

Illustrazione

LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2019, N. 3

“Disciplina per l’avvio e l’esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie”

Riccione, 8 maggio 2019

A cura del
Servizio turismo, commercio e sport

LA DISCIPLINA NAZIONALE

Con **decreto legge 12 settembre 2014, n. 133** (cd. “Decreto Sblocca Italia), convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, **all’art. 31** si è disposto che al fine di diversificare l’offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con **DPCM** fossero:

- ▶ **definite le condizioni di esercizio dei condhotel.**
- ▶ **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.

Il **DPCM 22 gennaio 2018 n. 13**, in vigore dal **21 marzo 2018**, ha stabilito le condizioni di esercizio dei condhotel e indicato i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

Definisce il condhotel” *come esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto 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 complessiva non può superare i limiti previsti dal medesimo decreto.*

LA DISCIPLINA NAZIONALE

Il **DPCM 22 gennaio 2018 n. 13** stabilisce che possono essere destinati a condhotel le strutture ricettive alberghiere esistenti che in esito ad un intervento di riqualificazione possiedano le condizioni ed i requisiti di seguito riportati in sintesi:

- a) **almeno sette camere**, al netto delle unità abitative ad uso residenziale;
- b) **immobili ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario**, collocate nel medesimo comune, aventi **una distanza non superiore a 200 metri lineari** dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;
- c) **percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere**;
- d) **portineria unica** per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
- e) **gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel**;
- f) **classificazione superiore di almeno una stella rispetto alla struttura ricettiva esistente e comunque non inferiore a tre stelle**;
- g) **rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale.**

LA DISCIPLINA NAZIONALE'

Il DPCM 22 gennaio 2018 n. 13

- ▶ **asigna alle Regioni** il termine di un anno dalla pubblicazione del medesimo Decreto nella Gazzetta Ufficiale (21.03.2018) per **adeguare i propri ordinamenti**, prevedendo altresì **che le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel** nel rispetto della legislazione vigente
- ▶ stabilisce che le Regioni possono prevedere, con norme regionali di attuazione, **modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni**, ove ai fini della 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, sia necessaria una variante urbanistica.
- ▶ l'art. 12 del DPCM prevede che al fine di salvaguardare le specificità e le caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica territoriale, **le Regioni, con atti regionali, possono prevedere appositi strumenti di pianificazione** concernenti la realizzazione dei condhotel in **modo che sia assicurata**, d'intesa con ciascun Comune interessato, **una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettività alberghiera.**

LA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Con la **LR 3/2019**:

- ▶ in attuazione delle disposizioni nazionali in materia, **disciplina le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel** nel territorio regionale, prevedendo altresì **modalità semplificate per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici dei Comuni** che si rendano necessarie al recepimento della norma, al fine di diversificare e rafforzare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti.
- ▶ intende altresì **promuovere processi di riqualificazione e di rigenerazione degli immobili esistenti classificati come colonie, collocati nelle aree costiere e montane**, per gran parte dimessi e non utilizzati, al fine di eliminare e prevenire situazioni di degrado urbano da un lato e, dall'altro, di rifunzionalizzare dette strutture attraverso la destinazione a condhotel, quale ulteriore elemento per rafforzare la qualificazione e la competitività turistica dei territori.

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA'

La legge, in attuazione delle disposizioni nazionali, disciplina le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel territorio regionale, prevedendo altresì modalità semplificate per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici dei Comuni che si rendano necessarie al recepimento della norma, al fine di:

- ▶ **diversificare e rafforzare l'offerta turistica**
- ▶ **favorire gli investimenti volti alla riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti**
- ▶ **promuovere processi di riqualificazione e di rigenerazione degli immobili esistenti classificati come colonie**

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

La legge si applica alle “**strutture ricettive esistenti**”, intendendosi a tal fine:

gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge aventi destinazione ricettiva alberghiera e sui quali sia stato apposto il vincolo alberghiero ai sensi della legge regionale 9 aprile 1990, n. 28 (Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna) o sussista un vincolo di destinazione ricettiva alberghiera derivante dalla strumentazione urbanistica comunale.

A tal fine non rileva se nei predetti immobili l'attività ricettiva alberghiera è avviata, sospesa o cessata.

E' fatto salvo quanto previsto all'articolo 10 sulle colonie.

ART. 3 - SPECIFICAZIONE TIPOLOGICA DI CONDHOTEL E CONDIZIONI DI ESERCIZIO

Possono assumere la **specificazione tipologica di condhotel** le **strutture ricettive alberghiere esistenti** che in seguito ad **intervento di riqualificazione** si configurino come strutture ricettive alberghiere aperte al pubblico, **a gestione unitaria**, composte 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, che rispettino le seguenti **condizioni di esercizio**:

CONDIZIONI DI ESERCIZIO

- a) presenza **di almeno sette alloggi** (camere, suite, junior suite, unità bicamera), al netto delle unità abitative ad uso residenziale, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento
- b) rispetto della **percentuale massima della superficie utile delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al quaranta per cento** del totale della superficie utile destinata agli alloggi
- c) presenza **di portineria unica** per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
- d) **gestione unitaria ed integrata dei servizi del condhotel**, degli alloggi a destinazione ricettiva e delle unità abitative ad uso residenziale, regolata mediante apposito disciplinare conforme ad apposito schema tipo approvato dalla Giunta regionale;
- e) **esecuzione di un intervento di riqualificazione**, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione **minima di tre stelle**;
- f) **rispetto della normativa vigente in materia di agibilità** per le unità abitative ad uso residenziale
- g) **apertura annuale della struttura**, come definita al comma 2 dell'art. 4 della legge regionale n. 16 del 2004.

CONDIZIONI DI ESERCIZIO

- ▶ se il condhotel è costituito da più immobili, sono di norma considerati inseriti in un **contesto unitario** immobili che **insistano su lotti adiacenti o frontistanti la medesima via o collocati nella medesima piazza**, nonché immobili nell'ambito di **piani particolareggiati o in esecuzione di un progetto unitario** previsto dal piano comunale per il miglioramento dell'offerta ricettiva. I Comuni possono limitare le fattispecie di "contesti unitari" di riferimento in relazione alle caratteristiche delle rispettive aree del proprio territorio. In tutti i casi rimane fermo il rispetto della distanza massima di 200 metri.
- ▶ L'intervento di riqualificazione di un condhotel che sia costituito da più immobili è **soggetto a permesso di costruire assistito da convenzione.**
- ▶ Ai fini delle determinazioni della superficie utile destinata agli alloggi (di cui max 40% può essere destinata alle u.a. ad uso residenziale) occorre computare **la superficie utile complessiva**, calcolata secondo quanto previsto dalle disposizioni regionali in materia di edilizia, destinata a camere, suite, junior suite, unità bicamera e unità abitative con uso cucina, nonché la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi, **come risultante dall'ultimo atto autorizzatorio rilasciato alla struttura ricettiva esistente.**

ART. 4

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

Per intervento di riqualificazione si intendono interventi di:

- ▶ **restauro e di risanamento conservativo** (lett. d) dell'Allegato LR 15/2013)
- ▶ **interventi di ristrutturazione edilizia** (lett. f) dell'Allegato LR 15/2013)

la cui realizzazione comporti per la struttura ricettiva alberghiera l'acquisizione di **una classificazione superiore rispetto a quella precedentemente attribuita di almeno una stella** e comunque **non inferiore a tre stelle** all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione a quattro stelle o superiore già prima dell'intervento di riqualificazione.

La documentazione tecnica di cui si compone il progetto di riqualificazione dovrà contemplare il **piano economico dell'intervento complessivo**, da cui si evinca l'**equilibrio tra i costi dell'intervento di riqualificazione e le risorse derivanti dalla alienazione delle unità abitative.**

ART. 4 INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

- ▶ Qualora la struttura ricettiva alberghiera sia stata interessata da una riduzione del livello di classifica in data successiva al 21 marzo 2018 questa dovrà riqualificarsi ad un livello di classifica superiore a quello posseduto alla predetta data. **Non è consentito procedere ad una diminuzione del livello a cui il condhotel si sia classificato** in esito all'intervento di riqualificazione.
- ▶ Ai progetti di riqualificazione in esame **si applicano gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana** di cui all'art. 8 dalla LR 24/2017. Al fine di incentivare il riuso e la rigenerazione urbana ed il miglioramento dei livelli di sicurezza sismica e di prestazione energetica, **per gli edifici che non possiedono i requisiti sismici** (costruiti prima della classificazione sismica) è consentita **la demolizione e ricostruzione con ampliamento limitatamente alle eventuali premialità di superficie previste dagli strumenti urbanistici comunali**. In tal caso il 40% della superficie utile degli alloggi a destinazione ricettiva alberghiera e la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi **si calcolano sul progetto del nuovo edificio a seguito della riqualificazione**.
- ▶ Per gli edifici vincolati i predetti interventi potranno essere effettuati ove **consentiti e nel rispetto dei vincoli esistenti**, previo parere degli Enti preposti alla tutela.
- ▶ Ai fini del progetto di riqualificazione e del cambio d'uso a condhotel **non è dovuto il ricalcolo delle dotazioni e degli standard pertinenziali**, fatto salvo quanto diversamente previsto dai Comuni nella variante di cui all'articolo 9.

ART. 5 - VINCOLO DI DESTINAZIONE E MODALITÀ DI SVINCOLO

- In funzione degli interventi di riqualificazione funzionali ad acquisire la specificazione tipologica di Condhotel, i Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, **previo pagamento del contributo di costruzione**, e la possibilità di frazionamento e alienazione anche per singola unità abitativa, **purché venga mantenuta la gestione unitaria** e nel rispetto dei requisiti previsti dalle norme regionali in materia urbanistico-edilizia e da quelle settoriali con riferimento alla destinazione ricettiva e alla destinazione residenziale. Il vincolo di destinazione alberghiera non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie utile destinabile ad unità abitative ad uso residenziale prevista dalla legge.
- ▶ Il vincolo di destinazione può essere rimosso **su richiesta del proprietario** della struttura alberghiera in cui si esercita il condhotel, **previa restituzione dei contributi e delle agevolazioni pubbliche** eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.
 - ▶ **Permane su tutti gli immobili** di cui si compone il condhotel, **ivi comprese le unità abitative** a destinazione residenziale, **il vincolo alla gestione unitaria ed integrata.**

ART. 6 - ACQUISTO E GESTIONE UNITARIA ED INTEGRATA DI UNITÀ ABITATIVE AD USO RESIDENZIALE UBICATE IN UN CONDHOTEL

- ▶ I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel **sono regolati dalla normativa nazionale in materia.**
- ▶ La gestione alberghiera dei Condhotel deve essere effettuata **da un unico gestore in modo unitario.** Le singole unità abitative della struttura alberghiera e relative pertinenze devono essere parimenti destinate esclusivamente ad attività turistico-ricettive alberghiera a norma della LR 16/2004 e relative direttive di attuazione.
- ▶ Il gestore unico deve garantire ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale, per l'intero periodo di apertura della struttura, oltre alla prestazione di **tutti i servizi previsti** dalla normativa vigente **per il livello in cui il condhotel è classificato**, anche quanto stabilito in via convenzionale nel contratto in merito alle condizioni di godimento e le modalità concernenti l'uso di eventuali strutture comuni. Il gestore unico deve altresì assicurare che le unità abitative in disponibilità allo stesso nei periodi di non uso da parte dei rispettivi proprietari **siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero.**

ART. 6 - ACQUISTO E GESTIONE UNITARIA ED INTEGRATA DI UNITÀ ABITATIVE AD USO RESIDENZIALE UBICATE IN UN CONDHOTEL

- ▶ Nel periodi di chiusura della struttura ricettiva alberghiera l'erogazione dei servizi alberghieri ai proprietari delle unità abitative è regolato dal contratto, fermo restando **che il gestore deve garantire il servizio di portineria** ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale per l'intero anno solare.
- ▶ Il proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale ubicata in un condhotel **deve rispettare le modalità di conduzione del condhotel, garantendo il mantenimento dell'omogeneità estetica** dell'immobile in caso di interventi edilizi sull'unità acquisita, nonché gli ulteriori obblighi definiti attraverso la regolazione contrattuale.

ART. 7 - RISPETTO DEI REQUISITI E LIVELLO MINIMO DEI SERVIZI

- ▶ **Il gestore unico deve assicurare alla clientela ed ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale tutti i servizi** previsti dalla legge regionale n. 16 del 2004 e relative direttive di attuazione per il livello in cui il Condhotel è classificato.
- ▶ **I proprietari delle singole unità abitative, o il soggetto gestore qualora previsto dal contratto, ed il proprietario degli spazi comuni devono dotare le unità abitative e gli spazi comuni di arredi, corredi e finiture caratterizzati da standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica nel rispetto della vigente normativa regionale.**
- ▶ **Le porte di accesso alle singole unità abitative e ogni altra dotazione devono essere uniformi.** Il Comune può prescrivere ulteriori obblighi relativi al livello minimo di uniformità dell'edificio.
- ▶ Eventuali innovazioni o modificazioni nelle singole unità abitative possono essere apportate autonomamente dai proprietari previa comunicazione scritta al gestore unico, fermo restando il rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica di cui sopra.
- ▶ I proprietari, o il gestore ove previsto nel contratto, devono assicurare la manutenzione ordinaria delle unità abitative al fine del rispetto degli standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica.

ART. 8 - RISERVA D'USO PER I SINGOLI PROPRIETARI DI UNITÀ ABITATIVE AD USO RESIDENZIALE

- ▶ Qualora il proprietario di singole unità abitative intenda avvalersi di una riserva d'uso esclusivo della unità abitativa di proprietà può farlo con le modalità indicate nel presente articolo. Detta facoltà, in conformità alla presente legge deve essere altresì espressamente prevista nel contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative.
- ▶ Ciascun proprietario può utilizzare in via esclusiva le proprie singole unità abitative per l'intero o per un limitato periodo di apertura effettiva dell'intera struttura turistico-ricettiva.
- ▶ Ove il contratto tra gestore unitario e i proprietari di unità abitative non indichi lo specifico periodo temporale annuale in cui il proprietario dell'unità abitativa si riserva l'uso esclusivo della stessa, il proprietario deve comunicare il periodo di uso esclusivo per iscritto al soggetto gestore entro il termine previsto dalle norme regionali per la comunicazione dei periodi di apertura e chiusura delle strutture ricettive e comunque almeno 30 giorni prima del periodo di apertura annuale della struttura ricettiva, al fine di consentire al gestore una congrua programmazione dell'attività della struttura.
- ▶ Nei periodi in cui il proprietario delle unità abitative ad uso residenziale non si riserva l'uso esclusivo l'unità abitativa può essere destinata esclusivamente ad uso turistico-ricettivo da parte di terzi mediante il gestore unitario con le modalità di cui all'articolo 6.

ART. 9 - RECEPIMENTO DA PARTE DEI COMUNI E ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Per il recepimento della norma da parte dei Comuni (anche ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, del cambio di destinazione d'uso limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale, e relativa possibilità di frazionamento, funzionali all'acquisizione della qualifica di condhotel), si prevedono **due modalità semplificate «alternative»** che il Comune può adire:

- ▶ **una specifica delibera di Consiglio comunale a valenza di atto ricognitorio per l'applicazione di normativa sovraordinata.** In tal caso trova applicazione l'articolo 19, comma 6 lettera c) della legge regionale n. 24 del 2017. Dalla data di efficacia della medesima delibera di Consiglio Comunale non trovano applicazione le disposizioni contenute in norme o piani comunali che ostano alla realizzazione dei condhotel in conformità alla presente legge e secondo quanto deliberato dal Consiglio Comunale.
- ▶ **uno specifico procedimento di variante semplificata nel caso in cui l'Amministrazione comunale,** al fine di salvaguardare le specificità e caratteristiche tipiche dell'ospitalità turistica del territorio, **intenda introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel.**

ART. 9 - RECEPIMENTO DA PARTE DEI COMUNI E ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

La variante deve assicurare una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettività alberghiera e può essere relativa all'intero territorio comunale o ad aree omogenee dello stesso. L'amministrazione comunale con la variante può inoltre:

- ▶ individuare i contesti unitari;
- ▶ definire requisiti di maggiore qualità del servizio e della struttura, per aree del territorio comunale da sottoporre a particolare tutela;

La variante può comportare modifiche all'insieme degli strumenti urbanistici comunali interessati

Procedimento semplificato di variante:

- a) adozione della proposta di variante da parte della Giunta comunale;
- b) presentazione delle osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT;
- c) espressione del parere del Comitato Urbanistico di cui all'articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2017 in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle osservazioni di cui sopra. Trascorso tale termine si considera acquisita la valutazione positiva;
- d) decisione delle osservazioni ed approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.

L'efficacia della variante si perfeziona alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURERT.

ART. 10 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI SUL RECUPERO DELLE COLONIE

- ▶ Al fine di favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare e rifunzionalizzazione e di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva nelle aree costiere l'Amministrazione comunale può prevedere che le disposizioni della legge **possono altresì essere applicate agli immobili esistenti classificati come colonie marine** ai sensi della normativa regionale, nel rispetto di tutte le condizioni e dei requisiti previsti dalla presente legge, fatto salvo che nel caso di specie può essere destinata ad unità abitativa a destinazione residenziale **una superficie massima pari al 40% della superficie utile dell'immobile e la restante parte dell'immobile deve avere destinazione ricettiva alberghiera.**
- ▶ Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle **colonie montane**, classificate come tali dai Comuni sulla base della loro originaria destinazione.

ART. 10 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI SUL RECUPERO DELLE COLONIE

- ▶ Nell'ambito del procedimento inerente la riqualificazione dell'immobile e di cambio di destinazione d'uso viene apposto il **vincolo alberghiero** alla parte di immobile a destinazione ricettiva ed il **vincolo di gestione unitaria** all'intero immobile; inoltre si deve provvedere al pagamento del **contributo di costruzione** commisurato rispettivamente alle destinazione ricettiva e, per quanto concerne le unità abitative, alla destinazione residenziale.
- ▶ Qualora l'Amministrazione comunale si sia avvalsa della possibilità, le presenti disposizioni **prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili degli strumenti di pianificazione territoriale**, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di tutela del patrimonio storico-culturale, architettonico e testimoniale e delle eventuali specifiche disposizioni pianificatorie introdotte dai Comuni nella variante di cui all'art. 9.

ART. 11 - AVVIO DELL'ATTIVITÀ

L'esercizio dell'attività di condhotel è **soggetto a SCIA** a cui allegare la dichiarazione circa il possesso dei requisiti e di classifica. La modulistica sarà approvata con atto del Dirigente del Servizio regionale competente.

ART. 12- CONTROLLI

I proprietari delle singole unità abitative e il soggetto gestore hanno l'obbligo di consentire l'esercizio in qualsiasi momento delle **attività di controllo da parte delle autorità competenti**.

ART. 13 - SANZIONI

Fatte salve le sanzioni di cui al Titolo VI "Sanzioni" della LR 16 del 2004 e le eventuali ulteriori sanzioni previste dalle normative vigenti, la violazione di una delle disposizioni di cui alla presente legge da parte dei proprietari e del soggetto, in relazione agli impegni rispettivamente previsti, comporta l'applicazione di una **sanzione amministrativa pecuniaria da € 15.000,00 ad € 90.000,00**.

ART. 14 - MODIFICHE ALLA L.R. 16/2004

Il comma 6 dell'articolo 4 della legge regionale n. 16 del 2004 è sostituito dal seguente:

6. Sono strutture ricettive alberghiere:
 - a) gli alberghi;
 - b) le residenze turistico-alberghiere;
 - c) i **condhotel**.

ART. 15 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto e per quanto compatibili trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge regionale n. 16 del 2004.