

# PIANO CASA PROVINCIA BOLZANO

## SCHEDA SINTETICA

*(si veda anche la parte normativa, più sotto)*

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziali?	Scadenza richiesta Comune
L. n. 13/1997 art. 127-128, L. 9/4/2009 n. 1, art. 51; Dgr 15/6/2009 n. 1609, Cir. Urbanistica 20/6/2009, Dgr 30/6/2008 n. 2299, Dpp 18/10/2007 n. 55; Dgp 17/01/2011, n. 37	+ 200 mc, fino a 160 mq	+ 5-10% vol.	SI (Pubblici esercizi e turistico)	Mai

**1. Tipologie di immobili.** Edifici esistenti alla data del 12 gennaio 2005, che abbia cubatura di almeno 300 mc, destinato almeno per la metà a residenza.

**2. Zone escluse.** Vietate espressamente solo le zone boscate e a verde alpino. Gli interventi sono possibili anche nei centri storici (zone A) e per gli edifici con vincolo storico-artistico e paesaggistico, ma con le identiche tutele e richieste di autorizzazioni previste dalle leggi provinciali.

**3. Termini inizio lavori.** La delibera n. 1609/2009 afferma che entro il 31 dicembre 2010 debbono essere iniziati i lavori (non basta la richiesta di concessione edilizia sia inoltrata entro questa data, come accade nelle altre regioni). Tuttavia la legge n. 2/2010 ha abrogato l'ultimo periodo del comma 2 dell'art. 127 della legge n. 13/1997, e quindi non vi è più un termine.

**4. Incrementi volumetrici.** Realizzabili fino a 200 metri cubi fuori terra, raggiungendo una superficie massima di 160 mq ad abitazione

**4.1 Risparmio energetico.** E' richiesto per l'intero edificio (e non solo per le volumetrie aggiunte) il raggiungimento dello standard energetico Casa Clima C, quello previsto anche per le nuove costruzioni

**4.2. Limiti urbanistici.** In linea di principio non è possibile realizzare abitazioni autonome, salvo convenzioni con il Comune. Gli incrementi volumetrici non sono cumulabili con quelli già previsti per le aziende agricole e per le camere e gli appartamenti ad affitto turistico.

**4.3. Limiti edilizi.** L'altezza ammissibile dell'edificio esistente può essere superata fino ad 1 m. In assenza di specificazioni a proposito, vanno serbate invece le distanze legali tra costruzioni e con strade e ferrovie e gli standard a parcheggio.

**5. Demolizioni e ricostruzioni.** Sarebbero escluse, con l'eccezione degli ampliamenti che prevedano demolizioni e ricostruzioni parziali, purché coinvolgano al massimo la metà della cubatura. Tuttavia una precedente delibera (la n. 2299 del 30 giugno 2008, da ultimo modificata dalla delibera n. 1233/2009) si occupava già di incrementi volumetrici sia per le nuove costruzioni che per le demolizioni e ricostruzioni, degli immobili abitativi e non abitativi. Coinvolti tutti gli edifici che non avevano ricevuto la licenza d'uso al 30 giugno 2008, se toccano certi requisiti energetici.

**5.1 Requisiti energetici.** Gli edifici nuovi o demoliti e ricostruiti raggiungono lo standard CasaClima A (fabbisogno inferiore a 30 kWh annui) hanno il beneficio di un aumento volumetrico del 10% e la possibilità di calcolare come cubatura solo uno spessore di 30 cm

dell'involucro esterno. Per quelli che raggiungono lo standard CasaClima B (fabbisogno da 30 kWh a 50 kWh annui), invece, l'incremento dei volumi è del 5% e lo spessore delle mura esterne di cui tener conto è 40 cm

**6. Autonomia comunale.** I Consigli comunali (o la Giunte, per Bolzano e Merano) potevano determinare esclusioni entro 30 giorni. Lo hanno fatto Bolzano (zone di rispetto paesaggistico) Chiusa, Salorno, Castelrotto e Caldaro (particolari isolati nei centri storici).

**7. Edilizia convenzionata e sovvenzionata.** L'incremento di volumetria previsto è lo stesso stabilito per le abitazioni residenziali, con il vincolo di destinare ad edilizia convenzionata o agevolata, tramite convenzione, anche le parti aggiunte, anche qualora si trattasse di edifici autonomi.

**8. Iter e contributo costruzione.** E' necessaria comunque la richiesta di concessione edilizia (in Alto Adige non vige il permesso di costruire) con il meccanismo del silenzio-assenso entro 60 giorni dalla mancata pronuncia. La legge n. 1/2009 prevedeva che la Giunta provinciale, di concerto con il Consiglio dei comuni, potesse stabilire l'esenzione degli ampliamenti dal contributo sul costo di costruzione e il dimezzamento dei relativi oneri di urbanizzazione, ma tale disposizione non è stata ripresa dalla delibera applicativa (.deliberazione 15 giugno 2009, n. 1609).

**9. Edifici non abitativi.** Espressamente esclusi dalla delibera n. 1609/2009. Se ne occupa però la citata delibera n. 2299/2008 su nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni. Ma anche il Decreto Presidente Provincia 18 ottobre 2007, n. 55 regola l'ampliamento dei pubblici esercizi e delle strutture ricettive turistiche, anche in deroga alla densità edilizia prevista dal piano urbanistico, in modo complesso, in genere in base a zone più o meno turistiche, a posti letto esistenti, al numero di stelle, alla superficie lorda di piano, attraverso indici articolati. Inoltre pure l'articolo 107 della legge urbanistica (n. 13/1997) si occupa degli ampliamenti degli edifici esistenti al 24 ottobre 1973 in zone di verde agricolo, alpino o bosco, ivi comprese le aziende agricole.

# PIANO CASA PROVINCIA BOLZANO

## NORME

<a href="#">Legge Bolzano 11 agosto 1997, n. 13, art. 127-128</a>	Legge urbanistica provinciale
<a href="#">Legge Bolzano n. 1 del 09-04-2009, art. 51</a>	Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2009 e per il triennio 2009-2011 (Legge finanziaria 2009)
<a href="#">Deliberazione giunta Bolzano 15 giugno 2009, n. 1609</a>	Direttive ai sensi dell'articolo 127 comma 2 della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche (Riqualificazione energetica di edifici esistenti con ampliamento)
<a href="#">Circolare Urbanistica 20 giugno 2009</a>	Chiarimenti sulla delibera n. 1609/2009
<a href="#">Delibera giunta 30 giugno 2008 n. 2299</a>	Direttive ai sensi dell'articolo 127 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, commi 5 e 6 (efficienza energetica)
<a href="#">Decreto Presidente Provincia 18 ottobre 2007, n. 55</a>	Regolamento sull'ampliamento di esercizi pubblici e sulla previsione di zone per strutture turistiche

### Legge Bolzano 11 agosto 1997, n. 13

Art. 127 (Interventi sugli edifici) *vedi Delibera N. 2595 del 30.07.2007 Direttive ai sensi dell'articolo 127 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, comma 6 (efficienza energetica) e comma 9 (giroscale)*

(1) L'installazione di nuovi impianti e la realizzazione di opere relative al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia sono esenti dal contributo di cui all'articolo 66 e vengono realizzati nel rispetto della presente legge e delle leggi provinciali in materia di tutela artistico-storica, tutela del paesaggio e dell'ambiente in genere. Se eseguiti su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Presidente della Provincia 29 settembre 2004, n. 34, non vengono considerati ai fini del calcolo della cubatura. 187)

\* 187) Il comma 1 è stato sostituito dall'art. 26, comma 1, della L.P. 2 luglio 2007, n. 3.

(2) Per favorire iniziative volte al rilancio dell'economia e per introdurre incisive misure di semplificazione procedurale nell'attività edilizia, la Giunta provinciale di concerto con il Consiglio dei comuni emana criteri per consentire interventi di ampliamento di edifici, già legalmente esistenti alla data del 12 gennaio 2005 o concessionati prima di tale data e destinati prevalentemente ad uso residenziale, purché l'intero edificio sia riqualificato energeticamente secondo lo standard casa-clima C. Con particolare riguardo al rispetto del contesto urbanistico, storico, architettonico e ambientale, le direttive concernono criteri tecnici e procedurali nonché le caratteristiche qualitative e quantitative che rispettivamente gli edifici esistenti devono già presentare per poter essere oggetto degli interventi. Per gli ampliamenti saranno definiti valori massimi di deroga rispetto ai limiti di cubatura, di distanze e di altezza degli edifici stabiliti nella legge urbanistica provinciale, nei regolamenti e negli strumenti di pianificazione urbanistica, nonché i casi di esenzione dagli obblighi di convenzionamento. Di concerto con il Consiglio dei comuni la Giunta provinciale può prevedere che gli ampliamenti siano esenti dal contributo sul costo di costruzione e che i relativi oneri di urbanizzazione siano dovuti in misura dimezzata. Gli spazi per parcheggi devono essere assicurati ai sensi dell'articolo 123, salva una speciale disciplina negli strumenti di pianificazione del comune. Restano comunque salve le esigenze di tutela dei beni culturali, del paesaggio e dell'ambiente\*. *La validità del presente comma e delle relative direttive è limitata agli anni 2009 e 2010.\*\**

\* 188) Il comma 2 è stato abrogato dall'art. 33 della L.P. 2 luglio 2007, n. 3 e poi sostituito dalla legge 9/4/2009, n. 1. L'ultimo periodo è stato abrogato dalla legge 22/1/2010, n. 2

(3) Come misura per il contenimento dei consumi energetici ai sensi del comma 1 vale anche la costruzione di verande. Nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile, nella costruzione di verande si può derogare alle disposizioni riguardanti le distanze dai confini e dagli edifici previste nel piano urbanistico nonché all'indice di area coperta, purché sia osservato un indice di visuale libera di 0,5 verso il confine di proprietà. Le caratteristiche tecniche che devono possedere le verande per essere considerate interventi per il contenimento dei consumi energetici sono stabilite con delibera della Giunta provinciale. 189)

\* 189) L'art. 127, comma 3, è stato così sostituito dall'art. 26, comma 2, della L.P. 2 luglio 2007, n. 3, e poi dall'art. 9, comma 38, della L.P. 10 giugno 2008, n. 4.

(4) Nel rispetto delle distanze prescritte dal codice civile, ai fini della coibentazione di edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore del decreto del Presidente della Provincia 29 settembre 2004, n. 34, è possibile derogare alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici e alle distanze dai confini previsti nel piano urbanistico o nel piano di attuazione. 190)

\* 190) Il comma 4 è stato aggiunto dall'art. 50 della L.P. 31 marzo 2003, n. 5, e successivamente sostituito dall'art. 26, comma 2, della L.P. 2 luglio 2007, n. 3.

(5) Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, non devono superare il fabbisogno annuo di calore per riscaldamento da stabilire. Le relative direttive di applicazione nonché i criteri per l'aumento della cubatura ammessa in funzione della categoria di consumo vengono stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale. 191)

\* 191) L'art. 127, comma 5, è stato aggiunto dall'art. 50 della L.P. 31 marzo 2003, n. 5, e così sostituito dall'art. 9, comma 39, della L.P. 10 giugno 2008, n. 4.

(6) Se il fabbisogno annuo di calore per riscaldamento rispetto al valore massimo di cui al comma 5 è inferiore di una quota ancora da definire, solo una parte, ancora da definire, dello spessore dell'involucro esterno viene calcolata come cubatura. I relativi criteri vengono stabiliti con delibera della Giunta provinciale. 192)

\* 192) L'art. 127, comma 6, è stato aggiunto dall'art. 50 della L.P. 31 marzo 2003, n. 5, sostituito dall'art. 26, comma 3, della L.P. 2 luglio 2007, n. 3, poi così sostituito dall'art. 9, comma 39, della L.P. 10 giugno 2008, n. 4.

(7) Qualora venga accertato che gli interventi eseguiti secondo il presente articolo non rispettino le relative norme, si applica l'articolo 83. 193)\*

\* 193) L'art. 127, comma 7, è stato aggiunto dall'art. 50 della L.P. 31 marzo 2003, n. 5, e così sostituito dall'art. 9, comma 39, della L.P. 10 giugno 2008, n. 4. e poi sostituito dalla legge 9/4/2009, n. 1

(8) Ai fini dell'attuazione della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, sul rendimento energetico nell'edilizia, la certificazione del fabbisogno energetico è effettuata dalla Provincia autonoma di Bolzano, anche tramite affidamento "In-House", o da altre istituzioni qualificate ai sensi di un regolamento emanato dalla Giunta provinciale. 194)

\* 194) Il comma 8 è stato aggiunto dall'art. 26, comma 4, della L.P. 2 luglio 2007, n. 3.

(9) Salvi i casi in cui la legge preveda scale di sicurezza esterne, i giroscale con i quali viene superato più di un livello rispetto alla quota dell'entrata, devono essere eseguiti in forma di vani distributivi chiusi. Per i giroscale aperti ed esistenti all'entrata in vigore del presente comma il comune può provvedere con il regolamento edilizio. 195)

\* 195) Il comma 9 è stato aggiunto dall'art. 26, comma 4, della L.P. 2 luglio 2007, n. 3, e poi così modificato dall'art. 48, comma 1, lettera g), della L.P. 10 giugno 2008, n. 4.

Art. 128 (Ampliamento degli esercizi alberghieri esistenti)

(1) Allo scopo di recuperare i posti letto degli esercizi ricettivi disattivati è ammesso l'ampliamento quantitativo degli esercizi ricettivi classificati in data 1° gennaio 1988 ai sensi della legge provinciale 18 giugno 1981, n. 15. Egualmente è ammesso l'ampliamento quantitativo degli edifici che il giorno 1° gennaio 1988 avevano la licenza per l'affitto di camere o appartamenti ammobiliati per ferie o esercitavano un'attività ricettiva con i presupposti per la classificazione nella regolamentazione di esercizi pubblici e che al più tardi entro il 1° gennaio 2000 sono classificati quale esercizio ricettivo ai sensi della legge provinciale 14 dicembre 1988, n. 58. L'ampliamento è consentito entro il numero complessivo di letti esistenti alla data del 1 gennaio 1985. Tale ampliamento non è consentito nelle zone sottoposte a divieto assoluto di costruzione per motivi paesaggistici. 196)

(2) Le zone vengono divise, oltre che in zone economicamente depresse, in zone turistiche sviluppate ed in zone fortemente sviluppate, secondo il regolamento di esecuzione alla presente legge. Il regolamento di esecuzione deve tener conto in particolare del rapporto letti/abitanti e abitanti più letti/territorio comunale.

(3) 197)

(4) 198)

(5) Per l'ampliamento quantitativo di esercizi ricettivi esistenti in zone edificabili, nel regolamento di esecuzione della presente legge può essere previsto di derogare agli indici di edificazione stabiliti dal piano urbanistico comunale.

(6) Nel verde agricolo, comprese le zone sottoposte a divieto di edificazione per la tutela del paesaggio, nel verde alpino e nel bosco volumi di più esercizi ricettivi possono essere uniti ad un'unica unità ricettiva. L'abbattimento completo del volume da trasferire è da garantire prima dell'emissione della licenza d'uso per l'unità ricettiva unita.

(7) Nel caso di ampliamento della superficie lorda di piano per l'ampliamento quantitativo di pubblici esercizi è necessario il rilascio della concessione edilizia che è condizionata alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il sindaco viene autorizzato ad annotare nel libro fondiario il vincolo che la costruzione è destinata a pubblico esercizio. Il vincolo ha durata ventennale. L'atto d'obbligo vale anche per i progetti di variante non essenziale ai sensi dell'articolo 82, comma 2, e per i quali la concessione edilizia viene rilasciata entro tre anni dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo. Decorso tale termine, il sindaco rilascia il nulla osta per la cancellazione del vincolo nel libro fondiario. 199)

(7/bis) L'annotazione tavolare della destinazione a pubblico esercizio o a esercizio ricettivo significa che gli edifici aziendali, compresa l'area di pertinenza, formano un compendio immobiliare indivisibile, a tempo indeterminato e a prescindere dalla data dell'annotazione. In caso di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 29, comma 2,

l'indivisibilità non si estende alla cubatura oggetto del cambio della destinazione d'uso. A pena di nullità gli atti aventi per oggetto il distacco e l'alienazione di parti del compendio immobiliare devono essere preceduti dal nulla osta della Giunta provinciale. Con delibera della Giunta provinciale vengono definiti i criteri per il rilascio di tale nulla osta. *Il nulla osta per la cancellazione del relativo vincolo nel libro fondiario viene rilasciato dal sindaco.\* 200)*

*\* Periodo abrogato dalla legge 9 ottobre 2008, n. 8*

(8) Con regolamento di esecuzione alla presente legge sono stabiliti i criteri tecnici, quali standards minimi di superficie lorda di piano, aree di pertinenza minime ed altri, per l'ampliamento quantitativo di esercizi ricettivi.

(9) Con regolamento di esecuzione alla presente legge sono stabiliti gli scaglionamenti cronologici, spaziali e aziendali del recupero dei posti letto disattivati nonché il controllo dell'osservanza degli stessi.

(10) È in ogni caso consentito, anche nelle zone assoggettate a vincoli ambientali o paesaggistici, il ripristino della destinazione d'uso di esercizio pubblico e la ripresa delle correlative attività per immobili realizzati prima dell'entrata in vigore della legge provinciale 10 luglio 1960, n. 8, già finalizzati a tale attività per un periodo almeno ventennale, purché il proprietario non si sia impegnato formalmente al convenzionamento ai sensi dell'articolo 79. 201)

(11) La previsione di nuove zone turistiche può essere vietata, per motivi paesaggistici o urbanistici, con delibera della Giunta provinciale su aree contermini ai laghi in una fascia della profondità fino a 300 metri dalla linea di battigia. L'ampliamento quantitativo può essere ridotto alla misura fissata per le zone turistiche sviluppate. 202)

## **Legge Bolzano n. 1 del 09-04-2009**

Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2009 e per il triennio 2009-2011 (Legge finanziaria 2009)

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE BOLZANO (Prov. ) N. 17 del 21 aprile 2009  
SUPPLEMENTO N. 1

OMISSIS

### **ARTICOLO 51**

Modifiche della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, recante "Legge urbanistica provinciale"

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 50 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, è aggiunto il seguente comma:

"5. L'ente competente per le zone produttive con provvedimento motivato può su domanda annullare divieti assunti, qualora gli obiettivi della zona per insediamenti produttivi rimangano garantiti. La Giunta provinciale, di concerto con il Consiglio dei comuni, determina le rispettive condizioni generali."

2. Il comma 8 dell'articolo 51-ter della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, è così sostituito:

"8. Le disposizioni di cui all'articolo 44-ter si applicano anche alle zone per insediamenti produttivi già e ancora definite di completamento o di espansione nei piani urbanistici comunali. Si applicano, inoltre, ad autorizzazioni rilasciate ai sensi della legge provinciale 17 febbraio 2000, n. 7, e successive modifiche, per esercizi che non hanno ancora iniziato l'attività, se non è ancora stata rilasciata la concessione edilizia per la realizzazione dell'edificio a cui le autorizzazioni si riferiscono. Alle zone per insediamenti produttivi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 7 della legge provinciale 17 febbraio 2000, n. 7, e successive modifiche, fatto salvo il comma 1, lettera a)."

3. Il comma 2 dell'articolo 127 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, è così sostituito:

"2. Per favorire iniziative volte al rilancio dell'economia e per introdurre incisive misure di semplificazione procedurale nell'attività edilizia, la Giunta provinciale di concerto con il Consiglio dei comuni emana criteri per consentire interventi di ampliamento di edifici, già legalmente esistenti alla data del 12 gennaio 2005 o concessionati prima di tale data e destinati prevalentemente ad uso residenziale, purché l'intero edificio sia riqualificato energeticamente secondo lo standard casa-clima C. Con particolare riguardo al rispetto del contesto urbanistico, storico, architettonico e ambientale, le direttive concernono criteri tecnici e procedurali nonché le caratteristiche qualitative e quantitative che rispettivamente gli edifici esistenti devono già presentare per poter essere oggetto degli interventi. Per gli ampliamenti saranno definiti valori massimi di deroga rispetto ai limiti di cubatura, di distanze e di altezza degli edifici stabiliti nella legge urbanistica provinciale, nei regolamenti e negli strumenti di pianificazione urbanistica, nonché i casi di esenzione dagli obblighi di convenzionamento. Di concerto con il Consiglio dei comuni la Giunta provinciale può prevedere che gli ampliamenti siano esenti dal contributo sul costo di costruzione e che i relativi oneri di urbanizzazione siano dovuti in misura dimezzata. Gli spazi per parcheggi devono essere assicurati ai sensi dell'articolo 123, salva una speciale disciplina negli strumenti di pianificazione del comune. Restano comunque salve le esigenze di tutela dei beni culturali, del paesaggio e dell'ambiente. La validità del presente comma e delle relative direttive è limitata agli anni 2009 e 2010."

4. Il comma 7 dell'articolo 127 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, è così sostituito:  
"7. Qualora venga accertato che gli interventi eseguiti secondo il presente articolo non rispettino le relative norme, si applica l'articolo 83."

## **Deliberazione giunta Bolzano 15 giugno 2009, n. 1609**

### **Direttive ai sensi dell'articolo 127 comma 2 della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche (Riqualificazione energetica di edifici esistenti con ampliamento)**

#### **Bur 7/7/2009, n. 28**

Visto l'articolo 127, comma 2, della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, modificato dall'art. 51 comma 3 della legge provinciale 9 aprile 2009, n. 1, che, per favorire iniziative volte al rilancio dell'economia e per introdurre incisive misure di semplificazione procedurale nell'attività edilizia, ammette interventi di ampliamento in deroga per edifici, già legalmente esistenti alla data del 12 gennaio 2005 o concessionati prima di tale data e destinati prevalentemente ad uso residenziale, purché l'intero edificio sia riqualificato energeticamente secondo lo standard casa-clima C.

Considerato che lo stesso articolo affida alla Giunta provinciale il compito di emanare direttive:

- a) sui criteri tecnici nonché sulle caratteristiche qualitative e quantitative che rispettivamente gli edifici esistenti devono già presentare per poter essere oggetto degli ampliamenti;
  - b) sui semplificati criteri procedurali;
  - c) sui valori massimi di deroga rispetto ai limiti di cubatura, di distanze e di altezza degli edifici;
  - d) sui casi di esenzione dagli obblighi di convenzionamento;
  - e) sulle eventuali esenzioni dal contributo sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione;
- visto che le presenti direttive debbono essere emanate di concerto con il Consiglio dei Comuni;

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

delibera ad unanimità di voti legalmente espressi le seguenti direttive:

Ai sensi dell'articolo 127, comma 2, della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, modificato dall'art. 51 comma 3 della legge provinciale 9 aprile 2009, n. 1, è ammesso secondo le presenti direttive l'ampliamento di edifici esistenti purché l'intero edificio sia riqualificato energeticamente secondo lo standard casa-clima C oppure soddisfatti già questo standard:

1. L'ampliamento è consentito per edifici esistenti che alla data del 12 gennaio 2005 avevano una cubatura fuori terra legalmente esistente o concessionata di almeno 300 mc, destinata in misura superiore al 50% a scopo abitativo. Per il calcolo di tale percentuale la cubatura di cui all'articolo 108 della legge urbanistica provinciale non è considerata cubatura destinata a scopo abitativo.
2. L'ampliamento non è ammesso nelle zone di bosco e di verde alpino.
3. Il Consiglio comunale può determinare entro 30 giorni dall'entrata in vigore delle presenti direttive ulteriori ambiti nei quali non è ammesso l'ampliamento ed elevare la percentuale destinata a scopo abitativo di cui al punto 1 fino al 75%. Nei Comuni con più di 15.000 abitanti le predette determinazioni possono essere assunte dalla Giunta comunale.
4. L'ampliamento non è ammesso in caso di demolizione e ricostruzione. In caso di demolizione parziale l'ampliamento è ammesso se non viene demolita più del 50% della cubatura esistente fuori terra di cui al punto 1.
5. L'ampliamento deve essere destinato interamente per le destinazioni d'uso abitazione o abitazione convenzionata di cui all'articolo 75, comma 2, della legge urbanistica provinciale. L'abitazione ampliata o realizzata tramite l'ampliamento non può superare la superficie di 160 mq di cui all'articolo 42 della legge sull'edilizia abitativa agevolata, legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13 e s. m.

*Note:*

*Art. 75 comma 2:*

*Agli effetti della presente legge si distinguono le seguenti destinazioni d'uso di costruzioni:*

- a) abitazione;*
- b) attività terziaria eccettuato il commercio;*
- c) commercio al dettaglio;*
- d) attività produttiva e commercio all'ingrosso;*
- e) agricoltura;*
- f) opere di interesse pubblico;*
- g) abitazione convenzionata.*

*Articolo 42 della legge sull'edilizia abitativa agevolata:*

**ARTICOLO 42**

*Abitazioni economiche*

- 1. Sono considerate abitazioni economiche le abitazioni che abbiano le caratteristiche di cui all'articolo 41, comma 1, lettere b) e c), e non più di dieci vani abitabili, oltre i locali accessori, e comunque una superficie utile abitabile non superiore a 160 metri quadrati.*
- 2. Ulteriori caratteristiche delle abitazioni economiche possono essere previste con regolamento di esecuzione.*
- 3. Per motivi di tutela ambientale, di tutela del paesaggio e di tutela degli insiemi si può derogare alle prescrizioni di cui al comma 1.*

6. Qualora venga ampliata un'abitazione già convenzionata oppure agevolata secondo la legge sull'edilizia abitativa agevolata si applicano all'abitazione ampliata gli stessi obblighi vigenti per l'abitazione esistente in relazione al convenzionamento di cui all'articolo 79 della legge urbanistica provinciale e alla salvaguardia della funzione sociale ai sensi dell'articolo 62 della legge sull'edilizia abitativa agevolata, compresa la durata di questi vincoli. Qualora venga

realizzata un'abitazione a sè stante, l'ampliamento è soggetto all'obbligo del convenzionamento ai sensi dell'articolo 79 della legge urbanistica provinciale.

*Art. 79 (Edilizia convenzionata)*

*(1) Abitazioni convenzionate devono essere occupate per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario da parte di persone aventi, al momento del rilascio della concessione edilizia, la residenza anagrafica in un comune della provincia e che non siano o i cui componenti il nucleo familiare non siano proprietari di un'abitazione adeguata al fabbisogno della famiglia in località facilmente raggiungibile dal posto di lavoro o di residenza ovvero non siano titolari del diritto di usufrutto o di abitazione su una tale abitazione. Se l'abitazione viene occupata da due coniugi in regime di comunione legale dei beni, è sufficiente che uno di essi sia in possesso dei requisiti per la residenza anagrafica al momento del rilascio della concessione edilizia. Alle persone indicate nel primo periodo sono equiparate, per quanto riguarda la residenza, le persone residenti o aventi il posto di lavoro in un comune della provincia da almeno cinque anni al momento dell'occupazione dell'abitazione. Il canone di locazione nei primi venti anni non può essere superiore al canone di locazione provinciale, determinato ai sensi dell'articolo 7 della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, salvo che il proprietario corrisponda, anche dopo il rilascio della licenza d'uso, il contributo di concessione commisurato al costo di costruzione pari al 15 per cento dell'importo vigente al momento della presentazione della relativa domanda.*

*(2) Nei casi di convenzionamento, la concessione edilizia può essere rilasciata soltanto a condizione che il concessionario, con un atto unilaterale d'obbligo o con una convenzione, autorizzi il comune a far annotare il vincolo di cui al presente articolo nel libro fondiario. L'annotazione è richiesta dal comune a spese del concessionario.*

*(3) L'abitazione deve essere occupata entro un anno dal rilascio della licenza d'uso. Entro il medesimo termine l'acquirente o il conduttore e i loro familiari devono trasferire la loro residenza anagrafica nell'abitazione.*

*(4) Qualora l'abitazione convenzionata dovesse rendersi libera, dovrà essere occupata entro sei mesi da persone aventi diritto. Il fatto che l'abitazione si sia resa libera, deve essere comunicato al comune entro trenta giorni. Se la comunicazione non avviene o avviene in ritardo si applica una sanzione pecuniaria pari a 500 euro.*

*(5) Se l'abitazione non è occupata o non viene nuovamente occupata entro il termine di cui ai commi 3 e 4, ciò deve essere comunicato al comune entro 30 giorni dalla scadenza del termine. In tal caso il proprietario è obbligato ad affittare l'abitazione al canone di locazione provinciale all'Istituto per l'edilizia sociale o a persone indicate dal comune. L'indicazione del comune ovvero la dichiarazione da parte dell'Istituto per l'edilizia sociale della volontà di prendere in locazione l'abitazione, acquistano efficacia dopo 30 giorni dalla comunicazione, salvo che entro tale termine l'abitazione non sia occupata da persone aventi diritto scelte dal proprietario. Qualora l'abitazione non venga messa a disposizione dell'Istituto per l'edilizia sociale o delle persone indicate dal comune entro ulteriori 30 giorni, il proprietario deve corrispondere all'Istituto per l'edilizia sociale, rispettivamente al comune, per ogni mese di ritardata consegna una sanzione amministrativa pari al canone provinciale. 114)*

*(6) È nulla ogni pattuizione in contrasto con le disposizioni di cui al comma 1.*

*(7) Se un'abitazione convenzionata soggetta al vincolo di cui al comma 1 è occupata da persone non aventi diritto, per la durata dell'illegittima occupazione si applica una sanzione amministrativa pecuniaria pari a due volte e mezzo l'ammontare del canone di locazione provinciale. Se l'abitazione illegittimamente occupata non è resa libera entro sei mesi dalla contestazione dell'occupazione abusiva, viene applicata un'ulteriore sanzione pecuniaria pari a quattro volte l'ammontare del canone di locazione provinciale. Nelle zone turistiche fortemente sviluppate le sanzioni pecuniarie sono raddoppiate.*

*(8) In deroga a quanto previsto dal comma 1 le abitazioni convenzionate possono essere utilizzate anche come case-albergo per lavoratori, studenti o portatori di handicap nonché come comunità-alloggio e alloggi protetti.*

*(9) In deroga a quanto stabilito dal comma 1 e al fine di facilitare la libera circolazione dei lavoratori, le abitazioni convenzionate possono essere occupate, per la durata del rapporto di lavoro, da lavoratori che siano titolari di un regolare contratto di lavoro nel territorio provinciale. Tali abitazioni possono altresì essere occupate per la durata del rapporto di lavoro da cittadini di stati non appartenenti all'Unione europea o da apolidi regolarmente soggiornanti nel territorio della provincia e titolari di un regolare contratto di lavoro.*

*(10) Per la riscossione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste in questo articolo e nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo si applica l'articolo 91.*

*(11) I comuni devono tenere un pubblico registro delle abitazioni convenzionate, nel quale sono tenute distinte le abitazioni realizzate senza agevolazioni edilizie provinciali e quelle recuperate con agevolazioni edilizie provinciali. A tal fine l'amministrazione provinciale comunica ai comuni i nominativi dei beneficiari di agevolazioni edilizie.*

*(12) La convenzione e l'atto unilaterale d'obbligo possono essere autenticati dal segretario del comune interessato.*

*(13) I requisiti per l'occupazione di un'abitazione convenzionata possono essere dimostrati esclusivamente mediante una certificazione ufficiale o i relativi documenti in originale o copia fotostatica.*

*(14) Il vincolo di edilizia convenzionata di cui al presente articolo può essere cancellato previo nulla osta del sindaco o del direttore della ripartizione provinciale edilizia abitativa, se si tratta di un'abitazione recuperata con le agevolazioni edilizie provinciali, previa corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, nei seguenti casi:*

*a) qualora il vincolo di edilizia convenzionata non sia stato assunto in base a una norma imperativa, ma volontariamente;*

*b) qualora all'area sulla quale insiste l'abitazione convenzionata venga attribuita nel piano urbanistico comunale o in un piano di attuazione una destinazione d'uso incompatibile con la realizzazione di abitazioni convenzionate. 115)*

*(15) Per il rilascio dei nulla osta di cui al comma 14 non è richiesta la concessione edilizia per il cambiamento della destinazione d'uso prescritta dall'articolo 75, comma 3. 116)*

*(16) Previo nulla osta del sindaco o del direttore della ripartizione provinciale edilizia abitativa, se si tratta di un'abitazione recuperata con le agevolazioni edilizie provinciali, possono essere effettuate per l'immobile vincolato modifiche all'atto unilaterale d'obbligo, permuta, divisioni, conguagli divisionali nonché movimenti di terreno pertinenziale e di altre entità condominiali. Per la cessione di diritti di comproprietà sulle parti comuni di edifici suddivisi in porzioni materiali non è richiesto il nulla osta. 116)*

*(17) Alle persone di cui al comma 1 sono parificate le persone che prima dell'emigrazione erano residenti in provincia di Bolzano per almeno cinque anni. Lo stesso vale per il loro coniuge non legalmente separato e per i loro figli. Qualora queste persone acquistino o affittino abitazioni convenzionate, si può prescindere dall'obbligo dell'occupazione permanente dell'abitazione. 116)*

*(18) Con delibera della Giunta provinciale possono essere stabiliti ulteriori criteri. 116) 117)*

**ARTICOLO 62**

*Salvaguardia della funzione sociale degli alloggi agevolati*

*1. Le abitazioni oggetto di agevolazioni edilizie provinciali per la costruzione, l'acquisto e il recupero per il fabbisogno abitativo primario sono soggette al vincolo sociale ventennale di edilizia abitativa agevolata.*

*2. Qualora il vincolo sociale ventennale non sia già annotato tavolarmente in base alla delibera del comune di assegnazione di terreno agevolato, l'annotazione tavolare del vincolo viene effettuata in base al contratto di mutuo ipotecario o in base ad un atto unilaterale d'obbligo, o in base ad un decreto del direttore della Ripartizione provinciale edilizia abitativa.*

*3. Il vincolo decorre dalla data della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di effettiva occupazione dell'abitazione da parte del beneficiario e dei suoi familiari, resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15.*

4. Il vincolo di cui al comma 1 comporta che nel primo decennio l'abitazione agevolata deve essere occupata in modo stabile ed effettivo dal beneficiario e dai suoi familiari; inoltre l'abitazione non può essere alienata, locata, ceduta a qualsiasi titolo o gravata di diritti reali, salvo per l'ammortamento di mutui stipulati per la costruzione, l'acquisto o il recupero dell'abitazione stessa. Nel contratto di mutuo deve essere espressamente convenuto che il mutuo è destinato alla costruzione, acquisto o recupero dell'abitazione oggetto dell'agevolazione edilizia provinciale. Il divieto di alienazione non si applica alla cessione di quote ereditarie ai coeredi ai sensi dell'articolo 732 del codice civile \*

\* Modificato dalla Lprov 10 agosto 2001, n. 8

5. Per le abitazioni realizzate su aree destinate all'edilizia abitativa agevolata l'importo del mutuo ipotecario non può essere superiore al 100 per cento del valore convenzionale dell'abitazione, come definito dall'articolo 7. Agli effetti del presente comma si considerano abitazioni realizzate su aree destinate all'edilizia abitativa agevolata esclusivamente quelle a carico delle quali è tavolarmente annotato il vincolo di cui all'articolo 27 o 28 della legge provinciale 15 agosto 1972, n. 15, nella versione vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge, o di cui al combinato disposto degli articoli 86 e 62. Per tutte le altre abitazioni l'importo del mutuo ipotecario può ammontare al 150 per cento del valore convenzionale dell'abitazione.\*

6. Nel secondo decennio di durata del vincolo è ammessa, previa autorizzazione del direttore della Ripartizione provinciale edilizia abitativa, l'alienazione, la locazione, la cessione in uso a qualsiasi titolo e la costituzione di diritti reali di godimento a favore di soggetti aventi i requisiti generali per essere ammessi alle agevolazioni edilizie provinciali. Inoltre è consentita la locazione all'IPES o al comune. È inoltre ammessa la costituzione di ipoteche a carico dell'abitazione agevolata senza i limiti previsti dai commi 4 e 5. Il canone di locazione non può essere superiore al 75 per cento del canone provinciale. L'alienazione è autorizzata a condizione che l'acquirente subentri nel contratto di mutuo eventualmente stipulato dall'alienante, salvo che il mutuo venga estinto anticipatamente. L'autorizzazione da parte del direttore di ripartizione deve essere concessa entro 90 giorni dalla richiesta. Qualora l'autorizzazione non venga concessa entro il predetto termine, può essere sostituita da una dichiarazione del richiedente, dalla quale risulti che la richiesta è stata presentata.

Il richiedente è tuttavia responsabile per l'osservanza dell'obbligo di alienare, locare, cedere o gravare di diritti reali l'abitazione a favore di persone aventi i requisiti richiesti.\*

7. Nel secondo decennio di durata del vincolo può anche essere concessa l'autorizzazione a cedere la nuda proprietà dell'alloggio.

Qualora l'abitazione sia stata realizzata su un'area espropriata per l'edilizia abitativa agevolata, la nuda proprietà può essere alienata solamente a persone in possesso dei requisiti per l'assegnazione di terreno agevolato nel relativo comune.

8. Sono nulli gli atti contrari alle disposizioni dei commi 4, 5, 6 e 7.

9. Nelle abitazioni realizzate con agevolazioni edilizie provinciali è ammessa, previa autorizzazione, la locazione di singole camere ad apprendisti, studenti, lavoratori o anziani. I relativi criteri sono determinati con deliberazione della Giunta provinciale. L'autorizzazione può essere concessa per al massimo due stanze e a condizione che la parte non locata dell'abitazione sia adeguata al fabbisogno della famiglia.

L'autorizzazione si intende tacitamente accordata se la richiesta non viene respinta entro 90 giorni.\*

10. Nell'abitazione agevolata possono essere accolti su richiesta motivata parenti ed affini entro il terzo grado.

11. Per le abitazioni oggetto di agevolazioni edilizie per la costruzione, l'acquisto ed il recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario prima dell'entrata in vigore della presente legge, il vincolo decorre dalla data della concessione dell'agevolazione edilizia.

7. L'ampliamento può essere approvato, con particolare riguardo alla tutela del contesto urbanistico, storico, architettonico e ambientale, osservando le seguenti prescrizioni:

a) È possibile derogare ai limiti di cubatura e di altezza degli edifici osservando tutte le altre disposizioni stabilite dalla legge urbanistica provinciale, dai regolamenti e dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

b) L'edificio esistente può essere ampliato al massimo di 200 mc di cubatura fuori terra.

c) L'altezza ammissibile dell'edificio esistente può essere superata fino ad 1 m.

d) L'ampliamento di edifici soggetti alla tutela dei beni culturali o del paesaggio può essere approvato solo previo conforme parere della competente autorità.

e) per edifici siti in ambiti soggetti a tutela insieme o nelle zone A sono da osservare le particolari caratteristiche che hanno originato tale tutela e destinazione:

f) Sottotetti, legalmente esistenti ma finora non computati come cubatura, sono riconosciuti come cubatura esistente qualora vengano recuperati a scopi abitativi aggiungendo la cubatura di cui alla lettera b). Il contributo relativo alla concessione edilizia come disciplinato dal regolamento comunale è dovuto anche per le parti degli edifici rese abitabili.\*

\* Lettera inserita dalla Dgp 17/1/2011, n. 37

8. L'ampliamento ha luogo indipendentemente e senza incidere su altri diritti edificatori vigenti ed è cumulabile con altri diritti edificatori, che possono essere realizzati anche contemporaneamente.

Non sono cumulabili con l'ampliamento i diritti edificatori di cui agli articoli 108 e 128/ter della legge urbanistica provinciale.

Art. 108 (Disposizioni urbanistiche riguardanti l'esercizio di attività economiche secondarie nella sede dell'azienda agricola)

(1) Il coltivatore diretto, proprietario di un maso chiuso, può realizzare nella sede della propria azienda agricola - oltre al volume residenziale massimo attualmente ammesso - una cubatura massima di 250 metri cubi, da destinarsi esclusivamente all'attività di agriturismo, a condizione che egli sia in possesso di tutti gli altri requisiti previsti dalla legge per l'esercizio di questa attività. La realizzazione di bagni di fieno e di maneggi rientra nell'attività di agriturismo. Per la copertura di maneggi e la realizzazione di locali esclusivamente necessari per l'attività equestre è richiesto un parere della commissione di cui all'articolo 107, comma 29. Le facoltà ai sensi del presente comma valgono anche per i casi di cui all'articolo 107, comma 1, ultimo periodo.)

(2) Il coltivatore diretto proprietario di un maso chiuso e i suoi familiari che permanentemente e abitualmente risiedono nel maso e collaborino alla coltivazione dello stesso possono esercitare un'attività economica secondaria nei fabbricati rurali ammessi alla sede dell'azienda agricola. Qualora l'esistente cubatura dei fabbricati rurali non consenta l'esercizio di tale attività, essa può essere aumentata fino ad un massimo di 130 m<sup>2</sup> di superficie lorda a condizione che dal 14 dicembre 1988 non siano avvenute trasformazioni e/o distacchi di fabbricati rurali. Nel senso dell'attività economica secondaria questa disciplina trova applicazione anche per la realizzazione di bagni di fieno. Dopo la cessazione dell'esercizio di bagni di fieno questi vani devono essere adibiti a scopi agricoli o a un'altra attività economica secondaria ai sensi di questo articolo.

(3) I fabbricati realizzati ai sensi dei precedenti commi rimarranno comunque parte integrante della sede dell'azienda, non potranno esserne distaccati e rimarranno vincolati alla destinazione d'uso per 10 anni.

(4) I criteri e le modalità per l'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi verranno stabiliti con regolamento di esecuzione.

Art. 128/ter (Affitto di camere e appartamenti per ferie)



(1) Possono essere ampliati gli edifici che dal 1° ottobre 1997 sono stati utilizzati ininterrottamente per l'attività di affitto di camere ed appartamenti ammobiliati per ferie; l'utilizzo deve essere comprovato dalla relativa denuncia. Tenuto conto del numero dei letti risultanti dalla denuncia in data 1° ottobre 1997, la Giunta provinciale fissa ulteriori criteri e l'entità dell'ampliamento ammissibile.

(2) La nuova cubatura non è soggetta agli obblighi di convenzionamento di cui all'articolo 79. Tale ampliamento non è consentito nelle zone sottoposte a divieto assoluto di costruzione per motivi paesaggistici. 204)

(3) In caso di violazione degli obblighi di cui al comma 2, deve essere versato a titolo di sanzione un importo corrispondente all'80 per cento del costo di costruzione. Decorso il termine di durata del vincolo, in caso di cessazione dell'attività deve essere annotato il vincolo di cui all'articolo 79.)

9. L'ampliamento è soggetto al rilascio della concessione edilizia. Alla domanda di concessione deve essere allegato il calcolo di un tecnico autorizzato sul conseguimento per l'intero edificio almeno dello standard Casa Clima C di cui al decreto del Presidente della Giunta provinciale 29 settembre 2004, n. 34. Alla domanda di rilascio della licenza d'uso deve essere allegato il certificato emesso dall'Agenzia Casa Clima attestante per l'intero edificio il conseguimento almeno di questo standard di efficienza energetica.

10. Nella concessione edilizia deve essere espressamente menzionata la presente deliberazione e le concessioni edilizie di ampliamento devono essere registrate dal comune in un apposito elenco.

11. Norme transitorie

a) Le domande di ampliamento presentate prima dell'entrata in vigore della presente deliberazione si considerano presentate il giorno dell'entrata in vigore della presente deliberazione.

b) I lavori di ampliamento devono essere iniziati entro il 31 dicembre 2010.

La presente deliberazione è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA L. DURNWALDER IL SEGRETARIO GENERALE DELLA G. P.

H. BERGER

## **Circolare Urbanistica Bolzano 20 giugno 2009, n. 61.01/369069**

Direttive ai sensi dell'articolo 127 comma 2 della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche (Riqualificazione energetica di edifici esistenti con ampliamento)

Circolare esplicativa

La Giunta provinciale con delibera nr. 1609 del 15.6.2009 ha approvato le direttive per la riqualificazione energetica di edifici esistenti con ampliamento ai sensi dell'art. 127, comma 2, della Legge urbanistica provinciale, Legge provinciale 11 agosto 1997, nr. 13, modificato con l'art. 51, comma 3, della Legge provinciale 9 aprile 2009, nr. 1.

Il testo delle direttive è riportato in allegato. La presente circolare offre specifici chiarimenti allo scopo di assicurare un'esecuzione omogenea e conforme alle finalità, nonché di rispondere uniformemente ai quesiti applicativi.

Lo scopo degli interventi risiede nel miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati esistenti. In Alto Adige vige dal 12 gennaio 2005 la prescrizione che il fabbisogno energetico annuo dei nuovi edifici non può superare più di 70 kWh/m<sup>2</sup>a; detti edifici devono soddisfare almeno lo standard casaclima C (DPP nr. 34/2004).

Da questa data mentre i nuovi edifici raggiungono in gran numero lo standard B, ossia meno di 50 kWh/m<sup>2</sup>a, o lo standard A minore di 30 kWh/m<sup>2</sup>a, gli edifici più vecchi necessitano anche del doppio o del triplo dell'attuale fabbisogno minimo di energia per riscaldamento. È qui che si trova il maggior potenziale di risparmio al fine della riduzione energetica e della tutela del clima. Per sfruttare questo potenziale e nel contempo per offrire un impulso allo sviluppo economico, con la legge provinciale nr. 1/2009 la Giunta provinciale è stata autorizzata ed incaricata ad emettere direttive destinate a favorire interventi attraverso un insieme di premi e semplificazioni procedurali.

Queste misure sono per legge applicabili solo negli anni 2009 e 2010; conseguentemente un'applicazione efficiente costituisce uno degli scopi essenziali.

La direttiva stabilisce che edifici esistenti i quali alla data del 12 gennaio 2005 avevano una cubatura fuori terra legalmente esistente o concessionata di almeno 300 m<sup>3</sup>, possono essere ampliati di una cubatura di 200 m<sup>3</sup>. Accanto al superamento della densità edilizia a ciò eventualmente necessario può anche essere superato fino ad 1 m il limite fissato dagli strumenti urbanistici vigenti per l'altezza dell'edificio. Non si ripete qui il testo della direttiva per il quale si rimanda all'originale.

Come guida nell'interpretazione per quesiti specifici si illustrano i seguenti aspetti:

L'edificio esistente deve essere un edificio residenziale;

si ritiene residenziale l'edificio che al momento della domanda risulta destinato a scopi residenziali per almeno il 50 per cento della cubatura. Per il conseguimento di questa percentuale di residenza non viene considerata come cubatura residenziale quella eventualmente già realizzata ai sensi dell'articolo 108 per l'agriturismo.

L'ampliamento non è ammesso nelle zone di bosco e verde alpino. I singoli comuni hanno però la possibilità entro 30 giorni di fissare ulteriori ambiti in cui l'ampliamento è escluso o di elevare la precitata percentuale di destinazione residenziale fino al 75 per cento. Qualora siano già state presentate prima della decisione del Consiglio comunale domande di ampliamento queste verranno decise sulla base della disciplina vigente a seguito di tale decisione.

La decisione sulla domanda edilizia può pertanto essere assunta solo con il decorso dei 30 giorni assegnati al Consiglio comunale.

Gli interventi mirano al risanamento del patrimonio edilizio esistente e pertanto non sono ammessi qualora l'edificio venga demolito e ricostruito. La demolizione parziale del 50 per cento della cubatura esistente con ricostruzione è

invece ammessa. Con ciò il premio di 200 m<sup>3</sup> non è cumulabile con il bonus del 5 o 10 per cento che può essere fruito per la maggior efficienza energetica nel caso di costruzioni nuove ivi compresa la demolizione con ricostruzione. La LUP evidenzia all'art. 127, comma 2 che tutti gli interventi devono essere valutati con particolare riguardo al rispetto del contesto urbanistico, storico, architettonico ed ambientale.

Perciò tanto i committenti, i progettisti quanto i Comuni, sono chiamati ad uno scrupoloso esame di questi interventi straordinari e a tempo determinato.

Per i parametri „cubatura“ equivalente a „cubatura urbanistica fuori terra“, e altezza degli edifici, valgono le stesse definizioni ed i metodi di calcolo definiti negli strumenti urbanistici del Comune.

Affinché gli interventi rispettino al meglio il contesto, i vicini ed il paesaggio, si sottolinea in generale che tutti i parametri edilizi, di cubatura, altezza, distanza, sono equiordinati. Perciò non sussiste alcun diritto per esempio a superare l'altezza o a ridurre le distanze, motivando che diversamente non sarebbe possibile realizzare l'ampliamento consentito di x m<sup>3</sup> sulla superficie edificabile disponibile. Le vigenti norme non possono essere eluse con interpretazioni di comodo o artifici costruttivi.

Tutte le parti di fabbricato con facciate vengono computate ai fini dell'altezza dell'edificio e della cubatura.

Rivestimenti di facciate anche se inclinati o ricoperti da tetti costituiscono pur sempre parte dei muri perimetrali e non possono portare all'elusione delle prescrizioni relative all'altezza degli edifici o della cubatura, a scapito del contesto urbanistico, dei vicini e della tipologia edilizia degli insediamenti.

Le prescrizioni relative alle distanze tra costruzioni e dal confine rimangono invariate;

l'isolazione applicata esternamente non viene calcolata come cubatura e non viola le distanze, purché venga rispettata la distanza minima fissata dal codice civile. In caso di sopraelevazioni è da rispettare l'art. 77 comma 4 della LUP.

Si può perciò sviluppare l'ampliamento in altezza, in larghezza ed anche in profondità; può essere sopraelevato e trasformato il sottotetto; possono essere chiuse le verande; nel caso di edifici parzialmente interrati (c.d. seminterrati) i riempimenti possono essere rimossi; è ammissibile anche una combinazione di queste possibilità sempre nel limite dei 200 m<sup>3</sup> di cubatura aggiuntiva e nel rispetto dell'aumento di 1 metro dell'altezza massima ammissibile e salva l'approvazione dal punto di vista esteticoarchitettonico.

Il punto 8 delle direttive richiede un chiarimento:

l'ampliamento ha luogo indipendentemente e senza incidere su altri diritti edificatori vigenti ed è cumulabile con altri diritti edificatori. Valga il seguente esempio: se un edificio esistente, che in base alle vigenti norme possa essere ampliato dagli attuali 600 m<sup>3</sup> a 850 m<sup>3</sup>, ora venga riqualificato energeticamente utilizzando il premio di cubatura e venga così ampliato a 800 m<sup>3</sup>, lo stesso edificio, contemporaneamente o in un momento successivo, potrà avvantaggiarsi della riserva dei 250 m<sup>3</sup> oggi in vigore. Solo i diritti edificatori connessi all'agriturismo ai sensi dell'art. 108 o connessi all'attività di affittacamere ai sensi dell'art. 128/ter eventualmente ancora fruibili non sono cumulabili con il premio previsto dalla direttiva in oggetto.

Per il caso particolare di un edificio esistente nella fascia di rispetto cimiteriale la normativa igienica di cui alla LP nr. 55/1975 consente che possa essere ampliato per non più del 10 per cento. Questo limite presente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non può essere superato con il premio di cubatura in oggetto.

Se ad esempio un sottotetto esistente che sino ad oggi non è stato calcolato come cubatura ora viene trasformato in abitazione l'intera porzione di fabbricato divenuta utilizzabile viene calcolata come cubatura.

La direttiva non prevede alcuna norma specifica per il calcolo degli oneri di concessione, siano essi contributi di urbanizzazione che relativi al costo di costruzione. In caso di oneri dovuti, ma non ancora corrisposti, questi sono da conteggiare sulle parti di fabbricato realizzate o rese utilizzabili. Lo stesso vale in via analogica per la realizzazione di parcheggi.

Le case a schiera possono usufruire della direttiva anche se a suo tempo realizzate con un'unica concessione e successivamente divise catastalmente. Edifici con più proprietari e condomini possono utilizzare dell'ampliamento collettivamente, ossia nel limite complessivo di 200 m<sup>3</sup>. Le norme sulla formazione delle decisioni dei comproprietari sono fatte salve.

Alla domanda di concessione edilizia va allegato il calcolo sul fabbisogno energetico che comprova che gli interventi progettati assicurano il conseguimento dello standard Casa Clima "C". A lavori ultimati deve essere richiesta la licenza d'uso e a tale domanda va allegato il certificato emesso dall'Agenzia Casa Clima che certifica l'effettivo conseguimento di tale standard minimo. L'efficienza energetica richiesta deve essere comprovata per l'intero edificio, ossia sia per la parte esistente che per quella ampliata. Nel caso in cui lo standard di qualità non venga dimostrato si applicano le sanzioni di cui all'art. 127, comma 7.

## **Dgr Bolzano n. 2299 del 30.06.2008**

**Direttive ai sensi dell'articolo 127 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, commi 5 e 6 (efficienza energetica)**

(modificata con delibera n. 9 del 12.01.2009 e delibera n. 1233 del 04.05.2009)

...omissis...

1. Le determinazioni di cui al Decreto del Presidente della Provincia 29 settembre 2004, n. 34 continuano ad essere applicate.

Nota

2. La presente disciplina si applica per gli edifici di nuova costruzione, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, anche se i lavori alla data di entrata in vigore della presente delibera sono già iniziati, però non è ancora rilasciata la licenza d'uso.

3. Ai sensi dell'articolo 127 commi 5 e 6 della legge provinciale 11 agosto 1997 n. 13 viene stabilito quanto segue:

3.1 Per gli edifici con un fabbisogno energetico corrispondente alla categoria A del certificato CasaClima viene calcolato come cubatura uno spessore di 0,30 m dell'involucro esterno.

3.2 Per gli edifici con un fabbisogno energetico corrispondente alla categoria B del certificato CasaClima viene calcolato come cubatura uno spessore di 0,40 m dell'involucro esterno.

3.3 Le parti dell'involucro esterno che superano lo spessore complessivo di 0,60 m sono calcolate come cubatura.

3.4 Per gli edifici, che soddisfano soltanto lo standard minimo, corrispondente al fabbisogno energetico della categoria C del certificato CasaClima, l'intero spessore dell'involucro esterno viene calcolato come cubatura.

4. Come premio per l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici viene stabilito:

4.1 La cubatura ammessa sul relativo lotto è aumentata, in funzione dell'efficienza energetica, come segue:

CasaClima A: + 10 %

CasaClima B: + 5 %

CasaClima C: + 0 %

4.2 Nel caso di esercizi pubblici la percentuale indicata al precedente 4.1 è applicata ai valori massimi di superficie lorda di piano di cui all'allegato D rispettivamente all'articolo 11 del decreto del Presidente della Giunta provinciale 18 ottobre 2007, n. 55.

Nota

5. La cubatura aggiuntiva realizzata in applicazione del punto 4, salvi tutti gli obblighi fiscali e contributivi, non viene computata per i seguenti casi:

5.1 per la determinazione degli obblighi di convenzionamento di cui all'articolo 27 comma 3 e all'articolo 107 comma 16 della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

Nota

5.2 per la determinazione dell'estensione massima della superficie utile abitabile di abitazioni di cui all'articolo 41, comma 1, lettera d) dell'Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata, legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche. Per la trasformazione in superficie utile abitabile la cubatura aggiuntiva realizzata viene divisa per l'altezza rustuale 3 m.

Nota

La deliberazione della Giunta provinciale n. 2595 del 30 luglio 2007 è soppressa.

La presente deliberazione è pubblicata nel Bollettino ufficiale della regione.

NOTE

Nota al comma 1

Si tratta del Regolamento di esecuzione della legge urbanistica in materia di risparmio energetico

Nota al comma 4.2

Allegato D (articolo 7, comma 1) al Presidente della Giunta provinciale 18 ottobre 2007, n. 55

Nota al comma 5.1

Art. 27 legge urbanistica provinciale (Obblighi di convenzionamento)

(1) Nelle zone con funzione residenziale, escluse le aree preordinate all'espropriazione per l'edilizia abitativa agevolata nei limiti di cui all'articolo 37, la nuova cubatura deve essere destinata nella misura del 60 per cento alla costruzione di alloggi non aventi le caratteristiche di lusso. La metà di tali alloggi deve avere una superficie utile non inferiore a 65 m<sup>2</sup>.

(2) Tali alloggi devono essere occupati alle condizioni di cui all'articolo 79.

(3) La riserva del 60 per cento non si applica:

a) se dopo la detrazione di 1000 m<sup>3</sup> per la costruzione della propria abitazione stabile da parte di famiglie aventi nel comune la residenza anagrafica o il posto di lavoro stabile, la cubatura restante realizzabile nel lotto non supera 250 m<sup>3</sup>;

b) se la nuova cubatura è destinata all'ampliamento razionale di un'azienda, ivi esistente il 1° ottobre 1997, produttiva o di prestazione di servizi o, tenuto conto del piano commerciale e comunque nel rispetto dei limiti di superficie previsti dall'ordinamento del commercio per le medie strutture di vendita, di commercio al dettaglio; 28)

c) se la nuova cubatura realizzabile sul singolo lotto continuo o comparto edificatorio risulti inferiore al 30 per cento della cubatura esistente;

d) per l'ampliamento della propria abitazione nella misura massima di 250 m<sup>3</sup>;

e) per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse mediante nuova costruzione o trasformazione di edifici esistenti.

Art. 107 della legge urbanistica provinciale (Il verde agricolo, alpino e bosco)

*(16) Edifici destinati ad abitazioni esistenti alla data del 24 ottobre 1973 o per i quali prima di tale data è stata rilasciata una concessione edilizia e che inoltre alla data del 1° ottobre 1997 avevano un volume abitativo di oltre 300 metri cubi e si trovano nel verde agricolo al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, possono essere ampliati fino a 850 metri cubi. Edifici destinati ad abitazioni esistenti alla data del 24 ottobre 1973 o per i quali prima di tale data è stata rilasciata una concessione edilizia e che al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia si trovano nel verde agricolo, e che al 1° gennaio 2000 avevano un volume superiore a 700 metri cubi o per i quali prima di quest'ultima data è stata rilasciata una concessione edilizia per tale cubatura, possono essere ampliati di 150 metri cubi. Presso la sede dell'azienda agricola l'ampliamento di cui al secondo periodo può essere realizzato anche in altri fabbricati mediante trasformazione di volume agricolo esistente facente parte della sede dell'azienda agricola e non più necessario per la conduzione della stessa. La nuova cubatura deve essere convenzionata ai sensi dell'articolo 79. In deroga all'articolo 79 essa può essere utilizzata per affittacamere ai sensi della legge provinciale 11 maggio 1995, n. 12, nonché per gli altoatesini all'estero, come queste vengono precisati con deliberazione della Giunta provinciale. Il convenzionamento non è prescritto se il volume residenziale non viene ampliato in misura superiore al 20 per cento.*

Nota al comma 5.2

*ARTICOLO 41 legge dell'Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata (Abitazioni popolari)*

*1. Per essere considerata abitazione popolare un'abitazione non può avere le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 e deve:*

*omissis*

*d) comprendere una superficie utile abitabile non inferiore a 28 e non superiore a 110 metri quadrati.*

## **Decreto Presidente Provincia Bolzano 18 ottobre 2007, n. 55**

Regolamento sull'ampliamento di esercizi pubblici e sulla previsione di zone per strutture turistiche

Pubblicato nel B.U. 27 novembre 2007, n. 48

### **Art. 1 (Ambito di applicazione)**

(1) Il presente regolamento disciplina i casi in cui è possibile l'ampliamento qualitativo e quantitativo di pubblici esercizi. Inoltre, determina i criteri per la previsione di zone per strutture turistiche e la loro utilizzazione; ciò in esecuzione degli articoli 29, comma 5, 44/bis, comma 2, 107, comma 11, e 128 della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, di seguito denominata legge urbanistica provinciale.

(2) Le disposizioni sull'ampliamento qualitativo e quantitativo si applicano agli esercizi ricettivi di cui alla legge provinciale 14 dicembre 1988, n. 58, e successive modifiche, di seguito denominata disciplina degli esercizi pubblici, aventi i requisiti di cui all'articolo 128, comma 1, della legge urbanistica provinciale.

(3) Le disposizioni sull'ampliamento qualitativo si applicano agli esercizi di somministrazione di pasti e bevande di cui alla disciplina degli esercizi pubblici esistenti alla data del 1° gennaio 2000.

(4) Le disposizioni sull'ampliamento qualitativo e quantitativo non trovano applicazione agli esercizi pubblici siti in zone produttive di cui agli articoli 44 e 44/bis, comma 2, della legge urbanistica provinciale o su aree per le quali il piano urbanistico prevede l'espropriazione per fini di pubblica utilità. In caso di spostamento di tali esercizi nei casi previsti dalla legge urbanistica provinciale, è ammesso l'ampliamento quantitativo e qualitativo.

### **Art. 2 (Numero complessivo di letti esistenti)**

(1) Ai sensi dell'articolo 128, comma 1, della legge urbanistica provinciale l'ampliamento degli esercizi ricettivi è consentito entro il numero complessivo di letti a livello provinciale di 229.088 letti.

(2) L'ampliamento quantitativo degli esercizi ricettivi è ammesso fino al raggiungimento del numero complessivo dei letti indicato nel comma 1. In caso di superamento di tale numero, la Giunta provinciale può annullare le relative concessioni edilizie.

### **Art. 3 (Calcolo del numero dei posti letto)**

(1) La base per l'ampliamento quantitativo e qualitativo degli esercizi ricettivi è il numero dei posti letto dell'esercizio esistenti alla data del 1° ottobre 1997. L'unità di misura è costituita dalla superficie lorda di piano. Non si distingue tra parti dell'edificio sopra o sotto terra.

(2) Per gli esercizi che alla data del 1° ottobre 1997 non esercitavano attività ricettiva, si fa riferimento all'ultima denuncia dei letti prima di tale data.

(3) Per gli esercizi senza denuncia dei letti, il numero dei letti esistenti si ottiene dividendo per 20 le superfici lorde delle parti della costruzione utilizzate come camere da letto, corridoi, giroscale e vani servizi inclusi. Le stesse modalità di calcolo si applicano per gli esercizi che alla data del 1° ottobre 1997 hanno esercitato un'attività ricettiva limitata nonché nel caso in cui una casa per ferie o un albergo per la gioventù di cui all'articolo 6, comma 7, della disciplina sugli esercizi pubblici, viene trasformato in un esercizio di cui all'articolo 5 della medesima disciplina.

(4) Per gli edifici che alla data del 1° gennaio 1988 avevano la licenza per l'affitto di camere, di appartamenti ammobiliati per ferie ovvero di camere e appartamenti ammobiliati per ferie o esercitavano un'attività ricettiva con i presupposti per la classificazione nella regolamentazione di esercizi pubblici e che al più tardi entro il 1° gennaio 2000 sono stati classificati quali esercizi ricettivi ai sensi della disciplina sugli esercizi pubblici, il numero di posti letto utile quale base per l'ampliamento qualitativo e quantitativo è calcolato secondo le modalità di cui ai commi 1, 2 e 3, applicando come data di riferimento il 30. aprile 2003.

#### Art. 4 (Classificazione delle zone secondo lo sviluppo turistico)

(1) Ai fini del calcolo statistico per la classificazione delle zone, i posti letto dei campeggi e dei rifugi alpini sono considerati nella misura della metà, quelli delle case per ferie non vengono considerati.

(2) Le zone economicamente depresse sono elencate nell'allegato A. Ai sensi dell'articolo 128, commi 2 e 9, della legge urbanistica provinciale sono considerate tali:

- a) i comuni o le frazioni dichiarati zone economicamente depresse con decreto del Presidente della giunta provinciale 5 luglio 1993, n. 24, ad eccezione delle frazioni con un rapporto letti per abitanti superiore ad uno nei comuni con un rapporto letti per abitanti superiore ad uno nonché di ulteriori frazioni prescelte con un rapporto letti per abitanti superiore ad uno, alla data del 31 dicembre 2001;
- b) i comuni e le frazioni prescelte con un rapporto letti per abitanti non superiore a 0,3 e che hanno meno di 8.000 abitanti, alla data del 31 dicembre 2001;
- c) i comuni di confine attraversati dalle principali arterie destinate al traffico veicolare e nelle quali in base alla decisione della Commissione europea del 23 novembre 2001, C(2001) 3548, la maggior parte delle sezioni di censimento è classificata come zona obiettivo 2.

(3) Le zone turistiche fortemente sviluppate sono indicate nell'allegato B. Ai sensi dell'articolo 128, commi 2 e 9, della legge urbanistica provinciale sono considerate tali quei comuni che hanno più di 2.500 posti letto alla data del 31 dicembre 2001 e:

- a) con un rapporto letti per abitanti superiore a due e un rapporto abitanti più letti per chilometro quadrato di territorio comunale superiore a 75, oppure
- b) con un rapporto letti per abitanti superiore a uno e un rapporto abitanti più letti per chilometro quadrato di territorio comunale superiore a 110, oppure
- c) con un rapporto letti per abitanti superiore a 0,9 e un rapporto abitanti più letti per chilometro quadrato di territorio comunale superiore a 350.

(4) Le zone turistiche sviluppate sono indicate nell'allegato C. Ai sensi dell'articolo 128, commi 2 e 9, della legge urbanistica provinciale sono considerate tali tutti i restanti comuni o frazioni.

#### Art. 5 (Indici di edificazione in zone edificabili)\*

(1) Gli esercizi ricettivi, quelli di somministrazione di pasti e bevande e quelli di somministrazione di bevande siti in zone edificabili, in caso di ampliamento dei rispettivi edifici possono raggiungere le superfici lorde di piano indicate negli articoli 7, 10 e 11, anche in deroga alla densità edilizia prevista dal piano urbanistico. Vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) altezza dell'edificio ammessa: quella prescritta dal piano di attuazione. Se non è prescritto un piano di attuazione oppure se le determinazioni del piano di attuazione riferite all'altezza sono incomplete, vale l'altezza dell'edificio prescritta dal piano urbanistico. In ogni caso può essere mantenuta o raggiunta l'altezza massima dell'edificio esistente. Qualora ciò comporti il superamento dell'altezza prescritta dal piano urbanistico o dal piano di attuazione, deve essere osservato un indice di visuale libera di 0,5 verso il confine di proprietà;
- b) superficie coperta: quella indicata nel piano di attuazione; se non è prescritto un piano di attuazione, il 50 per cento dell'area di pertinenza funzionalmente utilizzabile ed in ogni caso la superficie coperta esistente;
- c) distanza dal confine: la distanza indicata nel piano di attuazione; se non è prescritto un piano di attuazione, valgono le disposizioni del piano urbanistico, salvo il caso di costruzione in aderenza;
- d) distanza dai fabbricati: quella indicata nel piano di attuazione; se non è prescritto un piano di attuazione, valgono le disposizioni del piano urbanistico, salvo il caso di costruzione in aderenza;
- e) distanze dalle strade pubbliche: edifici in fregio a strade o piazze pubbliche devono mantenere dai confini di zona rispettivamente dagli edifici prospicienti le distanze indicate nel piano di attuazione. Se non è prescritto un piano di attuazione oppure se le determinazioni del piano di attuazione riferite alla distanza dai fabbricati sono incomplete, l'ampliamento può essere effettuato osservando l'allineamento esistente. Qualora ciò comporti distanze inferiori a quelle prescritte dal piano urbanistico, deve essere osservato un indice di visuale libera di 1,0 verso edifici prospicienti. 2)

(2) Per gli esercizi i cui edifici sono siti nella zona edificabile e la cui area di pertinenza si estende ad un'adiacente zona non soggetta ad esproprio, l'ampliamento può essere effettuato nell'ambito dell'area di pertinenza funzionalmente utilizzabile anche in deroga alla zonizzazione. Per motivi di sicurezza di traffico in caso di strade pubbliche può essere prescritto un sotto- o sovrappasso.

\* *L'art. 5, comma 1, è stato così sostituito dall'art. 1, comma 1, del D.P.P. 19 maggio 2008, n. 24.*

#### Art. 6 (Indici di edificabilità al di fuori di zone edificabili)

(1) Per gli esercizi ricettivi, per gli esercizi di somministrazione di pasti e bevande e per gli esercizi di somministrazione di bevande esistenti nel verde agricolo, comprese le zone sottoposte a divieto di edificazione per la tutela del paesaggio, nel verde alpino o nel bosco valgono, ferme restando le disposizioni di cui agli articoli 7, 10 e 11 sulla superficie lorda di piano, le prescrizioni sulle distanze e sulle altezze degli edifici stabilite nelle norme di attuazione al piano urbanistico. In ogni caso può essere mantenuta ovvero raggiunta l'altezza massima dell'edificio esistente purché sia osservato un indice di visuale libera di 0,5 verso il confine di proprietà e in fregio a strade o piazze pubbliche

l'ampliamento venga effettuato osservando l'allineamento esistente e venga osservato un indice di visuale libera di 1,0 verso edifici prospicienti, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 112 della legge urbanistica provinciale.

(2) In caso di ampliamento quantitativo solo il 50 per cento dell'area di pertinenza funzionalmente utilizzabile può essere edificata, anche in deroga alla zonizzazione.

#### Art. 7 (Standards delle superfici lorde di piano per l'ampliamento di esercizi ricettivi)

(1) Con riferimento all'indice di ampliamento calcolato ai sensi dell'articolo 8 ed alla classificazione progettata ai sensi della disciplina sugli esercizi pubblici, vengono stabiliti i valori massimi in metri quadri di superficie lorda di piano dell'esercizio di cui all'allegato D. Esercizi con almeno tre stelle possono costruire ulteriore superficie lorda di piano, calcolata moltiplicando l'indice di ampliamento di cui all'articolo 8 con 22 metri quadrati. Esercizi con fino a due stelle possono costruire un'ulteriore superficie lorda di piano, calcolata moltiplicando l'indice di ampliamento di cui all'articolo 8 con otto metri quadrati.

(2) Le superfici lorde di piano di cui al comma 1 si riferiscono all'intero fabbisogno di superfici utili dell'esercizio, ivi comprese le superfici relative al settore ricettivo, agli ambienti per la ristorazione compresi la preparazione e il magazzino, alle sale per conferenze, al reparto di cura, alla piscina coperta, agli alloggi per collaboratori e all'alloggio di servizio. L'alloggio di servizio non può superare i 160 metri quadrati di superficie utile.

(3) In aggiunta alle superfici lorde di piano realizzabili ai sensi del comma 1, può essere realizzato un garage ogni due posti letto per ospiti. Il numero di garage così calcolato può essere aumentato di una quota del 20 per cento da destinare al personale.

(4) La concessione edilizia per l'ampliamento quantitativo e qualitativo è rilasciata previo parere positivo da parte della Ripartizione provinciale Turismo sulla sussistenza dei requisiti strutturali per la classificazione di cui all'articolo 33 della disciplina sugli esercizi pubblici indicata nella domanda di concessione.

#### Art. 8 (Indice di ampliamento)

(1) Nelle zone turistiche sviluppate e nelle zone turistiche fortemente sviluppate di cui all'articolo 4, commi 3 e 4, l'indice di ampliamento per il calcolo della massima superficie lorda di piano ammissibile è determinato sulla base dei posti letto calcolati ai sensi dell'articolo 3, secondo le seguenti modalità:

a) in zone turistiche sviluppate:

1) in caso di esercizi ricettivi con posti letto inferiori a 40, al numero di posti letto può essere sommata al massimo la cifra 20, ove la somma complessiva non può comunque essere superiore a 50;

2) in caso di esercizi ricettivi con posti letto da 40 a 50, al numero di posti letto può essere sommata al massimo la cifra 10;

3) in caso di esercizi ricettivi con più di 50 posti letto, la cifra corrispondente al numero di posti letto può essere aumentata del 20 per cento;

b) in zone turistiche fortemente sviluppate al numero di posti letto può essere sommata la cifra 5.

(2) Per il calcolo dell'indice di ampliamento nei comuni di Bolzano, Merano, Bressanone e Brunico, è possibile raddoppiare la cifra di cui al comma 1, lettera a), cifre 1), 2) e 3), che può essere sommata al numero di posti letto calcolati ai sensi dell'articolo 3.

(3) Nelle zone economicamente depresse ai sensi dell'articolo 4, comma 2, l'indice di ampliamento è determinato con regolamento del comune.

#### Art. 9 (Zone per strutture turistiche)

(1) Nelle zone economicamente depresse ai sensi dell'articolo 4, comma 2, e nei comuni di Bolzano, Merano, Bressanone e Brunico possono, nell'ambito di un programma generale, essere previste zone per strutture turistiche. Nelle zone turistiche sviluppate e fortemente sviluppate di cui all'articolo 4, commi 3 e 4, possono essere previste zone per sale da ballo ai sensi dell'articolo 4 della disciplina sugli esercizi pubblici e, nell'ambito di un programma di sviluppo turistico in osservanza dei commi seguenti, zone per strutture turistiche per esercizi ricettivi.

(2) Il comune competente per territorio elabora il concetto di sviluppo turistico avente i seguenti contenuti:

a) il quadro conoscitivo essenziale dell'assetto demografico ed economico del comune, le strutture turistiche esistenti, la situazione attuale del sistema di mobilità, la compatibilità ambientale e territoriale, i specifici motivi sulla necessità di ulteriori zone per strutture turistiche;

b) il potenziale di ampliamento delle strutture ricettive esistenti;

c) criteri per la individuazione di zone, nelle quali già esistono esercizi ai sensi della disciplina sugli esercizi pubblici;

d) criteri per l'individuazione di nuove zone per strutture turistiche;

e) il numero massimo di posti letto realizzabili nelle zone per strutture turistiche per esercizi ricettivi da individuare.

(3) Presupposto per l'avvio della procedura per la modifica del piano urbanistico è l'approvazione del concetto di sviluppo turistico da parte della Giunta provinciale, la quale determina il numero massimo di posti letto realizzabile nelle zone per strutture turistiche per esercizi ricettivi da individuare.

(4) Nelle città la densità edilizia massima per le zone per strutture turistiche non può superare 2,5 metri cubi per metro quadrato e nei rimanenti comuni è fissata in 1,9 metri cubi per metro quadrato. Le zone per strutture turistiche per esercizi ricettivi, nelle quali non esistono già esercizi ricettivi ai sensi della disciplina sugli esercizi pubblici devono

avere dimensioni tali da rendere possibile la costruzione di esercizi ricettivi con almeno 60 posti letto. In ogni caso deve essere realizzato il 70 per cento della cubatura massima possibile secondo gli indici di edificabilità. Nell'individuazione di zone turistiche deve essere data priorità alle zone contenenti superfici su cui già si trovano esercizi pubblici.

#### Art. 10 (Edifici sottoposti a tutela storico-artistica)

(1) Per edifici sottoposti a tutela storico-artistica si può derogare dai valori massimi di superficie lorda di piano di cui all'articolo 7, se a causa della struttura dell'edificio esistente per motivi di tutela non è possibile attuare lavori di ristrutturazione edilizia, necessari per il miglioramento qualitativo dell'esercizio, ed osservare contemporaneamente i valori massimi di superficie lorda di piano consentiti. La deroga può essere concessa previo parere favorevole dell'Ufficio provinciale Beni architettonici ed artistici.

#### Art. 11 (Standards per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di pasti e bevande e di esercizi di somministrazione di bevande)

(1) Gli esercizi di somministrazione di pasti e bevande di cui all'articolo 3 della disciplina sugli esercizi pubblici esistenti alla data del 1° gennaio 2000 possono essere ampliati per il miglioramento qualitativo. Il numero degli esistenti posti a sedere si ottiene dividendo la superficie utile dell'esistente sala da pranzo per 1,2. Per il numero dei posti a sedere così determinato può essere realizzata una superficie lorda di piano pari a cinque metri quadrati per ogni posto a sedere.

(2) Gli esercizi di somministrazione di bevande di cui agli articoli 2 e 4 della disciplina degli esercizi pubblici esistenti il 1° gennaio 2000 possono essere ampliati in misura del 50 per cento della superficie lorda di piano al fine di migliorare la qualità dell'esercizio.

(3) Per gli esercizi di somministrazione di pasti e bevande e per quelli di somministrazione di bevande già ampliati in forza della legge provinciale del 23 giugno 1992, n. 21, nel calcolo della superficie lorda ora ammessa va detratta la relativa superficie di ampliamento.

(4) Nelle superfici lorde di piano calcolate in base ai commi 1 e 2 non sono comprese le superfici per l'alloggio di servizio nella misura di 110 metri quadrati di superficie utile e quelle per i garages prescritte dalla legge. La dimensione dell'alloggio di servizio può essere aumentata di 50 metri quadrati di superficie utile. La superficie aggiuntiva che ne risulta è compresa nelle superfici lorde di piano.

(5) Gli esercizi di somministrazione di pasti e bevande esistenti alla data del 1° gennaio 2000 possono realizzare, nell'ambito della superficie lorda di piano massima calcolata ai sensi dei commi 1 e 4, letti per i collaboratori nella misura di un letto per ogni 25 metri quadrati della superficie netta della sala da pranzo.

(6) Il vincolo di destinazione di cui all'articolo 29, comma 6, e articolo 107, comma 11, della legge urbanistica provinciale si applica agli esercizi pubblici ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della disciplina sugli esercizi pubblici che presentano la domanda di concessione per ampliamento qualitativo dopo il 1° agosto 2007.

#### Art. 12 (Campeggi)

(1) Per i campeggi esistenti il piano urbanistico determina la misura della possibile edificazione tenendo conto delle esigenze qualitative di alloggi del personale. In ogni caso nella zona esistente può essere realizzata per impianti sanitari e ristorativi nonché per strutture comuni una superficie lorda di piano nella misura massima di 40 metri quadrati per piazzuola.

(2) La misura standard per una piazzuola è di un massimo di 150 metri quadrati.

#### Art. 13 (Comunicazione dati)

(1) L'Istituto provinciale di statistica comunica alla ripartizione urbanistica il numero complessivo dei posti letto alla data del 30 giugno ed alla data del 31 dicembre di ogni anno.

(2) I comuni trasmettono all'Istituto provinciale di statistica continuamente le variazioni del numero complessivo dei letti su campo comunale.

#### Art. 14 (Norma transitoria)

(1) La superficie lorda di piano totale degli esercizi ricettivi che prima dell'entrata in vigore del presente regolamento hanno usufruito delle possibilità di ampliamento qualitativo o quantitativo previste dalla legge urbanistica provinciale e dal decreto del Presidente della giunta provinciale 23 febbraio 1998, n. 5, e successive modifiche, non può superare la superficie lorda di piano massima calcolata in base agli articoli 7 e 8 del presente regolamento.

Allegati A, B, C omessi

Allegato D

***Valori massimi di superficie lorda di piano***

