



COMUNE DI MONGHIDORO
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

REGOLAMENTO EDILIZIO INTERNO DEL CAMPING "LA MARTINA"

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 3/3/2026, esecutività 21/3/2026

Art. 1 – Finalità e ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina per quanto applicabili alla fattispecie in argomento, le modalità di realizzazione, installazione, manutenzione e trasformazione delle unità abitative, delle strutture accessorie e delle pertinenze interne al campeggio, nonché la loro regolarizzazione, in conformità alle normative ed ai dispositivi regolamentari urbanistici e edilizi vigenti, compresa la Determinazione n. 4917 dell'11.04.2018 della Direzione Generale Economia della Conoscenza, del Lavoro e dell'impresa della Regione Emilia Romagna.

Art. 2 – Definizioni

Con riferimento all'Allegato A della sopra richiamata Determinazione n. 4917/2018, avente ad oggetto: *L.R. 16/2004 E S.M.I. - STANDARD STRUTTURALI E REQUISITI PER L'ESERCIZIO E LA CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA APERTE AL PUBBLICO DEI CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI E DELLA SPECIFICAZIONE TIPOLOGICA AGGIUNTIVA DI CENTRO VACANZE, NONCHE' DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA NON APERTE AL PUBBLICO E DELLE AREE DI SOSTA - TESTO COORDINATO DELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 2150/2004 CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLE DELIBERE N. 803/2007 E N. 417/2018*, il presente regolamento riguarda:

- le **Unità Abitativa Fisse** (di seguito anche **UAF**), così come definite all'Allegato A sopra richiamato;
- le **Unità Abitativa Mobili** (di seguito anche **UAM**), così come definite all'Allegato A sopra richiamato;
- gli **Accessori e Pertinenze delle UAM**, così come definite all'Allegato A sopra richiamato;
- gli **Elementi di arredo delle piazzole**: rientrano in questa categoria tutte le installazioni atte a migliorarne l'uso, l'ornamento o il godimento, come ad esempio pavimentazioni, elementi di arredo (giochi, attrezzature, sedute, ...), impianti tecnologici o similari.

Ai fini del presente Regolamento **le UAM e i relativi accessori e pertinenze** non devono essere dotati di opere di fondazione permanenti, nel rispetto delle seguenti norme:

- non comportino opere di scavo per la realizzazione di fondazioni profonde (tipo pali infissi, battuti o trivellati) o superficiali (come plinti, travi rovesce o platee in calcestruzzo armato) interrato ed ancorate al terreno in modo stabile o irreversibile;
- siano appoggiate al suolo mediante sistemi rimovibili o leggeri, come ruote, telai metallici, cavalletti, basamenti prefabbricati o zavorre che ne permettono lo spostamento senza demolizioni;
- non siano allacciate in modo definitivo alle reti impiantistiche (idrica, elettrica, fognaria), ma mediante sistemi temporanei o sganciabili (tubi flessibili, spine, raccordi mobili);
- siano appoggiate su un massetto in cemento debolmente armato privo di funzioni strutturali, di spessore contenuto entro i 15 cm, eseguito per la realizzazione in piano, per garantire durabilità alla unità mobile e come pavimento o sottofondo di pavimento, di dimensioni massime pari a 40 mq.

Ai fini del presente regolamento si intendono inclusi nel conteggio della superficie accessoria gli sporti di qualunque genere aventi profondità superiore ad 1,00m.

Le UAM ed i relativi accessori e pertinenze, configurandosi come opere temporanee e mobili ai sensi del sopra citato Allegato A alla Determinazione n. 4917/2018, non sono da considerarsi come

manufatti edilizi e pertanto non sono da ritenersi soggetti alle disposizioni ordinarie della normativa edilizia e sismica, ma alle sole disposizioni del presente regolamento.

Art. 3 – Principi generali

Gli interventi edilizi e le installazioni all'interno delle piazzole devono rispettare:

- la destinazione d'uso turistico-ricettiva dell'area;
- le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- le norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

Tutte le opere devono essere compatibili con l'ambiente naturale ed il paesaggio, favorendo l'inserimento armonioso e coerente nel contesto, con l'utilizzo di materiali e colori non riflettenti o impattanti.

Gli impianti tecnologici (fotovoltaici, pompe di calore, illuminazione, ecc...) devono essere integrati nel paesaggio e, ove possibile, collocati in posizione schermata.

Le strutture devono utilizzare materiali preferibilmente naturali o ecocompatibili.

I colori dovranno essere armonizzati con il contesto paesaggistico e comunque preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

È vietato l'uso di rivestimenti riflettenti o fluorescenti.

Gli spazi verdi devono essere mantenuti in buone condizioni.

Art. 4 – Interventi sulle Unità Abitative Fisse (UAF)

Le UAF di nuova realizzazione o oggetto di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, devono uniformarsi ai criteri tecnici elencati all'Allegato A della sopra richiamata Determinazione n. 4917/2018, fermo restando, per qualunque tipo di intervento sulle UAF, il rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento.

Gli interventi di nuova realizzazione di UAF possono essere eseguiti dal Comune, dal gestore o dai campeggiatori.

Art. 5 – Procedure autorizzative per le UAF ed eventuali legittimazioni

Le modalità e le procedure di realizzazione, installazione, manutenzione, ampliamento e trasformazione delle UAF e delle strutture accessorie, nonché la loro regolarizzazione, sono quelle definite dalle Leggi Regionali n. 15/2013 e n. 23/2004. Tutti gli interventi sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, in base alla normativa vigente.

La realizzazione di una nuova UAF da parte del gestore o del campeggiatore prevede il preventivo rilascio da parte del Comune di una concessione del terreno al soggetto privato. La richiesta dovrà obbligatoriamente contenere i seguenti elementi:

- individuazione della superficie oggetto di concessione, che dovrà corrispondere alla dimensione dell'intera piazzola;
- specifica della durata di concessione, che non potrà comunque superare i 20 anni;
- valutazione economica della concessione, con riferimento ad un valore del terreno stabilito pari a 11,5€/mq;
- atto unilaterale d'obbligo alla rimozione del manufatto al termine del contratto di concessione;
- polizza fideiussoria che tenga sollevato il Comune in caso di inadempienza alla demolizione.

Completati i lavori di realizzazione della UAF dovranno comunque essere perfezionati a spese del richiedente, il frazionamento dell'area, l'accatastamento del fabbricato e la stipula di idoneo atto notarile atto alla concessione del diritto di superficie.

La concessione di cui al presente articolo potrà essere rinnovata, anche più volte, a richiesta del gestore o del campeggiatore, per una durata che non potrà comunque non superare i 20 anni. Ad ogni richiesta dovrà necessariamente essere allegata ed aggiornata tutta la documentazione di accompagnamento di cui ai commi precedenti.

E' facoltà del Comune, al termine di un contratto di concessione non rinnovato, decidere di mantenere la costruzione: in questo caso verrà rilasciata al gestore o al campeggiatore idonea comunicazione di svincolo della polizza fideiussoria e di manleva, senza riconoscimento di alcun compenso.

La concessione di cui al presente articolo potrà essere ceduta a terzi da parte del campeggiatore titolare della stessa. Il trasferimento dovrà necessariamente riguardare anche tutta la documentazione di accompagnamento di cui ai commi precedenti.

In caso di UAF esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento occorre avviare la procedura di regolarizzazione, inviando una richiesta di concessione in analogia a quanto indicato al comma 2 del presente articolo. In mancanza della richiesta di concessione, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le opere sono da considerarsi non regolari e come tali soggette a quanto previsto dal successivo art. 13.

Art. 6 – Interventi sulle Unità Abitative Mobili (UAM)

Le UAM di nuova installazione o oggetto di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, devono uniformarsi ai criteri tecnici elencati all'Allegato A della sopra richiamata Determinazione n. 4917/2018, fermo restando, per qualunque tipo di intervento, il rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento.

La trasformazione di unità mobili in unità fisse presuppone l'avvio delle procedure previste per le UAF.

Gli interventi di installazione di UAM possono essere eseguiti dal Comune, dal gestore o dai campeggiatori.

Art. 7 – Procedure autorizzative per le UAM ed eventuali legittimazioni

Se ad eseguire le installazioni sono il gestore o campeggiatore, e qualora per le stesse sia prevista una permanenza superiore a 12 mesi, l'atto che ne legittima il posizionamento è l'autorizzazione scritta rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico. In mancanza di tale autorizzazione, non si può dar corso a nessuna lavorazione. La richiesta dovrà obbligatoriamente essere accompagnata da:

- Dichiarazione contenente la durata (che non potrà superare i 2 anni);
- Lettera di impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di concessione;

L'autorizzazione di cui al presente articolo potrà essere prorogata più volte, a richiesta del gestore o del campeggiatore. Ad ogni richiesta di proroga dovrà comunque essere allegata ed aggiornata tutta la documentazione di accompagnamento di cui al comma precedente.

E' facoltà del Comune, al termine del contratto di concessione non rinnovato, decidere di mantenere la costruzione: in questo caso verrà rilasciata al gestore o al campeggiatore idonea comunicazione di svincolo della polizza fideiussoria e di manleva, senza riconoscimento di alcun compenso.

La eventuale realizzazione di impianti dovrà essere accompagnata a fine lavori da dichiarazione di conformità da rilasciare come previsto dal DM 37/08.

In caso di UAM esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, per le quali si prevede un periodo di permanenza superiore ai 12 mesi, occorre avviare la procedura di regolarizzazione, inviando una richiesta di autorizzazione corredata da tutti gli allegati, in analogia a quanto indicato al comma 1 del presente articolo. La eventuale presenza di impianti presuppone la necessità di allegare dichiarazione di rispondenza o conformità, come previsto dal DM 37/08. In mancanza della richiesta di autorizzazione, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le opere sono da considerarsi non regolari e come tali soggette a quanto previsto dal successivo Art. 13.

Art. 8 – Interventi su Accessori e Pertinenze delle UAM

Gli interventi rientranti in queste categorie devono uniformarsi ai criteri tecnici elencati all'Allegato A della sopra richiamata Determinazione n. 4917/2018.

La trasformazione di pertinenze mobili in strutture fisse presuppone l'avvio delle procedure previste dalle Leggi Regionali n. 15/2013 e n. 23/2004, nonché dagli Artt. 4 e 5 del presente regolamento.

Gli interventi di installazione possono essere eseguiti dal Comune, dal gestore o dai campeggiatori.

Art. 9 – Procedure autorizzative per Accessori e Pertinenze delle UAM ed eventuali legittimazioni

Se ad eseguire le installazioni sono il gestore o campeggiatore, l'atto che ne legittima il posizionamento è l'autorizzazione scritta rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico. In mancanza di tale autorizzazione, non si può dar corso a nessuna lavorazione. La richiesta dovrà obbligatoriamente essere accompagnata da:

- Dichiarazione contenente la durata (che non potrà superare i 2 anni);
- Lettera di impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di concessione;

La domanda dovrà essere inoltre corredata dalla seguente documentazione redatta da tecnico abilitato:

- Richiesta di esecuzione degli interventi;
- Relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche degli elementi oggetto di autorizzazione e dell'assenza di opere di fondazione permanenti, nel rispetto delle definizioni richiamate o contenute nell'articolo 2 del presente Regolamento;
- Documentazione attestante la corretta regimazione e raccolta delle acque meteoriche e superficiali;
- Elaborato grafico che identifichi gli interventi ed i materiali usati;
- Dichiarazione di idoneità statica, comprendente attestazione di adeguatezza degli elementi per l'intera durata del periodo di autorizzazione richiesta;
- Tale dichiarazione dovrà essere relativa a tutti gli elementi presenti sulla piazzola, comprese le UAM, qualora non siano strutturalmente disgiunte dalle pertinenze.

L'autorizzazione di cui al presente articolo potrà essere prorogata più volte, a richiesta del gestore o del campeggiatore. Ad ogni richiesta di proroga dovrà comunque essere allegata ed aggiornata tutta la documentazione di accompagnamento di cui al comma precedente.

E' facoltà del Comune, al termine del contratto di concessione non rinnovato, decidere di mantenere le opere: in questo caso verrà rilasciata al gestore o al campeggiatore idonea comunicazione di svincolo della polizza fideiussoria e di manleva, senza riconoscimento di alcun compenso.

La eventuale realizzazione di impianti dovrà essere accompagnata a fine lavori da dichiarazione di conformità da rilasciare come previsto dal DM 37/08.

In caso di opere esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, ma sprovviste di autorizzazione, occorre avviare e concludere la procedura di regolarizzazione, che prevede l'invio della richiesta di autorizzazione corredata da tutti gli allegati, in analogia a quanto indicato ai commi 1 e 2 del presente articolo. La eventuale presenza di impianti presuppone la necessità di allegare dichiarazione di rispondenza o conformità, come previsto dal DM 37/08. In mancanza della richiesta di autorizzazione, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le opere sono da considerarsi non regolari e come tali soggette a quanto previsto dal successivo Art. 13.

Art. 10 – Interventi di manutenzione ordinaria e pulizia sulle strutture e infrastrutture comuni

La manutenzione ordinaria e la pulizia delle strutture ed infrastrutture interne al campeggio spettano al gestore.

Sono ammessi da parte dei campeggiatori interventi di pulizia e manutenzione ordinaria delle strutture ed infrastrutture comuni esterne alle piazzole (baita, bagni, altri fabbricati, viabilità interna, verde, pavimentazioni, recinzioni, elementi di arredo, giochi, attrezzature, sedute, ...), previa autorizzazione da parte del Gestore e con l'esclusione di ogni intervento sugli impianti tecnologici, comunque nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.

Art. 11 – Installazione di elementi di arredo delle piazzole ed eventuali legittimazioni

L'installazione di tali elementi deve essere sempre comunicata al Gestore il quale dovrà verificare il rispetto dei requisiti definiti dal presente Regolamento, ivi compresi quelli indicati all'art. 3.

In caso di installazione per le quali si prevede un periodo di permanenza superiore ai 12 mesi, la comunicazione dovrà essere inviata oltre che al Gestore, anche al Comune.

La eventuale presenza di impianti presuppone comunque la necessità di inviare al Comune la dichiarazione di conformità o di rispondenza, da rilasciare come previsto dal DM 37/08.

Art. 12 – Recinzioni

Le modalità di realizzazione, installazione, manutenzione, ampliamento e trasformazione delle recinzioni a servizio delle UAF, nonché la loro regolarizzazione, sono quelle definite dalle Leggi Regionali n. 15/2013 e n. 23/2004.

Le modalità di realizzazione, installazione, manutenzione, ampliamento e trasformazione delle recinzioni a servizio delle UAM, nonché la loro regolarizzazione, sono quelle definite dall'art. 9 del presente Regolamento, purché tali recinzioni siano facilmente smontabili e prive di opere di fondazione profonde e permanenti.

Art. 13 – Sanzioni e disposizioni finali

L'inosservanza del presente regolamento comporta la diffida immediata e, in caso di inottemperanza, la rimozione delle strutture non conformi a spese del responsabile. È comunque facoltà del Comune, in alternativa alla demolizione, decidere di mantenere le opere senza riconoscimento di alcun compenso, acquisendone la proprietà e provvedendo, se necessario, alla regolarizzazione delle stesse.

Restano valide le sanzioni e le procedure previste dalle altre normative di settore per ogni intervento realizzato in assenza o in difformità dai titoli abilitativi edilizi e dalle autorizzazioni di cui al presente regolamento.

Il regolamento potrà essere aggiornato in conformità a eventuali modifiche della normativa regionale o comunale, nonché sulla base di sopravvenute esigenze dell'Amministrazione Comunale.