



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Assessore all'urbanistica e ambiente

Via Torre Verde, 27 - 38100 Trento

Tel. 0461493204- Fax 0461493203

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

AI
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
COMPENSORI PROVINCIALI
LORO SEDI

ALLA
COMMISSIONE URBANISTICA
PROVINCIALE
S E D E

ALLA
COMMISSIONE PROVINCIALE
PER LA TUTELA
PAESAGGISTICO-
AMBIENTALE
S E D E

ALLE
COMMISSIONI
COMPENSORIALI PER LA
TUTELA PAESAGGISTICO-
AMBIENTALE
LORO SEDI

AI
DIPARTIMENTI DELLA
PROVINCIA
LORO SEDI

AGLI
ORDINI E COLLEGI
PROFESSIONALI
LORO SEDI

Trento, **16 NOV. 2005**

Prot. n. **5696 / 05** 13-II-PGM

Oggetto: *Legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16 concernente “Modificazioni della legge provinciale 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”.*
Prime indicazioni applicative.

La legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16 concernente “*Modificazioni della legge provinciale 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*”, pubblicata nel Supplemento ordinario n. 2 del B.U. n. 46 del 15 novembre 2005 ed **entrata in vigore il giorno mercoledì 16 novembre 2005**, contiene alcune nuove ed importanti disposizioni in materia di urbanistica.

Con la legge n. 16 del 2005 si sono affrontati alcuni nodi fondamentali, quali la perequazione e compensazione urbanistica, le norme di raccordo con la riforma in materia di politica della casa, di cui alla recentissima legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, nonché il tema delle case per il tempo libero e vacanze, oltre a prevedere altre modifiche urgenti alla legge urbanistica vigente.

La riforma della legge urbanistica prevista dal Programma di legislatura della Giunta provinciale, mira infatti non solo ad aggiornare gli strumenti legislativi ai principi di maggior flessibilità, semplificazione e controllo delle dinamiche urbanistiche ed edilizie del territorio provinciale, in coerenza con gli obiettivi del PUP, ma anche a dare risposte ad alcune problematiche di fondo, fino ad ora rimaste irrisolte, che hanno interferito ed interferiscono sulle politiche di sviluppo socio-economico, culturale ed ambientale del Trentino.

La L.P. n. 16 del 2005 ha quindi anticipato i contenuti della riforma urbanistica nelle materie di cui sopra. Per un approfondimento delle ragioni di fondo della legge si rinvia alla relazione accompagnatoria del disegno di legge n. 125 rinvenibile, come il testo definitivo approvato dal Consiglio provinciale, nel sito web del Consiglio medesimo.

Con la presente circolare si intendono fornire le prime indicazioni per una applicazione puntuale e celere delle disposizioni dalla stessa previste fornendo alcune precisazioni di dettaglio per quanto riguarda le norme transitorie e di salvaguardia.

Per un approfondimento sui contenuti della legge di riforma l'Assessorato all'Urbanistica ed ambiente intende organizzare a breve degli appositi incontri sul territorio per aree limitrofe riservati agli amministratori e tecnici comunali che saranno adeguatamente pubblicizzati con congruo preavviso.

EFFETTI DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE

Con l'entrata in vigore della legge n. 16 del 2005, a decorrere dal 16 novembre si producono i seguenti effetti:

1. COMPENSAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 12, sono direttamente applicabili, anche in assenza di adeguamento dei PRG alla nuova legge, le disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui agli articoli 18 quater, commi 2, 3, 4, 5, 6 e 7, nonché 18 quinquies, commi 4 e 5, facendo ricorso alla procedura di approvazione della convenzione con effetto di variante al PRG di cui all'articolo 5 della L.P. n. 10 del 2004, e cioè:

- per l'acquisizione gratuita di aree soggette a vincoli espropriativi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse collettivo, purché ricadenti in zone destinate ad insediamento, in alternativa alla tradizionale procedura espropriativa, fermo restando che, sino all'approvazione delle varianti ai PRG, i diritti edificatori da riconoscere a titolo di credito edilizio non possono essere superiori a quelli già riconosciuti dal piano regolatore generale prima dell'imposizione del vincolo;
- per l'acquisizione gratuita delle aree da destinare agli interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata di cui alla L.P. n. 21 del 1992 e alla L.P. n. 15 del 2005;
- per la cessione di alloggi ad ITEA s.p.a. in proprietà ovvero in disponibilità per la successiva locazione agli aventi diritto il locazione, per un periodo non inferiore a 15 anni, a costi concordati con la società medesima.

2. EDILIZIA ABITATIVA

Con l'entrata in vigore della legge, inizia a decorrere il **termine di 60 giorni** (scadenza 15 gennaio 2006) **per l'adozione della deliberazione della Giunta provinciale** di individuazione dei comuni dichiarati ad alta tensione abitativa per i quali la fissazione della riserva di indici edificatori da riservare ad edilizia pubblica, agevolata e convenzionata prevista dall'articolo 18 quinquies, comma 1, della L.P. n. 22 del 1991 costituisce un obbligo.

Nella fissazione della riserva si tiene conto anche delle aree a destinazione residenziale esistenti non ancora edificate nelle quali non siano state rilasciate concessione edilizie o presentate DIA ovvero approvati piani attuativi (articolo 12, comma 3).

3. DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

Come per la deliberazione di individuazione dei comuni ad alta tensione abitativa, anche per la deliberazione della Giunta provinciale di individuazione dei comuni ai quali si applica la disciplina dell'articolo 18 sexies e che quantifica il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze, con l'entrata in vigore della legge decorre il termine di 60 giorni stabilito per la sua adozione (15 gennaio 2006).

Il comma 5 dell'articolo 12 prevede che le varianti ai piani regolatori generali di adeguamento alla deliberazione di individuazione dei comuni e di fissazione del dimensionamento massimo degli alloggi per il tempo libero e vacanze devono essere adottate entro un anno dalla data di pubblicazione nel BUR della deliberazione predetta. Se il comune non adotta la variante nei termini stabiliti, la Giunta provinciale, previa diffida, nomina un commissario ad acta.

Con l'entrata in vigore della legge opera altresì **la salvaguardia** prevista dall'articolo 12. Le disposizioni in materia di salvaguardia determinano le condizioni che si illustrano di seguito per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Rilascio di concessioni edilizie per domande già presentate e presentazione di nuove domande di concessione e DIA

Fino all'adozione della deliberazione della Giunta provinciale di cui al comma 3 dell'articolo 18 sexies **nessun comune** può rilasciare concessioni edilizie o presentate denunce di inizio attività per la costruzione di **nuovi edifici da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanze** oppure **per il cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali** esistenti per la nuova destinazione ad alloggi per il tempo libero e vacanze.

Ne consegue che:

- le domande di concessione edilizia riguardanti alloggi per vacanze già presentate per le quali non è stata rilasciata la concessione edilizia entro il 15 novembre compreso o presentate a decorrere dal 16 novembre **rimangono sospese** per tutto il periodo di salvaguardia;
- **la sospensione** riguarda solo progetti che prevedono la realizzazione di **nuovi edifici** da destinare ad alloggi per vacanze; potranno quindi essere rilasciate concessioni edilizie per residenza ordinaria, come definita dall'articolo 18 sexies, purché tale destinazione sia espressamente indicata nella domanda di concessione e nella concessione edilizia, determinando un vincolo di destinazione a residenza ordinaria. **E' evidente che per tutto il periodo di salvaguardia non potrà essere assentito un cambio d'uso da residenza ordinaria ad alloggi per il tempo libero e vacanze.**
- **tutti i comuni**, nel periodo di salvaguardia di 60 giorni e comunque sino all'adozione della deliberazione della Giunta provinciale di cui al comma 3 dell'articolo 18 sexies, dovranno registrare la destinazione a residenza ordinaria degli alloggi assentiti; ad avvenuta adozione della deliberazione tale vincolo di

destinazione decadrà nei comuni non individuati mentre **per quelli individuati proseguirà la salvaguardia ed inizierà ad operare la disposizione di cui al comma 7, che impone la registrazione della destinazione in un apposito "elenco" comunale e l'annotazione nel libro fondiario;** per questi comuni la registrazione e annotazione predetta dovrà riguardare anche le concessioni edilizie rilasciate per residenza ordinaria nel periodo di salvaguardia antecedente all'adozione della deliberazione della Giunta provinciale;

- si precisa che saranno altresì applicabili, già nel periodo di salvaguardia, le disposizioni di cui al medesimo comma 7 e dei commi successivi in merito alle responsabilità del proprietario sul mantenimento della destinazione a residenza ordinaria, alla vigilanza di competenza dei comuni, alle sanzioni per la realizzazione abusiva di alloggi per tempo libero e vacanze;
- in seguito all'approvazione dei PRG in adeguamento all'articolo 18 sexies e alla deliberazione della Giunta provinciale, le domande sospese potranno essere evase nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dai PRG per gli alloggi per il tempo libero e vacanze nonché nel rispetto delle condizioni stabilite dai PRG medesimi per l'applicazione dell'articolo;
- possono invece essere rilasciate le concessioni edilizie relative a domande nonché a piani attuativi presentati entro il 26 agosto 2005, alle quali si applicano le disposizioni vigenti prima della data di entrata in vigore della legge; tuttavia il comma 9 dell'articolo 12 della L.P. n. 16 prevede che nel caso in cui i predetti piani attuativi non siano stati approvati entro la data di entrata in vigore della legge (15 novembre), i comuni possono subordinare la loro approvazione alla destinazione di una quota delle aree ad interventi di edilizia pubblica, agevolata o convenzionata;
- nei comuni individuati dalla Giunta provinciale ai sensi del comma 3 dell'articolo 18 sexies la misura di salvaguardia si applica sino all'approvazione delle varianti ai piani regolatori generali previste dal comma 4 dell'articolo 18 sexies;
- la nuova disciplina sugli alloggi per il tempo libero e vacanze non si applica **agli edifici con destinazione residenziale esistenti** alla data di entrata in vigore della legge;
- sono comunque soggetti alla disciplina prevista dall'articolo 18 sexies, **ivi compresa la salvaguardia**, gli interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari. E' fatto salvo invece il caso in cui l'ampliamento sia finalizzato al recupero di sottotetti e sia contenuto nel limite determinato dalle norme vigenti del piano regolatore generale a condizione che non superi il 15 per cento del volume dell'edificio esistente. Poiché la norma fa salvi i volumi residenziali esistenti, si considerano ammessi i seguenti interventi, anche per effetto di varianti a progetti già autorizzati:
 - a) progetti che, nel rispetto del volume residenziale esistente, prevedono un aumento delle unità immobiliari, ovviamente purché conformi alle norme vigenti dei PRG;
 - b) progetti che prevedono un ampliamento del volume esistente senza che siano aumentate le unità immobiliari preesistenti. Non saranno invece ammissibili le

varianti ai predetti progetti intese a ricavare nuove unità immobiliari nella parte soggetta ad ampliamento, fatto salvo il recupero dei sottotetti nei limiti di cui sopra.

Adeguamento dei PRG alle nuove disposizioni e varianti ai PRG in itinere

Il comma 8 dell'articolo 12 della L.P. n. 16 del 2005 prevede che nel caso di piani regolatori generali o loro varianti già adottati alla data di entrata in vigore della legge, i comuni interessati possono sospendere il procedimento di adozione definitiva fino all'assunzione delle deliberazioni della Giunta provinciale previste dall'articolo 18 quinquies, comma 2, e dall'articolo 18 sexies, comma 3, della legge provinciale n. 22 del 1991, come inseriti dagli articoli 4 e 5 della legge n. 16, per provvedere all'adeguamento della proposta di piano o sua variante alle deliberazioni medesime; qualora i piani o loro varianti siano già stati trasmessi alla Provincia per l'approvazione, la sospensione del procedimento di approvazione per il predetto adeguamento può essere richiesta dai comuni interessati alla Giunta provinciale.

La predetta sospensione è una facoltà (non un obbligo) riconosciuta in capo ai comuni; qualora le amministrazioni non intendano avvalersene, rimane fermo l'obbligo di adeguamento con ulteriori varianti specifiche nel rispetto dei termini e delle procedure previste dagli articoli 18 quinquies e 18 sexies della L.P. n. 22 (si applicano in ogni caso le disposizioni sulle varianti per opere pubbliche ai sensi dell'articolo 42 della L.P. n. 22 del 1991).

Altre disposizioni di immediata applicazione

Risultano altresì di immediata applicazione le seguenti ulteriori norme di modifica della L.P. n. 22 del 1991:

- l'esenzione per la prima casa riconosciuta anche a favore delle cooperative edilizie, ai sensi delle modifiche introdotte al comma 2 dell'articolo 111 della L.P. n. 22 del 1991; tale nuova disposizione è applicabile alle concessioni edilizie non ancora rilasciate purché gli interessati provvedano alla stipula della convenzione prevista dalla nuova norma;
- le norme in materia di edilizia convenzionata di cui al nuovo articolo 111 bis.

Nuove disposizioni in materia di sanzioni per cartelli ed altri mezzi pubblicitari abusivi

Una particolare menzione meritano le modificazioni all'articolo 132 della L.P. n. 22 del 1991 in materia di sanzioni per i cartelli pubblicitari abusivi installati **in aree non destinate specificatamente ad insediamento**.

Le nuove disposizioni prevedono:

- l'estensione dell'**obbligo di richiedere l'autorizzazione** preventiva anche per l'installazione di cartelli e gli altri mezzi pubblicitari **apposti su mezzi mobili**, limitatamente ai casi di sosta nel medesimo luogo per un periodo superiore alle ventiquattro ore;
- l'**abrogazione** delle norme che prevedevano la possibilità di richiedere l'autorizzazione in **sanatoria**;

- la previsione che l'assenza dell'autorizzazione (di competenza della Commissione provinciale per la tutela paesaggistico-ambientale - CTP) o la difformità da essa comporta in ogni caso l'applicazione di una sanzione pecuniaria da euro 1.000 a euro 3.000 a carico, in solido, del proprietario del cartello o mezzo pubblicitario, del beneficiario della pubblicità e del proprietario del suolo. Nel caso in cui il cartello non venga rimosso entro il termine di due giorni dalla notificazione dell'ordinanza prevista dal comma 1, si applica l'ulteriore sanzione amministrativa di euro 100 per ciascun giorno di ritardo nella rimozione.

* * * * *

In attesa dell'effettuazione degli incontri di approfondimento anticipati in premessa, gli Uffici competenti del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio rimangono a disposizione per fornire gli ulteriori chiarimenti necessari per la prima applicazione della legge.

Distinti saluti.

L'ASSESSORE
- Mauro Gilmozzi -