



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

Progettista e coordinatore

ing. **Thomas Giovannini**

**RESPONSABILE AREA  
GESTIONE DEL TERRITORIO**

data: **APRILE 2026**

### **VARIANTE N. 17/2026**

## **PRG-Aggiornamento normativo per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici**

# **Relazione illustrativa**

- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 339 dd. 21.11.2002 del Consiglio comunale (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 31.12.2002, n. 54/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 365 dd. 11.2.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.2.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 368 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 25.3.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.4.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.5.2003 (B.U.R. 10.6.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.6.2003 (B.U.R. 1.7.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 2.3.2004, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 125 dd. 11.10.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 22.10.2004, n. 42/III)
- rettifiche n. 2/2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 118 dd. 13.09.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.10.2004, n. 43/I-II)
- adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 136 dd. 15.11.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.11.2004, n. 47/III)
- definitiva adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 146 dd. 2.12.2004 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 158 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale

(B.U.R. 7.1.2005, n. 1/III)

- definitiva adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale
- definitiva adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 177 dd. 15.3.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 190 dd. 22.3.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.7.2005, n. 27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.4.2005 (B.U.R. 10.5.2005, n. 19/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 914 dd. 6.5.2005 (B.U.R. 17.5.2005, n. 20/I-II)
- adeguamento n. 3 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.5.2005, n. 20/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 2068 dd. 30.9.2005 (B.U.R. 11.10.2005, n. 41/I-II)
- rettifiche n. 4/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 46 dd. 28.10.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 13.12.2005, n. 50/I-II)
- rettifiche n. 5/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 54 dd. 2.12.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.1.2006, n. 3/I-II)
- rettifica n. 6/2006 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 69 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 28.2.2006, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 70 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.2.2006, n. 7/III)
- adeguamento n. 4 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 8.8.2006, n. 32/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 109 dd. 29.9.2006 del Consiglio Comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 2349 dd. 10.11.2006 (B.U.R. 21.11.2006, n. 47/I-II)
- adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 158 dd. 13.4.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 27.4.2007, n. 17/III)
- definitiva adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 177 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale
- rettifica n. 7/2007 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 178 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 14.8.2007, n. 33/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 1775 dd. 24.08.2007 (B.U.R. 4.9.2007, n. 36/I-II)
- adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 198 dd. 26.10.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 9.11.2007, n. 45/III)
- definitiva adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 212 dd. 28.12.2007 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 847 dd. 4.4.2008 (B.U.R. 15.4.2008, n. 16/I-II)
- prima adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 20.3.2009 (B.U.R. 27.3.2009, n. 12/III)
- seconda adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 31.8.2009 (B.U.R. 4.9.2009, n. 35/III), parzialmente modificata con deliberazione del Commissario ad acta n. 3 dd. 16.9.2009 (B.U.R. 18.9.2009, n. 37/III)
- terza adozione, definitiva, della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 4 dd. 19.11.2009
- approvazione della G.P. della variante n. 9 di assestamento con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 (B.U.R. 5.1.2010, n. 1/I-II)
- prima adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 14.6.2012 (B.U.R. 15.6.2012, n. 24/III)
- definitiva adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 13.8.2012
- approvazione della G.P. della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1902 dd. 7.9.2012 (B.U.R. 18.9.2012, n. 38/I-II)
- rettifica n. 8/2014 ai sensi del 1° comma dell'art. 34 della L.P. 1/2008 con deliberazione n. 235 dd. 21.10.2014 del Consiglio comunale (B.U.R. 11.11.2014, n. 45/I-II)
- prima adozione della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 1.9.2016
- seconda adozione, definitiva, della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 12.12.2016

- approvazione della G.P. della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1254 dd. 4.8.2017 (B.U.R. 16.8.2017, n. 33/I-II)
- rettifica n. 9/2017 ai sensi del 3° comma dell'art. 44 della L.P. 15/2015 e ss.mm. con deliberazione n. 113 dd. 10.8.2017 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.9.2017, n. 36/I-II)
- rettifica n. 10/2018 ai sensi del 3° comma dell'art. 44 della L.P. 15/2015 e ss.mm. con deliberazione n. 149 dd. 8.5.2018 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.6.2018, n. 25/I-II)
- prima adozione della variante n. 14 per opere pubbliche con deliberazione n. 165 dd. 8.11.2018 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 14 per opere pubbliche con deliberazione n. 102 dd. 1.2.2019 (B.U.R. 7.2.2019, n. 6/Sez. gen.)
- rettifica n. 11/2019 ai sensi del 3° comma dell'art. 44 della L.P. 15/2015 e ss.mm. con deliberazione n. 184 dd. 28.3.2019 del Consiglio comunale (B.U.R. 30.5.2019, n. 22/Sez. gen.)
- prima adozione della variante n. 12 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 185 dd. 28.3.2019 del Consiglio comunale
- seconda adozione, definitiva, della variante n. 12 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 202 dd. 5.8.2019 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 12 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1644 dd. 23.10.2020 (B.U.R. 29.10.2020, n. 44/Sez. Gen.)
- prima adozione della variante n. 15 per opere pubbliche e per l'adeguamento al piano stralcio degli insediamenti produttivi e della mobilità del PTC (Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro), con deliberazione n. 73 dd. 12.1.2022 del Consiglio comunale
- seconda adozione, definitiva, della variante n. 15 per opere pubbliche e per l'adeguamento al piano stralcio degli insediamenti produttivi e della mobilità del PTC (Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro), con deliberazione n. 91 dd. 10.5.2022 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 15 per opere pubbliche e per l'adeguamento al piano stralcio degli insediamenti produttivi e della mobilità del PTC (Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro), con deliberazione n. 1546 dd. 26.8.2022 (B.U.R. 1.9.2022, n. 35/Sez. Gen.)
- prima adozione della variante n. 13 bis di ripianificazione, con provvedimento del Commissario ad acta n. 1 dd. 9.9.2023
- seconda adozione, definitiva, della variante n. 13 bis di ripianificazione, con provvedimento del Commissario ad acta n. 1 dd. 19.6.2024
- approvazione della G.P. della variante n. 13 bis di ripianificazione con deliberazione n. 510 dd. 11.4.2025 (B.U.R. 24.4.2025 n. 17/Sez. Gen.)
- prima adozione della variante n. 16 di recepimento sentenza T.R.G.A. Trento con deliberazione n. 36 dd. 4.9.2025 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 16 di recepimento sentenza T.R.G.A. Trento con deliberazione n. 191 dd. 13.2.2026 (B.U.R. 19.2.2026 n. 8/Sez. Gen.)

## **Relazione**

Premesso che, in occasione della variante normativa n. 11 al Piano Regolatore Generale, approvata in data 4 agosto 2017 con deliberazione della Giunta provinciale n. 1254, il Comune di Riva del Garda, sulla base dei presupposti di cui all'art. 105 della L.P. n. 15/2015 ("Legge provinciale per il governo del territorio"), ha già provveduto a disciplinare il recupero dei sottotetti negli insediamenti storici, secondo le prescrizioni del PRG vigente contenute nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Considerato altresì che, per quanto riguarda l'edilizia residenziale sparsa disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A., trovano applicazione le specifiche disposizioni già vigenti in materia di recupero dei sottotetti, previste anche in deroga e definite con la variante n. 9 al Piano Regolatore Generale, approvata in data 22 dicembre 2009 con deliberazione della Giunta provinciale n. 3148, per cui non si prevedono adeguamenti.

Ferme restando tali discipline previgenti, l'Amministrazione comunale con la presente variante intende procedere all'adeguamento dei contenuti normativi dettati dall'art. 110 bis della medesima legge provinciale, L.P. n. 15/2015, recante disposizioni per il "Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici".

Nel dettaglio, l'art. 24 della L.P. 8 luglio 2015, n. 3, con l'obiettivo di favorire l'incremento dell'offerta abitativa anche attraverso interventi di recupero dei sottotetti, evitando il consumo di nuovo suolo, ha introdotto nella disciplina urbanistica le modalità operative per l'attuazione dell'art. 110 bis della L.P. n. 15/2015 al di fuori degli insediamenti storici, prevedendo quanto segue:

### *"Art. 110 bis*

#### *Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici*

*1. Per il recupero dei sottotetti a fini abitativi o per il miglioramento delle unità abitative nei medesimi, al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, è ammessa la sopraelevazione sull'intero piano, per una sola volta, nel rispetto delle norme in materia di distanze previste dall'articolo 60 bis, comma 5 [\*], nei limiti dell'altezza massima di 2,20 metri. L'altezza massima è misurata all'imposta del tetto, dal pavimento all'intradosso della copertura.*

*2. 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 [\*\*].*

*3. Quest'articolo si applica agli immobili esistenti alla sua data di entrata in vigore [\*\*\*]."*

[\*] *“Gli interventi di recupero dei sottotetti che rispettano le condizioni e i limiti previsti dall’articolo 110 bis, comma 1, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del codice civile in materia di distanze”;*

[\*\*] *“Il comma 2 dell’articolo 110 bis si applica a partire dal 1° agosto 2026; entro questa data i comuni con variante al PRG adottata ai sensi dell’articolo 39, comma 2 [tipologia di variante non sostanziale], possono escludere che il recupero dei sottotetti sia effettuabile anche in deroga agli indici previsti dal PRG medesimo”;*

[\*\*\*] *10 luglio 2025.*

Per adeguarsi alla disciplina urbanistica entro il termine del 1° agosto 2026 è possibile ricorrere alla variante semplificata di cui all’art. 122, comma 8 novies, della L.P. n. 15/2015, con specifico riferimento alla facoltà di escludere che il recupero dei sottotetti sia effettuabile in deroga agli indici previsti dal PRG.

Con la presente variante urbanistica n. 17 al PRG si intende dare attuazione alle nuove disposizioni di cui all’art. 110 bis della L.P. n. 15/2015, al fine di incentivare e ampliare le possibilità di recupero dei sottotetti. In tale ambito, si prevede di ammettere la sopraelevazione degli stessi anche in deroga agli indici urbanistici, subordinatamente al rispetto del vincolo di destinazione d’uso a “prima casa” da parte del titolare.

Al di fuori degli insediamenti storici, gli interventi di recupero dei sottotetti che risultino in contrasto con gli indici del PRG dovranno pertanto essere destinati a “prima casa”, come definito nell’articolo introdotto con la variante in oggetto.

In coerenza con le finalità dell’art. 110 bis della L.P. n. 15/2015, mediante l’adozione della presente variante – da approvarsi con procedura ordinaria nel rispetto del termine sopra indicato – si introducono specifiche disposizioni volte a consentire la sopraelevazione dei sottotetti a condizione che il relativo recupero abitativo comporti necessariamente la destinazione a “prima casa”, nei casi di deroga agli indici della pianificazione.

Ai sensi della normativa urbanistica provinciale, per le varianti di tipo ordinario è prevista, prima della loro formale redazione e dell’avvio del relativo iter procedimentale, una fase di partecipazione preventiva, ai sensi dell’art. 37, comma 1, della L.P. n. 15/2015, finalizzata alla condivisione degli obiettivi dell’attività pianificatoria con la cittadinanza e i soggetti interessati.

Nel caso di specie, con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 di data 12 febbraio 2026, è stato approvato il documento di indirizzo 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”.

Il suddetto documento è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune per 30 giorni consecutivi, dal 3 marzo 2026 al 2 aprile 2026 compresi, al fine di consentire la presentazione, da parte degli interessati, di eventuali proposte non vincolanti, con finalità meramente collaborativa.

Nel periodo di pubblicazione non sono pervenuti contributi partecipativi preliminari, entro il termine prescritto.

Ai fini della prosecuzione della procedura, l'Amministrazione comunale ha quindi dato corso alla predisposizione della variante urbanistica al PRG intesa a recepire l'art. 110 bis della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

Dato atto che l'operatività della disciplina in materia, attuata mediante l'introduzione nelle N.T.A. del PRG dei nuovi artt. 11 e 11 bis, è finalizzata – per gli interventi al di fuori degli insediamenti storici – ad ammettere il recupero edilizio e la sopraelevazione dei sottotetti non in forma generalizzata, bensì in funzione del soddisfacimento di effettive esigenze di residenzialità primaria, nei casi di interventi in deroga agli indici urbanistici.

Si evidenzia che, con tale nuova regolamentazione, di carattere più restrittivo, gli interventi di recupero residenziale dei sottotetti in contrasto con gli indici del PRG non potranno essere destinati ad alloggi turistici, ma esclusivamente a "prima casa", rafforzando in tal modo l'offerta abitativa rivolta al fabbisogno primario della popolazione.

In proposito, si richiamano le considerazioni contenute nel documento degli indirizzi generali di governo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 12 giugno 2025, ove si afferma che "il diritto alla casa è un fondamento costituzionale che va salvaguardato" e che ciò richiede un'azione incisiva anche attraverso strumenti urbanistici volti a limitare destinazioni diverse da quella residenziale;

Considerata la rilevanza dell'attuale emergenza abitativa, quale problematica di particolare incidenza sul territorio, e in coerenza con quanto evidenziato negli obiettivi programmatici, si ritiene che, ai fini del recepimento dell'art. 110 bis della L.P. n. 15/2015, assuma interesse generale la definizione puntuale dei relativi criteri applicativi in deroga, da declinare in senso restrittivo, al fine di garantire che gli interventi siano effettivamente finalizzati alla residenzialità primaria, mediante vincolo di destinazione a "prima casa".

Con riferimento agli effetti applicativi, si evidenzia che l'art. 110 bis, commi 1 e 2, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 consente, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi al di fuori degli insediamenti storici, rialzamenti fino a 2,20 metri sull'intero piano, all'interno della sagoma esistente, per una sola volta e

indipendentemente dagli indici urbanistici previsti dal PRG.

Alla luce di quanto sopra, la proposta di aggiornamento della normativa del PRG, in attuazione dell'art. 110 bis della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, è sviluppata, sotto il profilo procedurale e contenutistico, mediante l'introduzione dei nuovi artt. 11 e 11 bis delle Norme Tecniche di Attuazione, nei quali sono disciplinate le condizioni e le modalità applicative degli interventi, con evidenziazione delle parole aggiunte in rosso:

## **ART. 11**

### **INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI**

*1. Gli interventi di recupero dei sottotetti riguardanti gli edifici degli insediamenti storici o di valore storico sono disciplinati dall'articolo 24 delle N.T.A.*

*2. Gli interventi di recupero dei sottotetti riguardanti l'edilizia residenziale sparsa sono disciplinati dall'art. 26 delle N.T.A.*

*3. Per gli edifici esistenti alla data del 10 luglio 2025, non rientranti tra quelli del comma 1 e del comma 2, al fine di recupero abitativo dei sottotetti o di miglioramento delle unità abitative nei medesimi, è ammessa, ai sensi dell'art. 110 bis della legge provinciale 15/2015, la sopraelevazione sull'intero piano, per una sola volta, nel rispetto delle relative disposizioni in materia di distanze, nei limiti dell'altezza massima di 2,20 metri. L'altezza massima è misurata all'imposta del tetto, dal pavimento all'intradosso della copertura.*

*4. Se il recupero dei sottotetti a fini abitativi previsto dal comma 3 è in contrasto con gli indici previsti dal PRG la sopraelevazione è ammessa, e può essere eseguita anche con altezza maggiore a quella massima di zona, esclusivamente qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione della "prima casa" del richiedente come definita dall'articolo 11 bis delle N.T.A.*

## **ART. 11 BIS**

### **DESTINAZIONE ABITATIVA A "PRIMA CASA"**

*1. L'abitazione è considerata "prima casa" se ricorrono le seguenti condizioni:*

- a) l'unità abitativa è di proprietà del richiedente;*
- b) il richiedente e il suo coniuge, non divorziati né separati giudizialmente, non sono titolari o contitolari, né eredi o legatari, del diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su un altro alloggio nel territorio provinciale;*
- c) il richiedente si impegna a stabilire la propria residenza nell'abitazione entro un anno dalla dichiarazione di fine lavori e a mantenerla per i successivi dieci anni.*

*2. Il titolo edilizio per il recupero dei sottotetti è subordinato alla preventiva stipula con il comune di una convenzione con la quale il proprietario si obbliga a non cedere l'immobile in proprietà o in godimento a qualsiasi titolo, nonché a mantenervi la propria residenza per 10 anni dalla data di*

*ultimazione dei lavori. Nel caso esigenze sopravvenute e motivate non consentano il mantenimento dell'utilizzo dell'alloggio come residenza del proprietario, il comune potrà autorizzare temporaneamente il mancato utilizzo dell'unità abitativa o un eventuale subentro, previa stipula di una nuova convenzione con l'avente causa del proprietario che si obbliga al mantenimento della residenza per il decorso residuo del termine decennale.*

*3. L'inosservanza degli obblighi di cui al comma 2, fatte salve le eccezioni stabilite dal medesimo comma, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a 15.000 euro. Ciascun accertamento della violazione da parte degli organi comunali successivo al primo costituisce un'autonoma violazione della norma e una distinta sanzione, sempre che tra il precedente accertamento e quello successivo sia decorso un periodo non inferiore a tre mesi.*

La necessità di procedere alla presente variante normativa deriva dall'esigenza di rendere operative prime misure urbanistiche con finalità sociale, volte a garantire che i futuri interventi di recupero dei sottotetti, negli edifici situati al di fuori degli insediamenti storici e realizzati in deroga agli indici del PRG, siano destinati esclusivamente a "prima casa".

Nel nuovo art. 11 delle N.T.A., pur partendo dal primo comma volto a precisare riferimenti di mero rinvio alle norme urbanistiche in vigore con cui, nell'art. 24 delle N.T.A., previa approvazione della variante n. 11/2016 e nel rispetto dell'art. 105 della L.p. 4.8.2015, n. 15, venivano disciplinate le modalità d'intervento per il recupero dei sottotetti a fini abitativi da eseguire unicamente su "edifici degli insediamenti storici o di valore storico", costituisce oggi specifico oggetto della presente variante n. 17/2026 la previsione della medesima disciplina connessa all'art. 110 bis della L.p. 4.8.2015, n. 15, da attuare su "edifici al di fuori degli insediamenti storici".

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale sparsa, disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A., non sono previsti adeguamenti, restando applicabili le specifiche disposizioni già vigenti in materia di recupero dei sottotetti, anche in deroga.

Elemento qualificante della variante è la previsione di disposizioni che consentano gli interventi di sopraelevazione dei sottotetti a fini abitativi esclusivamente per soddisfare esigenze di prima casa, con esplicita esclusione di utilizzi per locazioni turistiche o seconde case, qualora tali interventi siano ammessi in deroga agli indici urbanistici vigenti.

Tali modifiche normative si rendono necessarie anche in relazione al contesto territoriale dell'Alto Garda, dove il tema dell'emergenza abitativa e della pressione turistica impone l'adozione di misure volte al riequilibrio dell'uso del patrimonio edilizio, favorendo la residenza stabile e contrastando fenomeni di progressiva riduzione della popolazione residente.

La presente disciplina si configura pertanto come un primo intervento volto a tutelare il diritto all'abitazione, sostenere i bisogni dei residenti e migliorare l'accessibilità al mercato abitativo, anche attraverso il contenimento degli effetti derivanti dalla diffusione degli affitti turistici.

In tale prospettiva, si ritiene ammissibile il recupero abitativo dei sottotetti al di fuori degli insediamenti storici anche in deroga agli indici previsti dal PRG, a condizione che sia garantita la destinazione a "prima casa".

La variante normativa in esame è adottata con procedura ordinaria ed è limitata all'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione, mediante l'introduzione dei nuovi artt. 11 e 11 bis.

Con la variante n. 17 si provvede pertanto ad adeguare lo strumento urbanistico comunale alle disposizioni dell'art. 110 bis della L.P. n. 15/2015, disciplinando le modalità di recupero dei sottotetti e regolamentando le possibilità di sopraelevazione mediante specifiche condizioni finalizzate a garantire una maggiore disponibilità di alloggi per i residenti.

### **Verifica di assoggettabilità**

Sulla variante di specie, ex art. 20 della L.P. 15/2015:

a) si può riscontrare la coerenza rispetto alla pianificazione sovraordinata, trattandosi di una modifica puntuale, con valore normativo, assunta in applicazione della disciplina rientrante nell'art. 110 bis della L.P. 15/2015 per il riutilizzo a fini abitativi di sottotetti in edifici al di fuori degli insediamenti storici e dunque compatibile con obiettivi non comportanti consumo di suolo o alterazione dei carichi urbanistici esistenti con nuove opere urbanizzative;

b) si può escludere l'assoggettamento a procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale, dato che i contenuti delle modifiche normative neo-introdotte costituiscono disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie degli interventi in materia di recupero di sottotetti in edifici esistenti esterni al centro storico.

Si ritiene quindi che la variante 17 al PRG del Comune di Riva del Garda, non producendo effetti impattanti sul quadro paesaggistico, ambientale e insediativo, non debba essere sottoposta alla procedura di rendicontazione urbanistica prevista dal Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e successive modifiche.

## **Verifica usi civici**

La nuova pianificazione, in corso di adozione, è relativa a previsioni normative con apposito aggiornamento puntuale esclusivamente dell'elaborato delle N.T.A. e non apporta modificazioni ai contenuti cartografici del PRG concernenti i terreni sottoposti a uso civico.

Non sono necessarie verifiche idrogeologiche, sempre in considerazione del carattere esclusivamente normativo delle nuove previsioni introdotte, non comportanti modifiche alla destinazione d'uso insediativa dei suoli, e direttamente riferite a specifiche possibilità d'intervento su fabbricati già esistenti.

In adeguamento all'art. 110 bis della L.p. 15/2015 per disciplinare gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esterni al centro storico, seguono le variazioni interessate dall'adozione e comprendenti:

- norme aggiunte in variante, di cui ai nuovi artt. 11 e 11 bis del PRG.

### **NORME AGGIUNTE di cui ai nuovi artt. 11 e 11 bis del PRG, in adeguamento all'art. 110 bis della L.p. 15/2015 per disciplinare gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esterni al centro storico**

Le modifiche apportate coinvolgono gli artt. 11 e 11 bis delle N.T.A. dove gli adeguamenti previsti ex novo dalla presente variante sono evidenziati in rosso, come parti aggiunte (*Testo aggiunto in variante*).

#### **TITOLO PRIMO - PARTE GENERALE**

<i>Art. 11 -</i>	<i>Interventi di recupero sottotetti ai fini abitativi (vedi proposta di variante)</i>
<i>Art. 11 bis -</i>	<i>Destinazione abitativa a "prima casa" (vedi proposta di variante)</i>

*Testo aggiunto in variante*

### ***ART. 11***

#### ***INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI***

*1. Gli interventi di recupero dei sottotetti riguardanti gli edifici degli insediamenti storici o di valore storico sono disciplinati dall'articolo 24 delle N.T.A.*

*2. Gli interventi di recupero dei sottotetti riguardanti l'edilizia residenziale sparsa sono disciplinati dall'art. 26 delle N.T.A.*

*3. Per gli edifici esistenti alla data del 10 luglio 2025, non rientranti tra quelli del comma 1 e del*

*comma 2, al fine di recupero abitativo dei sottotetti o di miglioramento delle unità abitative nei medesimi, è ammessa, ai sensi dell'art. 110 bis della legge provinciale 15/2015, la sopraelevazione sull'intero piano, per una sola volta, nel rispetto delle relative disposizioni in materia di distanze, nei limiti dell'altezza massima di 2,20 metri. L'altezza massima è misurata all'imposta del tetto, dal pavimento all'intradosso della copertura.*

*4. Se il recupero dei sottotetti a fini abitativi previsto dal comma 3 è in contrasto con gli indici previsti dal PRG la sopraelevazione è ammessa, e può essere eseguita anche con altezza maggiore a quella massima di zona, esclusivamente qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione della "prima casa" del richiedente come definita dall'articolo 11 bis delle N.T.A.*

## **ART. 11 BIS**

### **DESTINAZIONE ABITATIVA A "PRIMA CASA"**

*1. L'abitazione è considerata "prima casa" se ricorrono le seguenti condizioni:*

- a) l'unità abitativa è di proprietà del richiedente;*
- b) il richiedente e il suo coniuge, non divorziati né separati giudizialmente, non sono titolari o contitolari, né eredi o legatari, del diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su un altro alloggio nel territorio provinciale;*
- c) il richiedente si impegna a stabilire la propria residenza nell'abitazione entro un anno dalla dichiarazione di fine lavori e a mantenerla per i successivi dieci anni.*

*2. Il titolo edilizio per il recupero dei sottotetti è subordinato alla preventiva stipula con il comune di una convenzione con la quale il proprietario si obbliga a non cedere l'immobile in proprietà o in godimento a qualsiasi titolo, nonché a mantenervi la propria residenza per 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Nel caso esigenze sopravvenute e motivate non consentano il mantenimento dell'utilizzo dell'alloggio come residenza del proprietario, il comune potrà autorizzare temporaneamente il mancato utilizzo dell'unità abitativa o un eventuale subentro, previa stipula di una nuova convenzione con l'avente causa del proprietario che si obbliga al mantenimento della residenza per il decorso residuo del termine decennale.*

*3. L'inosservanza degli obblighi di cui al comma 2, fatte salve le eccezioni stabilite dal medesimo comma, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a 15.000 euro. Ciascun accertamento della violazione da parte degli organi comunali successivo al primo costituisce un'autonoma violazione della norma e una distinta sanzione, sempre che tra il precedente accertamento e quello successivo sia decorso un periodo non inferiore a tre mesi.*