

## LA DISCIPLINA STATALE DEL C.D. “CONDOHOTEL”: DIRETTA APPLICABILITA’, DISCIPLINA REGIONALE E PROFILI DI CRITICITA’.

- Avv. Filippo Brunetti -

### 1. Premessa

Con il presente scritto si vogliono sinteticamente illustrare i contenuti della disciplina nazionale con la quale è stato introdotto, e poi regolamentato, il regime del c.d. “condhotel” .

Il DPCM 22 gennaio 2018, (*“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”*) all’art. 3 definisce il “condhotel” come *“un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto 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 (...)”*<sup>1</sup>.

Preliminarmente si osserva che la disciplina generale nazionale sul *condohotel* appare immediatamente applicabile in tutte le Regioni.

Infatti, essa individua alcuni parametri che hanno un grado di specificità sufficiente alla loro diretta ed immediata applicazione.

Più in dettaglio, la disciplina nazionale (art. 10, comma 5, del d.l. n. 83/2014, convertito dalla l. n. 106/2014; art. 31 del d.l. n. 133/2014, convertito dalla l. n. 164/2014; d.p.c.m. 22 gennaio 2018) stabilisce:

---

<sup>1</sup> In passato la giurisprudenza ha ritenuto che *“Il mutamento della destinazione d'uso da turistico-alberghiera a residenziale delle unità di un complesso ricettivo può concretizzare una non consentita fattispecie lottizzatoria anche nel caso in cui per le singole opere facenti parte della lottizzazione sia stato rilasciato il permesso di costruire; il succitato mutamento di destinazione può essere ravvisato in diverse ipotesi, ad esempio quando (i) si è proceduto alla vendita di singole unità immobiliari a privati, se non sussiste una organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni e alla concessione in locazione dei singoli appartamenti secondo le regole comuni del contratto di albergo o, più in generale, (ii) manca la configurazione della struttura medesima (anche se appartenente a più proprietari) come albergo, configurazione che deve essere caratterizzata dalla concessione in locazione delle unità immobiliari a una generalità indistinta e indifferenziata di soggetti e per periodi di tempo predeterminati”*, T.A.R. Roma, (Lazio), sez. II, 13/06/2014, n. 6313, in Riv. Giur. dell'Edilizia 2014, 4, I, 861. Nel senso che la fattispecie lottizzatoria può desumersi dalla stipula dei contratti di vendita delle singole unità di un complesso edilizio e anche dalla stipula di contratti preliminari di compravendita, cfr., rispettivamente, Cass. pen., Sez. III, 6 giugno 2012 n. 27289 e Cass. pen., Sez. III, 8 gennaio 2013 n. 526. Sull'assenza della configurazione della struttura alberghiera, da valutarsi a prescindere dagli assetti proprietari del complesso edilizio, cfr. Cass. pen., Sez. III, n. 37383/2013, cit.. Di contrario avviso è parte della giurisprudenza amministrativa, che in maniera più rigorosa ritiene che l'unitarietà della struttura e dell'attività gestionale delle residenze turistico-alberghiere appare del tutto incompatibile con qualsiasi forma di frazionamento della proprietà del complesso immobiliare, così Cons. Stato, Sez. IV, 29 maggio 2008 n. 2584; T.A.R. Toscana, Sez. III, 17 settembre 2013 n. 1278.

- a) i limiti dimensionali:
  - i. è prevista la possibilità di trasformazione in residenziale, con conseguente eliminazione del vincolo di destinazione alberghiera, per strutture, anche frazionate (cioè collocate in diversi stabili), purché tra loro non distanti più di 200 mt dall'edificio sede del ricevimento;
  - ii. la trasformazione può interessare una superficie non superiore al 40% della superficie destinata alle camere, e comunque nel complesso interessato dalla trasformazione devono rimanere almeno 7 camere destinate a uso ricettivo;
- b) i limiti qualitativi:
  - i. le strutture nell'ambito delle quali la trasformazione può essere realizzata devono essere classificate con almeno una stella;
  - ii. all'esito della trasformazione la struttura dovrà possedere tutti i requisiti necessari per una classificazione di tre stelle, salvo quegli edifici per i quali già sussiste una classificazione superiore;
- c) la disciplina urbanistica/edilizia applicabile:
  - i. profili urbanistici: la norma prevede la possibilità per le Regioni di prevedere procedure semplificate per procedere a una variante urbanistica, ove necessaria, mentre negli altri casi rinvia alla disciplina in vigore;
  - ii. profili edilizi: la norma, individuando i possibili interventi richiama le fattispecie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia rinviando alle prescrizioni contenute nel d.P.R. 380/2001;
  - iii. le unità abitative risultanti dalla trasformazione dovranno presentare tutti i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità ad uso residenziale (art. 24 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
- d) gli ulteriori elementi essenziali richiesti per la fattibilità dell'intervento:
  - i. gestione unitaria della struttura (tanto per le camere destinate alla ricettività quanto per le unità abitative) per l'intera durata del contratto di trasferimento (espressione piuttosto criptica atteso che la legge ipotizza un trasferimento della piena proprietà, che di per sé ha durata illimitata) e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio;
  - ii. portineria unica, con possibilità di prevedere un ingresso unico e separato per dipendenti e fornitori;
  - iii. possibilità di offrire servizi accessori e eventualmente il vitto, nonché altri servizi accessori in favore del residenziale;
- e) la definizione dei contenuti minimi dei contratti di trasferimento.

Quanto alla valutazione della fattibilità nella singola realtà regionale in assenza di un espresso provvedimento regionale di recepimento, come si dirà più nel dettaglio nel prosieguo, la disciplina nazionale risulta sufficientemente dettagliata e gli interventi, impattando sui profili urbanistici ed edilizi, trovano nella disciplina generale (anche regionale) la matrice entro cui innestarsi.

Si aggiunge che i rinvii che le disposizioni nazionali effettuano a possibili regolamentazioni regionali sono in alcuni casi rinvii ad interventi regionali solo possibili, lasciati alla scelta discrezionale dell'amministrazione regionale (si pensi, ad esempio, alla possibilità di individuare una procedura semplificata per la variante urbanistica, ove necessaria). Tali rinvii, in altri casi, invece, impattano sulla pianificazione turistica, di competenza regionale.

Inoltre, occorre da ultimo osservare che i summenzionati rinvii alla disciplina regionale non si ritiene possano impedire la realizzabilità immediata delle trasformazioni e/o l'applicabilità diretta dei summenzionati limiti/parametri, in quanto i medesimi possono considerarsi alla stregua di *standard* minimi al di sotto dei quali il legislatore regionale non dovrebbe poter scendere.

\*\*\*

## 2. Quadro normativo nazionale (legislazione primaria)

La disciplina del *condhotel* è stata introdotta nel nostro ordinamento per la prima volta con il comma 5 dell'art. 10 della l. n. 106/2014, di conversione del d.l. n. 83/2014. Un regime di maggiore dettaglio è stato poi disposto dall'art. 31 del d.l. n. 133/2014, convertito dalla legge n. 164/2014, ai sensi del quale *“al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri ... 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 alloggi, 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”*.

Nella norma primaria istitutiva della figura vengono individuati i parametri entro i quali doveva essere esercitato il potere di regolazione dei profili di dettaglio della disciplina.

Nella disposizione di legge ora richiamata si precisano alcuni elementi:

- i. Il limite dimensionale del menzionato mutamento di destinazione d'uso, che non può superare il 40% della superficie immobiliare, poi specificata, come si dirà, anche con riferimento al numero delle camere;
- ii. La restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti, ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

La rilevata impostazione è stata confermata nel suo impianto dalla stessa Corte costituzionale<sup>2</sup>, che ha riconosciuto la legittimità costituzionale della norma impugnata (art. 31, l. 164/2014), infondatamente impugnata dalla Provincia Autonoma di Bolzano con ricorso in via diretta alla Corte Costituzionale in quanto ritenuta lesiva dell'ambito di competenza riservato alle Regioni e alle Province autonome dall'art. 117 Cost.

La Corte, muovendo dalla considerazione della “coesistenza” nella figura del *condhotel* di unità immobiliari con diverse destinazioni urbanistiche, alberghiera e residenziale, ne rileva, anche in ragione della incidenza sui vincoli di destinazione delle strutture alberghiere, la attinenza alla materia dell'urbanistica e del governo del territorio, nonché all'ordinamento civile, incidendo sui rapporti di natura privatistica, donde la necessità di regolarne aspetti contrattuali e condominiali.

Una disciplina complessiva, dunque, che per i richiamati aspetti risulta demandata per la definizione dei profili generali allo strumento del d.p.c.m. adottato, in ottemperanza al principio di leale collaborazione, *“previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome*

---

<sup>2</sup> Corte Cost., sentenza 1 gennaio 2016, n. 1. Per un commento vedi CANDIDO A., *La leale collaborazione tra intese deboli e forti: una contrapposizione sbiadita*, in *Giur. Cost.*, fasc.1, 2016, pag. 15 e ss

... *in sede di conferenza unificata*”, e questo, evidentemente, anche allo scopo di garantire una uniforme applicazione da parte delle diverse regioni; rimanendo riservata alle Regioni la disciplina dei profili attinenti la materia del turismo, rientrante nella loro competenza residuale ex art. 117 Cost.

La bozza di d.p.c.m. è stata discussa in sede di conferenza unificata Stato Regioni e il testo è stato trasmesso per il previsto parere al Consiglio di Stato (Ad., sez. cons. atti normativi, 27 luglio 2017, n. 1850).

Il 22 gennaio 2018 è stato emanato il previsto Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri contenente la disciplina generale dei *condhotel* e tale d.p.c.m. è entrato in vigore il 21 marzo 2018.

### **3. I contenuti del d.p.c.m. (legislazione secondaria)**

Le condizioni per l’attivazione e l’esercizio dei *condhotel* sono disciplinate all’art. 4 del d.p.c.m. il cui contenuto è così sintetizzabile:

- iii. l’intervento può riguardare una o più unità immobiliari situate nel medesimo comune purché siano collocate in un contesto unitario e a una distanza non superiore a 200 mt lineari dall’edificio alberghiero sede del ricevimento (lett. a);
- iv. la superficie da destinare a uso residenziale, in linea con quanto previsto nella norma primaria, non può superare il 40% del totale della superficie netta destinata alle camere (lett. b);
- v. al netto dell’intervento di riconversione delle unità debbono permanere almeno 7 camere (lett. a);
- vi. gli interventi ammissibili sono di restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni fornite nel d.P.R. n. 380/2001 e devono riguardare strutture per un miglioramento della qualificazione di partenza; qualificazione di partenza che non può essere inferiore a una stella (art. 3, lett. e);
- vii. all’esito dell’intervento la struttura dovrà possedere tutti i requisiti per una classificazione minima di tre stelle (art. 3, lett. e), “*ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione di quattro stelle o superiore già prima dell’intervento*”, in ottemperanza alle prescrizioni disposte dalla disciplina regionale;
- viii. la struttura dovrà essere gestita in maniera unitaria (tanto per le camere destinate alla ricettività quanto per le unità abitative a destinazione residenziale dotate di servizio autonomo di cucina, - art. 4, lett. d) per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative a uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall’avvio dell’esercizio dei *condhotel*, pena la illegittimità del mutamento (art. 5, comma 2);
- ix. nella struttura dovrà essere presente una portineria unica, con possibilità di prevedere un ingresso unico e separato ad uso esclusivo dei dipendenti e fornitori (art. 4, lett. c);
- x. potranno essere unitariamente offerti servizi di fornitura alloggio, servizi accessori ed eventualmente il vitto (art. 3, lett. b), nonché altri servizi aggiuntivi normalmente assicurati dal gestore unico della struttura ricettiva anche in favore delle unità abitative (art. 3, lett. c).

Le unità abitative - per le quali devono comunque essere rispettate le condizioni previste per l'agibilità delle unità abitative ad uso residenziale di cui all'art. 24 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (da intendersi integrato con le successive modifiche intervenute) (art. 4, lett. f) - possono essere immesse sul mercato.

I contenuti dei contratti di trasferimento sono espressamente disciplinati all'art. 6 del d.p.c.m., mentre agli articoli da 7 a 10 sono disciplinati gli obblighi delle parti e il regime di trasferimento.

#### **4. Considerazione dei profili di rilevanza urbanistica ed edilizia**

Delineato, così, il quadro generale nel quale l'istituto dei *condhotel* si inserisce, è rilevante, ai fini che qui interessano, focalizzare l'attenzione sui profili più propriamente pubblicistici.

La possibilità di utilizzare delle strutture alberghiere a fini residenziali ha evidentemente un impatto, sotto diversi profili, sulla disciplina urbanistica dei Comuni interessati.

Il primo elemento di rilevanza urbanistica che occorre considerare concerne il mutamento di destinazione da alberghiero a residenziale e i connessi carichi urbanistici che tale mutamento comporta. Tale mutamento è consentito nei limiti richiamati del 40% della superficie utile, cioè delle camere disponibili, con il limite ulteriore della permanenza comunque di almeno 7 camere a uso ricettivo. La violazione di tali limiti determina l'inefficacia del provvedimento di rimozione del vincolo di destinazione alberghiera e la considerazione del mutamento alla stregua di un mutamento non consentito.

La norma generale contenuta nel d.p.c.m. prevede, in attuazione della disposizione contenuta nella legge di conversione, l'eliminazione del vincolo di destinazione alberghiera (art. 11) e distingue due diverse ipotesi a seconda che sia necessaria o meno la variante urbanistica.

Nel primo caso, il primo comma dell'art. 11 espressamente prevede la possibilità per le Regioni di prevedere, con norme regionali di attuazione, modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

Nel caso in cui, invece, la variante non sia necessaria, lo svincolo parziale (della superficie da destinare a uso residenziale) e il connesso cambio di destinazione a civile abitazione, nonché il frazionamento anche per singola unità abitativa possono essere disposti purché sia garantito il rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968 e alle leggi regionali in materia con riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale.

La distinzione ben si comprende se si considera che il cambio di destinazione d'uso rimanda alla categoria funzionale, disciplinata ormai in maniera unitaria dal d.P.R. n. 380/2001 (a seguito dell'intervento operato con il d.l. 133/2014, convertito dalla legge n. 164/2014), risultando urbanisticamente rilevante il cambio di destinazione che comporta il passaggio tra due categorie distinte, nella specie a) residenziale e a-bis) turistico-ricettiva (cfr art. 23 ter del d.P.R. n. 380/2001).

La norma, stante la sua formulazione, anche con riferimento alla prima ipotesi (cambio di destinazione previa variante urbanistica), sembra di immediata applicazione. E in tal senso depone la stessa Corte costituzionale nella parte in cui, nel precisare l'attinenza della disciplina alla materia dell'urbanistica e del governo del territorio, fa sì che la fissazione dei limiti ricadenti in questi ambiti possa essere inquadrata come fissazione di un livello minimo al di sotto del quale le Regioni, nell'esercizio della propria potestà legislativa non possono andare.

## **5. (segue) il cambio di destinazione d'uso**

In aggiunta ai profili richiamati, è evidente che la previsione di detti interventi di trasformazione deve essere coordinata con le disposizioni, regionali e soprattutto comunali, relative alla destinazione delle aree all'interno del territorio comunale e alle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.

Come detto, il cambio di destinazione viene reso possibile dalla norma primaria che prevede la possibilità di svincolo parziale del vincolo imposto sulle superfici alberghiere e richiama la possibilità di variante urbanistica.

Tale cambio di destinazione, in applicazione della normativa in vigore, potrà essere oneroso anche in ragione del diverso carico urbanistico che si viene a creare nella zona interessata; inoltre esso dovrà comunque essere realizzato nel rispetto delle altre prescrizioni contenute nella disciplina regolatoria comunale, provinciale e regionale.

La norma prevede che gli interventi tesi alla riqualificazione delle superfici alberghiere possono essere essenzialmente di due tipi: di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con espresso richiamo alla disciplina contenuta nel d.P.R. n. 380/2001 e, dunque, alla recente riforma dei titoli abilitativi apportata con il d.lgs. 222/2016 e per i quali occorre far riferimento alla disciplina unitaria degli interventi predisposta a livello nazionale onde definire in maniera unitaria le categorie interessate.

Dunque un cambio di destinazione d'uso con opere, strutturali, che può realizzarsi con un intervento di restauro e risanamento conservativo se la nuova destinazione risulta compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio; o con un intervento di ristrutturazione edilizia, cioè con un intervento teso *“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”*, con conseguente adeguamento del titolo edilizio necessario che, ove riguardi interventi realizzati nei centri storici (zone di tipo A), da realizzarsi all'interno della stessa categoria o tra categorie funzionalmente omogenee, richiede il permesso di costruire, mentre è sufficiente la SCIA per quelle ipotesi di interventi, tra categorie omogenee realizzate al di fuori dei centri storici.

Sul punto si precisa, anche alla luce del testo dell'art. 23 *ter* del d.P.R. 380/2001, come introdotto dal d.l. n. 133/2014 (secondo il quale *“costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare*

*considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico ricettiva...”), che assume rilevanza, ai fini della individuazione del titolo abilitante, il passaggio da una categoria funzionale all’altra e la localizzazione del mutamento (centro storico o altre zone).*

## **6. Obbligo di fornire servizi alle unità a destinazione residenziale**

L’articolo 5 del d.p.c.m. stabilisce che *“I servizi di cui all’articolo 31, comma 1 del decreto-legge n. 133 del 2014, per le unità 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 volontà dell’ercente. 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”*. I servizi menzionati nel suddetto articolo 31 sono *“alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto”*.

Sembra quindi doversi desumere che la possibilità di attribuire destinazione residenziale ai sensi del d.p.c.m. sia subordinata alla fornitura del servizio di *“alloggio”* (già di per sé insito nella destinazione residenziale, e quindi apparentemente irrilevante), *“servizi accessori”* (la cui identificazione è tutt’altro che chiara) e, solo eventualmente *“vitto”*, per un periodo di almeno dieci anni.

Anche a prescindere dalla difficoltà di comprendere quali siano i servizi accessori, la norma appare ben poco funzionale, in quanto condiziona la destinazione residenziale della porzione immobiliare all’adempimento da parte di un soggetto potenzialmente terzo a un obbligo con una durata particolarmente lunga, tra l’altro senza stabilire come possa essere verificato l’adempimento o l’eventuale inadempimento.

Basti pensare all’ipotesi in cui un soggetto acquisti un’unità a destinazione residenziale prima del decorso dell’intero termine decennale, per poi trovarsi esposto al rischio che, a causa di un inadempimento dell’ercente l’albergo, l’unità possa riacquistare paradossalmente la propria originaria destinazione alberghiera.

Si possono ipotizzare meccanismi di tutela di natura contrattuale, con chiari obblighi a carico dell’ercente, eventualmente garantiti da un soggetto terzo, ma sono comunque tutele con effetti meramente obbligatori, che non sembrano idonee a risolvere adeguatamente il problema.

Non risulta chiaro quale sia l’interesse tutelato da questa norma, che prevede un obbligo, il cui esatto contenuto deve essere disciplinato in sede di contratto di trasferimento dell’immobile e che quindi appare avere natura sostanzialmente privatistica, ma la cui violazione determina una conseguenza di natura chiaramente pubblicistica, come il venir meno della destinazione d’uso, con conseguenze paradossalmente a carico del beneficiario dell’obbligo e non a carico del soggetto obbligato. In una prospettiva *de jure condendo* sarebbe molto opportuna una modifica del testo normativo che stabilisca al più una conseguenza a carico dell’ercente in caso di violazione dell’obbligo, ma non pregiudichi il cambio di destinazione d’uso.

L’interpretazione della norma è resa ancor più complessa dal disposto del quarto comma dell’articolo 6 del d.p.c.m., ai sensi del quale *“Nel caso di interruzione dell’erogazione dei servizi comuni o di sopravvenuta impossibilità, 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 impossibilità 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'unità abitativa ad uso residenziale.*” Si prevede che (apparentemente solo nel caso di impossibilità sopravvenuta dell'erogazione dei servizi alberghieri e non anche nel più grave caso di inadempimento) il proprietario della struttura debba indennizzare il proprietario della singola unità a destinazione residenziale, ma non è chiaro se il risarcimento è dovuto solo per il mancato godimento dei servizi o anche per il venir meno della destinazione residenziale della singola unità immobiliare.

Sembra pertanto probabile che la norma in esame si traduca in un sostanziale limite alla circolazione delle unità immobiliari, quanto meno durante il decennio in cui è necessaria la fornitura dei servizi (una volta decorso il decennio si potrebbe forse ipotizzare una conferma da parte del Comune competente in merito alla definitiva efficacia del cambiamento di destinazione d'uso).

## **7. Obbligo di rispettare le modalità di conduzione e di rispettare l'estetica**

L'articolo 8 del d.p.c.m. stabilisce che *“Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel si impegna a rispettare le modalità di conduzione del condhotel, a garantire l'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché' gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione negoziale di cui all'articolo 6”*. Anche qui si ha una formulazione molto peculiare in cui si stabilisce che un privato, per il solo fatto di aver acquistato un immobile *“si impegna”* (e non si comprende in quale sede, forse nel contratto di trasferimento dell'immobile) a rispettare genericissime *“modalità di conduzione del condhotel”* e a garantirne l'omogeneità estetica in caso di interventi edilizi. Non è dato comprendere quali siano le conseguenze qualora il contratto di trasferimento non preveda tali impegni, né in caso di violazione degli stessi, né se la controparte/venditore/esercitante possa in un secondo momento rinunciare a tali obblighi, né infine quale sia la durata degli obblighi stessi. Quanto meno in questo caso non è stata stabilita una *“sanzione”* di natura pubblicistica come il venir meno della destinazione d'uso.

## **9. I contratti di trasferimento delle unità a destinazione residenziale**

L'articolo 6 del d.p.c.m. stabilisce una serie di requisiti dei contratti di trasferimento delle porzioni immobiliari, prevedendo tra l'altro che debbano essere *“ricompresi i seguenti contenuti”*:

- una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e della sua ubicazione (quasi ciò non fosse necessario ai sensi delle norme generali sull'oggetto del contratto);
- *“la descrizione appropriata dell'intera struttura”*, con ciò presumibilmente intendendosi la struttura del condhotel. Non è chiaro il motivo per cui tale descrizione sia necessaria, ma quanto meno la norma non appare pregiudizievole;
- *“per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni”*. Questo punto appare del tutto inutile, in quanto

- riferito ad un caso meramente eventuale, ossia quello in cui vi siano delle strutture comuni e i servizi “accessori” del condhotel comprendano l’uso di tali strutture;
- la descrizione dei costi imputabili al proprietario, con una anomala distinzione tra spese “*obbligatorie*” (che se interpretato in senso letterale sembrerebbe comportare la necessità di identificare contrattualmente quale sia il regime fiscale applicabile al proprietario) e le spese “*amministrative e gestionali generali*”. Si tratta di una disposizione di scarsa utilità pratica, in quanto sarebbe per quel che concerne le spese definite come “obbligatorie” appare del tutto inutile farne menzione in atto, mentre per le eventuali spese ulteriori sarebbe comunque stato interesse (e onere) dell’esercente farne menzione in atto;
  - “*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*” che appare del tutto inutile dato che è stata subordinata ad un eventuale consenso del proprietario;
  - “*le modalita' di utilizzo delle singole unita' abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attivita' del gestore unico*” anche questa norma appare di scarsa utilità, salva una sua possibile lettura nel senso di stabilire una sorta di regolamento di condominio tra i vari comproprietari per l’ipotesi in cui dovesse “*venir meno l'attivita'*” dell’esercente.

Infine l’articolo 10 del d.p.c.m. stabilisce che “*ai fini della prescritta pubblicita' l'atto di compravendita o di trasferimento della proprieta' [...] deve essere trascritto nei registri immobiliari*”, con una disposizione del tutto inutile in quanto meramente ripetitiva del disposto dell’art. 2643 c.c.

Si tratta di una serie di disposizioni di scarsa o nulla utilità, che presumibilmente comporteranno unicamente l’inserimento negli atti di trasferimento di clausole di stile sostanzialmente prive di effetti, anche perché l’eventuale violazione di queste disposizioni appare priva di sanzioni.

Sorge inoltre il dubbio che il redattore del d.p.c.m. nello stabilire norme relative al trasferimento degli immobili, anziché (come stabilito dal d.l. 133/2014) alle “*condizioni di esercizio dei condhotel*”, abbia ecceduto la delega ricevuta, nel qual caso la rilevanza delle norme di cui all’articolo 5 del d.p.c.m. sarebbe definitivamente azzerata.

## **10. Conclusioni**

Alla luce di quanto si è andato sinora esponendo si può ragionevolmente concludere nel senso della immediata precettività delle disposizioni contenute nel d.p.c.m. la cui operatività non può, presumibilmente, essere ostacolata dalle amministrazioni regionali e comunali invocando il “mancato” esercizio del potere regolatorio contemplato nelle disposizioni richiamate.

Si deve però rimarcare che la disciplina sul condohotel presenta talune incongruenze, rilevate nei paragrafi precedenti, che si traducono in altrettanti potenziali ostacoli rispetto al concreto sviluppo del descritto modello gestionale e del connesso, peculiare, regime proprietario.

Tali incongruenze non possono essere del tutto risolte a livello contrattuale, non risultando la disciplina privatistica sufficiente a tal fine. Allo stesso modo non possono essere risolte a livello di singole discipline regionali, in quanto si rischierebbero regimi differenziati che potrebbero in concreto consentire scelte (politiche) regionali escluse dal legislatore nazionale, con una possibile invasione regionale del potere di disciplina di settori estranei alle proprie competenze.

Per consentire lo sviluppo dello strumento, sicuramente utile per la promozione del settore alberghiero, si auspicano interventi chiarificatori anche di carattere meramente interpretativo.