ASSOCIAZIONE TURISMO E RICETTIVITÀ

*Albergatori Città Metropolitana di Milano*

Ai Sigg.ri
Albergatori
Milano e provincia

Milano, 15 settembre 2014

**DECRETO LEGGE SBLOCCA ITALIA**

E' stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 212 del 12.09.2014 il **decreto legge 133 del 12 settembre 2014** così detto decreto Sblocca Italia. Il decreto legge investe molti aspetti, andando a modificare norme esistenti, in materia di cantieri, di destinazioni urbanistiche, di contratti di locazione, norme che comunque dovranno essere oggetto di Decreti specifici per la loro attuazione.
Di seguito si segnalano alcuni interventi di interesse al settore turistico-ricettivo:
**in evidenza – dal D.L. 133/14 Sblocca Italia**

Cordiali saluti

Il Direttore
Ciro Pascale

Associazione Turismo e Ricettività
email: segreteria@atrmilano.it - sito internet: www.atrmilano.it

***D.L. 133 del 12 settembre 2014– SBLOCCA ITALIA***

Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive. ((GU Serie Generale n.212 del 12-9-2014)

**Art. 17**

(Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia)

l. Al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonche' di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, al **testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**, di cui al decreto del Presidente
della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 3 (L), comma 1, lettera b):

1) le parole: "i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari" sono sostituite dalle seguenti: "la volumetria complessiva degli edifici";

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

"Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unita' immobiliari** con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unita' immobiliari nonche' del carico urbanistico purche' non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;";

b) dopo l'articolo 3 (L), e' inserito il seguente:

«Art.3 bis. (Interventi di conservazione) 1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa.
Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.»;

c) all'articolo 6 (L):

1) al comma 2:

a) alla lettera a), le parole da: ", non comportino", fino alla fine della lettera, sono soppresse;

b) alla lettera e-bis), dopo le parole: "sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa," sono inserite le seguenti: "sempre che non riguardino le parti strutturali,";

2) il comma 4, e' sostituito dal seguente:

"4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico

abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilià, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.";

3) il comma 5 è sostituito dal seguente:

"5. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.";

4) al comma 6, le lettere b) e c), sono sostituite dalla seguente:

"b) disciplinano con legge le modalita' per l'effettuazione dei controlli.";

5) al comma 7 le parole: "ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo" sono sostituite dalle seguenti: "di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, ";

d) all'articolo 10 (L), comma 1, lettera c), le parole: "aumento di unita' immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici," sono sostituite dalle seguenti: "**modifiche della volumetria complessiva** degli edifici o dei prospetti,";

e) all'articolo 14 (L):

1) dopo il comma 1, e' inserito il seguente:

"1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa **la richiesta di permesso di costruire** anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.";

2) al comma 3, dopo la parola: "ed esecutivi," sono inserite le seguenti: "nonche', nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso,";

f) all'articolo 15 (R):

1) al comma 2, la parola "esclusivamente" e' soppressa;

2) dopo il comma 2, e' inserito il seguente:

"2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.";

g) all'articolo 16 (L):

1) al comma 1, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "e fatte salve le disposizioni concernenti gli interventi di trasformazione urbana complessi di cui al comma 2-bis.";

2) al comma 2-bis e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163, per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda, numeri 7 e 8, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, lo strumento attuativo prevede una modalita' alternativa in base alla quale il contributo di cui al comma 1 e' dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalita' di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4, sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalita' atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilita' degli interventi, la loro sostenibilita' economico finanziaria, le finalita' di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.";

3) al comma 4, dopo la lettera d), e' aggiunta la seguente:

"d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3,

comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione.";

4) al comma 5, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", secondo i parametri di cui al comma 4.";

5) al comma 10, il secondo periodo è sostituito dal seguente: "Al fine di **incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente**, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.";

h) all'articolo 17 (L):

1) al comma 4, dopo le parole: "di proprieta' dello Stato", sono inserite le seguenti: ", nonche' per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a),";

2) dopo il comma 4, e' aggiunto il seguente: "4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione e' ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalita' applicative per l'applicazione della relativa riduzione.";

i) all'articolo 20 (R), il comma 7 e' sostituito dal seguente:

«7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.»;

l) al Capo III, Titolo II, Parte I la rubrica è sostituita dalla seguente: " SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'";

m) all'articolo 22 (L), sono apportate le seguenti modificazioni:

1) ai commi 1 e 2 le parole: "denuncia di inizio attivita'" sono sostituite dalle seguenti: "segnalazione certificata di inizio attivita'" e le parole "denunce di inizio attivita'" sono sostituite dalle seguenti: "segnalazioni certificate di inizio attivita'";

2) dopo il comma 2, e' inserito il seguente:

"2-bis. Sono realizzabili mediante **segnalazione certificata d'inizio attività** e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.";

n) dopo l'articolo 23-bis, e' inserito il seguente:

«Art. 23-ter

(**Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**)

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unita' immobiliare diversa da quella originaria, ancorche' non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purche' tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unita' immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale e turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il **mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria** funzionale è sempre

consentito.»;
o) all'articolo 24, comma 3, dopo le parole "il soggetto che ha presentato" sono inserite le seguenti: "la segnalazione certificata di inizio attivita' o";
p) all'articolo 25 (R), comma 5-ter, le parole: "per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e" sono soppresse;
q) dopo l'articolo 28, e' inserito il seguente:
"Art. 28-bis
(Permesso di costruire convenzionato)
1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalita' semplificata, e' possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione puo' prevedere modalita' di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validita' del permesso di costruire convenzionato puo' essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato e' quello previsto dal Capo II del Titolo II del presente decreto. Alla convenzione si applica altresi' la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.".
2. Le espressioni «denuncia di inizio attivita'» ovunque ricorra nel decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, e' sostituita dalla seguente: «segnalazione certificata di inizio attivita'».
3. Le regioni, con proprie leggi, assicurano l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi comunque denominati in base alla normativa statale e regionale.
4. All'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo il sesto comma, e' inserito il seguente:
"L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, puo' avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purche' l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento."

**Art.18**

(Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo)

1. Nell'articolo 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, dopo il secondo comma, è aggiunto il

seguente:
«In deroga alle disposizioni del comma primo, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad **attività alberghiera**, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 150 mila, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge.
I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto.».

**Art. 19**

(Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione)

1. La registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo.

**Art. 21**

(Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione)

1. Per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato i predetti interventi è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.
2. La deduzione di cui al comma 1 spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Ai fini della deduzione le predette spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori.
3. Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

**Art. 31**

(Misure per la **riqualificazione degli esercizi alberghieri**)

1. Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro per i beni e le attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 sono definite le condizioni di esercizio dei **condhotel**, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti 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 non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

2. Con il decreto di cui al comma 1 sono altresì 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 di cui al medesimo comma. In ogni caso, il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

3. Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti a quanto disposto dal decreto di cui al comma 1 entro un anno dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Restano ferme, in quanto compatibili con quanto disposto dal presente articolo, le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 settembre 2002, pubblicato nella gazzetta ufficiale n.277, del 26 novembre 2002, recante il recepimento dell'accordo fra lo Stato, le Regioni e le Province autonome sui principi per l'armonizzazione, la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico.