



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

CIRCOLARE N. 3 /2008

Trento, 9 aprile 2008

Oggetto: *Annotazioni previste dalla Nuova Legge Urbanistica, L.P. n. 1/2008*

La legge provinciale dd. 04-03-2008 n. 1 innova l'intera materia della pianificazione urbanistica per la Provincia Autonoma di Trento.

Essa rappresenta la nuova legge in materia urbanistica e sostituirà la L.P. n. 22/1991 (l'art. 150 prevede che a decorrere dalla data stabilita dai regolamenti di attuazione la L.P. n. 22/1991 verrà abrogata - tranne gli art. 91 ter, 155, 156 bis - pertanto fino a tale data tutte le annotazioni previste dalla L.P. n. 22/1991 rimangono valide).

Alcuni articoli, pur rivestendo particolare interesse tavolare, non prevedono però alcuna annotazione, ma meritano qualche considerazione e attenzione:

1) Artt. 81 e ss. (certificazione energetica e libretto del fabbricato)

Gli artt. 81 e ss. sono dedicati a tre strumenti: certificato energetico, certificato di sostenibilità ambientale e libretto del fabbricato.

La definizione delle prestazioni energetiche degli edifici e l'istituzione della certificazione energetica, hanno lo scopo, anche in attuazione della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2002, di migliorare i consumi energetici e valorizzare gli investimenti di efficienza energetica e di utilizzo delle fonti rinnovabili.

Il **certificato energetico** è redatto da soggetti abilitati aventi i requisiti previsti dal regolamento di attuazione.

Il certificato energetico comprende le informazioni che consentono agli utenti di valutare e confrontare i consumi energetici dell'edificio, anche usando indicatori sintetici.

Ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari il certificato è allegato all'atto di trasferimento; nel caso di locazione il certificato è messo a disposizione del conduttore dal proprietario. Pertanto l'eventuale mancata allegazione del certificato energetico comporterà nullità relativa, così come previsto dal D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.

I proprietari di edifici o di singole unità immobiliari possono chiedere ai soggetti abilitati aventi i requisiti previsti dal regolamento di attuazione il rilascio del **certificato di sostenibilità ambientale** con le modalità e i criteri stabiliti dal regolamento. Copia del certificato è trasmessa al comune.

Per consentire un'adeguata conoscenza dello stato conservativo del patrimonio edilizio provinciale, per individuare tempestivamente situazioni a rischio e promuovere la conoscenza dell'utilizzo di tecniche di efficienza energetica e di edilizia sostenibile è istituito il **libretto del fabbricato**.

Il libretto del fabbricato assicura una conoscenza adeguata dei fabbricati a partire dall'epoca della loro costruzione, riportando le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti. Il libretto concerne ogni fabbricato di nuova costruzione, sia privato che pubblico, e i fabbricati esistenti.

A seguito della presentazione del libretto il comune verifica la completezza dei suoi dati e ne rilascia agli interessati una copia vidimata. I dati del libretto forniti al comune su base informatica sono utilizzati per la costituzione dell'anagrafe comunale degli immobili.

Il libretto contiene, per il fabbricato e le pertinenze, le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica e autorizzativa previste dal regolamento ed è soggetto ad aggiornamenti periodici, comunque effettuati in occasione d'interventi edilizi interessanti il fabbricato.

Il complesso dei dati forniti ai comuni su base informatica concernenti i libretti dei fabbricati costituisce l'anagrafe comunale degli immobili, utilizzata dagli enti locali per attuare una politica di prevenzione e corretta gestione territoriale e per ottimizzare i servizi sul territorio.

2) Artt. 129 e ss. acquisizione opere abusive

In caso di opere abusive eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa il comune emette ingiunzione di rimessa in pristino entro il termine perentorio di novanta giorni, eventualmente prorogabile solo per provate ragioni tecniche.

Le opere eseguite in assenza di concessione sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del comune con l'area di sedime e con quella necessaria ad assicurare l'accesso e le distanze dai confini e, se necessario, ad assicurare il rispetto degli standard per parcheggi. Tali opere devono essere demolite con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione del consiglio comunale non si dichiarino prevalenti interessi pubblici.

L'acquisizione dell'opera abusiva e del terreno di pertinenza è disposta con ordinanza motivata del comune corredata, se del caso, dal tipo di frazionamento.

L'ordinanza ha gli effetti previsti dall'articolo 31, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*).

3) Art. 155 sanzioni per mancato rispetto del vincolo alberghiero

L'art. 13 bis della L.P. n. 7/2002 (*Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica*) prevede:

Art. 13 bis

“1. Nel caso di realizzazione di villaggi alberghieri e di residenze turistico alberghiere previste dalle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 5, la proprietà di tali strutture non può essere frazionata per tutto il periodo di permanenza del vincolo urbanistico di destinazione alberghiera dell'area interessata. Il vincolo di non frazionabilità è **annotato** nel libro fondiario a cura del comune e a spese del concessionario”

L'art. 155 della L.P. n. 1/2008:

Modificazioni dell'articolo 13 bis della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 13 bis della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7, sono aggiunti i seguenti:

"1 bis. Per tutti gli esercizi alberghieri è comunque fatto divieto di divisione delle unità abitative come definite all'articolo 2 in unità immobiliari autonome. Il mancato rispetto del divieto comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria, irrogata al proprietario dell'esercizio alberghiero, pari al valore venale del bene frazionato.

1 ter. Il valore venale del bene al quale è commisurata la sanzione pecuniaria è quello risultante dalla valutazione dello stesso quale unità immobiliare autonoma considerata finita ed agibile. La determinazione del valore venale è effettuata dall'agenzia del territorio su richiesta del servizio provinciale competente in materia di turismo. La stima dell'agenzia e le spese per la valutazione sono comunicate ai destinatari della sanzione in allegato al provvedimento d'irrogazione della sanzione medesima; i responsabili dell'abuso provvedono direttamente al pagamento delle spese all'agenzia del territorio."

L'annotazione tavolare è invece espressamente prevista dagli articoli 57 e 62 della L.P. n.1/2008. Si ribadisce che i seguenti modelli di annotazione saranno utilizzabili solo a partire della data di abrogazione della l.p. n. 22/1991; fino a tale data rimangono valide tutte le annotazioni previste da quest'ultima

l'art. 57 disciplina degli alloggi destinati a residenza

(riprende l'art. 18 sexies della L.P. n. 22/1991)

Per favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio provinciale e la sua identità insediativa, contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, questo articolo disciplina le modalità per assentire la realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative per alloggi destinati a residenza ordinaria rispetto a quelle per alloggi per tempo libero e vacanze.

La concessione edilizia o la denuncia d'inizio di attività per la realizzazione di nuovi alloggi residenziali, anche mediante cambio d'uso con o senza opere, precisa la destinazione a residenza ordinaria o ad alloggio per tempo libero e vacanze delle unità immobiliari. Il comune provvede alla tenuta di un elenco dei titoli abilitativi edilizi che specificano la destinazione degli alloggi e all'annotazione nel libro fondiario, a spese dell'interessato, della destinazione a residenza ordinaria degli alloggi a ciò destinati.

L'annotazione è richiesta dal comune ad avvenuta presentazione della dichiarazione di fine lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità, sulla base del titolo edilizio e di un'attestazione del comune in cui sono riportate le particelle edificali e le porzioni materiali soggette al vincolo. La cancellazione del vincolo può essere richiesta dall'interessato sulla base di una certificazione rilasciata dal comune che autorizza la cancellazione del vincolo sulla base dell'accertata conformità urbanistica della trasformazione d'uso dell'edificio.

Il cambio d'uso da alloggio per tempo libero e vacanze a residenza ordinaria è sempre ammesso; quello da altre destinazioni d'uso ad alloggio per tempo libero e vacanze è ammesso solo nei limiti stabiliti dal piano regolatore generale. Il proprietario dell'alloggio, o il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, è responsabile nei confronti del comune per il mantenimento della destinazione a residenza ordinaria degli edifici assentiti a questi fini.

l'art. 62 edificazione nelle aree destinate all'agricoltura

(riprende l'art. 25 della L.P. n. 22/1991)

Non può essere mutata la destinazione d'uso degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli a uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo. Ogni comune tiene e aggiorna un registro delle aree delle quali è stata utilizzata la densità fondiaria, con allegati i relativi estratti tavolari e i fogli di possesso prodotti dagli interessati, e degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura per l'esercizio dell'attività agricola. Il vincolo di destinazione agricola degli edifici realizzati e di quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo è annotato nel libro fondiario a cura del comune e a spese del concessionario. L'annotazione è richiesta dal comune ad avvenuta presentazione della dichiarazione di fine lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità, sulla base del titolo edilizio e di un'attestazione del comune in cui sono riportate le particelle edificali e le eventuali porzioni materiali soggette al vincolo. La cancellazione del vincolo può essere chiesta dall'interessato sulla base di una certificazione rilasciata dal comune competente che autorizza la cancellazione sulla base dell'accertata conformità urbanistica della trasformazione d'uso dell'edificio.

Di seguito si elencano i relativi modelli di annotazione per gli artt. 57 e 62

La Dirigente

Dott. Iole Manica

Art. 57 L.P. 2008 n. 1 (disciplina degli alloggi destinati a residenza)

Foglio C

Titolo: concessione edilizia / denuncia di inizio attività (DIA)

Iscrizione: “a carico della p.ed.....p.m....si annota la destinazione a residenza ordinaria ai sensi dell’art. 57 della L.P. dd. 04-03-2008, n. 1”

Cancellazione

Titolo: certificato del comune di trasformazione d’uso dell’edificio.

Iscrizione: “si cancella l’annotazione sub G.N...”

Art. 62 L.P. 2008 n. 1 (edificazione nelle aree destinate all'agricoltura)

Foglio C

Titolo: titolo edilizio ed attestazione del comune

Iscrizione: “a carico della p.ed.....p.m....si annota il vincolo di destinazione agricola ai sensi dell'art. 62 della L.P. dd. 04-03-2008, n. 1”

Cancellazione

Titolo: certificato del comune di trasformazione d'uso dell'edificio.

Iscrizione: “si cancella l'annotazione sub G.N...”