COMUNE DI TRENTO

Trento
Alza lo sguardo.

Fascicolo n. 6.3.3/2019/25

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo

A tutti i tecnici del Servizio

OGGETTO: Documento del Consorzio dei Comuni Trentini con oggetto: “illustrazione delle disposizioni provinciali in materia di elementi geometrici delle costruzioni, delle distanze e delle fasce di rispetto stradale”.

Indicazione operativa

Con nota acquisita al protocollo n. 113887 in data 15 aprile 2026, il Consorzio dei Comuni Trentini ha trasmesso la seconda edizione (aprile 2026) del documento recante l’illustrazione delle disposizioni provinciali in materia di elementi geometrici delle costruzioni, distanze e fasce di rispetto stradali.

Come evidenziato a pagina 5 del medesimo documento *“lo scopo del presente documento è quello di fornire un’interpretazione corretta e soprattutto uniforme alle disposizioni trattate, inquadrando il contesto applicativo delle norme in esame per facilitarne l’attuazione da parte delle Amministrazioni competenti. Si precisa tuttavia che la lettura interpretativa del presente elaborato viene resa a titolo collaborativo nell’ambito dell’attività di consulenza e di supporto giuridico della Commissione urbanistica e governo del territorio istituita dal Consorzio del Comuni trentini; l’interpretazione data pertanto non ha carattere obbligatorio, né vincolante, restando salve eventuali e diverse valutazioni delle Amministrazioni comunali. Il documento costituisce quindi un insieme di orientamenti applicativi, suscettibili di successive integrazioni e aggiornamenti”.*

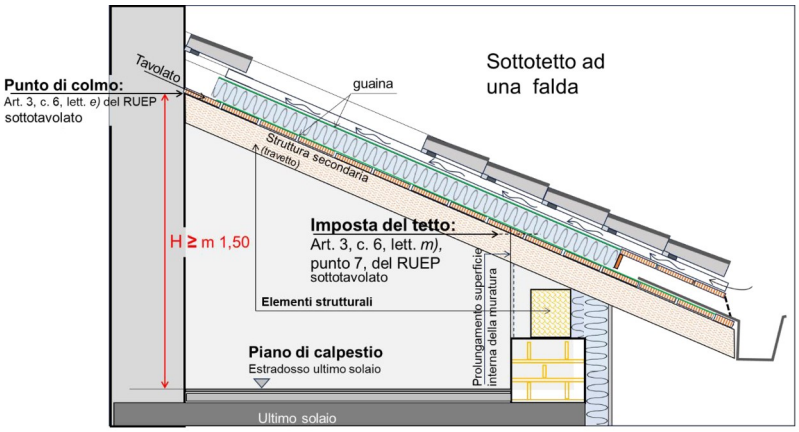
In tale spirito e in attesa di approfondimenti successivi, si ritiene necessario anticipare le valutazioni dello scrivente Servizio su alcuni specifici aspetti di cui si dovrà tenere conto nell’attività istruttoria di comptenza.

1) Imposta del tetto e punto di colmo (pagina 9 della Circolare)

Estratto del testo della circolare:
Il punto 7 della lett. m), dell’art. 3, comma 6 del RUEP (sotto riportato), relativamente all’altezza del piano sottotetto, fa genericamente riferimento ***all'imposta del tetto*** *che però non trova altra specifica definizione. Se è chiaro e definito il primo estremo da cui misurare l’altezza (l’estradosso dell’ultimo solaio), non altrettanto risulta definito il secondo estremo della misurazione: appunto “l’imposta del tetto” che, diversamente*

Servizio Edilizia privata
via Brennero, 312 I 38121 Trento
tel. 0461 884798 I fax 0461 884701
servizio.ediliziaprivata@pec.comune.trento.it

dalla precisa definizione del punto di colmo (sottotavolato) indicato dalla lett. e) dello stesso art. 3, comma 6 del RUEP (vedi richiamo alla definizione di sottotetto sopra riportato), non trova precisa indicazione.
Ciò premesso, si ritiene corretto interpretare il punto d'imposta del tetto in corrispondenza dell'intersezione della superficie interna della muratura (o suo prolungamento) con il sottotavolato. Tale interpretazione trova conforto nell'analoga definizione di colmo dello stesso sottotetto alla lett. e) ed inoltre anche la definizione di altezza del fronte, alla lett. f), fa riferimento ad analogo punto: "…. intradosso dell'imposta del tetto (sottotavolato)….". (vedi figg. 2a e 2b).



Relativamente a tale aspetto, non si ritiene condivisibile l'interpretazione assunta nella Circolare in ordine all'individuazione del punto di imposta del tetto in corrispondenza dell'intersezione della superficie interna della muratura con il sottotavolato.
Tale criterio vale nell'ipotesi di coperture realizzate con differenti tecnologie costruttive, quali strutture in calcestruzzo, nonché nei casi in cui il tavolato venga posizionato inferiormente rispetto ai travetti, permanendo invariata la quota di appoggio degli elementi strutturali portanti della copertura.

Nel caso di coperture con travi a vista prive di tamponamento, mantenendo quanto specificato in precedenti disposizioni di servizio (vedasi indicazioni operativa n. 5/2018), l'"imposta del tetto", così come l'intradosso della copertura, deve intendersi sotto il travetto dell'orditura secondaria.

Considerato che il Servizio si sta attivando presso il Sevizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT al fine di pervenire a una più puntuale definizione dei termini «imposta del tetto» e «intradosso della copertura», nelle more dell'adozione dei relativi chiarimenti e fino a diversa indicazione, ai fini dell'applicazione dell'art. 110-bis della L.P. 15/2015, nei casi in cui la distanza tra gli edifici sia inferiore a 10 metri, l'altezza utile massima all'imposta del tetto è da considerarsi riferita al sottotavolato.

2) Recupero dei sottotetti esistenti al di fuori degli insediamenti storici e degli insediamenti storici sparsi (pagina 26 della Circolare)

Per quanto riguarda il tema del recupero dei sottotetti esistenti - come definiti dall'art. 3, comma 6, lett. e) del RUEP - si precisa che dal combinato disposto dell'art. 60 bis, comma 5, e dell'art. 110 bis della L.P. 15/2015 la sopraelevazione per il recupero a fini abitativi in deroga alle distanze è consentita solo se sono soddisfatte tutte le condizioni previste dai sopra citati articoli, vale a dire:

- rispetto del sedime esistente;
- rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze;
- recupero ai fini abitativi o per il miglioramento delle unità abitative;
- la sopraelevazione deve interessare l'intero piano mantenendo la medesima configurazione plano-volumetrica della copertura (no modifiche al numero falde e/o pendenza, no abbaini);
- altezza utile massima all'imposta del tetto m 2,20;
- immobile esistente alla data di entrata in vigore della l.p. 8 luglio 2025, n. 3 *Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio* (entrata in vigore il 10 luglio 2025).

Qualora anche solo una delle condizioni sopra riportate non fosse soddisfatta la sopraelevazione deve rispettare la distanza di 10 metri.

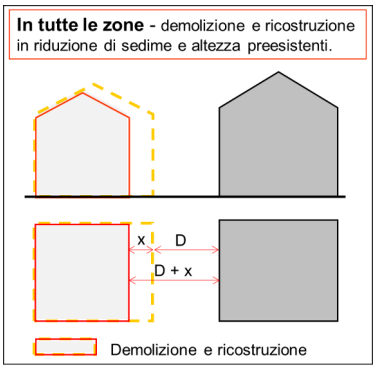
Pertanto, nel caso in cui le distanze tra edifici siano inferiori a 10 metri la sopraelevazione, sia nel caso di conformità ai parametri di zona sia nel caso di applicazione dell'art. 37 comma 2 lettera b), dell'articolo 57bis e dell'articolo 87 delle NTA del PRG, è ammissibile solo nei termini sopra indicati e con le precisazioni indicate nel paragrafo precedente in merito alla misurazione dell'altezza massima della sopraelevazione.

3) Demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma in tutte le zone (pagina 32 della Circolare)

Estratto del testo della circolare:

A differenza degli interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime e nel rispetto dell'altezza degli edifici esistenti, né le disposizioni statali, né quelle provinciali stabiliscono regole inerenti alla demolizione e successiva ricostruzione all'interno della sagoma cioè con riduzione del sedime e/o altezza.

*Nel caso di specie si è propensi a ritenere che la "**riduzione**" di sedime non configuri uno "**spostamento**" e pertanto sia legittima la ricostruzione anche in difetto delle distanze prescritte (che eventualmente aumentano).*



Non è ritenuta ammissibile alcuna modifica, regolarizzazione o traslazione del sedime e/o dell'altezza dell'edificio, ancorché contenuta entro la sagoma preesistente, in quanto tale intervento determinerebbe una diversa configurazione del rapporto tra i due fabbricati, con conseguente realizzazione di un'intercapedine non conforme alle distanze minime prescritte.

Nell'ambito dell'intervento di ricostruzione, da eseguirsi nel rispetto del medesimo sedime e della medesima sagoma dell'edificio originario, è invece ritenuta ammissibile la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica, inteso quale porzione edilizia autonomamente distinguibile sotto il profilo formale e planimetrico ancorché funzionalmente integrata nell'organismo edilizio principale, purché siano integralmente rispettate le distanze minime previste dalla disciplina urbanistico-edilizia applicabile, fermo restando quanto specificato al successivo paragrafo 4). Tale corpo di fabbrica potrà essere realizzato anche mediante utilizzo dell'indice edificatorio disponibile.

4) Demolizione e ricostruzione con ampliamento laterale derivante da incentivo in tutte le zone (pagina 37 della Circolare)

Estratto del testo della circolare:

Si fa notare che l'art. 2 bis, comma 1 ter, secondo periodo, del d.P.R. n. 380/2001, ammette ampliamenti fuori sagoma, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti (cioè inferiori a quelle prescritte), purché derivanti da "incentivi" e riguardino interventi di demolizione e ricostruzione.

Si precisa inoltre che la stessa norma prevede che detti ***incentivi volumetrici*** *debbano essere "****eventualmente riconosciuti****".*

Posto che il "riconoscimento" degli incentivi è competenza della Provincia Autonoma di Trento e che alla data del presente documento (Marzo 2026) non risulta effettuato, la disposizione non è attualmente applicabile.

Premesso che la norma nazionale (art. 2 bis, comma 1 ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) non fa riferimento in via esclusiva all'ampliamento laterale ma agli ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sul punto è stata richiesta al Servizio Urbanistica della PAT l'interpretazione autentica degli art. 86 L.P. 1/2008 e art. 109 della L.P. 15/2015, alla luce delle disposizioni dell'art. 2 bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001 e delle relative circolari interpretative, ritenendo che le premialità volumetriche riconosciute dalla norma provinciale ai sensi degli articoli sopra citati siano equiparate alla fattispecie degli "incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento" previsti dalla norma nazionale.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT, con parere assunto con prot. n. 233473 di data 29/5/2026, ha espresso quanto segue.

La norma in esame è stata introdotta a seguito del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, noto come Decreto Semplificazioni, convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 (G.U. 14/09/2020, n. 228), la cui entrata in vigore è stata seguita da una circolare ministeriale avente a oggetto "Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi". Ivi si ritrova un passaggio che ha particolare riguardo al tema qui posto:

“Il secondo periodo, poi, aggiunge che in questi casi sono consentiti gli “incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l’intervento”, anche fuori sagoma e con il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito, purché sia sempre rispettata la distanza preesistente. In considerazione del suo tenore letterale, questa previsione deve intendersi come riferita non a qualsiasi incremento volumetrico, che possa accompagnare l’intervento di demolizione e ricostruzione, ma solo a quelli aventi carattere di “incentivo”, ad esempio, perché attribuiti in forza di norme di “piano casa” ovvero aventi natura premiale per interventi di riqualificazione”.
Ad avviso dello Scrivente, una natura siffatta può essere riconosciuta sia alle premialità attribuite dalla disciplina prevista in materia di riqualificazione energetica degli edifici (articolo 86 e d.g.p. n. 2091/2021), proprio in ragione della finalità che la norma si propone (“incentivare l'utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e degli impatti complessivi sotto il profilo ambientale e territoriale, nel rispetto di criteri di compatibilità ambientale, di sviluppo sostenibile e delle esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, della salute umana, del patrimonio storico e culturale”) sia al volume urbanistico fuori terra attribuito dall’articolo 109 per la riqualificazione di edifici residenziali e ricettivi in aree insediate all'esterno degli insediamenti storici anche di carattere sparso, recuperabili mediante ristrutturazione edilizia, anche in deroga alle previsioni del PRG, nell’ipotesi in cui ricorrano le condizioni
previste dall’articolo:
a) gli edifici sono stati realizzati legittimamente da almeno quindici anni;
b) gli edifici presentano condizioni di degrado o di obsolescenza strutturale, architettonica ed energetica.

Alla luce del parere si conferma che le premialità volumetriche previste dall’art. 86 della L.P. 1/2008 e d.g.p. n. 2091/2021 così come quelle riconosciute dall’applicazione dell’art. 109 della L.P. 15/2015 sono equiparate alla fattispecie degli “incentivi volumetrici” previsti dalla norma nazionale (art. 2 bis, comma 1 ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001).

5) Solai (pagina 44 della Circolare)
Estratto del testo della circolare:
Lo scomputo dello spessore per la realizzazione dell’impianto di riscaldamento radiante a bassa temperatura, a pavimento o a soffitto, è finalizzato a garantire l’altezza utile minima interna dei locali che dovranno pertanto rispettare le norme igienico-edilizie previste dal regolamento edilizio comunale (REC). A tal proposito si specifica quindi che solo nel caso in cui l’altezza interna dei locali è inferiore o uguale all’altezza utile minima (Hu min) è ammesso lo scomputo.

Ai fini dell’istruttoria tecnica delle pratiche depositate successivamente alla data della presente nota si rammenta che non è ammissibile lo scomputo dello spessore del solaio nel caso in cui l’altezza interna del piano sia superiore all’altezza minima utile prevista del Regolamento Edilizio.

I capiufficio rimangono a disposizione per valutare eventuali casi particolari.

Distinti saluti.

LA DIRIGENTE

arch. Elisabetta Miorelli

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (art. 3 bis D.Lgs. 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/93)

Visto

La Capoufficio

ing. Annarosa Longhi

Ufficio Tutela del territorio

Visto

Il Capoufficio

Geom. Manuel Vescovi

Ufficio Edilizia Privata

C_L378|RFS038.02|0113887|15/04/2026 - Allegato Utente 2 (A02)

Consorzio dei Comuni Trentini

ILLUSTRAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PROVINCIALI IN MATERIA DI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI, DELLE DISTANZE E DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Seconda edizione

APRILE 2026

Sommario

Premessa 4

Metodo 5

Glossario 5

TITOLO I - DISTANZE 6

CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITA' 6

Indici urbanistici 6

Linea di spiccato 6

Altezza dell'edificio 6

Misura dell'altezza in metri 6

Misura dell'altezza in numero di piani 8

Definizione di sottotetto 8

Imposta del tetto e punto di colmo 9

Superficie utile lorda (SUL) **dei sottotetti** 10

Sottotetti che determinano SUL 10

Soppalchi. 11

Numero dei piani 11

Elementi costruttivi scomputati dall'altezza 11

Corpi di fabbrica 13

Sedime 14

Superficie coperta 14

Pareti antistanti (o frontistanti) di edifici. 15

Definizioni – parete – pareti antistanti 15

Precisazione: 17

Modalità di misurazione delle distanze. 18

Significato della locuzione: "*tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti*". 18

Precisazione luci e vedute 18

Misurazione in senso normale e radiale. 19

Costruzione e sopraelevazione in aderenza 19

CAPO II - DISTANZE TRA FABBRICATI 20

Distanze tra fabbricati da applicare in presenza di aggetti in tutte le zone 21

Distanza tra pareti antistanti dei corpi di fabbrica dello stesso fabbricato in tutte le zone. 21

Distanze tra fabbricati in tutte le zone escluse le zone A e le zone C per altezze superiori a m 10,00 del DM n. 1444 del 1968. 22

a) Nuovi edifici in tutte le zone escluse le zone A e le zone C per altezze superiori a m 10,00 23

a bis) Nuovi edifici nelle zone C per altezze superiori a m 10,00. 24

b) Ampliamento laterale in tutte le zone escluse le zone A e le zone C per altezze superiori a m 10,00. ... 26

b bis) Ampliamento laterale nelle zone C per altezze superiori a m 10,00. ... 26

c) Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori degli insediamenti storici e degli insediamenti storici sparsi ... 26

Distanze tra fabbricati negli insediamenti storici e negli insediamenti storici sparsi (zone A) ... 27

a) Nuovi fabbricati nelle zone A: ... 27

b) Ampliamento laterale di fabbricati nelle zone A: ... 28

c) Sopraelevazioni finalizzate al recupero dei sottotetti nelle zone A: ... 28

Caso di sopraelevazione di un edificio non finalizzato al recupero di sottotetti in tutte le zone. ... 29

Particolarità: ... 30

Derogabilità della distanza minima tra costruzioni prevista dall'art. 873 del Codice civile (m 3,00) ... 30

CAPO III - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ... 31

Demolizione e ricostruzione senza spostamento di sedime (nel rispetto della sagoma esistente) **in tutte le zone**. ... 31

Demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma in tutte le zone ... 32

Demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime nelle zone A ... 32

Demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime, in tutte le zone escluse le zone A. ... 33

Demolizione e ricostruzione con ampliamento laterale nelle zone A: ... 33

Demolizione e ricostruzione con ampliamento laterale in tutte le zone eccetto le zone A ... 34

CAPO IV - DISTANZE COSTRUZIONI ACCESSORIE E VOLUMI INTERRATI ... 34

Distanze da applicare per le costruzioni accessorie ... 34

Precisazione ... 35

Volumi interrati ... 35

Altri elementi interrati: ... 36

CAPO V - INCENTIVI VOLUMETRICI ... 37

Demolizione e ricostruzione con ampliamento laterale derivante da incentivo in tutte le zone. ... 37

CAPO VI - ALTRE DISPOSIZIONI ... 37

Disposizioni particolari in materia di distanze tra fabbricati in specifiche aree territoriali o in ambiti urbani consolidati, nei piani attuativi e nelle aree specificatamente destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. ... 37

Inapplicabilità delle distanze per edifici a confine con piazze o vie pubbliche. ... 38

Distanze tra edifici e dai confini in caso di lotti aventi altezze degli edifici differenti. ... 39

TITOLO II - SCOMPUTI 40
CAPO I - CRITERI DI SCOMPUTO DAGLI INDICI EDILIZI DI CUI AI PUNTI 1 e 2. DELL'ALLEGATO PARTE INTEGRANTE ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 2091 DEL 3 DICEMBRE 2021, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE DISTANZE E ALLE ALTEZZE. 40
Riferimenti normativi 40
Art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974 40
Scomputi 41
Condizioni generali di applicabilità 41
Criteri di scomputo dagli indici edilizi 42
1. Murature perimetrali 42
2. Solai 44
3. Coperture 46
Precisazioni sulla dimensione delle coibentazioni in relazione agli scomputi 47
Distanze in rapporto all'altezza 47
TITOLO III - TERRAPIENI E MURI 49
CAPO I - TERRAPIENI E MURI 49
Premessa 49
Definizioni 49
Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini 50
Muri di sostegno 52
Particolarità 53
Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno. 53
Distanze degli edifici non adibiti ad abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno. 54
TITOLO IV - DISTANZE TRA FABBRICATI TRA I QUALI SONO INTERPOSTE SRADE E FASCE DI RISPETTO STRADALE 55
CAPO I - DISTANZE TRA FABBRICATI TRA I QUALI SONO INTERPOSTE SRADE 55
Distanze tra i fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli 55
CAPO II - FASCE DI RISPETTO STRADALE 56
Fasce di rispetto stradale - riferimenti 56
Limiti di utilizzo. 56
Opere di infrastrutturazione del territorio 56
Allineamento 57

Premessa

A partire dalla legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e dal Piano urbanistico provinciale (PUP) approvato con l.p. 27 maggio 2008, n. 5, fino alla legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 è stato integralmente riformato l'ordinamento urbanistico provinciale rispetto alla precedente legge 5 settembre 1991, n. 22 e ss.mm..

Anche per quanto riguarda gli aspetti della disciplina edilizia il quadro normativo si è via via perfezionato ed arricchito di disposizioni tra cui, in particolare, la disciplina inerente alle distanze tra edifici e dai confini.

La deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, integrata dalle deliberazioni n. 1427/2011; n. 1553/2013 e n. 2088/2013, adottata ai sensi della l.p. n. 1/2008 e che introduce una serie di misure attuative della legge medesima, per quanto riguarda le distanze, nel corso degli anni è stata più volte messa in discussione, con ricorsi e sentenze, a causa di un non perfetto allineamento con la normativa statale riguardante in particolare gli aggetti e le sopraelevazioni degli edifici.

Le disposizioni provinciali tuttavia rimasero in vigore grazie, da ultimo, al decreto legislativo 26 settembre 2023, n. 143, modificativo dell'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 22 marzo 1974, n. 381 che sancisce l'applicabilità della norma provinciale riguardo agli aggetti e alla legge n. 105 del 2024 di conversione del decreto-legge n. 69 del 2024 detto "*decreto salva casa*" per quanto riguarda le sopraelevazioni.

Infine, anche per la necessità di adeguare la normativa provinciale alle disposizioni statali, **la Provincia autonoma di Trento ha approvato la l.p. 8 luglio 2025, n. 3 *Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio*, entrata in vigore il 10 luglio 2025,** che sostituisce definitivamente la deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e ss. mm. per quanto riguarda le distanze tra fabbricati (rimanendo in vigore le disposizioni riguardanti i muri e terrapieni).

A tal proposito, si precisa che le disposizioni della deliberazione n. 2023/2010 rimangono valide per i titoli edilizi richiesti o presentati entro la data di entrata in vigore del comma 8 sexies, dell'art. 122, della l.p. n. 15/2015, nonché per le varianti ai titoli edilizi già rilasciati o presentati prima di tale data (10/07/2025).

> Art. 122, l.p. n. 15/2015.
> **Comma 8 sexies**. Fatto salvo quanto previsto da questo comma, gli articoli 60 bis, 60 ter e 60 quater sono immediatamente applicabili dalla data di entrata in vigore di questo comma e prevalgono sulle disposizioni contenute nei regolamenti edilizi comunali e nelle norme attuative dei PRG incompatibili, che cessano di applicarsi. **La disciplina in materia di distanze 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.**

Le nuove disposizioni provinciali e statali hanno introdotto significative innovazioni che comportano una parziale rivisitazione del precedente elaborato illustrativo in rapporto alla disciplina sulle distanze correlata anche alle sopraelevazioni di edifici esistenti. L'occasione di rivisitazione della circolare sulle distanze torna inoltre utile per alcune integrazioni e precisazioni spesso richieste dagli operatori di settore pubblici e privati.

Il presente documento rielabora la precedente edizione datata 5 febbraio 2015, emanata con circolare del Consorzio dei Comuni Trentini prot. n. CCT_CAL|REG_CCT|29/05/2015|0003198|P del 29 maggio 2015, mantenendo gli argomenti trattati nella precedente edizione, esclusi i parcheggi, aggiornandola alle nuove disposizioni sia nel merito che con riferimento ai richiami normativi.

Il documento si occupa in particolare di distanze ed altezze rispetto a vari profili:

- distanze ed altezze tra costruzioni e dai confini, inclusa la materia degli scomputi derivanti da premialità edilizie (Allegato alla deliberazione G.P. n. 2091 dd. 03 dicembre 2021);
- distanze dei manufatti accessori;
- distanze degli edifici dai terrapieni e dai muri;
- fasce di rispetto stradale e ferroviarie;

definendo gli elementi rilevanti ai fini di una corretta applicazione delle disposizioni normative, avvalendosi anche di esemplificazioni grafiche.

Per quanto concerne l'argomento delle fasce di rispetto stradale, il presente elaborato contiene alcune specificazioni riguardanti la deliberazione della Giunta provinciale n. 890 del 5 maggio 2006 integrata dalle deliberazioni n. 1427 del 1° luglio 2011 e n. 2088 del 4 ottobre 2013.
Il presente documento è munito del prezioso e autorevole avallo collaborativo del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, assumendo pertanto un carattere di maggiore certezza interpretativa delle norme considerate.
Lo scopo del presente documento è quello di fornire un'interpretazione corretta e soprattutto uniforme alle disposizioni trattate, inquadrando il contesto applicativo delle norme in esame per facilitarne l'attuazione da parte delle Amministrazioni competenti. Si precisa tuttavia che la lettura interpretativa del presente elaborato viene resa a titolo collaborativo nell'ambito dell'attività di consulenza e di supporto giuridico della *Commissione urbanistica e governo del territorio* istituita dal Consorzio del Comuni trentini; l'interpretazione data pertanto non ha carattere obbligatorio, né vincolante, restando salve eventuali e diverse valutazioni delle Amministrazioni comunali.
Il documento rappresenta orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti.

Metodo
L'illustrazione delle norme avviene mediante schemi ed esempi che aiutano la lettura delle disposizioni normative.
Le norme prese in considerazione sono testualmente riportate in appositi box a sfondo di colore grigio, o richiamate attraverso i riferimenti legislativi, cui segue l'illustrazione, quasi sempre mediante schemi esemplificativi.
A supporto delle interpretazioni date sono riportati, ove esistenti, autorevoli pareri della Provincia Autonoma di Trento, circolari, sentenze ecc. che possono suffragare l'interpretazione stessa.

Glossario

RUEP	Regolamento urbanistico edilizio provinciale: DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.
DPP anche dPP	Decreto presidente della provincia
DM anche dM o dm	Decreto ministeriale
DPR anche dPR	Decreto presidente della repubblica
PRG	Piano regolatore generale
PA	Piano attuativo
REC	Regolamento edilizio comunale
PAT	Provincia autonoma di Trento
CS	Centro storico
SUL / SUN	Superficie utile lorda / Superficie utile netta
NB!	Nota bene
CC anche C.C.	Codice civile
GP anche G.P.	Giunta provinciale
FAQ	*Frequently Asked Questions*: Domande frequenti
DL anche dL	Decreto legislativo
TAR	Tribunale amministrativo regionale
CUP	Commissione urbanistica provinciale
CPC	Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della Comunità
CEC	Commissione edilizia comunale
All.	Allegato
L anche l.	Legge
LP anche l.p.	Legge provinciale

TITOLO I - DISTANZE

CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITA'

Indici urbanistici

Indici urbanistici: art. 3, comma 1, lett. *p)* della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15

p) indici urbanistici: rapporto tra le quantità edilizie ammesse dal PUP e la superficie del suolo interessata dalla trasformazione. Gli indici possono essere espressi in metri quadrati/metri quadrati, per definire la superficie utile lorda (SUL) e la superficie utile netta (SUN) ammessa sulla superficie territoriale o fondiaria, o in metri cubi/metri quadrati, per prescrivere il massimo volume ammissibile sulla superficie territoriale o del lotto afferente;

Gli indici urbanistici sono rapporti tra le quantità edilizie da non confondere con i "*parametri edilizi*" riconducibili alle dimensioni massime o minime.
Sono chiaramente **indici** quelli definiti dall'art. 3, comma 5, lett. *e)*; *f)*; *g)*; *h)*; *i)*; *k)* del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (RUEP).
Sono **parametri** le dimensioni come: le altezze massime o minime; le distanze massime o minime; le superfici massime o minime; i volumi massimi o minimi; il numero di piani massimo o minimo.

Linea di spiccato

Linea di spiccato: art. 3, comma 6, lett. *b)* del Regolamento urbanistico edilizio provinciale (RUEP)

b) linea di spiccato: linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato;

Altezza dell'edificio

Altezza dell'edificio: art. 3, comma 6, lettera *h)* del RUEP.

h) altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H) [n. piani/m]: altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri. ***Quando l'altezza è misurata in piani (Hp), si computano i piani fuori terra,*** *compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio.* ***Quando l'altezza è misurata in metri (Hf), essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata****. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente.* ***Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;***

Misura dell'altezza in metri

L'altezza di un edificio espressa in metri corrisponde alla differenza di quota tra l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata e la quota della linea di spiccato in corrispondenza del perimetro del sedime dell'edificio (Q2 – Q1 in fig. 1a).
In altri termini l'altezza massima di un edificio deve essere contenuta tra il piano di spiccato dello stesso ed il piano virtuale ad esso parallelo costruito sull'altezza massima.

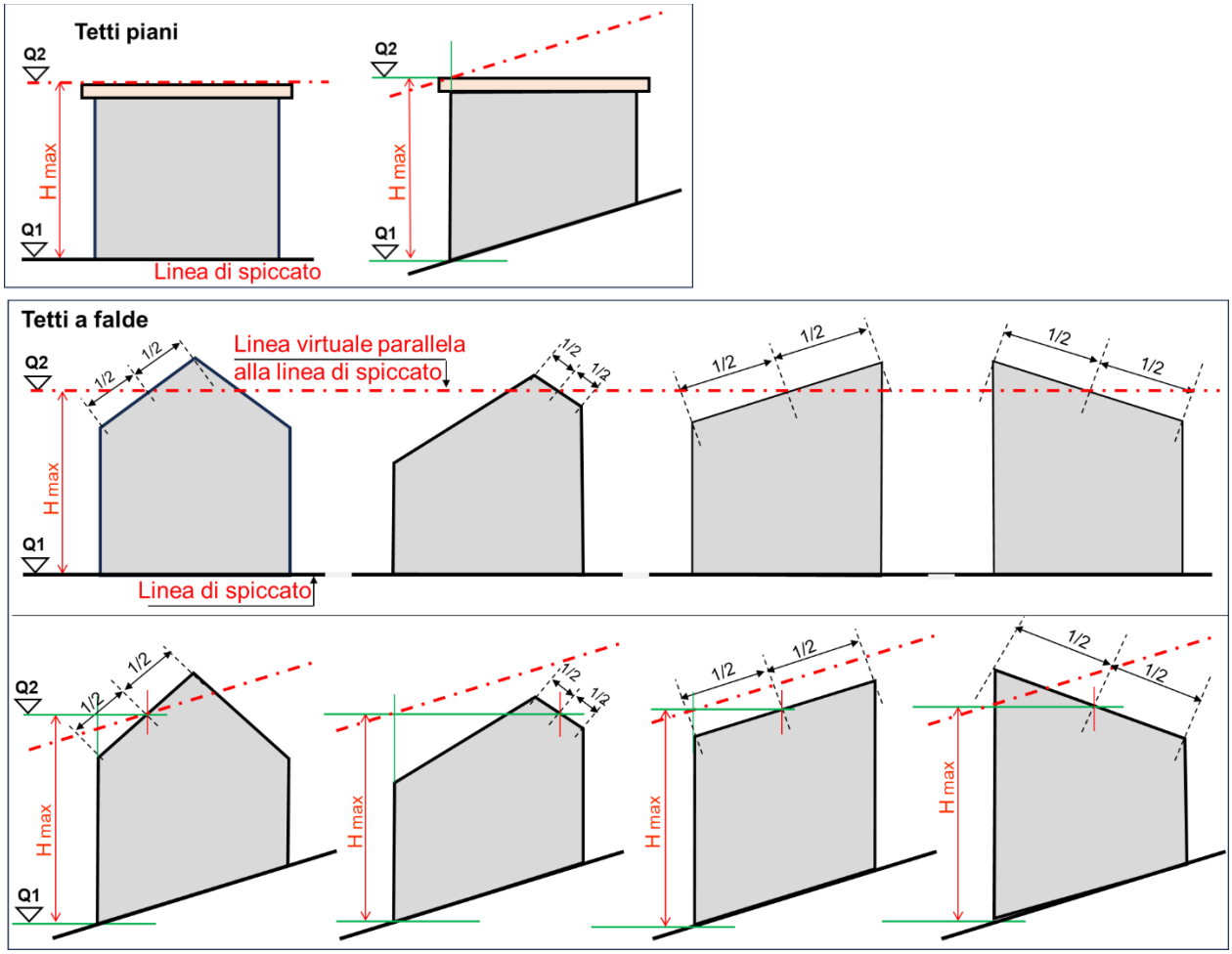


Fig.1a

Riguardo **alla linea di spiccato** (art. 3, comma 6, lett. *b)* del RUEP), si specifica che in particolari situazioni morfologiche debitamente documentate e motivate, i PRG mediante i PA possono stabilire la quota del piano di spiccato risultante anche da riporti (quota prestabilita). Similmente, anche attraverso gli stessi permessi di costruire in via diretta, sempre in particolari situazioni morfologiche debitamente documentate e motivate, è possibile prestabilire la quota del piano di spiccato. L'applicazione di tale disposizione presuppone necessariamente e contestualmente alla presentazione del progetto, la specifica richiesta di modifica del piano di spiccato al fine di poter essere puntualmente verificata dall'Amministrazione comunale.
In tali casi sono comunque da evitare modificazioni sostanziali dell'andamento dei suoli.
Al proposito vedasi anche:

- Art. 49, comma 6, lett. *a)* della l.p. n. 15/2015.
  a) il rilievo planialtimetrico quotato dell'area interessata, in scala adeguata. Se è prevista la modifica della quota del terreno naturale, la documentazione planialtimetrica è estesa anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo, per motivare la necessità della modifica in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti;
- Circolare della PAT prot. n. S013/2012/149583/18/PGM, del 12 marzo 2012,
  ……si precisa che le medesime condizioni (di cui all'art. 10, comma 1. Lett. c) del DP 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg)[1] *devono essere osservate anche in caso di rilascio di concessioni edilizie che prevedono la modifica della quota della superficie del terreno naturale…….*

[1] Ora: art. 49, comma 6, lett. *a)* della l.p. n. 15/2015

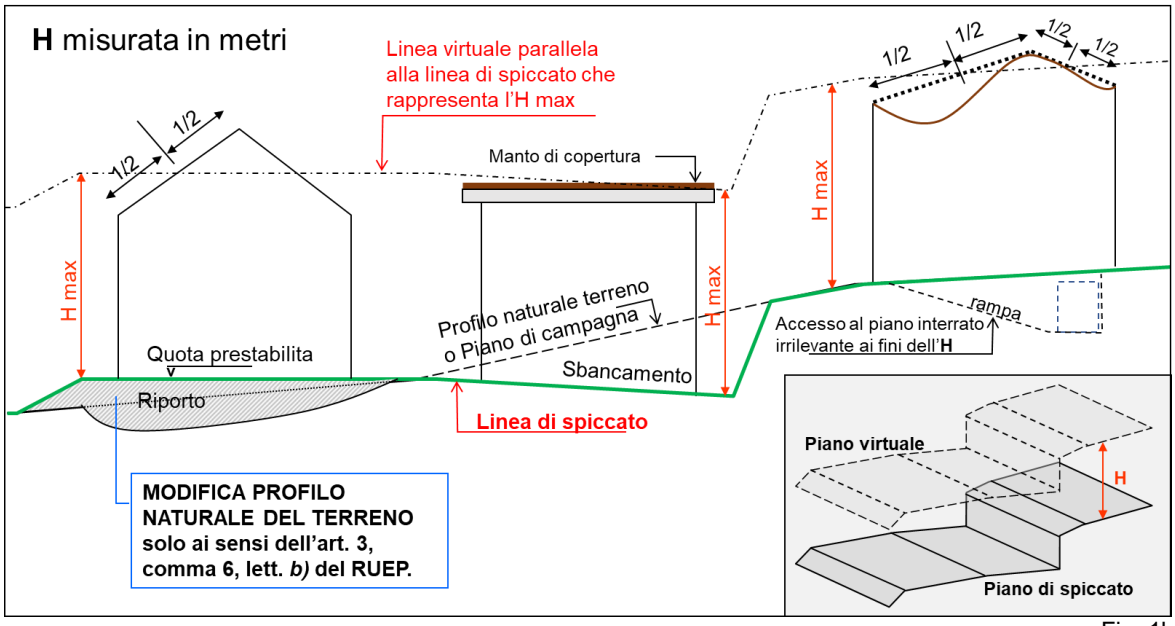


Fig. 1b

Misura dell'altezza in numero di piani

art. 3, comma 6, lettera *h)* del RUEP
*…Quando l'altezza è misurata in piani (Hp), si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto**, una differenza superiore a 1,50 metri** tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore.*

Nella misurazione dell'altezza in numero di piani, ai sensi dell'art. 3, comma 6, lettera *h)* del RUEP si computano:
- Tutti i piani fuori terra, compresi quelli che emergono, anche in un solo punto, per almeno m 1,50 dalla linea di spiccato fino all'estradosso del solaio superiore (vedi fig. 4).

Il computo del **sottotetto** e dei **soppalchi** nel numero di piani fuori terra dipende dai requisiti degli stessi stabiliti dall'art. 3, comma 6, lettera *d)* del RUEP.

art. 3, comma 6, lettere *d)* del RUEP
*d) piano fuori terra di un edificio: si considera **piano fuori terra** di un edificio il piano emergente dalla linea di spiccato; **non si considera piano il sottotetto che non determina superficie utile lorda (SUL)**. Sono **esclusi i soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante**;*

- il sottotetto **non** si considera piano se **non** determina SUL. Se al contrario il sottotetto determina SUL rientra nel computo dei piani.
- Similmente, ai sensi della medesima norma, sono esclusi dal computo dei piani i soppalchi con SUN inferiore alla metà del piano sottostante.

Per determinare quando il sottotetto costituisce SUL, è necessario considerare la definizione di "*sottotetto*", data dal RUEP e determinare in modo univoco il "*punto di colmo*" e "*l'imposta del tetto*".

Definizione di sottotetto

Sottotetto: art. 3, comma 6, lett. *e)*, del DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. (RUEP)
*Sottotetto: spazio compreso tra l'ultimo solaio di un edificio e la copertura, avente **altezza minima di 1,50 metri**, misurata dal piano di calpestio all'intradosso della copertura (sottotavolato) nel punto di colmo, senza tenere conto degli elementi strutturali.*

Il requisito minimo ed indispensabile per il sottotetto è di avere un'altezza minima di metri 1,50 dal piano di calpestio al punto di colmo in corrispondenza del sottotavolato (fig. 2a e fig. 2b)

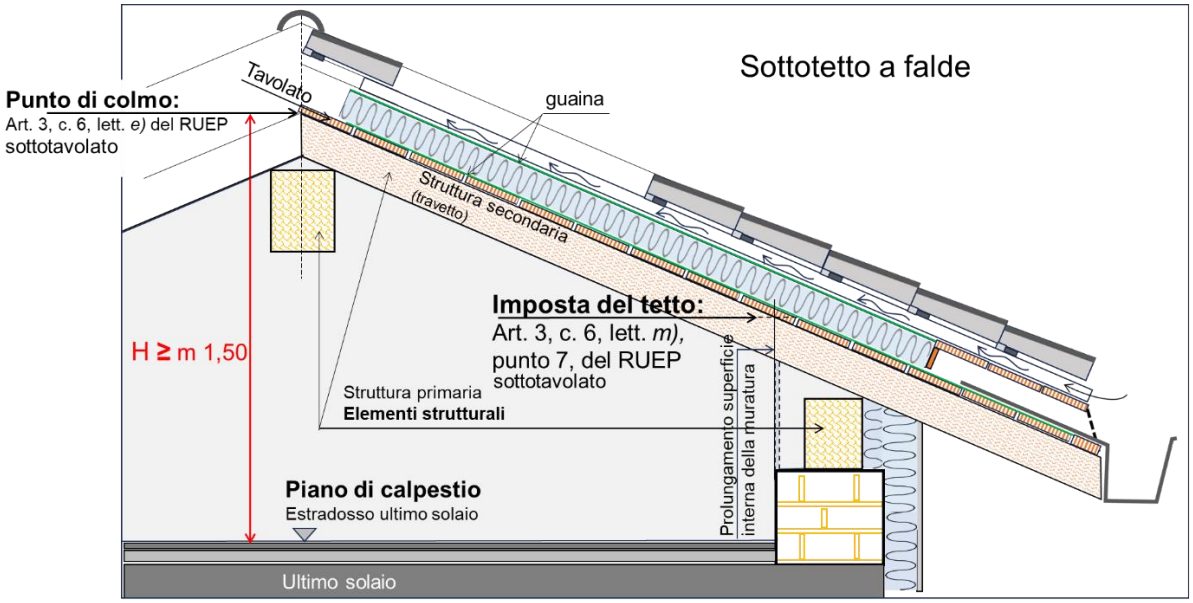


Fig. 2a

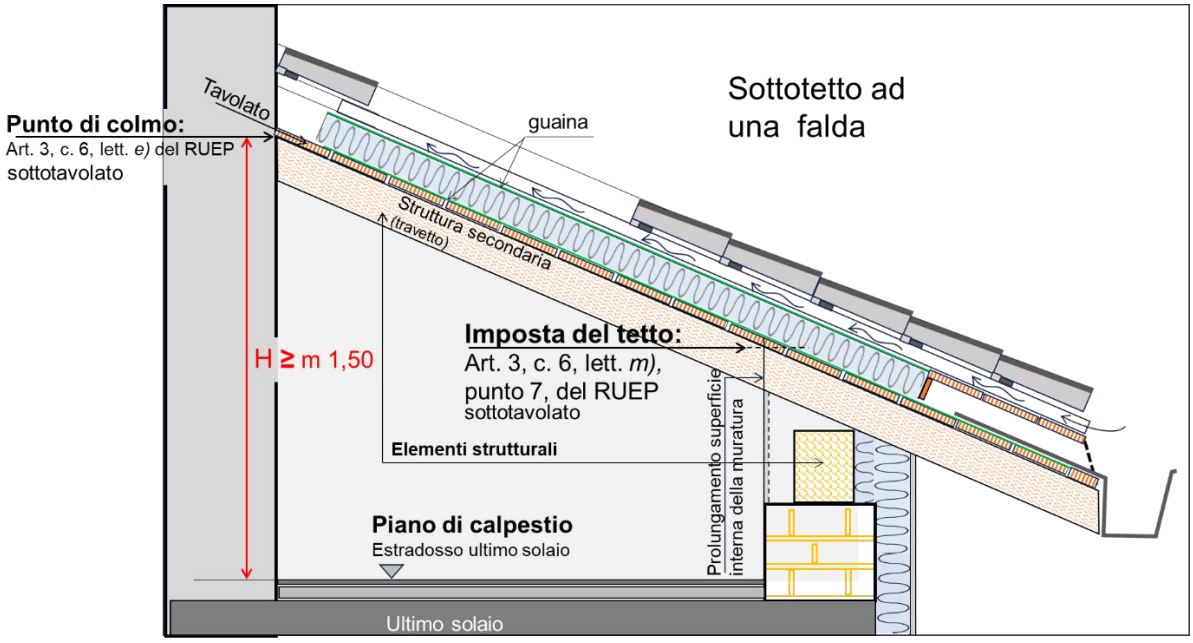


Fig. 2b

Imposta del tetto e punto di colmo

Il punto 7 della lett. *m)*, dell'art. 3, comma 6 del RUEP (sotto riportato), relativamente all'altezza del piano sottotetto, fa genericamente riferimento **all'imposta del tetto** che però non trova altra specifica definizione. Se è chiaro e definito il primo estremo da cui misurare l'altezza (l'estradosso dell'ultimo solaio), non altrettanto risulta definito il secondo estremo della misurazione: appunto "l'imposta del tetto" che, diversamente dalla precisa definizione del punto di colmo (sottotavolato) indicato dalla lett. *e)* dello stesso art. 3, comma 6 del RUEP (vedi richiamo alla definizione di sottotetto sopra riportato), non trova precisa indicazione.

Ciò premesso, si ritiene corretto interpretare il punto d'imposta del tetto in corrispondenza dell'intersezione della superficie interna della muratura (o suo prolungamento) con il sottotavolato. Tale interpretazione trova conforto nell'analoga definizione di colmo dello stesso sottotetto alla lett. *e)* ed inoltre anche la definizione di altezza del fronte, alla lett. *f)*, fa riferimento ad analogo punto: "…. *intradosso dell'imposta del tetto (sottotavolato)*….". (vedi figg. 2a e 2b).

Superficie utile lorda (SUL) **dei sottotetti**

art. 3, comma 6, lett. *d),* e lett. *m)* del RUEP

d) piano fuori terra di un edificio: si considera ***piano fuori terra*** *di un edificio il piano emergente dalla linea di spiccato;* ***non si considera piano il sottotetto che non determina superficie utile lorda (SUL)****. Sono* ***esclusi i soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante****;*

……omissis….

m) superficie utile lorda (Sul) [m²]: somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

……omissis……

7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;

Dal combinato disposto della lettera *d)* e del punto 7 della lett. *m)*, dell'art. 3, comma 6 del RUEP, emerge che:

1. Non si considera piano il sottotetto che NON determina SUL (lett. *d)*);
2. È escluso dalla somma della SUL il sottotetto avente altezza interna non superiore a m 2,40 al colmo **e** m 0,50 all'imposta del tetto.

Quindi il sottotetto NON determina SUL se ambedue le altezze sono inferiori o uguali alla minima stabilita[2]. Nel caso invece il sottotetto difetti di una sola delle due misure, costituisce SUL e di conseguenza si computa nel numero dei piani.

A tal proposito il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT ha espresso sull'argomento il Parere n. **18,** del 08 giugno 2023 che di seguito si riporta per estratto:

Estratto del Parere n. **18,** del 08 giugno 2023 del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio della PAT

"……Relativamente al calcolo della superficie utile lorda in relazione ai sottotetti di cui al numero 7 sopra riportato, si precisa che basta che sussista una sola altezza superiore a quella riportata nell'articolo (2,40m al colmo e 0,50m all'imposta) per conteggiare un sottotetto come superficie utile lorda. Ad esempio, nel caso in cui un sottotetto presentasse un'altezza maggiore di 2,40m al colmo ed un'altezza all'imposta inferiore a 0,50m, questo costituirebbe superficie utile lorda.

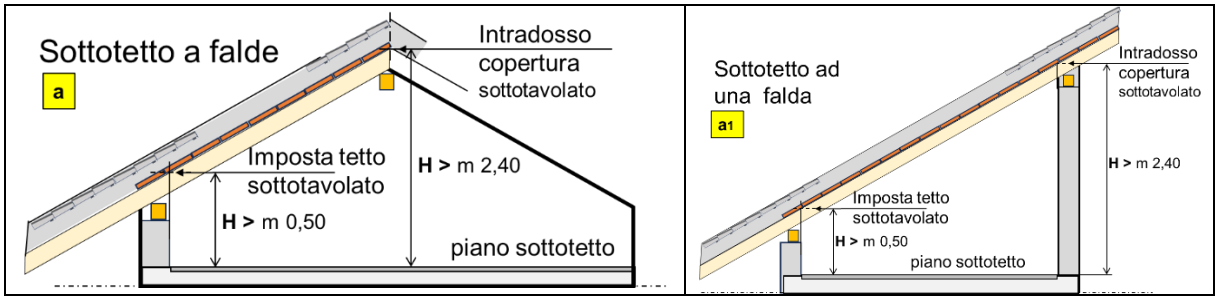
Parimenti costituirebbe superficie utile lorda il sottotetto che presentasse un'altezza all'imposta superiore a 0,50m ed un'altezza al colmo inferiore a 2,40m.

Si precisa, peraltro, che al fine del computo del sottotetto nel calcolo della superficie utile lorda si necessita che lo stesso sia esistente. A tal fine, l'articolo 3, comma 6, lettera e), definisce il sottotetto come lo spazio compreso tra l'ultimo solaio di un edificio e la copertura avente un'altezza minima di 1,50m misurata dal piano di calpestio all'intradosso della copertura (sottotavolato) nel punto di colmo senza tenere conto degli elementi strutturali."

Sottotetti che determinano SUL

I sottotetti determinano SUL con:

- altezza al colmo e all'imposta del tetto rispettivamente superiori a m 2,40 e m 0,50 (vedi riquadri *a* e *a1* della fig. 3);
- altezza al colmo superiore a m. 2,40, ancorché l'altezza all'imposta non superi i m 0,50 (vedi riquadri *b* e *b1* della fig. 3);
- altezza al colmo inferiore o uguale a m. 2,40, ma superiore a m 1,50 e altezza all'imposta superiore a m 0,50 (vedi riquadri *c* e *c1* della fig. 3)



[2] I due parametri (*2,40 metri al colmo* **e** *0,50 metri all'imposta*) sono uniti dalla congiunzione "e"

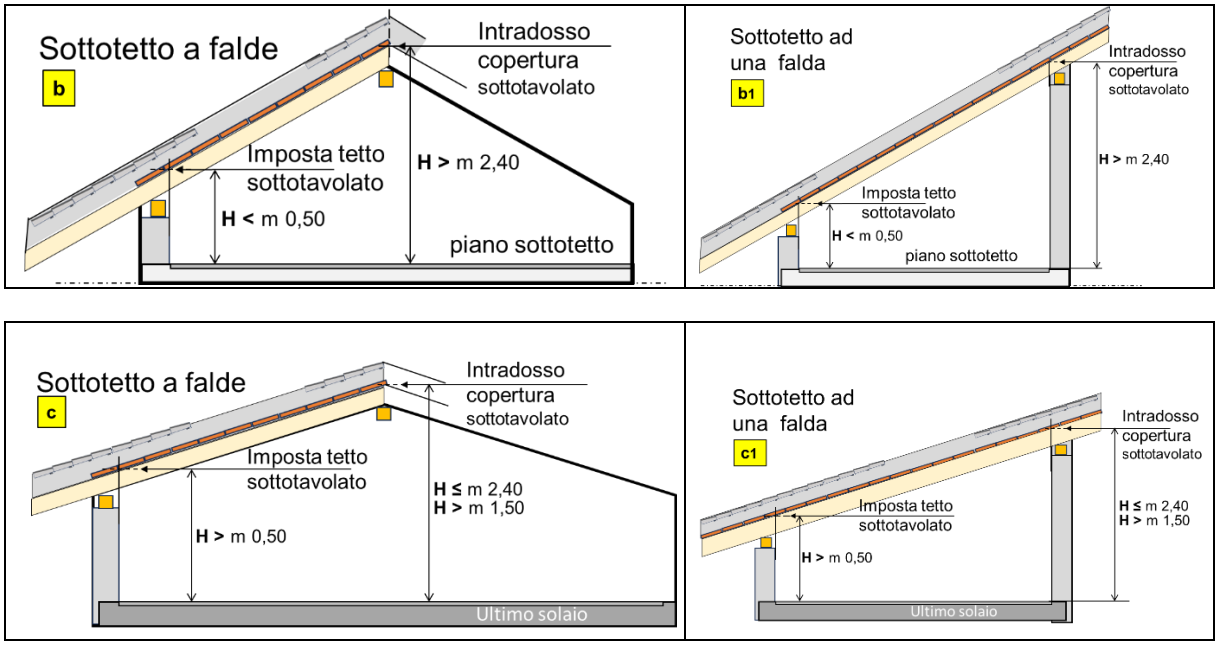


Fig. 3

Soppalchi.
Ai sensi dell'art. 3, comma 6, lett. *d)* del RUEP (sopra riportato), dal computo dei piani "*Sono **esclusi i soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante***".
In caso di superficie maggiore il soppalco costituisce piano (vedi fig. 4).

Numero dei piani

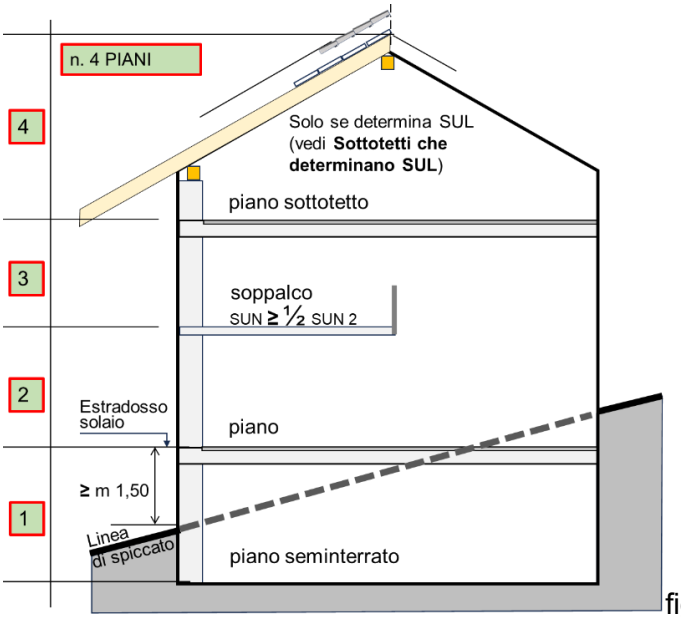


fig. 4

Elementi costruttivi scomputati dall'altezza
(quando misurata in metri) - art. 3, comma 6, lettera *h)* del RUEP**.**

Quarto periodo dell'art. 3, comma 6, lettera *h)* del RUEP:
Per la determinazione dell'altezza non si computano
- *il manto o il pavimento di copertura* (vedi fig. 5a e 5b),
- *le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile* (vedi fig. 5a e 5b),
- *i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili,* (vedi fig. 5c)
- *le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati* (vedi fig. 5c), *comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico.*

Nelle seguenti figg. 5a e 5b sono schematicamente rappresentati i tetti e i solai di copertura il cui manto o pavimento non rilevano ai fini dell'altezza, così come non rilevano le opere volte a favorire il risparmio energetico:

- *manto e pavimento di copertura*: elemento più esterno della copertura compresi i relativi supporti o materiali di posa.
- *opere volte a favorire il risparmio energetico*: pacchetti di coibentazione e isolanti comprese guaine di protezione.

Vedi anche apposito paragrafo "*Criteri di scomputo dagli indici edilizi*" a pag. 40.

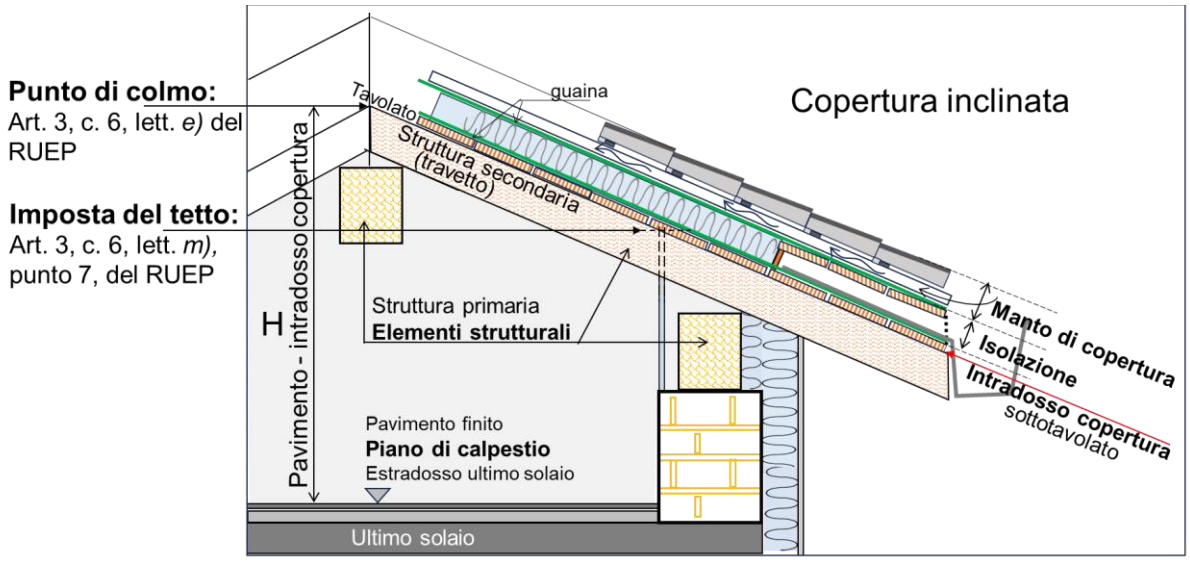


Fig. 5a

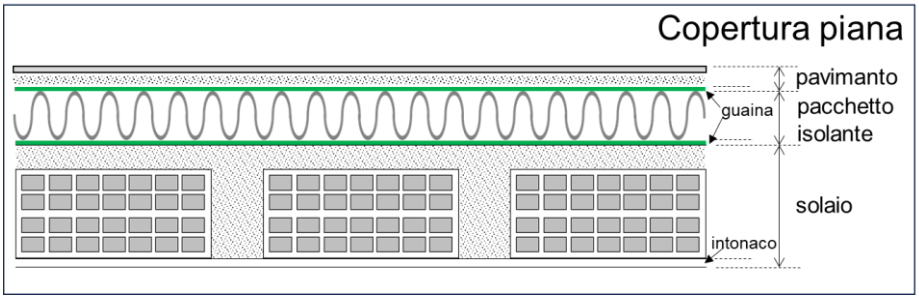


Fig. 5b

Ai fini dell'altezza non rilevano neppute i volumi tecnici e i parapetti fino a m. 1,50 di altezza, anche in muratura, nonché le rampe o scale di accesso ai piani interrati o seminterrati.

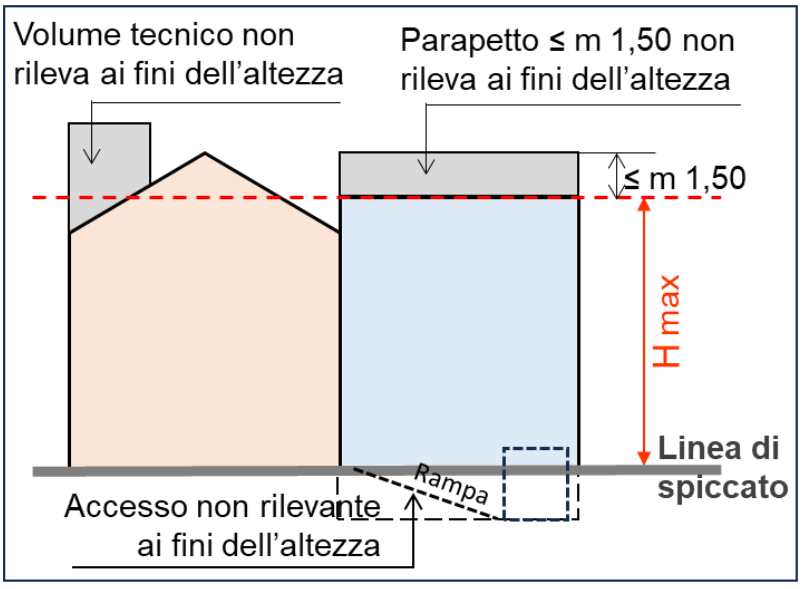


Fig. 5c

Corpi di fabbrica

Art. 3, comma 4, lett. c) del RUEP:
Definizione
c) corpo di fabbrica: parte di un edificio, individuabile formalmente e planimetricamente, anche se funzionalmente integrata all'edificio medesimo;

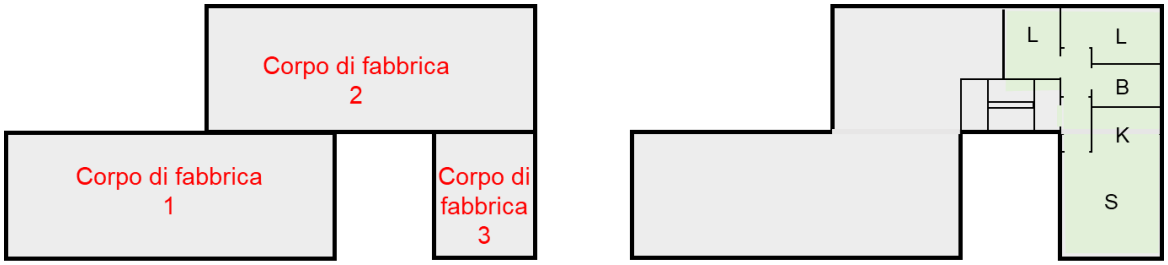


fig. 6a

I corpi di fabbrica devono essere formalmente e planimetricamente individuabili. Essi tuttavia possono anche non essere funzionalmente a sé stanti, ma essere parte di unità che interessano altri corpi di fabbrica del medesimo edificio. (Nell'esempio - fig. 6a - il corpo di fabbrica 3, formalmente e planimetricamente individuato, è parte funzionalmente integrata all'edificio in quanto contiene parte di un alloggio che interessa più corpi di fabbrica).

Ultimo periodo dell'art. 3, comma 6, lettera *h)* del RUEP:
Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica (figg. 6b e 6c)

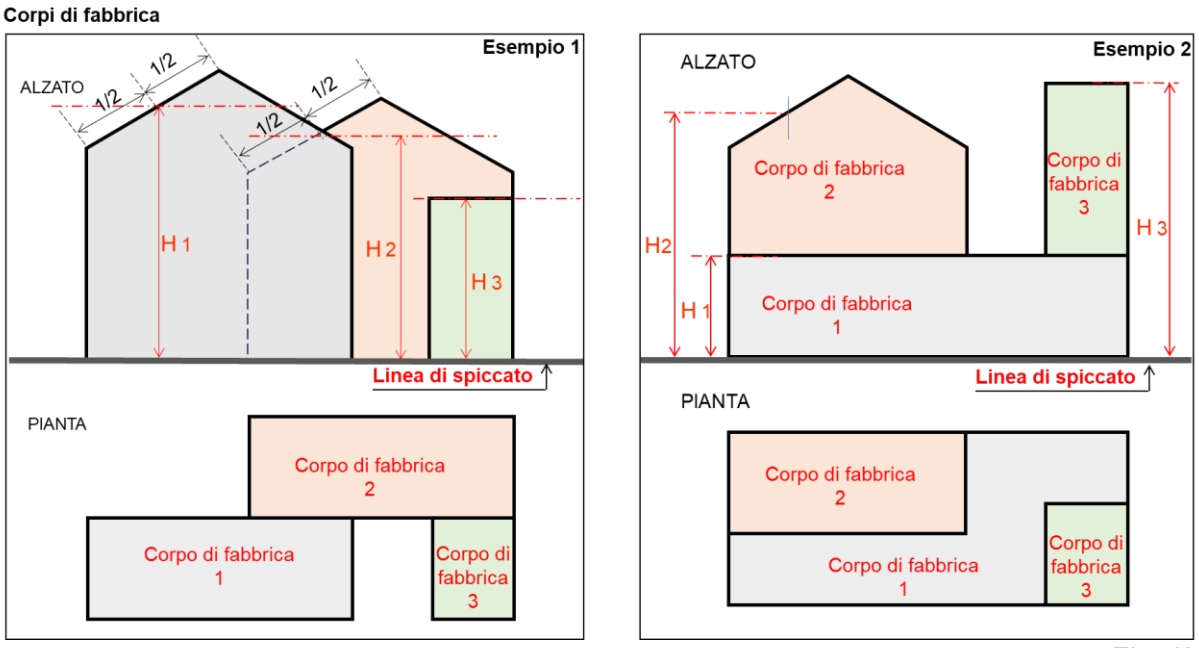


Fig. 6b

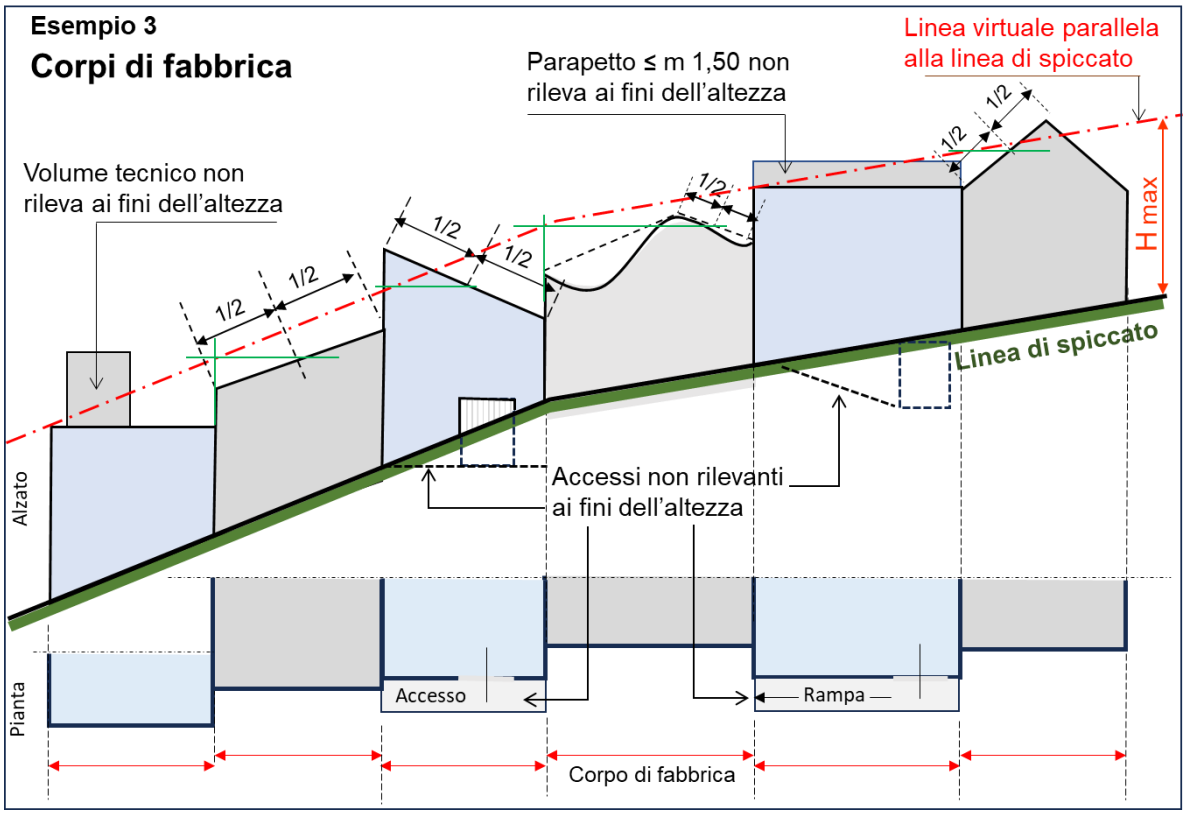


Fig. 6c

Sedime

Sedime: art. 3, comma 6, lett. *a)* del RUEP

a) *sedime: ingombro massimo di un edificio, risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra dell'edificio, con esclusione degli aggetti che non costituiscono volume indipendentemente dalle loro dimensioni.*

Superficie coperta

Superficie coperta: art. 3, comma 5, lett. *b)* del RUEP

a) *superficie coperta (Sc) [m² o ha]: superficie delimitata dalla proiezione del sedime dell'edificio sul piano orizzontale, comprensiva dell'intera superficie degli aggetti rilevanti ai fini delle distanze*

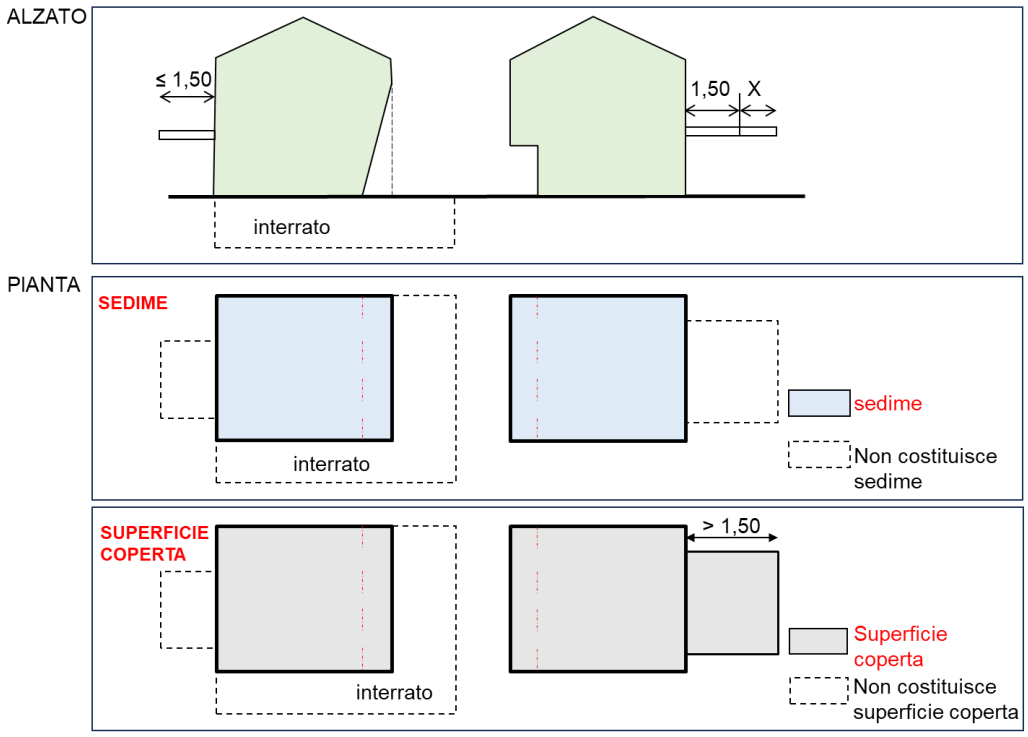


Fig. 7

NB! Le opere effettuate sulle murature degli edifici esistenti realizzati con titoli edilizi rilasciati o presentati antecedentemente alla data del 1° nov. 2009, volte a favorire il risparmio energetico (cappotto termico) **NON** rilevano ai fini della superficie (lorda e/o coperta) e del volume (secondo capoverso Punto 2. *Criteri di scomputo dagli indici edilizi* dell'Allegato alla deliberazione G.P. n. 2091 dd. 03 dicembre 2021) (vedi Titolo II - *scomputi*).

Pareti antistanti (o frontistanti) di edifici.
I termini "*antistante*" e "*frontistante*" sono equivalenti. Essi sono citati:
- nel DM 2 aprile 1968 n. 1444 - Art. 9. *Limiti di distanza tra i fabbricati*
- nell'art. 60bis - *Distanze tra fabbricati* della l.p. n. 15/2015, al *comma 4, comma 6 e comma 8, lett. a)*.

Definizioni – parete – pareti antistanti

Parete (in riferimento alle distanze s'intende la parete esterna dell'edificio): **elemento in elevazione di norma verticale, ma anche obliquo, piano o curvo, tra due spigoli o angoli o tra un angolo ed uno spigolo contigui di un edificio. Per gli edifici a gradoni si considerano pareti quelle riferite ad ogni gradone.**

Pareti antistanti definizione assunta dalle sentenze della Corte di Cassazione n. 2548 del 25 luglio 1972, più di recente Cass. 9649/2016 e n. 7285 del 07 aprile 2005.

"Si dicono pareti antistanti quando facendole avanzare in linea retta si incontrano anche parzialmente".

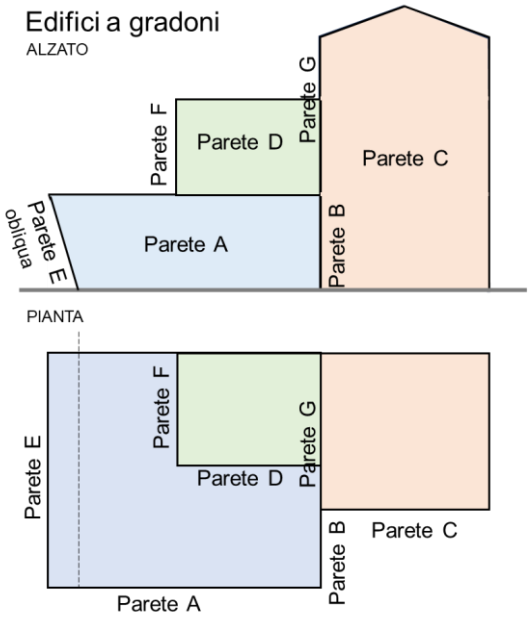


fig 8a

Il concetto di parete antistante, come sopra riportato, è ribadito anche dalla circolare prot. n. A053/2025/D340, di data 16 dicembre 2025, dell'Assessore all'Urbanistica, Energia, Trasporti, Sport e Aree Protette della Provincia Autonoma di Trento, a commento dell'art 5 della 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*)".:

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, sicchè, 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).*

In base alla suesposta definizione, mutuata dalla sentenza della Corte di Cassazione, si riportano alcuni esempi illustrativi di "scorrimento in linea retta" delle pareti, evidenziandone l'incontro.

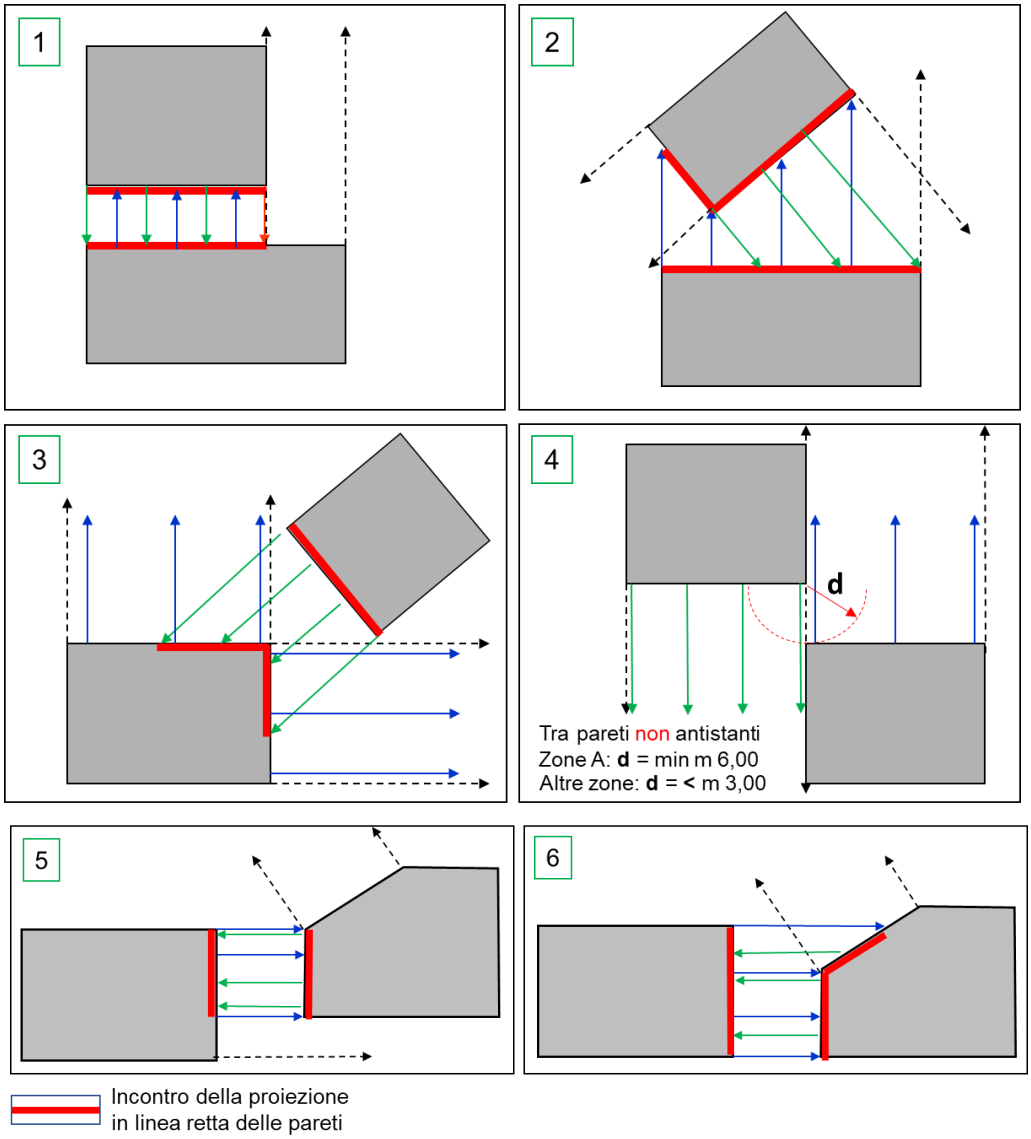


Fig 8b

L'art. 60 bis, comma 8, lett. a) precisa, dal punto di vista altimetrico, quando le pareti sono frontistanti.

Art. 60 bis, comma 8, lett. a)

8. La misura delle distanze tra costruzioni è effettuata:

a) per la distanza tra pareti antistanti di fabbricati, 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****;*

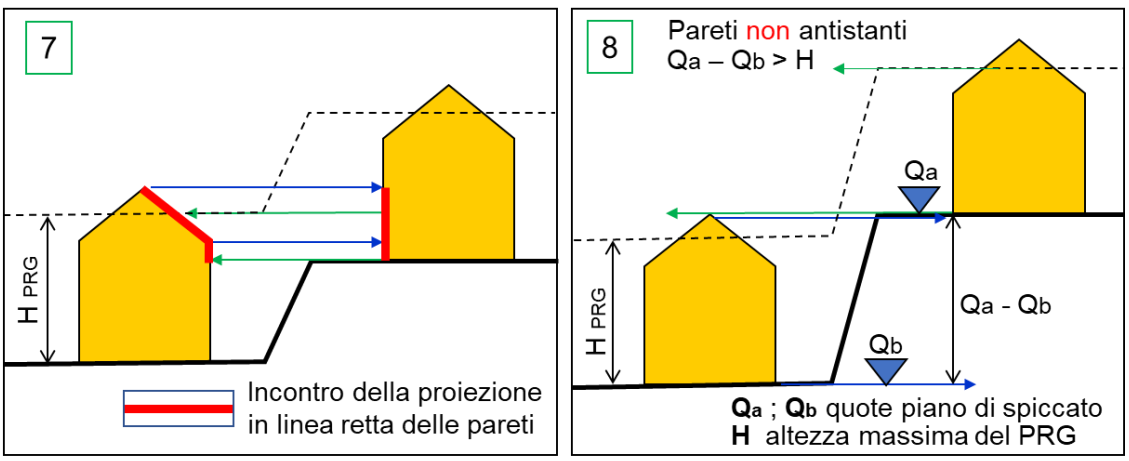


fig. 8c

Casi di parete a forma curva.
Il caso di pareti a forma curvilinea non trova riscontro specifico nella normativa, tuttavia si ritiene che possa essere verosimilmente applicata la normale regola:
La parete a forma curva si dice antistante quando facendo avanzare in linea retta ogni suo punto in senso normale alla tangente, incontra, anche parzialmente, un'altra parete (Fig. 8d).

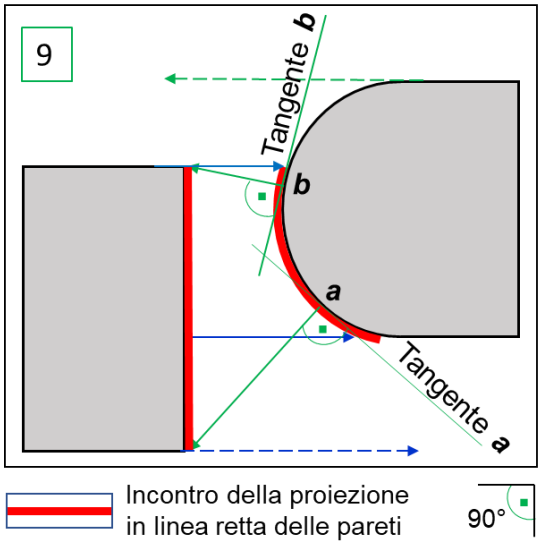


Fig. 8d

Precisazione:
In base alla definizione delle sentenze sopracitate, le pareti si considerano antistanti nel loro intero sviluppo anche se s'incontrano solo parzialmente.

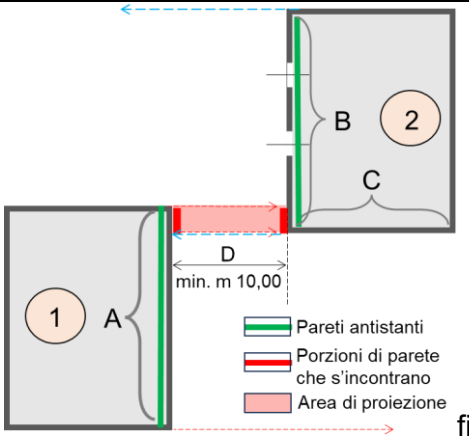


fig.8e

Esempio 1
Facendo avanzare in linea retta la parete A dell'edificio 1, incontra parzialmente la parete B dell'edificio 2.
Ancorché la parete A incontri parzialmente la parete B, l'intera parete A e l'intera parete B s'intendono frontistanti.
Ciò è rilevante ai fini delle distanze indipendentemente dalla posizione in facciata di eventuali finestre.
Nell'esempio della fig. 8e la parete B dell'edificio 2 è finestrata e pertanto la distanza minima D tra i due edifici è di m 10,00.

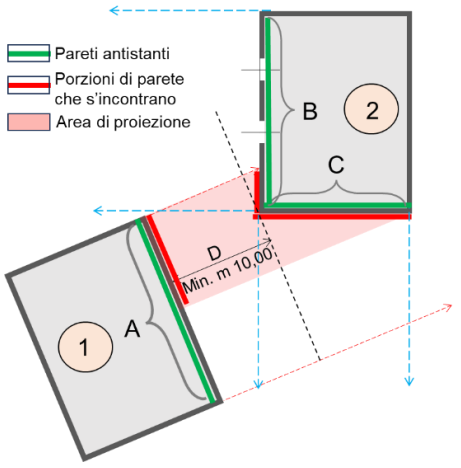


fig.8f

Esempio 2
Facendo avanzare in linea retta la parete A dell'edificio 1, incontra parzialmente la parete B e totalmente la parete C dell'edificio 2.
Ancorché la parete A incontri parzialmente la parete B, l'intera parete A e l'intera parete B (oltre alla parete C) s'intendono frontistanti.
Ciò è rilevante ai fini delle distanze indipendentemente dalla posizione di eventuali finestre.
Nell'esempio della fig. 8f la parete B dell'edificio 2 è finestrata e pertanto la distanza minima D tra i due edifici è di m 10,00.

Modalità di misurazione delle distanze.
La distanza tra edifici determina una fascia di rispetto di dimensioni diverse a seconda della localizzazione del fabbricato (zone A o esterne alle zone A) e dello stato delle pareti se siano o meno finestrate ed antistanti.

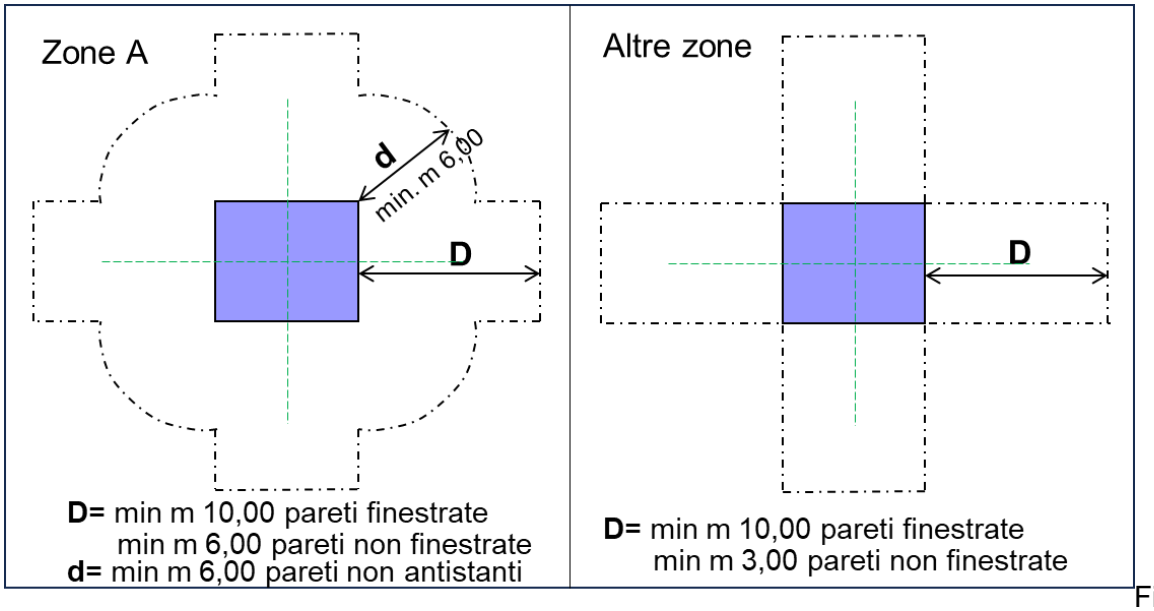


Fig. 9

Le disposizioni di cui all'art. 9, punto *2)* - *Limiti di distanza tra i fabbricati* del DM 2 aprile 1968 n. 1444 e all'art. 60bis, comma 4 - *Distanze tra fabbricati* della l.p. n. 15/2015, relative alle distanze per i nuovi edifici recitano:

art. 9 - *Limiti di distanza tra i fabbricati* del DM 2 aprile 1968 n. 1444
……..
2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 **tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti**;
……

Art. 60bis - *Distanze tra fabbricati*, comma 4 della l.p. n. 15/2015
……
4. …… I nuovi fabbricati e gli interventi di ricostruzione con spostamento di sedime devono rispettare una distanza minima di 10 metri **tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti** e una distanza radiale di 6 metri.
……

Tali disposizioni contengono la locuzione **"*tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti*".**[3]

Significato della locuzione: "*tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti*".
Questa espressione, sta a significare che è sufficiente che anche una sola delle pareti antistanti sia finestrata per determinare l'applicazione della distanza prescritta D con un minimo di m 10,00.
Negli altri casi invece, nei quali le pareti antistanti sino ambedue cieche, oppure non siano antistanti, la distanza minima da applicare è ridotta a seconda della localizzazione in zona A o in altre zone del D.M. 1444/1968.

Precisazione luci e vedute
le pareti munite di **sole** "luci" non si considerano pareti finestrate. Il Codice Civile all'art. 900 distingue le "*luci*" dalle "*vedute*".

[3] Le precedenti disposizioni provinciali (deliberazione n. 2023/2010) in materia di distanze non facevano distinzione tra pareti finestrate e non

Codice Civile: Art. 900 - *Specie di finestre*

Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

All'art. 901 il Codice Civile descrive le caratteristiche delle "luci"

Codice Civile: Art. 901- *Luci*

Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:
1) essere munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;
2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri se sono ai piani superiori;
3) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa.

Sull'argomento si è espresso il Consiglio di Stato con sentenza n. 7207/2025 ribadendo tra l'altro che:

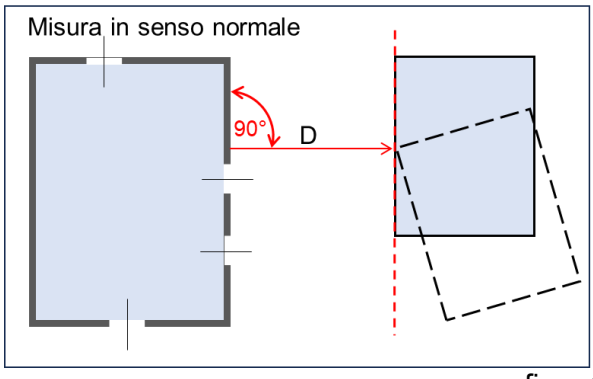
- *le distanze minime si applicano solo tra pareti munite di vedute, cioè aperture che consentono inspectio (visione frontale) e prospectio (visione obliqua e laterale);*
- *luci cieche e porte senza possibilità di affaccio non si considerano vedute, quindi non sono soggette alle distanze minime previste dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.*

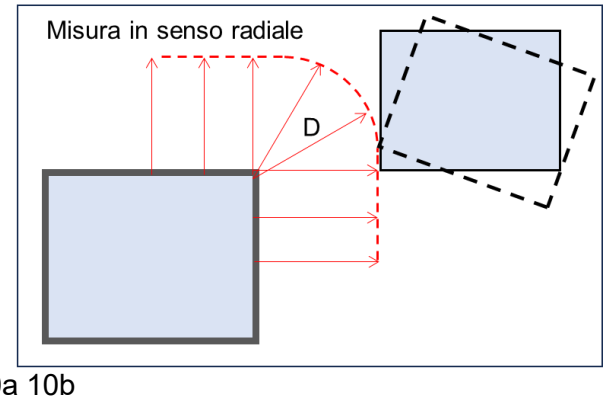
Particolarità: si considera "**finestrata**" anche la parete con la sola porta d'ingresso all'edificio.
La giurisprudenza più recente considera vedute sia le finestre che le porte con possibilità di affaccio e visuale.
La porta di ingresso all'edificio, consentendo l'affaccio frontale e la visuale obliqua e laterale va considerata veduta.
(Diversamente, sempre secondo la sentenza del Consiglio di Stato n. 7207/2025 sopra citata, il caso di una porta di emergenza senza possibilità di affaccio e visuale, non è da considerarsi veduta ai fini della normativa sulle distanze.

Misurazione in senso normale e radiale.

L'art. 60 bis, comma 8, lett. a) dà la seguente definizione:

8. La misura delle distanze tra costruzioni è effettuata:
*a) per la distanza tra pareti antistanti di fabbricati, **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) per le distanze **radiali**, previste dai commi 4 e 7 e dall'articolo 60 quater, comma 1, lungo linee proiettate sul piano orizzontale in tutte le direzioni dal perimetro del fabbricato;*





figg. 10a 10b

Costruzione e sopraelevazione in aderenza

Salvo che non sia espressamente vietato dalla normativa comunale, è sempre possibile costruire edifici in aderenza anche su fondi finitimi.
La costruzione in aderenza su fondi finitimi è consentita limitatamente all'estensione planimetrica della parete, l'eventuale parte di edificio costruita NON in aderenza dovrà

rispettare la distanza prescritta dai confini, salvo consenso intavolato del confinante, e dagli edifici.
Analogamente due edifici aderenti uno all'altro possono essere sopraelevati ciascuno sul proprio sedime in aderenza.
Anche l'edificio più alto può essere sopraelevato sul sedime in considerazione comunque che l'edificio più basso potrà sopraelevare a sua volta in aderenza.

Dispositivo dell'art. 873 - Codice Civile

*Le costruzioni su fondi finitimi, **se non sono unite o aderenti**, devono essere tenute(1) a distanza non minore di **tre metri**(2). Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore [878].*

(1) La disposizione in oggetto definisce quale deve essere la distanza minima fra costruzioni, ed usa il parametro della prevenzione temporale, secondo il quale chi, nella qualità di proprietario, costruisce per primo, sceglie la distanza che il suo vicino dovrà rispettare. Se egli costruisce, infatti, sul confine, l'altro soggetto potrà costruire in aderenza, oppure alla minima distanza legale; se costruisce, invece, ad una distanza dal confine pari o superiore alla metà di quella imposta dal codice, al vicino sarà consentito costruire ad un metro e mezzo dal confine, o ad una distanza inferiore che permetta di rispettare il criterio dei tre metri; se, ancora, il proprietario che costruisce per primo mantiene una distanza dal confine inferiore alla metà di quella stabilita dal codice, all'altro soggetto sarà permesso spostare la sua costruzione sino a quella del vicino, con la conseguente possibilità di applicare l'art. 875.
(2) Salva l'ipotesi che la costruzione non abbia sporgenze, il criterio da adottare per calcolare la distanza è quello di misurarla dal suolo.

Art. 60 quater, comma 1 - Distanze dai confini

*1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 60 bis e 60 ter, e **fatta salva la facoltà di costruire in aderenza**, è prescritta una distanza ……..*

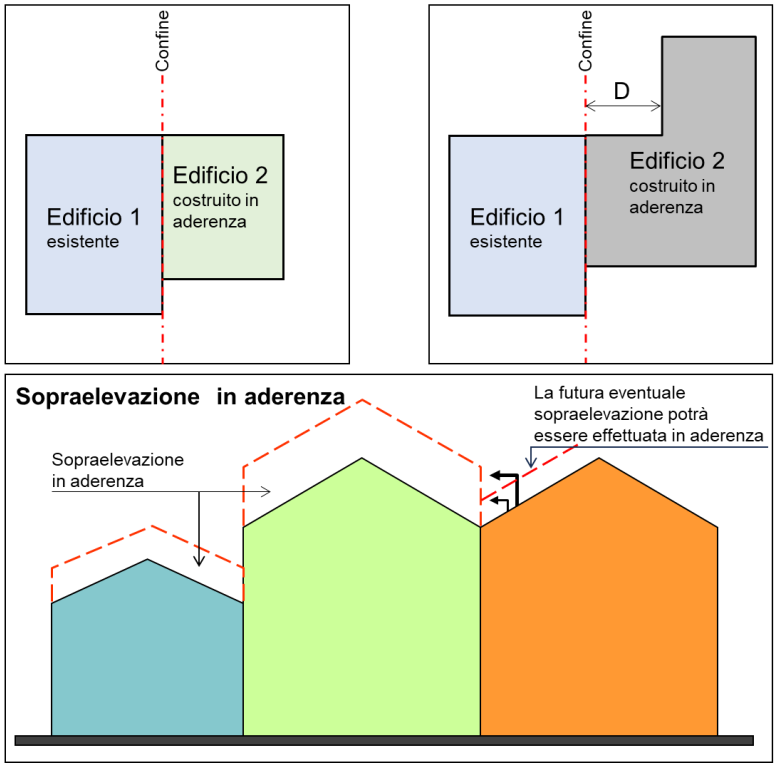


Fig. 11

CAPO II - DISTANZE TRA FABBRICATI

Art. 60 bis, comma 1, della l.p. n. 15/2015
Distanze tra fabbricati

1. Per i limiti di distanza tra fabbricati si applicano l'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974, il presente articolo e l'articolo 60 ter; per quanto non previsto da queste disposizioni si applica la normativa statale.
2. ……Omissis……..

L'**Art. 60 bis, comma 1,** della l.p. n. 15/2015 stabilisce che i riferimenti normativi sono:

- l'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974;
- lo stesso art. 60bis;
- l'art. 60ter.

Distanze tra fabbricati da applicare in presenza di aggetti in tutte le zone
- Art. 21 dPR n. 381 del 1974.

Art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974
……omissis……
In attuazione della competenza esclusiva in materia di urbanistica attribuita alle Province Autonome di Trento e di Bolzano dall'articolo 8, n. 5, dello Statuto di autonomia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e con l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 4 e 8 dello Statuto stesso, le Province di Trento e di Bolzano disciplinano la materia inerente la definizione degli standard urbanistici per i rispettivi territori.
((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 m. e comunque nella misura massima, in ogni caso non superiore a 2 m., 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 ad interventi di adeguamento o di miglioramento antisismico realizzati in osservanza delle predette disposizioni normative e amministrative provinciali e comunali.
……omissis……

Sono esclusi dal computo delle distanze gli aggetti di dimensione non superiori a m 1,50 di sporgenza. Si fa notare in particolare che costituisce aggetto anche lo sporto di gronda misurato sul piano orizzontale. Qualora gli aggetti superino tale dimensione, rilevano totalmente ai fini delle distanze tra edifici. È infatti interpretazione consolidata che quando l'aggetto supera la dimensione di m 1,50, costituisce elemento costruttivo nella sua totalità e pertanto fa distanza non solo la parte eccedente, ma l'intero aggetto.

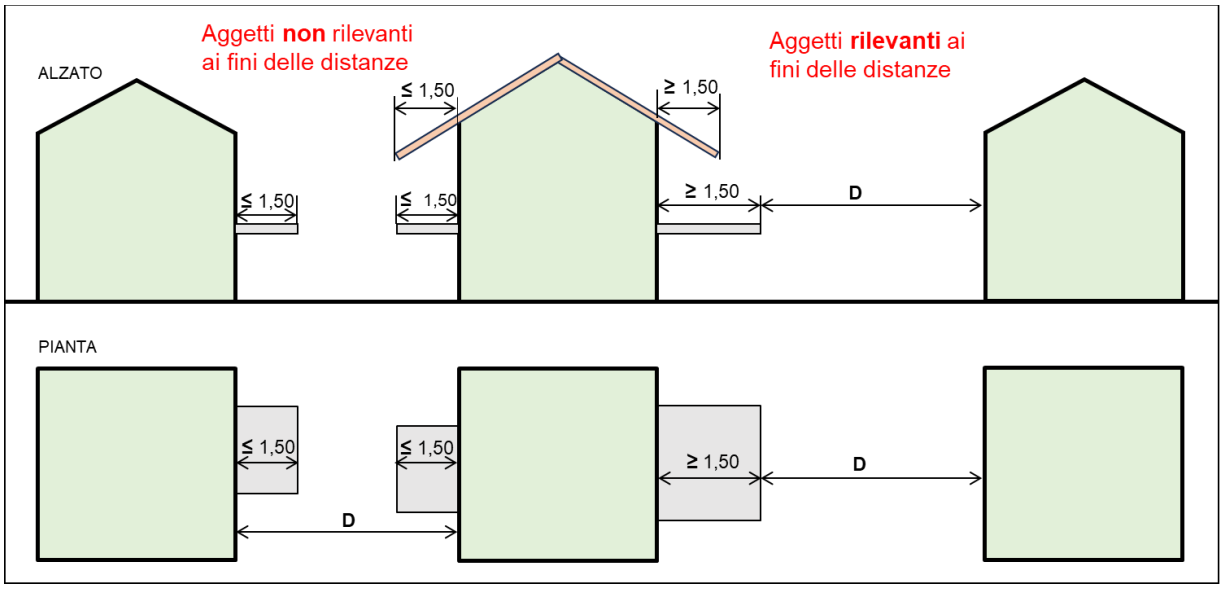


Fig. 12

È appena il caso di ricordare che il medesimo principio vale nei confronti della distanza dai confini, dalle strade ecc.

Distanza tra pareti antistanti dei corpi di fabbrica dello stesso fabbricato in tutte le zone.

Art. 60 bis, comma 6, l.p. n. 15/2015
6. Tra pareti antistanti dei corpi di fabbrica dello stesso fabbricato è prescritta una distanza minima di 3,00 metri.

Le nuove disposizioni introducono la distanza minima tra corpi di fabbrica dello stesso edificio di metri 3,00 in tutte le zone. Non essendo specificato e trattandosi di una particolare eccezione

alle distanze applicate ad uno stesso edificio composto da più corpi, si presume che le pareti possano essere anche finestrate.
Questa norma, di nuova introduzione, non dà la definizione di "***stesso fabbricato***". Alcuni elementi a supporto di tale definizione potrebbero essere rappresentati da:

- unicità del progetto e del permesso di costruire;
- progetti di ampliamento di edifici esistenti;
- i volumi (corpi di fabbrica) che compongono il fabbricato devono essere fuori terra (due o più volumi fuori terra uniti dal solo piano interrato, ai fini delle distanze, si considerano edifici a sé stanti - fig. 13b).

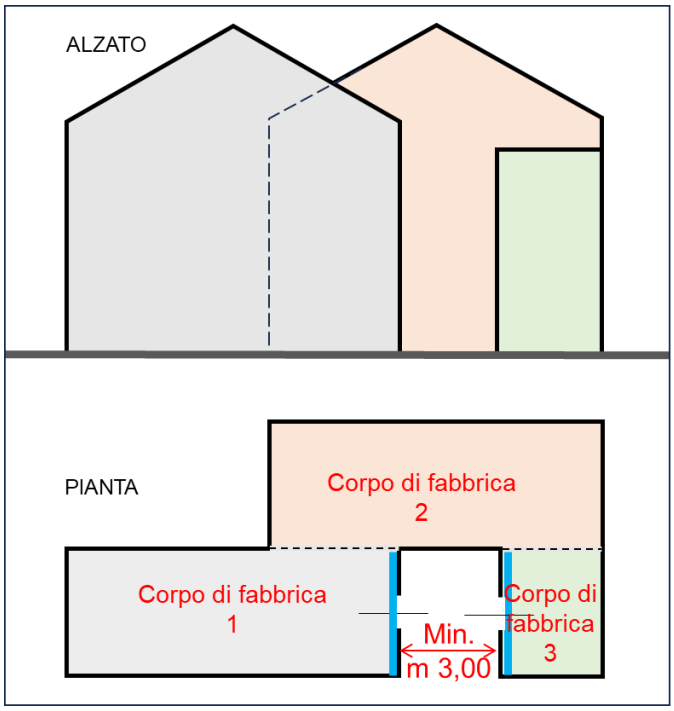


Fig. 13a

Ai fini delle distanze, i volumi A e B si considerano edifici a sé stanti.

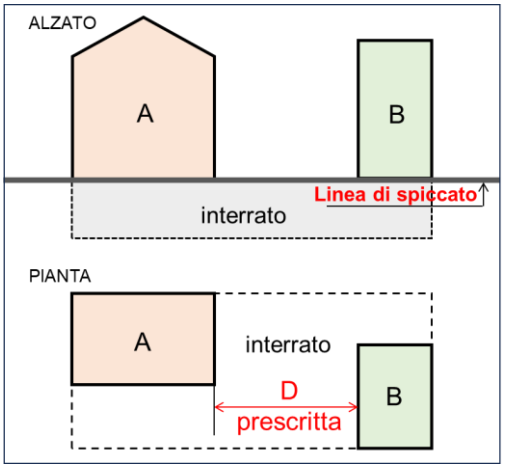


Fig 13b

Distanze tra fabbricati in tutte le zone escluse le zone A e le zone C per altezze superiori a m 10,00 del DM n. 1444 del 1968.
La normativa principale di riferimento è costituita dall'art. 60bis, della l.p. n. 15/2015.
Campo di applicazione:
Interventi di:

a) nuovi edifici;
b) ampliamento laterale di edifici esistenti;
c) recupero dei sottotetti.

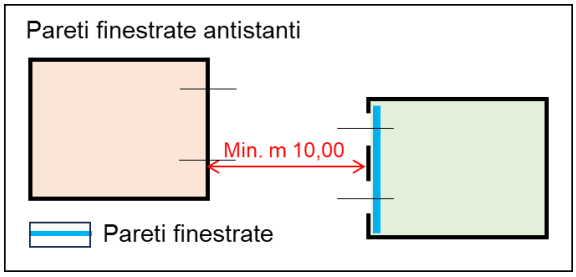
Fuori dagli insediamenti storici ed insediamenti storici sparsi, l'art. 60bis non stabilisce distanze, precisando tuttavia al comma 1 che "*per quanto non previsto dalle predette disposizioni si applica la normativa statale*" (vedi art. 60bis, comma 1 citato sopra).
Il riferimento è dunque al **DM n. 1444/1968, art. 9** che al punto 2 del primo paragrafo stabilisce che per i nuovi edifici "*è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10* ***tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti***".

DM 2 aprile 1968 n. 1444
Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati
(ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del presente decreto, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9)
Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

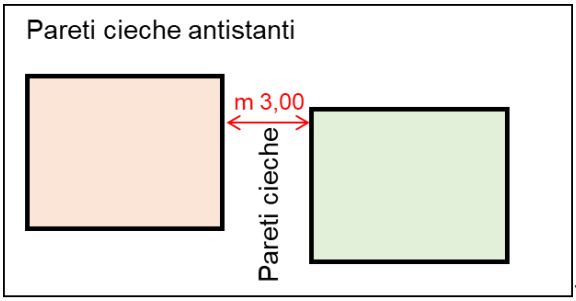
2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
……omissis……..

a) Nuovi edifici in tutte le zone escluse le zone A e le zone C per altezze superiori a m 10,00

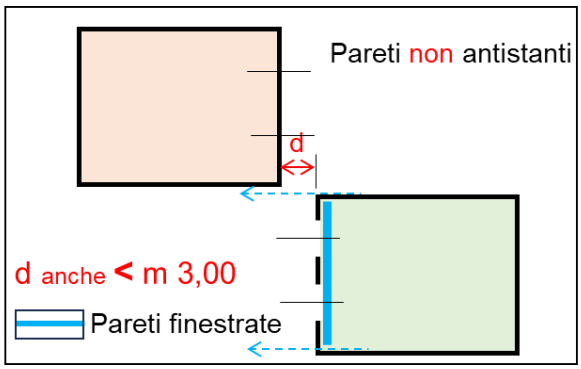
distanza tra **pareti finestrate e antistanti** minimo m 10,00
distanza tra **pareti cieche** minimo m 3,00 (Codice Civile)
distanza tra **pareti non antistanti** anche inferiore a m 3,00



14a



14b



14c

Altri esempi

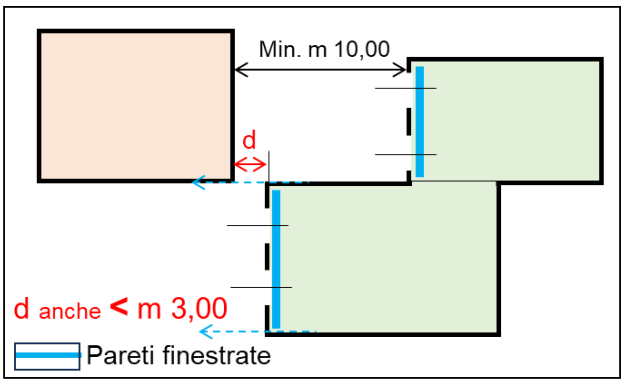


Fig. 14d

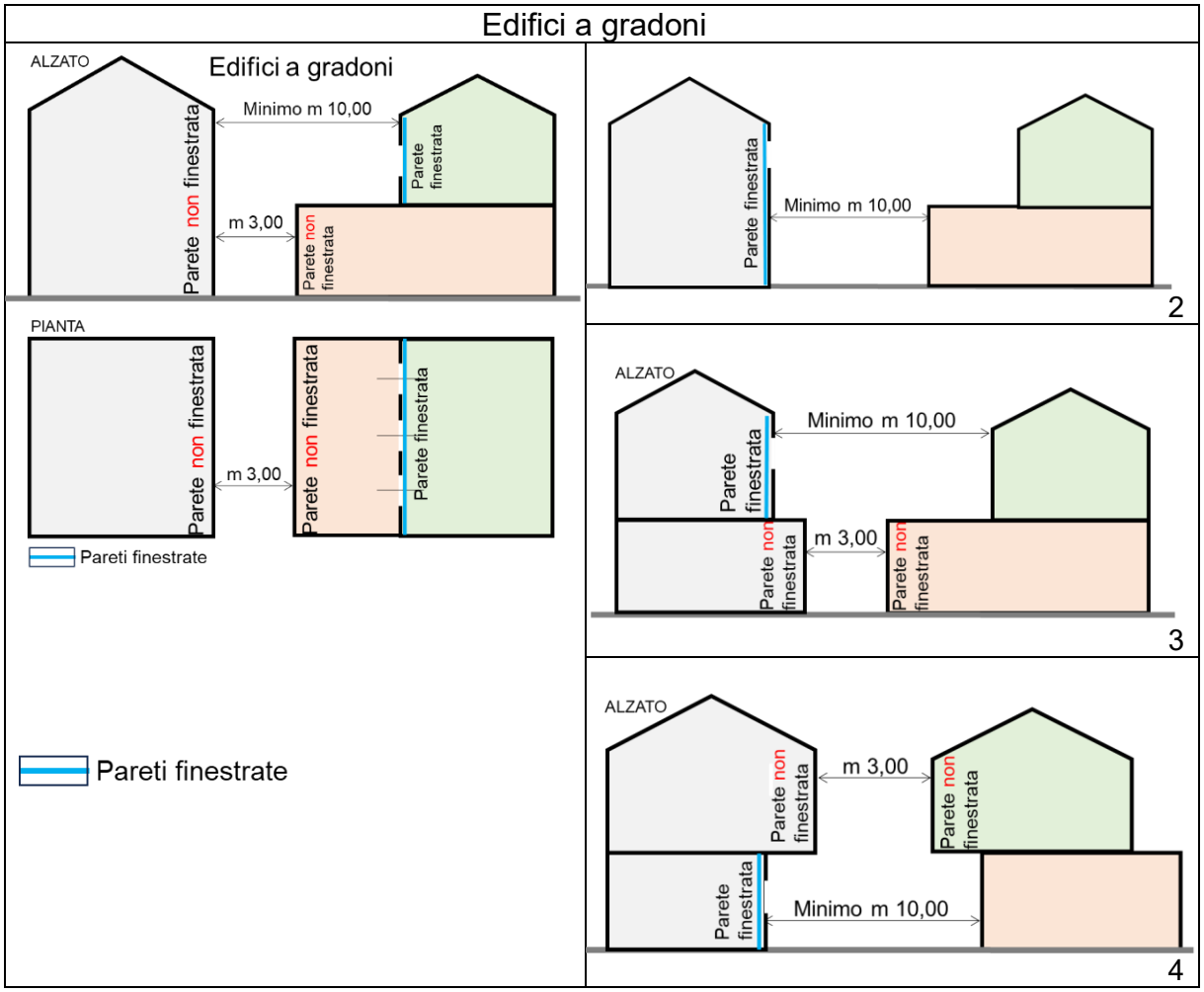


fig. 15

a bis) Nuovi edifici nelle zone C per altezze superiori a m 10,00.

All'interno delle zone C del D.M. 1444/1968, l'art. 9 prevede una specifica disciplina delle distanze tra pareti finestrate che fa riferimento all'altezza maggiore degli edifici che si fronteggiano. Tale disciplina ha effetto in presenza di altezze superiori a m 10,00, in quanto per altezze inferiori la distanza minima è comunque di m 10,00

Art. 9 del D.M. 1444/1968
……
3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
……..

1. Quando ambedue le pareti antistanti sono finestrate, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto indipendentemente da quanto i fabbricati si fronteggino.

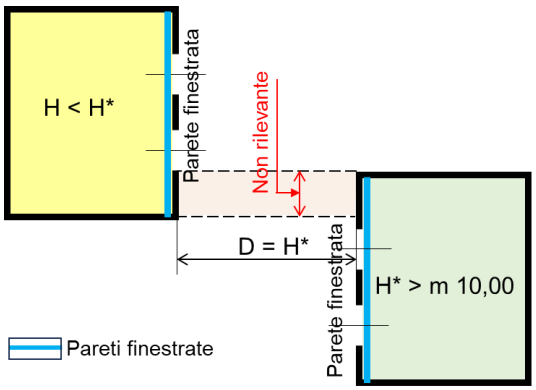


Fig. 16a

2. La distanza minima tra pareti antistanti quando una sola parete è finestrata è pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

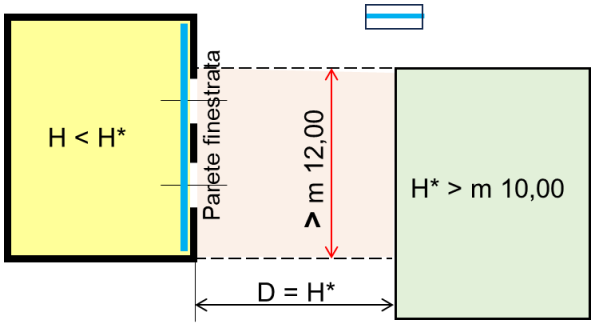


Fig. 16b

3. La distanza minima tra pareti antistanti, quando una sola parete è finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo <u>inferiore</u> a ml. 12, è pari a m 10,00.

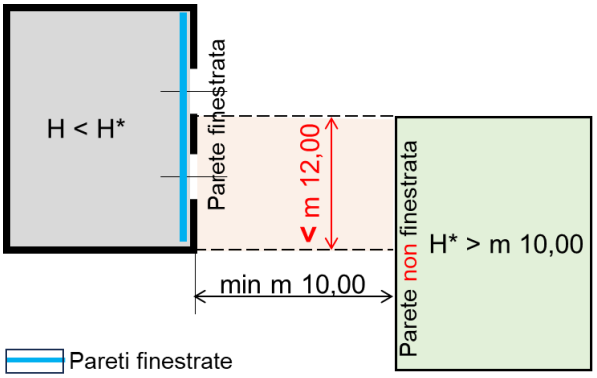


Fig. 16c

4. La distanza minima tra pareti antistanti, quando ambedue le pareti sono cieche, è pari a m 3,00 indipendentemente da quanto i fabbricati si fronteggino.

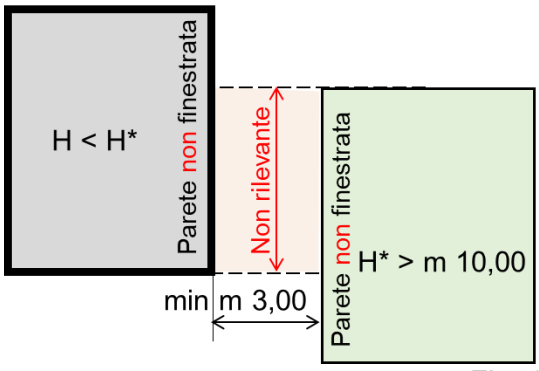


Fig. 16d

b) Ampliamento laterale in tutte le zone escluse le zone A e le zone C per altezze superiori a m 10,00.

Per l'ampliamento si applicano le medesime distanze e le stesse modalità applicative dei nuovi edifici[4].

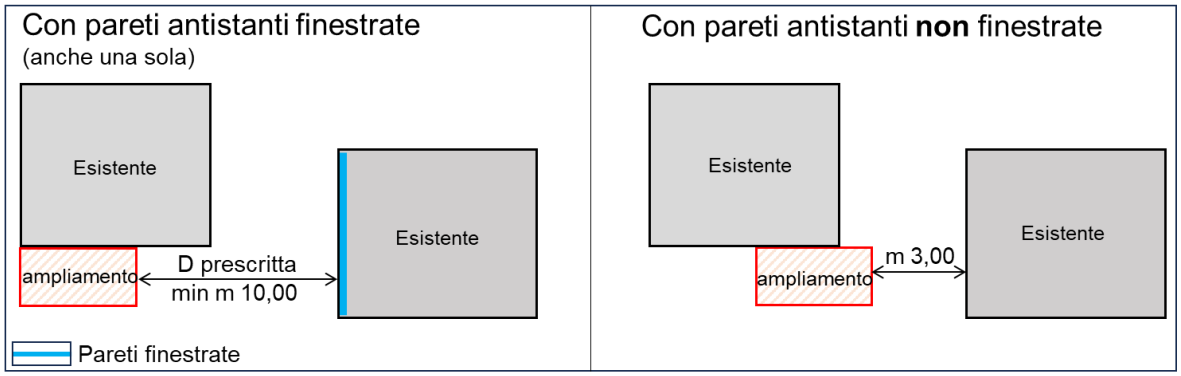


Fig 17

b bis) Ampliamento laterale nelle zone C per altezze superiori a m 10,00.

Valgono le medesime disposizioni applicate ai nuovi edifici nelle zone C per altezze superiori a m 10,00.

c) Recupero dei sottotetti di edifici esistenti <u>al di fuori degli insediamenti storici e degli insediamenti storici sparsi</u>

Art. 60 bis, comma 5 della l.p. n. 15/2015

5. Gli interventi di recupero dei sottotetti che rispettano le condizioni e i limiti previsti dall'articolo 110 bis, comma 1, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del codice civile in materia di distanze.

Art. 110 bis, della l.p. n. 15/2015

1. Per il recupero dei sottotetti a fini abitativi o per il miglioramento delle unità abitative nei medesimi, al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, è ammessa la sopraelevazione <u>sull'intero piano</u>, per una sola volta, nel rispetto delle norme in materia di distanze previste dall'articolo 60 bis, comma 5, nei limiti dell'altezza massima di 2,20 metri. L'altezza massima è misurata all'imposta del tetto, dal pavimento all'intradosso della copertura.

2. Se il recupero dei sottotetti previsto dal comma 1 è in contrasto con gli indici previsti dal PRG, l'intervento può essere comunque realizzato se il comune non ha escluso questa possibilità con la variante prevista ai sensi dell'articolo 122, comma 8 novies.

3. Quest'articolo si applica agli immobili esistenti alla sua data di entrata in vigore.

Art. 122, comma 8 novies, della l.p. n. 15/2015.

8 novies. Il comma 2 dell'articolo 110 bis si applica a partire dal 1° agosto 2026; entro questa data i comuni con variante al PRG adottata ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono escludere che il recupero dei sottotetti sia effettuabile anche in deroga agli indici previsti dal PRG medesimo.

Il recupero dei sottotetti può essere realizzato esclusivamente <u>nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze</u>, nonché alle condizioni e limiti previsti dall'art.110bis della l. p. n. 15/2015.

Dette condizioni e limiti dell'art.110bis riguardano:

- il recupero ai fini abitativi o per il miglioramento delle unità abitative nei medesimi;
- la sopraelevazione deve riguardare l'intero piano e non una sola parte;

[4] Ai sensi dell'art.3, comma 1, *lett. e1* del D.P.R. n 380/2001, l'ampliamento è considerato <u>nuova costruzione</u>

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

…….a), b), c), d)……

e) "<u>interventi di nuova costruzione</u>", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

*e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, **ovvero l'ampliamento di quelli esistenti <u>all'esterno della sagoma esistente</u>**, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);*

……... omissis

- la sopraelevazione è ammessa per una sola volta;
- l'altezza utile massima all'imposta del tetto m 2,20;
- che gli immobili siano esistenti alla data di entrata in vigore della l.p. 8 luglio 2025, n. 3 *Modificazioni della legge provinciale per il governo del territorio* (entrata in vigore il 10 luglio 2025).

La sopraelevazione è consentita se tutte le suesposte condizioni sono soddisfatte. Si fa notare in particolare che la sopraelevazione non può ridurre le distanze esistenti tra edifici e neppure essere arretrata rispetto al sedime, dovendo interessare l'intero piano e non una sola parte.

Qualora l'intervento sia in contrasto con gli indici previsti dal PRG può comunque essere realizzato solo a partire dalla data del 1° agosto 2026, salvo che il comune, entro tale data, non abbia escluso detta possibilità con apposita variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2 della l. p. n. 15/2015 (variante non sostanziale).

Va da sé che le disposizioni di cui trattasi non rilevano nel caso in cui la sopraelevazione sia perfettamente conforme agli indici e parametri previsti dal PRG in vigore.

Recupero dei sottotetti di edifici esistenti al di fuori delle zone A

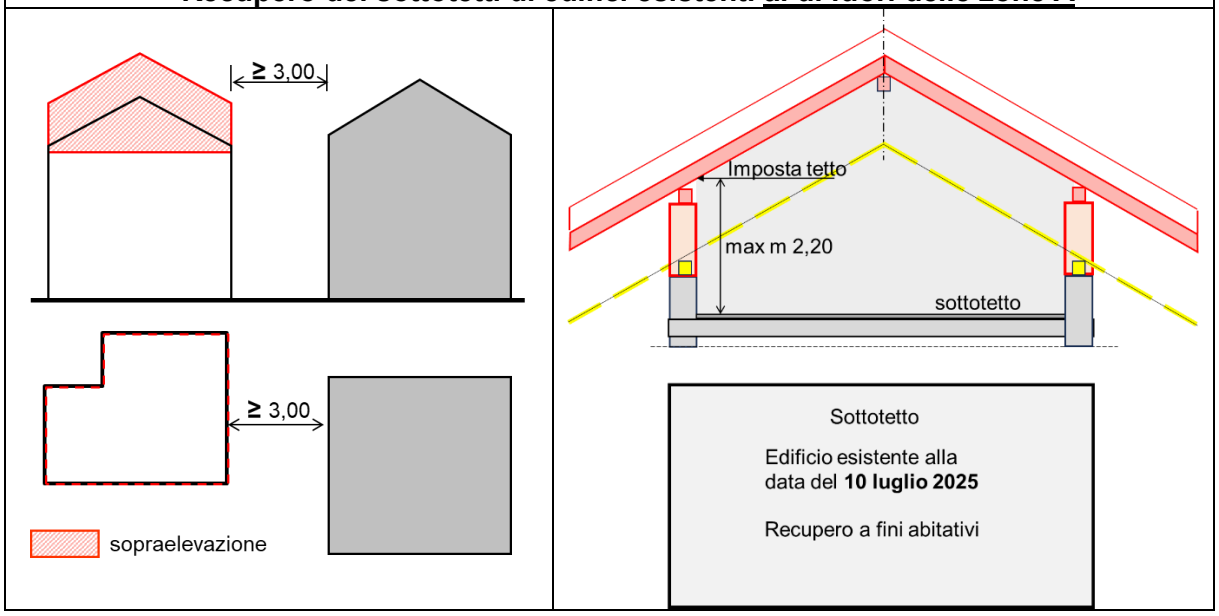


Fig 18

Distanze tra fabbricati negli insediamenti storici e negli insediamenti storici sparsi (zone A)

> Art. 60 bis, comma 4 della l.p. n. 15/2015
> *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 nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del in materia di distanze, nonché di quanto disposto dall'articolo 105 o da disposizioni analoghe contenute nei PRG. I nuovi fabbricati e gli interventi di ricostruzione con spostamento di sedime devono rispettare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti e una distanza radiale di 6 metri.*

Campo di applicazione:
a) nuovi fabbricati;
b) ampliamento laterale;
c) sopraelevazioni finalizzate al recupero dei sottotetti.

L'ampliamento laterale non viene contemplato dalla norma. Coerentemente con le disposizioni statali, gli interventi di ampliamento sono considerati a tutti gli effetti nuove costruzioni.

a) Nuovi fabbricati nelle zone A:
Distanza:

- Tra pareti **antistanti finestrate** (anche una sola) la distanza prescritta è sempre m 10,00 anche nel caso in cui l'altezza superi i m 10,00 *(ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019).*
- Tra pareti **non finestrate** la distanza minima è di m 6.00;
- Tra pareti **non antistanti** la distanza minima radiale è di m 6.00.

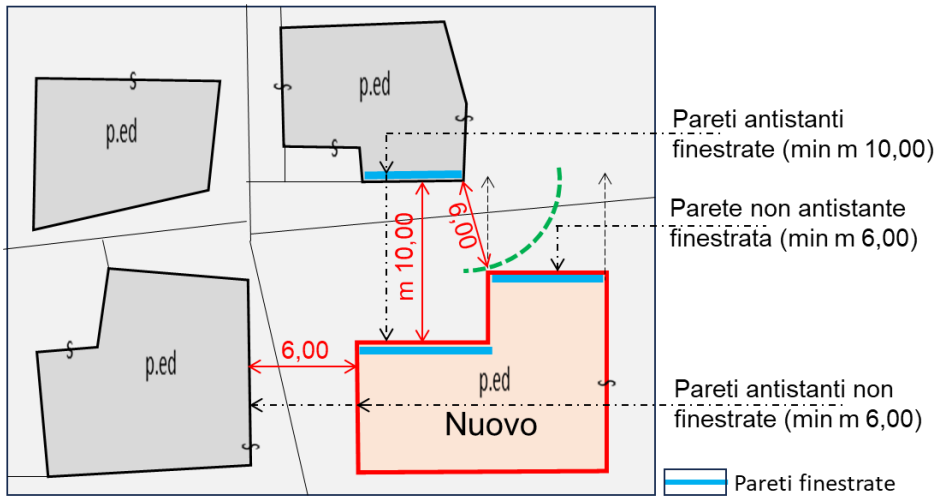
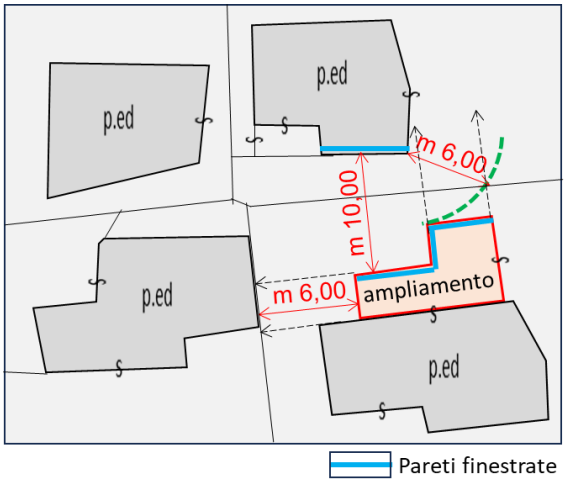


fig. 19

b) <u>Ampliamento laterale di fabbricati nelle zone A</u>:

l'ampliamento equivale a nuova costruzione e dunque è prescritta una distanza minima di m 10,00 tra pareti antistanti finestrate e una distanza minima radiale di m 6,00 tra l'ampliamento e gli altri fabbricati.



Ampliamento laterale: come nuova costruzione.
Art. 60bis, comma 4, secondo periodo della l.p. n. 15/2015.
Distanza:
- Tra pareti antistanti finestrate (anche una sola) la distanza prescritta è sempre m 10,00 anche nel caso in cui l'altezza superi i m 10,00 *(ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019).*
- Tra pareti **non finestrate** la distanza minima è di m 6.00;
- Tra pareti non antistanti la distanza radiale è di m 6,00.

Fig 20

c) Sopraelevazioni finalizzate al recupero dei sottotetti nelle zone A:

Il riferimento normativo è ai seguenti articoli:

Art. 60bis, comma 4, della l.p. n. 15/2015
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 nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del codice civile in materia di distanze, nonché di quanto disposto dall'articolo 105 o da disposizioni analoghe contenute nei PRG. ……..

Art. 105 della l.p. n. 15/2015
1. Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, <u>conservando l'allineamento verticale</u> delle murature

perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.
2. I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.
3. Quest'articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.

Le sopraelevazioni possono essere realizzate solo se "*finalizzate al recupero abitativo dei sottotetti o al miglioramento delle unità abitative nei medesimi*", esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del codice civile in materia di distanze, nonché di quanto disposto dall'articolo 105 – *Recupero degli insediamenti storici*, della l.p. n. 15/2015 o da disposizioni analoghe contenute nei PRG.
Le condizioni dell'art.105 della l.p. n. 15/2015 riguardano:

- esclusione degli edifici soggetti a restauro
- il recupero ai fini abitativi;
- la sopraelevazione è ammessa per una sola volta;
- la sopraelevazione è ammessa in misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile e comunque entro il limite massimo di m 1,00;
- l'allineamento verticale delle murature perimetrali;
- la ricostruzione delle coperture secondo i caratteri originari.

La sopraelevazione non può ridurre le distanze esistenti tra edifici e neppure essere arretrata rispetto al sedime, dovendo rispettare l'allineamento verticale delle murature perimetrali.
La sopraelevazione è ammessa nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile dei locali, e comunque entro il limite massimo di un metro.

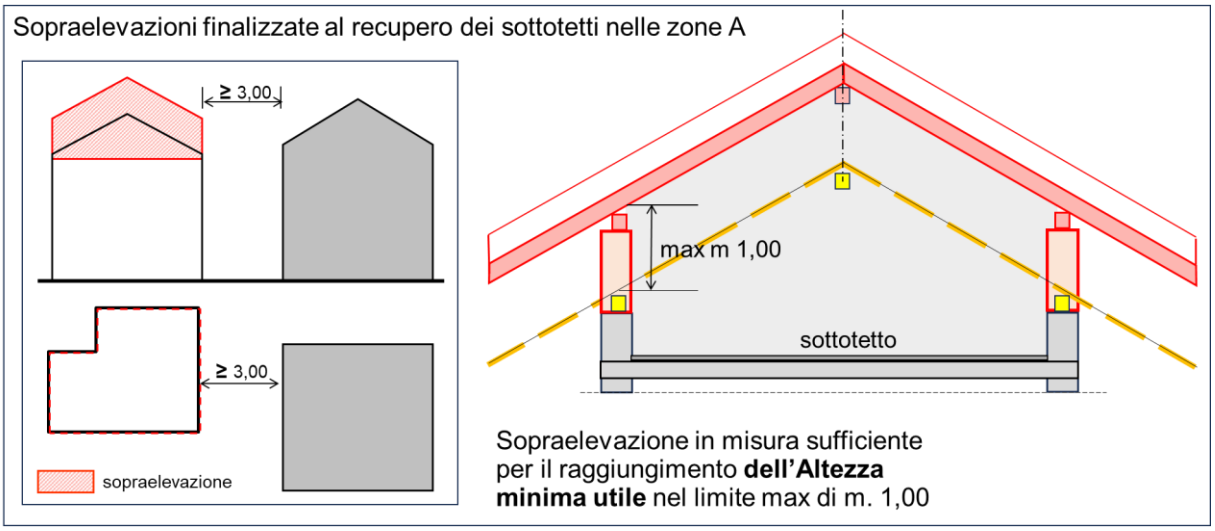


Fig. 21

Caso di sopraelevazione di un edificio non finalizzato al recupero di sottotetti in tutte le zone.
Come riportato sopra, gli interventi di sopraelevazione, per poter essere realizzati nel solo rispetto del sedime e del CC in materia di distanze, devono essere finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti o al miglioramento delle unità abitative esistenti nei medesimi (principio derivante dal decreto-legge n. 69 del 2024 *(detto "decreto salva casa")*)[5].

[5] D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.*
Art. 2 bis (L) - *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*, comma 1quqter
…….omissis……...
1-quater. 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*

Sostanzialmente le leggi dello Stato e della Provincia Autonoma di Trento prevedono che l'applicazione delle disposizioni in materia di sopraelevazione in deroga alle distanze, sono consentite limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti e solo a fini abitativi. Qualora la sopraelevazione non sia finalizzata a detto recupero è prescritto il rispetto delle distanze stabilite (min m 10,00) e non quelle legittimamente esistenti. Non si ha "recupero del sottotetto" quando evidentemente il sottotetto non esiste, oppure non ha le caratteristiche definite dal RUEP all'art. 3, comma 6, lett. *e)*, (*Sottotetto: spazio compreso tra l'ultimo solaio di un edificio e la copertura, avente* ***altezza minima di 1,50 metri****, misurata dal piano di calpestio all'intradosso della copertura (sottotavolato) nel punto di colmo, senza tenere conto degli elementi strutturali* (Vedi figg. 2a e 2b)

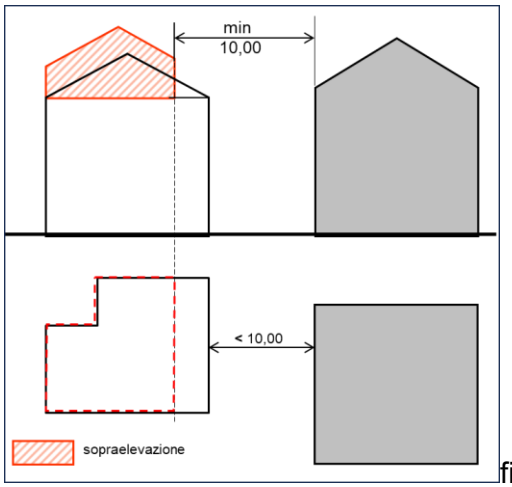


fig 22a

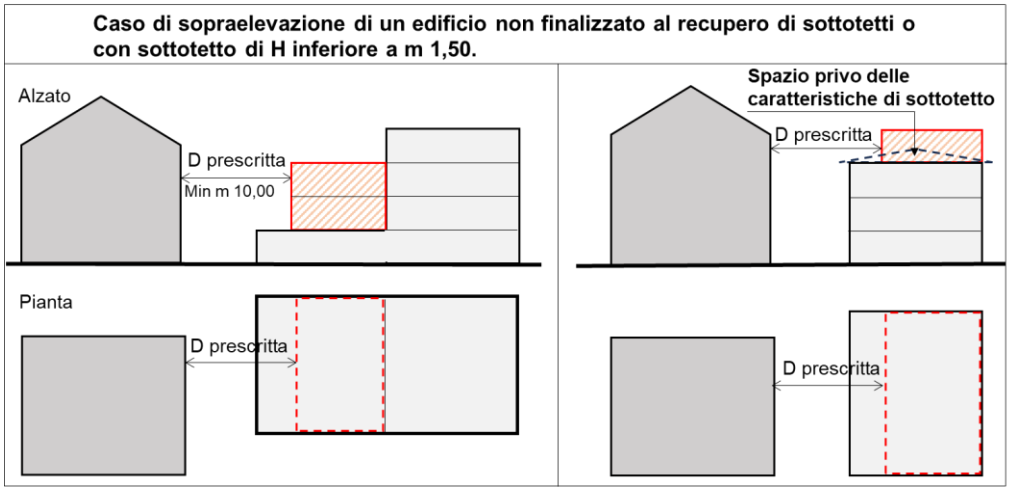


fig. 22b

Particolarità:
Derogabilità della distanza minima tra costruzioni prevista dall'art. 873 del Codice civile (m 3,00)

Art. 873. – *Distanze nelle costruzioni* – del Codice Civile:
Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

Le disposizioni di cui sopra stabiliscono chiaramente il rispetto della distanza minima tra costruzioni prevista dal Codice civile (m 3,00).
Tuttavia, anche a seguito di specifiche richieste sulla possibilità di derogare alla distanza fissata dal codice civile in virtù del consenso del proprietario finitimo, pur assumendo una prudente ponderazione del caso specifico, si è approfondito il tema, riscontrando alcune sentenze che validano tale ipotesi.

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.
(comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lettera 0a) del decreto-legge n. 69 del 2024 (detto "decreto salva casa"), convertito dalla legge n. 105 del 2024 di conversione del decreto-legge n. 69 del 2024)

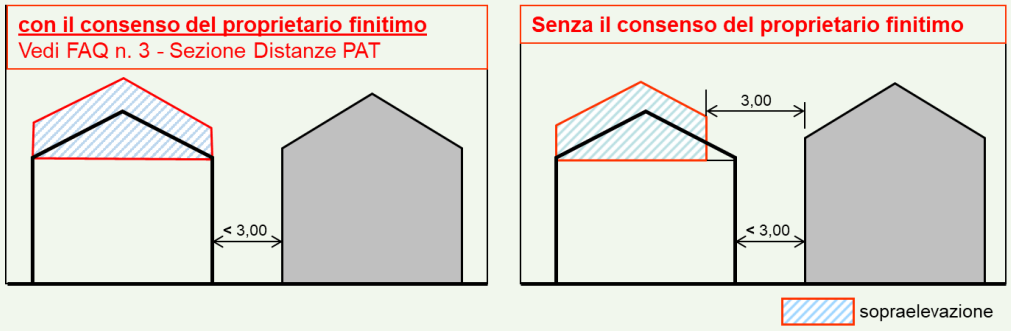


Fig 23

Tra queste si menzionano:
- Cassazione civile sez. II – 04/10/1982, n. 5117;
- Tribunale sez. II – Salerno, 11/01/2016, n. 94;
- Tribunale sez. I – Asti, 20/10/2020, n. 558.
- la pronuncia della Cassazione n. 3304/2023, sez. II civile, ordinanza 3 febbraio 2023: *La Suprema Corte ha stabilito che le distanze previste dal Codice civile sono derogabili con una convenzione fra le parti, in cui si afferma il diritto di tenere l'edificio a distanza minore rispetto alla legale con una servitù. Invece, le regole fissate da regolamenti locali o comunali e dalle normative speciali che prevedano una distanza superiore ai tre metri sono inderogabili e quindi non possono essere cambiate da alcun accordo fra le parti*.

Quindi, la disciplina derogatoria è limitata alla sola distanza prevista dal ***Codice civile*** *e deve essere fissata con un contratto che costituisca una* ***servitù prediale*** *a norma dell'art. 1058 c.c., dando contezza degli effettivi accordi intercorsi tra i due vicini.* [6]

CAPO III - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Demolizione e ricostruzione senza spostamento di sedime (nel rispetto della sagoma esistente) **in tutte le zone**.

> Art. 2 bis, comma 1 ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001:
> *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.*
> *…. Omissis …..*

Ai sensi del d.P.R. n. 380 del 2001, art. 2 bis, comma 1 ter, è sempre possibile la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime e altezza degli edifici esistenti mantenendo invariate le distanze legittimamente preesistenti.
Quanto alla finestratura si ritiene che:
- è ammessa la realizzazione di nuove finestre su pareti che prima della demolizione erano già finestrate;
- è ammessa la realizzazione di finestre sulle pareti antistanti situate alla distanza prescritta;
- non sono ammesse finestre sulle pareti che prima della demolizione erano cieche se non sono situate alla distanza prescritta.

[6] Altre sentenze, riguardo al superamento della distanza minima del CC (m 3,00) argomentano diversamente, come ad esempio:
"Poiché le norme che riguardano la materia delle distanze tra le costruzioni hanno natura igienico-edilizia e sono dettate per la tutela della salute e della sicurezza delle persone o, nel caso di regolamenti comunali, a tutela di un interesse generale ad un determinato modello urbanistico e paesaggistico, non sono derogabili dai privati.
Pertanto i proprietari di fondi confinanti non possono costruire opere ad una distanza tra esse inferiore a quella prevista dal Codice civile o prescritta dagli strumenti urbanistici locali, neppure mediante accordi o contratti intavolati che sanciscano tale volontà.
Tutte le convenzioni tra privati che pongono deroghe alle disposizioni in materia di distanze tra costruzioni sono, pertanto, invalide".

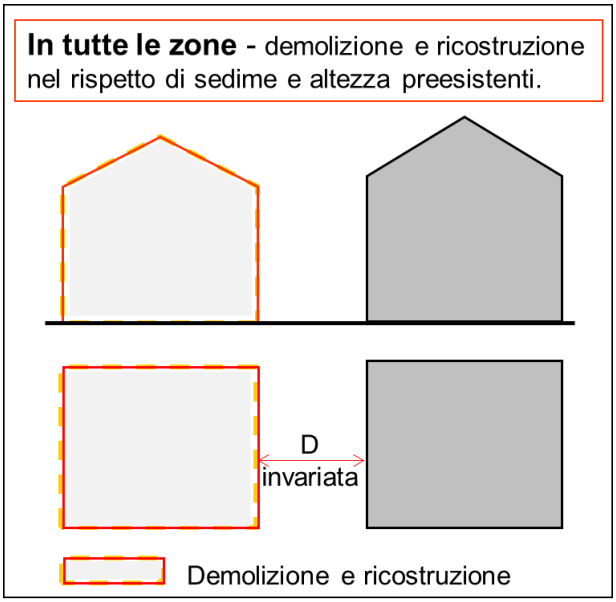


Fig 24

Demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma in tutte le zone

A differenza degli interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime e nel rispetto dell'altezza degli edifici esistenti, né le disposizioni statali, né quelle provinciali stabiliscono regole inerenti alla demolizione e successiva ricostruzione all'interno della sagoma cioè con riduzione del sedime e/o altezza.

Nel caso di specie si è propensi a ritenere che la "***riduzione***" di sedime non configuri uno "***spostamento***" e pertanto sia legittima la ricostruzione anche in difetto delle distanze prescritte (che eventualmente aumentano).

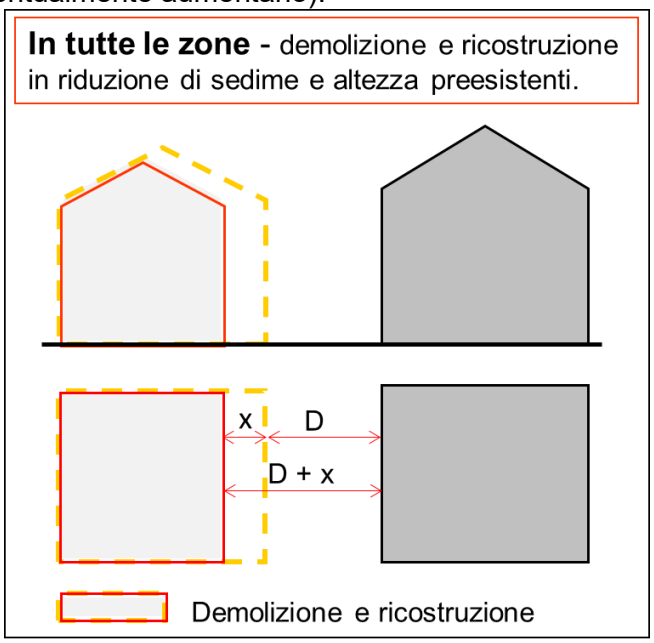


fig. 25

Demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime nelle zone A

Art. 60 bis, comma 4 della l.p. n. 15/2015

4 Negli insediamenti storici e negli insediamenti storici sparsi…… I nuovi fabbricati e gli ***interventi di ricostruzione con spostamento di sedime*** *devono rispettare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di fabbricati antistanti e una distanza radiale di 6 metri.*

Sulla base del principio che per "*spostamento di sedime*" s'intenda quando la ricostruzione avvenga in tutto o in parte fuori dal sedime originario, si interpreta che solo il volume ricadente all'esterno del sedime e dell'altezza originari debba rispettare le distanze prescritte, come

nuova costruzione, mentre il volume che rimane all'interno della sagoma esistente possa mantenere le distanze legittimamente preesistenti o aumentate.[7]

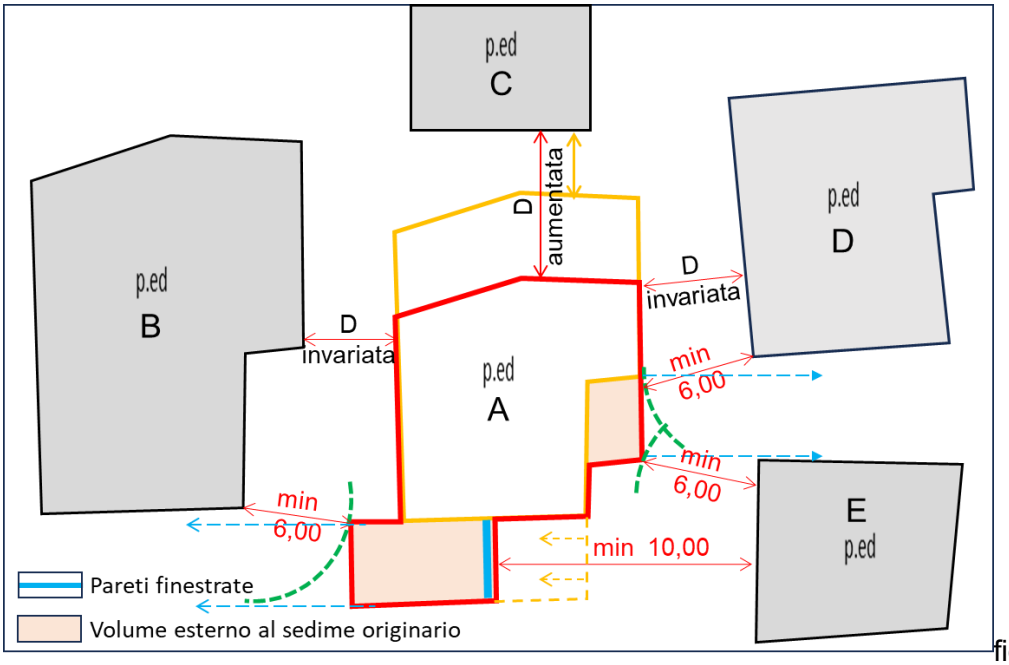


fig 26

Demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime, <u>in tutte le zone escluse le zone A.</u>

Similmente alla demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime nelle zone A, si ritiene che anche nelle altre zone solo il volume ricadente all'esterno del sedime e dell'altezza originari debba rispettare le distanze prescritte, come nuova costruzione, mentre il volume che rimane all'interno della sagoma esistente possa mantenere le distanze legittimamente preesistenti o aumentate.

La parte di volume che fuoriesce dal sedime pertanto dovrà rispettare le distanze minime prescritte di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di m 3,00 tra pareti cieche.

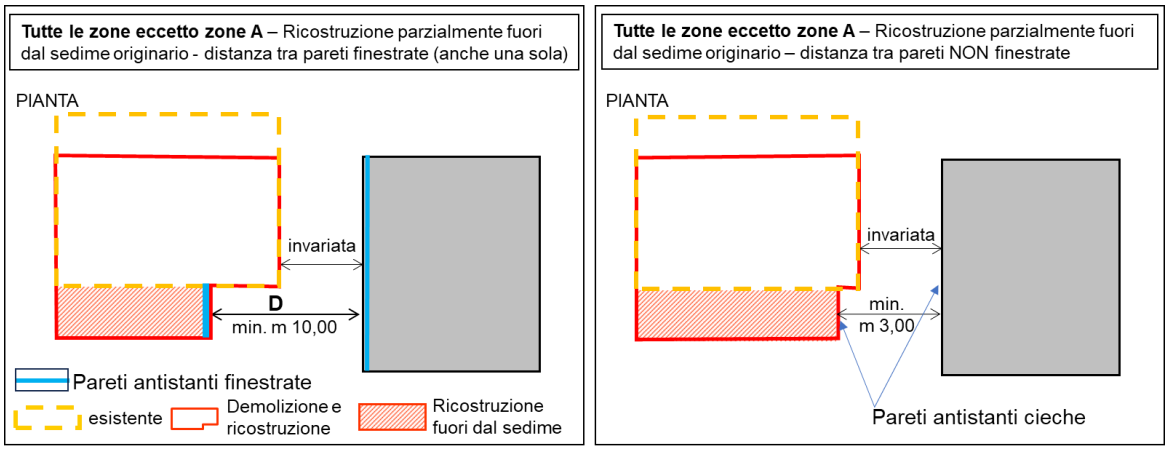


Fig. 27

Demolizione e ricostruzione con ampliamento laterale nelle zone A:

<u>L'ampliamento è considerato nuova costruzione</u> soggetta al rispetto delle distanze prescritte di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di m 6,00 tra pareti cieche.

[7] L'interpretazione data è confortata anche dalle vecchie disposizioni della deliberazione 2023/2010 All. 2, ora abrogata

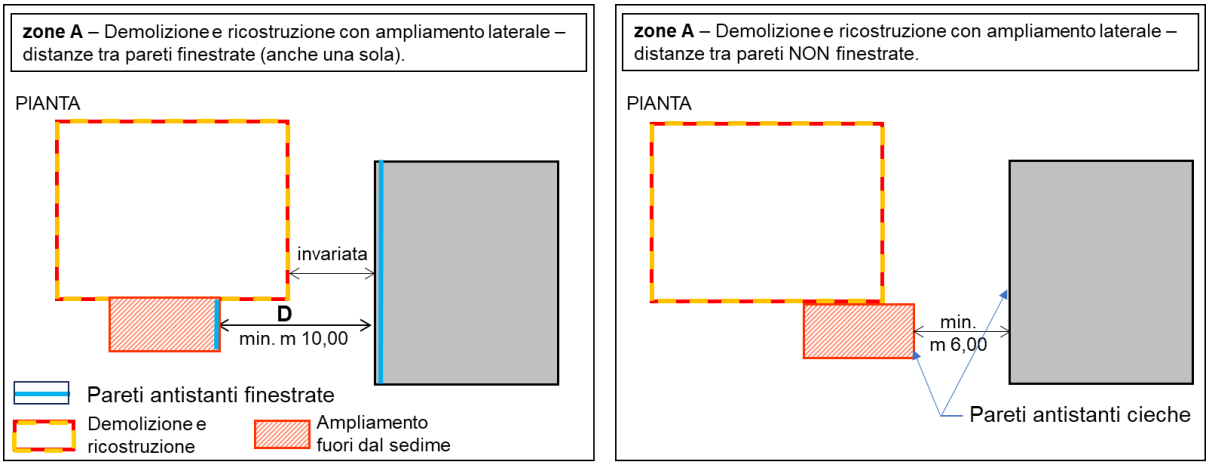


fig 28

Demolizione e ricostruzione con ampliamento laterale in tutte le zone eccetto le zone A
In caso di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con ampliamento laterale, ai fini delle distanze, l'ampliamento è considerato nuova costruzione soggetta al rispetto delle distanze prescritte di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di m 3,00 tra pareti cieche.

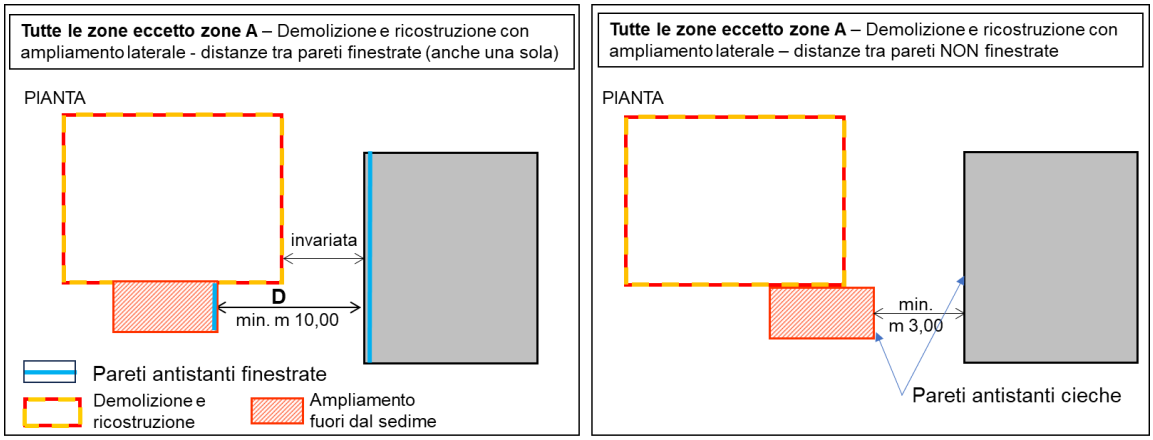


Fig 29

CAPO IV - DISTANZE COSTRUZIONI ACCESSORIE E VOLUMI INTERRATI

Distanze da applicare per le costruzioni accessorie
Le costruzioni accessorie sono disciplinate dall'art. 60bis, comma 7

> Art. 60bis, comma 7 della l.p. n. 15/2015
> *7. Le costruzioni accessorie, se non sono realizzate in aderenza, devono rispettare le distanze previste dal codice civile, misurate in senso radiale.*

Si precisa che le costruzioni accessorie s'intendono quelle definite all'art. 3, comma 4, lett. *b)* del RUEP e realizzate "*secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dagli strumenti urbanistici comunali*". Tali costruzioni solo se espressamente previste per tipologia e dimensioni dal PRG possono:

- rispettare le distanze di metri 3,00 dalle costruzioni (C.C.) e m 1,50 dai confini;
- essere considerate "*opera libera*" (soggetta a comunicazione al comune ai sensi dell'art. 78, comma 3, lett. *d)* della l.p. n. 15/2015).

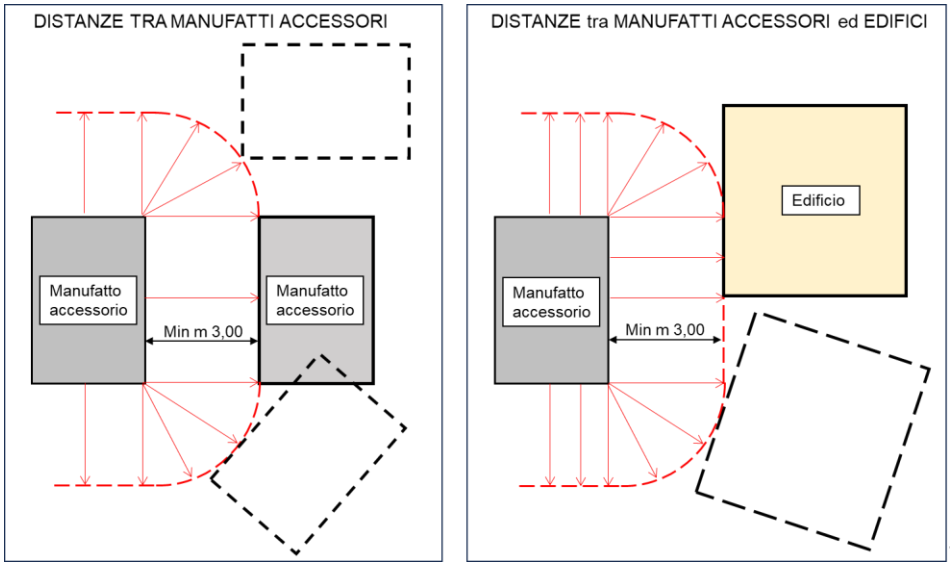


fig. 30

Precisazione
In assenza di specifica previsione tipologica e dimensionale da parte del PRG o di manufatti di tipologia e/o dimensioni diverse da quelle stabilite dal PRG, si applicano le distanze regolamentari previste per gli edifici (minimo m 10,00).
In tema di costruzioni accessorie si segnala la circolare del Consorzio dei Comuni trentini CCT_CAL|REG_CCT|21/04/2020|0004970|P del 21 aprile 2020 GM/LM/ed

Volumi interrati
L'art. 60bis, comma 8, lett. *d)* stabilisce che "*la misura delle distanze tra costruzioni è effettuata:*
……
d) ***escludendo i volumi interrati rispetto al profilo naturale del terreno***". In altre parole non fanno distanza i volumi interrati ubicati sotto il profilo naturale del terreno, (salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici).

Art. 60bis, comma 8, lett. d) della l.p. n.15/2015
8. La misura delle distanze tra costruzioni è effettuata:
a) per la distanza tra pareti antistanti di fabbricati, 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) per le distanze radiali, previste dai commi 4 e 7 e dall'articolo 60 quater, comma 1, lungo linee proiettate sul piano orizzontale in tutte le direzioni dal perimetro del fabbricato;
c) per i muri e le opere di sostegno delle terre, in senso radiale;
d) ***escludendo i volumi interrati rispetto al profilo naturale del terreno****.*

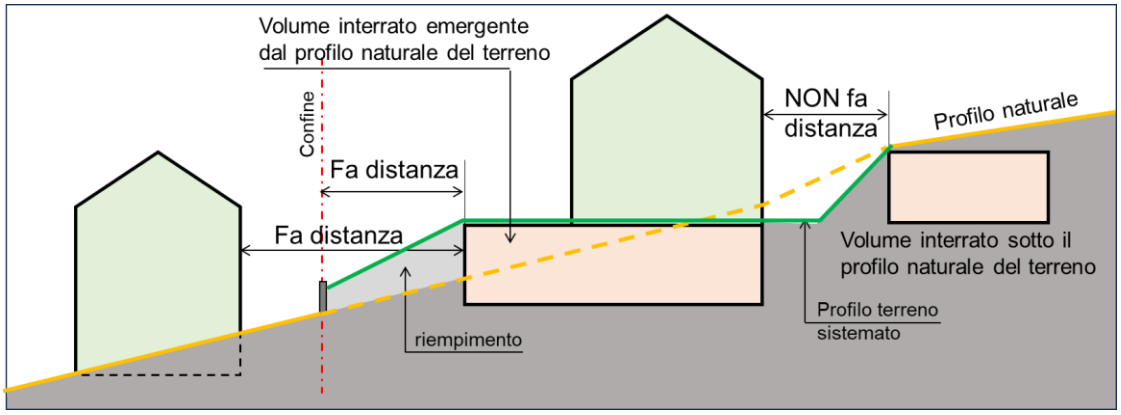


fig 31a

I volumi interrati per effetto di riempimento/riporto di terreno fanno distanza sia rispetto ai fabbricati che ai confini (fig 31a).

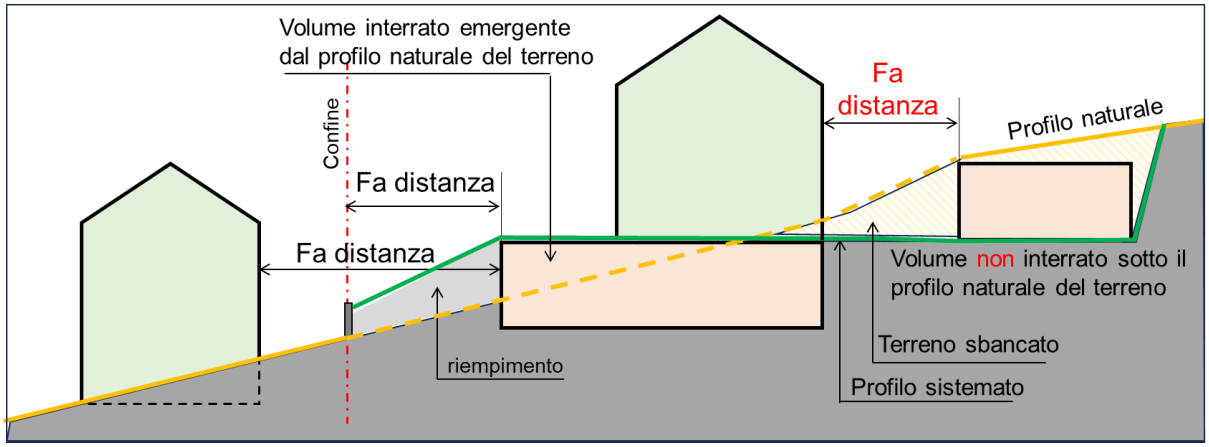


fig 31b

I volumi, pur realizzati sotto il profilo naturale del terreno, ma non interrati per effetto di sbancamento non ripristinato, fanno distanza (fig 31b).

Altri elementi interrati:

Per completezza, sull'argomento "interrati", si fa cenno all'art. 889 del Codice civile – *Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi,* con alcune precisazioni sulle distanze per gli elementi interrati.

> Art. 889 Codice civile – *Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi.*
> *Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.*
> *Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine. Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.*

Le disposizioni provinciali non stabiliscono distanze relativamente ad elementi interrati come pozzi, cisterne, fosse, tubi.

Per questi soccorre il Codice civile che all'art. 889 stabilisce una distanza dai confini di:

- m 2,00 per pozzi, cisterne, fosse;
- m 1,00 per i tubi dell'acqua pura o lurida, del gas ecc.,

fondandosi su una presunzione assoluta di dannosità per infiltrazioni o trasudamenti che non ammettono la prova contraria.

La norma tende a tutelare il vicino dalla possibile insorgenza di danno o immissioni negative; ne consegue che la disposizione del terzo comma del medesimo art. 889, per la quale "*sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali*" deve essere intesa nel senso che i regolamenti comunali possono stabilire una distanza maggiore rispetto a quella minima fissata dal codice, ma non una minore (Cass. civ. Sez. II, 15 marzo 2010, n. 6235).

Con il termine "*cisterna*" si intendono i manufatti destinati a raccogliere acqua piovana o di altra provenienza.

"*Tubi*" sono i manufatti destinati a trasportare un flusso costante di liquidi o gas. Il termine non ricomprende quindi le canne fumarie e i comignoli, regolati dall'art. 890 C.C.; ricomprende i tubi del riscaldamento. Invece serbatoi di combustibile, bombole di gas, caldaie, sono regolati dall'art. 890 del Codice Civile.

> Art. 890 Codice civile - Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi.
> *Chi presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, vuole fabbricare forni, camini, magazzini di sale, stalle e simili, o vuol collocare materie umide o esplodenti o in altro modo nocive, ovvero impiantare macchinari, per i quali può sorgere pericolo di danni, deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.*

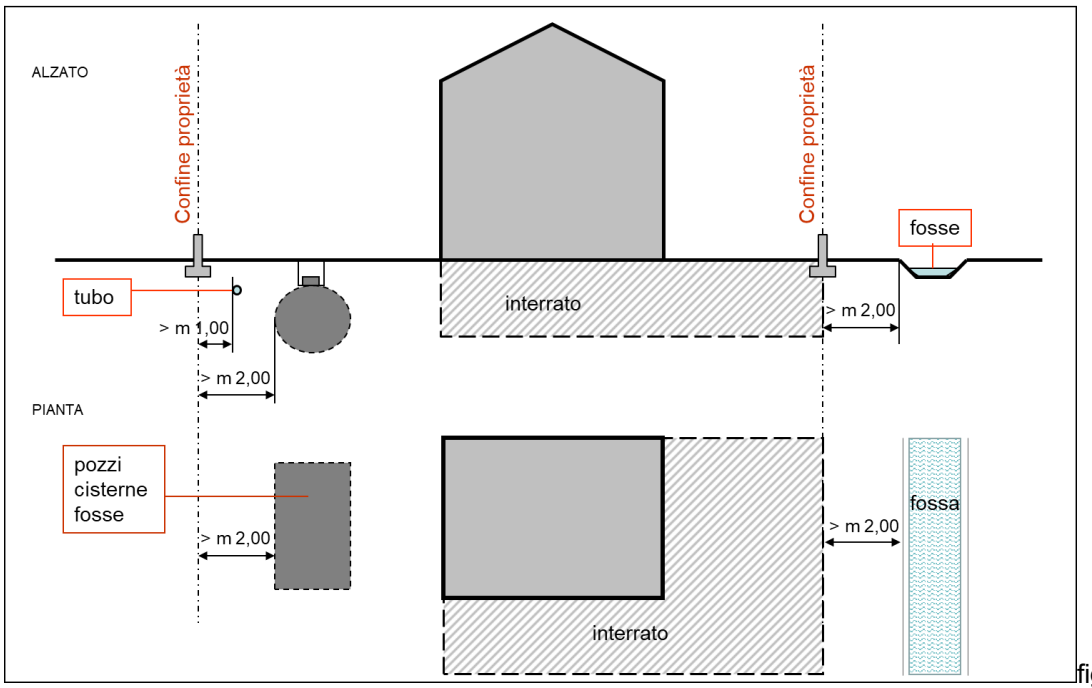


fig. 32

CAPO V - INCENTIVI VOLUMETRICI

Demolizione e ricostruzione con ampliamento laterale derivante da incentivo in tutte le zone.

Art. 2 bis, comma 1 ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001

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.*

Si fa notare che l'art. 2 bis, comma 1 ter, secondo periodo, del d.P.R. n. 380/2001, ammette *ampliamenti fuori sagoma, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti* (cioè inferiori a quelle prescritte), purché derivanti da "*incentivi*" e riguardino interventi di demolizione e ricostruzione.
Si precisa inoltre che la stessa norma prevede che detti ***incentivi volumetrici*** debbano essere "***eventualmente riconosciuti***".
Posto che il "*riconoscimento*" degli incentivi è competenza della Provincia Autonoma di Trento e che alla data del presente documento (*Marzo 2026*) non risulta effettuato, la disposizione non è attualmente applicabile.

CAPO VI - ALTRE DISPOSIZIONI

Disposizioni particolari in materia di distanze tra fabbricati in specifiche aree territoriali o in ambiti urbani consolidati, nei piani attuativi e nelle aree specificatamente destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.
Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3, dell'art. 60 bis, e di cui all'art 60 ter, della l.p. n. 15/2015, introducono l'eccezione di riduzione delle distanze tra edifici in specifiche aree territoriali o di

ambiti urbani consolidati individuati dai comuni, nelle aree soggette a un PA o una Lottizzazione, oppure nelle zone per servizi pubblici.
Le distanze in questi casi possono essere ridotte, fermo restando il rispetto del C.C. (m 3,00 tra edifici).
La riduzione delle distanze non si applica nei confronti di edifici esterni al perimetro dei Piani Attuativi o delle aree per servizi pubblici, verso i quali va rispettata la distanza prescritta.
Ai sensi del comma 2 dell'art. 60 ter, sono inoltre ammesse distanze inferiori per gli interventi di conservazione dei beni archeologici autorizzati dalle strutture provinciali competenti.
Analoga deroga è prevista anche dall'art. 9, del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

Art. 60 bis, commi 2 e 3, l.p. n. 15/2015

2. Fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile, i comuni possono prevedere nei propri strumenti urbanistici distanze tra fabbricati inferiori a quelle prescritte ai sensi del comma 1, purché funzionali a un assetto complessivo e unitario di specifiche aree territoriali o di ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

3. Fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile, i piani attuativi contenenti precise previsioni planivolumetriche possono prevedere per i fabbricati all'interno del loro perimetro distanze minime inferiori a quelle prescritte ai sensi del comma 1.

Art 60 ter, l.p. n. 15/2015

Disposizioni particolari in materia di distanze tra fabbricati per opere pubbliche o di interesse pubblico

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.

Art. 9, del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, ultimo paragrafo

…….. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

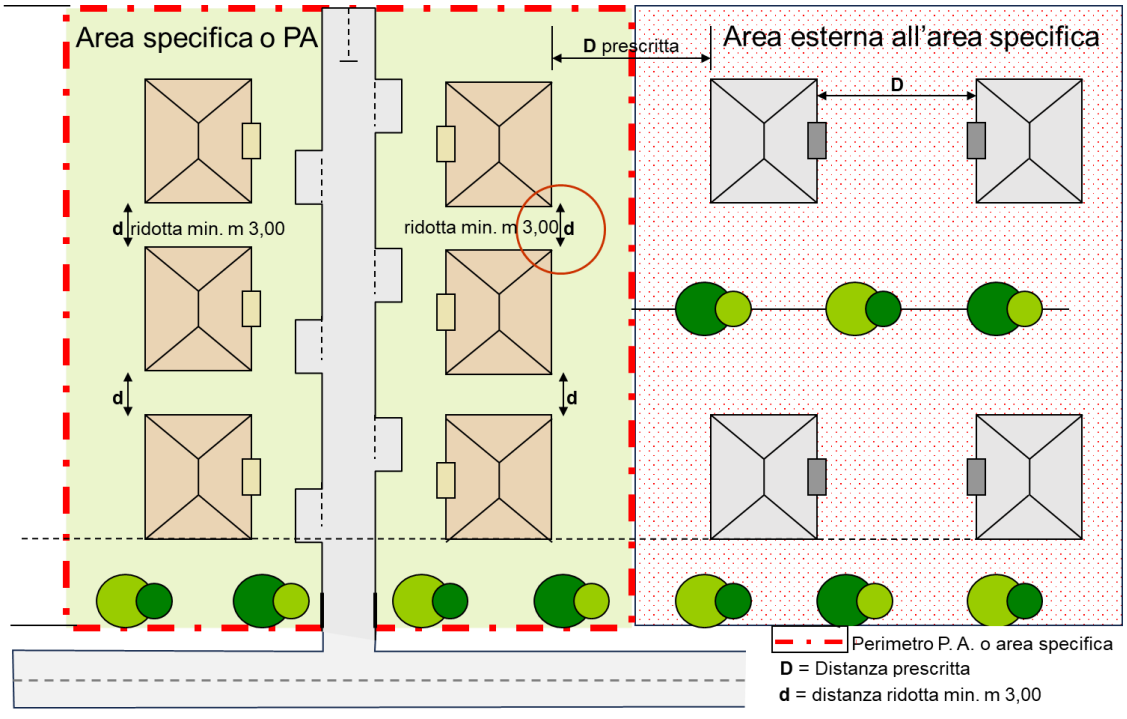


fig 33

Inapplicabilità delle distanze per edifici a confine con piazze o vie pubbliche.

Codice civile: Art. 879. (Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa).

…… omissis …….

Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano.

NB! In **tutte le zone** uno spazio pubblico frapposto a due edifici interrompe le distanze (art. 879 del Codice civile)

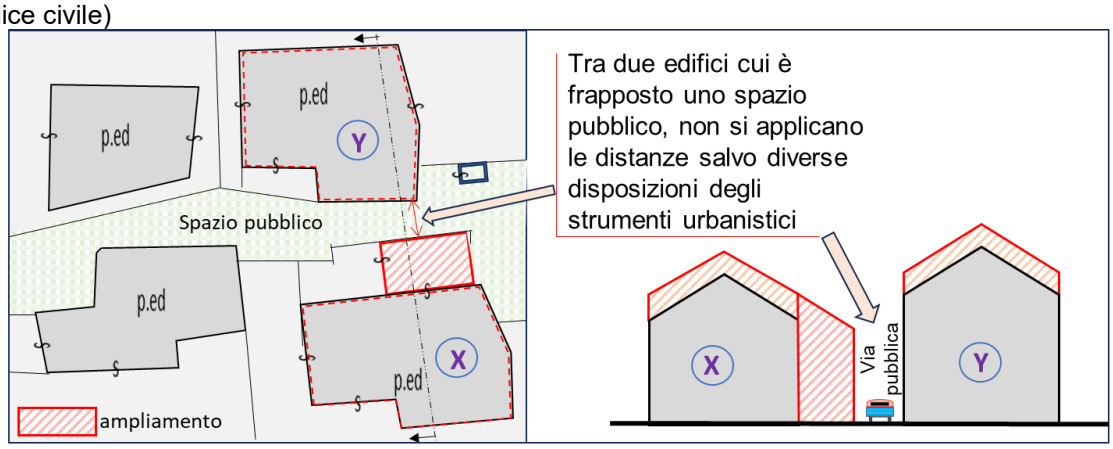


Fig. 34

Gli edifici **X** e **Y** possono essere sopraelevati o ampliati, anche fino a confine con lo spazio pubblico, indipendentemente dalla loro distanza in quanto tra i due edifici è interposta la via pubblica, fatto salvo il rispetto delle distanze eventualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Distanze tra edifici e dai confini in caso di lotti aventi altezze degli edifici differenti.
Il tema riguarda solo le zone C del DM 2 aprile 1968, n. 1444 in quanto solo in queste zone è prescritta *la distanza minima pari all'altezza del fabbricato **più alto***.

art. 9, punto *3)*, del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
….. omissis ……
*3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato **più alto**; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.*
……omissis……

Il problema si pone solo nel caso in cui almeno un lotto, tra i due confinanti, abbia un'altezza prevista dal PRG superiore a m 10,00. Infatti per altezze inferiori la distanza minima degli edifici dai confini è sempre di m 5,00 e dagli edifici di m. 10,00 per ambedue i lotti.
L'altezza cui fare riferimento per la distanza dai confini e dagli edifici è quella maggiore tra i due edifici secondo il principio *"della prevenzione temporale, secondo il quale chi, nella qualità di proprietario, costruisce per primo, sceglie la distanza che il suo vicino dovrà rispettare"*.
Pertanto, in assenza di specifico accordo intavolato, la distanza dal confine del primo proprietario che costruisce è pari alla metà dell'altezza dell'erigendo edificio, con un minimo di m 5,00.
La distanza dall'edificio esistente del secondo proprietario che costruisce è pari all'altezza maggiore tra i due edifici frontistanti, con un minimo di m 5,00 dal confine.

Art. 60 quater - *Distanze dai confini*
1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 60 bis e 60 ter, e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, è prescritta una distanza radiale minima dal confine di proprietà pari alla metà della distanza tra gli edifici, con un minimo di 5 metri. Le costruzioni accessorie devono rispettare una distanza radiale minima dai confini di 1,5 metri.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle previste dal comma 1 nei seguenti casi:
a) costituzione di servitù debitamente intavolata del proprietario finitimo;
b) per opere pubbliche, in caso di motivate esigenze urbanistiche;
c) per gli interventi di sopraelevazione previsti dall'articolo 60 bis, comma 4;
d) per gli interventi di recupero dei sottotetti previsti dall'articolo 110 bis.
3. In materia di fasce di rispetto stradali e ferroviarie si applica l'articolo 61.

TITOLO II - SCOMPUTI

CAPO I - CRITERI DI SCOMPUTO DAGLI INDICI EDILIZI DI CUI AI PUNTI 1 e 2. DELL'ALLEGATO PARTE INTEGRANTE ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 2091 DEL 3 DICEMBRE 2021, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE DISTANZE E ALLE ALTEZZE.

Riferimenti normativi

Art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974

Art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica n. 381 del 1974
……omissis……
In attuazione della competenza esclusiva in materia di urbanistica attribuita alle Province Autonome di Trento e di Bolzano dall'articolo 8, n. 5, dello Statuto di autonomia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e con l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 4 e 8 dello Statuto stesso, le Province di Trento e di Bolzano disciplinano la materia inerente la definizione degli standard urbanistici per i rispettivi territori.
((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 m. e comunque nella misura massima, in ogni caso non superiore a 2 m., 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 ad interventi di adeguamento o di miglioramento antisismico realizzati in osservanza delle predette disposizioni normative e amministrative provinciali e comunali.
……omissis……

Allegato alla deliberazione G.P. n. 2091 dd. 03 dicembre 2021.

Punto 1. ***Condizioni generali di applicabilità***

1. Condizioni generali di applicabilità
Sono ammessi al regime delle premialità disciplinate dal presente provvedimento, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 86, novellato[8], della legge urbanistica provinciale 2008, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'articolo 77, comma 2 della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e gli interventi di nuova costruzione previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera g), numeri 1 e 2 della medesima legge.
Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente le disposizioni di questa deliberazione si applicano solo agli edifici esistenti che siano stati realizzati con titoli edilizi rilasciati o presentati antecedentemente al 1 novembre 2009[9]. Tali disposizioni non si applicano agli incrementi di superficie utile netta o ai volumi realizzati dopo il 1 novembre 2009, in aggiunta ad edifici già realizzati antecedentemente al 1 novembre 2009; non si applicano altresì agli edifici che siano già stati oggetto delle premialità previste ai medesimi fini dall'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008 o da disposizioni analoghe e con le stesse finalità di riqualificazione energetica stabilite dai piani regolatori generali.
……..omissis ……

Punto 2. ***Criteri di scomputo dagli indici edilizi***

2. Criteri di scomputo dagli indici edilizi
I presenti criteri si applicano agli edifici esistenti, che siano stati realizzati con titoli edilizi rilasciati o presentati antecedentemente al 1° novembre 2009, con esclusione di quelli che siano già stati oggetto delle premialità previste ai medesimi fini dall'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008 o da disposizioni analoghe e con le stesse finalità di riqualificazione energetica stabilite dai piani regolatori generali.
Per il miglioramento delle prestazioni energetiche - nel caso di previsioni edificatorie disciplinate con parametri e indici urbanistici espressi in superficie o volume lordo - sono garantiti i seguenti

[8] *Art. 86 della l.p. 4 marzo 2008, n. 1, come sostituito dall'art. 23 della l.p. 28 dicembre 2020, n 15 ed ulteriormente modificato dall'art. 39 della l.p. 27 dicembre 2021, n. 22.*
[9] La data è riferita all'entrata in vigore del DPP 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg.

scomputi dagli indici edilizi previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale:

- *murature perimetrali: viene scomputato lo spessore del cappotto termico fino a un massimo di 20 cm;*
- *solai: al fine di garantire il rispetto dell'altezza utile minima fissata dal regolamento edilizio comunale, dall'altezza massima dell'edificio può essere scomputato lo spessore per la realizzazione di impianti di riscaldamento radiante a bassa temperatura a pavimento o a soffitto fino ad un massimo di 20 cm.*
- *coperture: dall'altezza massima dell'edificio viene scomputato lo spessore per la realizzazione dell'isolamento termico fino ad un massimo di 25 cm e l'intero spessore del terreno vegetale in caso di realizzazione di tetti verdi.*

I medesimi criteri valgono per gli edifici oggetto di intervento ai sensi dell'articolo 86 indipendentemente dal sistema costruttivo.

Gli scomputi di cui sopra sono riconosciuti per ciascuno dei punti descritti (murature perimetrali, solai, coperture) ancorché realizzati singolarmente; le opere edilizie realizzate in conseguenza dell'applicazione degli scomputi relativi a solai e coperture devono comunque garantire unitarietà architettonica degli interventi.

Se lo scomputo comporta il superamento dell'altezza massima prevista dal piano regolatore generale per l'area interessata, nelle aree diverse dalle zone A e B del d.M. n. 1444/1968, al fine della determinazione delle distanze si considera l'altezza reale dell'edificio al lordo degli scomputi nel caso la medesima altezza dell'edificio sia superiore a dieci metri.

Per gli interventi di isolamento delle murature perimetrali degli edifici esistenti, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime. lo scomputo si applica anche in deroga alle norme in materia di:

- distanza dalle strade;

- distanze dai confini e dagli edifici, salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile

Scomputi

Condizioni generali di applicabilità

In primo luogo si specifica che gli scomputi in argomento si applicano ai soli edifici esistenti, che siano stati realizzati con titoli edilizi rilasciati o presentati antecedentemente al 1° novembre 2009.

In particolare si evidenzia che, ai sensi del punto *1. Condizioni generali di applicabilità* dell'Allegato alla deliberazione G.P. n. 2091 dd. 03 dicembre 2021, *tali disposizioni non si applicano agli incrementi di superficie utile netta o ai volumi realizzati dopo il 1 novembre 2009, in aggiunta ad edifici già realizzati antecedentemente al 1 novembre 2009;…* (Figg. s1a; s1b).

In altri termini lo scomputo si applica agli edifici esistenti alla data del 1° novembre 2009, ma non agli ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici medesimi realizzati dopo tale data.

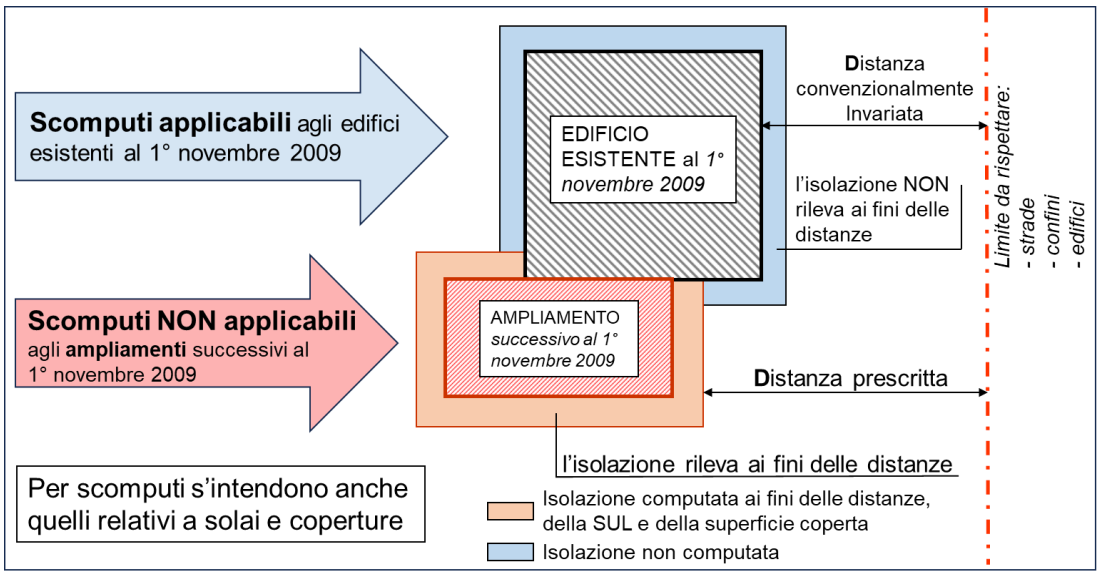


Fig s1a

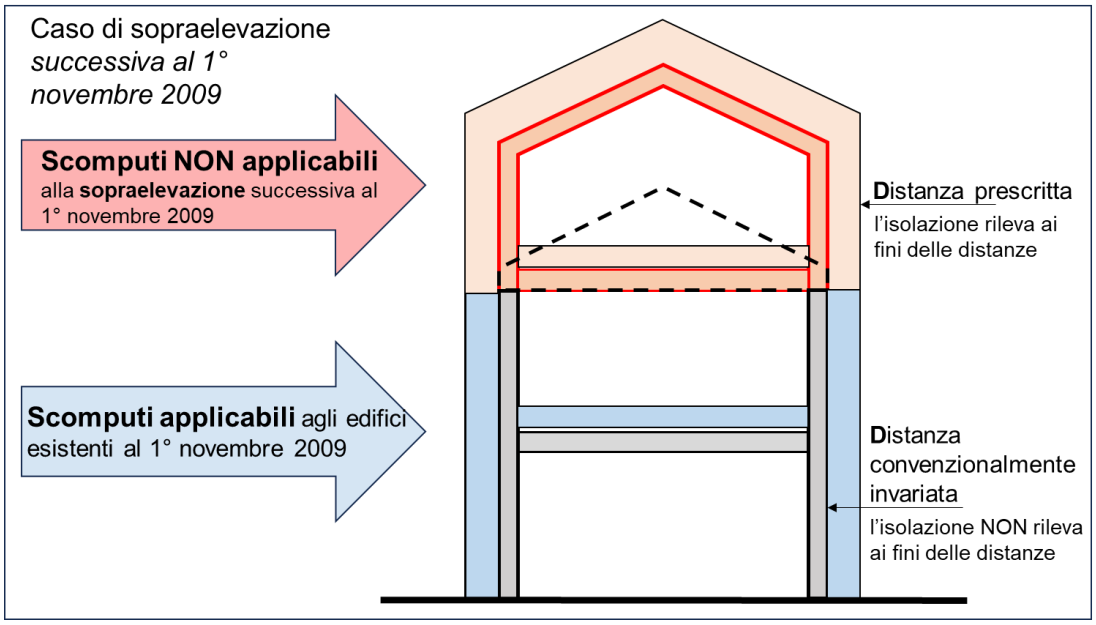
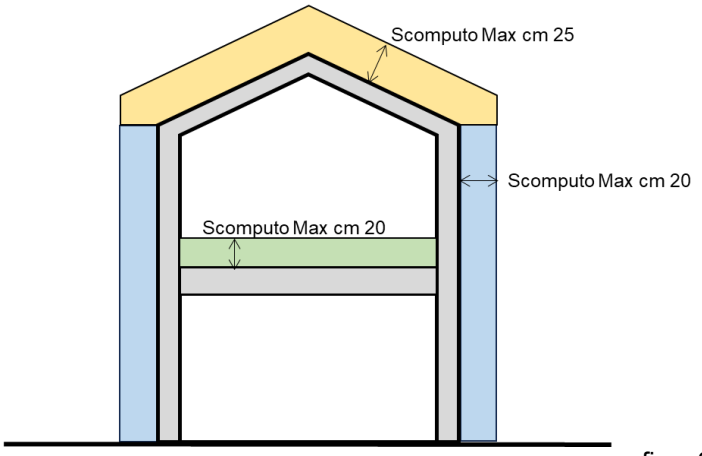


Fig. s1b

Gli scomputi *non si applicano altresì agli edifici che siano già stati oggetto delle premialità previste ai medesimi fini dall'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008 o da disposizioni analoghe e con le stesse finalità di riqualificazione energetica stabilite dai piani regolatori generali.*

Criteri di scomputo dagli indici edilizi

Gli scomputi illustrati di seguito sono riconosciuti, per ciascuno dei punti descritti (murature perimetrali, solai, coperture), limitatamente a spessori predefiniti, ancorché realizzati singolarmente ed in tempi diversi.



Dimensioni massime di scomputo

- ***murature perimetrali**: spessore del cappotto termico fino a un massimo di **20 cm***
- ***solai**: spessore per la realizzazione di impianti di riscaldamento radiante a bassa temperatura a pavimento o a soffitto fino ad un massimo di **20 cm**.*
- ***coperture**: spessore per la realizzazione dell'isolamento termico fino ad un massimo di **25 cm** e l'intero spessore del terreno vegetale in caso di realizzazione di tetti verdi.*

fig. s2

1. ***Murature perimetrali***
   viene scomputato lo spessore del cappotto termico fino a un massimo di 20 cm.

Le opere effettuate sulle murature degli edifici esistenti (realizzati con titoli edilizi rilasciati o presentati antecedentemente alla data del 1° nov. 2009), volte a favorire il risparmio energetico (cappotto termico):

- **NON** sono computate ai fini delle distanze fino ad una dimensione massima dello spessore di cm 20.
- **NON** rilevano ai fini della superficie (lorda e/o coperta) e del volume.

Si precisa che dette disposizioni valgono anche nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime, e si applicano anche in deroga

alle norme in materia di distanza dalle strade, dai confini e dagli edifici, salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

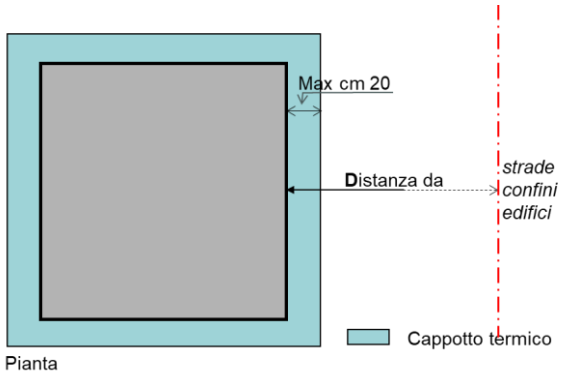


Fig. s3

Seguono quattro esemplificazioni:

Esempio n. 1: La realizzazione del pacchetto isolante su un edificio esistente (realizzato con titolo edilizio rilasciato o presentato antecedentemente alla data del 1° nov. 2009), compreso il caso di demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime, non rileva ai fini delle distanze dai confini se contenuta in uno spessore massimo di cm 20.

REALIZZAZIONE ISOLAZIONE (cappotto) SU EDIFICIO ESISTENTE
Anche in caso di demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime

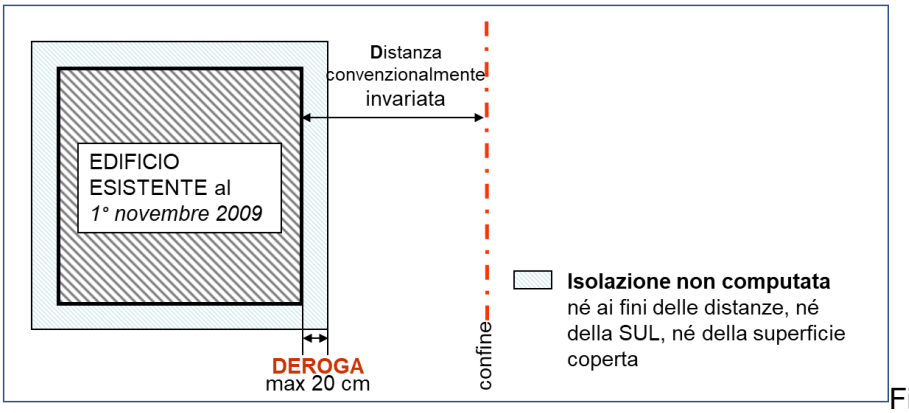


Fig.s4

Esempio n. 2: La realizzazione del pacchetto isolante su edifici esistenti frontistanti, (realizzati con titoli edilizi rilasciati o presentati antecedentemente alla data del 1° nov. 2009), compreso il caso di demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime, non rileva ai fini delle distanze dai confini e fra costruzioni, salvo il rispetto del Codice civile, se contenuta in uno spessore massimo di cm 20.

REALIZZAZIONE ISOLAZIONE (cappotto) SU EDIFICI ANTISTANTI ESISTENTI
Anche in caso di demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime

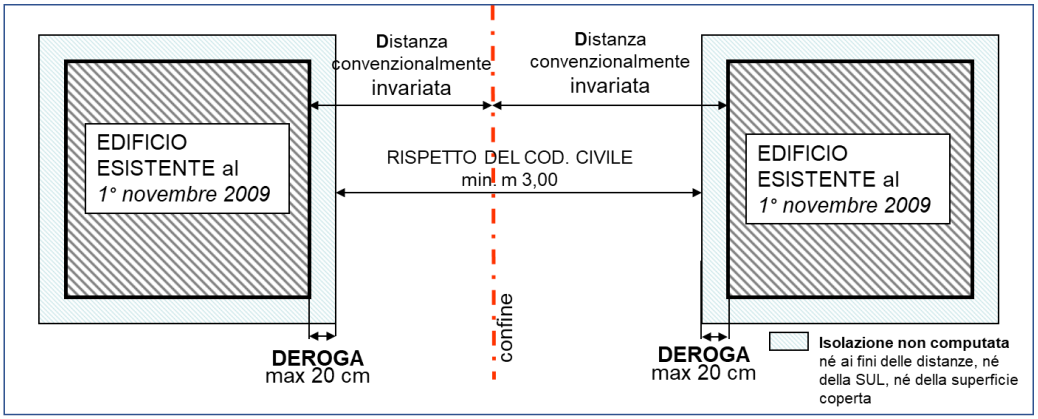


Fig. s5

Esempio n. 3: La realizzazione del pacchetto isolante su un **nuovo** edificio, frontistante un edificio esistente, rileva ai fini delle distanze dai confini e fra costruzioni.

REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO FRONTISTANTE UN EDIFICIO ESISTENTE PRIVO DI ISOLAZIONE

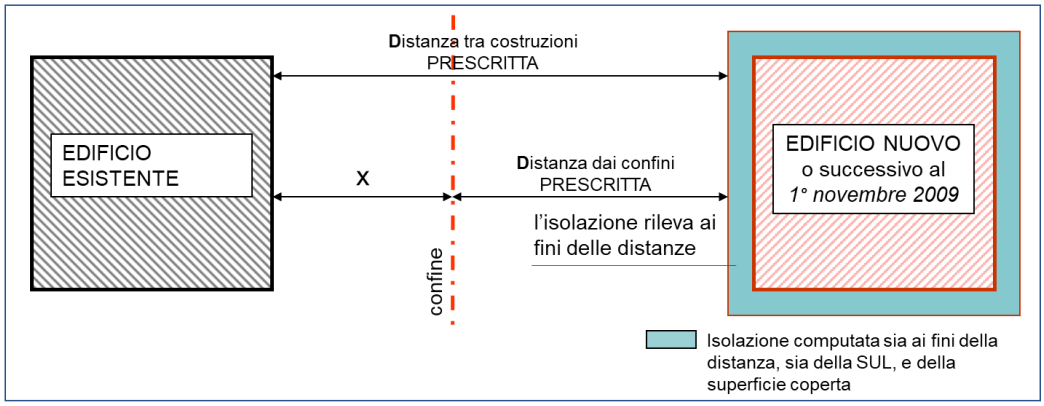


Fig. s6

Esempio n. 4: La realizzazione del pacchetto isolante su un **nuovo** edificio, frontistante un edificio esistente, rileva ai fini delle distanze dai confini e dall'edificio esistente a meno dell'isolazione a cappotto di quest'ultimo se realizzato con titolo edilizio rilasciato o presentato antecedentemente alla data del 1° nov. 2009.

REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO FRONTISTANTE UN EDIFICIO ESISTENTE CON ISOLAZIONE (cappotto)

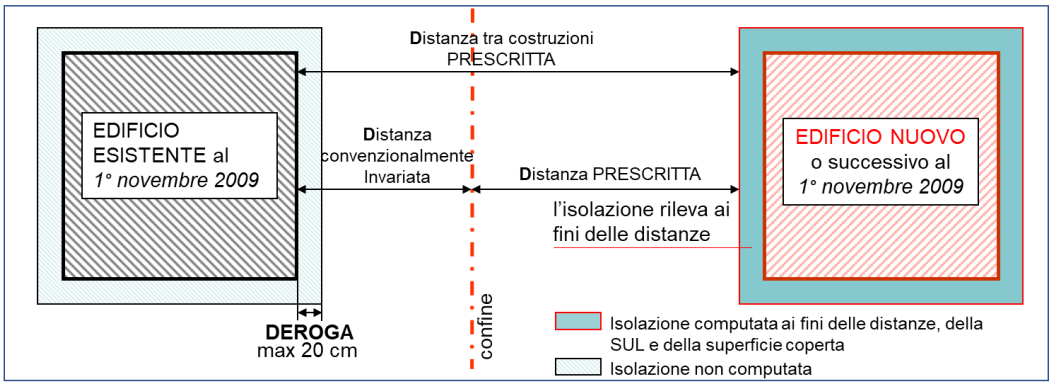


Fig. s7

2. ***Solai***
   al fine di garantire il rispetto dell'altezza utile minima fissata dal regolamento edilizio comunale, dall'altezza massima dell'edificio può essere scomputato lo spessore per la realizzazione di impianti di riscaldamento radiante a bassa temperatura a pavimento o a soffitto fino ad un massimo di 20 cm.

Lo scomputo dello spessore per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento radiante a bassa temperatura, a pavimento o a soffitto, è finalizzato a garantire l'altezza utile minima interna dei locali che dovranno pertanto rispettare le norme igienico-edilizie previste dal regolamento edilizio comunale (REC). A tal proposito si specifica quindi che solo nel caso in cui l'altezza interna dei locali è inferiore o uguale all'altezza utile minima (Hu min.) è ammesso lo scomputo.
Con riferimento alla fig. s8a, lo scomputo **è ammesso** in quanto l'altezza dei locali, ove si realizza l'impianto di riscaldamento radiante a bassa temperatura, è inferiore o uguale all'altezza utile minima prevista dal REC e pertanto dev'essere alzata la quota del solaio soprastante.

Dall'altezza H2 (altezza reale post lavori) si detrae una dimensione pari alla somma degli spessori utilizzati per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento di ogni solaio S1+S2+… con un massimo di cm 20 cadauno. L'altezza così calcolata deve essere corrispondente all'altezza attuale (ante lavori) oppure essere conforme alle disposizioni vigenti.

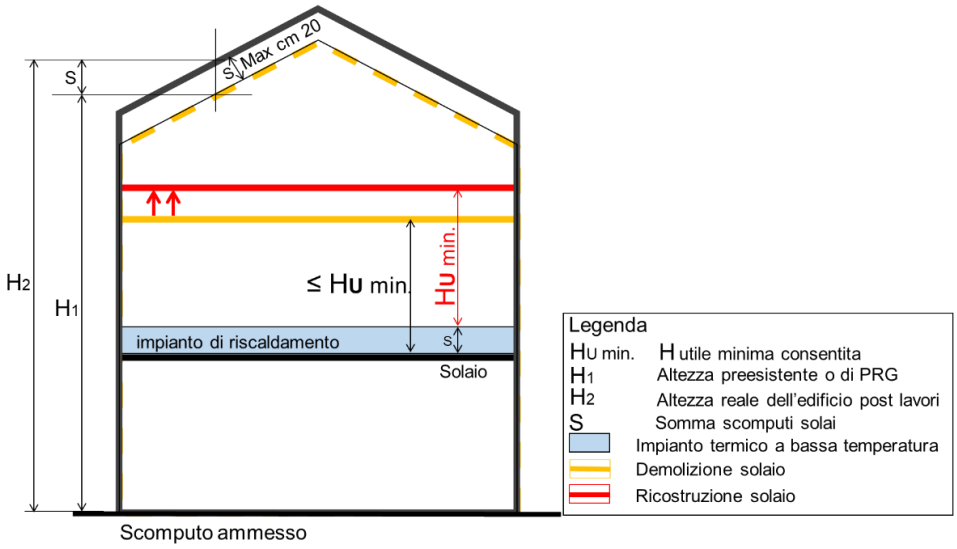


Fig. s8a

Con riferimento alla fig. s8b, lo scomputo **non è ammesso** in quanto l'altezza dei locali, ove si realizza l'impianto di riscaldamento radiante a bassa temperatura, è maggiore dell'altezza utile minima prevista dal REC nella misura in cui può contenere lo spessore dell'impianto nel rispetto dell'altezza utile minima senza sopraelevazione della quota del solaio superiore.

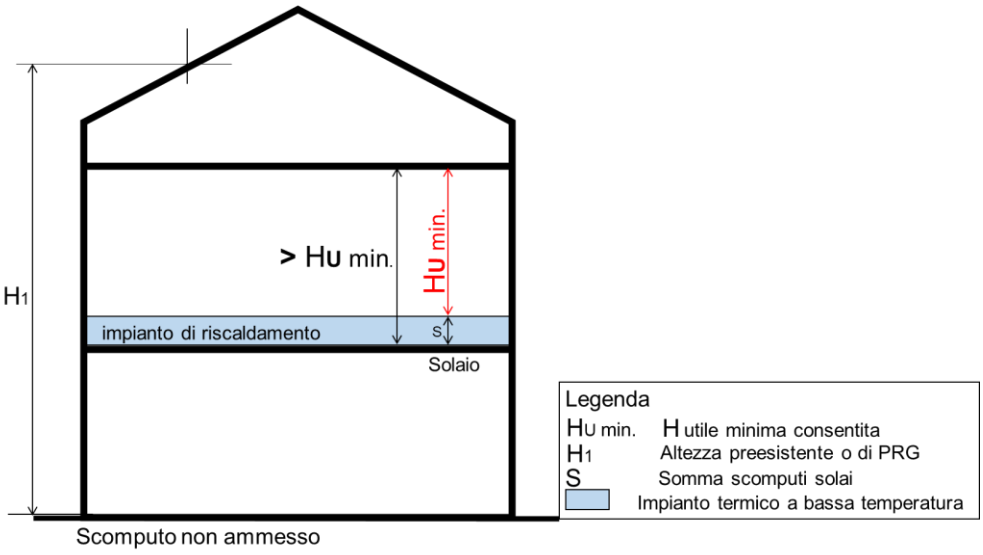


Fig. s8b

Con riferimento alla fig. s8c, lo scomputo **non è ammesso** in quanto l'altezza utile minima dei locali viene recuperata mediante l'abbassamento di quota del solaio inferiore, ove si realizza l'impianto di riscaldamento radiante a bassa temperatura.

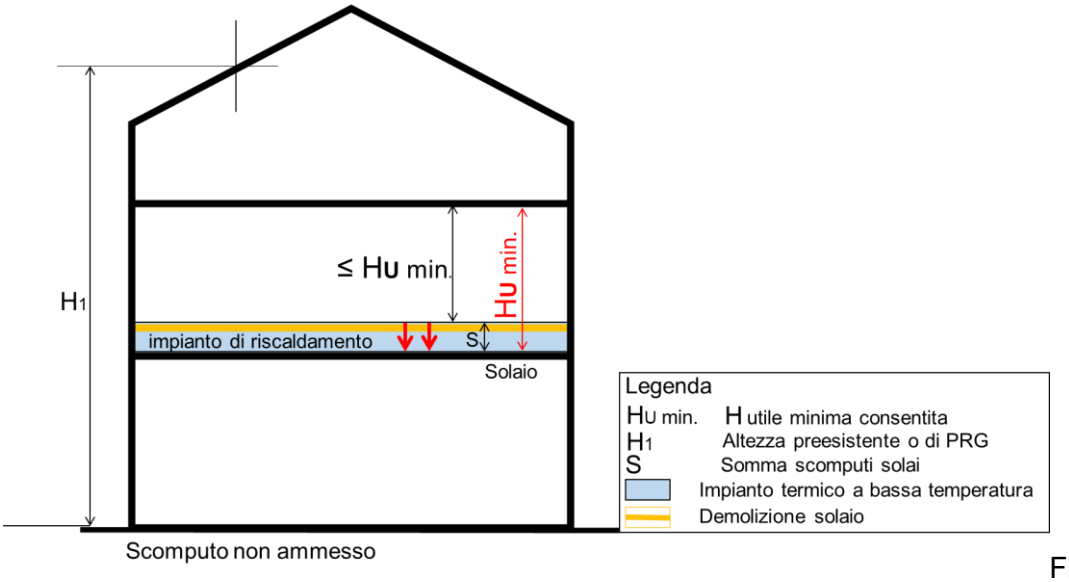


Fig. s8c

3. *Coperture*

dall'altezza massima dell'edificio viene scomputato lo spessore per la realizzazione dell'isolamento termico fino ad un massimo di 25 cm e l'intero spessore del terreno vegetale in caso di realizzazione di tetti verdi.

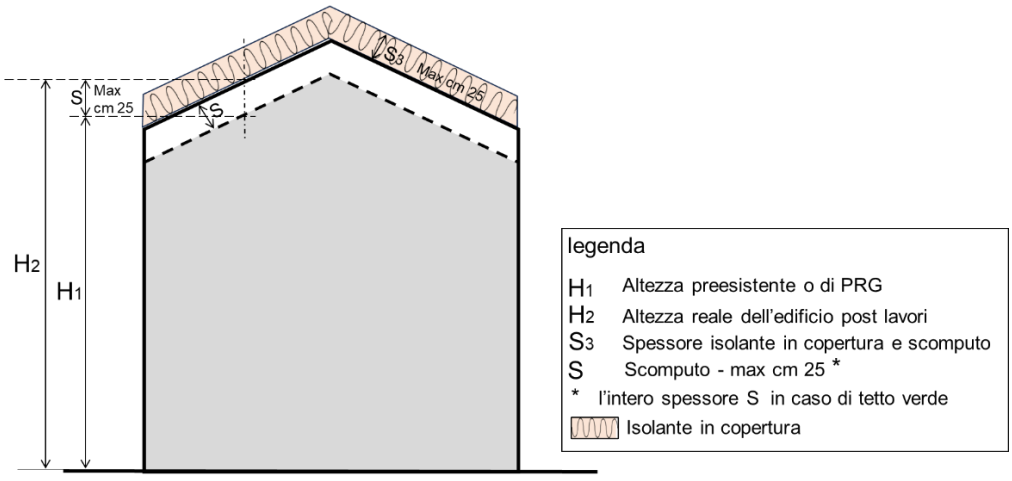


Fig. s9

La premialità di questo particolare caso consiste nella sopraelevazione dell'edificio di una dimensione pari allo spessore dell'isolazione in copertura, con un massimo di cm 25 o dell'intero spessore di terreno vegetale in caso di tetti verdi. [10]

[10] **Nota sull'applicazione dello scomputo per l'isolazione in copertura**:
La norma sulla coibentazione in copertura si presta ad interpretazioni diverse (ed opposte) quindi merita una precisazione:

1. In primo luogo va tenuta presente la definizione di *altezza* di cui all'art. 3, comma 6. Lett. *h)* del RUEP, secondo cui: l'altezza si misura al netto del pacchetto isolante.
2. Il criterio di scomputo riguardante la copertura di cui trattasi stabilisce che *dall'altezza massima dell'edificio viene scomputato lo spessore per la realizzazione dell'isolamento termico.*

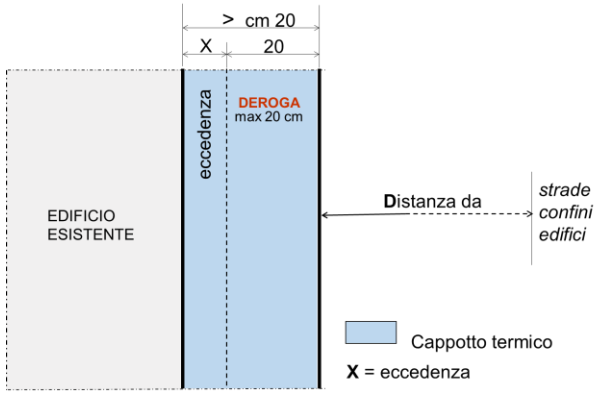
Applicando letteralmente le due disposizioni, significa che dall'altezza reale post lavori (che per definizione si misura al netto del pacchetto isolante) va sottratta la misura dello spessore dell'isolante (max cm 25).
Tale ipotesi soddisferebbe l'applicazione letterale delle norme secondo cui l'altezza da verificare per la conformità urbanistico-edilizia è l'altezza reale, al netto del pacchetto isolante, **diminuita della premialità**. Ciò comporta di fatto una sopraelevazione dell'edificio pari allo spessore dell'isolante. Diversamente, se non ci fosse la sopraelevazione (incremento di altezza), il criterio di scomputo per le coperture non avrebbe alcun effetto posto che il pacchetto isolante è sempre ammesso nel senso che per definizione non si computa nell'altezza se realizzato *nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile*.
Ciò significa anche un incremento di volume **utile** che invece è **lordo** nell'applicazione delle premialità per i solai.

NB! Si ricorda che le opere edilizie realizzate in conseguenza dell'applicazione degli scomputi relativi a solai e coperture devono comunque garantire unitarietà architettonica degli interventi.

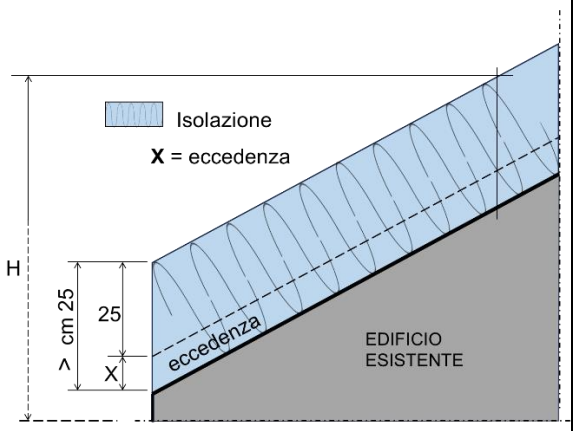
Precisazioni sulla dimensione delle coibentazioni in relazione agli scomputi
Va da sé che per tutte le opere di coibentazione termica sono possibili spessori anche maggiori, rispetto alla dimensione massima ammessa di scomputo prevista da queste disposizioni, fermo restando che, in tal caso, non è ammessa alcuna deroga alle distanze o altezze, significando che le opere di coibentazione "maggiorate" rilevano nella loro totalità e non solamente per la parte eccedente. (Fig. s10).
Fa eccezione il caso delle coperture realizzate mediante terreno vegetale per le quali lo scomputo è totale anche se superiore a cm 25 di spessore.

Fig. s10

Murature perimetrali



Copertura



Distanze in rapporto all'altezza
Le disposizioni in argomento (*Criteri di scomputo dagli indici edilizi*), al penultimo capoverso del punto 2, definiscono il campo e i limiti di applicazione delle stesse distinguendo le zone A e B del d.M. n. 1444/1968 dalle altre.

> Penultimo capoverso del punto 2.
> *"Se lo scomputo comporta il superamento dell'altezza massima prevista dal piano regolatore generale per l'area interessata, nelle aree diverse dalle zone A e B del d.M. n. 1444/1968, al fine della determinazione delle distanze si considera l'altezza reale dell'edificio al lordo degli scomputi nel caso la medesima altezza dell'edificio sia superiore a dieci metri."*

La disposizione qui riportata stabilisce in sostanza che:
a) nelle zone diverse dalle zone A e B del D.M. n. 1444/1968: se *l'altezza reale dell'edificio al lordo degli scomputi* (H2 fig. s11) è superiore a quella massima consentita dal PRG e

L'alternativa a questa ipotesi è che l'altezza da verificare per la conformità urbanistico-edilizia è l'altezza reale, al netto del pacchetto isolante, **senza diminuzione della premialità** (cioè senza scomputo e dunque senza premialità).

contemporaneamente è superiore a m 10,00, l'altezza **rileva** ai fini delle distanze che devono pertanto essere rispettate senza applicazione di sconti. In assenza anche di una sola delle due condizioni l'altezza **non rileva** ai fini delle distanze salvo il rispetto del codice civile.

b) nelle zone A e B del D.M. n. 1444/1968: *l'altezza reale dell'edificio al lordo degli scomputi* (H2 fig. s11) anche se maggiore rispetto a quella prevista dal PRG e anche se superiore a m 10,00 **non rileva** ai fini delle distanze.

In altre parole, **fuori** dalle zone A e B (centro storico e zone totalmente o parzialmente edificate) del D.M. n. 1444/1968, se per effetto degli scomputi, derivanti delle opere di miglioramento energetico (pacchetti isolanti), si supera l'altezza di PRG e la stessa è maggiore di m 10,00, la distanza dagli edifici, dai confini e dalle strade deve rispettare quella prescritta. (Fig. s11).

Si precisa che in caso di spessori maggiori rispetto alla dimensione massima di scomputo, ai fini delle distanze e altezze rileva l'intero pacchetto isolante (vedi fig. s10).

a) Distanze in tutte le zone eccetto le zone A e B

Per H2 maggiore di quella prevista dal PRG e maggiore di m 10,00 le distanze devono essere conformi alle disposizioni vigenti.

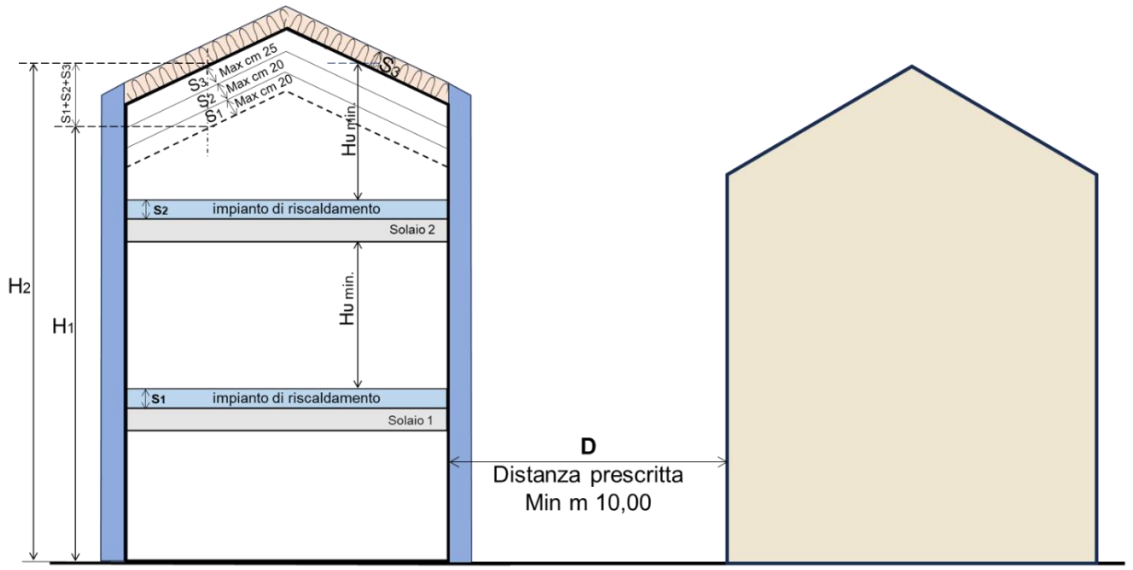


Fig s11

NB! Posto che queste norme riguardano solo edifici esistenti, di fatto si tratta di una verifica del rispetto delle distanze già in essere (al netto delle coibentazioni delle murature). In assenza di conformità delle distanze gli interventi di scomputo dall'altezza relativi ai solai e alle coperture non sono ammessi.

b) *Distanze all'interno delle zone A e B (o in tutte le altre zone in difetto di una delle due condizioni: H_2 maggiore di quella prevista dal PRG; oppure H_2 maggiore di m 10,00)*.
L'altezza non rileva ai fini delle distanze salvo il rispetto del codice civile (m 3,00).

NB! Il comma 5 dell'art. 60bis della l.p. n. 15/2015 ammette la sopraelevazione in deroga alle distanze, mentre la disposizione della deliberazione n. 2091/2021 (Penultimo capoverso del punto 2.) di cui trattasi, nelle zone diverse dalle zone A e B, in caso di superamento dell'altezza massima ammessa dal PRG e se superiore a m 10,00, non lo consente. Si ritiene che prevalga la norma di legge.

TITOLO III - TERRAPIENI E MURI
CAPO I - TERRAPIENI E MURI

Premessa

Per quanto concerne la disciplina riguardante le distanze relativamente ai muri e terrapieni la legge provinciale 8 luglio 2025, n. 3 non ha apportato alcuna novità nel quadro normativo delineato dalla disciplina previgente. Pertanto, la disciplina contenuta nella deliberazione della Giunta provinciale n. 2023, Allegato 2, relativamente ai muri e terrapieni rimane vigente.

Definizioni

Art. 9, comma 1, lett. *a)*, *b)* e *c)*, dell'Allegato 2 alla deliberazione n. 2023/2010:

1. Le disposizioni di questo articolo e degli articoli 10, 11 e 12 disciplinano le distanze minime dei muri di qualsiasi genere, dei terrapieni, dei rilevati e relative opere di sostegno, come scogliere, terre armate ed altri manufatti simili, dagli edifici, esclusi i manufatti accessori di cui all'articolo 7, e dai confini. A tal fine si considerano:

a) terrapieni artificiali, i terrapieni artificiali o rilevati, le opere in terra artificialmente create dall'uomo con i relativi muri di contenimento, terre armate, o scogliere, che costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze;

b) muri liberi, i muri che non hanno funzione di sostegno, quali muri di cinta o di confine;

c) muri di sostegno, i muri di sostegno del terreno naturale e le altre opere di sostegno delle pareti di scavo o comunque di dislivelli naturali, che sono realizzate al di sotto del profilo naturale del terreno sovrastante, quali le scogliere e le terre armate.

…… omissis …….

a) Terrapieni artificiali

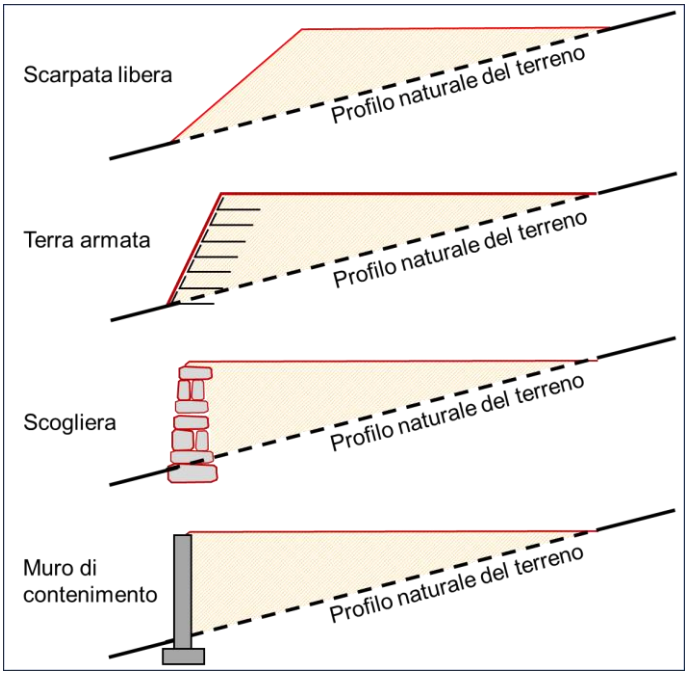


fig m1

b) Muri liberi (di cinta o di confine)

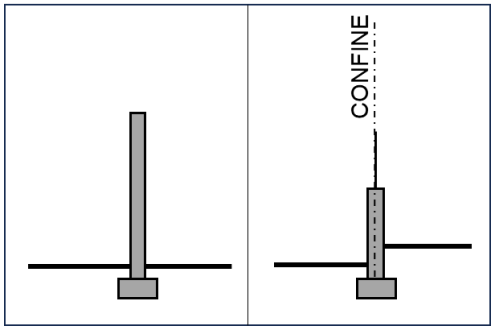


fig m2

c) Muri di sostegno

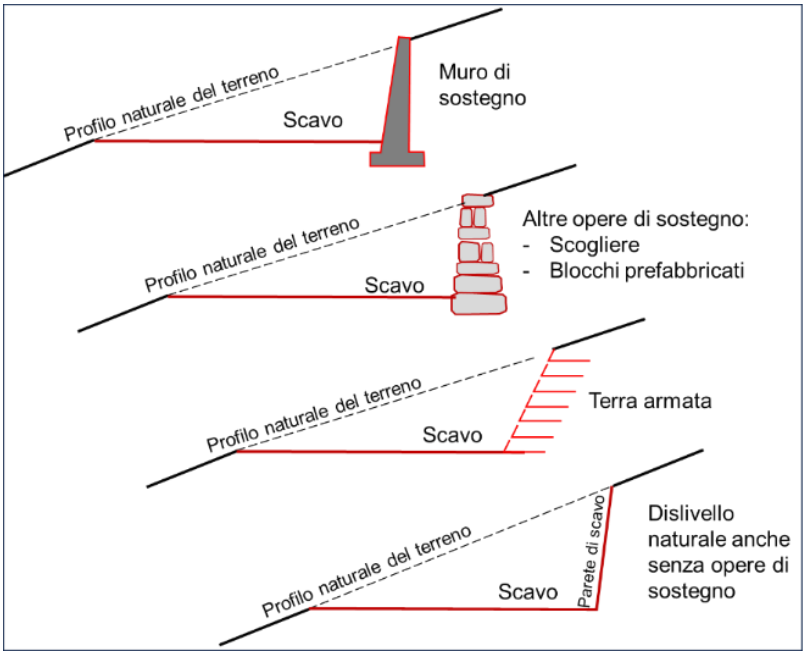


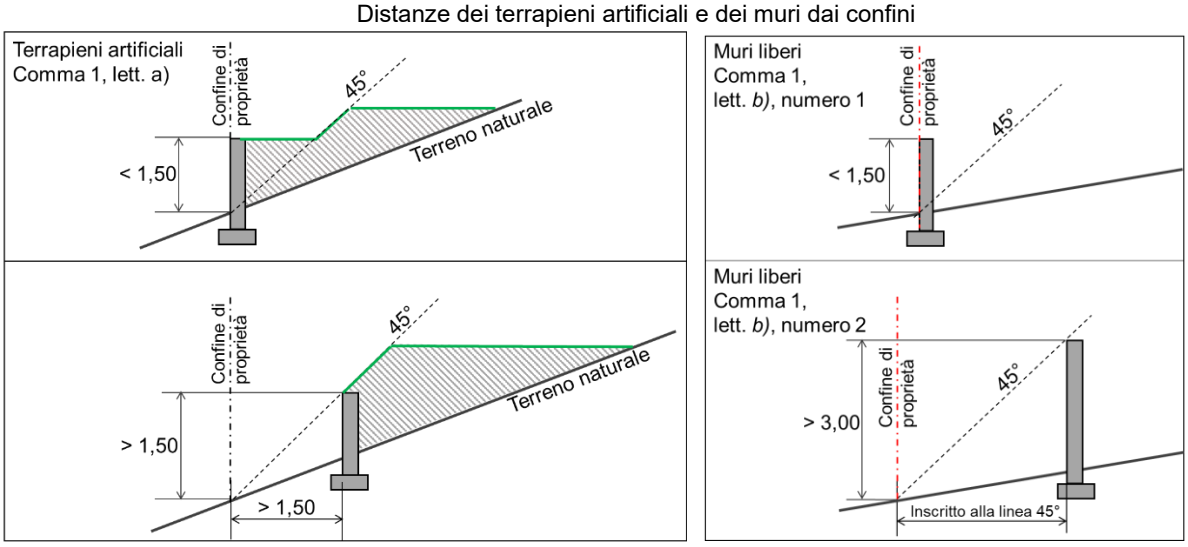
fig m3

Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini

Art. 10, comma 1, lettera *a)* e lettera *b)*, dell'Allegato 2 alla deliberazione n. 2023/2010:

1. *I terrapieni artificiali, i muri liberi e i muri di sostegno, di cui all'articolo 9, comma 1, devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini:*
   - a) *terrapieni artificiali: devono essere interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà. E' fatta salva la facoltà di realizzare il terrapieno a confine se l'altezza dello stesso è inferiore a 1,50 m;*
   - b) *muri liberi:*
     1) *possono essere realizzati anche a confine se la loro altezza non è superiore a 3.00 m;*
     2) *devono essere interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà - se la loro altezza supera i 3.00 m.;*
   - c) *……omissis ……..*
2. *Sono ammesse distanze inferiori con il consenso del proprietario finitimo.*

Art. 10
Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini



NB! Posto che l'art. 10 non impone alcuna distanza per terrapieni di altezza inferiore a m 1,50, per muri liberi di altezza inferiore a m. 3,00 e per muri di sostegno di qualsiasi altezza, che pertanto possono essere realizzati a confine senza consenso del proprietario finitimo, il

comma 2 riguarda il consenso del proprietario finitimo quando le altezze superano quelle prescritte.
A tal proposito il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT ha elaborato un interessante parere sull'argomento del consenso che si riporta di seguito:

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

Spett.le
COMUNITÁ ROTALIANA-KÖNIGSBERG
Commissione per la Pianificazione territoriale
e il Paesaggio (CPC)
SEDE

e, p.c. Spett.le
CONSORZIO DEI COMUNI TRENTINI
S013 / 2021 / 1.2 – 2010 – 92 / CB - LC
Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

S013 / 2021 / 1.2 – 2010 – 92 / CB - LC
Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta)

Oggetto: Comunità della Rotaliana Königsberg - Richiesta parere in merito alle distanze dei terrapieni e dei muri dai confini – Consenso del proprietario finitimo.

In riferimento alla Vs. nota prot. n. 9875 di data 27 agosto 2021 (nostro prot. n. 624573 di data 27 agosto 2021) richiedente un parere in merito alle distanze dei terrapieni e dei muri da confini, lo scrivente Servizio rileva quanto segue.
L'intervento proposto prevede la realizzazione di una terra armata (di altezza massima pari a 2,20metri ed inferiore a 3,00metri consentiti) lungo il confine a valle della proprietà al fine di permettere la coltivazione del fondo in sicurezza. Il progetto sarà controfirmato anche da parte del proprietario del fondo confinante che acconsente alla realizzazione dell'opera.
L'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 detta le disposizioni provinciali in materia di distanze a termini dell'articolo 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio 2008).
L'Allegato in esame disciplina la materia delle distanze minime tra edifici, degli edifici dai confini e quelle dei terrapieni e murature e dei muri dai confini e dagli edifici, definendo, altresì, i criteri di misurazione delle distanze.
L'articolo 10 dispone che i terrapieni artificiali, i muri liberi e i muri di sostegno di cui all'articolo 9, comma 1 devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini:
a) terrapieni artificiali: devono essere interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dall'intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà. E' fatta salva la facoltà di realizzare il terrapieno a confine se l'altezza dello stesso è inferiore a 1,50metri;
b) muri liberi:
1) possono essere realizzati anche a confine se la loro altezza non è superiore a 3,00metri;
2) devono essere interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dall'intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà se la loro altezza supera i 3,00metri.
c) muri di sostegno: possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.
Sono ammesse distanze inferiori con il consenso del proprietario finitimo.

Ai sensi dell'articolo 9, si considerano:
a) terrapieni artificiali, i terrapieni artificiali o rilevati, le opere in terra artificialmente create dall'uomo con i relativi muri di contenimento, terre armate o scogliere che costituiscono costruzione rilevante ai fini delle distanze;
b) muri liberi, i muri che non hanno funzione di sostegno quali muri di cinta o di confine;
c) muri di sostegno, i muri di sostegno del terreno naturale e le altre opere di sostegno delle pareti di scavo o comunque di dislivelli naturali che sono realizzate al di sotto del profilo naturale del terreno sovrastante quali le scogliere e le terre armate.
Ciò posto si osserva che, per quanto concerne le distanze degli edifici dai confini, l'articolo 8, comma 1 (Distanze degli edifici dai confini) dell'Allegato 2 in argomento stabilisce che distanze dai confini inferiori rispetto a quelle fissate per le varie fattispecie in rapporto alle distanze stabilite tra gli edifici sono ammesse previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

Il consenso del proprietario finitimo per la deroga al rispetto delle distanze dal confine nel caso di edifici necessita, per espressa previsione normativa, dell'intavolazione al Libro fondiario, la quale determina effetto costitutivo del relativo diritto. Diversamente, l'intavolazione del predetto consenso non è richiesta espressamente qualora trattasi della realizzazione di terrapieni artificiali o di muri a distanza inferiore dal confine.
A fronte di quanto sopra, si ha quindi ragione di ritenere che la forma dell'espressione di tale volontà sia libera, in quanto non specificata dalla disposizione normativa testé riportata, e conseguentemente la stessa potrebbe consistere, come ipotizzato da codesta spettabile CPC, anche in una dichiarazione (firma) apposta sugli elaborati progettuali dal soggetto che acconsente alla realizzazione dell'opera ad una distanza inferiore dai confini rispetto a quella fissata dalle norme, oppure in un atto dichiarativo corredato da sottoscrizione da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio formulata dal confinante.
Con la presente si porgono distinti saluti.

VISTO: IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
- dott.ssa Lucia Frenguelli -

IL DIRIGENTE
- arch. Angiola Turella -
Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, c. 4bis 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)

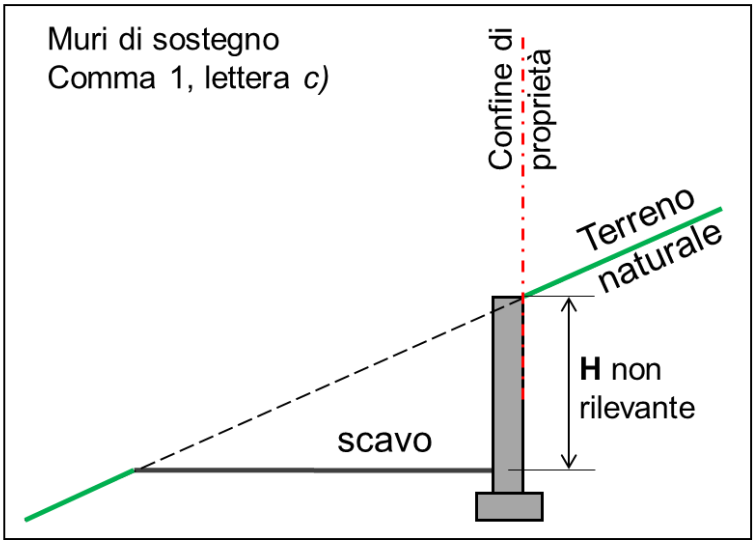
Muri di sostegno

Art. 10, comma 1, lettera *c),* dell'Allegato 2 alla deliberazione n. 2023/2010:

1. *I terrapieni artificiali, i muri liberi e i muri di sostegno, di cui all'articolo 9, comma 1, devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini:*
   ……omissis ……...

c) muri di sostegno: possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.

Art. 10
Distanza dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini



Particolarità

La realizzazione di un terrapieno artificiale in sopraelevazione di un muro di sostegno a confine esistente alla data di entrata in vigore della deliberazione n. 2023/2010, è consentita alle condizioni di cui all'art.10, comma 1, lett. *a)* (altezza non superiore a m 1,50). Parimenti è consentita la realizzazione di un muro libero alle condizioni di cui all'art.10, comma 1, lett. *b)*, punto 1 (altezza non superiore a m 3,00).

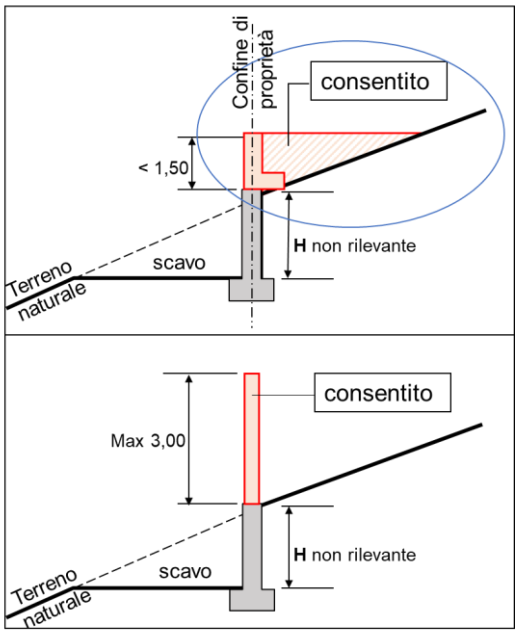


fig m4

Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno.

Art. 11 dell'Allegato 2 alla deliberazione n. 2023/2010:

1. Le distanze tra le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente per non meno di 4 ore continuative giornaliere delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, e i terrapieni artificiali, con esclusione delle intercapedini, devono risultare:

a) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 0,30 m e 3,00 m;

b) tali che i terrapieni artificiali siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

2. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri liberi devono risultare:

a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1.00 m;

b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,00 m e 3,00 m;

c) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

3. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia, devono risultare:

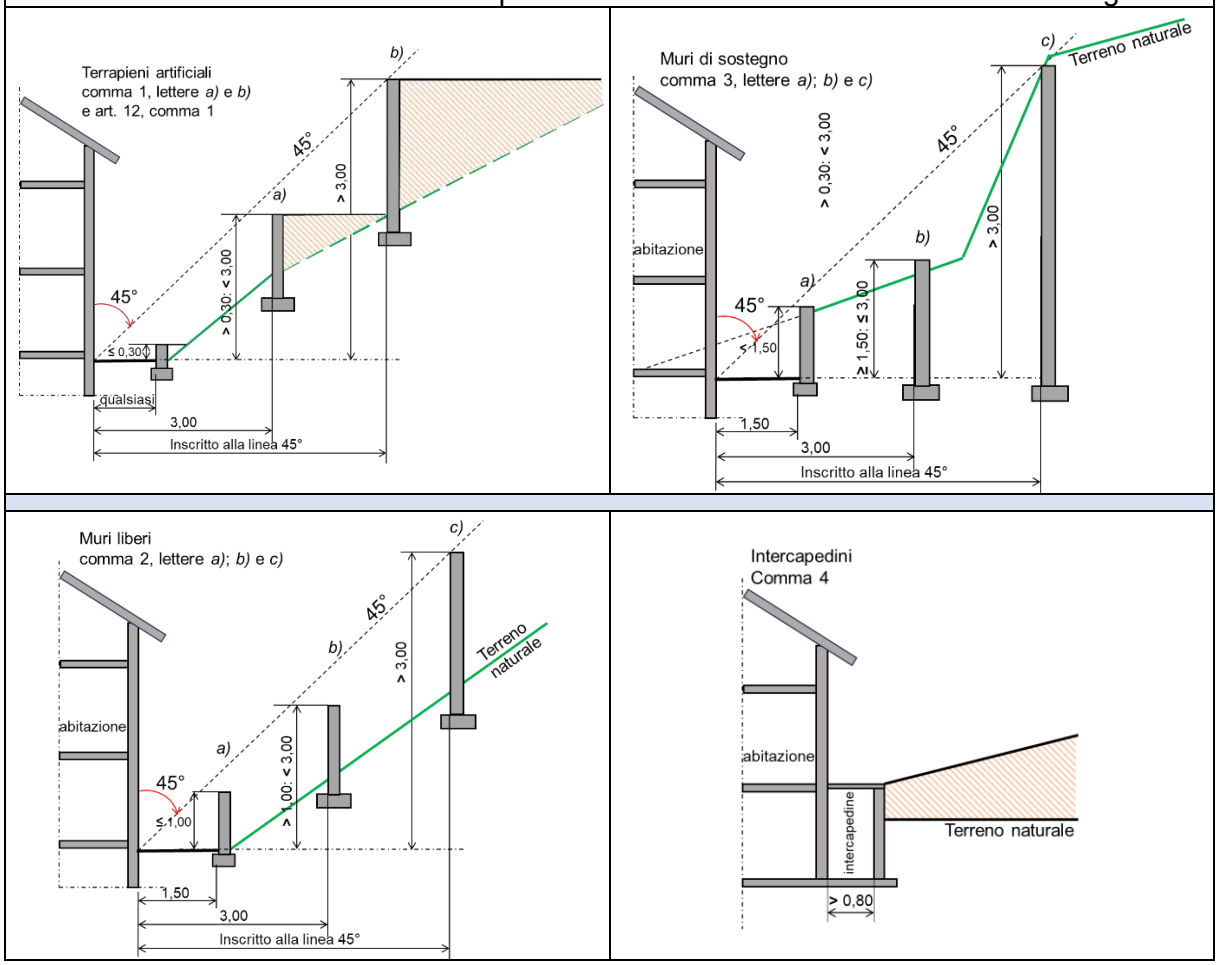
a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1.50 m;

b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,50 m e 3.00 m.;

c) tali che i muri di sostegno o la parete di scavo siano interamente inscritti alla linea a 45° - avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio - se la differenza di quota è superiore a 3,00 m.

4. In alternativa a quanto previsto dai commi precedenti, è consentito realizzare intercapedini aerate ed accessibili della larghezza minima di 80 cm adiacenti all'edificio. Le eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali. Sono fatte salve eventuali deroghe ammesse dalle norme igienico-sanitarie.

Art. 11
Distanza delle abitazioni dai terrapieni artificiali dai muri liberi e dai muri di sostegno



Distanze degli edifici non adibiti ad abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno.

Art. 12 dell'Allegato 2 alla deliberazione n. 2023/2010:

1. Per le distanze tra gli edifici non adibiti ad abitazione o alla presenza permanente delle persone e i terrapieni artificiali, si applica il comma 1 dell'articolo 11.

2. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri liberi devono risultare:

a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3.00 m;

b) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

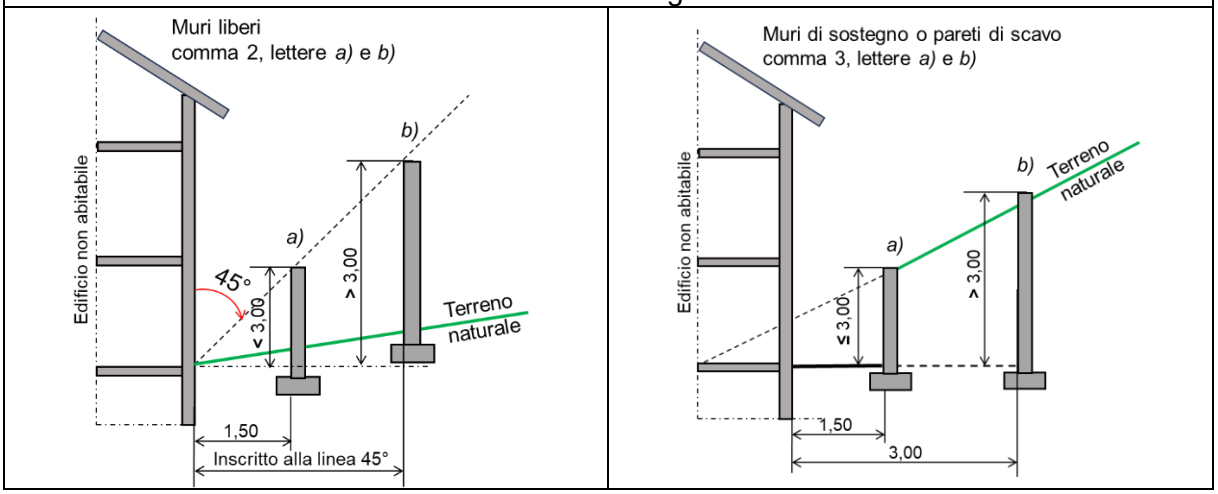
3. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia:

a) di almeno 1.50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3.00 m;

b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è superiore a 3,00 m.

4. Si applica il comma 4 dell'articolo 11.

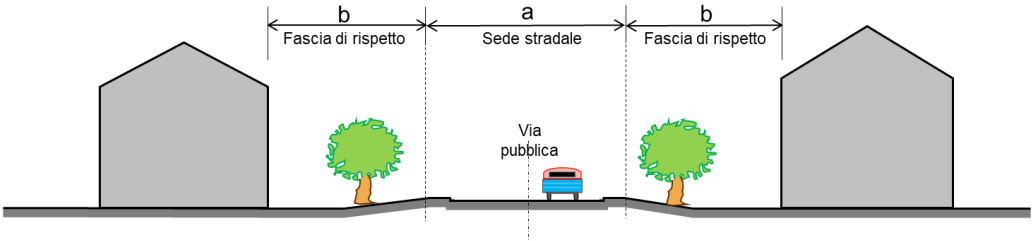
Art. 12
Distanze degli edifici non adibiti ad abitazione dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno



TITOLO IV - DISTANZE TRA FABBRICATI TRA I QUALI SONO INTERPOSTE SRADE E FASCE DI RISPETTO STRADALE
CAPO I - DISTANZE TRA FABBRICATI TRA I QUALI SONO INTERPOSTE SRADE

Distanze tra i fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli

Art. 9, secondo periodo, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444
…….. omissis……
Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.



Per **a** (Sede stradale)	**b** (Fasia di rispetto)
Minore m 7,00	m 5,00
Maggiore m 7,00 e minore m 15,00	m 7,50
Maggiore m 15,00	m 10,00

fig. r1

Questa disposizione del D.M. n. 1444/1968 è specificatamente volta al processo di formazione del Piano Regolatore Generale (PRG) e relativi Piano Attuativi (PA).
Infatti il D. M. stabilisce:

Art. 1. del D.M. n 1444/1968 - Campo di applicazione.
Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

CAPO II - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Fasce di rispetto stradale - riferimenti
Deliberazione della G.P. n. 909 del 3 febbraio 1995, come riapprovata con deliberazione n. 890 del 5 maggio 2006 e modificata con deliberazione n. 1427 del 1° luglio 2011 e da ultimo con deliberazione n. 2088 del 4 ottobre 2013.

Limiti di utilizzo.
Art. 6, dell'Allegato parte integrante delle deliberazioni sopra riportate:

Comma 1

1. *Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova costruzione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione di quella relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete, agli impianti di manutenzione stradale.*
   La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale.

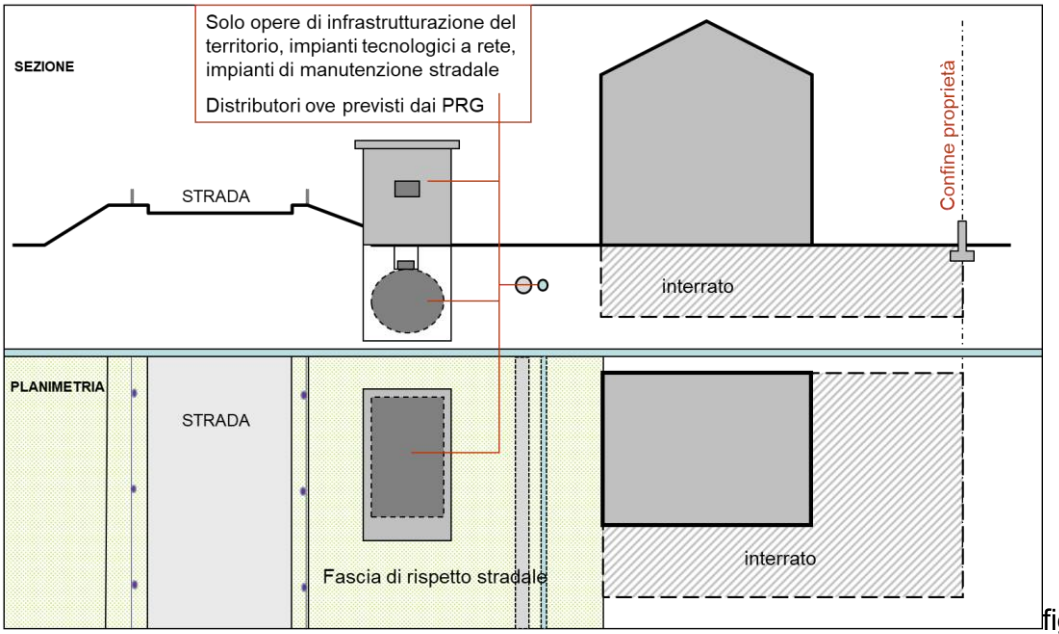


fig. r2

Opere di infrastrutturazione del territorio
Riferimento al DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. (RUEP)
Art. 11 Opere di infrastrutturazione del territorio
1.Ai fini dell'articolo 79 della legge provinciale e ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera z), della medesima legge, si considerano opere di infrastrutturazione del territorio le seguenti opere:
- *a) le opere di urbanizzazione primaria;*
- *b) la viabilità, ivi compresi eventuali raccordi, le aree per la manutenzione stradale con i relativi impianti;*
- *c) i cimiteri, comprese le vie di accesso, le relative aree di parcheggio e gli edifici funzionali alla conduzione cimiteriale;*
- *d) le aree per elisoccorso;*
- *e) i manufatti di presidio civile per la sicurezza del territorio e i manufatti speciali per la ricerca scientifica;*
- *f) gli impianti di produzione, trasformazione e distribuzione di energia e le relative reti;*
- *g) le piste ciclabili e i relativi spazi di sosta e ristoro realizzati ai sensi della disciplina provinciale di settore;*

h) i percorsi escursionistici e ciclo-pedonali, anche finalizzati alla pratica di sport invernali, le infrastrutture ricreative e altri percorsi finalizzati ad attività sportive e ricreative, che presentano le caratteristiche delle piste di dimensioni limitate previste dalla disciplina provinciale in materia di impianti a fune, a esclusione dei bike-park;

i) gli impianti di trasporto a fune e le piste da sci da realizzare nelle aree sciabili e le infrastrutture strettamente connesse agli sport invernali;

j) gli impianti di distribuzione di carburante;

k) gli impianti di depurazione delle acque reflue e gli impianti destinati alla gestione dei rifiuti;

l) gli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva e di telecomunicazione e le relative strutture;

m) tutte le opere e gli interventi, diversi da quelli elencati in questo comma, che sono espressamente qualificati come opere di infrastrutturazione dalla normativa vigente.

2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 79 della legge provinciale, è necessaria la presenza di una la specifica previsione urbanistica per la realizzazione delle opere e degli interventi di cui al comma 1, lettera a), limitatamente agli spazi di sosta o parcheggio e alle piazzole di sosta per i mezzi pubblici, lettere b), c), d), e), f), limitatamente agli edifici funzionali e fatta eccezione per le cabine elettriche di trasformazione, g), limitatamente ai manufatti destinati a bicigrill, e j).

3. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 79 della legge provinciale, la realizzazione delle opere previste dal comma 1, lettera k) deve avvenire nel rispetto della disciplina provinciale in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

NOTE AL TESTO

Il comma 2 è stato così modificato dall'art. 3 del d.p.p. 25 maggio 2018, n. 6-81/Leg.

Comma 2

2. Nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come "esistenti" all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento, individuate dai piani regolatori generali, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

Nelle fasce di rispetto delle STRADE ESISTENTI all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento possono essere realizzati:

1. **ampliamento di edifici esistenti sia dentro che fuori terra;**
2. **nuovi edifici**

Condizioni:

Per tutti gli interventi:

- siano ricadenti in zone specificatamente destinate all'insediamento individuate dai PRG;
- previo parere della Commissione edilizia;
- rispetto degli indici edilizi;
- non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.
- **solo se preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno l'allineamento**.

Per l'ampliamento di edifici esistenti isolati:

- purché l'ampliamento non si avvicini ulteriormente al ciglio stradale.

Allineamento

Uno degli aspetti rilevanti per l'edificazione in fascia di rispetto è l'individuazione dell'allineamento.

Art. 3, comma 6, lett. *l)* del RUEP

l) allineamento degli edifici o fabbricati: allineamento degli edifici o costruzioni indicato dal PRG o dai piani attuativi con riferimento al fronte strada o ad altri spazi pubblici; nelle aree urbane consolidate per allineamento esistente si intende quello prevalente sul medesimo fronte strada o sul fronte strada compreso tra due incroci entro cui si colloca l'edificio;

Con riferimento alla definizione dell'art. 3, comma 6, lett. *l)* del RUEP, a parte l'allineamento graficamente rappresentato sugli strumenti urbanistici (PRG o PA), che costituisce un limite da rispettare per la nuova edificazione, *nelle aree urbane consolidate, per allineamento esistente si intende quello prevalente sul medesimo fronte strada*.

La valutazione di questo allineamento sul fronte strada spetta alla commissione edilizia comunale.

Si precisa quindi che gli esempi illustrati nelle seguenti figure sono puramente indicativi in quanto, ai sensi dell'art. 6, comma 2 dell'Allegato parte integrante alla Deliberazione della G.P. n. 909 del 3 febbraio 1995 e ss.mm. gli interventi in fascia di rispetto "*sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale*" alla quale spetta valutare la preesistenza di fabbricati "*rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione*".

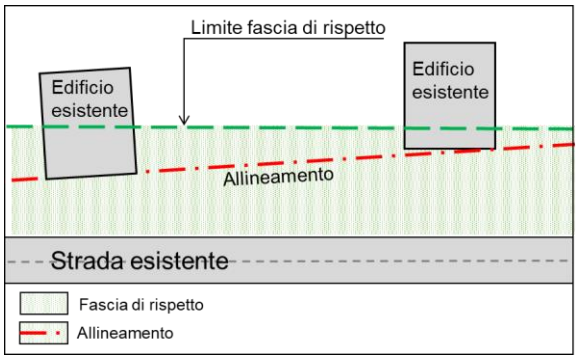


Fig r3a

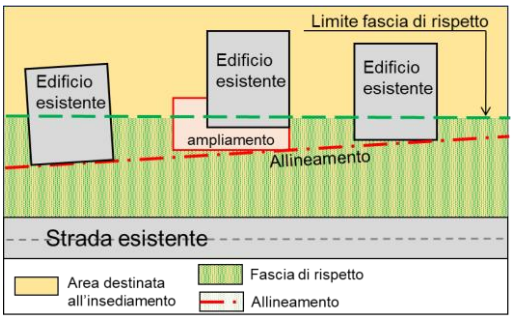


Fig r3b

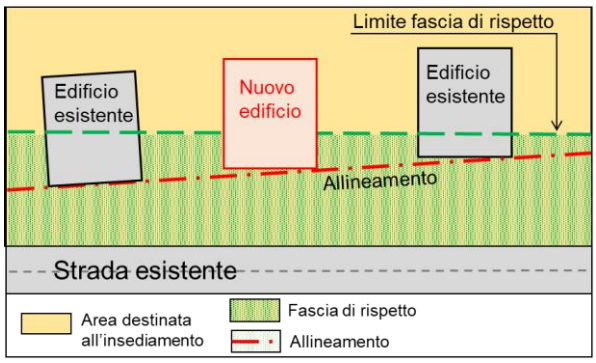


Fig r3c

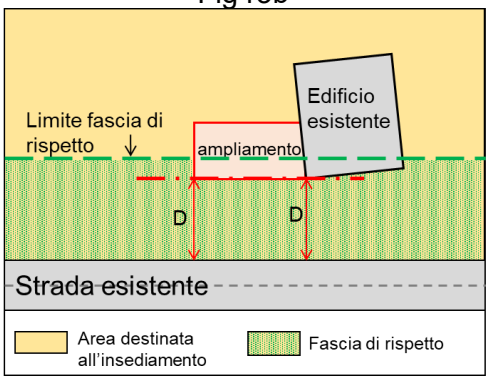


Fig r3d

Commi 3, 4 e 5

3. Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle di cui al comma precedente, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al PUP:

a. ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;

a bis) la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purché sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;

b. demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.

4. L'entità massima degli ampliamenti di cui al comma 3 è determinata dalla pianificazione comunale.

5. In carenza della disciplina di cui al comma 4, l'entità massima di ampliamento è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico provinciale 1987 (9 dicembre 1987). Nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico, la predetta misura massima di ampliamento può formare oggetto di deroga, ai sensi degli articoli 104 e 105 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22.[11]

Nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle del precedente comma 2 (cioè STRADE DI PROGETTO O DA POTENZIARE, oppure STRADE ESISTENTI ALL'ESTERNO DELLE ZONE SPECIFICATAMENTE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO) possono essere realizzati interventi **solo su edifici già esistenti quali:**

a): ampliamento di edifici esistenti sia dentro che fuori terra, a condizione che l'ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dell'edificio

[11] Ora: artt. 97 e 98, della l.p. n. 15/2015 e art. 53 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale

preesistente. Questa condizione vale anche per l'ampliamento di interrati esistenti che, ancorché fossero più vicini alla strada della parte emergente, non possono superare il limite di quest'ultima;

a bis): fabbricati pertinenziali di edifici esistenti a condizione di adeguata motivazione e previo parere favorevole della commissione edilizia, purché sia aumentata la distanza dal ciglio strada rispetto alla parte emergente;

b) demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dell'edificio preesistente.

- **E' ammesso ampliamento: come da PRG.**
- In carenza della disciplina del PRG, è ammesso l'ampliamento max del 20% del volume preesistente alla data di entra in vigore del PUP 1987 (9 dicembre 1987).
- In caso di edifici pubblici o di interesse pubblico la misura del 20% può essere oggetto di deroga.

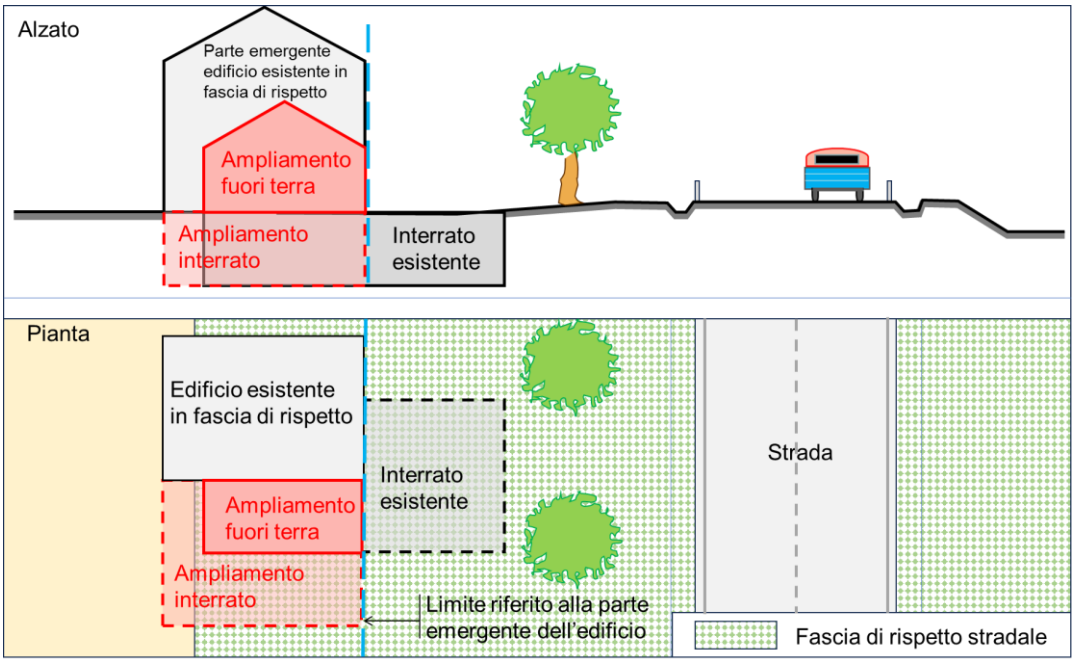


fig r4

Commi 6 e 7

6. Sono comunque consentite:
- *a. la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'articolo 9, 1°comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;*
- *b. la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico di cui agli articoli 104 e 105 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22[12], secondo le procedure del medesimo articolo.*
- *c. la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'articolo 113 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1[13].*

7. Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi, ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

Sono comunque consentite nelle fasce di rispetto di TUTTE LE STRADE:

a) **la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno,** a condizione che siano pertinenza di edifici residenziali, ai sensi dell'art. 9,

[12] Ora: artt. 97 e 98, della l.p. n. 15/2015 e art. 53 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale

[13] Ora: art. 99, della l.p. n. 15/2015.

comma 1 della l. 24 marzo 1989, n. 122, per una quantità massima al raggiungimento dello standard minimo di parcheggio;

b) **la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage** a condizione che siano pertinenza di opere pubbliche o di interesse pubblico;
c) **la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.**

Tutti gli interventi ammessi, ivi compresi i nuovi accessi, sono subordinati al parere favorevole dell'Ente competente alla gestione della strada.

A cura di:
arch. Giorgio Melchiori
con la *Commissione tecnica urbanistica e governo del territorio* del Consorzio dei Comuni trentini