

SCHEMA-TIPO DI

DISCIPLINARE PER LA GESTIONE UNITARIA ED INTEGRATA DEI SERVIZI DEL CONDHOTEL, DEGLI ALLOGGI A DESTINAZIONE RICETTIVA E DELLE UNITA' ABITATIVE AD USO RESIDENZIALE

(Art. 3 comma 1 lett. d) della LR 3/2019)

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente disciplinare regola le condizioni e le modalità per il rispetto del vincolo di gestione unitaria ed integrata delle strutture destinate a Condhotel e dei relativi servizi, nonché gli specifici obblighi del gestore unico e dei proprietari delle unità abitative ad uso residenziale che fanno parte del Condhotel, nel rispetto dei requisiti e delle condizioni di cui alla L.R. n. 3/2019 e, per quanto non disciplinato, al DPCM 22 gennaio 2018, n. 13.

2. Il presente disciplinare costituisce allegato parte integrante e sostanziale:

- a) dell'atto unilaterale d'obbligo, allegato alla richiesta di svincolo alberghiero, con obbligo di trascrizione nei Registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in sede di frazionamento delle unità immobiliari;
- b) della convenzione di cui all'art. 3, comma 2, della L.R. n. 3/2019;
- c) del contratto di trasferimento di proprietà delle unità abitative ad uso residenziale di cui all'art. 6, comma 1, della L.R. n. 3/2019;
- d) del contratto tra il gestore unitario ed i proprietari delle unità abitative ad uso residenziale;

Art. 2 - Gestione unitaria ed integrata della struttura e dei servizi del Condhotel

1. Per "gestione unitaria ed integrata" del Condhotel, si intende la gestione unitaria come definita all'art. 4, comma 5, della L.R. 16/2004 e s.m.i. <sup>1</sup>, nel rispetto degli ulteriori specifici obblighi e condizioni di cui alla L.R. n. 3/2019 e di quanto previsto nel presente disciplinare.

2. Fermo restando il permanere del vincolo alberghiero di cui alla L.R. n. 28/1990 sulla parte del Condhotel a destinazione d'uso ricettiva, tutte le unità edilizie di cui si compone la struttura destinata a Condhotel, ivi comprese le unità abitative ad uso residenziale, sono soggette al vincolo di gestione unitaria ed integrata ai sensi dell'art. 5, comma 3, della L.R. n. 3/2019. Al fine di garantire la piena conoscibilità ai terzi in merito al vincolo di gestione unitaria ed integrata gravante sulle unità abitative ad uso residenziale che compongono il Condhotel, ed agli obblighi e condizioni da esso derivanti, come regolamentati nel presente disciplinare, il predetto vincolo è trascritto nei Registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in sede di frazionamento e modifica della destinazione d'uso delle unità immobiliari ad uso residenziale.

---

<sup>1</sup> Per gestione unitaria di una struttura ricettiva si intende la gestione che fa capo ad un unico soggetto per la fornitura sia dei servizi principali, quelli relativi all'alloggio, sia degli ulteriori servizi forniti. La gestione si considera unitaria anche qualora la fornitura dei servizi diversi da quello di alloggio sia affidata ad altro gestore, purché lo stesso sia in regola con gli adempimenti prescritti per la tipologia di servizio erogato, ove prevista, e sia stipulata un'apposita convenzione che regoli i rapporti con il fornitore del servizio di alloggio, in capo al quale resta la responsabilità di garantire la coerenza della gestione dell'attività complessiva e dei servizi al livello di classificazione ottenuto dalla struttura ricettiva.

3. La gestione alberghiera del Condhotel deve essere effettuata dal gestore unico in modo unitario nel rispetto della L.R. n. 3/2019 e s.m.i. e, per quanto da essa non previsto e compatibile, della L.R. n. 16/2004 e s.m.i. e relative direttive di attuazione nonché delle disposizioni di cui al presente disciplinare.

4. Tutte le unità abitative del Condhotel e relative pertinenze sono adibite ad attività turistico-ricettiva alberghiera, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 *“Riserva d'uso per i singoli proprietari di unità abitative ad uso residenziale”* della L.R. n. 3/2019 e s.m.i..

5. I rapporti tra il gestore unico ed i proprietari delle unità abitative ad uso residenziale sono regolati da apposito contratto, denominato nel prosieguo *“contratto di gestione”*, nel rispetto della Legge Regionale n. 3/2019 e s.m.i., delle disposizioni di cui al presente disciplinare e delle pattuizioni stabilite nel contratto di cui al successivo art. 3, comma 1, denominato nel prosieguo *“contratto di trasferimento di proprietà”*.

#### Art. 3 - Trasferimento di proprietà delle unità abitative ad uso residenziale

1. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate nel Condhotel indicano le condizioni poste a disciplina dell'esercizio del diritto oggetto del contratto di compravendita, devono indicare che il vincolo alla gestione unitaria ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 3/2019 è permanente, e, inoltre, che nei periodi di godimento esclusivo da parte del proprietario vige il divieto di dare in locazione l'unità abitativa, o parte di essa, ai fini turistici.

In riferimento a quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 6 del D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13, i contratti devono, inoltre, ricomprendere, in particolare, i seguenti contenuti:

a) per quanto riguarda i beni oggetto di compravendita, una descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del Condhotel, nonché la descrizione appropriata dell'intera struttura;

b) per quanto riguarda i servizi, le condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni;

c) per quanto riguarda i costi imputabili ai proprietari di unità abitative ad uso residenziale ubicate nel Condhotel, una descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi alla proprietà dell'unità residenziale, delle modalità attraverso cui tali costi sono ripartiti, con indicazione delle spese obbligatorie, quali quelle relative ad imposte e tasse, e delle spese amministrative e gestionali generali, quali quelle relative alla gestione, manutenzione e riparazione delle parti comuni del Condhotel;

d) la previsione che l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico ad impiego alberghiero.

2. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale poste all'interno del Condhotel regolano altresì le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico. Tali contratti stabiliscono anche l'ammontare dell'indennizzo di cui al comma 4 del presente articolo.

3. 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 unico nelle more dell'individuazione di un nuovo gestore unico. 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.

#### Art. 4 - Obblighi informativi

1. In fase di prima acquisizione o di trasferimento successivo, per atto tra vivi, della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale, la parte cedente deve far conoscere alla parte cessionaria, prima del trasferimento, il contenuto degli obblighi normativi di cui alla vigente normativa regionale e al D.P.C.M. n. 13/2018 per quanto compatibile con la normativa regionale, nonché le disposizioni del presente disciplinare e il contenuto del contratto di gestione.

2. I soggetti che divengano proprietari in seguito a trasferimento di proprietà a qualsiasi titolo delle unità abitative ad uso residenziale sono tenuti entro 30 giorni dalla data di acquisizione della proprietà (o di avvenuto possesso del bene in qualità di eredi) a darne comunicazione in forma scritta al gestore unico e al Comune competente per territorio.

#### Art. 5 – Obblighi del gestore unico

1. Il gestore unico si impegna a garantire l'apertura annuale del Condhotel, come definita all'art. 4, comma 2, della L.R. n. 16/2004 e s.m.i..

2. Il gestore unico deve garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, per il periodo di riserva d'uso di cui all'art. 8 della L.R. n. 3/2019 e s.m.i., la prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ed in particolare quelli previsti dagli atti attuativi della L.R. n. 16/2004 e s.m.i., per il livello in cui il Condhotel è classificato, nonché quanto stabilito in via convenzionale nel contratto di trasferimento di proprietà del presente disciplinare in merito alle condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni. Nei periodi di riserva d'uso i proprietari delle unità abitative comunicano al gestore unico i servizi alberghieri di cui intendano avvalersi. L'individuazione, la regolamentazione e il costo o il valore economico di tali servizi è demandata alla contrattazione tra le parti.

3. Il gestore unico deve altresì assicurare che le unità abitative in disponibilità allo stesso nei periodi di non uso da parte dei rispettivi proprietari siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero attraverso un criterio di rotazione e tenendo conto della capacità ricettiva dei singoli appartamenti. La capacità ricettiva è calcolata applicando i criteri stabiliti al paragrafo "unità abitative con uso cucina" per le nuove strutture ricettive alberghiere dalla Delibera di Giunta regionale n. 916 del 18/09/2007 e s.m.i., con riferimento al livello a cui il Condhotel è classificato.<sup>2</sup>

4. Nei periodi di chiusura della struttura ricettiva alberghiera il gestore deve comunque garantire il servizio di portineria ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, nonché l'erogazione di eventuali ulteriori servizi, secondo quanto stabilito dal contratto di gestione.

5. Ad esclusione dei periodi in cui i proprietari delle unità abitative ad uso residenziale si siano riservati il godimento ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 3/2019 e s.m.i., il gestore unico del Condhotel provvede, ai sensi dell'art. 109 del Regio Decreto 18 giugno 1931, n. 773, e con le modalità indicate dal Decreto Ministeriale ivi

---

<sup>2</sup> Per strutture nuove

*A due posti letto - ( 1,2,3,3s stelle) 22 mq., (4,4s,5 stelle) 26 mq.*

*A tre posti letto - ( 1,2,3,3s stelle) 26 mq., (4,4s,5 stelle) 30 mq.*

*A quattro posti letto -( 1,2,3,3s stelle) 30 mq., (4,4s,5 stelle) 36 mq.*

*In caso di nuove unità abitative con uso cucina composte da più locali, fatti salvi i parametri di capacità ricettiva sopraindicati che determinano in ogni caso il parametro per il calcolo della capacità ricettiva, le camere da letto non potranno avere una dimensione inferiore a 8 mq. per un posto letto autorizzato e 12 mq. per due posti letto autorizzati.*

previsto, all'identificazione degli ospiti, a comunicare alla Questura territorialmente competente le generalità delle persone ivi alloggiate e ad effettuare le comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche, ai sensi dell'art. 7 del Decreto Legislativo 6 settembre 1989, n. 322 e s.m.i..

6. Entro 30 giorni dalla comunicazione di cui all'art. 4, comma 2, del presente disciplinare, il gestore unico è tenuto a sottoscrivere il contratto di gestione con i proprietari delle unità abitative.

#### Art. 6 – Obblighi dei proprietari delle unità abitative ad uso residenziale

1. Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un Condhotel deve rispettare le modalità di conduzione del Condhotel, garantendo il mantenimento dell'omogeneità estetica dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione tra le parti.

2. I proprietari delle singole unità abitative (o il soggetto gestore qualora previsto dal contratto di gestione) ed il proprietario degli spazi comuni devono dotare rispettivamente le unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica nel rispetto della vigente normativa regionale.

3. Le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra dotazione devono essere uniformi. Il proprietario si obbliga altresì a rispettare gli eventuali ulteriori obblighi relativi al livello minimo di uniformità dell'edificio stabiliti dal Comune, ai sensi dell'art. 7, comma 3, della L.R. n. 3/2019 e s.m.i..

4. Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari previa comunicazione scritta al gestore unico e al proprietario degli spazi comuni, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica di cui sopra.

5. I proprietari (o il gestore ove previsto nel contratto di gestione) devono assicurare la manutenzione ordinaria delle unità abitative al fine del rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica.

6. Nel contratto di gestione devono essere regolamentati nel dettaglio gli aspetti di cui ai commi precedenti, anche in relazione al mantenimento del livello di classifica del Condhotel.

7. Durante il periodo di apertura del Condhotel, ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per l'intero periodo o per un periodo di tempo limitato, in conformità all'art. 8 della L.R. n. 3/2019 e s.m.i. e al contratto di gestione.

8. Ove il contratto di gestione non indichi lo specifico periodo temporale annuale in cui il proprietario dell'unità abitativa si riserva l'uso esclusivo della stessa, il proprietario deve comunicare il periodo di uso esclusivo per iscritto al soggetto gestore entro il termine previsto dalle norme regionali per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e comunque almeno 30 giorni prima del periodo di apertura per ogni anno di riferimento della struttura ricettiva, al fine di consentire al gestore una congrua programmazione dell'attività della struttura.

9. Nei periodi in cui il proprietario delle unità abitative ad uso residenziale non si riserva l'uso esclusivo, l'unità abitativa può essere destinata esclusivamente ad uso turistico-ricettivo alberghiero mediante il gestore unitario. E' fatto divieto al proprietario delle unità abitative ad uso residenziale, nei periodi di godimento esclusivo, di dare in locazione l'unità abitativa, in tutto o in parte, a fini turistici.

10. Entro 30 giorni dalla comunicazione di cui all'art. 4, comma 2, del presente disciplinare il proprietario di unità abitativa ad uso residenziale, è tenuto a sottoscrivere il contratto di gestione.