

Condhotel promosso, ma con necessità di interventi interpretativi

Promosso, ma con necessità di interventi, quantomeno interpretativi. È questo il succo del Convegno (il primo in assoluto in argomento) che Confedilizia ha tenuto a Roma, presso la Sala Einaudi, a proposito del nuovo istituto, il Condhotel, che dal 6 marzo scorso con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale è previsto faccia il proprio ingresso nel nostro ordinamento giuridico e ciò da quando entrerà in vigore – il prossimo 21 marzo – il d.p.c.m. n.13 del 22.1.'18 che ha istituito questa forma di utilizzazione degli immobili (ad uso misto, alberghiero ed abitativo) che già è prevista da diverse legislazioni straniere, specie del mondo anglosassone. Il Condhotel, in sostanza, è stato giudicato come un “istituto esigenziale”, che risponde cioè ad una specifica esigenza (quella, è stato detto, di consentire la riqualificazione delle strutture alberghiere), ma introducendo – allo scopo, appunto – un nuovo istituto, e non venendo incontro all'esigenza in parola nell'ambito di una normativa generale. Analogamente, il legislatore ha del resto provveduto per gli istituti del trust disabili, del patto marciano (forma di garanzia), del leasing immobiliare, del prestito vitalizio ipotecario e del *rent to buy*, istituti tutti – peraltro – che hanno finora avuto non certo un consistente sviluppo e tantomeno una diffusa applicazione. È poi stato osservato al Convegno di Confedilizia che quello della riqualificazione alberghiera è uno scopo importante (consentirà sostanzialmente agli albergatori che vogliono rinnovare la propria struttura di vendere unità del proprio immobile ricavandone un'entrata per provvedere ai necessari lavori di ristrutturazione), ma anche che le potenzialità del Condhotel al fine di una definitiva e consolidata ripresa saranno appieno sfruttate solo con una norma interpretativa di quanto – ad avviso di molti dei giuristi che sono intervenuti nella discussione svoltasi alla Sala Einaudi della Confedilizia in Roma, fra cui la dott. Caterina Garufi, magistrato – il d.p.c.m. già prevede, e cioè che si possa intervenire anche su immobili che non siano già stati utilizzati con una specifica destinazione. Altre perplessità, con i relativi rimedi, sono emerse a proposito di specifiche precisazioni normative, in attesa della legislazione regionale integrativa e con particolare riferimento alla fattispecie di Condhotel che attiene all'accentramento di diversi appartamenti ubicati ad una distanza di non più di 200 metri dalla struttura alberghiera che farebbe da perno all'accentramento stesso.

Altre osservazioni importanti in merito ai rapporti che nascono, a proposito del Condhotel, ove lo stesso si sviluppi nell'ambito di una struttura condominiale o comunque con rapporti di tipo condominiale. Infatti, è stato sottolineato – in una con l'evidenziazione che Confedilizia non è stata consultata né dalla Presidenza del Consiglio né dal Mibact, Ministero proponente, e ciò pur nell'ambito di una istruttoria durata per più di due anni – che molte norme condominiali sono inderogabili per dettato di legge e anche da volontà contrattuali diffuse. Tutto un “mondo” e un aspetto che non è minimamente previsto e regolato dalla normativa che ora è alla vigilia dell'entrata in vigore.

Queste le conclusioni del Convegno Confedilizia e della discussione – moderate dal Presidente Spaziani Testa – che si è svolta successivamente alle relazioni degli avvocati Sforza Fogliani e Scalettaris.



da *Confedilizia notizie*, marzo '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.