



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 3
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

APPROVAZIONE DEGLI OBIETTIVI PRELIMINARI AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL P.R.G. RIFERITA ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI “RECUPERO DEI SOTTOTETTI DI EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI” DI CUI ALL’ART. 110 BIS DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15

L'anno duemilaventisei addì dodici del mese febbraio (12.02.2026), alle ore 18:35 nella Sala Civica della Rocca, a seguito di regolare convocazione recapitata a termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica.

All'appello iniziale risultano presenti i seguenti Consiglieri comunali:

ZANONI ALESSIO – Sindaco
ALDRIGHETTI ELISABETTA
ANGELINI BARBARA
BERTOLDI GABRIELE
BETTA SILVIA
BOLLETTIN RENZA
CAPRONI MARIO
CAROTTA MIRKO
GIUPPONI MATILDE
MAMONE SALVATORE
MASCARO LOREDANA
MERCADANTE FRANCESCA
MOLINARI MARIA PIA
MOSANER ADALBERTO
PELLEGRINI STEFANIA
PICCIANI MARIA CARMELA
PRANDI RUDY
SANTI CRISTINA
SANTONI NICOLA
ZUCCHELLI MATTEO

Risultano assenti i Consiglieri comunali:

CHIZZOLA TIZIANO
VIVALLEDI GIOVANNI

e pertanto sono complessivamente presenti n. 20, componenti del Consiglio.

E' presente alla riunione l'Assessore esterno Livia Ferrario.

Assiste: Cattoi Anna - Segretario Generale Reggente.

Il signor Mosaner Adalberto - Presidente del Consiglio Comunale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza ed invita il Consiglio Comunale alla trattazione dell'oggetto suindicato, posto al n. 4 dell'ordine del giorno.

^^ Entra il Consigliere Chizzola. Il numero dei presenti sale a 21. ^^

Relazione.

Premesso che la L.p. 4 agosto 2015, n. 15 è stata aggiornata dall'art. 24 della L.p. 8 luglio 2025, n. 3 introducendo l'art. 110 bis, volto a disciplinare il recupero dei sottotetti ai fini abitativi al di fuori degli insediamenti storici.

Preso atto che la normativa provinciale di cui all'art. 110 bis consente interventi di sopraelevazione nei limiti di un'altezza massima pari a 2,20 metri, ammessi sull'intero piano e all'interno della sagoma esistente.

Richiamato l'art. 110 bis, comma 2, che stabilisce che: *“Se il recupero dei sottotetti previsto dal comma 1 è in contrasto con gli indici previsti dal PRG, l'intervento può essere comunque realizzato se il comune non ha escluso questa possibilità con la variante prevista ai sensi dell'articolo 122, comma 8 novies”* e considerato che l'efficacia del predetto comma è formalmente differita al 1° agosto 2026.

Rilevato che, in relazione ai predetti interventi di sopraelevazione, l'Amministrazione comunale intende definire, mediante variante al PRG, specifiche condizioni applicative volte a riservare l'utilizzo degli spazi recuperati prioritariamente alla funzione di prima casa di abitazione, escludendone l'uso per locazioni brevi o finalità turistiche, in considerazione della crescente emergenza abitativa che coinvolge in modo significativo famiglie, giovani e lavoratori.

Viste e considerate le dinamiche demografiche, sociali, economiche e territoriali attualmente in atto, che rendono necessario avviare misure concrete di contrasto al disagio abitativo anche attraverso strumenti urbanistici, in coerenza con gli indirizzi programmatici assunti dal Consiglio comunale con delibera n. 16 del 12.6.2025 e delle conseguenti attività operative definite nel DUP approvato in Consiglio comunale con delibera n. 47 del 30.10.2025, si ritiene quindi opportuno concentrare l'utilizzo degli spazi abitativi anzitutto a servizio della prima casa di abitazione prevedendo, in questo caso, disposizioni *ad hoc* per il recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici.

Preso atto che l'attivazione di misure sistematiche a favore dei residenti, finalizzate all'incremento dell'offerta di prime case nel territorio comunale, costituisce una priorità dell'azione amministrativa e si riflette anche sulla pianificazione urbanistica generale e sulle varianti al PRG.

Dato atto che la variante in tal senso, in conformità agli obiettivi programmatici di pianificazione territoriale, è finalizzata da un lato a consentire la sopraelevazione dei sottotetti esistenti, anche in deroga agli indici urbanistici, al fine di contenere il consumo di suolo, e dall'altro a vincolarne l'utilizzo alla destinazione abitativa quale prima casa.

Considerato inoltre che, per dare attuazione alla proposta di adeguamento all'art. 110 bis della L.p. 15/2015 e al fine di introdurre nello strumento urbanistico comunale specifiche prescrizioni volte a destinare la residenzialità prioritariamente a prima casa – e non a finalità turistiche – per gli interventi di recupero dei sottotetti al di fuori degli insediamenti storici, risulta necessario avviare una procedura di variante normativa ordinaria al PRG, anziché una procedura abbreviata.

Preso atto che il procedimento di adozione del PRG e delle relative varianti ordinarie è disciplinato dall'art. 37 della Legge provinciale n. 15/2015 il quale, per quanto interessa, dispone che:

“1. Preliminarmente all'avvio del procedimento di adozione del PRG, il comune pubblica un avviso, indicando gli obiettivi che intende perseguire, su un quotidiano locale e, per trenta giorni,

nell'albo pretorio del comune, nel sito internet del comune o nel sito internet del Consorzio dei comuni trentini. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare proposte non vincolanti, a fini meramente collaborativi. [...]

2. Decorso il periodo di pubblicazione previsto dal comma 1, il comune elabora il progetto di piano. [...]";

Rilevato che il passaggio alla fase di modifica progettuale del PRG vigente, nel caso specifico con una variante di tipo ordinario riguardante l'adeguamento alla fattispecie di cui all'art. 110 bis della L.p. 15/2015, può avvenire solo dopo l'approvazione, di competenza del Consiglio comunale, degli obiettivi di pianificazione a cui si vuole dare attuazione e dopo lo svolgimento delle iniziative di partecipazione collaborativa dei cittadini previste dalla normativa provinciale.

Evidenziato che, al fine di contrastare già nel breve periodo le difficoltà di accesso alla casa e di disincentivare la diffusione delle locazioni brevi che aggravano la crisi abitativa e determinano situazioni di vulnerabilità sociale, la definizione degli obiettivi di pianificazione risulta funzionale all'introduzione, nelle Norme Tecniche di Attuazione, di specifici limiti e condizioni volti a favorire l'uso degli alloggi come abitazioni stabili, in particolare mediante il recupero dei sottotetti al di fuori degli insediamenti storici ai sensi dell'art. 110 bis della L.p. 15/2015.

Considerato che gli obiettivi di pianificazione da perseguire in relazione a quanto sopra esposto, datati gennaio 2026 e preliminari alla fase di stesura e formazione dell'adeguamento del PRG vigente alle norme provinciali su recupero abitativo e sopraelevazione dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente provvedimento come predisposti d'ufficio e firmati digitalmente dal Responsabile comunale dell'Area Gestione del Territorio, ing. Thomas Giovannini.

Precisato che detti obiettivi sono stati definiti in apposito documento (Allegato n. 1), finalizzato a specificare esplicitamente i temi affrontati e le modalità con cui e per cui si andrà ad adeguare la normativa del PRG, con procedura ordinaria, relativamente all'operatività della disciplina dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, in base all'art. 110 bis della L.p. 15/2015.

Preso atto che, dal punto di vista della discrezionalità amministrativa nell'esercizio della programmazione urbanistica, l'iniziativa di formazione della successiva variante si fonda sul presupposto della tutela del diritto all'abitazione e della qualità dell'abitare, in una logica di residenza stabile e non temporanea, da mettere al centro delle politiche della casa e da promuovere anche nel contesto del PRG, con limitazioni applicative comunali da adottare in senso più restrittivo, per le necessità sopra espresse.

Ritenuto quindi meritevole di approvazione il documento, che forma parte integrante ed essenziale della presente deliberazione, di definizione degli obiettivi di pianificazione (Allegato n. 1), a cui far seguire la variante al PRG in argomento, riguardante il recepimento della disciplina per il recupero abitativo dei sottotetti al di fuori degli insediamenti storici prevista dall'art. 110 bis della L.p. 15/2015.

Precisato che la proposta in oggetto è stata esaminata in Commissione consiliare per l'urbanistica e l'edilizia in data 19 dicembre 2025 e in data 9 gennaio 2026.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessora Ferrario, anche ai fini della motivazione del presente atto.

Vista la L.p. 15/2015, "Legge provinciale per il governo del territorio".

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. 3.5.2018 n. 2.

Evidenziato, in particolare, che il presente provvedimento in materia urbanistica rientra nelle competenze del Consiglio comunale in conformità con l'art. 49, comma 3, lett. b) della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2.

Esaminato il documento proposto per la definizione degli obiettivi di pianificazione relativi all'oggetto, nell'elaborato tecnico a firma del Responsabile comunale dell'Area Gestione del Territorio, ing. Thomas Giovannini, che forma parte integrante ed essenziale del presente provvedimento.

Visto il parere favorevole reso in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. 3.5.2018, n. 2.

Dato atto che la presente deliberazione non presenta profili di rilevanza contabile e non necessita pertanto dell'espressione del parere di regolarità contabile di cui all'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. 3.5.2018, n. 2.

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 186 dd. 28.3.2019.

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Comunali, come da verbale di seduta, dove sono riportate anche le dichiarazioni di voto.

A seguito di votazione palesemente espressa per alzata di mano, ed il cui esito è proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori, e che ha conseguito il seguente risultato:

- Consiglieri/e presenti ai fini del numero legale : n. 21
- Consiglieri/e astenuti : n. 6 (Aldrighetti Elisabetta, Betta Silvia, Mamone Salvatore, Molinari Maria Pia, Santi Cristina, Santoni Nicola)
- Consiglieri/e presenti ai fini della votazione : n. 15
- voti favorevoli n. 15 (Zanoni Alessio, Angelini Barbara, Bertoldi Gabriele, Bollettin Renza, Caproni Mario, Carotta Mirko, Chizzola Tiziano, Giupponi Matilde, Mascaro Loredana, Mercadante Francesca, Mosaner Adalberto, Pellegrini Stefania, Picciani Maria Carmela, Prandi Rudy, Zucchelli Matteo)
- contrari n. 0

DELIBERA

1. di approvare, secondo le motivazioni specificate in premessa e che qui si intendono ripetute, trascritte e condivise, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37, comma 1 della L.p. 4 agosto 2015 n.

15, il documento denominato **“Obiettivi preliminari al procedimento di variante al PRG riferita alla disciplina degli interventi di ‘Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici’ di cui all’art. 110 bis della L.p. 4 agosto 2015 n. 15”** (Allegato n. 1), firmato digitalmente dal Responsabile comunale dell’Area Gestione del Territorio, ing. Thomas Giovannini, che forma parte integrante ed essenziale della presente deliberazione;

2. di dare evidenza che l’Amministrazione, previo avviso da pubblicarsi su un quotidiano locale e, per la durata di 30 giorni, nell’Albo pretorio e sul sito web istituzionale del comune, deve assicurare le specifiche forme di pubblicità, di diffusione e di partecipazione dei cittadini in merito a tale documento, affinché chiunque possa presentare proposte non vincolanti, a titolo meramente collaborativo, rispetto a quanto rappresentato negli obiettivi preliminari di pianificazione;
3. di dare evidenza, in applicazione dell’art. 4, comma 4, della l.p. 23/1992 e ss.mm., che avverso il presente provvedimento è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ex art. 183, comma 5 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con L.R. 3.5.2018, n. 2 e ss.mm., nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D.Lgs. 2.7.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto e attuale.

^^^^

Accertata inoltre l’opportunità di dichiarare immediatamente esecutivo il presente provvedimento, al fine consentire il regolare svolgimento dell’azione amministrativa, il Presidente invita il Consiglio comunale a votare in merito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

A seguito di votazione palesemente espressa per alzata di mano, ed il cui esito è proclamato dal Presidente con l’assistenza degli scrutatori, e che ha conseguito il seguente risultato:

- Consiglieri/e presenti ai fini del numero legale : n. 21
- Consiglieri/e astenuti : n. 6 (Aldrighetti Elisabetta, Betta Silvia, Mamone Salvatore, Molinari Maria Pia, Santi Cristina, Santoni Nicola)
- Consiglieri/e presenti ai fini della votazione : n. 15
- voti favorevoli n. 15 (Zanoni Alessio, Angelini Barbara, Bertoldi Gabriele, Bollettin Renza, Caproni Mario, Carotta Mirko, Chizzola Tiziano, Giupponi Matilde, Mascaro Loredana, Mercadante Francesca, Mosaner Adalberto, Pellegrini Stefania, Picciani Maria Carmela, Prandi Rudy, Zucchelli Matteo)
- contrari n. 0

d e l i b e r a

di dichiarare la presente deliberazione, per l’urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm..

TG/mi

Allegati parte integrante:

- Obiettivi

(impronta: 267EF2DC4F22355D25B6926B9A224BD8C77670D2CB91672DA3F339BDF0CC5B15)

Letto, approvato e sottoscritto.

**Mosaner Adalberto - Presidente del
Consiglio Comunale**

Cattoi Anna - Segretario Generale Reggente

Alla presente è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- iter pubblicazione ed esecutività.



COMUNE DI RIVA DEL GARDA
(Provincia di Trento)

Gestione del Territorio

Proposta di deliberazione di Consiglio: 2026/51 del 12/01/2026

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: APPROVAZIONE DEGLI OBIETTIVI PRELIMINARI AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL P.R.G. RIFERITA ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI “RECUPERO DEI SOTTOTETTI DI EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI” DI CUI ALL’ART. 110 BIS DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Riva del Garda, 12/01/2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA/UNITA' OPERATIVA

Giovannini Thomas



COMUNE DI RIVA DEL GARDA
PROVINCIA DI TRENTO

CAP 38066
Telefoni (0464) 573 888

Codice Fiscale 84001170228
Partita I.V.A. 00324760222

Deliberazione di Consiglio n. 3 del 12/02/2026

Oggetto: APPROVAZIONE DEGLI OBIETTIVI PRELIMINARI AL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL P.R.G. RIFERITA ALLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI “RECUPERO DEI SOTTOTETTI DI EDIFICI ESISTENTI AL DI FUORI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI” DI CUI ALL’ART. 110 BIS DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15

ATTESTAZIONE PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm.

La presente deliberazione è in pubblicazione all'albo pretorio dal **17/02/2026** al **27/02/2026** ai sensi dell’art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

lì, 17/02/2026

Cattoi Anna - Segretario Generale Reggente