



Prot. n. 350642  
del 1 giugno 2010

**OGGETTO:** Ampliamento di attività ricettive rurali (cosiddette "country house") di cui alla L.R. 11 luglio 2006, n. 9 - Rapporti fra le disposizioni della L.R. 11 luglio 2006, n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" e le disposizioni della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 "Norme edilizie per il territorio agricolo".

**Il Comune** rileva che l'Ente Parco del Conero "ha visto nella promozione e nella riqualificazione dell'attività turistica la possibilità di sostenere lo sviluppo economico senza che ciò comporti significativi aumenti delle pressioni ambientali" e che per perseguir e questo obiettivo il Piano del Parco (PdP) "ha scelto di indirizzare le trasformazioni, volte all'integrazione e alla riqualificazione delle strutture ricettive, verso soluzioni che privilegino realizzazioni ecocompatibili e l'utilizzo di sistemi per il risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile" .

**Il Comune** aggiunge che a tal fine l'Ente Parco ha già emanato "un bando pubblico per individuare le strutture ricettive, alberghiere cd extralberghiere, per le quali promuovere interventi volti alla riqualificazione, valorizzazione e sostenibilità dell'offerta turistica" che "le strutture che hanno aderito al bando sono state individuate in uno specifico elaborata del PdP", che le loro "aree di pertinenza costituiscono delle unità minime di intervento (UMI)" e infine che "l'attuazione degli interventi deve comunque avvenire" attraverso la "approvazione di uno specifico piano particolareggiato di iniziativa pubblica".

Fa presente che l'art. 29bis, comma 1, del PdP - con la variante recentemente approvata dal Consiglio regionale con Deliberazione amministrativa n. 154 del 02/02/2010, pubblicata nel BUR n. 19 del 25.02.2010 - stabilisce che "alle strutture ricettive sono concedibili incentivi non superiori al 20% del volume complessivo delle strutture certificato all'atto di adozione" del relativo Piano Particolareggiato da parte di ogni comune" e che lo art. 33, comma 3, del medesimo Piano dispone che "agli edifici già destinati all'attività di 'country house' i Comuni possono concedere specifici incentivi per le finalità e secondo le procedure di cui al precedente art. 29bis".

Rammenta inoltre che l'approvazione della predetta variante al PdP è avvenuta con una prescrizione concernente il fatto che "gli ampliamenti previsti in ogni caso devono essere conformi a quanto stabilito sia dalla legge quadro regionale sul turismo l.r. 9/2006 per gli edifici a destinazione turistico ricettiva sia dalla l.r. 13/1990 per gli edifici in zona agricola" e che "la riqualificazione delle strutture ricettive richiede l'integrazione delle stesse sia con 'attrezzature sportive e ricreative', ma anche servizi più strettamente necessari allo svolgimento dell'attività ricettiva (cucina, sala colazioni, ecc.), nonché la necessità, in alcuni casi, di aumentarne la capacità ricettiva" .

**Il Comune** chiede pertanto "un parere in merito alla possibilità di consentire per le strutture per attività ricettive rurali, di cui all'art. 21, co. 1 della l.r. 9/2006, site nelle zone agricole, così come previsto nelle disposizioni del PdP, approvato con atto amministrativo n. 145/10 del 25.01.2010 (rectius: Deliberazione amministrativa n. 154 del 2 . 2.2010) previo adeguamento del PRG allo stesso PdP e approvazione di uno specifico piano attuativo", aumenti volumetrici per la realizzazione di "servizi per il diretto svolgimento dell'attività ricettiva (cucine, sale colazioni, ecc.)", "attrezzature sportive e ricreative" e "nuove camere " .

Si premette che questo Servizio Governo del territorio, in base a quanto disposto dalla [D.G.R. n. 769 del 27/6/2006](#) (pubblicata nel B.U.R . n. 70 del 7/7/2006) è tenuto a svolgere la propria attività di consulenza a favore degli Enti locali esclusivamente attraverso l'interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento a casi specifici.



Pertanto, in termini di carattere generale, sulla questione prospettata **dal Comune** si osserva quanto segue.

Da quanto viene esposto nel quesito risulta che il Piano del Parco del Conero consente che gli edifici utilizzati per attività ricettive, alberghiere ed extralberghiere, ivi comprese le "country house", e che sono stati individuati nell'elaborato previsto dallo stesso, possono ottenere un aumento del loro volume fino al 20% di quello esistente in base ad un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica che il Comune deve approvare.

**Il Comune** è tenuto quindi ad adottare ed approvare tale Piano, che è previsto dalle disposizioni del Piano del Parco naturale del Conero, nel cui territorio esso è ricompreso. Il Piano di un Parco naturale regionale, quale è quello del monte Conero, infatti "è sovraordinato ai piani urbanistici di qualsiasi livello" ed è "immediatamente vincolante nei confronti dei soggetti pubblici e privati" (art. 15, comma 7, della L.R. 28 aprile 1994, n. 15, nel testo vigente), ivi incluse quindi anche le Amministrazioni comunali.

Le cd. "country house" rientrano infatti fra le attività ricettive rurali, che l'art. 21, comma 1, della L.R. 11 luglio 2006, n. 9, definisce come "quelle esercitate in fabbricati, siti nelle zone agricole definite dall'articolo 1 della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), o nei borghi rurali individuati dai comuni, trasformati, a seguito di lavori di ammodernamento che non comportino comunque alterazioni degli aspetti architettonici originali, in strutture ricettive dotate di camere o di appartamenti con servizio autonomo di cucina ed eventualmente dotati di servizio di ristorazione e di attrezzature sportive e ricreative a favore delle persone alloggiate, dei loro ospiti e di coloro che usufruiscono delle strutture in occasione di manifestazioni e convegni organizzati".

Lo stesso articolo al comma 2 aggiunge che "le attività di cui al comma 1 possono anche ricadere nelle aree di valore paesistico e ambientale previste dal Piano paesistico ambientale regionale o dagli strumenti urbanistici comunali ad esso adeguati.

L'art. 21, comma 1, della L.R. n. 9/2006 consente perciò lavori di trasformazione e di ammodernamento degli edifici da adibire ad attività ricettive rurali, per dotarli delle attrezzature e dei locali dallo stesso indicati, senza alcun accenno al loro esistente volume ma prevedendo soltanto che non vengano alterati gli "aspetti architettonici originali".

Esso integra pertanto, a parere di questo Servizio Governo del territorio, il disposto dell'art. 6, comma 1, della L.R. n. 13/1990 consentendo che tali edifici, anche quando si trovano nelle zone agricole (per loro natura si trovano soprattutto nelle zone agricole), possano essere trasformati con la previsione, attraverso norme di natura amministrativa (come risulta avvenire nel caso di specie) di un loro incremento volumetrico.

La conformità alle disposizioni della L.R. n. 13/1990 è data dal fatto che gli interventi edilizi e le sistemazioni esterne "dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale circostante (vedi art. 7 della L.R. n. 13/1990) e che per gli edifici inseriti nello elenco di cui all'art. 15, comma 2, della medesima L.R. n. 13/1990 è ammesso soltanto il "restauro conservativo" ai sensi del comma 3, fatto salvo il disposto del successivo comma 4.

Come si può notare vi è una sostanziale coincidenza fra l'obbligo di non alterare gli aspetti architettonici originali dell'edificio sul quale si interviene, ai sensi dell'art. 21, comma 1, della L.R. n. 9/2006 e quanto sancito dai predetti due articoli della L.R. n. 13/1990.