

FAQ OSPITALITA' IN SPAZI APERTI

Novembre 2021

Avviso

A seguito delle modifiche recentemente introdotte in materia di ospitalità in spazi aperti (come adesso definita dalla l.r. 30/2003 vigente e dal relativo regolamento di attuazione n. 46/2004) l'ufficio regionale competente in materia di agriturismo ha ricevuto una serie di domande ricorrenti che sono alla base di questa raccolta di FAQ

Si precisa che le considerazioni alle domande ricevute sono espresse a titolo collaborativo e, come è d'obbligo aggiungere, a prescindere dalla responsabilità definita dalla normativa vigente.

Testi normativi di principale riferimento:

-L.R. 23/06/2003, n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche e dell'enoturismo in Toscana"

-D.P.G.R. 03/08/2004, n. 46/R Regolamento di attuazione della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche e dell'enoturismo in Toscana"

Per la consultazione dei testi normativi regionali si consiglia di utilizzare la banca dati del Consiglio Regionale dove sono a disposizione i testi coordinati, aggiornati con le varie modifiche che subentrano nel tempo: <http://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/>

FAQ

1) Tende e altri mezzi di soggiorno: periodo massimo di installazione

D – Per le piazzole allestite da parte dell'imprenditore mi occorrerebbe sapere se le "tende o ulteriori mezzi di soggiorno autonomo di facile rimozione" devono semplicemente poter essere rimosse facilmente, oppure esiste un tempo massimo oltre al quale non possono rimanere installate?

D- Sono presenti i limiti sulla stagionalità per i mezzi di soggiorno forniti dall'imprenditore?

R - L'imprenditore agricolo può allestire con mezzi di soggiorno un massimo di 12 piazzole (delle 35 piazzole realizzabili come limite massimo per ogni azienda agricola). Per gli allestimenti devono essere utilizzate tende, camper, roulotte, case mobili con le caratteristiche indicate all' art. 27 del Reg. 46/2004, e relative pertinenze e accessori.

Tali allestimenti possono essere presenti sulle piazzole senza limiti di tempo o stagionalità, fino al momento che l'attività di ospitalità in spazi aperti è esercitata da parte dell'azienda agricola, come specificato dal comma 4 dall'art 13, ultimo capoverso: *"...i mezzi allestiti dall'imprenditore agricolo devono essere rimossi, nel rispetto della normativa nazionale vigente, quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti..."*

Per quanto sopra, le tende e gli altri mezzi di soggiorno forniti dall'imprenditore possono essere allestiti e mantenuti in essere per tutta la durata dell'attività di agriturismo, solamente alla cessazione dell'attività di agriturismo devono obbligatoriamente essere rimossi

Rif. normativi principali

l.r. 30/2003 Art. 13 "Ospitalità in spazi aperti", comma 4

Reg. 46/2004 Art. 27-ter "Piazzole allestite dall'imprenditore e mezzi di soggiorno autonomo".

2) Agricampeggio e superficie dell'azienda agricola

D- Con riferimento all'attività di agricampeggio e alla superficie minima prevista pari a 5 ettari, l'azienda agricola può avere fondi anche in comuni diversi? e con quali eventuali limitazioni?

R- Nel caso di aziende agricole frazionate con fondi localizzati in comuni diversi concorrono al conteggio dei 5 ettari (minimi) previsti dall'articolo 13 della l.r. 30/03 per l'avvio dell'attività di ospitalità in spazi aperti solamente i fondi presenti su due comuni e purché i terreni in questione siano fra loro confinanti.

Nel regolamento di attuazione della l.r. 30/2003 è precisato che per il requisito dei 5 ettari (minimi) occorre fare riferimento alla superficie aziendale totale (**SAT**).

Tale superficie è desumibile mediante i titoli di "disponibilità" da parte dell'azienda agricola delle varie particelle catastali, che non devono essere inserite obbligatoriamente nel Piano Colturale Grafico PCG (strumento che nell'ambito della l.r. 30/2003 viene utilizzato per il calcolo delle ore lavoro)

Rif. normativi principali

L.r. 30/2003 Art. 13 "Ospitalità in spazi aperti" comma 1

Reg. 46/2004 Art. 27 "Requisiti per l'ospitalità in spazi aperti", comma 1

Glossario PAC Superficie totale aziendale (Sat) Area complessiva dei terreni dell'azienda destinata a colture erbacee e/o legnose agrarie inclusi i boschi la superficie agraria non utilizzata nonché l'area occupata da parchi e giardini ornamentali, fabbricati, stagni, canali, ecc., situati entro il perimetro dei terreni che costituiscono l'azienda.

3) Agricampeggio e PMAA

D- Stiamo preparando un PMAA che prevede la realizzazione di una nuova cantina vitivinicola, un impianto fotovoltaico, la ricostruzione di un rudere aziendale per uso agriturismo.

R- Si precisa che per le attività di agriturismo non è richiesta la presentazione del PMAA, atto finalizzato ad acquisire il parere agronomico dell'UTR.

Per l'attività agrituristica non è richiesto tale parere: la l.r. 30/2003 a seguito di una modifica intervenuta con l.r. 80/2009 prevede (all'art.7) che il requisito della principalità e della connessione tra le attività agricole e le attività agrituristiche sono dimostrate dall'imprenditore agricolo tramite apposita relazione sull'attività agrituristica in forma di autodichiarazione. Per avviare una ristrutturazione a scopo agrituristico occorre quindi il titolo abilitativo edilizio richiesto dalla tipologia di intervento, senza presentazione di un PMAA.

Rif. normativi principali

L.r. 30/2003 Art. 17 "Criteri e modalità per la verifica del rapporto di principalità"

4) Agricampeggio e piccole stanze in legno

D- In questo rinnovo aziendale vorremmo prevedere anche una attività di agricampeggio. Abbiamo oltre 5 ha di terreni e vorremmo realizzare circa 15/20 posti in agricampeggio, offrendo ospitalità in piazzole, ma anche in tende o altri mezzi di soggiorno. In realtà, nelle nostre intenzioni, vorremmo offrire ospitalità in piccole stanze in legno, di 12 mq appoggiate a terra eventualmente anche su ruote (questo perchè le semplici tende non garantirebbero la sicurezza agli ospiti riguardo alla fauna selvatica presente in azienda (cinghiali, ma anche daini, tassi, volpi, ed altro)

R- L'imprenditore agricolo può allestire con mezzi di soggiorno un massimo di 12 piazzole (delle 35 piazzole realizzabili come limite massimo per ogni azienda agricola). Per gli allestimenti devono essere utilizzate tende, camper, roulotte, case mobili, con le caratteristiche indicate all' art. 27 del Reg. 46/2004, relative pertinenze e accessori. I camper le roulotte e le case mobili devono essere dotati di meccanismi di rotazione in funzione, come indicato dal DM 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni*

legislative e regolamentari in materia edilizia” come modificato nel 2020.
Non è quindi possibile allestire le piazzole dell’agricampeggio con i cd “bungalow” in legno.

Rif. normativi principali

Reg. 46/2004 Art. 27-ter “Piazzole allestite dall'imprenditore e mezzi di soggiorno autonomo”.

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

....omissis

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

....omissis

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; (punto sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)....omissis

5) Agricampeggio e servizi igienici comuni

D- Per l’agricampeggio è obbligatorio realizzare i servizi igienici comuni?

R- Come previsto dall’art. 27 “Requisiti per l’ospitalità in spazi aperti” del Reg. 46/2004 nel caso vengano realizzate solo piazzole con mezzi di soggiorno allestiti dall’imprenditore e dotati di servizi igienico-sanitari e lavanderia, non è necessario realizzare i servizi comuni.

Anche nel caso di realizzazione di un’agri-sosta camper (articolo 27 bis “Requisiti per l’ospitalità di camper in spazi aperti”) non è prevista la realizzazione di servizi comuni.

Rif. normativi principali

Reg. 46/2004 Art. 27 Requisiti per l'ospitalità in spazi aperti. Comma 4

Reg. 46/2004 Art. 27-bis Requisiti per l'ospitalità di camper in spazi aperti. Comma 1

6) Agricampeggio e glamping e case mobili

D- Quali sono adesso i passaggi necessari in Comune per ottenere le autorizzazioni per procedere all’installazione di tende e case mobili per l’avvio di una attività di agricampeggio?

R- Per l’attività di agricampeggio è previsto all’art. 27 ter del Reg.46/2004 la presentazione di un progetto complessivo dell’area da adibire ad agricampeggio, da presentare al SUAP, per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio. Il progetto indica, nel dettaglio, le piazzole e le relative dotazioni, nonché i mezzi di soggiorno ivi collocati.

Rif. normativi principali

Reg. 46/2004 Art. 27-ter Piazzole allestite dall'imprenditore e mezzi di soggiorno autonomo. Comma 1

7) Agricampeggio e collegamento a reti fognarie

D- Per la realizzazione di un agricampeggio possono i collegamenti alle reti idriche e fognarie essere di natura permanente o devono presentare una sorta di aggancio/sgancio al fine di non conferire alla tenda/casa mobile detta natura?

R- Su questo punto il regolamento di attuazione della l.r. 30/2003 non prevede indicazioni di dettaglio. Si può ritenere opportuno propendere per collegamenti di natura non permanente sia per evitare

eventuali contenziosi in caso di controlli che in base alla prescrizione generica prevista al comma 3 dell'art 27ter stesso: "..... *Gli ancoraggi al suolo, per consentire l'uso in sicurezza dei mezzi di soggiorno di cui al comma 2, non devono essere di natura permanente.*"

8) Numero ospiti per piazzola

D- Si chiede chiarimenti in merito all'art. 13 della LR 30/2003 e s.m.i. dove sono indicati i limiti di ricettività massima per l'ospitalità in spazi aperti (35 piazzole e 90 ospiti per azienda, e comunque tenendo conto del rapporto massimo di 6 ospiti per ettaro di superficie agricola aziendale). All'art. 27 ter del DPGR 46R del 2004, così come modificato dal DPGR 34R del 2021, si prevedono le superfici massime coperte e scoperte relative alle strutture allestite dall'imprenditore.

Dato che la superficie coperta massima prevista corrisponde a 70 mq e che in tale superficie NON sono conteggiate quelle utilizzate per soppalchi (dove possono essere allestite anche camere, giusto?), si chiede se per ogni struttura (che deve essere unica all'interno di ogni piazzola) sia da ipotizzare un numero massimo di ospiti oppure sia "libera" dovendo di volta in volta tener conto della conformazione di ogni struttura, così come indicato al suddetto art. 27 ter.

R- Con riferimento al quesito ricevuto si evidenzia quanto segue:

-in base a quanto disposto dalla l.r. 30/2003 e dal relativo regolamento attuativo il numero dei posti ospite in ogni piazzola dell'agricampeggio viene stabilito dall'imprenditore. Se trattasi di piazzole allestite dall'imprenditore l'indicazione del n. ospiti sarà in base alla tipologia di attrezzature installate.
- nella modulistica a disposizione, sia nella DUA Agrituristica sul sito di Artea che nella SCIA Agrituristica sulla piattaforma STAR dei Suap, l'imprenditore dovrà indicare oltre al n. delle piazzole anche il n. ospiti totale dell'agricampeggio.

Si conferma che su ogni piazzola allestita da parte dell'imprenditore può esserci posta una sola tenda o un solo mezzo di soggiorno tipo camper, roulotte, case mobili (l.r. 30/2003 art.13 c.1 lettera b). E' inoltre specificato che tali mezzi di soggiorno possono essere completati da loro pertinenze e accessori (Reg. 46/2004 art. 27 ter c.2).

Si conferma che la normativa specifica che per ogni azienda il numero massimo degli ospiti è pari a 90 e che:

- la superficie coperta chiusa massima per ogni piazzola non può superare i 70 mq
- la superficie totale, coperta chiusa e coperta aperta almeno su un lato, compresi accessori e pertinenze, quali pergolati e verande, non può eccedere i 110 mq complessivi
- per il calcolo della superficie massima coperta chiusa di 70 mq non si tiene conto della superficie di eventuali soppalchi e per le case mobili di forma conica o piramidale non si tiene conto della superficie che parte dal piano di calpestio ma ha un'altezza inferiore a 2 metri.

Per quanto sopra si conferma che dalla lettura delle norme la superficie dei soppalchi non rientra tra il conteggio per il calcolo della superficie massima coperta. La destinazione d'uso dei soppalchi, ove previsti, sarà strettamente connessa alla tipologia di struttura utilizzata.

9) Agricampeggio e assenza fabbricati

D- Sono proprietaria di 6 ettari di terreno agricolo dove vorrei aprire un agricampeggio, sopra il terreno non ci sono strutture io ad oggi ho il domicilio a 2 km da quest'ultimo. Il mio comune ha imposto un obbligo di avere un fabbricato al di sopra del terreno per poter aprire un agricampeggio. Volevo sapere se a livello regionale c'è lo stesso obbligo oppure è possibile aprire un agricampeggio senza avere costruzioni sul terreno agricolo.

R- L'agricampeggio è regolamentato dalla l.r. 30/2003 e relativo regolamento attuativo 36/2004. Da tali norme di riferimento non risulta come obbligatoria la presenza di fabbricati nell'area o nel fondo

destinato ad agriturismo.

Con riferimento a quanto riferito nel quesito esposto non si può che consigliare di procedere chiedendo dettagli all'ufficio che ha affermato obbligatoria la presenza del fabbricato, in modo da individuare con precisione la normativa di riferimento.

10) Incentivi per la realizzazione di un agriturismo

D- Per realizzare un agriturismo, ci sono incentivi al riguardo?

R- Gli incentivi per le attività agrituristiche sono ricompresi in via principale negli incentivi per il settore agricolo. Occorre quindi fare riferimento in primo luogo ai bandi del Programma di Sviluppo Rurale. Nella programmazione attuale del PSR il bando dedicato all'agriturismo è il bando sottomisura 6.4.1 "Diversificazione delle aziende agricole", ma anche altre misure possono prevedere investimenti in attività agrituristiche (es. bando pacchetto giovani)

Alla pagina <https://www.regione.toscana.it/psr-2014-2020> sono a disposizione informazioni, documenti, bandi, graduatorie, ecc.. nonché la possibilità di utilizzare un form (scrivici) per chiedere informazioni sui bandi del PSR

Anche tramite il portale <https://giovani.it/> (fare impresa) è possibile reperire informazioni su eventuali incentivi per il settore agricolo, imprenditoria giovani, imprenditoria femminile, ecc.

11) Camper, roulotte, case mobili, dotati di meccanismi di rotazione in funzione

D- Cosa si intende esattamente per "meccanismi di rotazione in funzione" relativamente alle case mobili?

R- La dizione è stata ripresa dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" che nelle definizioni degli interventi edilizi esplicita all'**art 3 comma 1 punto e.5** che non sono interventi di nuova costruzione l'installazione di "*delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti.....*"

Si ritiene che in pratica "meccanismi di rotazione in funzione" sia sinonimo di "ruote utilizzabili".

La norma non fa alcun riferimento alla presenza o meno della targa d'immatricolazione per veicoli a motore e rimorchi per la libera circolazione su strada.

Rif. normativi principali

D.P.R. 06/06/2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

.....

*e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, **ad eccezione di quelli che** siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili **con meccanismi di rotazione in funzione**, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;*

12) Glamping e abbattimento barriere architettoniche

D- Mi sto occupando di alcuni progetti riguardanti l'installazione (in aziende agrituristiche esistenti) di tende Glamping. La domanda che mi è sorta spontanea, leggendo il Reg. 46/2004 l'art. 27 ter comma 4 circa l'obbligo di avere almeno 2 mezzi di soggiorno accessibili, è la seguente:

nel caso di aziende agrituristiche già in attività con edifici ristrutturati per alloggi o camere, al cui interno sono già presenti le dotazioni di legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è necessario ugualmente rispettare l'obbligo di cui sopra?

Oppure è sufficiente utilizzare i servizi esistenti?

R- La disposizione presente nel Reg. 46/2004 all'art. 27 ter comma 4 è riferita all'attività dell'agricampeggio per la parte delle piazzole allestite con tendo o altri mezzi di soggiorno e loro pertinenze a cura dell'imprenditore: tutta la "struttura" che accoglie almeno 2 mezzi di soggiorno deve essere accessibile, quindi occorre pensare alle due piazzole nel loro complesso e non solo ai servizi igienici posti sulla piazzola, oppure centralizzati in altro punto dell'agricampeggio.

Per quanto sopra nel rispetto della norma sopra citata occorre rendere accessibile almeno due piazzole allestite dall'imprenditore e non possono essere fatte valere le eventuali 2 camere accessibili dell'ospitalità in camere e appartamenti, né gli eventuali relativi bagni accessibili (già dedicati all'ospitalità per le camere e appartamenti).

Rif. normativi principali

Reg. 46/2004 Art. 27-ter Piazzole allestite dall'imprenditore e mezzi di soggiorno autonomo. Comma 4

13) Applicabilità degli art. 26/27bis/27ter del reg.46/2004 e smi

D- Si chiede se le amministrazioni comunali devono prescrivere norme di dettaglio per l'applicabilità degli art. 26/27bis/27ter del reg.46/04 come ora modificati dal D.P.G.R. 8 settembre 2021, n. 34/R

R- Circa la diretta applicazione degli articoli 27, 27bis e 27ter, il settore scrivente ha chiesto un approfondimento alla Direzione dell'Avvocatura regionale che così ha risposto:

..... *“si ritiene che ai fini dell'applicazione degli articoli 27, 27 bis, 27 ter del regolamento 46/R/2004 non sia richiesto alle amministrazioni comunali alcun necessario adempimento. Come si evince infatti dalla lettura degli articoli 13 e 20 della l.r. 30/2003, l'attività di ospitalità in spazi aperti (agricampeggio) può essere liberamente svolta dall'imprenditore agricolo nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dalle norme sopra richiamate, fatta salva la possibilità per il comune di individuare delle aree in cui precludere tale attività.”.*