. 13 del 2018.

Art. 5

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. 6

Entrata in vigore.

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

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 15 luglio 2025

Luca Zaia

INDICE

Art. 1 - Finalità.

Art. 2 - Modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".

Art. 3 - Disciplina dei condhotel.

Art. 4 - Disposizioni attuative.

Art. 5 - Clausola di neutralità finanziaria.

Art. 6 - Entrata in vigore.

Dati informativi concernenti la legge regionale 15 luglio 2025, n. 10

Il presente elaborato ha carattere meramente informativo, per cui è sprovvisto di qualsiasi valenza vincolante o di carattere interpretativo. Pertanto, si declina ogni responsabilità conseguente a eventuali errori od omissioni.

Per comodità del lettore sono qui di seguito pubblicati:

- 1 - Procedimento di formazione
- 2 - Relazione al Consiglio regionale
- 3 - Note agli articoli
- 4 - Struttura di riferimento

1. Procedimento di formazione

- Il procedimento di formazione della legge regionale è stato avviato su iniziativa dei sottoelencati consiglieri regionali e della Giunta regionale, che hanno presentato rispettivamente una proposta di legge e un disegno di legge, a ciascuno dei quali è stato attribuito uno specifico numero di progetto di legge:
 - progetto di legge n. 227: proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Soranzo, Polato, Razzolini, Formaggio e Pavanetto relativa a "Modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". introduzione della tipologia di struttura ricettiva alberghiera denominata condhotel";
 - progetto di legge n. 249: disegno di legge relativo a "Modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"" (deliberazione della Giunta regionale n. 4/DDL del 13 marzo 2024);
- I progetti di legge sono stati assegnati alla Sesta Commissione consiliare;
- La Sesta Commissione consiliare, sulla base dei succitati progetti, ha elaborato un unico progetto di legge denominato "Modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". Introduzione della tipologia della struttura ricettiva alberghiera denominata condhotel";
- La Sesta Commissione consiliare ha espresso parere sul progetto di legge in data 4 giugno 2025;
- Il Consiglio regionale, su relazione del Sesta Commissione consiliare, relatore il consigliere Enoch Soranzo, e su relazione di minoranza della Sesta Commissione consiliare, relatrice la Vicepresidente della stessa, consigliera Vanessa Camani, ha esaminato e approvato il progetto di legge con deliberazione legislativa 8 luglio 2025, n. 10.

2. Relazione al Consiglio regionale

- Relazione della Sesta Commissione consiliare, relatore il consigliere Enoch Soranzo, nel testo che segue:

"Signor Presidente, colleghi consiglieri,

il testo all'esame dell'Aula risponde all'esigenza di colmare un significativo vuoto normativo nell'ordinamento regionale veneto, introducendo la disciplina dei condhotel quale innovativa tipologia di struttura ricettiva alberghiera. Questa iniziativa legislativa si inquadra nel più ampio contesto di modernizzazione e diversificazione dell'offerta turistica regionale, settore-chiave dell'economia veneta. Il Veneto si conferma infatti regione leader a livello nazionale, registrando da solo oltre un sesto delle presenze turistiche totali italiane e contando, al 30 aprile 2025, 2986 esercizi alberghieri attivi. L'introduzione dei condhotel mira a rafforzare ulteriormente questo primato, favorendo la riqualificazione del patrimonio esistente e l'attrazione di nuovi segmenti di domanda.

Il condhotel rappresenta una forma evoluta di ospitalità che coniuga la tradizionale gestione alberghiera con elementi di proprietà residenziale. Si tratta di esercizi alberghieri aperti al pubblico, caratterizzati da gestione unitaria, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto sia in camere tradizionali destinate alla ricettività, sia in unità abitative a destinazione residenziale dotate di servizio autonomo di cucina. Queste unità residenziali rimangono tuttavia integrate nel sistema di gestione della struttura ricettiva, e la loro superficie complessiva non può superare il quaranta per cento della superficie del compendio immobiliare interessato, come dettagliato all'articolo 4 del presente testo unificato. Pertanto, il condhotel può rappresentare una leva per finanziare la riqualificazione e la modernizzazione delle strutture alberghiere esistenti, permettendo così di migliorare significativamente l'attrattività e la competitività del sistema turistico regionale, anche sanando situazioni di degrado e creando nuove opportunità lavorative.

L'introduzione di questa disciplina discende da precise disposizioni stabilite dalla legislazione nazionale. L'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto nell'ordinamento italiano la tipologia del condhotel, demandandone la disciplina attuativa a un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri da adottare previa intesa in sede di Conferenza Unificata. Il successivo DPCM 22 gennaio 2018, n. 13, ha definito le condizioni di esercizio e ha stabilito all'articolo 5 l'obbligo per le Regioni di disciplinare con propri provvedimenti le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel, assegnando il termine di un anno dalla pubblicazione del decreto (avvenuta il 2 marzo 2018) per l'adeguamento dei propri ordinamenti, come ribadito all'articolo 13 del medesimo DPCM.

La necessità di questa innovazione normativa risponde a mutamenti strutturali nel mercato turistico nazionale e internazionale. La tipologia del condhotel si inserisce in questo contesto come strumento per favorire processi di riqualificazione e modernizzazione del patrimonio alberghiero esistente, spesso vetusto e non più rispondente alle aspettative di una clientela sempre più esigente e diversificata. Il Veneto, infatti, risulta una delle poche regioni italiane a non aver ancora introdotto norme specifiche in materia.

L'evoluzione delle preferenze turistiche verso forme di ospitalità che coniughino i servizi alberghieri con maggiore autonomia e flessibilità nella fruizione degli spazi trova nei condhotel una risposta innovativa. Questa tipologia ricettiva intercetta infatti la

crescente domanda di soluzioni che offrano, accanto ai servizi tipici dell'hotel, la possibilità di disporre di spazi residenziali dotati di cucina autonoma, rispondendo così alle esigenze di turisti che privilegiano soggiorni di media-lunga durata, famiglie con bambini, o segmenti di mercato interessati a forme di investimento immobiliare con finalità turistico-ricettive.

L'iter legislativo ha preso avvio con la presentazione di due distinte proposte. Il progetto di legge n. 227, presentato alla Presidenza del Consiglio il 15 settembre 2023 dal consigliere Enoch Soranzo e successivamente sottoscritto in data 22 settembre 2023 dai consiglieri Joe Formaggio, Lucas Pavanetto, Daniele Polato e Tommaso Razzolini, si articolava in sette articoli. Questo includeva un articolo dedicato alle finalità, modifiche puntuali alla legge regionale sul turismo (L.R. 11/2013), una disciplina specifica delle condizioni di esercizio e disposizioni attuative demandate alla Giunta regionale.

Il progetto di legge n. 249, di iniziativa della Giunta regionale e presentato alla Presidenza del Consiglio il 15 marzo 2024, articolandosi in soli tre articoli con un rinvio diretto alle definizioni contenute nell'articolo 31 del decreto-legge 133/2014 e nel DPCM 13/2018.

Le due proposte condividevano l'obiettivo fondamentale di adeguare l'ordinamento regionale alle previsioni nazionali, ma differivano nell'approccio metodologico. Entrambe prevedevano l'inserimento dei condhotel tra le strutture ricettive alberghiere, l'applicazione limitata agli immobili esistenti al 21 marzo 2018, la clausola di neutralità finanziaria e il rinvio alla Giunta regionale per la definizione delle disposizioni attuative, ma divergevano nell'ampiezza della definizione, nel livello di dettaglio normativo e nell'approccio al coordinamento con la normativa nazionale.

L'esame dei progetti ha avuto luogo nella Sesta Commissione consiliare, competente per le politiche del turismo. Il PDL 227 è stato illustrato nella seduta n. 120 del 13 marzo 2024, mentre il PDL 249 nella seduta n. 134 del 17 luglio 2024. Elemento significativo è stato il parere favorevole espresso dal Consiglio delle Autonomie Locali il 27 maggio 2024, che ha raccomandato di coordinare il progetto di legge con altre iniziative legislative in materia, suggerendo l'opportunità di un approccio unificato.

Nella seduta n. 137 del 4 settembre 2024, la Commissione ha deliberato l'abbinamento dei due progetti di legge ai sensi dell'articolo 63 del Regolamento consiliare, riconoscendo la sostanziale identità di oggetto e la necessità di un approccio coordinato, e dando mandato agli uffici di predisporre un'ipotesi di testo unificato. Successivamente, nella seduta n. 141 del 2 ottobre 2024, l'ufficio legislativo ha presentato tale proposta tecnica, oggetto di approfondimento durante le audizioni della seduta n. 143 del 16 ottobre 2024.

Le audizioni hanno coinvolto i principali stakeholder del settore, rappresentati da Federalberghi Veneto, Assoturismo Veneto, Federturismo Veneto, Ciset e ANCI Veneto. Questo confronto ha consentito di raccogliere le osservazioni degli operatori del settore e degli enti locali, contribuendo al perfezionamento del testo e mettendo in evidenza le potenzialità dello strumento del condhotel per la riqualificazione del patrimonio ricettivo regionale.

La successiva fase emendativa, sviluppatasi nella seduta n. 158 del 19 marzo 2025, ha portato all'approvazione di modifiche che hanno arricchito il contenuto normativo del testo, anche in risposta alle osservazioni emerse in sede di consultazioni. Il testo è stato quindi sottoposto al parere della Seconda Commissione, che nella seduta del 3 aprile 2025 ha espresso parere favorevole a maggioranza con l'invito a stralciare le previsioni relative alle procedure urbanistiche, ritenendole un richiamo a normative già esistenti e applicabili. Tale indicazione è stata accolta dalla Sesta Commissione nella seduta n. 165 del 14 maggio 2025. Successivamente, il testo è stato trasmesso alla Prima Commissione per il previsto parere. Il parere favorevole della Prima Commissione è stato espresso il giugno 4 giugno 2025, consentendo alla Sesta Commissione di completare l'esame nella seduta n. 167 del medesimo giorno.

Il testo unificato risultante si compone di sei articoli che realizzano una sintesi equilibrata tra le due proposte originarie, privilegiando la chiarezza normativa e l'aderenza al quadro nazionale. L'articolo 1 enuncia le finalità della legge, riprendendo quelle indicate dall'articolo 31 del decreto-legge 133/2014, ovvero diversificare l'offerta turistica regionale e favorire interventi di riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti. Il comma 2 definisce l'ambito di applicazione, limitando la disciplina agli immobili esistenti al 21 marzo 2018 con destinazione ricettiva alberghiera, indipendentemente dallo stato di attività.

L'articolo 2 opera le necessarie modifiche alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". Il comma 1 inserisce i condhotel (lettera "d bis") nell'elenco delle strutture ricettive alberghiere dell'articolo 24, comma 2 della L.R. 11/2013. Il comma 2 estende la disciplina delle dipendenze alberghiere, contenuta nel comma 4 dell'articolo 24, anche ai condhotel. Il comma 3 introduce una definizione articolata di condhotel attraverso il nuovo comma 6 bis dell'articolo 25 della L.R. 11/2013, specificando che si tratta di strutture ricettive alberghiere a gestione unitaria composte da unità immobiliari che forniscono alloggio in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale dotate di servizio autonomo di cucina, con capacità ricettiva prevalente nelle camere destinate a ricettività e residuale nelle unità abitative. Lo stesso comma aggiunge disposizioni di coordinamento normativo attraverso i commi 6 ter (che assoggetta le unità abitative residenziali del condhotel agli obblighi di comunicazione dei dati turistici e di classificazione) e 6 quater (che vieta l'utilizzo di tali unità abitative come locazioni turistiche ai sensi dell'articolo 27 bis della L.R. 11/2013). Il comma 4 dell'articolo 2 del testo unificato modifica l'articolo 31 della L.R. 11/2013 introducendo il comma 4 ter, per specificare che le unità abitative ad uso residenziale sono classificabili in un condhotel solo se ubicate in edifici con destinazione d'uso turistico-alberghiera alla data di entrata in vigore del DPCM n. 13 del 2018, previo cambio di destinazione d'uso.

L'articolo 3 definisce le condizioni di esercizio dei condhotel, richiedendo la presenza di almeno sette camere all'esito degli interventi di riqualificazione (interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia), la presenza di portineria unica per tutti gli utenti e l'ubicazione delle camere e delle unità abitative residenziali in un contesto unitario, insistenti nello stesso comune e ad una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento.

L'articolo 4 riveste particolare importanza per le innovazioni introdotte. Il comma 1 demanda alla Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, la definizione delle modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel, le ulteriori condizioni di esercizio e gli obblighi del gestore unico e del proprietario delle unità residenziali, da definirsi entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge regionale, conformemente al DPCM n. 13 del 2018. Il comma 2 rappresenta un elemento distintivo del testo unificato in quanto fornisce una definizione precisa del concetto di "superficie complessiva del com-

pendio immobiliare” di cui all’articolo 31, comma 1, del decreto-legge n. 133 del 2014, elemento fondamentale per determinare il limite del quaranta per cento destinabile a unità residenziali. La norma stabilisce che tale superficie è determinata considerando gli edifici già destinati ad albergo e a dipendenza alberghiera, inclusi quelli destinati a servizi accessori, a locali tecnici e ad attività complementari, con esclusione delle aree scoperte, ubicati in un contesto unitario come definito dall’articolo 4, comma 1, lettera a), del DPCM n. 13 del 2018. Questa previsione assume particolare rilevanza strategica in quanto consente di estendere i benefici della riqualificazione all’intero compendio immobiliare, superando la logica dell’intervento puntuale sul singolo edificio. La possibilità di considerare nel calcolo della superficie di riferimento anche i locali tecnici, i servizi accessori e le attività complementari permette di progettare interventi di riqualificazione che interessino l’intera struttura ricettiva, favorendo la modernizzazione di spazi comuni, aree di servizio e impianti tecnologici spesso non più conformi agli standard richiesti dai moderni complessi turistici. Questa impostazione risponde efficacemente alle esigenze di rinnovamento del patrimonio alberghiero regionale, consentendo di trasformare strutture vetuste in complessi turistici moderni e competitivi, attraverso la valorizzazione economica di parte degli spazi che può finanziare la riqualificazione complessiva dell’investimento. La logica sottesa a questa previsione è quella di incentivare operazioni di riqualificazione di ampio respiro che non si limitino alla mera trasformazione di alcune camere in unità residenziali, ma che comportino un miglioramento qualitativo dell’intera struttura ricettiva. L’inclusione nel calcolo della superficie di riferimento di tutti gli elementi del compendio immobiliare consente infatti di dimensionare adeguatamente l’intervento di trasformazione residenziale, rendendolo economicamente sostenibile e finanziariamente in grado di supportare investimenti di ammodernamento che interessino reception, aree comuni, impianti tecnologici, spa, centri benessere e tutte quelle dotazioni che caratterizzano l’ospitalità moderna.

Gli articoli 5 e 6 contengono rispettivamente la clausola di neutralità finanziaria, attestando che l’attuazione della legge avverrà senza nuovi oneri per il bilancio regionale, e la disciplina dell’entrata in vigore, prevista per il giorno successivo alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Il testo unificato rappresenta una sintesi efficace delle due proposte originarie, realizzando l’obiettivo di colmare il vuoto normativo esistente nell’ordinamento regionale veneto in materia di condhotel. La scelta di procedere con un testo unificato ha consentito di superare le divergenze iniziali tra le due proposte, creando una disciplina organica che rispetta pienamente il quadro normativo nazionale di riferimento, fornisce agli operatori del settore uno strumento giuridico chiaro per l’avvio di questa nuova forma di ricettività, mantiene la flessibilità necessaria attraverso il rinvio alla Giunta regionale per gli aspetti attuativi e garantisce il coordinamento con la disciplina generale del turismo regionale.

L’iter legislativo, caratterizzato da un ampio confronto con le categorie interessate e da un’attenta valutazione tecnica, testimonia l’attenzione regionale verso un settore strategico per l’economia veneta. L’introduzione della disciplina dei condhotel rappresenta uno strumento innovativo per affrontare le sfide della modernizzazione del sistema ricettivo regionale, offrendo agli operatori nuove opportunità di investimento e diversificazione dell’offerta, in linea con l’evoluzione delle preferenze del mercato turistico nazionale e internazionale, creando altresì nuovi posti di lavoro sia per gli operatori economici che realizzeranno i lavori sugli immobili oggetto di intervento e trasformazione in condhotel, sia per l’indotto e il personale che sarà occupato una volta che le nuove strutture di condhotel saranno operative.

Nella seduta n. 167 del 4 giugno 2025 il testo unificato è stato approvato a maggioranza; hanno votato a favore i seguenti consiglieri, rappresentanti dei gruppi consiliari: Liga Veneta per Salvini Premier (Corsi, Favero con delega Cestari), Zaia Presidente (Giacomin con delega Cestaro, Scatto con delega Villanova, Vianello con delega Sandonà), Veneta Autonomia (Piccinini), Fratelli d’Italia – Giorgia Meloni (Casali con delega Razzolini, Soranzo con delega Pavanetto). Astenuta la consigliera del gruppo consiliare Partito Democratico Veneto (Zottis con delega Camani).”;

- Relazione di minoranza della Sesta Commissione consiliare, relatrice la (Vicepresidente della stessa,) consigliera Vanessa Camani, nel testo che segue:

“Signor Presidente, colleghi consiglieri, in un contesto globalizzato nel quale ormai da anni anche il turismo è obbligato a fare i conti con il mondo nuovo, il tema della diversificazione dell’offerta turistica rappresenta, per molti versi, una discussione sicuramente interessante.

Abbiamo visto in questi anni cambiare le abitudini di consumo, anche del prodotto turistico, cambiano i bisogni da soddisfare, cambiano le modalità di mobilità, cambiano i modi e le ragioni alla base della scelta delle destinazioni e delle sistemazioni. Dentro questo processo enorme di ripensamento delle funzioni turistiche arriva questa norma sui Condhotel.

In primo luogo, penso sia utile ragionare sul punto dal quale partiamo per arrivare qui.

Questa tipologia di residenza turistica viene normata per la prima volta in Italia nel 2014, 15 anni fa, dentro un decreto molto corposo e variegato chiamato Sblocca-Italia, un provvedimento che conteneva una serie rilevante di misure in materia di infrastrutture, edilizia, ambiente, energie.

Erano tutte norme che avevano l’obiettivo di accelerare e rilanciare gli investimenti in una fase storica molto delicata e non semplice che tutti ricorderete per il nostro Paese, il 2014. Da allora molte Regioni si sono prontamente attivate per adeguare le previsioni generali della normativa nazionale alle loro specificità territoriali; coerentemente con la natura mista Stato-Regioni della competenza di materia. Prima fra tutte fu la Regione Lombardia che approvò una legge sui Condhotel nel 2015. Soltanto diversi anni dopo, nel 2018, è stato emanato anche il relativo DPCM in attuazione del decreto-legge 133 e sono state definite, con maggior precisione, le caratteristiche e le condizioni di esercizio dei Condhotel.

In questo quadro mi sento di dover fare alcune considerazioni di premessa.

Non siamo di fronte ad una lungimirante differenziazione dell’offerta. È forse più sensato definire questo intervento come una modalità di riconversione commerciale di strutture alberghiere in difficoltà, in crisi o chiuse. Chiamiamo le cose col loro nome e lo dico non per sminuire l’interesse per il provvedimento, ma per sottolineare come la politica - e spesso anche il mondo dell’impresa

- non sembra capace di stare al passo con la velocità con la quale si realizzano i cambiamenti nel mondo, perché se è vero che tra le nuove abitudini di consumo del prodotto turistico l'offerta alberghiera tradizionale può lasciare spazio ad un'offerta meno rigida e più simile alla residenza, è altrettanto vero che in questi 15 anni la stragrande maggioranza di questa nuova domanda è stata già intercettata dalle locazioni turistiche, fenomeno che infatti travolge, anzi ha già travolto, una larga parte del mondo turistico.

Possiamo citare i dati del turismo del Veneto come dati positivi in crescita, a condizione che raccontiamo che la forma di ricettività che va più di moda in questa Regione e che ha la crescita più elevata è proprio quella delle locazioni turistiche.

Governare i fenomeni è fondamentale, vale nell'ambito turistico, ma non solo. Il tempo in cui, finché non decideva la politica, il mondo si fermava, è un tempo passato, oggi il mercato detta le regole, definisce le catene del valore, assegna priorità e condiziona la distribuzione della ricchezza.

La politica, le Istituzioni, dalla sbornia liberale del '900, hanno regalato la supremazia all'economia. Questa scelta della politica della Regione del Veneto ha un costo e un limite. Il costo, primo fra tutti, che sperimentiamo tutti i giorni in diversi comparti, è quello dell'iniquità nella distribuzione. Se, anziché essere la politica, è il mercato che fa le regole, la distribuzione è iniqua.

Il limite, quello rappresentato dalla politica, non va a modificare alla radice questo sistema, ma si limita, quando va bene, a tentare di correggere alcune piccole storture, e l'argomento degli alloggi turistici è esemplificativo da questo punto di vista.

Fino a che punto vale per gli alloggi turistici la diversificazione dell'offerta? Fino a che punto saremo in grado, ci assumeremo la responsabilità di voler tamponare, normare, contenere un fenomeno che sta già travolgendo, non solo il comparto turistico, ma anche la vivibilità delle nostre città? Quando saremo in grado di affrontare questo argomento seguendo, non le regole del mercato e del capitale, ma la tutela del consumatore?

Ci vorrebbe un po' di coraggio per fare queste cose e ne vedo poco in questo momento, anzi proviamo con questa norma a scopiazzare le regole che stanno sancendo la ricchezza degli alloggi turistici, per trasferirle anche alle attività alberghiere. Sotto il profilo della filosofia, è una resa grave e pericolosa. Infine, c'è il problema tempo: in ritardo di undici anni dalla legge nazionale, in ritardo di sette anni dal decreto attuativo. La velocità delle risposte, in particolar modo sulle politiche turistiche, non è una variabile indipendente.

Lombardia, Toscana, Friuli Venezia Giulia, Emilia, Puglia, Abruzzo, Campania, Lazio, Liguria, Marche, Piemonte, Sardegna, Sicilia, cioè tutte le regioni turistiche d'Italia, tranne il Veneto, si sono già mosse su questo fronte. Noi arriviamo un po' tardi e ci arriviamo con una proposta di minima, che peraltro delega alla Giunta la parte rilevante della questione. Sembra, più che una legge che cambierà le sorti dell'offerta turistica di questa Regione, una bandierina da portare a casa oppure uno strumento per risolvere un problema singolo, in entrambi i casi poco interessante per la Regione.

Queste sono naturalmente perplessità di fondo che ci lasciano la sensazione, anche questa volta, di essere di fronte ad un'occasione persa, che parlano più di un intervento spot che di una misura di pianificazione turistica. Infatti, pur avendo impatti significativi per lo meno potenzialmente sui territori, non è un impegno incluso nella programmazione regionale. Non c'è scritto nel DEFR che volevate fare i condhotel, così come non è indicato nel piano triennale o annuale del turismo.

Solo un'ultima considerazione: la definizione di riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, che è inserita in questa norma. Se io, per avere le risorse economiche necessarie per riqualificare, ammodernare o adeguare la mia struttura, sono costretto a cedere una parte, sto facendo un'operazione che rischia di essere a somma zero, perché la parte di capitale che valorizzo con la ristrutturazione si compensa con la parte di patrimonio che perdo vendendo gli appartamenti.

Anche in questo caso, si tratterebbero di operazioni, se vogliamo andare oltre i riflessi che ha sulle tasche del singolo imprenditore, che meriterebbero una pianificazione del sistema turistico molto più ampia. Certo, come dicevo all'inizio, può essere una soluzione interessante per chi ha alberghi chiusi, in abbandono. Può essere una soluzione per chi vive in realtà turistiche o gestisce strutture turistiche. Quelli su cui i privati non intendono investire. Chi vive in realtà turistiche o gestisce strutture sa che il destino del patrimonio immobiliare in degrado è uno dei temi cruciali su cui si devono misurare le amministrazioni locali. In particolare, nelle destinazioni turistiche mature, come molte di quelle venete (terme, ma anche spiagge con il turismo di massa).

Trasformare, direttamente o indirettamente, in maniera surrettizia questo patrimonio alberghiero in residenziale era la ricetta preferita delle politiche turistiche del '900, quando le imprese alberghiere pensavano di farsi concorrenza riducendo il numero dei posti letto e dimostrando la storia turistica che era una soluzione inefficace.

Allora io vi invito a non riproporre schemi che nascono già vecchi e che rischiano per certi versi di indebolire la qualità della nostra offerta turistica.

Questa tipologia di struttura ricettiva arriva in Veneto già vecchia di 11 anni e basterebbe osservare la velocità e la profondità dei cambiamenti del turismo - in questi soli 11 anni - per capire di cosa stiamo parlando.

Il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, che pone le condizioni precise per l'esercizio di queste strutture, definendo il numero di camere minimo, la loro ubicazione, la superficie delle unità abitative, la presenza della portineria unica, le modalità di gestione, gli obblighi delle parti, la tipologia della riqualificazione necessaria è un DPCM che restringe l'ambito di applicazione, rispetto a quello definito dalla legge nazionale. Secondo voi, perché? Perché evidentemente la sola legge nazionale aveva aperto, nelle diverse Regioni, ad un abuso dello strumento; perché i rischi, cioè che questo strumento si presta ad interventi non esattamente in linea con le intenzioni del legislatore erano e sono elevate e altrettanto elevata sarebbe la necessità di bilanciare gli interessi degli operatori con la salvaguardia della natura prevalentemente ricettiva della struttura.

Questo è un vero tema importante di cui non vi è traccia dentro la proposta di legge. Lo dico perché il terzo interlocutore di questi processi, che non c'è, dovrebbe essere l'Amministrazione locale, al quale fanno capo le responsabilità relative tanto alla pianificazione urbanistica, quanto alla vocazione economica del proprio territorio.

Sul punto a proposito di come si distribuisce il valore e il capitale, vale la pena ricordare che il valore significativo del patrimonio immobiliare nelle località turistiche non è proprietà degli albergatori, ma deriva anche dal contributo pubblico, diretto e indiretto, che tutta la comunità turistica offre a quelle imprese.

Ecco perché, se si vuole preservare un minimo di progetto condiviso e valore collettivo, il punto di vista delle Amministrazioni locali rispetto a questo tipo di operazioni, la possibilità di governarle sul proprio territorio è una discussione tutt'altro che banale, che non andrebbe delegata allo strumento attuativo della Giunta.

Inserire l'approvazione di questi progetti di cambiamento all'interno degli atti di pianificazione territoriale, garantire ai Comuni adeguati strumenti di vigilanza e controllo anche in fase preventiva sui progetti di trasformazione sono alcuni dei temi che abbiamo sentito sollevare durante le audizioni in Commissione, che non trovano minimamente accoglimento in questo testo che arriva in Aula.

A me non sfugge quanto sia complesso trovare un punto di equilibrio tra i diversi interessi che ho provato a rappresentare, ma senza questo tipo di approccio, che si fa carico della complessità e della necessità di governare i fenomeni in corso, è difficile risolvere i problemi in generale, ma anche quelli del comparto turistico.

Soltanto attraverso un intervento organico, ampio, preciso, senza deleghe alla Giunta, magari all'inizio della legislatura, con un coinvolgimento ampio degli stakeholder, si possono cogliere le opportunità dello strumento e innescare meccanismi di protezione dei rischi di cui vi ho parlato.

Anche i meccanismi possibili di semplificazione, che molte Regioni hanno perseguito, possono trovare spazio solo se inseriti in un sistema equilibrato di potere. Io non sono contro le semplificazioni, sono contro quando le semplificazioni vengono proposte dentro un meccanismo sregolato, senza controlli.

Dal mio punto di vista, per fare una cosa fatta bene servirebbero idee chiare, e in questo progetto di legge non le vedo.

Concludo che questo approccio, quello dell'intervento spot, quasi emergenziale, quasi caso per caso, è sempre l'approccio che avete quando in questa Regione si prova a parlare di politiche industriali, non c'è programmazione, non c'è investimento, non c'è analisi di impatto.

Non so potenzialmente quante potrebbero essere le strutture alberghiere in Veneto interessate da questa norma. E, come al solito, quando si parla di politiche industriali, la risposta che arriva dal centrodestra è una soluzione di minima, che delega al privato la valutazione. Io ti do uno strumento, poi decidi tu se ti conviene utilizzarlo e in che modo. Decidi tu qual è la destinazione turistica nella quale questa cosa può funzionare oppure no. Decidi tu in quale parte della città realizzare o meno questo intervento. Decidi tu a chi rivolgere come clientela questo tipo di alternativa.

Questo approccio alle politiche turistiche, che non governa, non prova neanche a governare i fenomeni in corso, ma magari ad andare incontro a qualche semplice richiesta di qualche singolo imprenditore, è un approccio che danneggia il sistema turistico regionale, lo impoverisce.

Non c'è dunque una contrarietà di principio a una norma del genere, anche perché esiste la norma nazionale, anche perché l'hanno già adottata tutte le altre Regioni, ma davvero ci sembra poca cosa rispetto alle grandi sfide che le nostre comunità turistiche dovrebbero affrontare in questi anni. Insomma, un'occasione persa, per cui il turismo, anziché essere considerato un comparto di politica industriale, è ancora una volta considerato semplicemente come un modo per accontentare qualcosa o qualcuno.”.

3. Note agli articoli

Note all'articolo 1

- Il testo dell'art. 31 del decreto legge n. 133/2014 è il seguente:

“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 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, in forma 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.

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. In ogni caso, il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

3. Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti a quanto disposto dal decreto di cui al comma 1 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, recante il 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.”.

- Per il testo dell'art. 24 della legge regionale n. 11/2013 vedasi nota all'articolo 2.

Note all'articolo 2

- Il testo dell'art. 24 della legge regionale n. 11/2013, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 24 - Strutture ricettive alberghiere.

1. Le strutture ricettive alberghiere sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, situate in uno o più edifici, dotate di almeno sette locali per il pernottamento dei turisti, di un locale comune per la prima colazione e di un locale comune destinato al servizio di portineria.

2. Sono strutture ricettive alberghiere:

- a) gli alberghi o hotel;
- b) i villaggi-albergo;
- c) le residenze turistico-alberghiere;
- d) gli alberghi diffusi.

d bis) i condhotel;

3. Nelle strutture ricettive alberghiere con più edifici, si distinguono:

- a) l'edificio principale, ove è ubicato il locale comune destinato al servizio di portineria;
- b) la dipendenza, edificio con ingresso autonomo, composto da uno o più locali per il pernottamento dei turisti.

4. La dipendenza, *ivi compresa quella del condhotel*, può essere ubicata ad una distanza non superiore a duecento metri in linea d'aria dall'edificio principale ovvero ad una distanza superiore, qualora la dipendenza sia ubicata all'interno dell'area recintata su cui insiste l'edificio principale, fatta salva la peculiare disciplina relativa agli alberghi diffusi di cui al comma 4 dell'articolo 25.”.

- Il testo dell'art. 25 della legge regionale n. 11/2013, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 25 - Tipologie di strutture ricettive alberghiere.

1. Sono alberghi od hotel le strutture ricettive alberghiere, con capacità ricettiva totale o prevalente in camere, suite e junior suite e con eventuale capacità ricettiva residuale in unità abitative.

2. Sono villaggi-albergo le strutture ricettive alberghiere, con capacità ricettiva totale in unità abitative ubicate in più edifici all'interno di una stessa area dove insiste l'edificio principale alberghiero.

3. Sono residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive alberghiere con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative e con eventuale capacità ricettiva residuale in camere, suite e junior suite.

4. Sono alberghi diffusi gli alberghi dotati di un edificio principale, dove si trovano l'ufficio di portineria e le aree ad uso comune degli ospiti e di due o più dipendenze alberghiere, ubicate ad una distanza, in linea d'aria, non superiore a quattrocento metri dall'edificio principale, con capacità ricettiva totale o prevalente nelle dipendenze e con eventuale capacità ricettiva residuale nell'edificio principale alberghiero e ubicati:

- a) nelle aree di montagna;
- b) nei centri storici, così come individuati dagli strumenti di governo del territorio, di comuni con popolazione non superiore a cinquemila residenti;
- c) nelle isole non collegate da ponti alla terraferma, con popolazione non superiore a cinquemila residenti.

5. La Giunta regionale, su motivata richiesta del comune e al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento, può consentire l'albergo diffuso in borghi o centri storici siti in comuni con popolazione superiore a cinquemila residenti in deroga al limite di cui alla lettera b).

6. Le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate solo in edifici già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

6 bis. Sono condhotel le strutture ricettive alberghiere 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 e con capacità ricettiva prevalente nelle camere destinate a ricettività e residuale nelle unità abitative.

6 ter. Le unità abitative ad uso residenziale dotate di servizio autonomo di cucina del condhotel, sia nel caso di utilizzo diretto da parte dei proprietari, sia nel caso di impiego alberghiero ai sensi dell'articolo 6 del DPCM n. 13 del 2018, sono oggetto delle disposizioni di comunicazione di dati turistici e di rilevazione statistica di cui all'articolo 13, nonché delle disposizioni di classificazione di cui agli articoli 31 e 32.

6 quater. Le unità abitative ad uso residenziale dotate di servizio autonomo di cucina del condhotel non sono utilizzabili come alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'articolo 27 bis.”.

7. Nelle strutture ricettive alberghiere il locale di pernottamento può disporre sino a quattro posti letto ed è consentito aggiungere, in via temporanea e solo su richiesta del cliente, un ulteriore posto letto in deroga ai limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione in materia, con obbligo di ripristino del numero dei posti letto autorizzato al momento della partenza del cliente.

8. Nelle strutture ricettive complementari è consentito aggiungere nel locale di pernottamento, in via temporanea e solo su richiesta del cliente, un ulteriore posto letto, in deroga ai limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione in materia, con obbligo di ripristino alla partenza del cliente del numero di posti letto autorizzato.”.

- Il testo dell'art. 31 della legge regionale n. 11/2013, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 31 - Classificazione delle strutture ricettive e delle sedi congressuali.

1. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, individua i requisiti di classificazione delle strutture ricettive e delle sedi congressuali, in conformità alla normativa nazionale vigente.

1 bis. Con il provvedimento di cui al comma 1 la Giunta regionale definisce una specifica disciplina per la classificazione delle strutture ricettive alberghiere o complementari situate in Ville venete o in altri edifici di pregio storico oggetto dei vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni.

1 ter. La Giunta regionale, anche in deroga alle prescrizioni dettate per le strutture turistico ricettive di cui alla presente legge regionale, detta i parametri di carattere urbanistico, edilizio, igienico sanitario e di sicurezza degli impianti delle strutture ricettive alberghiere o complementari situate nelle Ville venete, negli altri edifici di pregio storico di cui al comma 1 bis nonché in ogni altro edificio soggetto a specifiche forme di tutela, nel rispetto della vigente normativa statale.

2. In sede di prima applicazione, il provvedimento di cui al comma 1 è approvato entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge; successivamente, i requisiti possono essere modificati ed adattati in relazione all'evoluzione del settore e, se necessario, aumentati.

3. Il provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1 definisce, secondo criteri di semplificazione e trasparenza e nel rispetto delle finalità di cui all'articolo 1:

a) i livelli di classificazione delle strutture ricettive e delle sedi congressuali, fino a un massimo di cinque classi contrassegnate da uno, due, tre, quattro e cinque segni distintivi, rappresentati da stelle per le strutture ricettive alberghiere, a seconda degli spazi, delle attrezzature, delle installazioni tecniche e dei servizi forniti;

b) le superfici e le cubature minime dei locali per il pernottamento in relazione ai posti letto, nonché le altezze minime dei locali di servizio, tecnici ed accessori all'attività alberghiera, anche in deroga alle altezze minime previste dalla normativa vigente;

c) le attrezzature, le dotazioni, le aree comuni ed i servizi di interesse turistico;

d) i documenti da allegare alla domanda di classificazione attestanti i requisiti sanitari, urbanistici, edilizi, di prevenzione incendi e di destinazione d'uso dei locali e degli edifici;

e) il modello regionale della simbologia da utilizzare per esporre il segno distintivo della classificazione delle altre strutture ricettive e delle sedi congressuali.

3bis. La Giunta regionale definisce le dotazioni ed i servizi delle strutture ricettive per il cicloturismo, individuando i requisiti obbligatori al fine dell'utilizzazione della parola “bike”, in aggiunta o in sostituzione alle denominazioni per le strutture ricettive alberghiere, all'aperto e complementari ai sensi dell'articolo 29.

3ter. E' istituito il logo “Venice bike lands”. La Giunta regionale stabilisce il modello regionale della simbologia del logo nonché le modalità, i criteri e le condizioni per l'utilizzo del logo da parte delle strutture ricettive per il cicloturismo, delle attività turistiche connesse al settore primario e di qualsiasi altra attività connessa al settore “bike”.

4. Fatta salva la destinazione abitativa dei bed & breakfast, nonché delle case per villeggiatura e degli alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche di cui all'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” e successive modificazioni, nonché delle dipendenze alberghiere degli alberghi diffusi l'apertura di nuove strutture ricettive è consentita solo in immobili o parti di essi aventi destinazione d'uso turistico-ricettiva conformemente a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale.

4 bis. Per gli alberghi diffusi, fatta salva la destinazione abitativa delle dipendenze alberghiere, la destinazione d'uso turistico-ricettiva è obbligatoria esclusivamente per l'edificio principale.

4 ter. *Le unità abitative ad uso residenziale dotate di servizio autonomo di cucina sono classificabili nell'ambito di un condhotel, previo specifico cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 3 del 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”, solo se ubicate in edifici dotati di destinazione d'uso turistico-alberghiera alla data di entrata in vigore del citato DPCM n. 13 del 2018.*

5. Le strutture ricettive e le sedi congressuali espongono, in modo visibile all'esterno, il segno distintivo della classe assegnata, compreso quello realizzato in conformità al modello regionale di cui al comma 3, lettera e).”.

Nota all'articolo 3

- Il testo dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 è il seguente:

“Art. 3 Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) “interventi di manutenzione ordinaria”, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) “interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche

ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi 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 tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; 16

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490."

Nota all'articolo 4

- Per il testo dell'art. 31 del decreto legge n. 133/2014 vedasi nota all'articolo 1.

4. Struttura di riferimento

Direzione Turismo e Marketing Territoriale