



Bolzano, 06.04.2021

## **Mozione Cambio destinazione d'uso**

L' art. 36 della legge provinciale 9/2018 dedicato alla "trasformazione della volumetria abitativa all' interno dell'area insediabile" e la circolare esplicativa della PAB (Ripartizione Natura e Paesaggio e sviluppo del territorio) nr. 1/2021, stanno bloccando la quasi totalità dei cambi di destinazione d'uso nei centri abitati più densamente popolati della Provincia, come ad esempio il capoluogo Bolzano. La sopracitata circolare (nr. 1/2021) riguardo alle cubature esistenti, al punto 5, afferma che: "non è ammessa una modifica della destinazione d' uso della volumetria esistente che risulti eccedente rispetto alla densità della zona interessata, in quanto ai sensi dell' art. 36 comma 1 della LPTP la trasformazione della volumetria esistente all' interno dell'area insediabile in volumetria con altre destinazioni d'uso è ammessa, dopo la cancellazione degli eventuali vincoli, soltanto ove compatibile con i vigenti strumenti di pianificazione".

Ad un'attenta lettura emerge chiaramente che la volontà legislativa, ovvero l'art. 36 della L.P. 9/2018, è opposta da quella indicata nella circolare. Infatti, l'articolo parla di un cambio di destinazione di VOLUMETRIA ESISTENTE nella zona insediabile, ossia siamo in presenza di una zona mista.

È molto difficile stabilire oggi, in concreto, la cubatura fisicamente eccedente rispetto alla densità di zona: Si pensa agli edifici degli anni '50, '60, '70, a quelli più recenti oppure a tutti?

Analizziamo poi "la sua compatibilità con gli strumenti urbanistici" con gli altri articoli, che si connettono a quello in oggetto, ovvero l'art. 23 dedicato alle destinazioni d'uso, l'art. 24 dedicato alle zone miste e l'art. 62 alla definizione degli interventi.

Se le zone miste hanno una prevalenza alla residenza (60% minimo) e possono essere anche destinate al 100% alla residenza; se il cambio di destinazione d'uso è considerato un intervento conservativo all'esistente; se il carico urbanistico può essere rilevante solo in termini contributivi e non in nuova cubatura (non va ad ingombrare spazi prima vuoti), questo comporta che la circolare non deve essere applicata dai Comuni che potrebbero incorrere in contenziosi futuri.

Purtroppo, l'interpretazione della circolare potrebbe anche sottintendere che, qual ora una zona non disponga di volumetria abitativa in base agli strumenti urbanistici, in tutta l'area - oltre alle trasformazioni ad uso abitativo - non si potrà realizzare nuove costruzioni, facendo sì che la funzione residenziale si blocchi completamente, comportando gravi problemi, in particolare, nel capoluogo, che è il centro abitato più sottoposto alla richiesta di abitazioni.

Diventa perciò fondamentale chiarire la norma anche perché siamo di fronte, in un periodo di crisi, a cittadini pronti ad investire trasformando negozi o altre attività, che non garantiscono più una redditività, in abitazioni proprie o da destinare alla locazione.

Pertanto, la norma dovrebbe essere più chiara soprattutto nei riguardi dei maggiori centri abitati ed in primis Bolzano, come prevedono le finalità della legge all'art.2 soprattutto nei punti b) e i).

**Gruppo consiliare Partito Democratico - Liste civiche / Demokratische Partei – Bürgerlisten**

Piazza Silvius Magnago, 6 - 39100 Bolzano

Email: [partito democratico@consiglio-bz.org](mailto:partito democratico@consiglio-bz.org) - Tel: 0471 946 401



La legge 9/2018 all'articolo 2 punto b recita: “una pianificazione territoriale funzionale allo sviluppo sociale ed economico sostenibile del territorio urbano e rurale con particolare considerazione delle esigenze del CAPOLUOGO della Provincia2”; mentre al punto i) è scritto: “la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della qualità insediativa, l'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate è la promozione di una struttura insediativa compatta per evitare la dispersione edilizia”.

La nuova legge sottolinea come Bolzano e per osmosi i maggiori centri abitati, devono essere gestiti urbanisticamente in modo diverso rispetto alle aree rurali e soprattutto in quelle zone ad alta vocazione turistica.

L'interpretazione della norma, invece, penalizza una miriade di cittadini che vedono ancora nell'investimento del patrimonio edilizio esistente un'opportunità di crescita del proprio reddito e nello stesso tempo una crescita economica complessiva del nostro territorio.

### **In merito a ciò, il Consiglio provinciale impegna la Giunta provinciale a:**

- a) Rivedere la circolare esplicativa della PAB n. 1/2021 in funzione degli articoli 23 co.1 e 2 (sono destinate in via prevalente alla residenza con almeno il 60% della cubatura e alle altre destinazioni compatibili non più del 40% della cubatura; art. 24, co. 1,2,4 (cambio di destinazione d'uso è considerato un intervento conservativo dell'esistente); art. 62 (dedicato agli interventi edilizi);
- b) Verificare di modificare la norma in modo che art. 36 non valga per i centri abitati con un'area insediabile superiore ad un certo numero di abitanti come previsto dall'art. 2 al punto b), i) e possa avere il vincolo abitativo.

Consigliere provinciale PD con Le Civiche  
Sandro Repetto