

Hotel - Ottenimento Permessi

Come muoversi nelle principali città Italiane

Roma, 22 Settembre 2014

**Per maggiori informazioni
rivolgersi a:**

Francesco Lupoi
Director
flupoi@studiosperi.it

Olivia Capuano
Associate
capuano@studiosperi.it

Studio SPERI
Società di Ingegneria S.r.l.
Lungotevere della Navi, 19
Tel.: +39 06 3601 0314
Fax: +39 06 3601 0310
www.studiosperi.it



L'Italia è da tempo uno dei paesi più visitati al mondo e le analisi confermano che rientra nella top 3 delle mete da visitare in tutti i paesi emergenti (Cina inclusa). Per molti imprenditori quindi, investire in un hotel, potrebbe divenire una prospettiva interessante specialmente in questo periodo storico.

Ma come orientarsi nel complesso sistema normativo Italiano?

L'Italia sta cercando di semplificare i suoi regolamenti ma ha ancora molta strada da compiere per arrivare a dotarsi di un regolamento chiaro, esaustivo e soprattutto uguale per tutte le regioni.

1. Normative nazionali

La normativa nazionale in materia risale al 2008 e cerca di creare un'armonizzazione della classificazione alberghiera. Tale normativa esclude però tutte le strutture extra-alberghiere, oggi molto utilizzate, che vengono regolamentate dalle regioni e comuni.

Tale legge è finalizzata all'individuazione dei requisiti minimi che ogni regione dovrà recepire e che potrà modificare al rialzo. Il tutto va ritenuto valido solo per le nuove edificazioni e quindi non costringe gli operatori esistenti ad adeguare le strutture.

La norma oltre a determinare i servizi minimi e le dimensioni minime dei locali, descrive gli arredi e le dotazioni base che le strutture ricettive devono avere.

Non meno rilevante il DM del 1994 e successive integrazioni, che stabiliscono le regole tecniche di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività turistico ricettive, anche queste non retroattive. Stesso discorso riguarda la normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Come sono state implementate nelle principali città italiane?



2. Roma - Lazio

Iniziando dalla capitale della Repubblica Italiana, vediamo come la città di Roma e la regione Lazio hanno implementato i regolamenti nazionali.

In materia vi sono numerose leggi regionali che regolano sia le attività alberghiere che quelle extra-alberghiere. Quelle vigenti risalgono al 2008, modificate ed integrate 2009, che prendono in considerazione tutti i parametri già presenti nella legge nazionale, in materia di alberghi, e similmente ne producono una per le attività extra alberghiere.

Non vanno però trascurate le seguenti norme:

- Regolamento edilizio del 1934 e Regolamento di Igiene;
- LR 2007 – Organizzazione sistema turistico;
- LR 2013 – Semplificazione.

Essendo la città di Roma ricca di edifici pre 1934 con vincoli architettonici sulle facciate, sovente vi è la necessità di redigere la documentazione necessaria per presentare la richiesta di deroga agli standard post 1934, i quali verranno valutati caso per caso dall'ufficio e dalla ASL di competenza.

Va fatto notare che la Regione sta ultimando un nuovo documento che prenderà in considerazione i nuovi trend.

3. Venezia – Veneto

Un'altra città di interesse planetario è Venezia. La complessità della città ed i suoi vincoli la rendono particolarmente interessante ma anche legata a numerose prescrizioni.

In data 27.05.2014, sono state emanate le nuove disposizioni per la classificazione, denominazione e identificazione delle strutture ricettive alberghiere, introducendo anche le categorie 3s e 4s.

Per le strutture extra-alberghiere invece, non vi sono normative specifiche e si applica quindi il regolamento edilizio vigente. Tale situazione viene a creare un caso molto particolare dove un ostello deve rispettare standard dimensionali minimi superiori a quelli richiesti ad un hotel e non può avere letti a castello.

Oltre alle norme già citate vanno ricordate:

- Regolamento di Igiene;
- NTA.

4. Milano – Lombardia

La Lombardia nel 2007, con la legge regionale n.15, si è dotata di un testo unico in materia di turismo. Questa è stata poi ripresa



dalla Provincia che ne ha elaborato gli standard qualitativi minimi sia per alberghi di nuova edificazione sia per quelli esistenti da ristrutturare. Una particolarità si ha nel limitare le stanze di albergo a massimo 4 posti letto. Inoltre le dimensioni minime utilizzano metri cubi invece che metri quadri.

Per gli ostelli invece, l'autorizzazione passa tramite SCIA, da trasmettere al comune competente. Questi vengono normati dal regolamento regionale del 2011 che indica tutti gli standard minimi, come ad esempio il limite massimo di posti letto per stanza fissato a 6.

Come per le altre città da non dimenticarsi:

- Regolamento Edilizio del 1999 del comune di Milano;
- Regolamento di Igiene (in parte superato dai regolamenti ad hoc)

5. Firenze – Toscana

La Toscana si è dotata dal 2000, con la legge regionale n. 42, di un Testo Unico in materia di turismo. A tale legge ne è seguito un regolamento nel 2001 con tutti gli standard minimi da rispettare sia quantitativi che qualitativi. Tali testi includono sia le attività alberghiere che le attività extra alberghiere, rendendo il procedimento di consultazione agevole.

Tali normative sono state superate dal regolamento regionale del 2013 che, come nel regolamento della regione Lombardia, utilizza standard minimi in metri cubi. In questo caso però non si indicano limiti massimi di posti letto per camera di ostello, ma solo per camere di albergo.

Come per le altre città da non dimenticarsi:

- Regolamento Edilizio del 2014 del comune di Firenze;
- Regolamento di Igiene del 2006.

6. Conclusioni

Di carattere più generale, ma sempre riguardante il quadro normativo, sono da tenere in considerazione le norme che vincolano gli edifici storici nelle facciate e/o interni, le norme sismiche OPCM3274/03 e verifiche per gli edifici "con affollamenti significativi" di carattere regionale, e le stringenti normative di efficientamento energetico.

Come si può notare, il quadro normativo è ampio ed articolato, le differenze tra le varie città possono essere notevoli e quindi si consiglia una due diligence tecnica ed economica accurata che tenga conto delle normative vigenti per poter produrre i dati necessari ad una quantificazione precisa relativa ad un ritorno dell'investimento.