



Comune di Folgaria

Provincia di Trento

Via Roma, 60 - C.A.P. 38064

Tel. 0464/1982040 - Fax 0464/350201

Codice Fiscale e P. IVA 00323920223

E-mail: info@comune.folgaria.tn.it

PEC: comune@pec.comune.folgaria.tn.it

www.comune.folgaria.tn.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 047

del Consiglio comunale

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 di data 18 dicembre 2020 ad oggetto "Esclusione dell'applicazione del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 6 agosto 2020, n. 6, in materia di cambio d'uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della stessa.". Esclusione dell'applicazione del comma 2 dell'art. 55 della L.P. 6 agosto 2020 n. 6, in materia di cambio d'uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della stessa.

=====
L'anno duemilaventuno, addì trenta del mese di dicembre alle ore 21.00, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocato, in adunanza ordinaria, il Consiglio comunale.

All'appello nominale sono presenti i Consiglieri signori:

	assenti			assenti	
	giust.	ingiust.		giust.	ingiust.
CAPPELLETTI Nicola	X		MATTUZZI Andrea		
CARBONARI Erich	X		PLOTEGHER Angela		
CARBONARI Laura			POLA Georgia	X	
CUEL Ivano			RECH Michael		
CUEL Simone			RELLA Roberto	X	
LARCHER Fabrizio			SCHIR Stefania		
LARCHER Massimiliano			TEZZELE Marcello		
MARZARI Adriano			TOLLER Agostino	X	
MARZARI Martina			TOLLER Maurizio		

Assiste e partecipa il Segretario generale signora
Defrancesco dott.ssa Emanuela.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor
Larcher geom. Massimiliano

nella sua qualità di

Presidente del Consiglio

assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato, posto al n. 8 dell'ordine del giorno.

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 di data 18 dicembre 2020 ad oggetto “Esclusione dell’applicazione del comma 4 dell’art. 55 della L.P. 6 agosto 2020, n. 6, in materia di cambio d’uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della stessa.”. Esclusione dell’applicazione del comma 2 dell’art. 55 della L.P. 6 agosto 2020 n. 6, in materia di cambio d’uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della stessa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta provinciale n. 2572 di data 10.10.2003 è stato approvato il Piano Regolatore Generale Intercomunale dei Comuni di Folgaria, Lavarone e Luserna, entrato in vigore il successivo 22.10.2003, la cui ultima variante generale, precedente rispetto all’entrata in vigore della normativa di cui appresso, è stata approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 233 dd. 21.02.2020;
- con la L.P. 11.11.2005, n. 16, (cd. legge Gilmozzi) concernente “*Modificazioni della L.P. 05.09.1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio). Disciplina della perequazione, della residenza ordinaria e per vacanze ed altre disposizioni in materia di urbanistica*”, sono stati affrontati alcuni nodi fondamentali, quali la perequazione e compensazione urbanistica, nonché la distinzione tra il concetto di residenza per tempo libero e vacanze, intesa come alloggi destinati ad un uso saltuario a fini turistico-ricreativi (vacanze, ferie, weekend ecc.) e quello di residenza ordinaria, che raggruppa tutti gli altri tipi di destinazione abitativa diversi dal tempo libero e vacanza;
- con deliberazione n. 3015 dd. 30.12.2005 la Giunta provinciale ha individuato, ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio ed ai sensi dell’art. 18 sexies della L.P. 16/2005, i Comuni con una rilevante consistenza di alloggi per tempo libero e vacanze rispetto alle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, determinando per gli stessi la percentuale massima consentita di nuovi interventi destinati a questi usi rispetto al dimensionamento residenziale complessivo;
- con deliberazione n. 1281 dd. 23.06.2006 la stessa Giunta provinciale ha poi precisato modalità applicative, criteri, metodo e procedure di lavoro ai quali adeguarsi nella predisposizione degli strumenti urbanistici comunali, nonché l’iter per l’individuazione del fabbisogno abitativo di riferimento, volto ad evidenziare sia le necessità di sviluppo socio-economico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale, sulla base dei fattori demografici e sociali propri di ogni comunità;
- con ulteriore analoga deliberazione n. 2336 dd. 26.10.2007, la Giunta provinciale ha infine definito le norme attuative in materia di eccezioni al limite massimo del 50% del volume per il cambio di destinazione d’uso degli edifici non residenziali esistenti in alloggi per il tempo libero e vacanze, con vincolo a residenza ordinaria per il restante 50%, eccezioni che sostanzialmente attengono ad edifici di limitate dimensioni o collocati in aree non idonee ad una residenza stabile;
- con provvedimento del Consiglio comunale n. 50 del 06.12.2007 è stata deliberata la prima adozione della variante al P.R.G.I. in adeguamento normativo alla citata L.P. 16 del 2005, approvando la relazione illustrativa redatta dal responsabile dell’ufficio tecnico comunale dott. ing. Adamo Occoffer, variante puntuale successivamente adottata in via definitiva con deliberazione n. 19 dd. 24.06.2008;

- Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1898 di data 25 luglio 2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 32/1-II del 05.08.2008, veniva approvata la citata variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale dei Comuni di Folgaria, Lavarone e Luserna, riguardante il territorio di Folgaria, con la quale lo strumento urbanistico comunale è stato adeguato alle previsioni introdotte dalla L.P.11 novembre 2005 n. 16 (Disciplina degli alloggi destinati a residenza);
- Come rilevato nella citata deliberazione della Giunta Provinciale 1898/2008: *“Sotto il profilo dell’adeguamento alla l.p. n. 16/2005 il Comune di Folgaria ha rivisto le norme di attuazione della variante secondo le indicazioni contenute nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. Riguardo al tema del dimensionamento residenziale del piano il Comune, in sede di seconda adozione, ha ulteriormente motivato la scelta di non procedere al calcolo dimensionale, rinviando la verifica dei fabbisogni abitativi al termine di una fase di monitoraggio della durata di un anno. Fino a quella scadenza e all’avvenuta definizione del dimensionamento residenziale secondo i criteri fissati dalla Giunta provinciale, il Comune non stabilisce la quota spettante di residenza per tempo libero e vacanze e di fatto decide di non consentire alcun alloggio per vacanze sull’intero territorio comunale. Rispetto a tale decisione non si evidenziano particolari controindicazioni rispetto alla disciplina urbanistica provinciale, rimarcando tuttavia che la potenzialità edificatoria in vigore, calcolata dalla variante, non si configura come il dimensionamento residenziale del piano al fine dell’adeguamento alla l.p. n. 16/2005 e della definizione del contingente di case per tempo libero e vacanze.”*;
- con provvedimento del Consiglio comunale n. 32 dd. 9 agosto 2016 è stata approvata, la variante per la determinazione del dimensionamento residenziale, il calcolo del carico insediativo massimo, nonché l’individuazione del dimensionamento degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze ai sensi dell’art. 130 comma 3 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15;
- con la deliberazione del Consiglio comunale n. 34 dd. 30 giugno 2017 detta procedura di variante è stata adottata definitivamente;
- con la deliberazione della Giunta Provinciale n. 1138 di data 21 luglio 2017 è stata infine approvata la variante al PRGI per il dimensionamento degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze del comune di Folgaria; la medesima è entrata in vigore il 2 agosto 2017 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige n. 31 del 01/08/2017;

Chiarito che:

- tale quantificazione volumetrica, massima ammissibile alla residenza per tempo libero e vacanza, costituisce nuova volumetria, ricavata nella suddetta sede di adeguamento normativo e cartografico alla legge Gilmozzi sulla base dei criteri individuati dalla normativa provinciale di dettaglio ed attinenti, in sintesi, al previsto incremento dei nuclei familiari, agli interventi di edilizia abitativa pubblica, alla percentuale di abbandono territoriale, etc, comunque al fabbisogno di nuova volumetria edilizia residenziale nel decennio 2016-2026;
- i criteri assunti per la concreta assegnazione di tale nuova volumetria, codificati nell’art. 14ter “Disciplina delle nuove costruzioni residenziali” delle n.d.a. della suddetta variante, prevedono la sospensione della possibilità di realizzare nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze fino a specifico e nuovo provvedimento di variante; in sostanza, pur avendo determinato il contingente degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze il comune di Folgaria, anche con l’ultima variante ha confermato la scelta ultradecennale di differirne l’uso.

- la volumetria esistente alla data di adozione della variante di adeguamento normativo era ed è diversamente disciplinata dagli artt. 14quater “Disciplina degli edifici residenziali esistenti” e 14quinquies “Cambio di destinazione d’uso di edifici non residenziali” delle stesse n.d.a., i quali dettano le specifiche disposizioni in materia di recupero degli edifici esistenti in rapporto ai dettami della nuova disciplina legislativa in materia di destinazione abitativa, in conformità a quanto disposto dalle citate deliberazioni della Giunta Provinciale n. 3015 del 2005 e n. 2336 del 2007;
- in particolare il comma 2, lettera a) di quest’ultimo articolo, dispone che “Il volume <oggetto di trasformazione d’uso di edifici non residenziali> destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanza non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria” e difatti, coerentemente con quanto appena riportato al secondo capoverso in materia di nuova edificazione, il successivo comma 3 dispone che “Il volume destinato <per trasformazione dell’esistente> ad alloggi per il tempo libero e vacanza di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato al Comune, ai sensi dell’art. 18 sexies della L.P. 22/1991 e ss.mm”;

Riconosciuto che, dalla suindicata normativa di attuazione e prima ancora dalla lettura complessiva di quella riforma in materia di distinzione della destinazione abitativa in “residenziale ordinaria” e “residenziale per tempo libero e vacanza”, emerge in tutta evidenza il principio generale della riforma stessa secondo il quale i comuni soggetti ad essa non possono più rilasciare concessioni edilizie per nuova edificazione residenziale “libera”, salve tassative eccezioni (contingente massimo ed altre non rilevanti nella specie), bensì possono agire liberamente sulla conservazione del volume residenziale esistente, nonché – fuori dal contingente assegnato – acconsentire al recupero di volumi diversi per edificazione libera nei limiti della metà del loro volume complessivo. Ciò in effetti persegue il fondamentale risultato di limitare enormemente l’ulteriore consumo di nuovo territorio a scopo abitativo, a tutto vantaggio del recupero del patrimonio edilizio già esistente in esso;

Atteso che tale impianto normativo, rimasto immodificato sino ai giorni nostri e recepito tout court nell’art. 57 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale) non ha mai visto un’applicazione nel comune di Folgaria che negli anni ha variato, modificato e rettificato il piano regolatore generale senza mai prevedere aree destinate alla residenza per il tempo libero e vacanze;

Visto ora l’art. 55 della L.P. 6 agosto 2020, n. 6, approvata per fronteggiare le conseguenze socio-economiche dell’emergenza epidemiologica da Covid-19, ai sensi del quale spetta ai comuni sottoposti al contingente di sviluppo edilizio vincolato alla residenza ordinaria di adottare, entro il 31 dicembre 2021, una variante puntuale al piano regolatore per l’individuazione del dimensionamento massimo degli interventi di cambio d’uso di edifici esistenti per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanza. Detto articolo disciplina in dettaglio la tipologia di interventi dallo stesso contemplati, ed al comma 4 dispone che, per ragioni connesse all’emergenza sanitaria e ferme le finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, fino a quella data sono ammessi i predetti cambi d’uso in alloggi liberi entro un contingente pari al 10% del dimensionamento allora individuato per la residenza ordinaria, salvo che il Consiglio comunale non si pronunci entro il 20 dicembre 2020 nel senso di non far luogo all’applicazione di tale disciplina transitoria;

Richiamata la propria deliberazione n. 39 di data 18 dicembre 2020 con la quale è stata esclusa l'applicazione sul territorio del Comune di Folgaria del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 6 agosto 2020, n. 6, in materia di cambio d'uso di edifici esistenti alla data del 7 agosto 2020 per il periodo transitorio (dal 21 dicembre 2020 al 31 dicembre 2021) rimandando alla variante non sostanziale prevista al comma 1 dell'art. 55 della predetta legge provinciale, da adottarsi entro il 31 dicembre 2021, una più oculata quantificazione complessiva del dimensionamento massimo ammissibile all'edificazione libera sul territorio di Folgaria;

Atteso che la previsione di cui all'art. 55 della L.P. 6/2020 contempla l'ipotesi di cambio d'uso in alloggi per il tempo libero e vacanze del patrimonio edilizio realizzato successivamente alla data del 16 novembre 2005 (data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16) ed esistenti alla data del 7 agosto 2020;

Ricordato che con delibera della Giunta Comunale n.129 di data 02 luglio 2020 è stato approvato avviso preliminare all'avvio del procedimento di Variante al P.R.G. di Folgaria Art. 37 comma 1 della Legge provinciale 12 agosto 2015, n.15; i cui contenuti sono espressamente finalizzati alla:

- Verifica puntuale delle previsioni in materia di edilizia residenziale ordinaria e per il tempo libero e vacanze in coerenza con i contenuti del "Dimensionamento residenziale" e del "Carico insediativo massimo" di cui alla Delibera del Consiglio comunale n. 5 di data 16 febbraio 2017.
- Verifica dei contenuti dei piani attuativi previsti dal PRG in funzione della necessità di favorirne l'attuazione anche attraverso una verifica delle previsioni urbanizzative e degli indici edificatori.
- Applicazione degli strumenti di partenariato pubblico/privato al fine di avviare processi di valorizzazione delle strutture edilizie dismesse anche attraverso il cambio della destinazione d'uso.
- Individuazione di nuove strategie di valorizzazione dei beni di proprietà pubblica e del patrimonio edilizio pubblico e privato;

Ritenuto opportuno rinviare la trattazione della materia di cambio d'uso di edifici esistenti come attualmente disciplinati dal Capitolo II (dall'art. 14bis all'art. 14tsexieser) delle norme di attuazione del P.R.G. alla variante al P.R.G. di Folgaria in corso di elaborazione ai sensi dell'Art. 37 comma 1 della Legge provinciale 12 agosto 2015, n.15, in quanto le previsioni in materia di edilizia residenziale ordinaria e per il tempo libero e vacanze devono necessariamente essere inserite nel più ampio contesto della variante in corso di elaborazione anche al fine dell'eventuale utilizzo del contingente di cui al comma 2 dell'art. 14 ter delle citate norme di attuazione del P.R.G.;

Preso atto del parere in ordine alle regolarità tecnico-amministrativa, propedeutico ai fini dell'adozione del presente provvedimento, espresso dal dott. arch. Luca Eccheli, ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice Enti Locali approvato con L.R. 2/2018;

Accertato che non necessita acquisire il parere di regolarità contabile, dato il contenuto del presente provvedimento;

Vista la L.P. 11.11.2005, n. 16 e ss.m., la L.P. 04.03.2008, n. 1, e la L.P. 04.08.2015 N. 15 e ss.mm.;

Vista la L.P. 6.08.2020, n. 6;

Visti gli artt. 49, 182, 183, comma 3, 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano dai 13 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

Di non avvalersi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 55 della L.P. 6 agosto 2020, n. 6, in materia di cambio d'uso di edifici esistenti alla data del 7 agosto 2020, per le motivazioni esposte in premessa e, conseguentemente, di non fissare la quota massima degli interventi di cambio di cambio d'uso di tali edifici mediante l'adozione di una specifica variante al PRG così come prevista al comma 1 dell'art. 55 della predetta legge provinciale e da adottarsi entro il 31 dicembre 2021;

Di rinviare all'espressa trattazione della materia di cambio d'uso di edifici esistenti come attualmente disciplinati dal Capitolo II (dall'art. 14bis all'art. 14tsexieser) delle norme di attuazione del P.R.G.I. alla variante al P.R.G. di Folgaria in corso di elaborazione ai sensi dell'Art. 37 comma 1 della Legge provinciale 12 agosto 2015, n.15 in quanto le previsioni in materia di edilizia residenziale ordinaria e per il tempo libero e vacanze devono necessariamente essere inserite nel più ampio contesto della variante in corso di elaborazione.

Di inoltrare al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia autonoma di Trento copia del presente provvedimento, per le determinazioni di competenza;

Di dare atto che la presente deliberazione diventa esecutiva dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione, a sensi dell'art. 183, 3° comma, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2;

Di dare evidenza al fatto, e ciò ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23, che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Comunale, da parte di ogni cittadino, ex art. 183, 5° comma del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2 durante il periodo di pubblicazione, nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 entro 120 giorni, o, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del D. Lgs. 2.7.2010 n. 104.

* * * * *

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to geom. Massimiliano Larcher

Il Segretario generale
F.to dott.ssa Emanuela Defrancesco

=====

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è stato pubblicato sul portale telematico www.albotelematico.tn.it il 03.01.2022 per rimanervi 10 giorni consecutivi.

Il Segretario generale
- F.to dott.ssa E. Defrancesco -

=====

Ai sensi dell'art. 183, 3° comma, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, la presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul portale telematico per dieci giorni consecutivi. Nel corso del periodo di pubblicazione non sono state presentate opposizioni.

Lì _____

Il Segretario generale
- F.to dott.ssa E. Defrancesco -

=====

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Lì _____

Il Segretario generale
- F.to dott.ssa E. Defrancesco -