

ALLE IMPRESE ADERENTI AD
ANCE TRENTO - ASSOCIAZIONE
TRENTINA DELL'EDILIZIA

LORO SEDI

Circolare nr. 10 - 21

Trento, 1° aprile 2021

Modifiche alla legge urbanistica provinciale: pubblicata la L.P. n. 5/2021.

E' stata pubblicata sul B.U.R. n. 2 del 30 marzo scorso, la **L.P. 30 marzo 2021 n. 5** recante *"Misure urgenti di semplificazione in materia di edilizia, urbanistica ed enti locali"* (v. allegato).

Tale legge, **entrata in vigore il 31 marzo 2021**, introduce importanti modifiche nell'ordinamento provinciale in materia di urbanistica, **venendo incontro a diverse richieste presentate anche dalla nostra Associazione** che, fin dall'inizio dell'iter normativo, è stata in prima linea per far approvare le semplificazioni necessarie al sistema.

In particolare, le novità in materia di **distanze, stato legittimo degli immobili, tolleranze costruttive e usi temporanei degli immobili** sono il frutto del recepimento a livello provinciale del c.d. "Decreto semplificazioni" (D.L. n. 76/2020).

Di seguito provvediamo ad illustrare brevemente le novità di maggior rilievo.

- DEROGHE AI LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI (art. 1 della L.P. n. 5/2021)

Viene introdotto il principio in base al quale, in caso di interventi che comportano la **demolizione e la ricostruzione, 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**. Viene inoltre stabilito che, qualora i predetti interventi prevedano anche la **sopraelevazione degli immobili**, o qualora venga realizzato l'intervento di sola sopraelevazione, **il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti si applicherà solo nei seguenti casi:**

a) per gli edifici ricadenti negli **insediamenti storici** e insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi di **sopraelevazione** degli edifici esistenti **per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti;**

b) per gli edifici ricadenti in **aree esterne agli insediamenti storici** e agli insediamenti storici sparsi, nei casi di interventi di **sopraelevazione** degli edifici esistenti **per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti**;

c) per gli edifici ricadenti in **aree esterne agli insediamenti storici** e agli insediamenti storici sparsi, nel caso di interventi di **ampliamento laterale o in sopraelevazione** secondo i parametri fissati dal PRG e comunque **nel limite del 20 per cento** della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente nel limite dell'innalzamento al massimo di un piano rispetto al numero di piani dell'edificio esistente.

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

- STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI (art. 7 della L.P. n. 5/2021)

Viene finalmente inserito nell'ordinamento provinciale il concetto di "stato legittimo degli immobili" introdotto a sua volta nell'ordinamento nazionale dal del c.d. "Decreto semplificazioni". In base alla nuova normativa **lo stato legittimo dell'immobile 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**, nonché dalla **regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie**.

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 n. 765/1967 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**.

- TOLLERANZE COSTRUTTIVE (art. 8 della L.P. n. 5/2021)

Sempre in recepimento di quanto disposto dal c.d. "Decreto semplificazioni", viene previsto che **non costituisce violazione edilizia 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 (c.d. tolleranze "costruttive")**.

Vengono poi disciplinate ulteriori **tolleranze, cosiddette “esecutive”**, che consistono in irregolarità geometriche e nelle 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.

* * *

Per illustrare compiutamente la nuova disciplina la PAT ha predisposto un'articolata e dettagliata **circolare informativa** che provvediamo ad allegare ed alla quale rinviamo per ogni maggiore informazione.

Con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

LA DIREZIONE
dott. Lorenzo Garbari

Allegati: - L.P. n. 5/2021

- Circolare Assessore all'urbanistica 30 marzo 2021