

Piazzole per camper presso aziende agricole

Aprile 2021

A seguito della pandemia di coronavirus, nello scorso anno sono cambiate anche le abitudini legate al modo di fare vacanza. Oltre ai pernottamenti nei classici campeggi, al momento è aumentata la domanda di piazzole presso aziende agricole per soggiorni di breve durata o per soste di passaggio con camper. Allo stato attuale è difficile dire se si tratta di una moda passeggera o di una tendenza che si affermerà anche in futuro.

A complemento del Promemoria agriturismo esistente (versione integrale in tedesco, sintesi in italiano), il presente promemoria tratta il concetto di piazzola come attività accessoria non agricola.

Definizione: cosa si intende per «piazzola» nel presente promemoria

Una piazzola è un'area accessibile pubblicamente nella quale i camper possono sostare per breve tempo e dove è permesso fermarsi con il proprio veicolo per pernottare per una o più notti. Il «grado di autonomia» dei camper varia da modello a modello (ad es. con proprio impianto idraulico e toilette). A seconda del «grado di autonomia» del camper, la piazzola deve offrire anche infrastrutture di altro tipo come ad es. allacciamento elettrico, acqua, servizi sanitari o dispositivi per lo smaltimento dei rifiuti.

Ufficio per lo sviluppo del territorio

Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione

Plantahof



Piazzole come attività accessoria di un'azienda agricola (agriturismo)

In virtù dell'art. 24b della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) in unione con l'art. 40 della relativa ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), nel quadro di un'attività accessoria non agricola (attività ANA) i gestori di un'azienda agricola hanno la possibilità di offrire delle piazzole come possibilità di pernottamento (agriturismo). Devono essere soddisfatti i seguenti presupposti (titoli A – C) e non devono sussistere i motivi di esclusione indicati (titolo D):

A Presupposti di base:

- ✓ Azienda agricola in base alla Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)
- ✓ L'attività ANA deve essere diretta principalmente dalla famiglia del gestore
- ✓ L'attività ANA deve essere iscritta nel registro fondiario
- ✓ Il reddito dell'attività ANA non può diventare la principale fonte di entrate. L'attività agricola vera e propria non deve essere ostacolata
- ✓ Clausola di eliminazione (se l'offerta agrituristica viene abbandonata, gli edifici e gli impianti autorizzati a tale scopo devono essere smantellati)

B Presupposti:

- ✓ È disponibile una piazzola adeguata presso il centro aziendale utilizzato tutto l'anno → nessuna piazzola presso un centro aziendale temporaneo (cascina, stalla accessoria, edificio sull'alpe)
- ✓ Nessuna modifica del terreno; è possibile solo una pavimentazione semplice del terreno (ad es. grigliati)
- ✓ Dimensioni e numero: di regola, al massimo 3 piazzole (max. 150 m²)
- ✓ Rispetto delle caratteristiche della fattoria (la piazzola si inserisce nel gruppo di edifici esistenti, creazione di un insediamento compatto)
- ✓ Per strutture supplementari come impianti sanitari è possibile permettere ampliamenti moderati fino a 100 m² (costruzioni accessorie), se negli edifici e impianti esistenti non vi è spazio oppure se lo spazio è insufficiente
- ✓ Accesso adeguato e urbanizzazione disponibili (sono ammessi adeguamenti di importanza subordinata)
- ✓ Acque di scarico e rifiuti possono essere smaltiti in maniera adeguata. Il gestore deve garantire lo smaltimento dei rifiuti e nel piano aziendale deve dimostrare la presenza di un punto di scarico per le acque.

C Altri presupposti:

- ✓ Durata del soggiorno: breve sosta / ospiti in vacanza (non ospiti fissi)
- ✓ Le tasse (tasse di soggiorno, tasse turistiche, tasse sugli ospiti, ecc.) devono essere chiarite con il comune
- ✓ L'attività accessoria deve soddisfare gli stessi requisiti posti a un'attività nella zona edificabile

D Motivi di esclusione (accertamento da parte del comune o nel quadro dell'esame preliminare):

- ✗ Divieto di campeggio comunale
- ✗ Vi si oppongono norme di zona e disposizioni della legge edilizia del comune
- ✗ Vi si oppongono interessi preponderanti (zone di pericolo, spazio riservato alle acque, zone di protezione delle acque e biotopi palustri)

Procedura e competenze

Gestore dell'azienda

Elabora la bozza del progetto (idea, descrizione, ubicazione, dimensione, numero, smaltimento delle acque di scarico e rifiuti, ecc.) **notifica al comune**

Comune

Esamina la fattibilità di base e l'assoggettamento all'obbligo della licenza edilizia (vedi pagina successiva)

Consulente aziendale

Elabora un rapporto di esame preliminare per progetti di costruzione agrituristici

ARE-GR

Esamina il progetto consultando i servizi specialistici e comunica l'esito dell'esame preliminare al richiedente e al consulente aziendale.

Gestore dell'azienda

Elabora la domanda EFZ e la inoltra al comune.

Procedura EFZ

Svolgimento della procedura per il rilascio della licenza edilizia per edifici e impianti fuori delle zone edificabili (procedura EFZ)

Ulteriori indicazioni per l'offerta agrituristica:

- | **Smaltimento delle acque di scarico:** i camper più grandi sono provvisti di un serbatoio di raccolta per l'acqua potabile e le acque grigie, come pure di un serbatoio mobile di scarico per le feci. Tuttavia tutti i serbatoi devono essere svuotati risp. riempiti ogni due giorni circa. Se è necessario un nuovo impianto per la depurazione delle acque di scarico, quest'ultimo è sottoposto all'obbligo di licenza edilizia. Occorre richiamare l'attenzione degli ospiti sulle possibilità esistenti per smaltire le acque di scarico in maniera conforme alla legge (in fattoria o nelle sue vicinanze). Esse devono essere indicate nel piano aziendale. È vietato svuotare i WC chimici nelle fosse del colaticcio.
- | **Impianti sanitari:** l'installazione di nuovi impianti sanitari fissi è assoggettata a una licenza edilizia. Di preferenza WC e docce dovrebbero essere integrati negli edifici esistenti. Se si rendono necessari nuovi edifici all'aperto, di principio e se possibile dovrebbero essere allestiti come edifici annessi a quelli esistenti. Occorre inoltre prestare attenzione a ottenere un aspetto gradevole e a una scelta accurata dei materiali usati (ad es. Kompotoi).
- | **Superficie di sosta, sistemazione e urbanizzazione:** gli accessi devono avere una larghezza sufficiente. Se possibile, la superficie di sosta dovrebbe essere piana e la portata del sottosuolo dovrebbe sopportare veicoli con un peso complessivo fino a ca. 5 tonnellate.
- | Per **strade e sentieri forestali, strade agricole**, ecc. sono necessarie autorizzazioni di circolazione.
- | **Area per grigliate, attrezzi da gioco, tavoli e sedie:** se si tratta di installazioni permanenti, esse devono essere indicate nella procedura per il rilascio della licenza edilizia e riportate nel piano. L'idoneità di tali installazioni per il rilascio di una licenza dovrà essere accertata nel quadro dell'esame preliminare. A questo proposito si rimanda all'indicazione concernente la responsabilità.
- | **Non sono ammesse strutture fisse di grandi dimensioni come piscina, sauna, minigolf, ecc.**
- | **Per cartelli indicatori fino a 1.5 m²** non è necessaria una licenza. Per cartelli indicatori di dimensioni maggiori l'ammissibilità deve essere verificata di volta in volta. Attenzione: i cartelli indicatori lungo le strade cantonali sono sempre soggetti all'obbligo di licenza. Questo vale anche per pubblicità che in base all'OPTC non necessitano di una licenza edilizia comunale (pubblicità temporanee fino a 6 mesi e quelle con una superficie fino a 1,5 m²). Inoltrare le relative domande direttamente all'Ufficio tecnico cantonale (UT-GR).
- | Per altre offerte come **vendita diretta (prodotti di propria produzione) e ristorazione degli ospiti** rimandiamo al [Promemoria agriturismo](#) indicato in precedenza e ricordiamo che si tratta anche in questo caso di aziende accessorie non agricole.
- | **Protezione antincendio:** vige il dovere generale di diligenza. Se si procede ad adeguamenti edilizi o d'esercizio, chiedere il permesso alla polizia del fuoco → vedi anche [Promemoria agriturismo](#)
- | **La responsabilità (assicurazione di responsabilità civile)** del gestore dell'azienda deve essere chiarita con l'assicurazione di responsabilità civile aziendale, informazioni presso il Servizio per la prevenzione degli infortuni nell'agricoltura (SPIA).
- | **L'assicurazione contro gli infortuni** è di responsabilità di ciascun ospite. Di norma per le attività agrituristiche non è richiesta alcuna assicurazione supplementare contro gli infortuni.

Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia conformemente all'art. 40 OPTC

Se le piazzole presso un'azienda vengono proposte una sola volta (come prova durante una stagione) e senza misure edilizie, questa attività deve essere notificata all'autorità edilizia comunale (obbligo di annuncio). A seconda della regolamentazione nella legge edilizia, per tali progetti di costruzione è richiesta una licenza edilizia del comune di ubicazione (nella procedura semplificata secondo l'art. 50 cpv. 2 OPTC in unione con l'art. 51 OPTC). Al di fuori delle zone edilizie, ovvero all'interno di zone di pericolo, in prossimità di corsi d'acqua o di biotopi palustri (art. 40 cpv. 2 OPTC) oppure per i quali il comune ha avviato d'ufficio una procedura EFZ ordinaria (art. 40 cpv. 3 OPTC), è necessario un permesso EFZ.

- ✓ Tali strutture devono essere smantellate al termine della stagione.
- ✓ Se l'offerta è ricorrente deve essere svolta una normale procedura EFZ.

Presupposti per una piazzola come progetto di costruzione non sottoposto all'obbligo di licenza edilizia

- ✓ Nessuna disposizione contraria alla legge edilizia o un eventuale divieto di campeggio del comune
- ✓ Offerta proposta una tantum durante una stagione (non ricorrente)
- ✓ La piazzola è disponibile e idonea (senza modifiche del terreno)
- ✓ Non sono necessarie infrastrutture (elettricità, ecc.) oppure si possono mettere a disposizione senza misure edilizie (bobina di cavo, ecc.)
- ✓ Gli impianti sanitari sono già disponibili (nel proprio veicolo) oppure si trovano nell'abitazione del gestore dell'azienda/in cantina/nella stalla e vengono messi a disposizione
- ✓ Le acque di scarico possono essere smaltite in conformità alle prescrizioni (impianto disponibile oppure possibilità di smaltimento nelle vicinanze)
- ✓ Piazzole disponibili solo nei mesi da maggio a ottobre
- ✓ Nessun impatto su zone di pericolo, corsi d'acqua, zone di protezione delle acque od oggetti posti sotto tutela ambientale come ad es. torbiere, golene, prati e pascoli secchi (motivo di esclusione)
- ✓ Nessuna violazione del diritto materiale (motivo di esclusione)

Dotazione di piazzole (esempi)	Obbligo di annuncio al comune art. 40 OPTC	Procedura EFZ (è possibile esaminare l'idoneità per il rilascio di una licenza)	Indicazioni
Piazzole presso un'azienda proposte una sola volta (come prova durante una stagione) e senza misure edilizie	X		Per un'offerta che ricorre ogni anno non è necessaria una procedura EFZ
Piazzole presso un'azienda come attività accessoria non agricola		X	
Cartello indicatore sull'area dell'azienda < 1,5 m ²	X		Lungo le strade cantonali è sempre necessaria la licenza rilasciata dall'UT-GR
Cartello indicatore sull'area dell'azienda > 1,5 m ²		X	
Impianti sanitari mobili nella stalla < 6 mesi	X		ad es. Kompotoi
Impianti sanitari mobili all'esterno < 6 mesi		X	Possibilità di ampliamento per aziende accessorie non agricole conformemente all'art. 40 cpv. 4 OPT. Attenzione: rispetto delle caratteristiche di una fattoria, aspetto gradevole / scelta accurata dei materiali usati
Impianti sanitari fissi (WC/docce/lavandini)		X	
Area per grigliate/tavoli/panchine, ecc. con installazione fissa		X	
Attrezzi da gioco mobili come trampolino, tavolo da ping pong, ecc.	X		Chiarire le questioni legate alla responsabilità (vedi alla voce indicazioni)
Attrezzi da gioco più piccoli con installazione fissa come scivoli, torri d'arrampicata, ecc.		X	