



**Legge regionale n. 11 del 14 giugno 2013
"Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" articolo 27 ter**

**Indicazioni operative per la realizzazione di strutture ricettive
in ambienti naturali**

INDICE

1.Premessa.....	2
1.1. L'articolo 27 ter della legge regionale n. 11 del 2013 e s.m.i.....	
2. La procedura per l'individuazione degli ambienti naturali nell'ambito del piano regolatore comunale.....	5
2.1. La procedura per l'individuazione di Ambienti naturali all'interno dello strumento urbanistico comunale e iter normativo	
2.2. La fase preliminare per l'avvio della procedura di individuazione degli Ambienti naturali.	
2.2.1. Il contenuto dell'avviso pubblico preliminare	
2.2.2. Il contenuto delle proposte per la realizzazione di Strutture ricettive in ambienti naturali.	
3. La fase di adozione, pubblicazione e approvazione di variante per l'individuazione degli Ambienti naturali	7
3.1. Gli aspetti preliminari all'adozione della variante.	
3.2. La procedura di variante	
3.3. Il titolo edilizio abilitativo e la Convenzione.	
4. La disciplina degli interventi interessanti aree o strutture pubbliche.....	8
4.1. Le procedure da seguire per interventi interessanti aree o immobili di proprietà pubblica.....	
4.2. Le clausole speciali da inserire nella convenzione.	



f898306c



1. Premessa

1.1. L'articolo 27 ter della legge regionale n. 11 del 2013 e s.m.i.

La legge regionale Veneto 14 giugno 2013 n. 11, recante “*Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*”, annovera, fra le proprie finalità, anche lo sviluppo della qualità e dell’innovazione del prodotto turistico, nonché la promozione dello sviluppo economico sostenibile e la garanzia di fruizione del patrimonio territoriale ed ambientale (cfr. articolo 1).

Per il perseguimento di tali scopi il legislatore regionale ha preso in considerazione - e poi disciplinato - una particolare forma di turismo, il turismo in strutture ricettive in ambienti naturali.

Il turismo in strutture ricettive in ambienti naturali (o turismo consapevole) è una forma di turismo che si diversifica in maniera sostanziale dal turismo di massa: si propone di offrire al singolo fruitore una “*esperienza*” unica, diversa, irripetibile, e ciò all’interno di un ambiente naturale.

Ad essere valorizzate sono le esperienze e le attività offerte, volte, in molti casi, a perseguire l’obiettivo di trasmettere l’autenticità del territorio e le sue tradizioni.

Al fine di incentivare questo tipo di turismo e valorizzare il territorio della Regione Veneto, l’articolo 27-ter della Legge regionale n. 11/2013 ha normato la possibilità di soggiornare in strutture ricettive in ambienti naturali (“**Ambienti naturali**”).

Tali strutture sono definite quali “*attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati con elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio veneto*”.

Siffatte strutture hanno capacità ricettiva limitata (otto posti letto al massimo) e non sono riconducibili alle altre tipologie ricettive previste dalla normativa regionale in materia ⁽¹⁾.

L’articolo 27-ter citato prevede cinque tipologie di alloggi (“**Strutture ricettive in ambienti naturali**”) che, in presenza dei requisiti legislativamente previsti, possono essere classificabili quali strutture ricettive in ambienti naturali: gli alloggi galleggianti, le case sugli alberi, le palafitte, le botti, le grotte ⁽²⁾.

¹ In particolare, le strutture ricettive in ambienti naturali ex articolo 27-ter L.r. 11/2013 non sono riconducibili alle tipologie di cui agli articoli 24, 25, 26 e 27 della stessa L.r. 11/2013 e agli articoli 6 e 7 della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 “Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario”.

² Invero, secondo il comma 2 della L.r. 11/2013: “*Possono essere, in particolare, avendone i requisiti di cui al presente articolo, strutture ricettive in ambienti naturali:*

a) *gli alloggi galleggianti: alloggi galleggianti saldamente assicurati in modo permanente alla riva o all'alveo di fiumi e canali;*

b) *le case sugli alberi: alloggi collocati in posizione sopraelevata dal suolo nell'ambito di contesti arborei di alto*



f898306c



La norma prevede anche che:

- a) tali strutture soggiacciono alle disposizioni già previste per le altre strutture dalla l.r. 11/2013;
- b) ad esse non si applicano i limiti minimi di superficie e di cubatura dei locali per il pernottamento in relazione ai posti letto di cui all'articolo 23, comma 6 della l.r. 11/2012;
- c) la progettazione architettonica, ambientale e paesaggistica, le caratteristiche costruttive e i materiali usati per le strutture ricettive in ambienti naturali dovranno essere compatibili e adattabili con l'ambiente nel quale sono collocate.

Il comma 4 dell'articolo 27 ter prevede che la Giunta regionale (sentita la competente commissione consiliare) sia chiamata:

- a dettare *“direttive e specifiche prescrizioni edilizie ed urbanistiche anche in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e territoriali”*,
- a definire *“i requisiti igienico-sanitari, le disposizioni per la sicurezza degli impianti e ogni altra prescrizione tecnica necessaria per la realizzazione degli interventi anche in deroga ai requisiti e ai parametri previsti dalla presente legge”*,
- ad individuare il numero massimo di strutture ricettive in ambienti naturali in armonia con l'ambiente, il paesaggio e il patrimonio artistico e culturale,
- a stabilire le modalità di apertura ed esercizio, nonché gli eventuali requisiti di classificazione delle strutture ricettive in ambienti naturali.

In attuazione della previsione di cui al citato comma 4 dell'articolo 27-ter:

- le case sugli alberi sono state disciplinate dalla deliberazione di Giunta regionale n. 128 del 7 febbraio 2018;
- gli alloggi nelle botti sono stati disciplinati dalla deliberazione di Giunta regionale n. 755 del 28 maggio 2018;
- gli alloggi galleggianti sono stati disciplinati dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 993 del 6 luglio 2018;
- le palafitte sono state disciplinate dalla deliberazione di Giunta regionale n. 994 del 6 luglio 2018;
- infine, gli alloggi nelle grotte naturali sono stati disciplinati dalla deliberazione di Giunta regionale n. 1512 del 16 ottobre 2018.

L'impostazione della normativa di dettaglio relativa a ciascuna delle cinque strutture su indicate nelle menzionate deliberazioni è simile. A tal proposito, si è optato per articolare la disciplina in tre allegati alle singole deliberazioni giuntali:

fusto;

c) le palafitte: alloggi collocati stabilmente su superfici acquee;

d) le botti: alloggi realizzati all'interno di botti in legno;

e) le grotte: alloggi realizzati in cavità naturali.”



- un allegato A, che individua – in particolare – gli spazi e i servizi minimi di interesse turistico necessari per la classificazione della struttura ricettiva in ambiente naturale, nonché le modalità di apertura ed esercizio (con particolare riguardo alla tutela del consumatore);
- un allegato B, contenente le prescrizioni igienico sanitarie e di sicurezza (che spesso derogano ai requisiti e ai parametri previsti dalla l.r. 11/2013);
- un allegato C, che invece si sofferma sulle prescrizioni edilizie, urbanistiche e paesaggistiche necessarie per la realizzazione delle strutture ricettive.

Per quanto attiene alle prescrizioni edilizie, urbanistiche e paesaggistiche, la normativa di dettaglio relativa alle singole strutture ricettive in ambienti naturali prevede che la realizzazione delle stesse sia soggetta a permesso di costruire, da rilasciarsi nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza indicati nelle singole delibere e previa acquisizione dei pareri necessari con riguardo alla particolare tipologia di struttura.

Si prevede, altresì, il rispetto della normativa in materia di sicurezza, la compatibilità dell'allestimento della struttura con le caratteristiche della zona e l'integrazione della stessa nel paesaggio esistente, mediante interventi edilizi minimi, che non alterino il contesto naturale di riferimento.

Si prevede da ultimo che *“ogni ambito naturale interessato dalla richiesta di realizzazione di strutture ricettive” “individuato nello strumento urbanistico comunale”* contempli *“un numero massimo di ... strutture non superiore a otto”*.

Una delle problematiche principali ravvisate dai comuni nella attuazione delle previsioni dell'articolo 27-ter l.r. 11/2013 è rappresentata dalla mancata specificazione, nelle delibere di giunta regionale sopra indicate, del percorso procedimentale da seguire per individuare, in maniera semplificata, gli ambienti naturali entro i quali realizzare le strutture ricettive.

Una seconda criticità riguarda invece la disciplina concreta di queste strutture, con peculiare riferimento alla gestione delle iniziative e alla dismissione delle strutture una volta cessata l'attività ricettiva in esse svolta.

Al fine di dare soluzione alle questioni sopra riportate, con il presente documento sono stati definiti alcuni indirizzi con riferimento alle modalità procedurali per l'individuazione degli ambienti naturali nell'ambito dello strumento urbanistico comunale ed è stata predisposta una bozza di convenzione (Allegato B) che può essere utilizzata per disciplinare i rapporti tra il Comune e i soggetti interessati alla realizzazione delle citate strutture ricettive, sia con riferimento alla loro realizzazione che a seguito della cessazione, in via definitiva, del loro utilizzo.



f898306c



2. La procedura per l'individuazione degli ambienti naturali nell'ambito del piano regolatore comunale.

2.1. La procedura per l'individuazione di Ambienti naturali all'interno dello strumento urbanistico comunale e iter normativo.

L'individuazione, all'interno del territorio comunale, di un ambiente (o ambito naturale) o anche di più ambienti naturali atti alla localizzazione delle Strutture ricettive in ambienti naturali deve essere fatta con l'introduzione di specifica previsione nell'ambito dello strumento urbanistico comunale.

Tale previsione richiede una specifica variante da approvarsi con la procedura di cui ai commi da 1 a 6 dell'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11.

2.2. La fase preliminare per l'avvio della procedura di individuazione degli Ambienti naturali.

L'adozione della variante urbanistica può essere preceduta dalla pubblicazione, da parte dei comuni, di un avviso pubblico preliminare con il quale gli Enti locali, al fine di ricevere contributi da parte di soggetti concretamente interessati alla realizzazione di una o più Strutture ricettive, invitano gli aventi titolo a presentare, entro un termine all'uopo indicato, manifestazioni di interesse, con il contenuto obbligatorio di cui *infra*, per la realizzazione delle su indicate strutture.

Spetta al Comune valutare se e in che momento avviare il su indicato percorso: in particolare spetta al Comune valutare se, ad avviso dell'Ente, un dato territorio possa essere vocato ad ospitare Strutture ricettive in ambienti naturali e se vi possa essere un interesse (dal punto di vista turistico) per veder attuate simili iniziative negli ambiti all'uopo indicati.

La su indicata fase preliminare, potrebbe prendere avvio anche su "sollecitazione" di soggetti privati che, concretamente interessati alla realizzazione di iniziative, chiedano al Comune di avviare il relativo *iter*.

2.2.1 Il contenuto dell'avviso pubblico preliminare

L'avviso da pubblicare per questa fase preliminare dovrà:

- a) invitare i proprietari interessati o comunque i soggetti aventi la disponibilità giuridica degli immobili interessati (ove non coincidenti con i proprietari) a presentare proposte utili ad individuare Ambienti naturali, tipologie e caratteristiche delle strutture ricettive da realizzare nei ridetti Ambienti;
- b) indicare le aree del territorio comunale che per peculiari caratteristiche (a titolo esemplificativo: per la condizione idrogeologica o per le previsioni del Piano di assetto idrogeologico) non potranno essere interessate dalla realizzazione di



f898306c



Strutture ricettive in ambienti naturali o che comunque ad avviso del Comune (a titolo esemplificativo: per problemi di accessibilità non superabili se non per il tramite di interventi impattanti nel territorio e nel paesaggio naturale) non potranno essere comprese all'interno di Ambienti naturali;

- c) individuare i criteri di massima che il singolo comune seguirà, nel caso di presentazione di più proposte che si riferiscano a compendi ed ambiti diversi, per valutare comparativamente le ridette proposte ove l'Amministrazione si orienti a limitare il numero di Ambienti naturali da contemplare nel proprio strumento urbanistico (priorità va all'evidenza data alle proposte che meglio coniugano la struttura ricettiva in ambiente naturale che si intende programmare con l'ambito territoriale interessato, in modo che la struttura ricettiva sia essa stessa, per la sua tipologia, forma di valorizzazione del territorio [si consideri, ad esempio, il progetto di realizzare botti, quali strutture ricettive, in ambito noto per la coltivazione dell'uva o, per converso, il progetto di realizzare case sugli alberi in ambito non noto nel settore del turismo per la coltivazione dell'uva ma per l'altitudine e le essenze arboree]);
- d) determinare il numero massimo di Ambienti naturali, rilevanti ai sensi dell'articolo 27-ter della l.r. 11/2013, ritenuti ammissibili nel territorio comunale e/o il numero massimo di strutture ricettive in ambienti naturali (entro il numero massimo – otto – previsto all'art.2 degli Allegati C delle DDGR attuative n.128, n.755, n.993, n.994, n.1512 tutte del 2018) ammissibili nel singolo Ambito.

2.2.2 Il contenuto delle proposte per la realizzazione di Strutture ricettive in ambienti naturali.

La proposta della parte privata interessata deve contenere obbligatoriamente:

- a) la documentazione atta ad attestare la legittimazione del soggetto istante;
- b) una relazione descrittiva dell'area che si chiede sia individuata come Ambiente naturale;
- c) una relazione tecnico-illustrativa dell'iniziativa contemplante la realizzazione di una o più Strutture ricettive in ambienti naturali (con l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle ridette Strutture, delle modalità di accesso previste e dei periodi di utilizzo delle stesse);
- d) uno studio di fattibilità dell'intervento (basato sull'analisi della domanda di turismo in strutture ricettive in ambienti naturali cui la proposta intende dare risposta e contenente una stima di quelli che dovrebbero essere i costi complessivi – anche finanziari - dell'iniziativa);
- e) un piano economico finanziario di attuazione, asseverato da un istituto di credito (o comunque asseverato, come avviene per le operazioni di partenariato pubblico privato, da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del



decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966 [“Soggetto asseveratore”]) che dovrà attestare come la singola proposta assicuri adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate all'investimento, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito sulla base della durata della iniziativa e delle stime di domanda della peculiare proposta di turismo in strutture ricettive in ambienti naturali.

3. La fase di adozione, pubblicazione e approvazione di variante per l'individuazione degli Ambienti naturali.

3.1. Gli aspetti preliminari all'adozione della variante.

Le proposte dei privati promotori (funzionali all'inserimento, entro il piano regolatore comunale, del perimetro dell'Ambiente naturale destinato ad accogliere Strutture ricettive in ambienti naturali) sono valutate dall'Amministrazione comunale nell'ambito delle sue competenze in materia di pianificazione urbanistica.

L'adozione della variante, con l'individuazione di uno o più Ambienti naturali dove consentire la localizzazione di strutture (nuove o da riqualificare) con destinazione turistico ricettiva per il turismo in strutture ricettive in ambienti naturali, deve essere fatta anche sulla base di un'analisi di tipo paesaggistico e dei vincoli esistenti; non è richiesta la modifica della destinazione di zona, ma si sostanzia nella perimetrazione dell'area o delle aree atte ad ospitare queste peculiari strutture ricettive con l'indicazione degli interventi previsti in loco (a titolo esemplificativo, in un'apposita scheda-norma possono essere definite la tipologia di strutture ricettive contemplate e le relative dimensioni, nonché i materiali da utilizzare e le opere di mitigazione da realizzare).

3.2 La procedura di variante

La variante è approvata con la procedura di cui ai commi da 1 a 6 dell'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS e, in presenza dei presupposti normativamente previsti, nell'osservanza delle disposizioni in materia di VINCA.

Con la variante devono essere recepiti i pareri normativamente previsti e le indicazioni dei Consorzi di Bacino e della Direzione Difesa del Suolo della Regione Veneto per le aree per le quali possono sussistere problemi di carattere idrogeologico.

Va acquisito il parere del Servizio Forestale per interventi, da eseguirsi in zona boscata, che richiedono la sistemazione di strade o vie d'accesso.

Per la gestione degli alloggi galleggianti e palafitte è richiesto il preventivo parere della Direzione mobilità e navigazione interna.

Relativamente alle strutture localizzate in aree dove la caccia è praticabile, l'utilizzo delle



stesse va coordinato con il calendario sulla caccia.

Prescrizioni ed indicazioni operative date dagli enti nell'ambito della procedura di variante devono essere riportate nel titolo edilizio (o nella convenzione di cui all'allegato B) da rilasciarsi per la realizzazione delle singole strutture ricettive.

La fase di pubblicazione della variante adottata e di presentazione delle osservazioni rappresenta la sede per un ulteriore apporto di informazioni e dati, a favore del Comune, per andare a definire e disciplinare gli Ambienti naturali.

3.3 Il titolo edilizio abilitativo e la Convenzione.

Come indicato nelle premesse, le delibere giuntali sopra menzionate, in attuazione delle previsioni di cui all'articolo 27-ter della legge regionale 11/2013, hanno dettato direttive e specifiche prescrizioni edilizie ed urbanistiche per la realizzazione delle strutture ricettive in ambienti naturali e hanno previsto che la realizzazione delle predette strutture sia soggetta al rilascio di permesso di costruire, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza all'uso indicati e previsti dalla vigente normativa, previo parere idrogeologico e previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ove necessario in base all'ambito territoriale di intervento.

Fermo quanto già sul punto prescritto dalle menzionate delibere giuntali, è importante specificare che la realizzazione delle su indicate strutture avvenga sulla base di un permesso di costruire da rilasciarsi sulla base di una convenzione da sottoscrivere con il comune per disciplinare gli interventi.

A tal fine, in sede di approvazione della variante per l'individuazione degli Ambienti naturali, il Consiglio comunale approva anche lo schema generale di convenzione di cui all'Allegato B.

4. La disciplina degli interventi interessanti aree o strutture pubbliche.

4.1 Le procedure da seguire per interventi interessanti aree o immobili di proprietà pubblica.

Laddove si tratti di intervenire su immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto attuatore è individuato mediante procedura di evidenza pubblica.

Detta procedura è derogabile solamente in ipotesi eccezionali che concretamente impediscano un utile esperimento di un confronto concorrenziale ovvero nell'ipotesi in cui sia andata deserta una precedente procedura ad evidenza pubblica (fermo restando che nella negoziazione diretta con un operatore determinato non devono essere modificate in modo sostanziale le condizioni poste a base della precedente procedura).

Nel rispetto della normativa vigente, il Comune valuta se l'aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica (con l'affidamento all'aggiudicatario della concessione o comunque



f898306c



del pertinente titolo giuridico per l'acquisizione della disponibilità delle aree o immobili di proprietà pubblica oggetto della procedura) possa essere fatta, anziché a favore del miglior prezzo, a favore dell'offerta che sia ritenuta economicamente più vantaggiosa e maggiormente rispondente al pubblico interesse (pure in ordine alla tipologia o alle caratteristiche dell'iniziativa), fermo restando che, in tal caso, il bando d'asta deve elencare in modo specifico i criteri di valutazione e la ponderazione relativa che verranno seguiti per l'individuazione della offerta o delle offerte aggiudicatarie.

4.2 Le clausole speciali da inserire nella convenzione.

Nel caso di interventi su aree o immobili di proprietà pubblica, la convenzione da sottoscrivere per il rilascio del titolo legittimante l'intervento deve specificare le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi e deve contenere le previsioni peculiari volte a tutelare il bene pubblico.



f898306c

