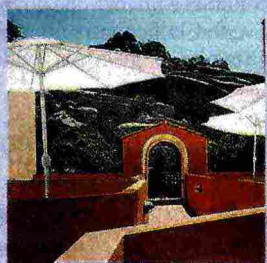


CASA 24 PLUS



Operative le regole per gestire i «condhotel»

Adriano Lovera > pagina 17

IN VIGORE IL NUOVO REGOLAMENTO

Il «condhotel» sfida l'affitto breve

urbanistici semplificati, possibilità di vendere la proprietà degli appartamenti ai privati, così da recuperare risorse, e ingresso nel segmento degli affitti brevi, la cui concorrenza è ormai asfissiante. Il tutto, potendo godere del "tax credit", il credito d'imposta al 65% in vigore per gli interventi edilizi sugli hotel.

Nei prossimi mesi spetterà alle Regioni emanare specifici regolamenti locali. «Potranno in parte derogare rispetto ai vincoli della norma nazionale», spiega Antonella Ceschi, avvocato, responsabile del real estate presso lo studio Bird & Bird. Come era logico aspettarsi, ad accogliere con entusiasmo la novità sono state le associazioni di categoria degli albergatori, da Assohotel-Confesercenti a Federalberghi, il cui presidente Bernabò Bocca sottolinea una specificità: «Il condhotel può nascere sia dalla trasformazione in appartamenti di una porzione di un albergo esistente, sia dall'aggregazione ad un hotel di un certo numero di appartamenti ubicati nelle immediate vicinanze. Confidiamo che questa seconda modalità agevoli la bonifica del mercato delle locazioni brevi». Tradotto: questa formula potrebbe far emergere dal sommerso molte locazioni brevi, con i proprietari attirati dalla comodità di affidare la gestione degli alloggi a operatori alberghieri, che si incaricherebbero di tutti gli aspetti pratici, dall'accoglienza fino alla segnalazione degli inquilini alla Questura.

«Per un privato che voglia investire le prospettive sono buone. Il prezzo d'acquisto sarebbe in linea con quello di un normale appartamento sul libero mercato, ma i rendimenti attesi sono più alti. Naturalmente si retrocede una percentuale per il servizio all'albergo, ma appartamenti inseriti nei condhotel in media sono affittati a canoni superiori sia rispetto alle camere d'hotel, perché più ampi, sia rispetto a un affitto breve classico, in virtù dei maggiori servizi offerti» aggiunge Ceschi. Servizi, va detto, che il decreto non elenca. L'unica condizione è che ci sia una sorta di portineria/reception unica per clienti, più "servizi alberghieri accessori" che forse le Regioni provvederanno a dettagliare.

Dubbi e perplessità però non mancano. A rilevarle è stata subito Confedilizia, che in una nota punta il dito verso alcune criticità. Prima fra tutte, il decreto prevede la sola modalità di conversione di un hotel esistente, ma sembra lasciar fuori ogni altra casistica, come i condomini residenziali o qualsiasi edificio non ancora legato a una specifica destinazione. Inoltre, l'eccesso di dettagli, come i 200 metri massimi di distanza tra unità e reception, rischiano di diventare un boomerang. Secondo Confedilizia, partendo da un intento nobile, in questo caso favorire le

ristrutturazioni alberghiere, il legislatore ha finito per creare un nuovo istituto così particolareggiato che rischia di fare la fine di tanti altri strumenti, «dal leasing immobiliare al prestito vitalizio ipotecario fino al rent to buy, che hanno finora avuto non certo un consistente sviluppo e tanto meno una diffusa applicazione».

E poi, che succede per le strutture già esistenti e attive? All'apparenza sembrerebbero escluse dalla definizione di condhotel: in qualche caso sono hotel con un mix di camere e appartamenti, che magari hanno un diverso rapporto tra camere e alloggi rispetto a quello richiesto. Oppure, edifici al 100% residenziali, ma tutti dediti allo short rent sotto un'unica gestione. «Questi non diventeranno certo fuori legge. Sostanzialmente non vengono toccati – conclude l'avvocato di Bird & Bird –. Tutt'al più adatteranno altre diciture, la più aderente è residence, sempre che le Regioni non decidano di modificare, in senso più ampio, i criteri che fanno includere una struttura ricettiva sotto il cappello condhotel».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mettere a reddito una casa con i servizi di un albergo può far alzare i rendimenti

di **Adriano Lovera**

◆ Un'occasione di rilancio per gli albergatori e una nuova possibilità di investimento per i privati. Il recente Dpcm 13/2018 – pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 6 marzo e in vigore dal 21, che per la prima volta definisce e regola il segmento dei "condhotel" a più di tre anni dalla norma istitutiva (art. 31 del dl Sblocchi Italia) – promette di aprire nuovi spazi di mercato a livello immobiliare e turistico e di accelerare il trend delle riqualificazioni edilizie. Anche se non mancano le perplessità.

Finora mancava una norma relativa a queste strutture "miste" – che mescolano camere d'albergo e appartamenti in affitto – gestite da un unico soggetto e con la condivisione di servizi comuni. Una proposta ricettiva sempre più richiesta dai turisti, per ora rara in Italia (benché presente). Il testo normativo ha una particolarità: nasce a tutti gli effetti come decreto "di scopo", cioè è volto a favorire le riqualificazioni edilizie degli hotel. Infatti non si limita a definire che cosa sia il "condhotel", ma lo configura essenzialmente come il risultato di una trasformazione edilizia effettuata da esercizi esistenti (vedi scheda a lato).

Gli albergatori che decidessero di riqualificare gli immobili in modo da convertire una porzione della superficie in unità residenziali avrebbero diversi benefici: iter

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

**LA NORMATIVA
SUL CONDHOTEL**



Che cosa è

Il condhotel è definito come esercizio alberghiero che abbinati camere di hotel (minimo 7) e unità abitative dotate di cucina autonoma (non più del 40% della superficie complessiva) che possono essere vendute ai privati e affittati sulla base di un contratto di affidamento in gestione. Occorre che alloggi e camere condividano una portineria comune e altri servizi di tipo alberghiero disponibili per entrambe le clientele. Il condhotel può essere costituito anche da appartamenti sparsi, a patto che siano entro 200 metri di distanza dall'edificio principale in cui si effettua il check-in.



Regioni e urbanistica locale

Le regioni dovranno disciplinare le modalità di avvio dei condhotel nel rispetto dei criteri previsti dal dpcm 13/2018. Possono prevedere modalità semplificate di approvazione della variante urbanistica, qualora sia necessaria per rimuovere il vincolo di destinazione alberghiera sulla porzione residenziale. Dove la variante non è necessaria, i comuni concederanno lo svincolo previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. Sempre per la parte abitativa, la pa concede la possibilità di frazionamento e vendita per singola unità abitativa.



Ristrutturazioni e contratti

Fedele allo spirito di incentivare le riqualificazioni, la normativa pone tra le condizioni preliminari di esercizio di un condhotel un intervento edilizio su hotel esistente (restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione, art. 3 del decreto n. 380 del 2001) al termine del quale venga riconosciuta una classificazione superiore di una stella rispetto a quella di partenza e comunque non inferiore a tre. Fanno eccezione gli hotel che già hanno 4 o più stelle. I "contratti di trasferimento" delle unità residenziali ai privati dovranno contenere un richiamo esplicito al decreto 13/2018, quindi specificare che la destinazione iniziale sarà quella della messa a reddito tramite la gestione del condhotel. Il contratto conterrà anche la descrizione dei costi connessi all'unità residenziale e la ripartizione tra gestore e proprietario delle varie voci di spesa (imposte e tasse, spese di gestione, manutenzione). Anche al proprietario deve essere garantita la possibilità, per certi periodi, di godere dell'appartamento. Il contratto dovrà contenere la durata del rapporto che si instaura tra proprietario e gestore e in assenza di ulteriori specifiche regionali, il periodo iniziale non potrà essere inferiore a 10 anni. (A. Lo.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO/1

Commissione media al 20% per Italianway

◆ Italianway – azienda milanese attiva anche in Liguria – è un caso di startup innovativa di successo. Fondata nel 2014, conta oggi 403 appartamenti ricevuti in gestione da privati e un fatturato che si avvicina ai 10 milioni. Nel capoluogo lombardo la società dispone di tre reception aperte 24 ore su 24, per ogni esigenza degli ospiti dei suoi appartamenti (nelle stazioni Centrale e Porta Garibaldi e una in Porta Ticinese) e quattro stabili sono strutturati come condhotel (per un totale di 66 unità residenziali), nel senso che gli interi edifici sono composti da alloggi in affitto, dotati di cucina, gestiti interamente da Italianway e con una serie di servizi che vanno dal car sharing condominiale fino a richieste più personalizzate, come l'invio di uno chef a domicilio o di una baby sitter.

Sul fronte commerciale, i proprietari lasciano al gestore una commissione sugli affitti, in genere del 20%. «Ma con un tasso medio di occupazione annuo dell'84%, riusciamo a garantire ai proprietari un rendimento lordo medio dell'8%, con punte del 12% per alcuni monolocali posizionati in zone strategiche – testimonia Marco Celani, amministratore delegato della società –. La domanda c'è, con un 50% di clientela straniera. Ma nel nostro caso il turista, sia business sia leisure, non è così interessato alla distinzione tra appartamento a sé stante o inserito in "condo". Fa soggiorni brevi, poco più di due notti di media, quindi valuta il mix tra prezzo e posizione. I servizi in più non sono determinanti».

– A. Lo

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CASO/2

Allegroitalia, guadagno del 5% netto

◆ Allegroitalia Hotel&Condo, con un giro d'affari annuo superiore ai 20 milioni, è tra i pionieri del segmento dei condhotel. Conta attualmente 13 strutture ricettive, di cui 7 Condotel (scritto senza h, nda) composti unicamente da unità residenziali. Uno si trova in Cina, gli altri in Italia, per un totale di 133 appartamenti: San Pietro all'Orto 6 a Milano, Liscia di Vacca in Costa Smeralda, Ostuni, Ortigia (Siracusa), il Golf sull'isola d'Elba. «L'ultima struttura, da 32 appartamenti di lusso, sta per aprire il prossimo 1° aprile a Verona, nella centralissima piazza dei Signori», racconta Piergiorgio Mangialardi, fondatore e presidente di Allegroitalia. «Negli alberghi – commenta – potremmo sfruttare la possibilità concessa dalla legge per trasformarli in condotel, ma a dire il vero non ci sono piani a breve».

Per quel che riguarda i condhotel esistenti, invece, ci sono possibilità di acquistare appartamenti per la Costa Smeralda, isola d'Elba e Verona. «Stiamo proponendo ai proprietari privati un contratto vantaggioso e chiaro: offriamo per cinque anni il 5% di rendimento netto garantito, a prescindere dal numero di notti che riusciremo ad affittare il locale» spiega Mangialardi.

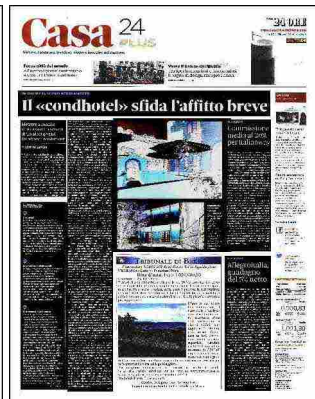
Il proprietario ha larga flessibilità di riservarsi un certo periodo di godimento dell'immobile all'anno, in base al quale il rendimento viene diminuito. «Le opportunità di investimento sono davvero per tutte le tasche, in genere i prezzi sono compresi tra 100 e 300 mila euro».

– A. Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ospitalità tra mare e città
Sopra, un particolare del Condotel Costa Smeralda, una delle 13 strutture ricettive di AllegroItalia; a lato, il cortile interno del condhotel B7 di Italianway a Milano, dove la società può contare su tre reception



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088