

**Audizione di Federalberghi
sul disegno di legge n. 1896**

**Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69,
recante disposizioni urgenti in materia di
semplificazione edilizia e urbanistica**

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1896

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
(MELONI)

E DAL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
(SALVINI)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELLA CULTURA
(SANGIULIANO)

CON IL MINISTRO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA
(PICHETTO FRATIN)

E CON IL MINISTRO PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
(ZANGRILLO)

Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69,
recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia
e urbanistica

17 giugno 2024



Camera
dei
deputati
Commissione VIII



FEDERALBERGHI
Federazione delle Associazioni
Italiane Alberghi e Turismo

Audizione di Federalberghi
sul disegno di legge n. 1896

conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69,
recante disposizioni urgenti in materia di
semplificazione edilizia e urbanistica

sintesi dell'intervento
del direttore generale di Federalberghi
Alessandro Massimo Nucara

17 giugno 2024

Ringraziamo il Presidente e gli onorevoli deputati,

per averci offerto l'opportunità di rappresentare la posizione di Federalberghi in relazione al disegno di legge di conversione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

La nostra federazione esprime il proprio apprezzamento per gli obiettivi del decreto e per i suoi contenuti e, in parallelo, ritiene opportuno segnalare le proprie preoccupazioni in ordine ad alcune controindicazioni che potrebbero derivare da un utilizzo distorto della normativa.

* * *

attività edilizia libera - articolo 1, lettera a)

Federalberghi condivide la disposizione che estende la lista delle attività di edilizia libera, includendo tra queste l'installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, poste non solo a protezione di balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge, ma anche di porticati rientranti all'interno dell'edificio, pur con i limiti previsti dalla normativa vigente.

Condividiamo inoltre la disposizione che chiarisce che sono considerate attività di edilizia libera anche l'installazione di tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari, pur con i limiti previsti.

stato legittimo degli immobili - articolo 1, lettera b)

Federalberghi concorda con la semplificazione relativa alla dimostrazione dello stato legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare.

La dimostrazione dello stato legittimo non è più rappresentata dalla coesistenza di quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la

costruzione o che ne ha legittimato la stessa e di quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, ma alternativamente da uno dei due titoli abilitativi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Lo stato legittimo determinato dall'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, deve essere rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa.

mutamento di destinazione d'uso - articolo 1, lettera c)

La nuova disciplina stabilisce che è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare e senza opere, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora tale cambio d'uso avvenga:

- all'interno della stessa categoria funzionale;
- tra le quattro categorie funzionali "residenziale", "turistico-ricettiva", "produttiva e direzionale" e "commerciale" in immobili situati nelle aree urbane storiche, in quelle totalmente o parzialmente edificate e in quelle inedificate o scarsamente edificate destinate a nuovi insediamenti di cui, rispettivamente, alle lettere A), B) e C) dell'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o zone equipollenti secondo le definizioni regionali.

Federalberghi, pur favorevole alla semplificazione delle attuali procedure di mutamento di destinazione d'uso, ritiene essenziale che i comuni, nell'ambito dei propri poteri di pianificazione urbanistica, conservino la possibilità di limitare le modifiche di destinazione d'uso al fine di prevenire il degrado urbano ed evitare che l'utilizzo produttivo e turistico degli immobili residenziali esistenti comporti l'espulsione dei residenti, con il conseguente spopolamento dei centri storici.

A tal proposito, riteniamo meritevoli di approfondimento le considerazioni espresse in questa stessa sede dall'ANCI, concernenti l'opportunità di

mantenere in capo ai comuni, in circostanze particolari motivate da un rilevante interesse pubblico, la facoltà di porre limiti al cambio di destinazione.

Con il medesimo spirito, sottoponiamo all'attenzione della Commissione l'opportunità di introdurre una nuova categoria funzionale, al cui interno accogliere gli immobili residenziali che vengono destinati alle locazioni brevi o ad attività analoghe, che sono sostanzialmente coincidenti con le attività che si svolgono negli immobili inquadrati nella categoria turistico-ricettiva.

L'obiettivo è quello di fornire ai comuni uno strumento volto a favorire il governo del fenomeno anche in termini fiscali.

Ad esempio, l'esistenza di una categoria ad hoc potrebbe più agevolmente consentire alle amministrazioni comunali di modulare l'aliquota TARI, distinguendo tra l'imposta applicata agli immobili residenziali in senso stretto, destinati a famiglie e lavoratori, e quella prevista per l'attività turistico ricettiva svolta all'interno delle civili abitazioni.

Analogamente, ai fini dell'IMU e della TASI, il comune potrebbe mantenere l'aliquota standard per la famiglie e adottare un'aliquota agevolata per le altre ipotesi, ovvero stabilire livelli diversi di maggiorazione per le diverse categorie.

superficie minima degli appartamenti – ipotesi di emendamento

Gli organi di informazione hanno dato notizia della possibilità che il decreto venga emendato riducendo da 28 metri quadri a 20 metri quadri la superficie minima per un'abitazione destinata a ospitare una persona e da 38 a 28 metri quadri la superficie necessaria per due persone.

Al riguardo, ci preme segnalare la forte preoccupazione relativa alla possibilità che, per tal via, si spiani la strada all'incontrollata trasformazione di porzioni di abitazioni residenziali in immobili destinati alle locazioni brevi, con ulteriore aggravamento dei fenomeni di gentrificazione di cui si è detto prima.

Si sottolinea che non è detto che la trasformazione riguardi unicamente gli appartamenti. Le cronache sono ricche di episodi in cui vengono affittati ai turisti soffitte, magazzini, garage, etc.

tolleranze costruttive ed esecutive – articolo 1, lettera f)

Appreziamo, inoltre, la disposizione con cui vengono riparametrate le tolleranze costruttive, in misura inversamente proporzionale alla superficie utile, considerando legittimi gli scostamenti dei parametri edilizi degli immobili già esistenti qualora rientrino in specifici i limiti.

Al riguardo, riteniamo che tale previsione non debba essere limitata solo agli interventi eseguiti entro la data del 24 maggio 2024, ma debba applicarsi senza limiti temporali.

Analogamente, apprezziamo la disposizione che considera tolleranze esecutive anche il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Anche per questa disposizione, si chiede l'applicazione senza limiti temporali, e non solo per gli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024.

doppia conformità – articolo 1, lettere g), h) e i)

Infine, Federalberghi nel condividere l'obiettivo della disposizione concernente la doppia conformità, suggerisce che venga esplicitamente prevista la possibilità di sanare anche gli interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

strutture amovibili (articolo 2)

In relazione alle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19 si segnala che, qualora la Commissione intendesse

estendere la misura anche alle strutture amovibili installate dai pubblici esercizi (il cui mantenimento è attualmente garantito, fino al 31 dicembre 2024, e che costituiscono oggetto della proposta di legge C 1486) sarebbe opportuno introdurre un chiarimento per esplicitare che la misura si applica a tutti i pubblici esercizi, incluse le strutture alberghiere, anche nei casi in cui le stesse somministrano alimenti e bevande a clienti unicamente alla clientela alloggiata.

* * *

Ringraziando per l'attenzione, rimaniamo a disposizione per ogni approfondimento.

Federalberghi da oltre cento anni è l'organizzazione nazionale maggiormente rappresentativa delle imprese turistico ricettive italiane.

La federazione rappresenta le esigenze e le proposte delle imprese nei confronti delle istituzioni e delle organizzazioni politiche, economiche e sindacali.

Aderiscono a Federalberghi 129 associazioni territoriali e 2 delegazioni, raggruppate in 20 unioni regionali, e 7 Sindacati Nazionali (Federalberghi Extra, Federalberghi Isole Minori, Federalberghi Terme, Unione Nazionale Italiana Catene Alberghiere, Sindacato Grandi Alberghi, Sindacato Villaggi Turistici, Unihotel Franchising).

Faiat service srl è il braccio operativo di Federalberghi.
Il Presidente è Bernabò Bocca.

Il Direttore Generale è Alessandro Massimo Nucara.

Federalberghi aderisce dal 1950 a Confcommercio ove, insieme alle principali federazioni di categoria che operano nel Turismo, ha dato vita a Confturismo, l'organizzazione di rappresentanza imprenditoriale di settore.

Federalberghi è socio fondatore di Hotrec,
la Confederazione Europea degli imprenditori del settore alberghiero e della ristorazione.