



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Assessore all'urbanistica e ambiente

Via Jacopo Aconcio, n. 5 - 38100 Trento

Tel. 0461 493202- Fax 0461 493203

e-mail: ass.urbambiente@provincia.tn.it

Trento, **8 MAGGIO 2006**

Prot. n. **2503 / 06** - 13 II PGM

(da citare nella corrispondenza)

Oggetto: Legge provinciale 11 novembre 2005, n.16 concernente "Modificazioni della LP 5 settembre 1991, n.22 (Ordinamento Urbanistico e Tutela del Territorio). Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze ed altre disposizioni in materia di urbanistica"

Ulteriori indicazioni applicative

AL COMUNI DELLA PROVINCIA
LORO SEDI

AL CONSORZIO COMUNI
TRENTINI
Via Torre Verde 21
38100 TRENTO

ALLA RAPPRESENTANZA
UNITARIA DEI COMUNI -RUC
Via Torre Verde 21
38100 TRENTO

AI COMPRESORI PROVINCIALI
LORO SEDI

ALLA COMMISSIONE
URBANISTICA PROVINCIALE
SEDE

ALLA COMMISSIONE
PROVINCIALE PER LA TUTELA
PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
SEDE

ALLE COMMISSIONI
COMPRESORIALI PER LA TUTELA

PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
LORO SEDI

AI DIPARTIMENTI
DELLA PROVINCIA
LORO SEDI

AGLI ORDINI E COLLEGI
PROFESSIONALI
LORO SEDI

Con la presente circolare si forniscono ulteriori chiarimenti in ordine all'applicazione della legge provinciale 11 novembre 2005, n.16 che ha apportato modifiche alla L.P. 5 settembre 1991, n.22 "Ordinamento Urbanistico e Tutela del Territorio" con particolare riferimento alla disciplina della residenza ordinaria e per vacanze, contenuta nell'articolo 18 sexies, a seguito delle problematiche emerse in occasione degli incontri tenutisi sul territorio della provincia, nonché a fronte delle richieste di informazioni pervenute allo scrivente Servizio sia da parte delle amministrazioni comunali che dei privati cittadini.

La presente circolare intende inoltre illustrare i contenuti del citato articolo 18 sexies in relazione agli adempimenti a cui le amministrazioni comunali, soggette alla disciplina, sono tenute, in vista dell'adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici alle nuove disposizioni entro il termine dell'11 gennaio 2007.

Definizione di alloggi destinati a residenza ordinaria e alloggi per il tempo libero e vacanze.

Una delle novità introdotte dalla L.P. n.16/2005 riguarda la distinzione nella categoria logico-giuridica della "residenza" di due tipologie d'uso:

- A) alloggi per il tempo libero e vacanze: occupati saltuariamente per vacanze, fine settimana, o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico ricreativi;
- B) alloggi destinati a residenza ordinaria: ovvero tutti gli alloggi che non sono utilizzati per i fini di cui alla lettera A).

Va precisato peraltro che per residenza ordinaria non deve intendersi l'alloggio comunemente definito come "prima casa", e pertanto essa non costituisce il primo e unico alloggio di proprietà del richiedente, né tanto meno l'edificio nel quale necessariamente il richiedente deve aver fissato la propria residenza anagrafica. Rientrano pertanto nella tipologia di residenza ordinaria

anche gli alloggi utilizzati per esempio a fini lavorativi o di studio e di cura, gli alloggi sfitti, quelli affittati a residenti e quelli comunque utilizzati per esigenze di natura personale, purchè diverse da quelle del tempo libero.

Nel caso di uso a fini lavorativi, di studio o cura l'utilizzo dell'immobile dovrà avvenire per un tempo minimo congruo in modo da escludere un utilizzo puramente occasionale ed elusivo della normativa. I Comuni avranno la possibilità di stabilire, a tal fine, criteri anche sulla base di indicazioni che potranno essere fornite con deliberazione della Giunta provinciale.

Ciò che rileva in sintesi è l'effettivo utilizzo dichiarato e mantenuto, nel senso che il richiedente la concessione edilizia o la DIA potrà anche affittare o vendere l'immobile, purchè venga mantenuta la destinazione dichiarata.

Dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

Con deliberazione della Giunta provinciale n.3015 di data 30 dicembre 2005 sono stati individuati i comuni soggetti alla disciplina degli alloggi destinati a residenza, provvedendo altresì alla determinazione del dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.

Entro il termine dell'11 gennaio 2007 i Comuni individuati devono procedere all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici alla legge provinciale n. 16/2005, determinando il dimensionamento residenziale totale in coerenza con l'articolo 13 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale. Si precisa che i criteri per il dimensionamento saranno a breve adottati dalla Giunta provinciale, previo parere della competente Commissione urbanistica provinciale e del Consiglio delle autonomie locali. I Piani regolatori generali dovranno richiamarsi ai criteri in questione per una definizione della residenza corretta e rispondente ai reali fabbisogni della popolazione, sia per quanto riguarda la residenza ordinaria che per quella per il tempo libero e vacanze.

Si ritiene comunque opportuno fornire alcune indicazioni circa le possibili metodologie di distribuzione sul territorio comunale delle quantità residenziali destinate ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

A seguito del calcolo del fabbisogno complessivo di residenza, comprensivo rispettivamente della quota parte relativa alla residenza per il tempo libero e vacanze ritenuta compatibile con le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e tenuto conto del limite fissato dalla Giunta provinciale, nonché della quota relativa alla residenza ordinaria correlata con le effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, si dovrà provvedere alla individuazione delle capacità edificatorie

da indicare nel Piano regolatore generale, sulla base del bilancio urbanistico rispetto alla pianificazione vigente.

Le situazioni che si potrebbero verificare sono sostanzialmente di due tipologie:

- il piano vigente risulta sufficientemente dotato di aree libere atte a contenere i fabbisogni di residenza in una prospettiva almeno decennale; in tal caso non sarà necessario modificare le quantità residenziali già previste;
- il piano vigente non presenta sufficienti capacità edificatorie nella prospettiva temporale sopra delineata e pertanto si potrà procedere all'incremento delle aree residenziali fino al soddisfacimento dei fabbisogni derivanti dal dimensionamento;

Successivamente le quantità di residenza destinate al tempo libero e vacanze dovranno essere distribuite sul territorio attraverso le previsioni cartografiche e le disposizioni normative individuate dall'art. 18 della L.P. n. 22/1991 per i piani regolatori generali, utilizzando strumenti e tecniche già consolidati nella prassi urbanistica. Particolarmente utile potrà risultare l'utilizzazione di piani attuativi e di lottizzazione, in quanto gli stessi possono consentire al comune di distribuire nel tempo e nello spazio l'utilizzo delle quantità edificatorie.

La distribuzione nel tempo della residenza per vacanze può essere effettuata anche attraverso la previsione di contingenti limitati, rispetto alla soglia fissata dalla Giunta provinciale, riservando l'utilizzo delle quote residue all'approvazione di successive varianti. In tal caso, la relazione illustrativa che accompagna il piano, dovrà individuare le quantità massime totali, specificando l'entità della quota tenuta a disposizione per successive modifiche allo strumento urbanistico.

Per quanto riguarda la collocazione sul territorio comunale della nuova tipologia di residenza, a titolo esemplificativo si precisa che tali quantità potrebbero essere assegnate mediante l'uso contestuale di diversi strumenti pianificatori; ad esempio, parte del dimensionamento potrebbe essere riservato ad aree soggette a piani attuativi o di lottizzazione, parte alle aree libere e parte agli ampliamenti di edifici esistenti. In tal modo è possibile distribuire le quantità sul territorio secondo gli obiettivi dell'amministrazione, definendo chiaramente, già dall'origine, una strategia precisa di intervento.

Giova ricordare, ad ogni buon conto, che la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze non è un obbligo, bensì una facoltà. Ciò significa che qualora tale tipologia residenziale non venisse utilizzata come indicato dal piano regolatore, si potranno modificare nel tempo le previsioni del Piano regolatore generale attraverso l'istituto della variante o collocare diversamente gli interventi relativi alla residenza per il tempo libero e vacanze, assegnandoli

ad altro piano attuativo o ad altre aree libere, oppure, ancora, riducendo le quote.

Relativamente all'utilizzo dei lotti liberi (non soggetti a P.A.) è competenza del Piano regolatore stabilire le modalità che regolano la realizzazione del volume di residenza per vacanze. Il piano infatti può assegnare ai vari lotti residenziali quote omogenee di volume per vacanze (una percentuale fissa dell'indice per tutti i lotti), oppure diversificate o addirittura libere (assegnandole cioè nel caso concreto a chi ne fa richiesta), ferma restando la facoltà del loro reale utilizzo.

Compete all'Amministrazione comunale, ogni qualvolta si autorizza un volume destinato a residenza per il tempo libero e vacanza, calcolare le relative quantità fino ad esaurimento del contingente prestabilito dal Piano regolatore, che potrà essere ulteriormente aumentato solo a condizione che siano state esaurite almeno l'80% delle potenzialità volumetriche edificatorie destinate alla residenza ordinaria.

Per quanto riguarda in particolare le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti si precisa che il Piano regolatore, oltre a fissare il dimensionamento per la nuova edificazione come sopra precisato, dovrà anche stabilire, ai sensi del comma 3 dell'articolo 18 sexies, la quota di volume utilizzabile per alloggi per vacanze, con un massimo del 50% della cubatura esistente per la quale viene richiesto il cambio di destinazione d'uso, fermo restando che la parte rimanente dovrà essere destinata a residenza ordinaria.

Si precisa che il dimensionamento residenziale per alloggi per il tempo libero e vacanze derivante dai cambi d'uso è espressamente riservato alla disciplina comunale e che quindi non rientra nel contingente soggetto ai limiti massimi stabiliti dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 3015 del 30 dicembre 2005, che riguarda invece la realizzazione di alloggi per vacanze con nuove costruzioni, nonché mediante ampliamenti di edifici esistenti che superano le condizioni ed i limiti di cui all'articolo 12, comma 7, L.P. n. 16/2005.

Il controllo di una corretta distribuzione urbanistica degli alloggi per vacanza spetta quindi al Piano regolatore che ha, tra l'altro, anche la facoltà, con apposita variante, di ridurre le quantità originariamente previste.

Casi di applicabilità della normativa

Il comma 7 dell'articolo 18 sexies prevede che *“la concessione edilizia o la denuncia d'inizio attività per la realizzazione di nuovi alloggi residenziali,*

anche mediante cambio d'uso con o senza opere, precisa la destinazione a residenza ordinaria o ad alloggio per il tempo libero e vacanze delle unità immobiliari".

Di conseguenza a fronte della richiesta di concessione edilizia o della presentazione della denuncia di inizio attività la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze potrà avvenire solo nel limite del dimensionamento fissato dal Comune in sede di variante al proprio PRG.

Va innanzitutto evidenziato che restano esclusi dall'applicazione della disposizione in argomento gli edifici che avevano destinazione residenziale (intendendo sia residenza ordinaria che alloggi per vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, quali garage, cantine, avvolti, sottotetti) alla data di entrata in vigore della legge (16 novembre 2005). Può inoltre essere considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

Le limitazioni di cui sopra trovano applicazione nei seguenti casi:

- costruzione di nuovi edifici comprendenti alloggi destinati al tempo libero e vacanze,
- ampliamento di edifici esistenti per la creazione di nuove unità abitative destinate a tempo libero e vacanze,
- trasformazione d'uso, con o senza opere, di edifici con destinazione non residenziale per la creazione di alloggi per il tempo libero e vacanze.

Si evidenzia innanzitutto che per espressa disposizione contenuta nel comma 7 dell'articolo 18 sexies il cambio d'uso da alloggio per il tempo libero e vacanze a residenza ordinaria è sempre ammesso.

In relazione invece al cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali si precisa che i piani regolatori sono tenuti, ai sensi del comma 3 dell'articolo 18 sexies, a fissare la percentuale massima, nel limite del 50% stabilito dalla legge, del volume degli edifici esistenti che possono essere trasformati in alloggi per il tempo libero e vacanze.

Va da sé che fino all'approvazione di dette varianti potranno essere autorizzati solo interventi volti alla realizzazione di residenze ordinarie.

Si sottolinea inoltre che il limite stabilito dal PRG si applica "al volume dell'edificio di cui si chiede il cambio di destinazione" nel senso che qualora l'intervento richiesto riguardi l'intero edificio, la percentuale fissata dal piano sarà applicata su tutto il volume, mentre qualora la richiesta sia relativa ad una parte dello stesso, il limite stabilito si applicherà solo su quest'ultima.

Si rileva inoltre che a fronte della richiesta di cambio di destinazione d'uso in residenza nel limite stabilito dal PRG (ad esempio massimo 40%) il 60% dovrà essere destinato a residenza ordinaria e il restante 40% ad alloggi per

vacanze, non essendo possibile mantenere la quota rimanente pari al 60% con la destinazione preesistente.

Casi di “deroga” all’applicazione della normativa.

La normativa in esame prevede due tipologie di “deroghe” cioè di ipotesi in cui gli alloggi destinati a residenza ordinaria (sia di nuova costruzione che realizzati a seguito di cambio di destinazione d’uso) possono comunque essere utilizzati quali alloggi per tempo libero e vacanze:

deroghe di immediata applicazione: (articolo 18 sexies – comma 13)

- a) **alloggi ceduti in locazione a turisti in forma non imprenditoriale da parte del proprietario o usufruttuario** alle seguenti condizioni:
- numero massimo di tre alloggi oltre a quello del proprietario
 - gli alloggi siano compresi nel medesimo edificio o in edifici contigui;
 - abbiano una capacità ricettiva complessiva non superiore a 12 posti letto;
 - il proprietario (o usufruttuario) risieda nell’edificio medesimo o in uno degli edifici contigui.
- a) **alloggio di proprietà di emigrati trentini all’estero** di cui all’articolo 2 L.P. 3 novembre 2000, n.12 (a tal fine si dovrà far riferimento agli emigrati iscritti all’AIRE).
- b) **alloggio di proprietà di persone che abbiano risieduto nel comune interessato per un periodo non inferiore a 10 anni.**
L’ipotesi si riferisce ai casi in cui tali soggetti abbiano successivamente trasferito la residenza in altro comune e intendano destinare l’alloggio di loro proprietà, ovvero di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado, ad alloggio per il tempo libero e vacanze.

deroghe fissate con regolamento della Giunta provinciale : (comma 11 dell’articolo 18 sexies)

Si tratta di ipotesi che saranno fissate dalla Giunta provinciale, sentita la competente commissione permanente del Consiglio provinciale, in base alle quali il Comune potrà autorizzare temporaneamente ed in deroga alla normativa, l’utilizzazione di un alloggio destinato a residenza ordinaria come alloggio per il tempo libero e vacanze, stabilendone condizioni e termini.

Casi di esclusione dall'applicazione della normativa

Ai sensi dell'articolo 18 sexies, comma 12, la disciplina non si applica :

- agli **alloggi destinati ad attività extralberghiere** ai sensi della L.P. 15 maggio 2002, n.7(Disciplinazione degli esercizi alberghieri ed extralberghieri e promozione dell'attività della ricettività turistica),
- agli interventi previsti **dall'articolo 24 bis** L.P. n.22/91 relativi alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente.

A tale proposito si precisa che al fine di escludere tali edifici dalle limitazioni vigenti per gli alloggi per vacanze è necessario che il Comune abbia provveduto all'adeguamento del proprio PRG nel rispetto degli indirizzi e criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 24 bis sopra citato.

Il comma 7 dell'articolo 12 (disposizioni transitorie) della L.P. n. 16/2005 specifica inoltre che quanto previsto all'articolo 18 sexies non si applica agli **edifici con destinazione residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della legge** (16 novembre 2005).

Ciò comporta che per tali edifici, nel rispetto del volume esistente, è ammessa la possibilità della loro trasformazione da residenza in alloggi per vacanze anche in numero superiore rispetto alle unità immobiliari esistenti.

Si considera come volume residenziale acquisito, ai fini dell'applicazione della normativa in esame, anche quello derivante da un eventuale intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel rispetto del volume preesistente.

E' inoltre consentito anche l'aumento del volume esistente, purchè finalizzato al **recupero di sottotetti** e purchè contenuto nel limite determinato dal PRG in misura comunque non superiore al 15% del volume dell'edificio esistente.

Eventuali ampliamenti consentiti dalle norme di piano non realizzati nel sottotetto saranno quindi autorizzabili solamente nell'ipotesi in cui gli stessi non determinino aumento del numero delle unità immobiliari già esistenti.

Si sottolinea che il volume residenziale preso in considerazione a tali fini è solo quello esistente alla data di entrata in vigore della legge e quindi non sarà possibile eludere la normativa ampliando ad esempio l'edificio nei limiti delle disposizioni del PRG e successivamente aumentare il numero degli alloggi per vacanze.

Inoltre, considerato che la normativa in esame disciplina gli alloggi destinati a residenza, rimane esclusa l'applicazione della stessa ai **volumi residenziali** realizzati, sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico, **in aree non residenziali (ad esempio zone agricole, produttive, alberghiere)** in quanto strettamente connessi all'attività "produttiva" ammessa

in tali zone. L'eventuale alloggio a servizio del conduttore o del gestore dell'attività non si configura infatti come destinazione residenziale in senso stretto, ma è equiparata alle strutture specificatamente previste nelle aree in argomento.

Infine si ricorda che ai sensi dell'articolo 12 L.P. n.16/2005 (disposizioni transitorie) rimangono escluse dall'applicazione della normativa le domande di **concessione edilizia (e DIA) nonché i piani attuativi presentati al Comune entro il 26 agosto 2005**. Al riguardo si osserva che la presentazione del solo piano guida non è sufficiente per potere usufruire della deroga in quanto il piano guida non può essere considerato un vero e proprio piano attuativo, per espressa previsione dell'articolo 43, comma 1, L.P. n. 22/91 e s.m..

Si precisa altresì che eventuali varianti apportate in vigore della nuova disciplina a progetti presentati entro il 26 agosto 2005, nonché a interventi autorizzati nel periodo antecedente all'entrata in vigore della L.P. n.16/2005, non saranno tenute ad osservare i limiti introdotti dalla normativa in esame purchè si configurino effettivamente come tali, nel senso che interventi, seppur denominati impropriamente varianti, che prevedano modifiche sostanziali al progetto iniziale dovranno essere considerati come nuovi progetti e pertanto assoggettati al rispetto della normativa.

Obblighi da osservare nel caso di rilascio di concessioni edilizie o di presentazione di denunce di inizio di attività.

Al momento della richiesta di rilascio di concessione edilizia o di presentazione della denuncia di inizio di attività, dovrà essere specificata la destinazione dell'unità immobiliare, precisando quindi se trattasi di residenza ordinaria o di alloggio per tempo libero e vacanze.

Successivamente anche la concessione edilizia rilasciata dovrà riportare espressamente la destinazione attribuita all'immobile.

Quanto sopra ai fini dell'obbligo per l'amministrazione comunale di tenere un elenco dei titoli abilitativi edilizi che specifichino la destinazione degli alloggi e dell'obbligo di eventuale annotazione della destinazione nel libro fondiario a spese dell'interessato. In allegato si trasmette un prospetto riepilogativo con l'indicazione dei casi in cui risulta necessaria la registrazione e/o l'intavolazione.

L'obbligo di annotazione sussiste in tutti i casi di realizzazione di nuovi alloggi destinati a residenza ordinaria derivanti da nuove costruzioni, ampliamenti come sopra specificati, cambi di destinazione d'uso di edifici non residenziali, nonché di alloggi autorizzati ai sensi delle deroghe di cui all'articolo 18 sexies, comma 13, che dovranno essere intavolati come

residenza ordinaria. Per questi ultimi alloggi si evidenzia altresì la necessità di indicare nell'elenco comunale dei titoli edilizi rilasciati per residenza ordinaria anche la tipologia di deroga di cui può usufruire il titolare dell'alloggio ai sensi del comma 13 dell'articolo 18 sexies.

Tutte le concessioni edilizie e le DIA per gli interventi sopra descritti dovranno contenere nell'oggetto la seguente dizione "le unità immobiliari di progetto sono destinate a residenza ordinaria, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 18 sexies della L.P. n.22/91 e s.m.; conseguentemente il presente titolo edilizio costituisce anche titolo per l'annotazione del relativo vincolo nel libro fondiario, ai sensi del comma 7 del medesimo articolo".

Si ricorda che il Comune è tenuto a vigilare sul mantenimento della destinazione a residenza ordinaria autorizzata e sul suo utilizzo come tale mediante le forme di controllo così come individuate dalla normativa e alla conseguente applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 18 sexies, commi 8, 9 e 10.

L'annotazione del vincolo per residenza ordinaria dovrà avvenire dopo l'esecuzione dei lavori ed a seguito della richiesta di accatastamento dell'edificio o della modifica della destinazione d'uso, nonché ad avvenuta presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità.

La richiesta di annotazione da parte del comune avverrà dopo la stipula di una convenzione con l'interessato, che dovrà essere trasmessa al Servizio del Libro Fondiario unitamente a copia della concessione edilizia o della DIA.

Si provvederà, a breve, a trasmettere la bozza di convenzione e del registro contenente l'elenco dei titoli abilitativi edilizi che l'Amministrazione comunale terrà ai sensi dell'articolo 18 sexies, comma 7.

Distinti saluti

L'ASSESSORE
Mauro Gilmozzi

DG-LZ-GM

Allegato.

Schema degli interventi soggetti o meno a registrazione nell'elenco e/o a intavolazione.

Cambio di destinazione da edificio non residenziale in alloggio per vacanze
NO INTAVOLAZIONE NO ELENCO

Cambio di destinazione da edificio non residenziale in R.O.
INTAVOLAZIONE + ELENCO

Realizzazione nuovi alloggi destinati a RO anche attraverso il solo cambio di destinazione d'uso
INTAVOLAZIONE + ELENCO

Casi di deroga fissati con regolamento della Giunta provinciale per uso temporaneo di alloggi destinati a residenza come alloggi per vacanze
NO INTAVOLAZIONE SI ELENCO

Alloggi nel numero massimo di 4 di cui uno destinato a residenza del proprietario con possibilità di destinare gli altri tre ad alloggi per vacanze.
INTAVOLAZIONE + ELENCO

Alloggio di proprietà emigrati trentini all'estero
INTAVOLAZIONE + ELENCO

Alloggio di proprietà soggetto che ha risieduto per un periodo non inferiore a 10 anni
INTAVOLAZIONE + ELENCO