Bur n. 160 del 17/11/2026

(Codice interno: 596526)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1307 del 10 novembre 2026

Requisiti di classificazione della tipologia di struttura ricettiva alberghiera denominata "condhotel". L.R. n. 11/2013, art. 31. L.R. n. 10/2025, art. 4. Deliberazione/CR n. 101 del 13.10.2026.

[Turismo]

Note per la trasparenza:
Con il presente provvedimento si approvano i requisiti di classificazione della tipologia di struttura ricettiva alberghiera denominata "condhotel" che fornisce 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.

Il Vicepresidente Lucas Pavanetto riferisce quanto segue.

La Legge regionale n. 10 del 15 luglio 2025 modifica gli artt. 24 e seguenti della Legge regionale n. 11 del 14 giugno 2013 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”, introducendo la nuova tipologia di struttura ricettiva alberghiera, definita condhotel, in attuazione sia dell’art. 31 del Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014, convertito nella Legge n. 164 dell’11 novembre 2014 (c.d. "Sblocca Italia"), sia del relativo Regolamento attuativo, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018 n. 13.

I condhotel sono definiti, ai sensi del comma 6 bis dell’art. 25 della L.R. n. 11/2013, introdotto dalla L.R. n. 10/2025, come le strutture ricettive alberghiere, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate 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, dotate di servizio autonomo di cucina e con capacità ricettiva prevalente nelle camere destinate a ricettività e residuale nelle unità abitative.

Ai sensi del comma 2 dell’art. 1 della citata L.R. n. 10/2025, possono diventare condhotel solo gli immobili esistenti al 21 marzo 2018, data di entrata in vigore del citato D.P.C.M. n. 13/2018 e aventi destinazione ricettiva alberghiera a tale data. A tal fine non rileva se, nei predetti immobili, l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata rispetto al momento della domanda di classificazione.

La Giunta regionale, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2013, con provvedimento deliberativo, sentita la competente Commissione consiliare, individua i requisiti di classificazione delle strutture ricettive, in conformità alla normativa nazionale vigente.

Recentemente la Giunta regionale, con Deliberazione/CR n. 101 del 13 ottobre 2026 ha proposto i requisiti di classificazione della tipologia di struttura ricettiva alberghiera denominata “condhotel”, in attuazione dell’art. 4 della L.R. n. 10/2025 e in conformità al citato art. 31 della L.R. n. 11/2013, relativi a:

a. denominazioni aggiuntive e sostitutive delle strutture ricettive condhotel;
b. altezze minime dei locali di pernottamento in relazione ai posti letto nonché le altezze minime dei locali di servizio, tecnici ed accessori all'attività alberghiera;
c. documenti da allegare alla domanda di classificazione attestanti i requisiti sanitari, urbanistici, edilizi, di prevenzione incendi e di destinazione d'uso dei locali e degli edifici;
d. requisiti principali del modello regionale della simbologia da utilizzare per esporre il segno distintivo della classificazione.

La citata Deliberazione/CR n. 101 del 13 ottobre 2026 è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 31 della Legge regionale n. 11/2013, alla competente Commissione consiliare che, nella seduta del 4 novembre 2026, ha espresso a maggioranza il parere n. 72, favorevole al testo, con l’invito alla Giunta regionale di valutare:

- la sostituzione dell'art. 4, comma 3 dell'Allegato A della Deliberazione/CR n. 101/2026 con il seguente:

  “3. La destinazione d’uso turistico-alberghiera di cui ai commi 1 e 2, esistente alla data del 21 marzo 2018, è comprovata dalla documentazione idonea ad attestare la destinazione d’uso legittima a tale data, secondo l’articolo 9-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001 e l’articolo 42-bis della l.r. n. 11/2004. Il certificato di agibilità e la segnalazione certificata di agibilità concorrono a tale accertamento”;

La modifica intende evitare che una limitazione dei mezzi di prova, non espressamente prevista dalla legge, possa escludere dalla disciplina dei condhotel immobili legittimamente destinati ad albergo alla data richiesta. Il richiamo alla normativa edilizia generale consente un accertamento più completo e coerente con l'ordinamento, senza attenuare i requisiti sostanziali di accesso alla nuova tipologia ricettiva;

- la sostituzione dell'art. 7, comma 6 dell'Allegato A della Deliberazione/CR n. 101/2026 con il seguente:

"6. Le unità abitative ad uso residenziale di cui al comma 1, a seguito dello specifico mutamento della destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale, restano inserite nella gestione unitaria del condhotel, sia prima sia dopo la loro vendita a terzi. Prima della vendita possono essere destinate all'impiego alberghiero dal gestore unico; dopo la vendita, ove non utilizzate dal proprietario, possono essere destinate al medesimo impiego dal gestore unico con il consenso del proprietario e secondo le condizioni stabilite nel contratto di trasferimento, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera d), del DPCM n. 13/2018. Restano fermi, anche in caso di utilizzo diretto da parte del proprietario, i requisiti di classificazione previsti per le unità abitative alberghiere dalla DGR n. 807/2014 e successive modificazioni e gli obblighi previsti dalla l.r. n. 11/2013";

- con riferimento all'art. 8 dell'Allegato A della Deliberazione/CR n. 101/2026, l'opportunità di esplicitare ulteriormente, alla luce delle disposizioni del DPCM n. 13/2018, gli obblighi del gestore e dei proprietari delle unità residenziali con particolare riguardo agli adempimenti connessi all'utilizzo diretto delle unità, alle comunicazioni dei flussi turistici, al codice identificativo nazionale e a successivi trasferimenti di proprietà, al fine di favorire un'applicazione uniforme della disciplina, nel rispetto della normativa vigente e delle competenze delle amministrazioni interessate.

La Direzione Turismo e marketing territoriale ha valutato le proposte di modifica riportate nel Parere della Sesta Commissione consiliare n. 72, proponendo:

- le modifiche degli artt. 4 e **7** dell'Allegato A, come indicato dalla Sesta Commissione consiliare, che sono accoglibili per le motivazioni indicate nel citato Parere, e ritenute opportune ai fini di una migliore applicazione delle citate disposizioni normative in materia;
- la modifica al comma 1 dell'art. 8 dell'Allegato A, esplicitando, per maggiore chiarezza, sia gli obblighi previsti agli artt. 7 e 9 del D.P.C.M. n.13/2018, del titolare del condhotel verso i proprietari delle unità residenziali nonché i relativi adempimenti in materia di sicurezza ed ai fini statistici, sia gli obblighi in materia di esposizione del codice identificativo nazionale;
- la modifica al comma 2 dell'art. 8 dell'Allegato A, esplicitando, per maggiore chiarezza, gli obblighi dei proprietari delle unità residenziali previsti dall'art.8 del D.P.C.M..

Si ritengono, invece, non accoglibili le raccomandazioni espresse nel Parere n. 72 riguardanti gli adempimenti connessi ai successivi trasferimenti di proprietà, poiché sono atti disciplinati dal Codice civile.

Tutto ciò premesso, si propone di approvare definitivamente l'**Allegato A,** parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, riportante le "Disposizioni per la classificazione e denominazione delle strutture ricettive alberghiere denominate "condhotel"", in attuazione dell'art. 4 della L.R. n. 10/2025 e in conformità al citato art. 31 della L.R. n. 11/2013, come integrate con le proposte della Sesta Commissione consiliare ritenute accoglibili.

Si precisa che i relativi requisiti minimi di classificazione dei condhotel sia strutturali, sia dotazionali, sia di servizio, di cui all'**Allegato A,** sono quelli previsti per la classificazione degli alberghi con un livello pari a tre stelle o superiore nell'Allegato B della DGR n. 807 del 27 maggio 2014 e s.m.i. "*Classificazione delle strutture ricettive alberghiere. Nuova disciplina per le procedure, la documentazione e i requisiti di attribuzione del livello e categoria ai sensi degli articoli 29, 31, 32, 33 e 34 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". Deliberazione n. 10/CR dell'11 febbraio 2014*".

Si propone di disporre, nell'**Allegato A**, per quanto riguarda la disciplina urbanistica del condhotel, avendo sentito la competente Direzione regionale Pianificazione territoriale, l'applicazione dell'art. 11 del suddetto D.P.C.M. n. 13/2018 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 ad uso residenziale.

A tal fine, si propone, ove in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente risulti necessaria una variante urbanistica, che la stessa sia approvata secondo le procedure previste dalla vigente legislazione regionale in materia di governo del territorio.

Si incarica il Direttore della Direzione Turismo e Marketing territoriale, quale organo tecnico tenuto ad individuare con propri Decreti, da adottarsi entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR del provvedimento definitivo disciplinante la classificazione della struttura in oggetto, i seguenti modelli regionali per il condhotel, secondo criteri di omogeneità e semplificazione, nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 11/2013, delle disposizioni del presente provvedimento, nonché della legislazione vigente sia in materia di sportello unico delle attività produttive, sia in materia di tutela dei dati personali:

- simbolo grafico per esporre i segni distintivi della classificazione;
- modulo di domanda di classificazione;
- modulo della tabella dei prezzi esposta nel luogo di ricevimento;
- modulo del cartellino prezzi esposto in ogni locale di pernottamento,
- modello di SCIA, da inoltrare ai Comuni, tramite lo Sportello unico delle attività produttive (SUAP).

Si incarica la Direzione Turismo e Marketing territoriale dell'esecuzione del presente atto.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTO il D.Lgs. n. 42/2004;

VISTO il D.L. n. 83/2014;

VISTO il D.L. n. 133/2014 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001;

VISTO il D.P.C.M. n. 13/2018;

VISTA la propria deliberazione/CR n.101 del 13 ottobre 2026;

VISTE la L.R. n. 29/1991, la L.R. n. 11/2013 e s.m.i. e la L.R. n. 51/2019;

VISTA la L.R n.10/2025;

VISTE la DGR n. 807/2014 e s.m.i., DGR n. 184/2016, DGR n. 69/2017, DGR n. 343/2017, DGR n. 989/2018, DGR n. 1578/2018, DGR n. 185/2019 e DGR n. 1172/2024;

VISTA la Deliberazione/CR n. 101 del 13 ottobre 2026;

VISTO il Parere della sesta Commissione consiliare n.72 rilasciato in data 4 novembre 2026;

VISTO l'art. 2 , comma 2 della L.R. n. 54/2012;

delibera

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che spetta alla Giunta regionale definire le disposizioni attuative dell’art. 4 della L.R. n. 10/2025 e dell’art. 31 della L.R. n. 11/2013 in materia di disciplina del condhotel;
3. di dare atto che con l’Allegato B della DGR n. 807 del 27 maggio 2014 e s.m.i. sono disciplinati i requisiti minimi di classificazione, sia strutturali, sia dotazionali sia di servizio degli alberghi, applicabili anche ai condhotel;
4. di approvare le "Disposizioni per la classificazione e denominazione delle strutture ricettive alberghiere denominate "condhotel"" di cui all’**Allegato A**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come integrate con le proposte della Sesta Commissione consiliare ritenute accoglibili;
5. di dare atto che nell'**Allegato A**, in attuazione dell’art. 11 del D.P.C.M. n. 13/2018, è contenuta la disciplina 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 ad uso residenziale, per le motivazioni espresse in premessa;
6. di incaricare il Direttore della Direzione Turismo e Marketing territoriale, quale organo tecnico, di approvare con propri Decreti, entro il termine finale di 60 giorni dalla pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del presente provvedimento, e sulla base dei criteri indicati in premessa, i seguenti modelli regionali per i condhotel:
   a. simbolo grafico per esporre i segni distintivi della classificazione;
   b. modulo di domanda di classificazione;
   c. modulo della tabella dei prezzi esposta nel luogo di ricevimento;
   d. modulo del cartellino prezzi esposto in ogni locale di pernottamento;
   e. modello di SCIA, da inoltrare ai Comuni;
7. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
8. di incaricare la Direzione Turismo e Marketing territoriale dell'esecuzione del presente atto;
9. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.

(seguono allegati)

- [1] Dgr_1307_26_AllegatoA.pdf