

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Il condhotel e le regole da seguire

Il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 22.1.2018 n. 13 definisce - in attuazione dell'articolo 31, comma 1, decreto legge 12.9.2014 n. 133 (come convertito in legge) - le condizioni di esercizio dei condhotel nel nostro Paese.

Il provvedimento individua 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 ri-

cettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina», la cui superficie complessiva non può superare la percentuale del 40% del totale della superficie netta destinata alle camere.

Quanto alle condizioni di esercizio, il provvedimento impone - «al netto delle unità abitative ad uso residenziale» risultanti dall'intervento di riqualificazione (intervento che deve portare, peraltro, a «una classificazione minima di tre stelle» della struttura interessata) - la «presenza di almeno

sette camere» ubicate «in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario» e aventi «una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento».

Altre norme regolano, l'acquisto (da trasciversi nei registri immobiliari) delle unità abitative ad uso residenziale ubicate nel condhotel, gli obblighi dei soggetti coinvolti. La previsione di questa nuova struttura (nata per recuperare vecchi alberghi attraverso la commistione con l'abitativo) richiede comunque, per divenire effettivamente operativa,

l'emanazione di leggi e provvedimenti regionali che, allo stato, e dopo anni che se ne parla, risultano emanati in rari casi. La verità è che il condhotel è una di quelle invenzioni, appartenenti alla legislazione cosiddetta emergenziale, che ha creato nuovi istituti giuridici che assolutamente non funzionano. A riprova, che il problema non è di istituti giuridici, ma di fiducia dei cittadini nel futuro loro e dei loro figli. Che, in questo momento, è proprio ciò che manca agli italiani.

*Presidente

Centro studi Confedilizia @SforzaFogliani

