

Il testo vigente di questo regolamento regionale è disponibile nella banca dati normativa del Piemonte - Arianna al seguente [link](#)

Regolamento regionale 14 luglio 2022, n. 5.

Modifiche ai regolamenti regionali 15 maggio 2017, n. 9 e 8 giugno 2018, n. 4 in materia di esercizio di condhotel e strutture ricettive extralberghiere.

(B.U. 15 luglio 2022, 2° suppl. al n. 28)

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto l'articolo 121 della Costituzione (come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1);

Visti gli articoli 27 e 51 dello Statuto della Regione Piemonte;

Viste le leggi regionali 11 marzo 2015, n. 3 e 3 agosto 2017 n. 13;

Visti i regolamenti regionali 15 maggio 2017, n. 9 e 8 giugno 2018, n. 4

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 26-5337 dell'8 luglio 2022

E M A N A

il seguente regolamento

CAPO I.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO REGIONALE 15 MAGGIO 2017, N. 9

Art. 1.

(Modifiche all'articolo 1 del r.r. 9/2017)

1. Il comma 2 dell'articolo 1 del regolamento regionale 15 maggio 2017, n. 9 (Caratteristiche e modalità di gestione delle aziende alberghiere nonché requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento. "Articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2015, n. 3"), è sostituito dal seguente:

"2. Le condizioni di esercizio dei condhotel e per la rimozione del vincolo di destinazione urbanistica sono definite dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n. 13 (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164), nonché dalle disposizioni di cui al Capo I bis del presente regolamento."

Art. 2.

(Modifiche all'articolo 8 del r.r. 9/2017)

1. Al comma 2 dell'articolo 8 del r.r. 9/2017, sono aggiunte, infine, le parole: "e da 3 a 5, più una categoria lusso, per i condhotel."

2. Al comma 3 dell'articolo 8 del r.r. 9/2017, sono aggiunte, infine, le parole: "e per i condhotel."

Art. 3.

(Inserimento del Capo I bis nel r.r. 9/2017)

1. Dopo l'articolo 11 del r.r. 9/2017 è inserito il seguente Capo :

“CAPO I BIS.
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONDHOTEL

Art. 11 bis.

(Interventi di riqualificazione)

1. L'intervento di riqualificazione costituisce presupposto essenziale per l'avvio dell'esercizio del condhotel e rileva per gli esercizi esistenti sul territorio regionale qualificati ai sensi dell'articolo 5, comma 2 della legge regionale 11 marzo 2015, n. 3 (Disposizioni regionali in materia di semplificazione), come “albergo” e “residenza turistica alberghiera” (RTA).
2. Gli interventi edilizi di riqualificazione ammessi ai fini dell'esercizio alberghiero in condhotel sono disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e dalla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).
3. Sono esclusi dagli interventi di cui al comma 2, gli esercizi alberghieri qualificati come “albergo diffuso” e le strutture di nuova costruzione.

Art. 11 ter.

(Contesto unitario degli immobili e superficie netta delle unità abitative)

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 4, comma 1, lettera a) del d.p.c.m. 13/2018, in caso di condhotel costituito da più immobili, sono considerati inseriti in un contesto unitario quegli immobili che insistano su lotti adiacenti ovvero antistanti la medesima via o collocati nella medesima piazza, nonché immobili il cui intervento di riqualificazione avvenga nell'ambito di piani particolareggiati o in esecuzione di un progetto unitario previsto dal piano regolatore comunale per il miglioramento dell'offerta ricettiva. E' data facoltà ai comuni di limitare le fattispecie di “contesti unitari” in relazione alle caratteristiche delle rispettive aree del proprio territorio fatto salvo, comunque, il rispetto della distanza massima di duecento metri.
2. Ai fini della determinazione della superficie netta destinata alle unità abitative ad uso residenziale, di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del d.p.c.m. 13/2018, occorre computare la superficie netta complessiva destinata alle unità abitative medesime, ivi compresa la superficie dei servizi igienici, i disimpegni interni, le logge, le verande, i corridoi e pianerottoli esterni, se esclusivamente destinati all'accesso delle unità abitative.

Art. 11 quater.

(Riserva d'uso per i proprietari di unità abitative ad uso residenziale)

1. I proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, che intendono avvalersi della riserva d'uso esclusivo della singola unità abitativa, indicano espressamente tale previsione all'interno del contratto di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in condhotel. E' consentito a ciascun proprietario l'utilizzo in via esclusiva dell'unità abitativa per l'intero periodo o per un limitato periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva.
2. Salva diversa statuizione contrattuale, il proprietario è tenuto a comunicare al soggetto gestore, per iscritto ed entro il termine previsto dalle norme regionali vigenti in materia di comunicazione dei prezzi, il periodo d'uso esclusivo dell'unità abitativa, onde consentire al gestore unico una congrua programmazione dell'attività turistico-ricettiva.
3. Nei periodi in cui il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale non se ne riserva l'uso esclusivo, con il suo consenso l'unità abitativa può essere destinata unicamente ad uso turistico-

ricettivo da parte di terzi mediante il gestore unitario, con le modalità definite dal contratto di cui al comma 1.

Art. 11 quinquies.

(Recepimento da parte dei comuni e adeguamento degli strumenti urbanistici comunali)

1. Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione turistico-alberghiera e del cambio di destinazione d'uso, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale, funzionali all'acquisizione della qualifica di condhotel, si osservano le disposizioni di cui al Titolo III della l.r. 56/1977.”.

Art. 4.

(Modifiche all'articolo 2 dell'allegato A del r.r. 9/2017)

1. Il comma 1 dell'articolo 2 dell'allegato A è sostituito dal seguente:

“1. Gli appartamenti composti da monolocale attrezzato per il pernottamento e soggiorno-pranzo hanno una superficie minima, al netto di ogni altro ambiente accessorio e di servizio, di metri quadrati 12, se con un posto letto, e di metri quadrati 18, se con due posti letto; per ogni posto letto in più la superficie minima del locale è aumentata di metri quadrati 6.”.

Art. 5.

(Modifiche all'articolo 8 dell'allegato A del r.r. 9/2017)

1. Dopo la lettera g), del punto 3.2.1, comma 3 dell'articolo 8 dell'allegato A del r.r. 9/2017, è aggiunta la seguente:

“g bis) bagno a vapore.”.

2. Dopo la lettera d) del punto 3.2.2 del comma 3 dell'articolo 8 dell'allegato A del r.r. 9/2017, è aggiunta la seguente:

“d bis) sauna.”.

3. Al punto 3.3 del comma 3 dell'articolo 8 dell'allegato A del r.r. 9/2017, sono apportate le seguenti modifiche:

a) nel primo periodo le parole: “destinata al benessere psico-fisico della persona” sono soppresse;

b) nel secondo periodo le parole: “rientrano nelle attività del presente comma le saune e i bagni a vapore (cd. “bagni turchi”)” sono soppresse;

c) nell'ultimo periodo sono aggiunte, infine, le parole: “ed in presenza di un responsabile tecnico in possesso di abilitazione di estetista.”.

4. Dopo il comma 4 dell'articolo 8 dell'allegato A del r.r. 9/2017, è inserito il seguente:

“4 bis. Nel caso di sola messa a disposizione degli apparecchi denominati “sauna” e “bagno di vapore” (cd. “bagno turco”), senza intervento di operatore, con esclusiva finalità di benessere, il gestore della struttura, in qualità di responsabile, garantisce quanto previsto nella “Premessa alle schede tecnico-informative” di cui al decreto del Ministero dello Sviluppo economico 15 ottobre 2015, n. 206 e nelle sezioni “Modalità di esercizio, di applicazione e cautele d'uso” e “Norme tecniche da applicare” della scheda tecnico-informativa riferita a tali apparecchiature.”.

Art. 6.

(Sostituzione dell'allegato B del r.r. 9/2017)

1. L'allegato B del r.r. 9/2017 è sostituito dall'allegato A del presente regolamento.

Art. 7.

(Sostituzione dell'allegato D del r.r. 9/2017)

1. L'allegato D del r.r. 9/2017 è sostituito dall'allegato B del presente regolamento.

Art. 8.

(Modifiche all'allegato E del r.r. 9/2017)

1. Al punto 2 del paragrafo rubricato "Sanzioni" della sezione I dell'allegato E del r.r. 9/2017, le parole: "17, comma 11" sono sostituite dalle seguenti: "13, comma 8".

2. La lettera d) del modello PT della sezione II dell'allegato E del r.r. 9/2017 è sostituita dalla seguente:

"d) che il personale addetto alla reception, il titolare o il gestore della struttura ricettiva comprende almeno una lingua ufficiale dell'Unione europea, oltre alla lingua italiana, e possiede una conoscenza minima degli aspetti geografici locali, con particolare riguardo allo sviluppo, alle caratteristiche dell'itinerario e, per quanto possibile, alle condizioni di percorribilità, nonché nozioni necessarie per un intervento di primo soccorso;"

3. La lettera g) del modello PT della sezione II dell'allegato E del r.r. 9/2017 è sostituita dalla seguente:

"g) di consentire all'interno della struttura, sotto la responsabilità dell'ospite, ai fini della sicurezza alimentare, il consumo autonomo di propri pasti freddi;"

CAPO II.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO REGIONALE 8 GIUGNO 2018, N. 4

Art. 9.

(Modifiche all'articolo 16 del r.r. 4/2018)

1. L'articolo 16 del regolamento regionale 8 giugno 2018, n. 4 (Caratteristiche e modalità di gestione delle strutture ricettive extralberghiere, requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento, nonché adempimenti per le locazioni turistiche. Articolo 18 della legge regionale 3 agosto 2017 n. 13) è sostituito dal seguente:

"Art. 16. (Caratteristiche dei servizi turistici offerti per la denominazione aggiuntiva di posto tappa)

1. Le strutture ricettive extralberghiere che si avvalgono della denominazione aggiuntiva "posto tappa" ai sensi dell'articolo 6, comma 3 bis della legge regionale 11 marzo 2015, n. 3 (Disposizioni regionali in materia di semplificazione), soddisfano le seguenti condizioni:

a) sono ubicate nelle località costituenti tappa di un itinerario e comunque lungo il tracciato percorribile in non oltre trenta minuti di cammino dall'itinerario stesso;

b) fanno parte di una rete di strutture ricettive extralberghiere costituite in forma associativa per la gestione del servizio di "posto tappa" o di altri servizi connessi alla frequentazione di un itinerario riconosciuto come tale dalla Regione Piemonte ai sensi della legge regionale 18 febbraio 2010, n. 12 (Recupero e valorizzazione del patrimonio escursionistico del Piemonte) e dal relativo regolamento di attuazione;

c) si avvalgono di personale addetto al ricevimento, portineria-informazioni che comprende almeno una lingua ufficiale dell'Unione europea, oltre alla lingua italiana, e possiede una conoscenza minima degli aspetti geografici locali, con particolare riguardo allo sviluppo, alle caratteristiche dell'itinerario e, per quanto possibile, alle condizioni di percorribilità, nonché nozioni necessarie per un intervento di primo soccorso;

d) riservano, nell'ambito della propria disponibilità ricettiva, un numero minimo di posti letto tale da garantire, anche attraverso la rete di cui alla lettera b), ospitalità per non più di due notti agli escursionisti.

2. Le strutture extralberghiere, di cui al comma 1, garantiscono agli escursionisti:

a) un trattamento minimo di ristoro anche fuori dagli orari previsti per la somministrazione dei pasti; all'interno della struttura è altresì consentito il consumo di pasti freddi preparati autonomamente dall'escursionista;

- b) un servizio, anche non assistito, di prima colazione;
 - c) un servizio di ricovero ed eventuale manutenzione di biciclette in caso di fruizione cicloturistica dell'itinerario;
 - d) materiale informativo in varie lingue relativo all'itinerario in generale e alle attrattive della località;
 - e) di impegnarsi a comunicare al pubblico la presenza del servizio di "posto tappa" nel rispetto delle specifiche indicazioni in materia di comunicazione, contenute nell'allegato E del presente regolamento;
 - f) di impegnarsi ad esporre l'apposita vetrofania o targa, che identifica la denominazione aggiuntiva "posto tappa", al pubblico in un luogo ben visibile all'ingresso dell'esercizio.
3. Nelle more della definizione di un apposito provvedimento della Giunta regionale, le disposizioni normative contenute nell'allegato E del presente regolamento si applicano anche alle strutture ricettive alpinistiche disciplinate dalla legge regionale 18 febbraio 2010, n. 8 (Ordinamento dei rifugi alpini e delle altre strutture ricettive alpinistiche e modifiche di disposizioni regionali in materia di turismo).".

Art. 10.

(Modifiche all'allegato E del r.r. 4/2018)

1. Il punto 3 del paragrafo rubricato "Adozione del logo regionale 'posto tappa'" della sezione I dell'allegato E del r.r. 4/2018 è sostituito dal seguente:
"3. Ai fini del legittimo utilizzo del logo, le aziende extralberghiere che svolgono l'attività di "posto tappa" sottoscrivono in forma di autocertificazione il modello PT riportato nella Sezione II del presente allegato."
2. La lettera d) del modello PT della sezione II dell'allegato E del r.r. 4/2018 è sostituita dalla seguente:
"d) che il personale addetto alla reception, il titolare o il gestore della struttura ricettiva comprende almeno una lingua ufficiale dell'Unione europea, oltre alla lingua italiana, e possiede una conoscenza minima degli aspetti geografici locali, con particolare riguardo allo sviluppo, alle caratteristiche dell'itinerario e, per quanto possibile, alle condizioni di percorribilità, nonché nozioni necessarie per un intervento di primo soccorso;"
3. La lettera g) del modello PT della sezione II dell'allegato E del r.r. 4/2018 è sostituita dalla seguente:
"g) di consentire all'interno della struttura, sotto la responsabilità dell'ospite, ai fini della sicurezza alimentare, il consumo autonomo di propri pasti freddi;"

CAPO III. DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 11.

(Norma transitoria)

1. Gli interventi di riqualificazione di cui all'articolo 3 del d.p.c.m. 13/2018 si applicano agli edifici esistenti sul territorio regionale, ancorché dismessi, nonché a quelli per i quali sono in corso interventi di ristrutturazione edilizia al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento, aventi destinazione d'uso turistico ricettivo alberghiero e individuati dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.
E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare.

Torino, addì 14 luglio 2022

p. Alberto Cirio
Il Vicepresidente
Fabio Carosso

ALLEGATO A
Sostituzione dell'allegato B del r.r. 9/2017 (Art. 6)

ALLEGATO B
Sostituzione dell'allegato D del r.r. 9/2017) (Art. 7)