



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 32 DEL CONSIGLIO COMUNALE

**VARIANTE ORDINARIA N. 17 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG),
RELATIVA A MODIFICHE NORMATIVE PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI
SOTTOTETTI AL DI FUORI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI DI CUI
ALL'ART. 110 BIS DELLA L.P. 15/2015 - ADOZIONE IN VIA PRELIMINARE**

L'anno duemilaventisei addì tre del mese giugno (03.06.2026), alle ore 18:30 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
ANGELINI BARBARA
BERTOLDI GABRIELE
BOLLETTIN RENZA
CAPRONI MARIO
CAROTTA MIRKO
CHIZZOLA TIZIANO
GIUPPONI MATILDE
MASCARO LOREDANA
MERCADANTE FRANCESCA
MOLINARI MARIA PIA
MOSANER ADALBERTO
PELLEGRINI STEFANIA
PICCIANI MARIA CARMELA
ZUCCHELLI MATTEO

Risultano assenti i Consiglieri comunali:

ALDRIGHETTI ELISABETTA
BETTA SILVIA
MAMONE SALVATORE
PRANDI RUDY
SANTI CRISTINA
SANTONI NICOLA
VIVALDELLI GIOVANNI

e pertanto sono complessivamente presenti n. 15, 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. 6 dell'ordine del giorno.

^^ Escono i Consiglieri Chizzola e Bollettin. Il numero dei presenti scende a 13.^^

Relazione.

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

Considerato che tale disciplina consente il recupero dei sottotetti anche in deroga agli indici urbanistici previsti dal PRG, salvo che il Comune, entro il termine del 1° agosto 2026, non disponga diversamente mediante variante urbanistica semplificata.

Preso atto pertanto che, ricorrendo allo strumento della variante urbanistica, la norma in oggetto attribuisce all'Amministrazione la facoltà di non ammettere sul proprio territorio comunale la realizzazione di interventi di recupero dei sottotetti, in deroga agli indici del PRG.

Tenuto conto che la presente variante n. 17 nasce dall'esigenza di recepire la disciplina provinciale, prevedendo tuttavia che il recupero dei sottotetti in deroga agli indici urbanistici sia ammesso esclusivamente per finalità di "prima casa", con esclusione di utilizzi turistici.

Considerato che la crescente tensione abitativa, quale tema di primario rilievo nel territorio, impone l'adozione di misure urbanistiche volte ad aumentare l'offerta di alloggi destinati ai residenti.

Dato atto che la presente variante n. 17 introduce misure urbanistiche, mediante modifiche normative, finalizzate a disciplinare in modo specifico il recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, consentito in deroga agli indici della pianificazione, subordinandolo all'utilizzo abitativo quale "prima casa".

Rilevato che l'adeguamento normativo del PRG risulta quindi operato, ai sensi dell'art. 110 bis della L.p. 15/2015 e indipendentemente dagli indici urbanistici, disciplinando una prescrizione che determini usi residenziali vincolati a rispettare un fabbisogno abitativo primario.

Evidenziato che, al fine di assicurare il rispetto del vincolo di destinazione d'uso a "prima casa", sono stati introdotti nelle N.T.A. limiti agli interventi di sopraelevazione al di fuori degli insediamenti storici, quali misure volte a contrastare la vulnerabilità sociale derivante dall'emergenza abitativa e a favorire un'offerta abitativa destinata a esigenze residenziali primarie, in luogo di utilizzi per locazioni brevi.

Considerato che, per recepire l'adeguamento normativo del PRG succitato, connotato dalla discrezionalità che lo contraddistingue in relazione appunto alla scelta del Comune strettamente inerente alla fruizione come "prima casa" nel recupero in deroga dei sottotetti, in sede di adozione è necessario seguire l'iter approvativo di variante urbanistica con procedura ordinaria di cui all'art. 39, comma 1, della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, rientrando nelle competenze del Consiglio comunale a deliberare in materia di piani urbanistici ai sensi dell'art. 49 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm..

Rilevato inoltre che la L.p. 4 agosto 2015 n. 15, al comma 1 dell'art. 37 prevede che, preliminarmente all'avvio del procedimento di adozione del PRG o di una nuova variante ordinaria, il Comune in un'ottica di condivisione e di partecipazione è tenuto a rendere pubblici gli obiettivi che intende perseguire affinché chiunque, per 30 giorni, possa presentare proposte non vincolanti a fini meramente collaborativi e/o fornire contributi sulle scelte di pianificazione programmate.

Visto che, secondo le modalità previste dal citato art. 37, comma 1, della L.p. 4 agosto 2015 n. 15, con deliberazione del 12 febbraio 2026 n. 3, il Consiglio comunale ha approvato 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”, proprio per dare operativamente avvio alla successiva formazione della revisione urbanistica in essi stabilita.

Preso atto che il Comune in data 3 marzo 2026 ha pubblicato l’avviso di approvazione del documento degli obiettivi su un quotidiano locale e per 30 giorni consecutivi, a decorrere dal 3 marzo 2026 e fino al 2 aprile 2026 compreso, all’albo pretorio e nel sito internet istituzionale, quale fase partecipativa in cui però non sono stati trasmessi apporti collaborativi correlati.

Tenuto conto che la presente variante n. 17 (datata aprile 2026), rientrante tra quelle qualificate di tipologia ordinaria, è predisposta d’ufficio, entro la scadenza del termine del 1° agosto 2026 fissato dall’art. 122, comma 8 novies, L.p. 15/2015, con contenuti di adeguamento dello strumento urbanistico alle norme provinciali su recupero abitativo e sopraelevazione dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, ricorrendo come progettista al Responsabile dell’Area Gestione del Territorio, ing. Thomas Giovannini, che ha firmato digitalmente tutta la documentazione inerente.

Sulla proposta di variante ordinaria in oggetto merita di essere precisato che, in relazione all’operatività della disciplina dei sottotetti contenuta nell’art. 110 bis della L.p. 4 agosto 2015 n. 15, si adegua la normativa urbanistica nel testo dei nuovi artt. 11 e 11 bis delle N.T.A. ove si prevede che, per interventi in contrasto con gli indici del PRG comunale, la finalità abitativa sottesa dovrà sempre rispettare un vincolo di destinazione d’uso a “prima casa”.

Considerato che il diritto alla casa costituisce una criticità socio-economica crescente, che impone l’adozione di misure idonee a contenere il disagio abitativo, anche mediante strumenti di pianificazione urbanistica volti a incrementare l’offerta di residenze di tipo “stabile”, in luogo di quelle “temporanee”.

Dato atto che le modifiche normative risultanti dalla variante n. 17 sono specificate e consultabili in apposita “Relazione illustrativa” allo scopo redatta d’ufficio, facente parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, a cui pertanto si rimanda direttamente per un completo approfondimento.

Visto che con il presente provvedimento di variante urbanistica ordinaria n. 17, corrispondente all’adeguamento del PRG all’art. 110 bis della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, da cui deriva oggettivamente la fattispecie relativa al recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici, vengono proposte disposizioni normative da intendersi come limitazioni applicative comunali adottate in senso più restrittivo, per le necessità sopra espresse.

Dato atto che la presente variante persegue obiettivi di sostenibilità, limitando il consumo di suolo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, e che, in relazione ai suoi contenuti, non è soggetta a valutazione ambientale ai sensi dell’art. 20 della L.p. 15/2015 e del d.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e ss.mm., in quanto disciplina esclusivamente aspetti edilizi e modalità di intervento riguardanti il recupero dei sottotetti in edifici esistenti esterni agli insediamenti storici.

Considerato che, ai sensi del terzo comma dell’art. 37 della legge provinciale n. 15/2015, gli elaborati di variante in argomento, adottati in via preliminare da parte del Consiglio comunale, dovranno essere depositati a disposizione del pubblico per sessanta giorni consecutivi e trasmessi

tempestivamente, a fini di verifica, al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. e alla Comunità, se è stato approvato il PTC o il relativo stralcio.

Chiarito che relativamente alla variante n. 17, che rappresenta una modifica c.d. ordinaria, non operano le limitazioni specificate dal secondo comma dell'art. 42 della L.p. n. 15/2015, essendo state elaborate dal Comune solo variazioni del PRG con procedimenti semplificati, nell'ultimo biennio (cfr. varianti al PRG non sostanziali n. 16/2025 e n. 13 bis/2023).

Precisato che la proposta di variante al PRG in oggetto è stata esaminata in Commissione consiliare per l'urbanistica e l'edilizia in data 23.4.2026.

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".

Esaminata la variante ordinaria n. 17 relativa all'oggetto, costituita dai seguenti elaborati tecnici su supporto informatico firmati digitalmente dal Responsabile comunale dell'Area Gestione del Territorio, ing. Thomas Giovannini, che ne formano parte integrante ed essenziale, così composti:

- Relazione illustrativa;
- N.T.A. Norme tecniche di attuazione modificate (testo coordinato).

Ritenuta la suddetta proposta di variante al PRG meritevole di adozione preliminare, per le motivazioni riportate in premessa e conformemente agli obiettivi di pianificazione da perseguire in recepimento della disciplina per il recupero abitativo dei sottotetti al di fuori degli insediamenti storici, approvati dal Consiglio comunale con deliberazione dd. 12.2. 2026 n. 3.

Evidenziato che la variante al PRG n. 17 rientra tra quelle considerate ordinarie ai sensi dell'art. 39, comma 1, della L.p. 15/2015.

Dato atto che la presente deliberazione costituisce adozione in via preliminare della variante normativa ordinaria n. 17 al PRG e che dovrà dunque seguire la procedura prevista dagli artt. 37, 38 e 39 della L.p. 15/2015:

- la presente deliberazione di adozione della variante normativa ordinaria n. 17 alla pianificazione locale, con tutta la relativa documentazione tecnica costitutiva, è resa pubblica e consultabile nel sito istituzionale del comune ed è depositata in libera visione presso gli uffici comunali per 60 (sessanta) giorni consecutivi, mediante avviso da pubblicarsi su un quotidiano locale, nell'albo pretorio e sul sito web istituzionale;
- nel medesimo periodo di deposito gli atti adottati di cui sopra sono tempestivamente trasmessi alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e alla Comunità Alto Garda e Ledro;
- nel periodo di deposito chiunque potrà presentare al comune osservazioni nel pubblico interesse riferite alla variante ordinaria n. 17 allo strumento urbanistico;

- nei 20 (venti) giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, ove siano pervenute osservazioni, il comune ne dà notizia per estratto nel proprio sito internet e le rende disponibili al pubblico presso gli uffici comunali per 20 (venti) giorni consecutivi, per la presentazione da parte degli interessati di ulteriori osservazioni ricollegabili alle osservazioni stesse;
- ricevuti gli atti adottati, la struttura provinciale competente in materia di urbanistica procede all'indizione di una conferenza di pianificazione il cui esito costituisce parere conclusivo sulle scelte pianificatorie proposte, con eventuale indicazione di prescrizioni vincolanti;
- per l'adozione definitiva della variante al PRG viene quindi assunta una proposta di deliberazione da parte del Consiglio comunale, entro 120 (centoventi) giorni dal ricevimento del parere espresso dalla Provincia e valutate tutte le eventuali osservazioni pervenute;
- è possibile prescindere dall'adozione in via definitiva della variante solo quando non sono pervenute osservazioni né proposte di modifica in sede di verifica provinciale;
- la Giunta provinciale procede infine in sede propria all'approvazione della variante nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa documentazione comunale.

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 e ss.mm..

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 e ss.mm..

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. 13
- Consiglieri/e astenuti : n. 0
- Consiglieri/e presenti ai fini della votazione : n. 13
- voti favorevoli n. 12 (Zanoni Alessio, Angelini Barbara, Bertoldi Gabriele, Caproni Mario, Carotta Mirko, Giupponi Matilde, Mascaro Loredana, Mercadante Francesca, Mosaner Adalberto, Pellegrini Stefania, Picciani Maria Carmela, Zucchelli Matteo)
- contrari n. 1 (Molinari Maria Pia)

DELIBERA

1. di adottare in via preliminare, per le motivazioni esposte in premessa e che qui si intendono ripetute, trascritte e condivise, la **Variante 17 al Piano Regolatore Generale (PRG)**, di tipologia ordinaria, in recepimento dell'art. 110 bis della L.p. 4.8.2015, n. 15, inerente "Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici", costituita dalla documentazione firmata dal Responsabile comunale dell'Area Gestione del Territorio, ing. Thomas Giovannini, negli elaborati tecnici allegati in formato digitale al presente provvedimento che ne formano parte integrante ed essenziale e che di seguito si elencano:
 - Relazione illustrativa;
 - N.T.A. Norme tecniche di attuazione modificate (testo coordinato);
2. di trasmettere copia della presente deliberazione e degli allegati tecnici di Variante, in formato digitale, al servizio provinciale competente in materia di urbanistica e alla Comunità Alto Garda e Ledro, nel rispetto dell'art. 37, comma 3, della L.p. n. 15/2015;
3. di dare evidenza che, a partire dalla data odierna, con l'adozione della Variante in oggetto e con riguardo alle norme modificate rientranti nel relativo procedimento urbanistico trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 47, comma 1, della L.p. n. 15/2015;
4. 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 di consentire l'adozione preliminare della variante al PRG entro il 1° agosto 2026, termine di entrata in vigore della relativa disposizione provinciale, 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. 13
- Consiglieri/e astenuti : n. 0
- Consiglieri/e presenti ai fini della votazione : n. 13

- voti favorevoli n. 12 (Zanoni Alessio, Angelini Barbara, Bertoldi Gabriele, Caproni Mario, Carotta Mirko, Giupponi Matilde, Mascaro Loredana, Mercadante Francesca, Mosaner Adalberto, Pellegrini Stefania, Picciani Maria Carmela, Zucchelli Matteo)
- contrari n. 1 (Molinari Maria Pia)

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. 3.5.2018 n. 2 e ss.mm..

Allegati parte integrante:

- Relazione illustrativa

(impronta: 4E4D4D894B5E1DF3DF14E80603E5F2D02D49A96915D29557225B5A30458B83C0)

- Norme modificate

(impronta: D2AC303D82B14BC7371F90A78202BF936847708EA244A1136FCEE64BF1803016)

TG/mi

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: 2026/965 del 28/04/2026

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: VARIANTE ORDINARIA N. 17 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG),
RELATIVA A MODIFICHE NORMATIVE PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI
SOTTOTETTI AL DI FUORI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI DI CUI ALL'ART. 110 BIS
DELLA L.P. 15/2015 - ADOZIONE IN VIA PRELIMINARE

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, 28/04/2026

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. 32 del 03/06/2026

Oggetto: VARIANTE ORDINARIA N. 17 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG),
RELATIVA A MODIFICHE NORMATIVE PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI
SOTTOTETTI AL DI FUORI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI DI CUI ALL'ART. 110 BIS
DELLA L.P. 15/2015 - ADOZIONE IN VIA PRELIMINARE

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 **08/06/2026** al **18/06/2026** 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..

li, 08/06/2026

Cattoi Anna - Segretario Generale Reggente