



Consiglio delle
autonomie locali
della provincia di Trento

Trento, 27 settembre 2018
DS/et

Egregio Signor
dott. Ugo Rossi
Presidente
Provincia autonoma di Trento
Piazza Dante, 15
38122 TRENTO

Egregio Signor
dott. Michele Dallapiccola
Assessore all'agricoltura, foreste,
turismo, promozione, caccia e pesca
Provincia autonoma di Trento
Via Romagnosi, 9
38122 TRENTO

Egregio Signor
dott. Sergio Bettotti
Dirigente Dipartimento Cultura,
turismo, promozione e sport
Provincia autonoma di Trento
Via Romagnosi, 9
38122 TRENTO

Egregio Signor
dott. Romano Stanchina
Dirigente Servizio Turismo e sport
Provincia autonoma di Trento
Via Romagnosi, 9
38122 TRENTO

OGGETTO: proposta di delibera della Giunta provinciale concernente "Art. 13 bis, comma 1 quater, lettera d) della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica". Disposizioni per la gestione funzionalmente integrata dell'esercizio alberghiero con la porzione dell'edificio ammessa all'esclusione del vincolo di non frazionabilità previsto nel caso di realizzazione di villaggi alberghieri e di residenze turistico alberghiere e/o del divieto di divisione delle unità abitative in unità immobiliari autonome previsto per tutti gli esercizi alberghieri": espressione parere



Con la presente si segnala che il Consiglio delle autonomie locali, nella seduta di data 26 settembre 2018, ha discusso in merito alla proposta di delibera definita in oggetto, prot. n. D336/2018/516817/15-2014-4 dd. 11.09.2018 ed espresso, rispetto alla stessa,

**parere favorevole
con le seguenti osservazioni.**

La delibera in discorso prevede - quale condizione necessaria per l'ottenimento del cambiamento della destinazione d'uso della porzione svincolata, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici - la stipulazione di una convenzione per la gestione funzionalmente integrata. Si prevede che la stessa sia conclusa tra i soggetti gestori, rispettivamente, dell'albergo e dell'attività autonoma, che peraltro andrà ad insediarsi nella porzione svincolata soltanto dopo l'effettuazione del cambio di destinazione. Posto che, evidentemente, i soggetti gestori dell'esercizio alberghiero e dell'attività autonoma ben possono essere diversi rispetto ai proprietari delle relative porzioni immobiliari, non è chiaro cosa succeda se, nel corso della gestione, cambi, per qualsiasi causa, la titolarità dell'attività autonoma o dell'esercizio alberghiero. In tali casi, sussistono infatti dubbi sulla possibilità giuridica che il contenuto della convenzione, eventualmente intervenuta tra i soggetti gestori non proprietari delle realtà coinvolte, possa essere opposta come vincolante al terzo avente causa dal proprietario del bene, che assuma successivamente la gestione in qualità di nuovo affittuario, oppure rilevi la titolarità dell'una o dell'altra porzione immobiliare. Al fine di ovviare a tali criticità, parrebbe opportuno strutturare la convenzione come atto intercorrente tra i proprietari dell'esercizio alberghiero e della porzione autonoma, i quali assumano - a loro volta - l'obbligo di farla rispettare ai propri aventi causa, mediante opportuno richiamo nei relativi contratti di affitto dei locali o dell'azienda commerciale. La norma di legge a cui è assicurata, in questa sede, attuazione, prevede peraltro che, per il vincolo del rispetto delle disposizioni in questione, si proceda, a cura del Comune, alla sua annotazione presso il libro fondiario, ai sensi dell'art. 62 co 6 l.p. n. 1/2008. Stante l'intervenuta abrogazione della disposizione da ultimo richiamata, si chiede di chiarire se la necessità, ovvero la possibilità, di procedere in tal senso sia venuta meno anche nel contesto in discorso.

Non è chiaro, inoltre, se, e con quali modalità, debba essere gestito il cambio della tipologia dell'attività svolta nella stessa porzione, nel rispetto della destinazione d'uso originaria (es. avvicendamento tra negozio di vicinato e acconciatore), posto che tali variazioni, seppur indifferenti sotto il profilo urbanistico, determinano in concreto un diverso rapporto di strumentalità rispetto all'esercizio alberghiero, che si ritiene debba essere esplicitato mediante una modifica della convenzione di cui sopra. Del pari, non sono normate le ipotesi di riconduzione della porzione svincolata alla destinazione alberghiera originaria, né di eventuale cambio di destinazione d'uso tra quelle inerenti alle diverse attività ammesse.

Rimane infine non esplicitato se l'eventuale cessazione dell'attività alberghiera - a cui l'attività svolta nella porzione svincolata è legata da un rapporto di strumentalità ed accessorietà - pregiudichi o meno il mantenimento, con riferimento alla porzione svincolata, della destinazione d'uso attribuita in deroga alle prescrizioni dello strumento urbanistico, e se ciò determini, dunque, la necessaria cessazione dell'attività autonoma ivi insediata o della sua fruizione residenziale, come in effetti è previsto dall'art. 5 co. 2 d.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13 in materia di condhotel, rispetto a cui sussistono profili di contiguità con la fattispecie in esame.



Sotto un diverso profilo, non si comprende la ratio del richiamo all'art. 2 co 3 bis della legge provinciale, operato nella sezione A), n. 7, della delibera proposta. Resta inoltre non chiarito se il proprietario della porzione svincolata adibita ad uso residenziale possa o meno concedere la stessa in locazione a terzi, anche ai sensi dell'art. 37 bis della legge, nei periodi di mancato utilizzo in proprio, oppure se in tali casi egli sia "sempre" tenuto a mettere l'alloggio a disposizione dell'esercizio alberghiero, come parrebbe di ricavare da una interpretazione letterale di quanto prescritto nella sezione C) del documento.

Si rilevano, inoltre, le seguenti, ulteriori, criticità:

1. con riferimento a quanto previsto nella parte finale della sezione A dell'allegato, si osserva il DM n. 564/1992, in materia di sorvegliabilità, impedisce che siano previsti accessi diretti da un pubblico esercizio (quale è senz'altro l'albergo con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) ad abitazioni private, e che tale prescrizione non può essere superata con l'adozione di sistemi di videosorveglianza, posto che la sorvegliabilità da garantire è quella esercitabile dalla forza pubblica (direttamente dalla pubblica via) e non quella del gestore dell'esercizio, a fini di sicurezza degli ospiti;
2. la delibera prescrive l'obbligo di presentazione della convenzione al Comune, quale allegato alla SCIA per l'esercizio alberghiero, ma non prevede le modalità di presentazione della stessa qualora lo svincolo e la successiva apertura dell'attività autonoma avvengano nel corso della gestione, ovvero con riferimento ad esercizi alberghieri già avviati. Considerato che lo svincolo di una porzione incide sull'elemento della superficie totale dell'esercizio, e può determinare variazioni della classificazione, parrebbe opportuno che, in caso di scorpori intervenuti ad attività alberghiera già avviata, sia comunque prescritta la presentazione di una nuova SCIA, previa riformulazione della dichiarazione di autotassativa.

A disposizione per ogni chiarimento ritenuto opportuno, con l'occasione si porgono distinti saluti.

Il Presidente
dott. Paride Giannone





Seduta di data: 26 settembre 2018

Progressivo: 70/2018

Punto odg: 7

Quorum funzionale: 13/25

Votazione: ore 15.54

Presenti: 25 (dott. Alessandro Andreatta, Ivo Bernard, ing. Alessandro Betta, Daniele Biada, Stefano Bisoffi, Maria Ceschini, dott. Cristian Comperini, Luca Ferrari, dott. Paride Gianmoena, Christian Girardi, avv. Mattia Gottardi, dott. Ugo Grisenti, Fabrizio Inama, Valerio Linardi, Antonio Maini, dott. Mirko Montibeller, dott. Adalberto Mosaner, Luca Nicolussi Paolaz, Roberto Oss Emer, Albert Rattin, Fulvio Ropelato, Michele Sartori, p.i. Claudio Soini, Vittorio Stonfer, dott. Francesco Valduga)

Assenti: 5 (cav. Silvano Daldoss, arch. Walter Forrer, dott. Paride Gianmoena (Valle di Fiemme), dott.ssa Monica Mattevi, Gianni Morandi)

➤ **Votanti: 24**

✓ **Favorevoli: 23** (dott. Alessandro Andreatta, Ivo Bernard, ing. Alessandro Betta, Daniele Biada, Stefano Bisoffi, Maria Ceschini, dott. Cristian Comperini, Luca Ferrari, dott. Paride Gianmoena, Christian Girardi, avv. Mattia Gottardi, dott. Ugo Grisenti, Valerio Linardi, Antonio Maini, dott. Mirko Montibeller, Luca Nicolussi Paolaz, Roberto Oss Emer, Albert Rattin, Fulvio Ropelato, Michele Sartori, p.i. Claudio Soini, Vittorio Stonfer, dott. Francesco Valduga)

✓ **Contrari: 0**

✓ **Astenuti: 1** (Fabrizio Inama)

➤ **Non votanti: 1** (dott. Adalberto Mosaner)

Dichiarazioni a verbale:

nessuna

vedi allegato

Note:

Presidente: dott. Paride Gianmoena

Verbalizzante: dott.ssa Paola Foresti

