



COMUNE DI MONTECRETO

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N° 31 DEL 25.07.2018

OGGETTO: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEL 'CAMPEGGIO PARCO DEI CASTAGNI' DI MONTECRETO VIA DEL PARCO DA CAMPEGGIO A VILLAGGIO TURISTICO.

L'anno **duemiladiciotto** addì **venticinque** del mese di **luglio** alle ore **21.00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

1 - BONUCCHI LEANDRO	P	8 - FONTANA ELISABETTA	P
2 - NUCCI MANUELA	P	9 -	
3 - FIOCCHI MARCELLO	P	10 -	
4 - BARTOLINI LORENZO	P	11 -	
5 - FERRARI MATTEO	P		
6 - BENASSI CLAUDIO	A		
7 - SANTI GIACOMO	P		

Totale presenti 7

Totale assenti 1

Assiste alla seduta il Vice - Segretario Dott. **CASTELLI ANGIOLINA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **BONUCCHI LEANDRO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RIENTRA IN AULA IL CONSIGLIERE COMUNALE MANUELA NUCCI

PREMESSO che:

- con nota in data 11/01/2016 pervenuta al protocollo comunale in data 13/01/2016, n. 67, il Sig. Marafante Vanis in qualità di Legale Rappresentante della Società "Campeggio Parco dei Castagni Srl" e gestore del Campeggio denominato "Parco dei Castagni", posto in Montecreto Capoluogo, Via del Parco n. 5, chiedeva al Sindaco del Comune di Montecreto la possibilità di trasformare l'attuale campeggio così denominato in "villaggio turistico";
- la richiesta da parte della Società proprietaria dell'attuale campeggio è giustificata dal cambiamento, riscontrato negli ultimi anni, del modo di fare turismo e dalle nuove esigenze dei turisti stessi, oltre alla necessità di realizzare strutture fisse o mobili da utilizzarsi in sicurezza anche nel periodo invernale (oltre che estivo), realizzando una bi-stagionalità utile per l'indotto di tutto il territorio comunale;

Il Sindaco illustra il punto e la differenza tra campeggio e villaggio turistico; precisa che la richiesta dell'operatore turistico non comporta variazioni in termini economici della convenzione in essere;

Il Sindaco, pur accogliendo la richiesta della Società sopra citata che prevede il cambio di destinazione d'uso da "Campeggio" a "Villaggio Turistico", ritiene opportuno garantire e riservare un minimo di piazzole, precisamente il 10% del totale delle piazzole autorizzate, per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento di loro proprietà;

VISTA l'allegata relazione tecnica descrittiva predisposta dal Tecnico Comunale Ballotti Geom. Giuseppe;

RICHIAMATA la delibera della Giunta Regionale n. 2150/2004, come modificata dalla DGR n. 803/2007 e da ultima DGR n. 417 del 26/03/2018;

VISTA la Legge Regionale n. 16 del 28/07/2004 avente per oggetto: "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità", in particolare l'art. 6 della suddetta Legge relativo alle "strutture ricettive all'aria aperta" definisce compiutamente le differenze sostanziali tra "campeggio" e "villaggi turistici";

ACQUISITO sul presente atto, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. n° 267/2000, il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Tecnico, Ballotti Geom. Giuseppe in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Con voti unanimi legalmente espressi;

DELIBERA

- 1) di accogliere la richiesta pervenuta dal Sig. Marafante Vanis in qualità di Legale Rappresentante della Società "Campeggio Parco dei Castagni Srl" e gestore del Campeggio denominato "Parco dei Castagni" posto in Montecreto capoluogo Via del Parco n. 5, che prevede la possibilità di trasformare l'attuale campeggio così denominato, in "Villaggio Turistico"

- 2) di riservare un minimo di piazzole, pari al 10% del totale delle piazzole autorizzate, per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento di loro proprietà;
- 3) di dichiarare, con votazione unanime e separata, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
F.to BONUCCHI LEANDRO**

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. CASTELLI ANGIOLINA**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi:
Addì, 22/11/2019

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. CASTELLI ANGIOLINA**

Il sottoscritto Vice Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio.

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

[] è divenuta esecutiva il . . .

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Addì, _____

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott. CASTELLI ANGIOLINA**



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

OGGETTO: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA "CAMPEGGIO - PARCO DEI CASTAGNI" A "VILLAGGIO TURISTICO"

PREMESSA

Con nota in data 11/01/2016 pervenuta al protocollo comunale in data 13/01/2016, n. 67, il Sig. Marafante Vanis nato a Taglio di Po (RO) il 27/09/1951, in qualità di Legale Rappresentante della Società: "Campeggio Parco dei Castagni srl" e gestore del Campeggio denominato "Parco dei Castagni", posto in Montecreto Capoluogo, Via del Parco n. 5, chiedeva al Sindaco del Comune di Montecreto la possibilità di trasformare l'attuale campeggio così denominato in "villaggio turistico".

Il campeggio è attualmente caratterizzato da n. 70 piazzole su cui sono ubicate unità abitative fisse a unità abitativa mobili.

Le caratteristiche tecniche e i parametri funzionali delle suddette unità sia fisse che mobili sono disciplinate da:

- delibera della Giunta Regionale n. 2150/2004, come modificata dalla DGR n. 803/2007 e da ultima DGR n. 417 del 26/03/2018, che così prescrivono e definiscono:

"Unità abitative: sono alloggi fissi e mobili destinati ai turisti."

"Unità abitative fisse: l'alloggio realizzato in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione o costruzione in materiali vari, vincolato in modo stabile al suolo, che il gestore mette a disposizione di turisti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento."

Le unità abitative fisse sono soggette ad autorizzazione edilizia o a titoli autorizzativi edilizi comunque denominati e devono essere conformi per quanto qui non specificato, alle normative edilizie ed igienico sanitarie.

Le UAF di nuova realizzazione o oggetto di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, devono uniformarsi ai criteri tecnici qui elencati. In caso di intervento su strutture esistenti eccedente la manutenzione straordinaria, l'adeguamento potrà avvenire nella misura resa possibile dalle caratteristiche del manufatto previa asseverazione del tecnico abilitato incaricato dal gestore della struttura ricettiva. Tale circostanza è verificabile in ogni momento da parte del Comune.

- Superficie utile non inferiore a mq. 18 e non superiore a mq. 54 e superficie di veranda non superiore al 40% della superficie utile lorda della UAF;
- Bagno allestito con lavandino, doccia e wc;
- Angolo cottura, che può essere posto anche all'interno della veranda;
- Altezza interna netta non inferiore a m. 2,50 e piano di calpestio superiore al piano di campagna minimo di cm. 20. Nei comuni ubicati all'interno dei territori delle comunità montane, l'altezza interna media prevista non può essere inferiore a m. 2,50, e l'altezza minima in gronda non può essere inferiore a m. 2,20.
- Coibentazione termica del tetto e delle pareti pari a 2 Wmqb.



· Area esterna scoperta e riservata, compreso il posto auto, pari alla superficie utile lorda con un minimo di mq. 30.

Tutte le UAF devono essere rifornite di acqua calda.

Ricettività massima ammessa, valevole anche come parametro igienico-sanitario: mq. 6 a persona (rapporto superficie lorda/persona), con un massimo di 6 occupanti.”

“Unità abitative mobili (anche dette allestimenti mobili di pernottamento): Alloggi con accentuate caratteristiche di mobilità comunemente denominati tende, roulotte, caravan, autocaravan, camper, casamobile, mobil-house o maxicaravan, tende attrezzate o lodge-tent, allestiti per il pernottamento nella struttura ricettiva. Possono essere installati dal gestore della struttura, o, con le modalità definite nei paragrafi seguenti, da altro operatore turistico, o dal turista.

I posti letto delle UAM corrispondono a quelli rilevabili dalla configurazione del manufatto.

Tutte le UAM, ad esclusione delle tende, delle roulotte, delle caravan, degli autocaravan e dei camper, devono essere rifornite di acqua calda e devono disporre di area scoperta riservata, compreso il posto auto riservato, pari alla loro superficie massima di ingombro, fatte salve le dimensioni minime della piazzola ammesse per livello di classificazione.

Oltre alle UAM installate e gestite dal gestore, per le quali non c'è alcun termine massimo di permanenza all'interno della struttura, è ammesso che i gestori mettano a disposizione piazzole per la collocazione di unità abitative mobili di proprietà di altri operatori turistici e/o di turisti, sulla base di contratti a tempo determinato non superiore all'anno, ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.R. 16/2004 e s.m.i.. Tale contratto deve prevedere in modo esplicito che, alla scadenza dello stesso, il proprietario è tenuto alla rimozione della UAM e delle sue pertinenze e, ove non vi provveda, la rimozione potrà essere effettuata dal titolare della struttura, nelle forme e con le modalità previste dal contratto stesso. Il soggiorno dello stesso equipaggio presso la stessa piazzola, potrà in seguito essere concesso solamente con la sottoscrizione di un nuovo contratto, sempre della durata massima di un anno. Le piazzole con allestimenti mobili non di proprietà del gestore vengono comunque conteggiate nel numero di quelle che usufruiscono dei servizi igienici collettivi. Sono invece escluse dalla percentuale di cui all'art. 6, commi 2 e 3, della L.R. n. 16/2004 e successive modifiche ed integrazioni.”

VALUTAZIONI DI NATURA TECNICA

La materia in oggetto è regolamentata dalla Legge Regionale n. 16 del 28/07/2004 avente per oggetto: “Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità”; in particolare l'art. 6 della suddetta Legge relativo alle “strutture ricettive all'aria aperta” definisce compiutamente le differenze sostanziali tra “campeggi” e “villaggi turistici”:

Strutture ricettive all'aria aperta

1. Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.
2. I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse.



3. Sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.
4. Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i campeggi ed i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2.
- 4 bis. Sono marina resort le strutture organizzate per la sosta e il pernottamento di turisti all'interno delle unità da diporto, ormeggiate nello specchio acqueo appositamente attrezzato, che posseggano i requisiti individuati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione che ne definisce altresì modalità di apertura e di esercizio, nonché la relativa classificazione. (2)
5. Nelle strutture ricettive all'aria aperta è vietata la vendita frazionata delle piazzole e delle unità abitative fisse, la cessione sulla base di altro diritto reale di godimento e l'affitto per periodi di tempo superiori all'anno. Nei Comuni appartenenti alle Comunità montane fino al 70 per cento delle piazzole o delle unità abitative può essere locato con contratto annuale. Tale percentuale è ridotta al 50 per cento nelle altre aree.
6. Non sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, case mobili o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti:
 - a) conservano i meccanismi di rotazione in funzione;
 - b) non possiedono alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche sono rimovibili in ogni momento.
7. Non è, inoltre, soggetta a permesso di costruire nè a denuncia d'inizio attività l'installazione del preingresso inteso come struttura coperta chiusa realizzata in materiali rigidi, comunque smontabili e trasportabili, da accostare agli allestimenti mobili di pernottamento, con funzioni di protezione e soggiorno diurno delle persone.

Come può desumersi dalle suddette normative, la differenza sostanziale tra le due definizioni di campeggi e villaggi turistici è data da:

- a) I campeggi per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento possono mettere a disposizione, in numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità mobili e abitative fisse. Quindi si deduce che il 65% del numero delle piazzole dovrebbero essere attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.
- b) Sono villaggi turistici i complessi ricettivi prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento e che, per tale motivo, forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole. Quindi, nel villaggio turistico, sul



numero totale delle piazzole autorizzate, potrebbero essere realizzate per intero solo unità abitative fisse, con l'esclusione completa di piazzole da adibire al posizionamento di tende, roulotte e caravan di proprietà di privati.

La richiesta da parte della Società proprietaria dell'attuale campeggio è giustificata dal cambiamento, riscontrato negli ultimi anni, del modo di fare turismo e dalle nuove esigenze dei turisti stessi, oltre alla necessità di realizzare strutture fisse o mobili da utilizzarsi in sicurezza anche nel periodo invernale (oltre che estivo), realizzando una bi-stagionalità utile per l'indotto di tutto il territorio comunale.

CONCLUSIONI

Analizzando gli elementi sopra descritti, il sottoscritto esprime parere favorevole dal punto di vista tecnico al cambio di destinazione d'uso da "Campeggio Parco dei Castagni" a "Villaggio Turistico" nel rispetto di tutto quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 16/2004.

Invita l'Amministrazione Comunale, in sede di deliberazione, a considerare gli elementi di seguito descritti:

- 1) L'Amministrazione Comunale deve essere consapevole che, con il cambio d'uso in oggetto, il campeggio (unico sul territorio comunale) potrebbe, qualora la Società proprietaria decidesse di realizzare sono unità mobili o fisse, perdere identità e non esistere più, in quanto verrebbero a mancare piazzole per tende, roulotte o caravan;
- 2) Il terreno su cui insiste il campeggio è di proprietà comunale, con un contratto che prevede la restituzione del terreno con le sole strutture fisse esistenti, non mobili, al Comune di Montecreto, alla fine del termine contrattuale; ciò può essere un elemento a favore del Comune stesso;
- 3) Il cambio d'uso comporta la redazione di un nuovo contratto tra il Comune di Montecreto e la Società "Campeggio Parco dei Castagni srl", nel quale l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di inserire nuovi elementi a favore dell'interesse pubblico.

Montecreto, 16/07/2018

IL TECNICO COMUNALE
Ballotti Geom. Giuseppe