

192479

**Dekreten des Präsidenten - 1. Teil - Jahr 2022**

**Autonome Provinz Bozen - Südtirol**  
**DEKRET DES LANDESHAUPTMANNES**

vom 11. Januar 2022, Nr. 1

**Verordnung über Dienstwohnungen in**  
**Gewerbegebieten**

**Decreti del Presidente - Parte 1 - Anno 2022**

**Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige**  
**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA**

del 11 gennaio 2022, n. 1

**Regolamento sugli alloggi di servizio nelle**  
**zone produttive**

Fortsetzung >>> |

Continua >>>

**DEKRET DES LANDESHAUPTMANNNS**

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA  
PROVINCIA**

vom 11. Jänner 2022, Nr. 1

11 gennaio 2022, n. 1

**Verordnung über Dienstwohnungen  
in Gewerbegebieten**

**Regolamento sugli alloggi di servizio  
nelle zone produttive**

Der Landeshauptmann hat den Beschluss der Landesregierung vom 28. Dezember 2021, Nr. 1144 zur Kenntnis genommen und

Il Presidente della Provincia vista la deliberazione della Giunta provinciale del 28 dicembre 2021, n. 1144

erlässt

emana

folgende Verordnung:

il seguente regolamento:

Art. 1  
*Anwendungsbereich*

1. Diese Verordnung bestimmt die Nutzung von Dienstwohnungen in Gewerbegebieten, die Tätigkeiten, für welche keine Dienstwohnung zulässig ist, sowie das Mindestverhältnis zwischen der Fläche des Betriebes und jener der Dienstwohnung; dies in Durchführung von Artikel 27 Absatz 5 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, „*Raum und Landschaft*“, in geltender Fassung, in der Folge „Gesetz“ genannt.

Art. 2  
*Nutzung der Wohnung*

1. Die Nutzung der Dienstwohnung ist für die Unternehmensinhaber/Unternehmensinhaberinnen, die Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen und die jeweiligen Familienangehörigen vorgesehen. Im Rahmen der Vorgaben von Artikel 27 Absatz 5 des Gesetzes bezüglich der Anzahl der Wohnungen ist die Nutzung weiters in folgenden Fällen zulässig:

- a) bei Ehetrennung, Auflösung der Ehe oder Erlöschen deren zivilrechtlicher Wirkungen, wenn die Dienstwohnung jenem Ehepartner/jener Ehepartnerin zusteht oder zugesprochen wird, bei dem/der die Kinder leben, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Kinder wirtschaftlich unabhängig sind,
- b) wenn die Fortführung des Betriebes aus Gründen höherer Gewalt unmöglich ist und in der Familie des Inhabers/der Inhaberin wirtschaftlich abhängige Kinder vorhanden sind,
- c) für die Inhaber/Inhaberinnen des Betriebes und ihre Familienangehörigen, welche die Tätigkeit nach der Pensionierung oder aus triftigen Gründen einstellen.

Art. 3  
*Größe der Wohnung*

1. Die für die Ausübung der wirtschaftlichen Tätigkeit bestimmte Fläche muss mindestens das 1,5-fache der genehmigten Wohnfläche betragen.

Art. 4  
*Ermächtigung zur Errichtung der Dienstwohnung*

1. Die für Gewerbegebiete zuständige Körperschaft entscheidet, gegebenenfalls im Rahmen der Ansiedlungsverfahren, wer Dienstwohnungen errichten darf, falls dies nicht bereits vom Durchführungsplan hinreichend festgelegt. Zu diesem Zweck beurteilt sie, ob die Dienstwohnung für die Führung der wirtschaftlichen Tätigkeit tatsächlich erforderlich ist und ob sie mit der Gesamtsituation des Gewerbegebietes im Hinblick auf die angesiedelten Tätigkeiten vereinbar ist. Damit die Ermächtigung zur Errichtung der Dienstwohnung rechtswirksam bleibt, muss innerhalb eines Jahres ab ihrer Erteilung die Genehmigung für die Baumaßnahme beantragt werden, an die dann die Gültigkeit der Ermächtigung

Art. 1  
*Ambito di applicazione*

1. Il presente regolamento definisce l'utilizzo di alloggi di servizio nelle zone produttive, le attività per le quali non sono ammessi alloggi di servizio, nonché il rapporto minimo fra la superficie aziendale e la superficie abitabile, in esecuzione dell'articolo 27, comma 5, della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, recante "*Territorio e paesaggio*", e successive modifiche, di seguito denominata "legge".

Art. 2  
*Utilizzo dell'alloggio*

1. L'utilizzo dell'alloggio di servizio è destinato ai titolari dell'impresa, ai collaboratori e ai rispettivi familiari. Fermi restando i limiti quantitativi in merito agli alloggi realizzabili di cui all'articolo 27, comma 5, della legge, è inoltre ammesso l'utilizzo nei seguenti casi:

- a) in caso di separazione personale dei coniugi, di scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, quando l'alloggio di servizio spetti o venga assegnato al/alla coniuge con cui convivono i figli, fino a che questi non siano economicamente indipendenti;
- b) nel caso in cui, per causa di forza maggiore, risulti impossibile proseguire l'attività aziendale e nel nucleo familiare del/della titolare vi siano figli non ancora economicamente indipendenti;
- c) per i titolari dell'azienda e i loro familiari che cessino la loro attività in seguito a pensionamento o per gravi motivi.

Art. 3  
*Superficie dell'alloggio*

1. La superficie adibita all'attività economica deve corrispondere ad almeno 1,5 volte la superficie abitativa autorizzata.

Art. 4  
*Autorizzazione alla realizzazione dell'alloggio*

1. L'ente competente per le zone produttive decide, anche nell'ambito delle procedure per l'insediamento, chi può costruire alloggi di servizio, qualora ciò non sia già stato sufficientemente definito dal piano di attuazione. A tal fine l'ente competente valuta l'effettiva necessità dell'alloggio ai fini della gestione dell'attività economica nonché la compatibilità dello stesso con la situazione complessiva della zona produttiva in riferimento alle attività insediate. Entro un anno dal rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione dell'alloggio, pena la perdita di efficacia della stessa, deve essere richiesto il titolo abilitativo all'attività edilizia, al quale rimane poi legata la validità

- 3 -

für die Dienstwohnung gebunden wird. Die Ermächtigungen für Dienstwohnungen, welche von der für das Gewerbegebiet zuständigen Körperschaft vor Inkrafttreten des Gesetzes erteilt wurden, verlieren ihre Rechtswirksamkeit, wenn nicht innerhalb eines Jahres ab Inkrafttreten dieser Verordnung die Genehmigung für die Baumaßnahme beantragt wird.

2. Innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der zertifizierten Meldung der Bezugsfertigkeit beantragt die zuständige Gemeinde die Anmerkung der Bindung der Untrennbarkeit der Wohnung von der betrieblichen Liegenschaft im Grundbuch und bei Liegenschaften, für welche das Land zuständig ist, die Zustellung des diesbezüglichen Grundbuchdekretes an die Landesverwaltung.

3. Falls die Dienstwohnung in einem Gebäude errichtet wird, in dem mehrere Unternehmen ihren Sitz haben, kann von der zuständigen Gemeinde auf Grundlage einer Unbedenklichkeitserklärung der zuständigen Körperschaft die Löschung der Bindung der Untrennbarkeit zwischen betrieblicher Liegenschaft und Dienstwohnung für den betreffenden Betrieb sowie die neue Bindung der Untrennbarkeit zu Lasten des materiellen Anteils eines anderen Betriebes innerhalb derselben Bauparzelle beantragt werden.

dell'autorizzazione per l'alloggio. Le autorizzazioni per alloggi di servizio rilasciate dall'ente competente per la zona produttiva prima dell'entrata in vigore della legge perdono efficacia, se entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento non viene richiesto il relativo titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. Il Comune competente richiede, entro 30 giorni dal ricevimento della segnalazione certificata dell'agibilità, l'annotazione nel libro fondiario del vincolo di inscindibilità dell'alloggio con l'immobile aziendale e la notifica del relativo decreto tavolare all'Amministrazione provinciale, nel caso di immobili che ricadono nella sua competenza.

3. Nel caso in cui l'alloggio di servizio venga realizzato all'interno di un edificio in cui hanno sede più attività economiche, il vincolo di inscindibilità fra immobile aziendale e alloggio di servizio può essere cancellato e annotato sulla porzione materiale di un'altra azienda all'interno della stessa particella edificiale sulla base di un'istanza tavolare presentata dal Comune competente, previo rilascio del nulla osta da parte dell'Ente competente per la zona produttiva.

Dieses Dekret ist im Amtsblatt der Region kundzumachen. Jeder, dem es obliegt, ist verpflichtet, es zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.

Il presente decreto sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Bozen, den 11. Jänner 2022

Bolzano, 11 gennaio 2022

DER LANDESHAUPTMANN IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

Arno Kompatscher

**ANMERKUNGEN****Hinweis**

Die hiermit veröffentlichten Anmerkungen sind im Sinne von Artikel 29 Absätze 1 und 2 des Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993, Nr. 17, in geltender Fassung, zu dem einzigen Zweck abgefasst worden, das Verständnis der Rechtsvorschriften, welche abgeändert wurden oder auf welche sich der Verweis bezieht, zu erleichtern. Gültigkeit und Wirksamkeit der hier angeführten Rechtsvorschriften bleiben unverändert.

**Anmerkungen zum Artikel 1:**

Das Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9, in geltender Fassung, beinhaltet „Raum und Landschaft“.

Der Text von Artikel 27 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9, in geltender Fassung, lautet wie folgt:

**Artikel 27 (Gewerbegebiet)**

(1) Das Gewerbegebiet ist bestimmt für die Ansiedlung von Handwerkstätigkeiten, Industrietätigkeiten, Großhandelstätigkeiten sowie für die Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Produkte. Außerdem sind öffentliche Dienste und Einrichtungen von öffentlichem Interesse zulässig.

(2) Nur beschränkt zulässig sind:

a) Dienstleistungstätigkeit und Verabreichung von Speisen und Getränken in dem von Absatz 3 vorgegebenen Rahmen,

b) Einzelhandel gemäß Artikel 33 Absatz 3 und nachfolgende,

c) Räumlichkeiten für die zeitweilige Unterbringung von Mitarbeitern im von Absatz 3 vorgegebenen Rahmen; die Zweckbestimmung laut Artikel 23 Absatz 1 Buchstabe f) bleibt dadurch unberührt. Die Landesregierung legt die Kriterien und Parameter für Räumlichkeiten für die zeitweilige Unterbringung von Mitarbeitern fest.

(3) Im Gewerbegebiet können mit Durchführungsplan bis zu 20 Prozent der zulässigen Baumasse für Tätigkeiten oder Unterkünfte laut Absatz 2 Buchstabe a) beziehungsweise Buchstabe c) bestimmt werden. In Gemeinden mit mehr als 30.000 Einwohnern/Einwohnerinnen sind bis zu 30 Prozent möglich. Der Durchführungsplan kann einen niedrigeren Prozentsatz oder eine

**NOTE****Avvertenza**

Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto ai sensi dell'articolo 29, commi 1 e 2, della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

**Note all'articolo 1:**

La legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 e successive modifiche, contiene "Territorio e paesaggio"

Il testo dell'articolo 27 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche, è il seguente:

**Articolo 27 (Zona produttiva)**

(1) La zona produttiva è destinata all'insediamento di attività artigianali, industriali, di commercio all'ingrosso nonché alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli. Inoltre sono ammesse attività di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.

(2) Sono ammesse con limitazioni:

a) attività di servizio e attività di somministrazione di pasti e bevande nei limiti di cui al comma 3;

b) il commercio al dettaglio ai sensi dell'Art. 33, comma 3 e successivi;

c) locali per l'alloggio temporaneo di personale nei limiti di cui al comma 3; resta salva la destinazione d'uso di cui all'articolo 23, comma 1, lettera f). La Giunta provinciale stabilisce i criteri e parametri per locali per l'alloggio temporaneo di personale.

(3) Nella zona produttiva fino al 20 per cento della volumetria ammissibile può essere destinato, con piano di attuazione, alle attività di cui al comma 2, lettera a) o c). Nei Comuni con oltre 30.000 abitanti la relativa percentuale può ammontare fino al 30 per cento. Il piano di attuazione può prevedere una percentuale inferiore o una concentrazione della quota disponibile per la zona produttiva su singoli

Konzentration der für das Gewerbegebiet verfügbaren Quote auf einzelne Baulose vorsehen. In begründeten Fällen kann die Quote um höchstens weitere 10 Prozent erhöht werden.

(4) Für Gewerbegebiete müssen Durchführungspläne erstellt werden. In den Gebieten, wofür noch kein Durchführungsplan genehmigt wurde, sind ausschließlich die Baumaßnahmen laut Artikel 62 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und d) zulässig. Der Durchführungsplan kann Tätigkeiten auf dem betroffenen Gewerbegebiet einschränken oder ausschließen, wenn sie mit anderen Tätigkeiten schwer vereinbar sind oder die Entwicklung und Attraktivität des Gewerbegebietes beeinträchtigen. Die Erstellung eines Durchführungsplans ist nicht verpflichtend für die Erweiterung bestehender Gewerbegebiete, die keiner zusätzlichen Flächen für Erschließungsanlagen bedürfen, und für die Gebiete, die für die Ansiedlung eines einzigen Unternehmens bestimmt sind oder in denen mehr als 75 Prozent der Fläche bebaut ist.

(5) Im Gewerbegebiet können Dienstwohnungen errichtet werden, sofern der Durchführungsplan deren Zulässigkeit und Anzahl ausdrücklich regelt. Die Wohnfläche darf höchstens 110 m<sup>2</sup> je Betrieb betragen. In Gewerbegebieten innerhalb des Siedlungsgebietes ist die zulässige Fläche auf höchstens 160 m<sup>2</sup> erhöht, falls eine zusätzliche Wohnung zu den Bedingungen einer Dienstwohnung errichtet wird. Mit Durchführungsverordnung werden im Einvernehmen mit dem Rat der Gemeinden die Nutzung der Dienstwohnung, die Tätigkeiten, für welche keine Dienstwohnung zulässig ist, sowie das Mindestverhältnis zwischen der Fläche des Betriebes und jener der Dienstwohnung bestimmt. Die Dienstwohnung ist untrennbarer Bestandteil der betrieblichen Liegenschaft. Eine getrennte Veräußerung, Übereignung oder Belastung mit dinglichen Rechten der Dienstwohnung ist nicht zulässig. Zur Erlangung einer Genehmigung für die Errichtung der Dienstwohnung muss eine einseitige Verpflichtungserklärung abgegeben werden, mit welcher die Gemeinde vom Eigentümer/von der Eigentümerin ermächtigt wird, im Grundbuch die Bindung der Untrennbarkeit anmerken zu lassen. Die Anmerkung wird von der Gemeinde auf Kosten des Eigentümers/der Eigentümerin beantragt.

(6) Für Gewerbegebiete sind die Gemeinden, einzeln oder zusammengeschlossen, zuständig. Nach Anhören der betroffenen Gemeinde kann das Land auch außerhalb des Siedlungsgebietes, falls erforderlich durch Änderung des Gemeindeplanes, Gewerbegebiete und Innovationsdistrikte ausweisen, direkt verwalten und die entsprechenden Durchführungspläne

lotti. In casi motivati la quota può essere aumentata al massimo di un ulteriore 10 per cento.

(4) Per le zone produttive devono essere predisposti piani di attuazione. Nelle aree nelle quali non sia ancora stato approvato il piano di attuazione sono ammissibili unicamente gli interventi di cui all'articolo 62, comma 1, lettere a), b), c) e d). Il piano di attuazione può limitare o escludere attività nella zona produttiva, qualora siano difficilmente compatibili con altre attività oppure pregiudichino lo sviluppo e l'attrattività della zona produttiva. La redazione di un piano di attuazione non è obbligatoria nel caso di ampliamento di zone produttive esistenti che non necessitano di ulteriori aree per opere di urbanizzazione e per le zone destinate all'insediamento di un'unica impresa o in cui siano state edificate più del 75 per cento delle aree.

(5) Nella zona produttiva possono essere realizzati alloggi di servizio, qualora il piano di attuazione ne disciplini espressamente l'ammissibilità e il numero. La superficie abitabile può ammontare ad un massimo di 110 m<sup>2</sup> per azienda. Nelle zone produttive all'interno dell'area insediabile tale superficie è aumentata ad un massimo di 160 m<sup>2</sup>, nel caso in cui venga realizzata un'ulteriore abitazione alle stesse condizioni di un alloggio di servizio. Con regolamento di esecuzione, d'intesa con il Consiglio dei Comuni, sono definiti l'utilizzo dell'alloggio di servizio, le attività per le quali non sono ammessi alloggi di servizio, nonché il rapporto minimo fra la superficie aziendale e la superficie abitabile. L'alloggio di servizio è parte inscindibile dell'immobile aziendale. L'alienazione, il trasferimento di tali alloggi di servizio, in modo separato, o la costituzione di diritti reali sugli stessi non sono ammissibili. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'alloggio di servizio è condizionato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, mediante il quale il proprietario/la proprietaria autorizza il Comune ad annotare il vincolo di inscindibilità nel libro fondiario. L'annotazione viene fatta dal Comune a spese del proprietario/della proprietaria.

(6) I Comuni, singoli o associati, sono competenti per le zone produttive. La Provincia, sentito il Comune interessato, può individuare e gestire direttamente, anche all'esterno dell'area insediabile – se necessario tramite variante al piano comunale – zone produttive e distretti innovativi e approvare i relativi piani attuativi. Nei distretti innovativi vengono svolte prevalentemente attività di ricerca e sviluppo senza le limitazioni

beschließen. In Innovationsdistrikten werden vorwiegend Innovations- und Forschungstätigkeiten ausgeübt, wobei die Nutzungsbeschränkungen gemäß den Absätzen 1 und 2 nicht gelten.

(7) Mehrere Gemeinden können einvernehmlich übergemeindliche Gewerbegebiete ausweisen. Die Verwaltung dieser Gewerbegebiete wird mit zwischengemeindlichen Vereinbarungen geregelt, in denen die Verwaltungszuständigkeiten und die Aufteilung der mit der Planung, mit den Infrastrukturen und mit der Ansiedlung zusammenhängenden Ausgaben und Einnahmen festgelegt werden. Im Einvernehmen mit dem Rat der Gemeinden legt die Landesregierung Anreize für die übergemeindliche Verwaltung von Gewerbegebieten fest.

relative alle destinazioni d'uso di cui ai commi 1 e 2.

(7) Più Comuni possono, di comune intesa, individuare zone produttive sovracomunali. La gestione di tali zone produttive viene regolata tramite convenzioni tra i Comuni coinvolti, che definiscono l'attribuzione delle competenze amministrative e la suddivisione degli oneri e degli introiti connessi alla pianificazione, alle infrastrutture e all'insediamento di imprese. La Giunta provinciale definisce, d'intesa con il Consiglio dei Comuni, incentivi per la gestione sovracomunale delle zone produttive.