

# Comprare casa in albergo: sì ai Condhotel

## In Emilia Romagna chi ha stanze inutilizzate potrà venderle per reinvestire

**Maria Laura Iazzetti**  
BOLOGNA

**A METÀ** tra un albergo e un condominio. In Emilia Romagna arrivano i Condhotel: le strutture alberghiere che abbinano camere d'albergo a appartamenti da affittare o vendere. Gli hotel, quindi, come avviene già in altri paesi europei, potranno decidere di trasformare alcune stanze in piccoli appartamenti da mettere sul mercato. Una novità che potrebbe permettere agli hotel di fare concorrenza a operatori, come Airbnb, che guadagnano affittando gli appartamenti. L'idea di unificare camere e appartamenti nella stessa struttura arriva dall'estero. In Spagna e Stati Uniti i cosiddetti Condhotel sono già diffusi da alcuni anni. In Italia, invece, l'approvazione effettiva di questa nuova tipologia di strutture si è avuta con il decreto attuativo «Sblocca Italia» di marzo 2018 con cui si è tentato di regolamentare quelle esperienze, come AllegroItalia o Italianway, che erano già attive sul suolo italiano. Da Milano fino alla Costa Smeralda o all'Isola d'Elba: in totale AllegroItalia mette a disposizione oltre 137 strutture da poter affittare come case vacanze o da poter comprare. Italianway, invece, ha un'offerta più ristretta che si concentra prevalentemente nel milanese e nelle zone di Sanremo.

**AL DI LÀ** di queste due imprese, però, di fatto, come ha ribadito l'assessore regionale al turismo dell'Emilia Romagna, Andrea Corsini, «l'Emilia Romagna è la prima regione in Italia a recepire la direttiva nazionale». Entro l'estate, infatti, la regione approverà il regolamento nazionale permettendo ai Comuni e agli opera-



**ALL'ESTERO**  
In Spagna e negli Stati Uniti i Condhotel sono diffusi da anni. Sotto, l'assessore regionale e la dirigente al Turismo, Andrea Corsini e Paola Bissi, presentano l'iniziativa



Focus

**Il Condhotel è una tipologia ricettiva già operativa in altri paesi del mondo, che permette agli albergatori di vendere parte delle stanze della struttura ottenendo risorse da reinvestire. Entro due anni sarà una realtà anche in Emilia Romagna**

tori di dare il via ai lavori. Lavori che, nell'ottica del decreto attuativo italiano, avranno come obiettivo creare nuove risorse attraverso cui gli hotel possano migliorare i propri servizi. «Gli alberghi - spiega l'assessore Corsini - potranno acquisire una classificazione superiore rispetto a quella attribuita in precedenza». Il regolamento nazionale, infatti, vincola gli albergatori ad investire le somme ricavate dalle vendite o dagli affitti nella riqualificazione degli hotel. «Questa può essere un'opportunità importante - sottolinea il presidente della regione Emilia

Romagna, Stefano Bonaccini - per intervenire anche su strutture datate, che potranno tornare ad essere competitive sul mercato nazionale e internazionale». L'intento, quindi, è donare alle strutture alberghiere una nuova leva finanziaria attraverso cui migliorare le proprie attività.

**UN'ATTIVITÀ** che può soddisfare diversi tipi di esigenze. Gli appartamenti dei Condhotel, infatti, da un lato possono essere comprati o affittati come case vacanze e, dall'altro, possono essere utilizzati come fonte di guadagno. Difatti,

nonostante sia vietato il subaffitto da parte di colui che ha comprato l'immobile, il proprietario può decidere di ridare in gestione il locale all'albergatore, che si occuperà di affittarlo dandogli una parte del ricavato. In questo modo il proprietario potrà ottenere un guadagno e, contemporaneamente, lasciare che sia l'hotel a occuparsi dell'affitto. «I Condhotel AllegroItalia - si legge sul sito web dell'impresa alberghiera - assicurano un rendimento del 5 per cento all'anno per 5 anni a chi acquista un appartamento-suite in Costa Smeralda o all'Isola d'Elba». Il guadagno è assicurato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### COSA DICE IL DECRETO MINISTERIALE

## Cucina, servizi, hall

### Le otto regole principali

**È NATO** molti anni fa negli Stati Uniti e oggi è diffuso principalmente in Spagna e Nord Europa. Il 'condohotel', condominium-hotel, è un esercizio alberghiero a gestione unitaria, caratterizzato dalla presenza di più unità abitative, delle quali alcune vengono destinate alla funzione alberghiera e altre alla funzione residenziale. In Italia il decreto che ne sancisce l'esistenza è entrato in vigore il 21 marzo scorso. Ma cosa fare per rendere la propria struttura un condhotel? Ecco le otto principali regole da seguire.

**1** All'interno della struttura alberghiera dovranno esserci almeno 7 camere oltre quelle che verranno cedute e adibite ad uso residenziale

**2** C'è un requisito tassativo per gli albergatori che vogliono vendere o affittare le stanze-appartamenti dei loro hotel: dovranno avere cucine ad uso autonomo

**3** Tutte le camere e gli appartamenti della struttura condivideranno un unico servizio di portineria che poi è il punto di riferimento dell'hotel

**4** In caso di accordo con il proprietario dell'appartamento, l'albergatore potrà affittare il locale corrispondendogli fino al 60% dei proventi.

**5** Chi comprerà l'unità abitativa all'interno della struttura avrà garantito il suo utilizzo fino a 10 anni dall'anno di avvio dell'esercizio alberghiero

**6** Il servizio portineria e tutte le altre prestazioni previste all'interno della struttura dovranno essere garantite anche ai proprietari degli appartamenti privati

**7** Il proprietario dell'hotel dovrà reinvestire tutti i proventi della vendita in opere di riqualificazione che gli facciano guadagnare minimo 3 stelle

**8** Se il condhotel è costituito da più immobili, questi dovranno essere ubicati a una distanza massima di 200 metri dalla hall

