

CAMPEGGI TRENTINI, DAL PROBLEMA ALLA SOLUZIONE

Da tempo in Italia è esploso il caso maxi caravan (dette anche case mobili). In molte località turistiche di tutta la Penisola imprenditori e operatori si sono trovati a dover fare i conti con regolamenti edilizi comunali che contraddicono le disposizioni regionali di settore. Così, tra ordinanze di rimozione e notifiche varie, sono nati confronti anche accesi e strade verso la soluzione.

Il Trentino ora dà un messaggio chiaro: risolvere il problema una volta per tutte si può. "Siamo partiti da un caso specifico e abbiamo cercato un confronto proficuo con gli enti preposti" spiega il presidente della Faita FederCamping trentina, Fabio

Poletti. "Lo sforzo è stato notevole, ma il risultato raggiunto è ottimo e ci lascia ben sperare anche per le altre parti d'Italia, per le quali l'associazione sta lavorando a livello nazionale. Le dinamiche del mercato ci mostrano che il turismo open air non può più prescindere da case mobili e altre soluzioni abitative confortevoli e moderne: è giusto che la normativa segua queste dinamiche, senza ostacolare lo sviluppo turistico del nostro Paese." Di seguito il risultato del lavoro svolto dalla Faita FederCamping Trentino e dalla Provincia Autonoma di Trento, che ha portato lo scorso novembre a fondamentali novità normative per il settore.

La maggior parte dei quasi 70 camping trentini si trova in montagna, oltre i 500 metri sul livello del mare. Pur trattandosi di strutture medio-piccole, sono realtà importanti per l'economia locale. Si pensi che solo negli ultimi vent'anni è aumentata la capacità ricettiva del 20%, arrivando a sfiorare quota 30.000 posti letto. Nello stesso arco temporale le presenze turistiche registrate negli esercizi all'aria aperta sono passate dalle 956.294 del 1985 alle 1.532.252 del 2004, registrando una crescita di oltre il 60%. La clientela più affezionata a questo tipo di strutture ricettive è costituita da tedeschi e olandesi, che apprezzano particolarmente il soggiorno nelle case mobili, tipologia di alloggio diffusa in tutta Europa nelle regioni italiane vocate al turismo.

Per questo motivo, gli operatori trentini del settore hanno inteso qualificare la propria offerta turistica per catturare quel target di clientela che ama soggiornare in questi allestimenti. Numerose strutture ricettive all'aria aperta hanno quindi intrapreso o stanno

per intraprendere consistenti investimenti economici per l'acquisto di case mobili da posizionare nelle proprie aziende, accanto a bungalow, tende, caravan, etc.

Da un'indagine effettuata da Faita Trentino nel mese di maggio 2007 risulta che, nella

situazione attuale, esistono circa 250 case mobili nei campeggi trentini; inoltre, circa il 30% dei gestori sarebbero interessati ad acquistarle per rispondere alla domanda proveniente da questo nuovo target di mercato.



COSA SONO LE MAXI CARAVAN

Sono allestimenti mobili, trainabili, attrezzati ad uso abitazione da destinare ai turisti che arrivano nei campeggi senza propri mezzi di soggiorno (caravan, tende, etc.).

Le case mobili, per essere posizionate all'interno dei campeggi, devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) essere certificate come case mobili dalla casa costruttrice;
- b) mantenere i meccanismi di trazione e rotazione in stato di efficienza;
- c) essere posizionate in modo che sia esclusa ogni continuità tra la casa mobile e il terreno a eccezione delle ruote, dei sostegni di appoggio e degli allacciamenti temporanei agli impianti tecnologici.

La sussistenza delle suddette condizioni deve essere certificata ogni anno da un tecnico abilitato e, nel caso di mancato rispetto, le case mobili sono assimilate agli allestimenti stabili e assoggettate alla relativa disciplina.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

In provincia di Trento, il posizionamento di case mobili all'interno delle strutture ricettive all'aria aperta è disciplinato dalla Legge provinciale 13 dicembre 1990 n. 33 e dal relativo regolamento di esecuzione. In particolare l'art. 2, co. 3, della citata legge stabilisce che il gestore del campeggio possa destinare ai turisti allestimenti stabili e piazzole attrezzate con allestimenti mobili fino al limite del 30 per cento della ricettività.

L'art. 12 del regolamento di esecuzione specifica che gli allestimenti mobili sono costituiti da tende, case mobili e mezzi mobili di soggiorno trainabili e facilmente asportabili dalle piazzole.

PROBLEMI DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE

Nonostante le previsioni normative sopra richiamate, il posizionamento e la permanenza delle case mobili all'interno dei campeggi trentini ha trovato continui ostacoli e complicazioni "burocratiche", spesso senza giustificazione e fondatezza. Alcune amministrazioni comunali, infatti, hanno notificato ai gestori ordinanze di rimozione delle case mobili. Da ricordare, al riguardo, quanto occorso alla famiglia Graziadei, che da generazioni opera attivamente nel settore: si è vista richiedere dal Comune la concessione edilizia per le case mobili installate nel camping di proprietà Puntalago a Calceranica. È chiaro che ciò avrebbe costituito un precedente preoccupante sul piano giuridico e pregiudizievole sul piano economico. Ne sarebbero derivati risvolti negativi nel settore dei campeggi e più in generale per l'immagine e la credibilità di tutto il sistema della ricettività turistica in Trentino. Prima il TAR di Trento (al quale era stato fatto ricorso contro l'ordinanza comunale di sgom-

bero) e in seconda istanza il Consiglio di Stato hanno dato ragione al Comune, ritenendo legittima la richiesta di concessione edilizia per le case mobili. In altri casi sono stati anche rilevati regolamenti edilizi comunali che prevedono disposizioni in base alle quali il posizionamento di case mobili all'interno dei campeggi veniva considerato "nuova edificazione" e per questo soggetto a concessione edilizia o denuncia inizio attività.

Tali disposizioni risultano in netto contrasto con le norme della Legge provinciale 33/1990, che consente il posizionamento di case mobili all'interno dei campeggi, nel rispetto dei requisiti e delle condizioni

specificate nel regolamento di esecuzione (vedi box).

COME È STATO RISOLTO IL PROBLEMA

Per arrivare a capo della questione, Faita Trentino ha intavolato una lunga trattativa con la controparte politica, in particolare con gli assessori al turismo e all'urbanistica, e con i funzionari provinciali preposti.

Inoltre, per sensibilizzare sulla questione anche l'opinione pubblica, è stata attuata una singolare forma di protesta. Per alcuni giorni infatti è stata occupata piazza Dante a Trento, a ridosso del palazzo del governo provinciale, con una casa mobile (con regolare autorizzazione). L'iniziativa, pacata ma

ferma, ha riscosso un notevole successo ed è stata l'occasione sia per richiamare la dovuta attenzione della Provincia Autonoma di Trento su tale questione, sia per far capire a tutti cos'è effettivamente una casa mobile.

Tutto ciò ha portato all'inserimento nella Legge provinciale 33/1990 dell'articolo 4 bis - di immediata applicazione - che si caratterizza per spiccati contenuti di carattere urbanistico. Tale articolo stabilisce finalmente in maniera chiara e inequivocabile che l'insediamento di case mobili all'interno dei campeggi non necessita di alcuna concessione edilizia o denuncia di inizio attività.

FAITA FederCamping

Art. 4 bis

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLESTIMENTI MOBILI

1. I complessi ricettivi turistici all'aperto disciplinati da questa legge comprendono spazi o piazzole per l'insediamento di allestimenti mobili – ivi comprese strutture edilizie leggere, comunque denominate – non assimilabili, per funzioni e dimensioni, alle ordinarie abitazioni o strutture o manufatti a carattere residenziale.
2. Gli allestimenti mobili di cui al comma 1 sono diretti a soddisfare esigenze turistiche meramente temporanee e non sono soggetti alla concessione edilizia o alla denuncia di inizio attività previste dalla legislazione provinciale in materia di ordinamento urbanistico.
3. Tra gli allestimenti mobili di cui ai commi 1 e 2 rientrano comunque tende, roulotte, caravan e case mobili messi temporaneamente a disposizione del turista all'interno dei complessi ricettivi turistici all'aperto.
4. L'insediamento degli allestimenti mobili negli spazi dei complessi ricettivi all'aperto è effettuato dal titolare o dal gestore del complesso ricettivo nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni tecniche stabilite da questa legge e dal relativo regolamento di esecuzione. L'autorizzazione all'esercizio di cui all'articolo 5 riporta il numero massimo di spazi o di piazzole attrezzabili con case mobili e la loro collocazione.
5. Relativamente alle case mobili insediate alla data di entrata in vigore di questo articolo, i titolari o i gestori dei complessi ricettivi turistici all'aperto provvedono entro un anno, decorrente dalla medesima data, a chiedere l'aggiornamento dell'autorizzazione richiamata dal comma 4. Il provvedimento di aggiornamento dell'autorizzazione è reso in modo espresso entro un anno dalla presentazione della domanda e verifica in particolare il corretto insediamento paesaggistico delle case mobili esistenti, assicurando prioritariamente un adeguato livello di salvaguardia o di ripristino dell'assetto paesaggistico delle rive dei laghi. Nelle more di svolgimento degli adempimenti previsti dal presente comma, è ammessa la permanenza delle case mobili insediate all'interno dei complessi ricettivi e sono sospesi gli effetti dei provvedimenti ripristinatori emanati fino alla data di entrata in vigore di questo articolo. I medesimi provvedimenti sono revocati alla conclusione positiva del procedimento di aggiornamento dell'autorizzazione ai sensi del presente comma."