



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

**Assessore all'Urbanistica, Energia, Trasporti, Sport e Aree Protette**

Via Vannetti, 32 – 38122 Trento

T +39 0461 496572

F +39 0461 499337

pec [assessorato.gottardi@pec.provincia.tn.it](mailto:assessorato.gottardi@pec.provincia.tn.it)

@ [assessorato.gottardi@provincia.tn.it](mailto:assessorato.gottardi@provincia.tn.it)

web [www.provincia.tn.it](http://www.provincia.tn.it)

**AI COMUNI**

**ALLE COMUNITÀ**

**AL CONSORZIO DEI COMUNI TARENTINI**

**AGLI ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI**

**AI DIPARTIMENTI E UMST DELLA  
PROVINCIA**

**AI SERVIZI E UMSE DELLA PROVINCIA**

**AI PARCHI NATURALI PROVINCIALI**  
Adamello – Brenta e Paneveggio – Pale di  
San Martino

LORO SEDI

A053/2025/D340

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: **Legge provinciale 8 luglio 2025, n. 3 recante “Modificazioni della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015)”. Circolare**

Il Consiglio provinciale ha approvato il disegno di legge n. 59 recante “Modificazioni della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015)”, pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 27 - Numero straordinario n. 1 di data 9 luglio 2025 quale “Legge provinciale 8 luglio 2025, n. 3”. Essa ha prodotto i suoi effetti sull'intero territorio provinciale a partire dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione, il 10 luglio 2025.

La legge n. 3 del 2025, che apporta alcune significative novità nel quadro normativo delineato dalla disciplina provinciale in materia di governo del territorio, si propone essenzialmente tre obiettivi:

1. attivare nel territorio provinciale le misure ritenute più significative del c.d. decreto Salva Casa, il decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni con legge 24 luglio 2024, n. 105 che, come noto, ha inciso sul Testo unico dell'edilizia (d.P.R. n. 380/2001);
2. disciplinare con legge provinciale la materia delle distanze tra costruzioni e delle costruzioni dai confini;
3. apportare alcune innovazioni alla vigente normativa in chiave di semplificazione delle procedure.

Di seguito si svolge un esame, articolo per articolo, dei principali aspetti della novella allo scopo di illustrarne la ragione ispiratrice e facilitare la lettura dell'articolato.

Si anticipa che la presente circolare rappresenta un primo commento alla legge. Potranno seguire ulteriori occasioni di approfondimento su specifici temi.

### **Articolo 1 - Modificazioni dell'articolo 37 della l.p. 15/2015**

L'articolo 1 della novella modifica l'articolo 37 (Adozione del PRG) dedicato al procedimento di adozione dei piani regolatori generali apportando due novità di particolare significato:

a) innanzitutto, per evidenziare il nuovo metodo di redigere le valutazioni delle varianti al PRG che verrà applicato dai competenti servizi provinciali, in chiave di semplificazione a beneficio dei comuni e dei progettisti incaricati della redazione dello strumento di pianificazione, si specifica che il parere conclusivo sull'adozione preliminare renderà palesi i suoi contenuti vincolanti e prescrittivi, a cui dovrà necessariamente darsi seguito perché sia ammissibile il prosieguo dell'*iter*.

Il verbale della Conferenza di pianificazione metterà in luce, nel caso in cui ricorrano, i contenuti ritenuti vincolanti che dovranno quindi essere considerati nella predisposizione dell'adozione definitiva. L'obiettivo è quello di fornire a progettisti e amministrazioni comunali una ancor più chiara evidenza delle criticità riscontrate in relazione alle quali il piano deve essere modificato per l'adozione definitiva, anche in considerazione del fatto che nella successiva fase di approvazione possono essere apportate al piano esclusivamente le modifiche indispensabili per assicurarne la compatibilità con il PUP, con la legge urbanistica provinciale e con altre disposizioni legislative in materia di urbanistica, con i loro provvedimenti di attuazione e con il PTC;

b) in secondo luogo si elimina la previgente previsione in base alla quale il procedimento di variante decade se il piano non è adottato definitivamente entro un termine perentorio (120 giorni nel caso di variante sostanziale, 60 giorni nel caso di variante non sostanziale dove non è stata ravvisata l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione) dal ricevimento del verbale della Conferenza di pianificazione o del parere del competente servizio provinciale.

La *ratio* della norma è quella di consentire ai comuni di operare le modifiche necessarie al piano adottato preliminarmente senza doversi necessariamente attenere ad una tempistica perentoria che talvolta è parsa eccessivamente stringente. Si vuole, pertanto, evitare sia il rischio di produrre una decadenza, con tutte le relative conseguenze, sia che per rispettare le tempistiche venga portata in adozione definitiva una variante non adeguata puntualmente o non allineata ai contenuti del parere della conferenza di pianificazione e quindi non coerente con le disposizioni dell'articolo 37 della legge provinciale. Infatti, è obiettivo della riforma eliminare un termine decadenziale che, proprio in ragione della sua previsione, poteva non favorire un ragionamento attento, puntuale e preciso sul contenuto del parere conclusivo della Conferenza di pianificazione e, di conseguenza, l'altrettanto attenta, puntuale e precisa traduzione dei contenuti del parere nella variante da adottare in via definitiva da parte del consiglio comunale. Essendosi trasformato in termine di natura ordinatoria, il comune avrà l'onere di motivare il mancato rispetto dei 120 giorni stabilito dalla norma nella deliberazione consiliare di adozione definitiva della variante o negli atti allegati parte integrante di essa.

### **Art. 2 - Integrazione dell'articolo 39 della l.p. 15/2015**

L'articolo in esame introduce un'ipotesi ulteriore nell'elenco delle varianti urgenti o non sostanziali di cui all'articolo 39 (Varianti al PRG), comma 2 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15: le varianti di adeguamento delle cartografie vigenti alle mappe catastali che siano state oggetto di restauro e siano entrate in conservazione. Pertanto, ove le mappe catastali siano state oggetto di restauro, il

comune potrà promuovere la variante al PRG allo scopo di ottenere la corrispondenza tra le dette mappe catastali e la cartografia del piano regolatore utilizzando la procedura semplificata, disciplinata dal comma 3 dell'articolo 39 citato.

### **Articolo 3 - Sostituzione della rubrica del capo IV del titolo II della l.p. 15/2015**

La rubrica del capo IV del titolo II della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 "Standard urbanistici e fasce di rispetto" è sostituita dalla seguente: "Standard urbanistici, distanze e fasce di rispetto".

### **Articolo 4 - Modificazione dell'articolo 59 della l.p. 15/2015**

L'articolo in esame sostituisce il comma 2 dell'articolo 59 (Standard urbanistici) della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 con il seguente: "Con deliberazione della Giunta provinciale, adottata previo parere della CUP, sono definiti i limiti di densità edilizia e di altezza".

### **Articolo 5 - Inserimento dell'articolo 60 *bis* nella l.p. 15/2015**

Con il precedente articolo 4 e con i successivi articoli, l'articolo 5 della novella si propone di superare il sistema regolatorio esistente in materia di distanze tra i fabbricati e dei fabbricati dai confini finora contenuto nell'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale 3 settembre 2010, n. 2023, attuativa, come noto, del previgente ordinamento urbanistico provinciale. Per aggiornare alla legge provinciale per il governo del territorio la disciplina ivi recata, ci si pone in coerenza con l'intervenuta norma attuativa dello Statuto di autonomia, nonché con le disposizioni del codice civile e del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 recante "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

In materia di distanze tra i fabbricati, la Corte costituzionale afferma che "la disciplina delle distanze minime tra costruzioni rientra nella materia dell'ordinamento civile e, quindi, attiene alla competenza legislativa statale; alle Regioni è consentito fissare limiti in deroga alle distanze minime stabilite dalle normative statali, solo a condizione che la deroga sia giustificata dall'esigenza di soddisfare interessi pubblici legati al governo del territorio" e che questa deroga sia ammessa "solo in quanto questa persegua chiaramente finalità di carattere urbanistico, rimettendo l'operatività dei suoi precetti a "strumenti urbanistici funzionali a un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio, secondo un principio che è stato sostanzialmente recepito dal legislatore statale all'art. 2 *bis* del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380" (sentenze n. 185 e n. 189 del 2016 e sentenze richiamate); il punto di equilibrio tra competenza statale e regionale è stato rinvenuto nell'ultimo comma dell'articolo 9 del d.m. 1444 del 1968, che la Consulta ha più volte ritenuto dotato di efficacia precettiva e inderogabile. Tale disposto ammette distanze inferiori a quelle stabilite dalla normativa statale, ma solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazione convenzionate con previsioni planivolumetriche. In definitiva, le deroghe all'ordinamento civile delle distanze tra edifici sono consentite se inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio.

Pertanto, la novella, tenuto conto del quadro ordinamentale sopra delineato, arricchito anche dal nuovo comma 1 *quater* dell'articolo 2 *bis* sopra menzionato, tratta la materia di distanze tra i fabbricati e dai confini della proprietà in coerenza con il decreto ministeriale n. 1444 del 1968 alla luce dell'orientamento della Corte Costituzionale sul riparto delle competenze tra legislatore statale e regionale in materia e individua negli strumenti di pianificazione attuativa "gli strumenti urbanistici funzionali a un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio", legittimati a derogare alla disciplina delle distanze.

Al fine di rappresentare le esigenze del territorio si offre ora una norma (e non più un atto regolamentare, fonte sotto-ordinata rispetto alla legge nelle fonti del diritto) che contiene sia il richiamo alla disciplina statale sia alcune peculiarità che consentono al territorio trentino uno sviluppo ordinato e coerente con le esigenze specifiche.

Il nuovo articolo 60 *bis* contiene al suo interno diverse disposizioni.

Nel comma 1 sono contenuti i riferimenti normativi della disciplina in materia di distanze tra i fabbricati: oltre a quelli previsti negli articoli 60 *bis* e *ter*, costituiscono fonti della materia la normativa statale, che trova applicazione laddove quella provinciale non interviene, nonché l'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974. L'articolo 21 in esame, norma di attuazione dello Statuto di autonomia, prevede che "Fermi restando i limiti previsti dalle disposizioni statali in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, in relazione alle peculiari caratteristiche tipologiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e culturali che contrassegnano l'assetto edilizio, insediativo e territoriale montano delle province autonome, sull'intero territorio provinciale sono esclusi dal computo della distanza tra fabbricati e dai confini gli aggetti dei fabbricati medesimi, quali sporti di gronda, balconi, scale aperte ed altri elementi, anche decorativi, fino alla misura di 1,50 metri e comunque nella misura massima, in ogni caso non superiore a 2,00 metri, stabilita dalle disposizioni normative o amministrative provinciali e comunali, nonché i dispositivi di isolamento termico dei prospetti e delle coperture degli edifici e quelli connessi a interventi di adeguamento o di miglioramento antisismico realizzati in osservanza delle predette disposizioni normative e amministrative provinciali e comunali".

I commi 2 e 3 dell'articolo 60 *bis* prevedono casi in cui, attraverso gli strumenti di pianificazione, in particolare attraverso le previsioni puntuali dei piani attuativi, è possibile per i piani regolatori fissare limiti di distanza inferiori a quelli previsti dalle norme.

Vi sono poi, al comma 4 e seguenti, alcune ipotesi normate direttamente dalla legge provinciale:

1. comma 4: negli insediamenti storici e negli insediamenti storici sparsi, gli interventi di sopraelevazione finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti o al miglioramento delle unità abitative nei medesimi, sono ammessi dovendo rispettare esclusivamente il sedime esistente e le disposizioni del codice civile in materia di distanze, nonché quanto disposto dall'articolo 105 o da disposizioni analoghe contenute nei PRG; quando invece si trattano interventi di realizzazione di nuovi fabbricati o di ricostruzione con spostamento di sedime, va osservata una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti nonché una distanza radiale di 6 metri. Va da sé che gli interventi diversi da quelli di cui sopra ricadenti all'interno degli insediamenti storici e insediamenti storici sparsi dovranno osservare la disciplina statale;
2. comma 5: gli interventi di recupero dei sottotetti di edifici ubicati all'esterno del centro storico, anche isolato, che rispettano le condizioni e i limiti previsti dall'articolo 110 *bis*, comma 1 - il cui commento si trova nell'approfondimento dedicato all'articolo 24 - possono essere realizzati essendo tenuti esclusivamente al rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del codice civile in materia di distanze;
3. comma 6: in tutte le zone territoriali, tra pareti antistanti dei corpi di fabbrica dello stesso fabbricato è prescritta una distanza minima di 3 metri;
4. comma 7: le costruzioni accessorie, che sono tali secondo la definizione che ne offre l'articolo 3, comma 4, lettera b) del Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg del 19 maggio 2017, se non sono realizzate in aderenza, devono rispettare le distanze previste dal codice civile, misurate in senso radiale.

Il comma 8 dell'articolo 60 *bis* definisce i metodi di misurazione, lineare e radiale, menzionati negli articoli 60 *bis* e seguenti:

- a) la misura lineare è la distanza tra pareti antistanti di fabbricati che si misura in senso normale alla proiezione ortogonale delle pareti stesse sul piano orizzontale; non si considerano antistanti le pareti che presentano una differenza di quota tra le rispettive linee di spiccato superiore all'altezza massima ammessa dal piano regolatore generale;
- b) le distanze radiali si misurano lungo linee proiettate sul piano orizzontale in tutte le direzioni dal perimetro del fabbricato.

La definizione di distanza radiale trova applicazione esclusivamente ove tale metodo di misurazione è espressamente previsto, ossia nelle ipotesi di cui all'articolo 60 *bis* e all'articolo 60 *quater*.

Come noto e costantemente ribadito in giurisprudenza, il metodo da utilizzare nella misurazione delle distanze è quello lineare dal momento che "le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare; anzitutto, lo scopo del limite imposto dall'articolo 873 c.c., è quello di impedire la formazione di intercapedini nocive, sicché, la norma cennata non trova giustificazione se non nel caso che i due fabbricati, sorgenti da

bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggino, anche in minima parte, nel senso che, supponendo di farle avanzare verso il confine in linea retta, si incontrino almeno in un punto" (così Cass. 2548/1972, più di recente cfr. Cass. 9649/2016) e "ai Comuni, pertanto, è sì consentito, ai sensi dell'articolo 873 c.c., stabilire negli strumenti urbanistici distanze maggiori, ma non alterare il metodo di calcolo lineare" (Cass. civ., sez. II, Sent. 16 aprile 2019, n. 10580).

Ove il Legislatore provinciale è intervenuto a fare riferimento al metodo radiale lo ha fatto in aggiunta a quello lineare, allo scopo di aumentare la distanza tra edifici permettendo maggiori spazi liberi anche ove non sorga un problema di frontistanza ma di adiacenza o per opere diverse dai fabbricati, come le costruzioni accessorie, nonché per i muri e le opere di sostegno delle terre.

Si precisa che la deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 - Allegato 2 recante Disposizioni provinciali in materia di distanze tra edifici e dai confini - fino alla revisione del regolamento urbanistico edilizio provinciale di cui al d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, rimane in vigore per i titoli edilizi richiesti o presentati entro la data di entrata in vigore della presente normativa, e per le relative varianti, nonché per quanto concerne le disposizioni riguardanti i muri e le opere di sostegno delle terre (articoli 9 e seguenti).

Particolare attenzione, infine, deve essere posta riguardo ai casi dove non trova applicazione la disciplina in materia di distanze, ossia qualora la costruzione risulti interrata rispetto al profilo naturale (linea naturale) del terreno.

Relativamente alle distanze in rapporto al livello del terreno, la Cassazione (Cass. civ., ord. n. 15033 del 31 maggio 2019) ha precisato che "ai fini di tale nozione normativa di costruzione, la sporgenza del manufatto dal suolo, quale requisito necessario perché lo stesso sia soggetto alle disposizioni sulle distanze legali nei rapporti di vicinato, va allora riscontrata con riferimento all'originario piano di campagna, cioè al livello naturale del terreno sedime, e non alla quota del terreno sistemato artificialmente diminuita, poiché altrimenti si darebbe comunque luogo a distacchi inferiori a quelli minimi stabiliti dalla norma e quindi a intercapedini dannose (Cass. sez. 2, 27 marzo 2002; Cass. sez. 2, 3 giugno 1998, n. 5450; Cass. sez. 2, 21 dicembre 1992, n. 13529)". Si vedano anche Cons. Stato, II sez., Sent., 19 febbraio 2021, n. 1484 e Cons. Stato, V sez., Sent. 06 dicembre 2010, n. 8547.

## **Articolo 6 - Inserimento dell'articolo 60 *ter* nella l.p. 15/2015**

All'interno dell'articolo 60 *ter* sono riproposte alcune disposizioni già presenti nella deliberazione n. 2023 del 2010 che hanno rappresentato uno strumento indispensabile alla gestione delle aree del territorio negli ultimi anni per la localizzazione di opere e interventi di carattere pubblico. Non rappresentando, pertanto, una novità, ci si limita a riportarle di seguito nella loro attuale formulazione:

"1. Nelle aree specificatamente destinate alla realizzazione di infrastrutture, servizi e attrezzature pubblici o d'interesse pubblico sono ammesse, nel rispetto del codice civile, distanze minime inferiori a quelle prescritte ai sensi dell'articolo 60 bis, comma 1, per i fabbricati all'interno del loro perimetro.

2. Sono ammesse distanze minime inferiori a quelle prescritte ai sensi dell'articolo 60 bis, comma 1, per gli interventi di conservazione dei beni archeologici autorizzati dalle strutture provinciali competenti."

## **Articolo 7 - Inserimento dell'articolo 60 *quater* nella l.p. 15/2015**

Il neo introdotto articolo 60 *quater* replica, in gran parte, la disciplina in materia di distanze delle costruzioni dai confini finora vigente. La determinazione della distanza dai confini rimane, comunque, nella disponibilità dei confinanti che hanno facoltà di ridurre la distanza tra le rispettive fabbriche fino ad annullarla, nella generalità dei casi, con il consenso del vicino, che assume la forma della costituzione di servitù intavolata o, in ipotesi particolari, anche senza il consenso prestato dal vicino confinante.

Il comma 3 dell'articolo in commento specifica che nel caso di realizzazioni a confine con strade e ferrovie trovano applicazione le regole derivanti dalla disciplina specifica in materia di fasce di rispetto stradale, attualmente contenute nella deliberazione della Giunta provinciale n. 890 di data 5 maggio 2006 e successive modificazioni e non le norme in materia di distanze dai confini previste dall'articolo in commento.

## **Articolo 8 - Sostituzione dell'articolo 68 della l.p. 15/2015**

Con la novella in esame si introduce, nei commi che compongono l'articolo 68 (Procedimento di rilascio dell'autorizzazione per le opere di competenza statale, regionale o provinciale), l'obbligo di rilascio del parere sulla qualità architettonica da parte del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio qualora venga proposto, nelle aree non soggette a tutela ambientale (e quindi non sia dovuta l'autorizzazione paesaggistica), un progetto di opera pubblica, sia essa statale, regionale o provinciale.

## **Articolo 9 - Integrazione dell'articolo 74 della l.p. 15/2015**

Con l'articolo in esame viene attribuita al Regolamento urbanistico edilizio provinciale la possibilità di stabilire:

- a) la disciplina attuativa degli articoli 60 *bis* e 60 *ter* in materia di distanze tra fabbricati, anche per il raccordo con la disciplina statale;
- b) i metodi per la misurazione delle distanze;
- c) le distanze minime dai fabbricati - escluse le costruzioni accessorie - che devono essere rispettate per la realizzazione di muri di qualsiasi genere, di terrapieni, di rilevati e relative opere di sostegno, come scogliere, terre armate e altri manufatti simili.

## **Articolo 10 - Integrazione dell'articolo 75 della l.p. 15/2015**

Tra i contenuti del regolamento edilizio comunale, vi sono ora anche le previsioni relative all'altezza utile ai fini dell'abitabilità; competenza che, pertanto, trova una piena copertura legislativa.

## **Art. 11 - Interpretazione autentica dell'articolo 77 della l.p. 15/2015**

Con l'articolo 11 della novella si risolve un dubbio interpretativo relativo al fatto che ai fabbricati ubicati in area agricola non possa essere attribuita dal piano regolatore generale la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia, come normata dalla lettera e) dell'articolo 77 della legge provinciale per il governo del territorio.

## **Articolo 12 - Integrazioni dell'articolo 78 della l.p. 15/2015**

Vengono apportate modifiche all'articolo 78 riguardanti tre dei suoi commi:

- a) tra gli interventi di edilizia libera senza comunicazione (articolo 78, comma 2) sono introdotti gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.
- b) Sempre nel rispetto dei presupposti di cui all'articolo 78, comma 1 (*"Quest'articolo individua gli interventi liberi, per la cui realizzazione non è richiesto alcun titolo abilitativo. Tali interventi sono eseguiti nel rispetto degli strumenti di pianificazione e di ogni altra normativa e disciplina relativa alla loro realizzazione e, in particolare, nel rispetto delle norme antisismiche, di quelle sulla sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela del pericolo idrogeologico, di paesaggio e qualità architettonica, di altezze e distanze"*) sono ora installabili come opere di edilizia libera, previa comunicazione al comune, le tende a pergola, anche bioclimatiche. Pertanto, si possono installare in regime di edilizia libera le tende da sole avvolgibili prive di sostegni a palo e le tende a pergola, anche bioclimatiche, su edifici posti nelle aree di tutela ambientale o soggetti alla disciplina in materia di beni culturali o compresi negli insediamenti storici, se rispettano i criteri stabiliti dal comune per la loro installazione; questi interventi sono liberi all'esterno delle aree sopra indicate o non soggette ai predetti vincoli.
- c) Viene estesa la possibilità di installare (articolo 78, comma 3 *bis*), con comunicazione opere libere, le cd. VEPA, le vetrate amovibili anche sulle logge rientranti all'interno dell'edificio o sui porticati - a eccezione di quelli gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio, visibili da aree pubbliche.

Come già precisato in occasione dell'introduzione della fattispecie, ad opera dell'articolo 21 della legge provinciale collegata 2023, la norma continua a prevedere che, se le VEPA ricadono in area di tutela del paesaggio, per la loro installazione è richiesta l'autorizzazione paesaggistica rilasciata

dal Sindaco (articolo 64, comma 4, lettera d *decies*); qualora vengano installate all'interno degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, è richiesto, invece, il parere sulla qualità architettonica della CPC. Resta fermo in ogni caso il rispetto della disciplina in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio (cfr. circolare del Vicepresidente prot. n. 50963 di data 20 gennaio 2023).

### **Articolo 13 - Modificazioni dell'articolo 85 della l.p. 15/2015**

Vengono riposizionate due fattispecie oggi assoggettate a SCIA ai sensi dell'articolo 85: il mutamento di destinazione d'uso e l'aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, anche con opere, senza aumento di volume o superficie utile lorda (articolo 85, comma 1, c *ter*) e la realizzazione di manufatti pertinenziali che le norme di attuazione degli strumenti urbanistici non qualificano come nuova costruzione e che non comportano la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume principale (c *quater*).

Tali interventi vengono inseriti nell'elenco delle fattispecie assoggettate a SCIA alternativa al permesso di costruire di cui al comma 2 del medesimo articolo 85, con la precipua finalità di coordinare meglio le sanzioni previste nella l.p. 4 marzo 2008, n. 1 in caso di abusi edilizi e per consentire una più agevole applicazione della innovativa disciplina in materia di sanatoria semplificata (in merito si veda all'articolo 17).

### **Articolo 14 - Inserimento della sezione II *bis* nel capo III del titolo IV della l.p. 15/2015**

Nel capo III del titolo IV della legge provinciale per il governo del territorio 2015, dopo l'articolo 86 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 è inserita la "Sezione II *bis* - Ulteriori disposizioni sull'attività edilizia".

### **Articolo 15 - Modificazioni dell'articolo 86 *bis* della l.p. 15/2015**

Con la novella in esame si introduce nell'ordinamento provinciale una delle norme più significative del *c.d.* decreto Salva Casa, volta a modificare e ampliare le modalità di accertamento dello stato legittimo degli immobili, cui seguono i nuovi riferimenti per le tolleranze costruttive ed esecutive e la *c.d.* sanatoria semplificata. Per meglio comprendere la portata di queste novità, si fa riferimento direttamente alle linee guida sull'interpretazione del decreto Salva Casa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, reperibili al seguente indirizzo web: <https://www.mit.gov.it/linee-guida-dl-salva-casa>.

In relazione al novellato articolo 86 *bis*, si rileva, in particolare, quanto segue. Come avviene a livello statale, il Legislatore provinciale consente ora di dare la prova dello "stato legittimo" di un immobile anche attraverso il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o sull'intera unità immobiliare, a patto che il comune abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

In via di prima interpretazione, questa attività di verifica "può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi" e "deve intendersi come esclusivamente volta ad accertare che l'immobile o l'unità immobiliare siano stati interessati da titoli validi ed efficaci; situazione nella quale dovrà, quindi, affermarsi la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile. Resta fermo, ovviamente, il potere dell'Amministrazione di accertare eventuali difformità realizzate dopo il rilascio o la formazione dei titoli pregressi, che, ove riscontrate, precludono di ritenere sussistente lo stato legittimo dell'immobile consentendo all'Amministrazione di procedere con i poteri previsti dall'ordinamento, ivi compreso il potere di negare il rilascio di nuovi titoli".

Si legge ancora nelle menzionate Linee guida del decreto Salva Casa: "Nel merito, sulle condizioni per far valere il titolo edilizio più recente che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, si ritiene possibile assumere che l'amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi in tali circostanze: b1) laddove il titolo più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione con formale provvedimento, che – anche mediante ricorso a clausole-tipo – attesti esplicitamente che il medesimo è stato adottato previa verifica della legittimità dei titoli pregressi; b2) con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formati implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l'indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all'immobile o unità immobiliare, e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata

formulata alcuna contestazione dall'Amministrazione su eventuali difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento. Resta ovviamente implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli".

In chiave di ulteriore semplificazione, viene introdotta la regola per cui lo stato legittimo dell'unità immobiliare singolarmente intesa non è condizionato dallo stato legittimo dell'edificio in cui è inserita e viceversa.

### **Articolo 16 - Modificazioni dell'articolo 86 ter della l.p. 15/2015**

L'articolo 16 modifica la vigente norma in tema di tolleranze costruttive (o metriche) ed esecutive che non sono delle vere e proprie regolarizzazioni dal momento che le difformità rientranti nel margine di tolleranza non sono considerate violazioni edilizie. Le novità sono quelle introdotte dal decreto Salva Casa, salve alcune specifiche apportate per declinare la modifica sull'ordinamento provinciale o per chiarire la portata delle norme:

- si prevede che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro limiti inversamente proporzionali alla superficie utile netta delle unità immobiliari considerate; non sarà, pertanto, necessario accertare la conformità urbanistica di tali difformità;
- si specifica il parametro di riferimento della superficie da impiegare nell'individuazione della tolleranza, ossia la superficie utile netta (SUN) come definita dall'articolo 3, comma 6, lettera n) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui al d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg; - a regime, la tolleranza è del 2 per cento e vale ora anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;
- l'attestazione sismica, che accompagna le attestazioni in merito alle tolleranze, va operata con riguardo all'epoca della costruzione o, comunque, della realizzazione dell'ultimo intervento strutturale sull'intero edificio. Come noto, il Trentino solo di recente è stato riclassificato a livello sismico - ora la classificazione prevede 15 Comuni in zona sismica 4, 147 in zona sismica 3 e 4 in zona sismica 2 (tra le tre la più pericolosa). L'inserimento della zona sismica 2, sinora non utilizzata nella classificazione provinciale, implica anche relativi adempimenti tecnici che, tuttavia, non devono pregiudicare né l'applicazione della disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive, né l'applicazione della sanatoria alleggerita di cui al successivo articolo 17.

### **Articolo 17 - Inserimento dell'articolo 86 quater nella l.p. 15/2015**

Il nuovo articolo 86 *quater* reca anch'esso la traduzione nell'ordinamento provinciale di un'altra norma caratterizzante il decreto Salva Casa: la *c.d.* sanatoria semplificata o alleggerita volta a permettere un parziale superamento del criterio della doppia conformità, dogma della sanatoria fino ai tempi più recenti.

Recentemente la Corte costituzionale ha sindacato la legittimità del comma 7 dell'articolo 135 della l.p. 1 del 2008 la cui *ratio* era analoga a quella della novella in commento in quanto consentiva di sanare interventi privi della doppia conformità. Con la sanatoria semplificata di cui al presente articolo si raggiunge il risultato di reintrodurre nell'ordinamento provinciale, per alcune fattispecie (solo per interventi eseguiti in variazione essenziale o in difformità parziale dal permesso di costruire o dalla SCIA di cui all'art. 85, comma 2 della l.p. 15/2015) la possibilità di superare il rigido criterio della doppia conformità. Si mantiene, pertanto, la finalità di evitare la dispersione di ricchezza e l'interesse pubblico e privato alla riqualificazione e alla valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari interessate da lievi difformità, in presenza delle condizioni, al momento della sanatoria, per ri-edificare quello che altrimenti dovrebbe essere rimesso in pristino. Si rimanda alla lettura integrale della disposizione in commento, nonché alle Linee guida statali già sopra menzionate.

Mentre gli interventi ammessi alla sanatoria ai sensi dell'articolo 135 della legge provinciale n. 1 del 2008 continuano a poter essere sanati se conformi **alla normativa urbanistica ed edilizia vigente**:

al momento della loro realizzazione (*ex ante*);

al momento della presentazione della domanda di sanatoria (*ex post*),

gli interventi ammessi alla sanatoria *ex* articolo 86 *quater* possono essere sanati se conformi:

alla normativa **urbanistica** vigente al momento della presentazione dell'istanza;

alla normativa **edilizia** vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

In merito ai requisiti della "conformità urbanistica" e della "conformità edilizia", fin dai lavori parlamentari sul Salva Casa, si è aperto dibattito, rilevando la necessità di chiarire il contenuto delle due - evidentemente diverse - conformità. Sul punto soccorrono le Linee guida ministeriali, specificando che "nel primo tipo (le conformità edilizie) rientrano, in sostanza, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica), mentre nel secondo (la conformità urbanistica), la normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali.

È una novità di tutto rilievo quella che consente al comune di condizionare il rilascio del titolo in sanatoria (anche su proposta del tecnico abilitato nell'ambito della presentazione dell'istanza) e, quindi, proporre al privato di eseguire opere nell'ambito della sanatoria alleggerita (la c.d. sanatoria con opere). Il comma 2 dell'articolo 86 *quater*, infatti, dispone che "*Il comune può condizionare il rilascio del titolo edilizio in sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi anche strutturali necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del comma 1*". Il dato letterale della norma, che fa riferimento all'elemento della "condizione", consente al comune di rilasciare la sanatoria, applicando al permesso rilasciato ai sensi dell'articolo 86 *quater* la condizione di eseguire gli interventi edilizi necessari perché l'immobile osservi la normativa tecnica solo qualora tali interventi si rendano necessari al fine del rispetto dei requisiti di sicurezza e/o di rimuovere opere non sanabili perché prive della conformità. Al di fuori della limitata fattispecie normata da tale disposizione continua a essere vietata l'esecuzione di interventi finalizzati a garantire il rispetto della normativa urbanistica.

### **Articolo 18 - Inserimento dell'articolo 86 *quinquies* nella l.p. 15/2015**

L'articolo 18 in esame introduce il nuovo articolo 86 *quinquies* il quale prevede ulteriori disposizioni in merito al procedimento sanzionatorio per le opere eseguite in assenza o in difformità da titolo abilitativo. In particolare si prevede la possibilità di prorogare il termine indicato nell'ingiunzione per la rimessione in pristino di opere eseguite in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso fino a un massimo di duecentoquaranta (240) giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute delle persone residenti nel fabbricato all'epoca di adozione dell'ordinanza, o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendono inesigibile il rispetto di tale termine. Inoltre, il comma 3 dell'articolo introduce l'innovativa possibilità da parte del comune di alienare il bene e l'area di sedime acquisiti gratuitamente al patrimonio pubblico come esito di un rilevamento di abuso edilizio. Tale possibilità risulta, peraltro, condizionata sospensivamente all'effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. Chiaramente non sarà possibile per il responsabile dell'abuso partecipare alla procedura di alienazione.

### **Articolo 19 - Abrogazione dell'articolo 90 *bis* della l.p. 15/2015 e della relativa disposizione introduttiva**

Con la novella in esame si procede ad abrogare, anche a seguito della sollecitazione dei comuni, la disposizione di cui all'articolo 90 *bis* (Agevolazione per l'acquisto della prima abitazione), norma che ha determinato problematiche applicative per la complessa gestione nel bilancio comunale. Si precisa, peraltro, che la disposizione in esame continua ad applicarsi alle richieste di agevolazione per l'acquisto della prima abitazione presentate, ai sensi del medesimo articolo, prima dell'entrata in vigore della legge (10 luglio 2025).

### **Articolo 20 - Integrazioni dell'articolo 93 della l.p. 15/2015**

Si segnala, per la rilevanza particolare che riveste, il comma 1 del detto articolo 20 che integra la norma dedicata alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e alla SCAGI, la segnalazione certificata di agibilità. Come disposto dal Legislatore statale, anche sul territorio provinciale "per la conformità dei lavori asseverata dal tecnico abilitato, con riferimento ai requisiti igienico-sanitari, si applica

quanto previsto dall'articolo 24, commi 5 *bis* e 5 *ter*, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001". Un tanto si traduce nel fatto che trova applicazione la disciplina dettata dal Testo unico dell'edilizia dove si dispone:

5 *bis*. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1 *bis*, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5 *ter*. L'asseverazione di cui al comma 5 *bis* può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

I comuni effettuano controlli a campione anche su queste asseverazioni di conformità.

### **Articolo 21 - Modificazione dell'articolo 100 della l.p. 15/2015**

La novella in esame introduce nell'ambito del previgente articolo 100 (Disposizioni in materia di parcheggi pertinenziali) una nuova possibilità, quella di individuare, oltre ad aree di proprietà comunale, anche aree di altri enti pubblici economici e non, sulle quali permettere la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati al di sopra o al di sotto del suolo, previa costituzione del diritto di superficie.

### **Articolo 22 - Abrogazione dell'articolo 101 della l.p. 15/2015 e della relativa disposizione modificativa**

La legge provinciale n. 3 del 2025 abroga l'articolo 101 (Annullamento di provvedimenti) della l.p. 4 agosto 2015, n. 15 e l'articolo 20 della l.p. 16 giugno 2022, n. 6 (Modificazioni dell'articolo 101 della legge provinciale per il territorio 2015). La scelta normativa viene effettuata nella consapevolezza che l'articolo 101 rappresentava un *unicum* nel sistema ordinamentale, ammettendo un sindacato da parte della Provincia su provvedimenti di un altro ente pubblico (i comuni e le comunità) in chiave di controllo successivo di legittimità e con un arco temporale di efficacia significativamente superiore a quello previsto per l'annullamento in autotutela. Ne consegue che i rimedi di annullamento dei titoli edilizi abilitativi attivabili rimangono quelli previsti dall'ordinamento mediante il ricorso in sede giurisdizionale o in sede amministrativa (annullamento in autotutela).

### **Articolo 23 - Integrazione dell'articolo 107 della l.p. 15/2015**

L'articolo 23 introduce la possibilità di realizzare interventi che costituiscono varianti in corso d'opera ai sensi dell'articolo 92, comma 3 in caso di ricostruzione di un edificio ai sensi dell'articolo 107, comma 1, articolo che, come noto, consente di ricostruire un edificio andato distrutto o danneggiato per cause di forza maggiore. Per ammettere che nella ricostruzione chi ha subito un danno significativo per eventi fortuiti possa operare anche delle minime modifiche rispetto alla riproposizione pedissequa della precedente edificazione, si consente, pertanto, di apportare modifiche nel limite degli interventi previsti per le varianti in corso d'opera, togliendo pertanto il vincolo della ricostruzione fedele. Si specifica che l'articolo 107 è una norma per sua natura derogatoria, pensata per tutte quelle situazioni ove la ricostruzione in conformità non risulta possibile.

#### **Articolo 24 - Inserimento dell'articolo 110 bis nella l.p. 15/2015**

L'articolo 24 introduce, come anticipato in occasione del commento all'articolo 60 *bis*, l'articolo 110 *bis* riguardante l'intervento di recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici.

La norma prende le mosse dall'articolo 2 *bis* recante *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati* del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal decreto legge n. 69/2024. Infatti il comma 1 *quater* del citato articolo 2 *bis* dispone che: "Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli."

Il Legislatore provinciale, con le medesime finalità di evitare il consumo di suolo e contemporaneamente incentivare l'offerta abitativa, per il recupero a uso abitativo dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente articolo o per il miglioramento delle unità abitative nei medesimi, consente la sopraelevazione fino a 2,20 metri misurata all'imposta del tetto, sull'intero piano, rispettando le distanze preesistenti (e, quindi, come prevede il comma 5 dell'articolo 60 *bis*, "possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del codice civile in materia di distanze").

La misura massima pari a 2,20 della sopraelevazione ammessa dalla presente disposizione va misurata sul filo interno della muratura del piano sottotetto.

La norma, in assenza di una previsione analoga contenuta nei piani regolatori vigenti, trova applicazione differita a partire dal 1° agosto 2026, data entro la quale i comuni, con lo strumento di pianificazione generale, possono escludere, in tutto o in parte, l'applicazione della norma provinciale.

#### **Articolo 25 - Inserimento del capo I bis nel titolo V della l.p. 15/2015**

Con l'articolo in esame viene aggiunto nel Titolo V un nuovo capo dedicato a "Disposizioni per le aree residenziali", nel cui ambito è ricompreso l'articolo 111 *bis* "Disposizioni relative a foresterie e alloggi o residenze per studenti nelle aree residenziali", introdotto con l'articolo 26 della presente novella.

#### **Articolo 26 - Inserimento dell'articolo 111 bis nella l.p. 15/2015**

Con la novella in esame si precisa che nelle aree destinate alla residenza è ammessa e, quindi, ritenuta compatibile per legge, la realizzazione di edifici da destinare a uso foresteria e alloggi o residenze per studenti (studentati), nonché il cambio d'uso di edifici esistenti, aventi destinazione abitativa, per la medesima funzione.

#### **Articolo 27 - Integrazione dell'articolo 115 della l.p. 15/2015**

L'articolo 115 (Disposizioni in materia di stoccaggi e impianti per attività silvo-colturali in aree agricole) si arricchisce di un nuovo comma volto a consentire lo svolgimento, all'interno delle aree destinate all'agricoltura, della lavorazione del legname e della legna proveniente dall'utilizzazione del bosco anche da parte di soggetti diversi rispetto a chi esegue la lavorazione, purché non sia prevalente rispetto a quello di chi svolge la lavorazione.

#### **Articolo 28 - Modificazioni dell'articolo 122 della l.p. 15/2015**

L'articolo 28 contiene alcune disposizioni transitorie.

Con l'articolo in esame si è provveduto ad abrogare quanto disposto dal comma 8 *quater* dell'articolo 122, con la conseguenza che, in tema di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico, trova applicazione esclusivamente quanto contenuto nell'articolo 21 della norma

di attuazione dello Statuto di Autonomia, D.P.R. n. 381/1974 sopra riportato. Si precisa in proposito che:

1) a differenza di quanto previsto dalla norma abrogata che si riferiva esclusivamente a interventi edilizi previsti dall'articolo 119, comma 3, ultimo periodo del d.l. 19 maggio 2020, n. 34, la norma di cui all'articolo 21 riguarda tutti gli interventi edilizi;

2) mentre il comma 8 *quater* abrogato disponeva che "il dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico" non concorresse al conteggio della distanza e dell'altezza, il nuovo riferimento normativo esclude "i dispositivi di isolamento termico dei prospetti e delle coperture degli edifici e quelli connessi a interventi di adeguamento o di miglioramento antisismico" dal computo della distanza tra fabbricati e dai confini. Non si prevede, pertanto, lo scomputo di detti elementi dal conteggio dell'altezza.

Il comma 2 dell'articolo 28 norma il regime transitorio in materia di distanze: la disciplina contenuta nella deliberazione della Giunta provinciale n. 2023, Allegato 2, vigente prima dell'entrata in vigore di questo comma, continua ad applicarsi ai titoli edilizi richiesti o presentati entro la data di entrata in vigore di questo comma, nonché alle varianti ai titoli edilizi già rilasciati o presentati prima di tale data.

### **Articolo 29 - Entrata in vigore**

La legge è entrata in vigore il giorno giovedì 10 luglio 2025.

Distinti saluti.

- avv. Mattia Gottardi -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).