

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio Affari giuridici e amministrativi
Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497065 F + 39 0461 497088
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

Legge provinciale 30 marzo 2021, n. 5 recante

“Misure urgenti di semplificazione in materia di edilizia, urbanistica ed enti locali: modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e dell'articolo 8 della legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27, in materia di personale degli enti locali “

Con la legge provinciale 30 marzo 2021, n. 5 recante *“Misure urgenti di semplificazione in materia di edilizia, urbanistica ed enti locali: modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e dell'articolo 8 della legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27, in materia di personale degli enti locali”*, pubblicata sul BUR n. 12, supplemento straordinario n. 2 del 30 marzo 2021 e che entrerà in vigore il 31 marzo 2021, sono state introdotte importanti modificazioni alla legge provinciale per il governo del territorio 2015.

Questa legge si colloca nell'alveo delle leggi provinciali 13 maggio 2020, n. 3, cd. *“Ripartenza Trentino”* e 6 agosto 2020, n. 6 recante l'assestamento di bilancio provinciale, con cui sono state introdotte, per segnalare le più significative, importanti norme di semplificazione dei titoli edilizi e delle autorizzazioni paesaggistiche (ad es. per le manutenzioni ordinarie e straordinarie e per i plateatici), norme procedurali semplificatorie rispetto al ricorso obbligatorio alla conferenza dei servizi da parte del Comune per acquisire pareri o altri atti di assenso, norme di alleggerimento dei vincoli normativi sul mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti in alloggi per tempo libero e vacanze nell'ottica della riqualificazione degli edifici esistenti, norme di riduzione del contributo di costruzione per determinati interventi ed infine norme di proroga, a favore dei Comuni, della durata dei procedimenti di adozione dei piani regolatori comunali.

Un importante progresso verso l'innovazione digitale ha portato all'informatizzazione delle procedure urbanistiche ed edilizie attraverso l'approvazione dei modelli digitali edilizi e di autorizzazione paesaggistica con le deliberazioni della Giunta provinciale n. 387 del 20 marzo 2020 e n. 994 del 17 luglio 2020, nonché alla presentazione in formato digitale dei piani urbanistici di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1185 del 7 agosto 2020.

In questo quadro normativo si è inserito il decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, e recante *“Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale”*, che ha introdotto, tra l'altro, significative modificazioni al testo unico nazionale in materia di edilizia, il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In via esemplificativa, il decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, ha innovato, tra l'altro, la disciplina in materia di distanze, di categorie di intervento, di legittimazione dei titoli edilizi, e di tolleranze costruttive, introducendo anche, per alcuni istituti giuridici, norme che non trovano corrispondenza con norme provinciali vigenti, che vanno recepite nell'ordinamento urbanistico – edilizio provinciale, tenuto conto che alla Provincia autonoma di Trento è attribuita, dall'articolo 8, comma 1, punti n. 5 e 6 dello Statuto speciale di autonomia, potestà legislativa primaria in materia di urbanistica, inclusa l'edilizia, e di tutela del paesaggio.

Le modificazioni approvate con questa legge, che non incidono sugli obiettivi della legge provinciale per il governo del territorio 2015 che rimangono confermati, sono il frutto di attenta analisi e comparazione tra le norme provinciali vigenti e i principi dettati dal decreto statale e sono dirette, da un lato, a declinare alcune norme provinciali già vigenti adeguandole alle novità

introdotte con il più volte decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 e, dall'altro, ad introdurre istituti giuridici del tutto nuovi, quali, come detto, quelli in materia di legittimazione dei titoli edilizi e di tolleranze costruttive.

Si commentano di seguito gli articoli della novella legislativa.

INDICE

- Art. 1 - Integrazione dell'articolo 59 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015), relativo agli standard urbanistici
- Art. 2 - Modificazioni dell'articolo 64 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo agli interventi assoggettati ad autorizzazione paesaggistica
- Art. 3 - Integrazioni degli articoli 5 e 66 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativamente al coordinamento tra autorizzazioni provinciali
- Art. 4 - Modificazione dell'articolo 68 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di competenza statale o regionale
- Art. 5 - Integrazione dell'articolo 77 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo alle definizioni delle categorie di intervento
- Art. 6 - Inserimento dell'articolo 78.1 nella legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo agli usi temporanei
- Art. 7 - Inserimento dell'articolo 86 bis nella legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo allo stato legittimo degli immobili
- Art. 8 - Inserimento dell'articolo 86 ter nella legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo alle tolleranze costruttive
- Art. 9 - Integrazione dell'articolo 93 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo alla segnalazione certificata di agibilità
- Art. 10 - Modificazioni dell'articolo 8 della legge provinciale 27 dicembre 2010, n. 27, in materia di personale degli enti locali
- Art. 11 - Disposizione finanziaria
- Art. 12 - Entrata in vigore

Art. 1

Integrazione dell'articolo 59 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015), relativo agli standard urbanistici

L'articolo 1 approvato in aula integra l'art. 59 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 introducendo un importante principio, recepito dal decreto statale semplificazioni, in tema di distanze e segnatamente il principio del mantenimento della distanza legittimamente preesistente in caso di interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione.

L'art.59 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 dispone quindi che agli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione si applica l'articolo 2 bis, comma 1 ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 che per comodità si riporta per intero:

Art. 2-bis (L)Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

Comma 1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle

distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

Questo articolo 2 bis, comma 1 ter, del D.P.R. 380 del 2001 trova quindi diretta applicazione nel nostro ordinamento.

L'art. 59 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 aggiunge però delle importanti condizioni e segnatamente dispone che qualora i predetti interventi di demolizione e ricostruzione prevedano anche la sopraelevazione degli immobili, o qualora venga realizzato l'intervento di sola sopraelevazione, il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ai sensi del predetto articolo si applica nei seguenti casi:

- a) per gli edifici ricadenti negli insediamenti storici e insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera e), numero 2) e quindi nei casi di interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 105 o nei limiti del PRG;
- b) per gli edifici ricadenti in aree esterne agli insediamenti storici e agli insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera e), numero 2) e quindi nei casi di interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 105 o nei limiti del PRG;
- c) per gli edifici ricadenti in aree esterne agli insediamenti storici e agli insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera e), numero 3) nel limite dell'innalzamento al massimo di un piano rispetto al numero di piani dell'edificio esistente, quindi nel caso di interventi con ampliamento laterale o in sopraelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG o comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta purché sia rispettato il volume urbanistico esistente.

Al di fuori dei casi appena descritti a), b) e c) trovano applicazione le norme ordinarie in materia di distanze.

Inoltre, il riferimento contenuto nel terzo periodo dell'art. 2 bis, comma 1 ter "ai piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela" va declinato con la tipologia di piani attuativi del nostro ordinamento, in particolare il riferimento va inteso ai piani di riqualificazione urbana di cui all'articolo 50, comma 2 della l.p. 15/2015. Riguardo alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve dalla nuova disposizione, è utile richiamare quanto precisato nella circolare congiunta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministro della Pubblica amministrazione del 2 dicembre 2020, laddove si chiarisce che il riferimento testuale agli strumenti urbanistici vigenti va inteso "come un rinvio generale al potere di pianificazione esercitabile in ogni tempo dalle amministrazioni competenti."

Art. 2

Modificazioni dell'articolo 64 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo agli interventi assoggettati ad autorizzazione paesaggistica

Questo articolo corregge dei refusi rimasti nell'art. 64 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 in materia di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di manutenzione straordinaria, categoria di intervento modificata dalla legge provinciale n. 3 del 2020, cd. "Ripartenza Trentino".

Dunque, per effetto della novella, il regime risulta il seguente:

1) ai sensi dell'art. 64, comma 4, lett. d bis) sono soggetti ad autorizzazione del sindaco gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all' art. 78, comma 2, lett a) bis, se riguardano parti esterne dell'edificio;

2) ai sensi dell'art. 64, comma 5, lett f) non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 78, comma 2, lett. a ter.

Inoltre, e questa è una novità, ai sensi del comma 2, lettera b bis) dell'articolo 64 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 sono soggetti sempre ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti nei territori coperti da foreste e boschi. Se un'area è interessata dalla presenza di bosco, come definito dall'articolo 2, comma 1 della l.p. n. 11/2007, i relativi interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica, fermo restando quanto previsto dal comma 5 dello stesso articolo 64.

Art. 3

Integrazioni degli articoli 5 e 66 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativamente al coordinamento tra autorizzazioni provinciali

L'art. 3 della novella modifica in più parti gli articoli 5 e 66 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 introducendo una significativa semplificazione in materia di autorizzazione per i manufatti di limitate dimensioni e norme che rafforzano il coordinamento tra le competenze di più strutture provinciali.

Segnatamente, il nuovo art. 66, comma 4 ter dispone quanto segue:

“4 ter. Se la realizzazione di un intervento è soggetta ad autorizzazione di comitati, commissioni o altri organi provinciali comunque denominati a cui partecipano le strutture provinciali competenti in relazione ai pericoli previsti dall'articolo 22, l'autorizzazione provinciale ai sensi della carta di sintesi della pericolosità del medesimo intervento è rilasciata in quella sede dalla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio.”

La norma si è resa necessaria in ragione dell'approvazione della nuova Carta di sintesi della pericolosità prevista dagli articoli 15 e 16 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale (PUP) approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (allegato B) ed approvata con le deliberazioni della Giunta provinciale n. 1630 del 7 settembre 2018 e n. 1317 del 4 settembre 2020 che tra l'altro hanno attribuito la competenza al rilascio delle autorizzazioni per gli interventi edilizi in aree con penalità elevate (P4), aree con penalità medie (P3) e aree con altri tipi di penalità (PRV) al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio con decorrenza 1 febbraio 2021. La disposizione trova da subito applicazione per gli interventi assoggettati all'autorizzazione della Commissione di coordinamento di cui alla l.p. n. 7/1987 e, a breve, del Comitato tecnico forestale di cui alla l.p. n. 11/2007, dove quindi sarà resa anche l'autorizzazione richiesta ai fini della Carta di sintesi della pericolosità.

Il nuovo art. 66, comma 4 quater dispone invece:

“4 quater. Per la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni previsti dall'articolo 37, comma 4, lettera b), delle norme di attuazione del PUP, il parere richiesto dall'articolo 48, comma 4, lettera c), delle medesime norme di attuazione, o l'autorizzazione paesaggistica, se richiesta, sono resi dalla struttura provinciale competente in materia di tutela del paesaggio, acquisito il parere della struttura competente in materia di agricoltura”.

Quindi, per i manufatti di limitate dimensioni previsti dall'articolo 37, comma 4, lettera b), delle norme di attuazione del PUP, il parere richiesto dall'articolo 48, comma 4, lettera c), delle medesime norme di attuazione, o l'autorizzazione paesaggistica, se richiesta, sono resi dalla struttura provinciale competente in materia di tutela del paesaggio, acquisito il parere della struttura competente in materia di agricoltura mediante conferenza di servizi; com'è noto la normativa

previgente attribuiva la competenza alla Sottocommissione della Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio ai sensi dell'art. 5 della legge provinciale per il governo del territorio 2015.

Art. 4

Modificazione dell'articolo 68 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di competenza statale o regionale

L'art. 4 della novella modifica il comma 1 dell'art. 68 della legge provinciale per il governo del territorio 2015.

Anche questa norma è di semplificazione dei procedimenti diretti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica riguardante le opere pubbliche di spettanza dello Stato o della Regione che viene ora rilasciata dalla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e tutela del paesaggio e non più dalla Giunta provinciale, sentita la sottocommissione della CUP.

Art. 5 novella

Integrazione dell'articolo 77 della legge provinciale per il governo del territorio 2015, relativo alle definizioni delle categorie di intervento – manutenzione straordinaria

L'art. 5 della novella introduce una ulteriore specificazione della categoria di intervento della manutenzione straordinaria ricomprendendo in essa anche le modifiche dei fori esistenti per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o per l'accesso ad esso, purché l'intervento non pregiudichi il decoro architettonico dell'edificio, risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004. Le modifiche dei fori esistenti, se condotte ai fini sopra indicati e comunque aventi carattere non sostanziale, richiedono la CILA residuale.

Al di fuori di questo caso finalizzato a mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o per l'accesso ad esso, la modifica non sostanziale dei fori esistenti continua a rientrare nella categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA in alternativa del permesso di costruire ai sensi dell'art. 85, comma 2, lett. b), come chiarito dall'articolo 58, comma 3 bis del RUEP.

Per chiarezza si riporta che la modifiche sostanziale dei fori rientra invece in un intervento di ristrutturazione edilizia che, comportando la demolizione anche parziale delle murature perimetrali, è soggetto a permesso di costruire.

Si ricorda il regime speciale legato a ragioni emergenziali per la modifica dei fori introdotto dalla legge provinciale n. 3 del 2020 e valido fino al 31.12.2021 e che fa ricadere i predetti interventi tra gli interventi liberi con comunicazione di cui all'art. 78, comma 3.

Rimane tra l'attività edilizia libera di cui all'articolo 78, comma 1, lett. a ter) la modifica degli infissi – senza alcun intervento sulla dimensione dei fori - nel rispetto dei materiali previsti dal PRG o, in assenza di disposizioni del PRG, gli interventi di sostituzione dei medesimi infissi con materiali uguali a quelli esistenti.

Art. 6 novella

**Introduzione art. 78.1 legge provinciale per il governo del territorio 2015
Usi temporanei**

Questo articolo introduce nella legge provinciale per il governo del territorio 2015, recependo le norme statali del decreto semplificazioni, un nuovo istituto disciplinato nell'articolo 78.1 in materia di usi temporanei degli immobili, che si riporta integralmente:

Art. 78.1
Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici e aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. Tenuto conto delle specificità territoriali o in ragione di esigenze contingenti locali, l'uso temporaneo persegue in particolare il riutilizzo di immobili dismessi per sviluppare progetti di interazione tra innovazione, formazione e produzione culturale, con esclusione di ogni uso abitativo, ricettivo o commerciale.
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti e aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici e ambientali indicati nel comma 1.
3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:
 - a) la durata dell'uso temporaneo, per un periodo non superiore a tre anni, e le eventuali modalità di proroga per un periodo non superiore a due anni;
 - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
 - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino, una volta giunti alla scadenza della convenzione;
 - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione.
5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.
6. Quando si tratta di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in questi casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
7. Il comune individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione di quest'articolo.

Questo articolo è innovativo. In ragione delle specificità territoriali o in ragione di esigenze contingenti locali e rispettando le finalità generali di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, al comune è attribuita la facoltà di consentire il riutilizzo temporaneo di immobili dismessi per sviluppare progetti di interazione tra innovazione, formazione e produzione culturale, con esclusione di ogni uso abitativo, ricettivo o commerciale. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti e aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate alle predette finalità urbanistiche, socio-economiche e ambientali e non comporta il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione tra il comune e il proponente nonché dagli eventuali criteri e indirizzi che il comune vorrà adottare per l'attuazione della disposizione.

Art. 7 novella
Introduzione art. 86 bis legge provinciale per il governo del territorio 2015
Stato legittimo degli immobili

Questo articolo introduce nella legge provinciale per il governo del territorio 2015, recependo le norme statali del decreto semplificazioni, nuove norme di grande importanza, contenute nell'articolo 86 bis che si riporta integralmente:

Art. 86 bis
Stato legittimo degli immobili

1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 86 ter, nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi della legge urbanistica provinciale 2008.

2. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio o per gli immobili realizzati all'esterno dei centri abitati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 ("Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150") per i quali non era previsto il titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altri atti, pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Questo comma si applica anche quando sussiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non è disponibile una copia.

3. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione indicata nel comma 1."

Questo articolo codifica alcuni principi interpretativi, peraltro consolidati, facendo finalmente chiarezza a livello legislativo su quali provvedimenti e quali atti concorrano a definire la storia di un immobile e la sua destinazione d'uso: non solo il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, ma tutti gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, i titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, le tolleranze costruttive di cui all'articolo 86 ter, nonché la regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi della legge urbanistica provinciale 2008.

Art. 8 novella
Introduzione art. 86 ter legge provinciale per il governo del territorio 2015
Tolleranze costruttive

Anche questo articolo introduce nella legge provinciale per il governo del territorio 2015, recependo le norme statali del decreto semplificazioni, nuove norme di grande importanza, contenute nell'articolo 86 ter che si riporta integralmente:

Art. 86 ter
Tolleranze costruttive

"1. 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 il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi previsti dal comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti

e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. "In via esemplificativa, e non esaustiva, rientrano tra le tolleranze previste da questo comma:

- a) il modesto minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la modifica di minima entità delle finiture dell'edificio o la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere comprese nella manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere."

3. Le tolleranze previste dai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in allegato a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, oppure con un'apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione, di diritti reali".

Il primo comma riformula, alla luce del decreto semplificazione statale, il previgente comma 5 bis dell'articolo 128 della legge urbanistica provinciale 2008, che conseguentemente deve intendersi abrogato implicitamente dall'entrata in vigore della norma qui in commento.

La norma dispone che non costituisce violazione edilizia (il previgente articolo disponeva che non costituiva difformità parziale), il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo che, dunque, diventa parametro di riferimento in luogo delle "misure di progetto" previste dal previgente articolo.

Il secondo comma disciplina ulteriori tolleranze, cosiddette "esecutive", diverse da quelle indicate dal comma 1, che consistono in irregolarità geometriche e nella modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

A mero titolo esemplificativo, il comma 2 elenca alcune fattispecie che rientrano tra le tolleranze esecutive e segnatamente:

- a) il modesto minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la modifica di minima entità delle finiture dell'edificio o la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere comprese nella manutenzione ordinaria;
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

In generale riguardo alle tolleranze si evidenziano i seguenti elementi comuni:

- riguardano difformità tra il progetto autorizzato (in quanto allegato al titolo edilizio che ha legittimato l'intervento) e il manufatto concretamente realizzato nel corso dei lavori realizzati in precedenza sulla base del medesimo titolo. Tali tolleranze devono essere rappresentate dal tecnico progettista mediante apposito elaborato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, presentato in allegato a nuove istanze oppure in allegato agli atti relativi al bene;
- per espressa previsione di legge non vanno considerate una violazione edilizia e di conseguenza non comportano l'applicazione delle relative sanzioni;
- attengono al campo edilizio e ai relativi procedimenti ma non si applicano alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia (es. norme tecniche delle costruzioni, norme antisismiche, norme igienico-sanitarie).

Riguardo alle tolleranze costruttive, di cui al comma 1, i parametri di riferimento sono quelli urbanistico edilizi che regolano il dimensionamento, le caratteristiche planivolumetriche e la collocazione dell'edificio, stabiliti dal piano regolatore e dal regolamento edilizio per l'edificazione sull'area interessata: l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro – come riportato nel comma 1 dell'articolo 86 ter – sono quei parametri dimensionali e localizzativi per i quali il PRG e l'ordinamento urbanistico provinciale vigente stabiliscono limiti da rispettare nella realizzazione degli interventi edilizi. A seconda che la definizione del parametro urbanistico vigente sia riferita all'edificio o all'unità immobiliare, la relativa tolleranza va riferita all'intero edificio o alla singola unità immobiliare.

La tolleranza costruttiva non trova applicazione nel caso di opere realizzate con uno scostamento superiore al 2% rispetto ai limiti massimi fissati dal progetto autorizzato; la tolleranza non opera quindi nel caso di interventi difformi per decurtare una percentuale del 2% dal calcolo dell'abuso realizzato.

Riguardo alle tolleranze esecutive di cui al comma 2 è da evidenziare che ciò che le connota è che a differenza di quelle di cui al comma 1, sono di tipo qualitativo e non quantitativo e sono sorrette tutte dal presupposto comune della “minima entità” in particolare riguardo alle irregolarità geometriche e alle modifiche esterne degli edifici. Devono quindi trattarsi di difformità non parametriche, ovvero non relative a parametri urbanistici ed edilizi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità dell'immobile, minime nel senso che non devono comportare la realizzazione di un'opera sostanzialmente diversa rispetto a quella autorizzata o pregiudicare l'agibilità degli immobili stessi. Anche le tolleranze esecutive sono realizzate durante l'esecuzione di lavori abilitati dai titoli edilizi rilasciati o formati; non si può invece trattare di modifiche successive alla fine dei lavori.

Il comma 2 dell'articolo 86 ter propone un elenco non tassativo, né esaustivo. Per esemplificare ulteriormente, possono rientrare nelle fattispecie appena descritte:

1) nel modesto minore dimensionamento dell'edificio può rientrare anche il caso di un edificio con una leggera riduzione delle dimensioni in pianta e in altezza (anche più del 2% di cui al comma 1) rispetto alle misure assentite dal titolo edilizio. Nella modesta riduzione delle dimensioni generali dell'edificio possono rientrare ridimensionamenti di minima entità di fori e balconi se, come detto, non aventi carattere sostanziale rispetto al progetto autorizzato;

2) possono rientrare casi di angoli non perfettamente in squadra, murature non perfettamente allineate, modifiche di singoli elementi di facciata, diversa realizzazione di elementi architettonici e o di finitura non strutturali; diversa collocazione di parapetti/spallette o sguinci;

3) per quanto riguarda le opere interne la diversa collocazione o la non rappresentazione di impianti minori, non soggetti a titolo, e opere interne, a condizione, tra l'altro, che non pregiudichino l'agibilità: si potrà trattare quindi di leggeri spostamenti o irregolarità esecutive di muri interni (tramezze e non muri portanti) e della difforme ubicazione delle aperture interne, dovendo rimanere inalterato il sostanziale impianto planimetrico e distributivo interno dell'edificio, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali;

4) possono ad esempio rientrare tra gli errori di rappresentazione progettuale delle opere una porta finestra indicata come finestra laddove è presente un balcone ovvero l'indicazione della posizione di una finestra in modo che risulti in linea con i corrispondenti fori dei piani inferiori o superiori o il prolungamento di una scala dove la sua rappresentazione risulta errata rispetto all'altezza dell'interpiano.

Quello che sorregge tutte queste fattispecie, ed è chiaramente previsto in norma, è che si tratti di difformità minime, la cui entità, non essendo codificata con parametri numerici dimensionali, va valutata dal tecnico abilitato che poi dovrà attestarne la natura.

Non rientrano tra le tolleranze esecutive di questo articolo le difformità relative all'uso di colore o materiale, se derivanti da prescrizioni o se, anche in questo caso, hanno alterato nella sostanza i contenuti del progetto autorizzato con particolare riferimento ai prospetti (a titolo di esempio non rientra nelle tolleranze esecutive la modifica degli infissi o dei parapetti da legno ad altro materiale;

possono essere valutate quali tolleranze esecutive la modifica dei materiali utilizzati per elementi interni all'edificio come ad esempio quelli utilizzati per le strutture di copertura se non hanno alcuna evidenza esterna o la modifica sempre non sostanziale del disegno di determinati elementi come parapetti o recinzioni nel rispetto dei materiali autorizzati).

Come detto possono rientrare nelle tolleranze esecutive di cui al comma 2 il caso di leggera modifica dei fori, realizzati più stretti o più larghi (anche più del 2% di cui al comma 1) rispetto alle misure assentite dal titolo edilizio, sempre nel rispetto della minima entità della modifica.

L'articolo prevede infine al comma 3 che le tolleranze previste dai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in allegato a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie (non sono modificati i modelli edilizi ma il tecnico allega un apposito elaborato che rappresenta le tolleranze e la relativa dichiarazione), oppure con un'apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione, di diritti reali.

Art. 9 novella

Integrazioni dell'art. 93 legge provinciale per il governo del territorio 2015 in materia di segnalazione certificata di agibilità - SCAGI

Il nuovo comma 4 dell'articolo 93 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 recepisce un principio contenuto nel decreto semplificazione statale che consente la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità. Poiché si tratta di principio soggetto a decretazione ministeriale attuativa, la norma in esame rinvia al regolamento il recepimento di dette disposizioni ministeriali, non ancora emanate.

Gli articoli 10 e 11 della novella introducono norma in materia di enti locali, per cui si rinvia alla struttura di merito.

Art. 12 novella

Entrata in vigore

Questa legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione. Come detto, la legge provinciale è stata pubblicata sul BUR n. 12, supplemento straordinario n. 2 del 30 marzo 2021 ed entra in vigore il 31 marzo 2021.

IL DIRIGENTE
- arch. Angiola Turella

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
AFFARI GIURIDICI E AMMINISTRATIVI
- dott.ssa Lucia Frenguelli -