



PIANO REGOLATORE GENERALE
Comune di: **RIVA DEL GARDA**

ing. **Thomas Giovannini**
RESPONSABILE AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO

data: **GENNAIO 2026**

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

Relazione illustrativa

Relazione

L'aggiornamento dello strumento pianificatorio comunale vigente, attraverso una variante normativa di tipo ordinario, ha la funzione fondamentale di definire una specifica disciplina per dare attuazione alle future attività edilizie riferite agli 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, neo-introdotto dall'art. 24 della l.p. 8 luglio 2025 n. 3.

Il tema urbanistico principale che l'Amministrazione vuole affrontare, in modo coerente con l'art. 110 bis, il cui comma 2 ha un'efficacia normativa formalmente differita al 1° agosto 2026, è quello di definire atti di pianificazione idonei a subordinare il recupero dei sottotetti a fini abitativi, al di fuori degli insediamenti storici, in contrasto con gli indici previsti dal PRG, a destinazioni d'uso vincolate al soddisfacimento di esigenze di "prima casa", e non per locazioni brevi o per vacanze. Tale indirizzo viene considerato un'opportunità e una prima risposta concreta a fronte dell'attuale emergenza abitativa, fenomeno sempre più pressante che coinvolge in misura significativa famiglie, giovani e lavoratori.

La variante ordinaria al PRG, quindi, prenderà avvio per poter rispettare quanto introdotto nella normativa provinciale e disciplinato con l'art. 110 bis sul recupero dei sottotetti finalizzato alla riconversione abitativa, al di fuori degli insediamenti storici, con un rialzamento massimo di 2,20 metri, ammissibile sull'intero piano, all'interno della sagoma esistente, per una sola volta e indipendentemente dagli indici del PRG.

A scala locale, l'obiettivo interconnesso con le nuove disposizioni in questione, è quello di agevolare la permanenza delle persone che scelgono di vivere stabilmente in città per cui, sia sulla base delle indicazioni programmatiche adottate in Consiglio comunale con delibera n. 16 del 12 giugno 2025 che delle conseguenti attività operative definite nel DUP approvato in Consiglio comunale con delibera n. 47 del 30 ottobre 2025, è fondamentale cercare di mettere in campo e di favorire azioni pratiche e più inclusive di contrasto al disagio abitativo, anche attraverso il PRG.

In questo quadro, la scelta di adeguare le norme del PRG in sede di adozione di una variante urbanistica, oltre a recepire l'art. 110 bis della Legge provinciale n. 15/2015 permette altresì di attivare espressamente una misura di incentivazione a favore dei residenti per tutelare l'offerta di "prima casa" sul territorio comunale. Tale obiettivo sarà perseguito attraverso l'introduzione di una previsione urbanistica puntuale, vincolante e mirata, che stabilisca l'utilizzo dei nuovi spazi abitabili derivanti dal recupero dei sottotetti, ai sensi dell'art. 110bis della Legge provinciale n. 15/2015, comma 2, esclusivamente per finalità residenziali di tipo stabile.

Concetto che si tradurrà, all'interno del PRG, in una disciplina applicativa funzionale a privilegiare, d'ora in avanti, un utilizzo abitativo degli immobili riservato soltanto a "prima casa", in questo specifico caso nell'ambito circoscritto, per l'appunto, al recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, realizzati in contrasto agli indici previsti dal PRG.

Conseguentemente la variante, con procedimento ordinario da adottare entro il prescritto termine del 1° agosto 2026, per quanto finora detto avrà l'obiettivo di:

- a) ammettere nello strumento urbanistico comunale specifiche prescrizioni normative per destinare la residenzialità prioritariamente a "prima casa" di abitazione, e non per finalità turistiche, per quanto relativo alla realizzazione dei futuri interventi progettuali di recupero dei sottotetti al di fuori degli insediamenti storici, di cui all'art. 110 bis, comma 2, della Legge provinciale n. 15/2015.

In definitiva, si dovrà dare luogo alla trasposizione in norma di un'apposita modifica al PRG per dare attuazione al seguente obiettivo, già nel breve periodo:

OBIETTIVO DI BREVE PERIODO		
Adeguamento normativo all'art. 110 bis della L.p. n. 15/2015	>	Disincentivare la proliferazione delle locazioni brevi che aggravano la crisi abitativa con particolari limitazioni d'intervento volte all'uso degli alloggi, ricavati nello specifico dal recupero dei sottotetti al di fuori degli insediamenti storici, in contrasto con gli indici previsti dal PRG, come abitazioni stabili per la " <u>prima casa</u> ".