

Condhotel: nuova opportunità per il settore turistico

Di Clementina Dellacasa e Nicoletta Nicola -

9 Gennaio 2019



Il 2018 è stato un **anno decisamente importante per il settore turistico**, un anno di crescita dell'intero comparto, che ha visto un incremento della presenza, della permanenza e della fidelizzazione della clientela, in particolare straniera. Si sono contati **62,8 milioni di arrivi** a fronte dei 60,5 milioni del 2017 (+3,7%) e **216,4 milioni di presenze** a fronte dei 210,7 milioni dell'anno precedente (+2,7%).

Il dato che è emerso dalla **13^a Conferenza sull'Italia e il turismo internazionale** organizzata dal **Ciset, Università Ca' Foscari di Venezia** in collaborazione con la **Banca d'Italia**, indica che

l'hotel rimane ancora la scelta prioritaria per 6 turisti stranieri su 10, mentre il 10% sceglie un alloggio in affitto.

Tra i turisti stranieri l'hotel è nettamente preferito per un soggiorno ai monti oppure per una vacanza sportiva, mentre la scelta dell'alloggio in affitto cresce per il soggiorno balneare o enogastronomico.

Il desiderio di sentirsi a casa è più forte tra chi non è mai stato in Italia e il 30% di questi vacanzieri prenotano online un alloggio in affitto, contro il 26% di chi sceglie l'hotel. E la preferenza per l'albergo pare aumentare man mano che la frequentazione del nostro Paese cresce.

Anche la **composizione del gruppo di viaggio** influisce sulla scelta dell'alloggio: gli stranieri che viaggiano da soli in Italia tendono a prediligere maggiormente le strutture extralberghiere rispetto a chi viaggia in compagnia e gli alloggi in affitto concentrano circa un terzo degli arrivi extralberghieri.

In questo contesto si inseriscono i **condhotel**, nuove strutture turistiche, regolamentate in Italia al **Dpcm del 22 gennaio 2018 n. 13** che prevede questa forma di utilizzazione degli **immobili a uso misto, alberghiero ed abitativo** e che già è prevista da diverse legislazioni straniere, specie del mondo anglosassone. Il Decreto **definisce il condhotel** come un **esercizio alberghiero aperto al pubblico a gestione unitaria**, composto da **una o più unità immobiliari nello stesso comune 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 con cucina**, la cui superficie totale **non può essere più del 40% della superficie destinata alle camere da letto**.

L'interessante abbinamento tra camere di albergo e unità abitative, dotate di cucina autonoma e di tutti servizi che l'albergo conduttore offre, risponde non solo alle esigenze della nuova clientela, ma anche alle necessità gestionali dei conduttori.

La riqualificazione alberghiera consentirà agli operatori che vogliono rinnovare la propria struttura di vendere unità del proprio immobile, ricavandone un'entrata per provvedere ai necessari lavori di ristrutturazione, impegnandosi a **garantire ai proprietari delle unità residenziali i servizi alberghieri per una durata non inferiore ai 10 anni**, consentendo così anche di avere interessanti prospettive di investimento per chi crede e sostiene la politica della proprietà dell'immobile a fini di investimento.

Le nuove strutture residenziali e le camere di tipo tradizionale **condividono la portineria e tutti i servizi che l'albergo offre**. Il condhotel può essere costituito da più immobili, anche non facenti parte

di un unico corpo edilizio e devono essere nello stesso Comune ed essere a una distanza che non superi i 200 metri dall'edificio sede dell'albergo dove ha sede la reception ed i vari servizi.

Come previsto dal Dpcm n. 13/2018 ora **la palla passa alle Regioni**, sia a statuto ordinario che speciale, che **entro il 6 marzo 2019** dovranno **adeguarsi alla normativa** che attribuisce alle stesse un ruolo importante per trasformare i condhotel in una effettiva opportunità di investimento e di riqualificazione edilizia e urbana, poiché hanno il compito di **agevolare la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera**, adempimento fondamentale per la realizzazione della quota di unità abitative (art. 11). E' infatti necessario che questo vincolo non ci sia per poter realizzare, tramite modifica strutturale, delle unità abitative destinate alla vendita.

Le regioni possono, con norme di attuazione, **approvare varianti agli strumenti urbanistici comunali** e **i comuni possono concedere lo svincolo parziale** degli edifici destinati a esercizio alberghiero, attraverso il **cambio di destinazione d'uso** a civile abitazione, con **pagamento degli oneri di urbanizzazione e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa**, purché sia mantenuta la gestione unitaria per permettere di trasformare gli alberghi esistenti in condhotel.

A loro volta i **gestori di strutture a tre stelle o inferiori avranno l'obbligo di realizzare interventi di riqualificazione con i proventi** pervenuti dalle vendite o dagli affitti, al fine di incrementare la classificazione e migliorare i servizi.

Si tratta di veri e propri progetti di investimento che potranno migliorare considerevolmente il comparto alberghiero e permettere l'**utilizzo e la riqualificazione** di tutte quelle strutture abbandonate non utilizzate negli anni e permettere di riqualificare ampie zone di degrado urbano.

di Clementina Dellacasa e Nicoletta Nicola – [Home Atmosphere](#)