



SERVIZIO TURISMO, COMMERCIO E SPORT

IL RESPONSABILE **DR.SSA PAOLA BISSI**

XXXX

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE **DoTT. GIOVANNI SANTANGELO**

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG/2019/738654		
DEL	02/10/2019		

**OGGETTO:** richiesta parere in merito ad applicazione normativa regionale su condhotel (LR 3/2019).

A riscontro vostra nota del 19.09.2019, registrata al PG. 2019/711628, con la quale si richiedono chiarimenti in merito all'applicazione della legge in oggetto ed una interpretazione autentica in merito, corre l'obbligo di premettere che l' "interpretazione autentica" di un atto può essere emanata esclusivamente dal medesimo organo che ha adottato l'atto da interpretare (nel caso di specie una legge) e pertanto la presente nota si configura come parere in merito al quesito sottoposto ai Servizi regionali competenti.

In merito al quesito posto si riscontra quanto segue.

Si evidenzia in primo luogo che la normativa regionale in esame costituisce recepimento della disciplina nazionale in materia di condhotel, ed in particolare del DPCM 22 gennaio 2018 n. 13, che, introducendo questa nuova forma di ricettività, stabilisce che la stessa trova applicazione per gli "esercizi alberghieri esistenti" e ne stabilisce requisiti e condizioni.

L'art. 2 della legge regionale n. 3/2019, che definisce l'ambito di applicazione delle legge, nello stabilire, in coerenza con la normativa nazionale, che la legge si applica alle "strutture ricettive

Viale Aldo Moro n. 38 Torre 051.5273353-6430

comtur@regione.emilia-romagna.it  
comtur@postacert.regione.emilia-romagna.it

Viale Aldo Moro, 30 051.527.6979

giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it  
giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

Bologna

esistenti”, precisa che a tal fine devono intendersi gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale, specificando che a tal fine non rileva se nei predetti immobili l’attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.

Viene fatto salvo quanto previsto all’art. 10 della legge, che prevede e disciplina la possibilità di destinare a condhotel gli immobili esistenti classificati come colonie marine e montane al fine di favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione quei contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare e rifunionalizzazione e di promuovere un rafforzamento dell’offerta ricettiva nelle aree costiere e montane.

**Risulta pertanto inequivocabile dal dettato letterale della norma che i condhotel possono essere realizzati solo attraverso la riqualificazione di immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale aventi destinazione ricettiva alberghiera e, in ragione dell’art. 10 della legge, attraverso le riqualificazione-rifunionalizzazione degli edifici esistenti classificati come colonie.**

In merito alla possibilità di deroga, si deve precisare che non è consentito introdurre eccezioni ad una norma di legge prescrittiva, ove ciò non sia espressamente previsto dalla medesima norma.

Si rileva infine che l’art. 4 della legge regionale n. 3/2019, nell’individuare le tipologie di intervento di riqualificazione della strutture esistenti, quale requisito indispensabile ai fini dell’acquisizione della qualifica di condhotel, contempla gli interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lettera d) dell’Allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, nonché interventi di **ristrutturazione edilizia**, di cui alla lettera f) del medesimo Allegato, la cui realizzazione comporti per la struttura ricettiva alberghiera l’acquisizione, secondo le disposizioni regionali, di una classificazione superiore rispetto a quella precedentemente attribuita di almeno una stella e comunque non inferiore a tre stelle all’esito dell’intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione a quattro stelle o superiore già prima dell’intervento in esame, nel rispetto delle prescrizioni disposte dalla legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione.

**Non è pertanto consentita l’intervento di nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto al comma 3 del medesimo articolo, ove si stabilisce che:**

- a) agli interventi di riqualificazione delle strutture alberghiere esistenti si applicano anche gli **incentivi urbanistici previsti per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana** di cui all’art. 8 della L.R. n. 24 del 2017. Ai sensi di questa disposizione, il piano urbanistico generale potrà prevedere il riconoscimento di incentivi volumetrici aggiuntivi e dunque

ammettere interventi di demolizione e successiva **ricostruzione con ampliamento** della volumetria preesistente nei limiti della medesima premialità;

- b) al fine di incentivare il riuso e la rigenerazione urbana ed il miglioramento dei livelli di sicurezza sismica e di prestazione energetica, è consentita la demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti (con eventuale ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali) solo per gli **edifici che non possiedono i requisiti sismici** (costruiti prima della classificazione sismica).

Occorre infine ricordare che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della legge regionale n. 3/2019, qualora il condhotel sia costituito da **più immobili**, l'intervento di riqualificazione è subordinato ad un progetto unitario, soggetto a **permesso di costruire convenzionato**; anche in tale ipotesi gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui all'art. 4, comma 1, indicati in precedenza e sono ammissibili solo gli **ampliamenti di cui al comma 3 della medesima disposizione, elencati alle precedenti lettere a) e b)**.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*f.to digitalmente*

Dott.ssa Paola Bissi

*f.to digitalmente*