



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 35/5 DEL 25.10.2023

Oggetto: **Direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'articolo 13, comma 1, lett. b): campeggi, villaggi turistici e marina resort, della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo). Direttive ai sensi dell'articolo 24, comma 3, della L.R. 28.7.2017, n. 16. Approvazione preliminare.**

L'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, di concerto con l'Assessore degli Enti locali, Finanze e Urbanistica, premette che le presenti direttive costituiscono attuazione dei principi innovatori contenuti nella legge regionale 28 luglio 2017, n. 16, recante (Norme in materia di turismo), ai sensi dell'art. 24 della medesima legge.

Esse si innestano nel processo avviato con l'approvazione delle direttive alberghiere (Delib.G.R. n. 19/39 del 1.6.2023) volto a dare completa attuazione della L.R. n. 16/2017, adeguando l'intera normativa del comparto ricettivo turistico della Regione, oramai obsoleto e risalente nel tempo, e che limita i nostri operatori del settore rispetto alla concorrenza nazionale ed estera.

L'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio prosegue precisando che le strutture ricettive in argomento sono riconducibili a due categorie, che pur avendo il medesimo denominatore comune costituito dallo svolgere attività ricettiva alla "aria aperta" sono nettamente distinte per natura e funzioni.

La prima tipologia è quella dei campeggi e dei villaggi turistici mentre la seconda è quella dei marina resort.

Affrontando la prima tipologia (campeggi e villaggi turistici), va subito detto che l'attuale disciplina normativa è contenuta nella L.R. n. 22/1984, che risale a quasi 39 anni fa.

È evidente che queste prescrizioni risultino ormai da anni del tutto anacronistiche, essendo completamente cambiato l'assetto normativo, tecnico e socio-culturale di riferimento.

Basti pensare al fortissimo incremento di richieste di soggiorni in case mobili o comunque in strutture predisposte dal gestore, a scapito del tradizionale turismo costituito dai campeggiatori muniti di propri mezzi quali, tenda, camper e roulotte, che avevano caratterizzato queste strutture negli anni settanta e ottanta.



Risulta perciò improcrastinabile dare attuazione ai nuovi principi della materia introdotti dalla L.R. n. 16/2017, mediante la promulgazione delle presenti direttive, per consentire alla Sardegna di mettersi al passo con i tempi e con la concorrenza delle altre Regioni.

Le direttive oggi presentate sono state predisposte con la partecipazione attiva delle associazioni rappresentative dei portatori di interessi che hanno potuto dare il loro preziosissimo contributo alla loro estensione, unitamente alle Direzioni generali degli Enti Locali e Finanze e della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza edilizia.

Analizzando i tratti salienti delle direttive in materia di campeggi e villaggi turistici, si osserva che queste poggiano sui seguenti punti:

- a) superamento del principio dell'estensione della piazzola, come cardine di valutazione della struttura, anche ai fini qualitativi, sostituito da quello della capacità ricettiva media, coefficiente dato dal rapporto tra la superficie totale della struttura e il numero massimo di turisti ospitabili, fermo restando che ogni piazzola deve avere una superficie minima. Questo parametro, previsto dalla normativa più evoluta, permette una maggiore elasticità ed efficienza nella gestione della struttura, rispettando, nel contempo, le aspettative degli ospiti.
Questo criterio ha sostituito il vecchio principio della superficie della piazzola che fungeva da parametro principale per la classificazione, che aveva lo svantaggio di limitare la utilizzazione dinamica degli spazi interni della struttura, poiché ciò vincolava alla predeterminazione rigida della sua ripartizione in piazzole. Di conseguenza, molte Regioni hanno introdotto questo nuovo principio che premia la maggiore superficie destinata a ciascun ospite, consentendo, nel contempo un migliore utilizzo dello spazio da parte del gestore, in termini elastici e dinamici. A garanzia delle aspettative della clientela e della qualità del servizio, è stata comunque introdotta la previsione della superficie minima di 40 mq della superficie destinata a ciascun equipaggio;
- b) voluta assenza di qualsivoglia interferenza nella disciplina delle altre materie, in primo luogo l'urbanistica e la paesaggistica, allo scopo di prevenire qualsiasi tipo di conflitto tra ordinamenti. Ne deriva che le presenti direttive regolano solo il profilo turistico delle strutture ricettive all'aria aperta e sono quindi applicabili sempre subordinatamente alla condizione legale costituita dal rispetto della vigente normative degli altri settori interessati;
- c) disciplina delle unità abitative e degli allestimenti mobili. Per la prima volta la Regione Sardegna offre una disciplina positiva delle unità abitative costituite da manufatti realizzati in



materiale leggero o in muratura tradizionale e degli allestimenti mobili, quali tende, caravan, autocaravan, mobil-home, maxicaravan o case mobili e relativi accessori e pertinenze. Come accennato in precedenza, la domanda del turismo all'aria aperta è notevolmente cambiata negli ultimi anni e, ultimamente, i turisti prediligono il soggiorno in strutture leggere o comunque mobili, già installate dal gestore, preferendole ai propri mezzi di soggiorno mobile, come era nel passato, come effetto dello sviluppo del trasporto aereo a basso prezzo.

Dunque, era necessario fornire una disciplina della materia, soprattutto per fissare i suoi perimetri, per evitare qualsiasi possibile sconfinamento con la legislazione urbanistica, a tutela degli stessi operatori.

Inoltre, occorre applicare i nuovi principi in materia di case mobili, previsti dalla novella avvenuta nel 2020 dell'art. 3, comma 1, lett. e5), del D.P.R. n. 380/2001, che prevede espressamente che i manufatti leggeri, anche prefabbricati e le tende e le unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, collocati, anche in via continuativa in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, non siano considerati interventi di nuova costruzione, abbinabili di un titolo abilitativo, in presenza delle particolari condizioni indicate nell'articolo.

Questa modifica è stata poi trasfusa nel 2022 nel nuovo testo dell'art. 15, comma 4, della L.R. n. 16/2017.

Le direttive proposte forniscono una disciplina dirimente della materia, indispensabile per la sua crescente importanza e quindi per facilitare lo sviluppo armonico di questa tipologia di soggiorno nel pieno rispetto della regolamentazione urbanistica e paesaggistica;

- d) introduzione di alcuni elementi volti a migliorare la qualità e la fruibilità di tutte le strutture, come ad esempio, la segnaletica interna, il materiale informativo a disposizione degli ospiti e i servizi più evoluti (camperservice);
- e) introduzione anche per le strutture ricettive all'aria aperta dei riconoscimenti previsti dalla attuale disciplina regionale alberghiera (Delib.G.R. n. 39/19 del 1.6.2023) a favore delle strutture che sono accessibili per i diversamente abili e per le strutture ecosostenibili. Si tratta di novità molto importanti, non solo per le loro finalità sociali, ma anche perché si intende fornire un elemento di preferenza idoneo a intercettare la tipologia di clientela, diversamente abile, sempre più frequente oltre ai turisti sensibili al tema dell'ambiente. In ordine a quest'ultimo profilo (il turismo ecosostenibile). Occorre precisare che le disposizioni non



possono prevedere al momento un maggiore dettaglio e articolazioni delle ipotesi, difettando una specifica norma attributiva ma è comunque un primo segnale importante.

L'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio conclude riferendo che il risultato finale è un testo attuale, lineare ed effettivamente rispondente ai bisogni della categoria che appare essere tra i più moderni testi tra tutti quelli vigenti nelle Regioni italiane, come confermato anche dagli organi nazionali di vertice della Federazione più rappresentativa del comparto.

L'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio prosegue introducendo la seconda tipologia di strutture all'aria aperta costituita dai marina resort.

Storicamente, i marina resort si sono sviluppati all'estero, in particolare in Croazia e successivamente la fattispecie ha trovato la prima regolamentazione positiva nella confinante Friuli Venezia Giulia, con la legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2, artt. 67 e 68, poi seguita da altre Regioni:

- Veneto, legge regionale 27 giugno 2016, n. 18;
 - Emilia Romagna, legge regionale 27 giugno 2014, n. 7;
 - Liguria, legge regionale 12 novembre 2014, n. 32;
 - Sardegna, legge regionale 28 luglio 2017, n. 16, artt. 13 e 15;
 - Sicilia, legge regionale 7 giugno 2019, n. 8;
- e altre più recenti.

A seguito della trasposizione di questa tipologia ricettizia da parte delle Regioni nei propri ordinamenti, il legislatore nazionale è quindi intervenuto con l'articolo 32, comma 1, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n. 164, che ne ha previsto l'ammissibilità su tutto il territorio nazionale, qualificandoli espressamente come strutture ricettive all'aria aperta.

È importante precisare che, in conseguenza di questa assimilazione alle strutture ricettive, i marina resort beneficiano dell'IVA agevolata al 10%, prevista per le strutture ricettive dal n. 120 della Tabella A, Parte III, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 mentre per i porti turistici l'IVA resta al 22%.



Per questo motivo, tutta la legislazione regionale e anche quella sarda ha classificato questa tipologia tra le strutture ricettive all'aria aperta, unitamente ai camping e ai villaggi turistici (artt. 13 e 15, L.R. n. 16/2017).

Invero, la ratio di questa nuova tipologia ricettiva è quella di favorire il processo di trasformazione dei porti turistici, dai semplici fornitori di servizi di "ormeggio" con pochi e limitati ulteriori servizi al diportista, ad un vero e proprio sistema di tipo para alberghiero, traendo ispirazione dall'esperienza dei camping dove si mette a disposizione del camperista non solo la piazzola ma anche una serie di servizi accessori, omologhi alle strutture alberghiere.

Il principio è quello di far sì che, sempre di più, i porti turistici diventino degli alberghi del mare, anche attraverso apposite convenzioni per i servizi, con un completo livello di accoglienza, vere e proprie strutture ricettive all'aria aperta che saranno classificate in base ai requisiti strutturali posseduti e ai servizi offerti, con un sistema che va da una a quattro vele.

Le presenti direttive costituiscono perciò la prima regolamentazione dell'istituto nella Regione Sardegna. È anche importante osservare che questa tipologia era già ammessa, a seguito della entrata in vigore della L.R. n. 16/2017 ma non era possibile addivenire alla classificazione qualitativa delle strutture, poiché, in assenza delle direttive, occorreva solamente verificare che i marina resort fossero in possesso dei requisiti minimi previsti dal D.M. 6.7.2016.

Nel merito del loro contenuto, si precisa che si è cercato di fornire degli standard qualitativi omogeni a tutela dell'affidamento dei turisti, il che ha portato al superamento del puro e semplice rinvio alle specifiche tecniche dei porti turistici di cui costituiscono il punto di partenza ma non di arrivo.

L'Assessore aggiunge che il testo cerca di essere aderente anche ai distinguo chiariti dall'Agenzia delle Entrate (Risposta n. 360/2021) in materia di IVA agevolata, espressione di servizi ricettivi e IVA ordinaria, espressione di servizi tipici dei porti turistici. Ciò appare in modo particolare nella definizione di "posti barca" dei marina resort, offerta nel testo, che vuole prevenire qualsiasi possibile contrasto.

Infine si rileva che in tutti i casi (campeggi, villaggi turistici e marina resort), le strutture già esistenti avranno dodici mesi dalla entrata in vigore delle direttive per presentare l'istanza di riclassificazione alla luce della nuova disciplina solamente per quanto riguarda i requisiti funzionali mentre invece, per quelli strutturali ossia quelli che comportano la necessità di acquisire il permesso di costruire, non saranno necessari adeguamenti automatici.



L'Assessore termina la sua disamina riferendo che il testo di direttive proposto è stato presentato ai rappresentanti degli imprenditori del settore, in occasione dell'incontro tenuto presso l'Ufficio di Gabinetto dell'Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio in data 27 settembre 2023, presupposto necessario previsto dall'art. 24, comma 1, della citata L.R. n. 16/2017, e da ultimo trasmesso nella versione definitiva con la nota prot. n. 27154 del 19.10.2023.

Alla luce di quanto rappresentato, l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, di concerto con l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, propone alla Giunta regionale di approvare, in via provvisoria, le direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 13, comma 1, lett. b): campeggi, villaggi turistici e marina resort, della L.R. 28.7.2017, n. 16, che saranno trasmesse, ai sensi dell'articolo 24, comma 3, della medesima legge, al Consiglio regionale per l'acquisizione del parere della Commissione competente per materia, nel testo allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, unitamente ai suoi allegati.

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, di concerto con l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, visto il parere favorevole di legittimità del Direttore generale del Turismo, Artigianato e Commercio e dei Direttori generali degli Enti Locali e Finanze e della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, sulla proposta in esame

DELIBERA

- di approvare, in via provvisoria le direttive di attuazione per la disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 13, comma 1, lett. b): campeggi, villaggi turistici e marina resort, della L.R. 28.7.2017, n. 16, per la definizione delle caratteristiche, dei requisiti e della classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta, allegate alle presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, unitamente ai suoi allegati:

- A. Unità abitative, allestimenti mobili e installazioni;
- B. Impianti ludico ricreativi;
- C. Segni distintivi per la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta nella regione Sardegna;



D. Requisiti per l'attribuzione alle strutture ricettive all'aria aperta della qualifica di struttura "ecosostenibile";

e tabelle:

- 1) standard minimi per la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici);
 - 2) tabella dei punteggi per la classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici;
 - 3) standard minimi per la classificazione dei marina resort;
- di dare atto che l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio provvederà, con proprio decreto, ad adottare la conseguente modulistica semplificata per la presentazione allo Sportello unico per le attività produttive, edilizie e per le autorizzazioni energetiche (SUAPE) competente per territorio.

La presente deliberazione è inviata al Consiglio regionale, per l'acquisizione del parere della Commissione consiliare competente, ai sensi dell'articolo 24, comma 3, della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16, che si esprime entro il termine di 30 giorni dal ricevimento, decorso il quale il parere si intende acquisito.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Direttore Generale

Sergio Loddo

Il Presidente

Christian Solinas