

L'OPPORTUNITÀ DEI 'CONDHOTEL' NEL DECRETO "SBLOCCA ITALIA": SCENARIO ATTUALE E PROSPETTIVE

SOMMARIO: 1. L'iter normativo e i principali elementi di novità della disciplina contenuta nell'art. 31 del decreto "Sblocca Italia". – 2. Il contratto di condhotel. – 3. L'esperienza statunitense – 4. Criticità pubblicistiche. – 5. Criticità civilistiche. – 6. Figure analoghe. – 7. La possibile disciplina. Considerazioni conclusive.

1. - Il 2014 è stato caratterizzato da un vivo fermento sul fronte legislativo in materia edilizia e urbanistica, con il chiaro scopo di rilanciare il mercato attraverso la semplificazione burocratica in relazione all'inizio di nuove attività nonché, in parallelo, il recupero del patrimonio esistente.

Si tratta di interventi legislativi, soprattutto d'impulso governativo, sfociati in particolare nel d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in l. 11 novembre 2014, n. 164, recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive", meglio noto come "Sblocca Italia"¹.

Per quanto si tratti di un testo piuttosto timido, soprattutto in esito alla conversione, esso contiene almeno un interessante elemento di novità che, riprendendo prassi negoziali già ben consolidate all'estero, appare suscettibile della massima attenzione: ci si riferisce all'introduzione dei c.d. *condhotel*².

Si tratta di un aspetto fortemente innovativo del mercato alberghiero-immobiliare, che pare in grado di diversificare l'offerta turistica e di favorire gli investimenti in opere di riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti.

Prima di tutto, però, appare utile ripercorrere sinteticamente le tappe evolutive antecedenti a quest'ultimo approdo normativo.

Il primo passo si rinviene in sede di conversione del c.d. decreto "competitività", d.l. 24 giugno 2014, n. 91, recante "Disposizioni urgenti per il settore agricolo, la tutela ambientale, l'efficientamento energetico dell'edilizia scolastica e universitaria, il rilancio e lo sviluppo delle imprese", convertito con modificazioni dalla l. 11 agosto 2014, n. 116³.

Nell'ambito del capo dedicato allo sviluppo delle imprese, il Senato aveva approvato un emendamento volto a facilitare l'introduzione nel nostro ordinamento di esercizi alberghieri aperti al pubblico integrati in unità abitative a destinazione residenziale⁴; lo sforzo, tuttavia, fu poi vanificato dalla Camera in sede di conversione.

Successivamente, la figura dei *condhotel* si affacciò nuovamente nel panorama normativo con il d.l. 31 maggio 2014, n. 83, recante "Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo" (c.d. decreto *art bonus*).

L'art. 10, rubricato "Disposizioni urgenti per riqualificare e migliorare le strutture ricettive turistico-alberghiere e favorire l'imprenditorialità nel settore turistico", al comma 5, disponeva infatti che: "*per promuovere l'adozione e la diffusione della «progettazione universale» e l'incremento dell'efficienza energetica, il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con proprio decreto da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, previa intesa in sede di Conferenza unificata, aggiornasse gli standard minimi, uniformi in tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive e delle imprese turistiche, ivi compresi i condhotel e gli alberghi diffusi, tenendo conto delle specifiche esigenze connesse alle capacità ricettive e di fruizione dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera adottati a livello europeo e internazionale*".

¹ In G.U. n. 262 dell'11 novembre 2014.

² In proposito, cfr. S. AMOROSINO, *Riforme a piccoli passi e delegificazione annunciata per le autorizzazioni paesaggistiche in Urb. app.*, 2015, p. 21; E. BOSCOLO, *Le novità in materia urbanistico-edilizia introdotte dall'art. 17 del decreto "Sblocca Italia" in Urb. app.*, 2015, p. 26.

³ In G.U. n. 144 del 24 giugno 2014.

⁴ «Art. 18-bis. (Misure a favore della riqualificazione degli esercizi alberghieri composti da una o più unità immobiliari) 1. *Al fine di favorire investimenti volti a favorire la riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, lo Stato, le regioni e le autonomie locali, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, definiscono d'intesa le condizioni di esercizio dei condhotel, intendendosi per tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti 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 ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il 40 per cento della superficie totale degli immobili interessati. 2. L'intesa di cui al comma 1 stabilisce altresì le condizioni necessarie affinché, in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale prevista dal medesimo comma, venga rimosso automaticamente il vincolo di destinazione alberghiera di cui all'articolo 8 della legge 17 maggio 1983, n. 217*».

Tale decreto, tuttavia, non fu mai emanato, sebbene l'esigenza di una disciplina unitaria a livello nazionale si facesse sempre più pressante alla luce della frammentarietà territoriale e normativa che caratterizza il fenomeno in esame, in costante espansione.

Al termine del 2014, il decreto "Sblocca Italia" è a sua volta intervenuto in materia, sovrapponendosi al richiamato art. 10, comma 5, però limitandosi a delegare nuovamente a un successivo decreto, questa volta del Presidente del Consiglio dei Ministri, la determinazione specifica delle condizioni di esercizio, da definirsi su proposta del Ministro per i beni e le attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico e previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome in sede di Conferenza Unificata.

L'attuale intervento normativo in materia è, dunque, limitato ad una singola disposizione, costituita dall'art. 31 di tale decreto, rubricato "Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri".

Al comma 1, si prevede che: *"Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con il già descritto decreto siano definite le condizioni di esercizio dei condhotel, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti 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 ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.*

Il comma 2 prevede, inoltre, che con il decreto *"saranno altresì stabiliti i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale di cui al medesimo comma. In ogni caso, il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato [...]"*.

Il comma 3 stabilisce, infine, che le Regioni e le Province autonome adeguino i propri ordinamenti ai contenuti del decreto ministeriale che definisce i *condhotel*, entro un anno dalla pubblicazione del decreto stesso. Al riguardo è specificato che restano ferme, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 settembre 2002, recante il recepimento dell'accordo fra lo Stato, le Regioni e le Province autonome sui principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico. Il richiamato accordo è stato approvato dalla Conferenza Unificata Stato Regioni successivamente all'entrata in vigore della Legge Costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, che ha riformato il Titolo V della Costituzione. A seguito della citata riforma la materia del turismo, non viene più contemplata tra le competenze statali e si ritiene, pertanto, ricompresa nella competenza residuale delle Regioni, ai sensi dell'art. 117, comma 3 Cost. Recepito con il D.P.C.M. 13 settembre 2002, l'accordo si compone di due articoli con i quali si individuano i principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico e si definiscono i conseguenti obiettivi di sviluppo. In tale sede, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sono state altresì ritenute competenti a definire concordemente gli standards minimi comuni di qualità delle camere d'albergo e delle unità abitative delle residenze turistico-alberghiere e delle strutture ricettive in generale, standards che valgono anche per le strutture ricettive gestite senza scopo di lucro e per le attività di accoglienza non convenzionale.

L'accordo in esame, dunque, ha concorso a ridefinire la tipologia di struttura ricettiva in conformità con il riformato art. 117 Cost.⁵

Ciò nonostante, per numerosi e rilevanti profili della disciplina del turismo, il riferimento alla legislazione statale appare tuttora preponderante in base ai principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione di cui all'art. 118 Cost., in ragione dell'importanza del ruolo rivestito dal settore turistico per l'economia nazionale⁶.

⁵ Cfr. Corte Cost. 2 aprile 2012, n. 80, che ha dichiarato l'illegittimità di numerose disposizioni del d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (c.d. Codice del turismo), in quanto volte all'accentramento di funzioni rientranti nella competenza legislativa residuale delle Regioni. In particolare, sono state dichiarate illegittime: la classificazione delle strutture ricettive; la classificazione e disciplina delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere; la classificazione e disciplina delle strutture ricettive all'aperto; la definizione delle strutture ricettive di mero supporto nonché la disciplina degli standard qualitativi dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive.

⁶ Come ha rilevato la Corte cost. (nella sentenza 2 maggio 2006, n. 214, punti 8-9; inoltre, Corte cost. 20 marzo 2009, n. 76, punti 2-3) *«la chiamata in sussidiarietà a livello centrale è legittima soltanto se l'intervento statale sia giustificato nel senso che, a causa della frammentazione dell'offerta turistica italiana, sia doverosa un'attività promozionale unitaria; d'altra parte, l'intervento deve essere anche proporzionato nel senso che lo Stato può attrarre su di sé non la generale attività di coordinamento complessivo delle politiche di indirizzo di tutto il settore turistico, bensì soltanto ciò che è necessario per soddisfare l'esigenza di fornire al resto del mondo un'immagine unitaria. Infine, lo Stato deve prevedere il coinvolgimento delle Regioni, non fosse altro perché la materia turismo, appartenendo oramai a tali enti territoriali, deve essere trattata dallo Stato stesso con atteggiamento lealmente collaborativo»*.

L'*excursus* normativo fin qui svolto mette in luce la frequenza con cui, nel corso dell'anno appena trascorso, si sia cercato di addivenire a una compiuta disciplina in materia di *condhotel*, allo scopo incaricando dapprima la sola Conferenza Unificata Stato, Regioni ed autonomie locali e, successivamente, investendo di tale compito altresì il Ministro per i beni e le attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico ed il Presidente del Consiglio dei Ministri.

Per quanto l'attuale disciplina sia scarna e incompleta, essa presenta nondimeno una serie di aspetti controversi che è utile evidenziare, in prospettiva dell'emanazione della normativa di dettaglio.

In particolare, i problemi che il legislatore dovrà chiarire e risolvere attengono al rapporto tra la figura dei *condhotels* e le norme pubblicistiche in materia urbanistica e residenziale, per un verso, nonché al tema del rispetto dei principi dell'ordinamento civile e delle tutele contrattuali ivi garantite, per altro verso.

2. - L'art. 31 sopra richiamato definisce i *condhotels* in modo non dissimile rispetto alle strutture ricettive alberghiere e paralberghiere disciplinate dagli artt. 9 ss. del c.d. codice del turismo (d.lgs. 23 maggio 2011, n. 9), caratterizzandoli per la presenza di camere destinate alla ricettività con la predisposizione, in forma integrata e complementare, di unità abitative a destinazione residenziale.

Il *concept* alla base del contratto di *condhotel* consiste, pertanto, nell'idea della titolarità di un'unità immobiliare all'interno di strutture ampie (per lo più di lusso), da adibire ad uso personale, che produca profitto quando inutilizzata.

Si tratta, all'estero, di un fenomeno immobiliare consolidato che sembra ora trovare fertile terreno anche nella prassi negoziale italiana, in forme più o meno consentite in relazione all'attuale vuoto normativo in materia.

Attualmente, per la creazione dei *condhotels*, si ricorre ad un contratto atipico nel quale, a differenza dei normali contratti di acquisto di proprietà per il puro godimento del bene, l'accordo contrattuale impegna il venditore o un terzo a rendere produttivo il bene immobile compravenduto; oggetto di compravendita è la stanza di albergo, dotata di servizio autonomo di cucina e comprensiva della possibilità di fruire dei servizi alberghieri durante il soggiorno.

Come anticipato, per il compratore si tratta di un investimento, stante la possibilità di profitto: non si compra solo una proprietà, ma si investe in un'impresa il cui profitto - come meglio verrà specificato - dipende dagli sforzi manageriali del proprietario (o gestore) dell'hotel.

L'acquisto dell'unità immobiliare, infatti, si accompagna generalmente ad un mandato di gestione grazie al quale l'albergatore conserva il diritto di affittare la stanza in questione nei periodi di inutilizzo da parte del proprietario, dividendone con questi i relativi ricavi.

Peraltro, è possibile individuare varie tipologie di accordo, a seconda che la causa concreta del contratto riguardi prevalentemente il passaggio di proprietà ovvero i benefici economici e le possibilità di guadagno.

In tal senso, a titolo esemplificativo, si individuano le ipotesi di semplice vendita dell'immobile senza programma di gestione, vendita con mandato di gestione e, infine, potenziali zone grigie che si pongono nel mezzo rispetto alle due precedenti forme contrattuali, come nel caso di mandato di gestione facoltativo.

La determinazione del prezzo di acquisto è correlata ai servizi alberghieri disponibili durante il soggiorno del proprietario e alla prospettiva di guadagno derivante dalla concessione in gestione della stanza da bilanciarsi, tuttavia, con il rischio di ulteriori finanziamenti posti a carico dei singoli proprietari delle unità e necessitati da eventuali carenze operative.

Per il manager alberghiero, invece, la possibilità di ricorrere allo strumento contrattuale in esame per far crescere i ricavi derivanti da finanziamenti esterni trova quale contropartita la complessità di gestione connessa alla compresenza di più proprietari, la quale impone di disciplinare efficacemente le regole di manutenzione dell'area comune, nonché di determinare i poteri decisionali e le responsabilità di spesa di ognuno.

3. - Si veda ora meglio: come nasce il fenomeno dei *condhotel*?

Il fenomeno appare sulle spiagge di Miami, diffondendosi rapidamente a Las Vegas, Chicago, New York, ai Caraibi e in altri luoghi turistici.

Gli alberghi interessati sono essenzialmente a 4 o 5 stelle lusso appartenenti a *luxury brands* quali il Four Season, Ritz-Carlton, Mandarin Oriental⁷.

Lo sviluppo di queste forme negoziali nell'ambito del substrato culturale angloamericano discende dalle profonde differenze esistenti nel concetto di proprietà tra i Paesi di *civil* e *common law*. Quello angloamericano - com'è noto - è un concetto di proprietà quale *bundle of rights*, ossia come insieme di diversi diritti di utilizzazione, per cui un medesimo oggetto può essere utile a diverse persone in diversi modi, tutti concorrenti su pari livello.

⁷ Cfr. Condo Hotel Center Website, <http://www.condohotelcenter.com>.

Il

contratto di *condhotel*, in particolare, unisce le istanze e gli interessi provenienti da diversi soggetti economici quali gli operatori alberghieri, gli investitori e i consumatori.

In primis, la vendita delle stanze, talvolta antecedente alla stessa costruzione dell'albergo, consente ai c.d. *developers* di autofinanziarsi, riducendo così i costi iniziali e i tempi di ammortamento.

Da parte loro i consumatori, invece, combinano gli interessi personali di privato godimento dell'unità immobiliare con le possibilità di profitto e le esenzioni fiscali.

I primi esempi di *condhotels* risalgono agli anni Sessanta del secolo scorso: tuttavia, si trattò di progetti in cui i promotori esaltarono eccessivamente le possibilità redditizie degli immobili, con conseguente diffusione di contenzioso contro gli stessi, a seguito della mancata realizzazione dei profitti sperati in relazione all'investimento.

Le nuove forme statunitensi di *condhotels*, invece, sono più complesse e particolarmente attente alla trasparenza e alla completezza delle informazioni iniziali.

Si è acquistata maggiore consapevolezza circa la natura ibrida di tali contratti, tra proprietà immobiliare e prodotto alberghiero.

Le strutture alberghiere vengono, dunque, idealmente suddivise in tre parti: *commercial units* ad uso prevalentemente alberghiero, utilizzate e possedute dall'hotel nella persona del proprietario o di società affiliate (entrata, *lobby*, *front desk*, *meeting* e *banquet rooms*, *lounge spa*, ristoranti, cucina); *condhotel units* di proprietà individuale esclusiva e, infine, parti comuni analoghe a quelle condominiali individuabili nelle aree parcheggio, piscina, struttura dell'immobile, giardino.

La gestione dell'hotel è in capo all'albergatore (proprietario o società di gestione), il quale in qualità di *hotel manager* si occupa della manutenzione, dei registri, delle assunzioni di personale, delle attività di *marketing* e della fissazione dei prezzi.

Gli elementi chiave di un *condhotel rental agreement* si sostanziano inevitabilmente nel trasferimento di un'unità immobiliare e nella contestuale predisposizione di un *rental program*. Quest'ultimo consiste in un mandato di gestione che assegna all'albergatore il diritto esclusivo di locare le stanze di proprietà, quando non utilizzate.

Lo stesso può essere variamente caratterizzato: in taluni casi la partecipazione al *rental program* da parte del singolo proprietario (*unit owner*) è del tutto facoltativa; egli potrà decidere di utilizzare la stanza unicamente a scopo personale ovvero di concederla in gestione a un operatore esterno da lui scelto; in altri casi, invece, l'adesione al *rental program* è rigidamente imposta con la predisposizione, altresì, di un numero di notti minimo in cui la stanza deve essere obbligatoriamente lasciata a disposizione dell'hotel in periodi dell'anno individuati (generalmente di alta stagione), accorciando così le distanze tra la forma proprietaria in esame e le forme proprietarie meglio note di *time sharing*.

Tale mandato di gestione, inoltre, è generalmente a tempo determinato e i singoli contratti individuano i relativi termini di disdetta.

Come si diceva, le clausole sulle prospettive di profitto devono essere estremamente chiare.

Alla luce dei richiamati precedenti, lo stesso ordinamento americano ha preferito assoggettare tali offerte non alla disciplina tradizionale dei diritti reali immobiliari, bensì alle leggi sui titoli finanziari, tra cui in particolare il *Securities Act* del 1933 e il *Security Exchange Act* 1934, catalogando tali offerte nell'ambito di un'offerta di titoli (o *round* di finanziamento o turno di investimento)⁸.

Il contratto di *condhotel* deve dunque specificare l'aleatorietà dei ricavi, i quali dipendono dalla domanda di mercato, dalla categoria di appartenenza della stanza (vista panoramica, dimensioni, etc.).

Alcuni alberghi si dotano di un sistema computerizzato di rotazione in relazione a ciascuna categoria di stanza.

In altri hotel si predilige la locazione delle stanze di proprietà dell'albergatore: in questi casi, nei contratti vengono inserite clausole che gestiscono le contrapposte esigenze di albergatore e proprietario. Il singolo proprietario deve essere al corrente della possibilità che il profitto non ecceda i costi sostenuti e il numero di notti affittate può variare di mese in mese.

Il prezzo della stanza è fissato dall'albergatore, al quale lo stesso contratto di *condhotel* può concedere libertà di adeguamento.

Il profitto viene suddiviso tra albergatore e proprietario in misura percentuale determinata dal contratto. Solitamente si tratta di un riparto intorno al 50%.

L'*unit owner* riceve il c.d. *net revenue*. La somma che gli spetta viene calcolata al netto, deducendo dal prezzo lordo di locazione i costi e le spese sostenuti dall'albergatore. Queste consistono in tasse, spese amministrative, spese di gestione, spese relative al *rental program* (pulizie, acquisto dei materiali di consumo, altri servizi), diritti e supplementi per le prenotazioni, commissioni di carte di credito, di agenzia o altro, licenze di esercizio e permessi. Tale deduzione può essere allocata diversamente tra i proprietari in relazione alla percentuale di utilizzo della stanza.

⁸ P.S. WALL, L. SARVER, *Are condos securities? How to determine when you have a security*, in *Real Estate Issues*, 2010, vol. 35, fasc. 2.

Nel caso di spostamento dell'ospite da una stanza all'altra durante il suo soggiorno, il profitto e le spese corrispondenti si ripartiscono proporzionalmente tra tutte le unità interessate.

I costi derivanti dal pagamento delle imposte sull'immobile, della tassa di affitto e di turismo sono poste normalmente a carico dell'albergatore.

Al proprietario della singola unità è richiesto, al momento dell'acquisto, il pagamento di un deposito in caso di ammanchi derivanti da spese o utilizzo dei servizi eccedenti il profitto della singola unità. In caso di vendita, tale somma o il differenziale vengono restituiti.

Oltre a tale somma, chi non partecipa al *rental program* deve versare una somma periodica per usufruire dei servizi dell'hotel, altrimenti assorbiti dalla percentuale del prezzo di affitto della singola unità spettante all'hotel.

Ai proprietari che concedono la stanza in locazione può essere richiesta la c.d. *departure fee*, ossia il servizio di pulizia e predisposizione della stanza dopo un lungo periodo di residenza del proprietario. Quest'ultimo, peraltro, può chiedere che venga inserita una speciale responsabilità di custodia in capo all'albergatore per la rimozione e conservazione dei propri effetti personali durante il tempo di locazione. I servizi richiesti durante la permanenza sono soggetti normalmente a una speciale e favorevole tariffazione determinata dalla cd. *owner schedule of charges*. A chi partecipa al *rental program*, inoltre, viene richiesta una somma per procurare i beni necessari (asciugamani, lenzuola etc.). Ciò detto, il proprietario deve farsi carico, altresì, dei costi di condominio e, talvolta, delle tasse di proprietà immobiliare personale ove l'immobile venga frazionato. Ancora, è solitamente fatto obbligo al proprietario di assicurarsi. In tali casi, il contratto di condhotel stesso specifica il minimo rischio da sopportare in relazione a ciascun evento o per valore dei beni contenuti per l'unità, con l'individuazione dell'opzione "tutti i rischi" o "rischi speciali".

Simile clausola assume particolare rilevanza (soprattutto con riferimento all'assicurazione per valore) ove l'albergo stesso fornisca l'arredo della stanza al fine di mantenere determinati *standard* qualitativi.

In capo al proprietario, infine, residuano le operazioni di manutenzione ordinaria, per le quali può essere trattenuta una minima percentuale dal profitto mensile al fine di formare un fondo all'uopo dedicato.

Il mancato rispetto degli obblighi suddetti o degli *standards* qualitativi può comportare la fuoriuscita dell'unità dal *rental program* e la sospensione di alcuni servizi, quali internet, telefono, pulizia, etc.

A completare il quadro così delineato si evidenzia, in conclusione, la possibile predisposizione di clausole limitative del diritto di godimento del proprietario.

Talvolta, infatti, l'albergatore inserisce nel contratto la clausola che gli riserva il diritto di entrare nell'unità per effettuare l'inventario dei beni.

E' possibile, inoltre, che venga inserito il divieto di fumare o di introdurre animali e che si richiedano termini di preavviso anche consistenti (sei mesi, un anno) relativi ai periodi in cui la stanza sarà disponibile affinché l'albergatore possa predisporre un efficace *marketing program*.

4. Abbandonato lo scenario statunitense, in Italia le più significative problematicità connesse all'introduzione di una specifica disciplina dei *condhotels* dipendono dalla promiscuità che si viene a creare tra il bene di proprietà esclusiva e le zone di proprietà alberghiera; dipendono dunque dalla tensione tra le diverse finalità, residenziale e ricettiva, della struttura immobiliare complessivamente considerata.

Viceversa, le ragioni che possono segnare il successo dei *condhotels* sono evidenti.

Si evitano i principali costi e inconvenienti legati all'acquisto e alla gestione della proprietà immobiliare di una seconda casa e, contemporaneamente, si assume il diritto esclusivo al godimento di una stanza che può essere riassegnata in gestione alla struttura alberghiera quando non utilizzata, così producendo profitto.

Non mancano i timori connessi proprio alla doppia vocazione alberghiera e residenziale. Essa comporta criticità di non poco momento in sede pubblicistica in punto di progettazione urbanistico-edilizia e di riqualificazione turistica, le quali possono essere risolte unicamente in sede legislativa.

L'art. 31 in esame già prevede che la superficie delle unità di *condhotel* non possa superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

Sarebbe opportuno, nondimeno, che la disciplina intervenisse escludendo o limitando la possibilità di cedere la cubatura tra immobili facenti parte di una medesimo gruppo o catena alberghiera per evitare fraudolente variazioni da struttura turistico ricettiva a residenziale. Ben potrebbe accadere infatti che, in ragione della maggior potenzialità di attrarre investitori a prezzi anche più elevati, l'albergatore trasferisca il quaranta per cento della struttura immobiliare sita nell'entroterra all'hotel fronte mare sempre di sua proprietà, sostanzialmente trasformando quest'ultimo in struttura a prevalente vocazione residenziale seppur soggetta alle agevolazioni e alla disciplina connesse alla natura alberghiera.

Il decreto legge già prevede in tal senso che il vincolo di destinazione alberghiera possa *essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato*.

Il

vincolo di destinazione, che consiste in una limitazione al diritto di proprietà imposta da un interesse pubblicistico consistente nel conservare la destinazione ad alberghi di determinati immobili, a vantaggio dell'industria alberghiera, trova la sua disciplina nella legislazione regionale in virtù dell'articolo 8 della l. 17 maggio 1983, n. 217⁹.

La legislazione regionale delega i Comuni ad adeguare i propri strumenti urbanistici con la previsione della disciplina urbanistica delle strutture ricettive riferita in particolare a quelle esistenti e con l'individuazione delle aree specificamente destinate agli insediamenti turistico-ricettivi, tenuto conto delle linee di indirizzo della programmazione regionale. Le stesse Regioni, inoltre, hanno introdotto, con la propria legislazione, specifici finanziamenti agevolati o contributi legati al vincolo di destinazione.

Dal punto di vista urbanistico, inoltre, il rischio è che vengano disattese le prescrizioni concernenti le aree ad uso residenziale, ad esempio, come la necessaria predisposizione delle aree di parcheggio e di servizi essenziali.

In tal senso, anche in ambito penalistico andrebbero definiti i rapporti con la lottizzazione abusiva per individuare quando il frazionamento di complessi edilizi autorizzati come residenze turistico alberghiere e vendite in singole unità immobiliari destinate a uso abitativo non risulti in contrasto con l'interesse ad un ordinato assetto e sviluppo del territorio¹⁰.

La diffusività del fenomeno nella prassi negoziale impone, pertanto, l'adozione di una disciplina specifica in sede normativa al fine di sottrarre gran parte degli accordi tra privati alla sfera dell'illegalità assicurando allo stesso tempo il rispetto dei principi dell'ordinamento.

5. - Dal punto di vista civilistico, le maggiori difficoltà attengono al corretto inquadramento della natura giuridica del diritto oggetto del contratto di *condhotel* e ai relativi profili di compatibilità con i principi fondamentali dell'ordinamento in materia di diritti reali.

Con riferimento a questo secondo aspetto, la coesistenza del contratto di *condhotel* con la categoria codicistica dei diritti reali è posta in discussione dal principio di tipicità che governa gli stessi. In tal senso si spiegano i numerosi interventi legislativi (in larga parte incompiuti) e i costanti sforzi di tipizzazione forzata, di cui costituiscono esempio la riconduzione dei vincoli di lottizzazione e degli asservimenti a favore del comune allo schema delle servitù prediali, volti a tener conto della costante evoluzione sociale.

La rigidità del sistema, infatti, sebbene sia finalizzata a preservare le garanzie predisposte dall'ordinamento in materia, non è idonea a cogliere i bisogni e le istanze sociali che premono per l'apertura ad un cambiamento dei paradigmi legali.

L'evoluzione della prassi negoziale e lo sviluppo di nuovi meccanismi di condivisione della proprietà immobiliare hanno messo in luce, ancora una volta, i limiti cui sono assoggettate le parti nel nostro ordinamento con riferimento ai diritti reali. Le stesse non sono libere di costruire nuovi diritti per non gravare la proprietà di pesi ulteriori non previsti dalla legge, in ossequio a una concezione che esalta massimamente il libero dominio dell'uomo sulla cosa.

Nella sostanza, tuttavia, l'evoluzione è costante, tanto che parte della dottrina esclude, oggigiorno, che il principio del *numerus clausus* dei diritti reali sia ancora vincolante.

Simile conclusione è dettata dall'affiorare sempre più frequente delle c.d. forme di proprietà temporanea o risolubile che sembrano rinnegare la tradizionale *perpetuitas* del diritto dominicale, in favore di forme di appartenenza transitorie o contingenti.

Le nuove forme di condivisione del godimento degli immobili e di utilizzo misto degli stessi potrebbe, tuttavia, essere visto con favore attraverso una lettura costituzionalmente orientata, ove si guardi al singolo immobile quale strumento

⁹ In G.U. n. 141 del 25 maggio 1983: «art. 8 (vincoli di destinazione) 1. *Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, le regioni, con specifiche leggi, sottopongono a vincolo di destinazione le strutture ricettive indicate dall'articolo 6, in conformità anche con le indicazioni derivanti dagli atti della programmazione regionale. Sono esclusi dal vincolo gli alloggi rurali, gli alloggi gestiti da affittacamere e le case e gli appartamenti per vacanze. 2. Nell'ambito delle previsioni dei piani regolatori regionali i comuni provvedono ad individuare le aree destinate ad attività turistiche e ricettive e a determinare la disciplina di tutela e utilizzazione di tali aree, tenendo conto dei piani di sviluppo predisposti dalle regioni. 3. Entro un anno dall'entrata in vigore delle leggi regionali i comuni provvedono ad adeguare i propri strumenti urbanistici, secondo quanto previsto al primo comma del presente articolo e individuano in essi le aree destinate agli insediamenti turistici produttivi che a tal fine sono vincolate. 4. Per rispondere ad esigenze di miglioramento dell'assetto territoriale e di sviluppo del settore turistico, destinazioni diverse da quella originaria di aree e strutture turistiche e ricettive possono essere previste dai piani regolatori generali e loro varianti. 5. Il vincolo di destinazione può essere rimosso su richiesta del proprietario solo se viene comprovata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva e previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti e opportunamente rivalutati ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato. 6. Le regioni, con proprie leggi, fissano criteri e modalità per la rimozione del vincolo di destinazione, le sanzioni per i casi di inadempienza ed i necessari raccordi con le norme ed i piani urbanistici».*

¹⁰ A. CICHETTI, *Il vincolo turistico alberghiero: strumento di conservazione o trasformazione del territorio?* in Riv. Giur. edil., 2014, p. 150.

di

realizzazione delle aspirazioni umane tutelate dalla Carta Costituzionale in ossequio alla funzione sociale della proprietà (art. 41 Cost.). Ostacoli di ordine pratico, peraltro, sono eventualmente connessi alla tipicità degli atti soggetti a trascrizione e alla possibilità di costituire ipoteca solo su diritti reali tipici.

Dunque, sebbene la proprietà come tradizionalmente concepita continui a essere la massima espressione dei diritti reali, caratterizzata dalla pienezza del diritto, la crisi del mercato immobiliare e le difficoltà di reperire mutui che consentano l'acquisto di una casa - nonché la pressante tassazione - hanno portato, nella pratica, all'esigenza di individuare strumenti più agevoli.

Si spiegano, così, i numerosi interventi governativi del recente periodo tra cui, degni di nota, la previsione del *rent to buy*, oltre che delle nuove forme multiproprietarie.

6. - L'individuazione della natura del diritto acquisito dal proprietario della singola unità immobiliare, nonché il tentativo di prospettare la futura disciplina dei contratti di *condhotel* passano attraverso il confronto con fenomeni analoghi già previsti in seno all'ordinamento.

Il primo fenomeno cui ci si riferisce è la multiproprietà¹¹.

Quest'ultima individua le ipotesi in cui il bene costituisce l'oggetto comune di più diritti di eguale contenuto di cui risultano titolari più soggetti.

Il concreto esercizio del diritto in questione è periodico e consente al multiproprietario di disporre con certezza di un alloggio per un determinato periodo di tempo all'anno eliminando gli inconvenienti e il rischio di una locazione. Tale contratto consente, inoltre, di versare un prezzo nettamente inferiore a quello che si sarebbe dovuto corrispondere per l'acquisto di una proprietà, limitando le gravose spese che al singolo proprietario fanno capo per la manutenzione.

A differenza del *condhotel*, tuttavia, la multiproprietà non prevede margini di profitto ulteriori rispetto alle tradizionali forme di godimento del bene; inoltre, i forti vincoli posti al diritto del titolare sotto l'aspetto temporale hanno portato addirittura a dubitare che possa trattarsi di vera e propria proprietà¹².

Proseguendo con l'analisi di modelli multiproprietari più specifici, ulteriori figure potenzialmente assimilabili ai *condhotel* sono l'albergo diffuso e le residenze turistico alberghiere¹³.

Si individuano nuove figure orizzontali di albergo potenzialmente prive dell'unitarietà della struttura ricettiva. L'albergo in questi casi può, infatti, comprendere unità immobiliari poste anche in edifici limitrofi, non necessariamente appartenenti al medesimo proprietario, che trovano il loro elemento qualificante e unificante in una centralizzazione dei servizi alberghieri di strutture immobiliari necessariamente situate in zone a vocazione turistica. La normativa che disciplina il fenomeno in questione è frammentaria e demandata ai singoli interventi regionali.

In presenza di più proprietari si è parlato, in proposito, di multiproprietà alberghiera. Si tratta, infatti, di specifici modelli c.d. multiproprietari, che possono, indifferentemente, avere a oggetto l'acquisto di una singola unità frazionata ovvero di una quota del complesso immobiliare unitariamente considerato¹⁴.

L'ammissibilità degli stessi è stata inizialmente avversata in giurisprudenza¹⁵, ma un punto di svolta è giunto con la legge di riforma della legislazione turistica del 2001¹⁶.

La citata normativa, infatti, ha determinato un mutamento della nozione di albergo, spostando l'attenzione dalla struttura alberghiera in sé considerata all'attività di impresa in essa condotta. La medesima normativa modifica, inoltre, l'art. 1, comma 1, lettera d), del d.lgs. 19 novembre 1998, n. 427 (decreto di recepimento della direttiva comunitaria in materia di multiproprietà), stabilendo all'art. 4, comma 2, che lo schema multiproprietario possa riguardare «un immobile anche con destinazione alberghiera» e permettendo, così, l'applicazione di modelli multiproprietari alle strutture ricettive.

Attualmente, la disciplina di settore è rinvenibile agli art. 69 ss. del Codice del consumo, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, nonché nel Codice del turismo, d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79.

La differenza tra i *condhotel* e il modello multiproprietario ivi prospettato è, tuttavia, palese ove si consideri che il secondo attiene a ipotesi di multiproprietà alberghiera ove, nel rispetto del vincolo di destinazione d'uso turistico alberghiero della residenza turistica, l'acquirente acquista solo una quota della proprietà dell'intera struttura ricettiva o della singola unità all'interno della struttura ricettiva, senza per ciò stesso acquistare anche il diritto ad occupare l'immobile per una frazione spazio-temporale.

¹¹ D.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, recante *Codice del Consumo*, a norma dell'art. 7 della legge 29 luglio 2003, n. 229, art. 69 ss.

¹² E. COSCETTI, *La multiproprietà immobiliare* in *Riv. giur. edil.*, 2010, p. 799., in nota a Cass. civ. 16 marzo 2010, n. 6352.

¹³ Art. 9, d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79, recante *Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo*.

¹⁴ I. SEVERINO, E. FELICI, *Trasformazione abusiva delle RTA in abitazioni residenziali*, in *Immobili e proprietà*, 2009, p. 38.

¹⁵ P. GAGGERO, *La multiproprietà turistico-ricettiva a margine di una recente legge regionale*, in *Riv. giur. edil.*, 1993, p. 171 ss.

¹⁶ L. 29 marzo 2001, n. 135, recante *Riforma della legislazione nazionale del turismo*, in G.U. del 20 aprile 2001, n. 92.

L'utilizzo del bene, infatti, resta riservato nella sua interezza ad altro soggetto, il gestore, che continua ad amministrarlo in nome e per conto proprio nel rispetto della gestione unitaria imposta dalla legge¹⁷.

Simile meccanismo è parimenti essenziale, d'altronde, per assicurare l'ulteriore imprescindibile requisito normativo di ogni struttura con destinazione alberghiera, ossia l'offerta al pubblico.

Nella multiproprietà alberghiera si è, infatti, tutt'al più prospettato di concedere preferenza a eventuali prenotazioni provenienti dai comproprietari con applicazione di una tariffa scontata rispetto al pubblico ordinario.

Il rispetto del vincolo turistico alberghiero a cui le residenze turistico alberghiere soggiacciono escluderebbe, inoltre, profili di incompatibilità dei fenomeni multiproprietari in questione rispetto al profilo pubblicistico urbanistico precedentemente accennato¹⁸.

7. – Alla luce di quanto considerato, i contratti di *condhotel* si pongono nel nostro ordinamento quale forma negoziale del tutto innovativa.

A differenza delle fattispecie soprarichiamate, il contratto di acquisto è finalizzato al trasferimento di un vero e proprio diritto di proprietà sul bene immobile considerato nella sua pienezza, senza vincoli temporali.

I *condhotels* configurano, dunque, una nuova concezione, diversa da quella della multiproprietà turistica e dell'albergo in genere, che affianca a un diritto proprietario esclusivo il vantaggio di usufruire dei servizi tipici dei soggiorni alberghieri. Si tratta di uno schema negoziale che si realizza attraverso lo stretto collegamento tra il frazionamento immobiliare e l'attività aziendale unitaria di gestione dei servizi alberghieri offerti obbligatoriamente ai proprietari delle singole unità immobiliari, secondo un modello sostitutivo della tradizionale relazione di accessoria tipica del condominio.

La fattispecie, così concepita, deve rispondere contemporaneamente a esigenze: 1) turistico alberghiere, previste dalle norme urbanistiche per il rilascio delle relative concessioni; 2) proprietarie esclusive, con i conseguenti profili di criticità già prospettati attinenti; 3) di successivo ed eventuale mutamento della destinazione alberghiera in destinazione residenziale.

Facile ipotizzare che l'acquirente sarà gravato delle tradizionali imposizioni fiscali sulla proprietà immobiliare, oltre che di registrazione del contratto.

Il godimento e la manutenzione delle aree comuni sarà soggetta alla disciplina del condominio e l'eventuale fruizione dei servizi alberghieri ricondotta alla stipulazione di forme negoziali specifiche accompagnate dalle tutele previste dal c.d. codice del consumo.

Con particolare riferimento all'utilizzo delle parti in comune e all'eventuale compatibilità con i modelli codicistici di comunione e condominio, la giurisprudenza della Suprema Corte si è già espressa favorevolmente in passato, affermando che il condominio, anche in presenza della destinazione alberghiera di un intero edificio o di un complesso immobiliare, si costituisce *ipso iure* con il primo atto di frazionamento, il quale determina la coesistenza di proprietà esclusive appartenenti a persone diverse e di cose, servizi e impianti destinati all'uso dei proprietari delle singole unità immobiliari¹⁹. Ciò comporta, in particolare, la necessaria costituzione di un'assemblea dei condomini quale organo deliberativo previsto dalla normativa condominiale.

Ulteriori aspetti problematici si delineano in relazione ai margini di profitto eventualmente prospettati in sede di acquisto della stanza di albergo, connessi alla persistente funzione turistico-ricettiva della struttura globalmente considerata e alla concessione in gestione dell'unità immobiliare di proprietà con conseguente partizione dei relativi ricavi.

Ove dunque al trasferimento della proprietà si colleghi la presenza di un mandato di gestione per il periodo in cui il proprietario non faccia uso della porzione immobiliare acquistata, potrebbe configurarsi un mandato ad amministrare *ex contractu*, conferito a uno dei condomini ovvero a un soggetto terzo gestore.

L'indagine della causa concreta sottesa alla stipulazione della tipologia negoziale in esame, ove emerga preminentemente la finalità di conseguire utili, potrebbe portare ad individuare - come già accaduto nell'esperienza statunitense - il delinarsi, sotto il profilo della natura giuridica dell'accordo, di un contratto di investimento più che di mero trasferimento.

¹⁷ P. F. GIUGGIOLI, *Timesharing e multiproprietà*, Milano, 2003.

¹⁸ T. GALLETTO, *Le residenze turistico-alberghiere, proprietà frazionata, rapporti condominiali e regolamenti contrattuali*, in *Foro pad.*, 2007, p. 130.

¹⁹ Cass. Civ., 5 febbraio 2007, n. 2477, in *Corr. giur.*, 2007, p. 1100.

Tali considerazioni comporterebbero conseguenze di non poco momento in punto di disciplina, potendo assoggettare il contratto di *condhotel* alle norme in materia di intermediazione finanziaria, specie con riferimento alle prescrizioni in materia di pubblicità e di controllo pubblicitario²⁰.

Non ultima, inoltre, l'esigenza di garantire le tutele derivanti dagli obblighi di informativa precontrattuale definiti tanto dalle norme in materia finanziaria quanto dal codice del turismo.

L'ampiezza degli obblighi informativi predisposti dal legislatore si riconnette alla posizione "debole" dell'acquirente, rispetto all'operatore di settore-professionista, a tutela dell'equilibrio giuridico dell'accordo negoziale²¹.

Di conseguenza, anche in riferimento ai *condhotels*, alla luce della professionalità del gestore alberghiero e della complessità del contratto in esame, potrebbe prospettarsi l'esigenza di imporre la predisposizione in sede precontrattuale di un dettagliato opuscolo informativo che indichi in modo chiaro e preciso le informazioni che vincolano le parti contrattuali in relazione alle proprie responsabilità, modificabile unicamente per iscritto in sede contrattuale a seguito di trattativa individuale.

Il documento informativo, infatti, al pari di quanto già previsto in materia turistica (art. 38 cod. tur.), lungi dall'aver una mera valenza divulgativa, per maggiore tutela della parte debole, diviene *ex se* contenuto del contratto, dovendosi assicurare la corrispondenza tra lo stesso e il contratto definitivo. La mancata coincidenza tra i servizi descritti nell'opuscolo e il servizio effettivamente offerto, pertanto, potrebbe dar luogo a una significativa ipotesi di inadempimento e, nei congrui casi, di danno anche non patrimoniale.

Il rigore di suddetti obblighi informativi, peraltro, potrebbe graduarsi in relazione alla concreta configurazione del contratto di *condhotel*, accentuandosi ove l'aspetto finanziario si mostri predominante. I mercati finanziari, infatti, rappresentano il luogo ideale ove maggiormente si manifestano situazioni di asimmetria informativa. In questi casi sarebbe opportuno applicare una stringente disciplina di *market transparency* e di regole comportamentali idonee a ridurre il *gap* informativo tra le parti.

In tale contesto, inoltre, i canoni comportamentali della diligenza, correttezza e trasparenza operano non solo nel quadro di un rapporto obbligatorio con l'investitore per la tutela del suo interesse, ma anche più in generale per garantire il corretto funzionamento dei mercati finanziari e la tutela dei connessi interessi pubblicitari.

In conclusione, alla luce delle problematiche evidenziate in relazione alla specifica complessità dei contratti di *condhotel*, è palese che il fatto di allontanarsi dalla tradizione e dalle forme classiche comporti anche il rischio di molte incertezze.

Ciò non toglie che questa nuova sfida del mercato immobiliare meriti di essere raccolta con coraggio.

Per ulteriori informazioni:

Luigi Croce, l.croce@nctm.it

Tommaso dalla Massara, t.dallamassara@nctm.it

²⁰ D.lgs. 28 febbraio 1998, n. 58, recante *Testo Unico della Finanza* (e successive modificazioni), artt. 21 ss.; d.lgs. 17 settembre 2007, n. 164, recante *Attuazione della direttiva 2004/39/CE (c.d. direttiva MiFID) relativa ai mercati degli strumenti finanziari che modifica le direttive 85/611/CEE, 93/6/CEE e 200/12/CE e abroga la direttiva 93/22/CE*, art. 4; Reg. Consob 29 ottobre 2007, n. 16190.

²¹ G. DE CRISTOFARO, *La disciplina degli obblighi informativi precontrattuali nel codice del consumo riformato*, in *NLCC*, 2014, p. 917.