



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
dell'Ufficio Edilizia Privata
del Progetto Ecobonus e riqualificazione
edilizia**

OGGETTO: Indicazione operativa

**Regime delle distanze, dei titoli edilizi e rilevanza ai fini del calcolo
della Sun/Sul per la costruzione di manufatti quali pergolati, pergo-
tende e simili.**

Premesso che,

- l'art.3 comma 1 lett.s) della L.P.15/2015 definisce la "costruzione" come "qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, della stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico. Costituiscono costruzione, oltre agli edifici e ai fabbricati, anche pertinenziali, i muri e gli altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici;"
- l'art.3 comma 1 lett.t) della L.P.15/2015 definisce "edificio o fabbricato" come "qualsiasi manufatto che origina un volume edilizio o una superficie coperta;"
- l'art.3 comma 6 lett.o) del D.P.P.8-61/LEG d.d.19/5/2017 e s.m. definisce il "volume edilizio" come "volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio";
- l'art.3 comma 5 lett.b) del D.P.P.8-61/LEG d.d.19/5/2017 e s.m. definisce la "superficie coperta" come la "superficie delimitata dalla proiezione del sedime dell'edificio sul piano orizzontale, comprensiva dell'intera superficie degli aggetti rilevanti ai fini delle distanze";
- l'art. 3, comma 4, lett. b) del D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. e ss.mm. definisce la "costruzione accessoria" come la "costruzione di limitate dimensioni, accessoria alla funzione principale dell'edificio o all'attività dell'area, quali depositi attrezzi, piccoli fienili e legnai realizzati secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali, serre solari e bussole d'ingresso aventi profondità massima di 2,00 metri, pensiline con sporgenza non superiore a 2,00



metri e tettoie, se previste dal PRG, di superficie, come risultante dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale, inferiore a 15,00 metri quadrati; dette costruzioni sono prive di volume urbanistico (Vt) o superficie utile netta (SUN)";

- le disposizioni provinciali in materia di distanze di cui all'Allegato 2 della D.G.P.2023/2010 e s.m. riguardano, come specificato all'art.1 comma 1 della predetta Deliberazione, le distanze minime tra edifici, degli edifici dai confini e dei terrapieni e muri dai confini e dagli edifici;

Considerato che all'interno delle norme provinciali non è presente la definizione di alcuni elementi edilizi quali i pergolati, pergotende, tende su palo ecc., è stato redatto il seguente documento al fine di definirne chiaramente il regime delle distanze, dei titoli edilizi e della loro rilevanza ai fini del calcolo della superficie utile/lorda.

A)Pergolato

Definizione

Il pergolato costituisce una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste in una impalcatura, generalmente di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone; il pergolato è quindi una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore.

Quando il pergolato viene coperto nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura permanente (realizzata con qualsiasi materiale) esso viene assimilato a una tettoia (rif.punto B).

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

Il pergolato non rileva ai fini della determinazione della superficie utile lorda/netta e non determina pertanto alcun aumento di carico urbanistico.

Regime autorizzatorio

Il pergolato, se di pertinenza di un edificio, rientra tra le attività di edilizia libera di cui all'art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015. Nel caso invece non sia pertinenza di un edificio è soggetto alla presentazione di Cila, di cui all'art.78bis della L.P.15/2015.

Distanze

Con riferimento al regime delle distanze, il pergolato, trattandosi di costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.s) della L.P.15/2015, è soggetto alla disciplina sulle distanze dettata dal codice civile.

B)Tettoia

Definizione

La tettoia, ai sensi di quanto disposto dall'art.1 punto 1.3 del Regolamento edilizio comunale di Trento, è definita come un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da montanti verticali di sostegno.

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

La tettoia, ad eccezione per le strutture disciplinate dai commi 2.8, 2.9, 2.10 dell'art.3 delle NTA del PRG (rif. Art.3 punto 2.11 delle NTA del PRG), costituisce aumento di superficie utile lorda e, di conseguenza, anche di superficie utile netta, in quanto la definizione di Sul, di cui all'art.3 c.6 lett.m) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/05/2017 e ss.m.., non contempla tra le esclusioni le tettoie.



Regime autorizzatorio

Le tettoie sono soggette alla domanda di Permesso di costruire di cui all'art.80 della L.P.15/2015.

Distanze

Con riferimento al regime delle distanze, la tettoia, rientrando nella definizione di "edificio" di cui all'art.3 comma 1 lett.t) della L.P.15/2015 in quanto rilevante ai fini della determinazione della superficie coperta, è soggetta alla disciplina delle distanze di cui all'Allegato 2 della D.G.P.2023/2010 e ss.mm..

Fanno però eccezione le tettoie riconducibili ai manufatti di cui all'art.3 punto 4.8 bis delle NTA del PRG ("depositi attrezzi e legnaie", "spazi comuni per il deposito biciclette" e "spazi per la raccolta dei rifiuti" localizzati all'esterno degli edifici e "strutture per manifestazioni temporanee, attrezzature ed elementi di arredo pertinenziali ad attività di somministrazione" previsti dall'art.51 del REC) per i quali si applicano le disposizioni dell'art.7 all'Allegato 2 della D.G.P.2023/2010 e ss.mm. (manufatti accessori).

C) Pergola con tenda (pergo-tenda)

Definizione

La pergola con tenda possiede degli elementi peculiari che la differenziano sia dal percolato che dalla tettoia. Nel caso di una "pergo-tenda" l'opera principale non è la struttura in sé ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno della unità abitativa, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. La copertura, considerato il carattere retrattile della tenda, non deve presentare elementi di fissità, stabilità e permanenza.

Nella interpretazione che di detto manufatto dà la giurisprudenza, la pergotenda consiste in una struttura di ridotte dimensioni, con finalità di arredo o riparo, mentre non potrebbe qualificarsi come pergotenda un manufatto di dimensioni tali da arrecare una visibile alterazione al prospetto e alla sagoma dell'edificio.

Si specifica che non si può parlare di pergo-tenda nel caso la copertura sia costituita da lamelle fisse che possono essere ruotate per consentire il passaggio del sole e aria ma non hanno il carattere "retrattile": una siffatta copertura non è riconducibile a una tenda e la struttura non ha, quindi, la mera funzione di sostegno di una tenda o di una pergola (vegetale o artificiale).

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

Considerato il carattere retrattile della tenda la pergo-tenda, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso e stabilmente configurato, non dà origine ad un organismo edilizio connotantesi per la creazione di un nuovo volume o superficie e non può pertanto essere qualificata come una "nuova costruzione".

La pergo-tenda non rileva pertanto ai fini della determinazione della superficie utile lorda/netta e non determina alcun aumento di carico urbanistico.

Regime autorizzatorio

La pergotenda, non essendo compresa né tra gli interventi liberi di cui all'art.78 della L.P.15/2015, né tra quelli soggetti a permesso di costruire di cui all'art.80 né tra quelli soggetti a Scia di cui all'art.85 della L.P.15/2015, è soggetta alla preventiva presentazione di Cila, di cui all'art.78bis) della L.P.15/2015.



Nel caso invece la tenda non abbia carattere retrattile la pergo-tenda si qualifica come tettoia e, pertanto, soggetta alla presentazione di Permesso di costruire (rif.punto B).

Distanze

Con riferimento al regime delle distanze, la pergo-tenda, trattandosi di costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.s) della L.P.15/2015, è soggetta alla disciplina sulle distanze dettate dal codice civile.

D) Gazebo

Definizione

Il gazebo, nella sua tipica configurazione, è una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore e aperta ai lati, realizzata con struttura portante in ferro battuto, in alluminio, in legno o altro materiale; il gazebo ha la funzione di migliorare la fruibilità degli spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

Il gazebo, nel caso in cui rispetti i limiti dimensionali e le caratteristiche costruttive di cui all'art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015 e art.26 del D.P.P.8-61/leg d.d.19/5/2017 e ss.mm., si configura come "costruzione accessoria" di cui all'art.3 comma 4 lett.b) del D.P.P.8-61/leg d.d.19/5/2017 e ss.mm. e, pertanto, non rileva ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda.

Nel caso il gazebo non rispetti invece i limiti dimensionali e le caratteristiche costruttive di cui sopra, lo stesso è assimilato ad una tettoia e, pertanto, rileva ai fini della determinazione della superficie utile netta e lorda (rif.Punto B).

Regime autorizzatorio

Il gazebo, nel caso in cui rispetti i limiti dimensionali e le caratteristiche costruttive di cui all'art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015 e art.26 del D.P.P.8-61/leg d.d.19/5/2017 e ss.mm., rientra nella attività edilizia libera di cui al predetto art.78.

Nel caso in cui il gazebo non rispetti invece i limiti dimensionali e le caratteristiche costruttive di cui sopra, lo stesso è assimilato ad una tettoia e, pertanto, è soggetto alla domanda di Permesso di costruire di cui all'art.80 della L.P.15/2015 (rif.Punto B).

Distanze

Il gazebo, nel caso in cui rispetti i limiti dimensionali e le caratteristiche costruttive di cui all'art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015 e art.26 del D.P.P.8-61/leg d.d.19/5/2017 e ss.mm., è soggetto alla disciplina sulle distanze dettate dal codice civile.

Nel caso il gazebo non rispetti invece i limiti dimensionali e le caratteristiche costruttive di cui all'art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015 e art.26 del D.P.P.8-61/leg d.d.19/5/2017 e ss.mm., lo stesso è assimilato ad una tettoia e, pertanto, soggetto alla disciplina delle distanze di cui all'Allegato 2 della D.G.P.2023/2010 e s.m. (rif.Punto B).

E) Serra solare (o bioclimatica)

Definizione

La definizione di serra solare è quella di cui all'art.1 punto 1.5 del Regolamento edilizio comunale di Trento.

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

La serra solare, nel caso in cui rispetti le condizioni fissate all'art.1 punto 1.5 del Rec ed abbia una profondità massima di 2 metri (art.3 comma 4 lett.b) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm.) non rileva ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda



in quanto “costruzione accessoria” ai sensi dell’art.3 comma 4 lett.b) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm..

Nel caso in cui la serra solare non rispetti le condizioni fissate all’art.1 punto 1.5 del Rec e/o non abbia profondità massima di 2 metri, la stessa rileva ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda.

Regime autorizzatorio

La serra solare, nel caso non rilevi ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda, non essendo compresa né tra gli interventi liberi di cui all’art.78 della L.P.15/2015, né tra quelli soggetti a permesso di costruire di cui all’art.80 né tra quelli soggetti a Scia di cui all’art.85 della L.P.15/2015, è soggetta alla preventiva presentazione di Cila, di cui all’art.78 bis della L.P.15/2015.

Nel caso invece rilevi ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda, sarà soggetta alla preventiva presentazione di domanda di permesso di costruire di cui all’art.80 della L.P.15/2015.

Distanze

Con riferimento al regime delle distanze, la serra solare, rientrando nella definizione di “edificio” di cui all’art.3 comma 1 lett.t) della L.P.15/2015 in quanto rilevante ai fini della determinazione del volume edilizio (art.3 comma 6 lett.o) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm.), è soggetta alla disciplina delle distanze di cui all’Allegato 2 della D.G.P.2023/2010 e ss.mm..

F) Bussola di ingresso

Definizione

La definizione di bussola di ingresso è quella di cui all’art.1 punto 1.4 del Regolamento edilizio comunale di Trento.

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

La bussola di ingresso, nel caso in cui rispetti le condizioni fissate all’art.1 punto 1.4 del Rec ed abbia una profondità massima di 2 metri (art.3 comma 4 lett.b) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm.) non rileva ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda.

Nel caso in cui la bussola di ingresso non rispetti le condizioni fissate all’art.1 punto 1.4 e/o non abbia profondità massima di 2 metri, la stessa rileva ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda.

Regime autorizzatorio

La bussola di ingresso, nel caso non rilevi ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda, non essendo compresa né tra gli interventi liberi di cui all’art.78 della L.P.15/2015, né tra quelli soggetti a permesso di costruire di cui all’art.80 né tra quelli soggetti a Scia di cui all’art.85 della L.P.15/2015, è soggetta alla preventiva presentazione di Cila, di cui all’art.78bis della L.P.15/2015.

Nel caso invece rilevi ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda, sarà soggetta alla preventiva presentazione di domanda di permesso di costruire di cui all’art.80 della L.P.15/2015.

Distanze

Con riferimento al regime delle distanze, la bussola di ingresso, rientrando nella definizione di “edificio” di cui all’art.3 comma 1 lett.t) della L.P.15/2015 in quanto rilevante ai fini della determinazione del volume edilizio (art.3 comma 6 lett.o) del



D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm.), è soggetta alla disciplina delle distanze di cui all'Allegato 2 della D.G.P.2023/2010 e ss.mm..

G) Tenda da sole avvolgibile (priva di sostegni a palo)

Definizione

La tenda da sole avvolgibile è una struttura retrattile, ancorata alla parete di un edificio, avente la funzione di proteggere da sole e/o intemperie e garantire pertanto una migliore fruibilità dello spazio esterno (balconi/terrazze/giardini ecc).

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

La tenda non è rilevante ai fini del calcolo della superficie utile linda e netta di cui all'art.3 comma 6 lett. m) e n) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm. e non determina pertanto alcun aumento di carico urbanistico.

Regime autorizzatorio

Ai sensi di quanto disposto dall'art.78 comma 3 lett.e) della L.P.15/2015 le tende in oggetto nelle aree di tutela ambientale o soggette alla disciplina dei beni culturali o comprese negli insediamenti storici sono soggette a Comunicazione al Comune solo nel caso in cui rispettino le condizioni di cui all'art.1 punto 1.6 del Regolamento edilizio comunale di Trento; in caso contrario sono soggette a Cila di cui all'art.78bis della L.P.15/2015 (in quanto non comprese né tra gli interventi liberi di cui all'art.78 della L.P.15/2015, né tra quelli soggetti a permesso di costruire di cui all'art.80 né tra quelli soggetti a Scia di cui all'art.85 della L.P.15/2015).

Al di fuori delle predette aree (tutela ambientale/soggette alla disciplina dei beni culturali/ insediamenti storici), l'installazione delle tende in oggetto rientra nella attività edilizia libera di cui all'art.78 comma 2 della L.P.15/2015.

Distanze

Con riferimento al regime delle distanze, la tenda, trattandosi di costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.s) della L.P.15/2015, è soggetto alla disciplina sulle distanze dettate dal codice civile (si specifica che si fa riferimento alla tenda ritratta e non alla tenda aperta).

H) Tenda da sole su palo

Definizione

La tenda da sole su palo è una struttura retrattile che, per esigenze di stabilità, ha necessità di appoggi a terra; tali appoggi devono far parte della struttura della tenda. La tenda è ancorata alla parete di un edificio e ha la funzione di proteggere da sole e/o intemperie, garantendo pertanto una migliore fruibilità dello spazio esterno (balconi/terrazze/giardini ecc).

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

La tenda su palo non è rilevante ai fini del calcolo della superficie utile linda e netta di cui all'art.3 comma 6 lett. m) e n) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.sm. e non determina pertanto alcun aumento di carico urbanistico.

Regime autorizzatorio

La tenda su palo non essendo compresa né tra gli interventi liberi di cui all'art.78 della L.P.15/2015, né tra quelli soggetti a permesso di costruire di cui all'art.80 né tra quelli soggetti a Scia di cui all'art.85 della L.P.15/2015, è soggetta alla preventiva presentazione di Cila, di cui all'art.78bis della L.P.15/2015.



Distanze

Con riferimento al regime delle distanze, la tenda su palo, trattandosi di costruzione ai sensi dell'art.3 comma 1 lett.s) della L.P.15/2015, è soggetto alla disciplina sulle distanze dettate dal codice civile.

I) Depositi attrezzi e legnaie

Definizione

La definizione di "depositi attrezzi" e "legnaie" è quella di cui al combinato disposto dall'art. 2 punto 2.10 delle NTA del PRG e art.1 punto 1.1 del regolamento edilizio comunale.

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

I depositi attrezzi e le legnaie, se rispettano le caratteristiche di cui al combinato disposto dall'art. 2 punto 2.10 delle NTA del PRG e art.1 punto 1.1 del regolamento edilizio comunale, rientrano nella definizione di "costruzione accessoria" di cui all'art.3 punto 4 lett.b) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm. e non rilevano pertanto ai fini della determinazione della superficie utile linda e netta.

Nel caso invece non rispettassero le condizioni di cui all'art. 2 punto 2.10 delle NTA del PRG e art.1 punto 1.1 del regolamento edilizio comunale, le stesse rileveranno ai fini della determinazione della superficie utile linda e netta.

Regime autorizzatorio

I depositi attrezzi:

- se non rilevano ai fini del calcolo della superficie utile netta e linda e rispettano le condizioni di cui all'art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015 e art.26 del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm., rientrano nella attività edilizia libera di cui al predetto art.78.
- se non rilevano ai fini del calcolo della superficie utile netta e linda ma non rispettano le condizioni di cui all'art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015 e art.26 del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm., non essendo comprese né tra gli interventi liberi di cui all'art.78 della L.P.15/2015, né tra quelli soggetti a permesso di costruire di cui all'art.80 né tra quelli soggetti a Scia di cui all'art.85 della L.P.15/2015, sono soggette alla preventiva presentazione di Cila, di cui all'art.78bis) della L.P.15/2015.
- se rilevano ai fini del calcolo della superficie utile netta e linda, saranno soggette alla preventiva presentazione di domanda di permesso di costruire di cui all'art.80 della L.P.15/2015.

Le legnaie:

- se non rilevano ai fini del calcolo della superficie utile netta e linda sono soggette a Comunicazione al Comune ai sensi dell'art.78 comma 3 lett.d) della L.P.15/2015.
- se rilevano ai fini del calcolo della superficie utile netta e linda, saranno soggette alla preventiva presentazione di domanda di permesso di costruire di cui all'art.80 della L.P.15/2015.

Distanze

I depositi attrezzi e le legnaie, se rispettano le caratteristiche di cui al combinato disposto dall'art. 2 punto 2.10 delle NTA del PRG e art.1 punto 1.1 del regolamento edilizio comunale, sono soggette alle norme provinciali in materia di distanze previste per i "manufatti accessori" (art.7 Allegato 2 D.G.P.2023/2010 e ss.mm.), ai sensi di quanto disposto dall'art.3 punto 4.8 bis delle NTA del PRG.



Se invece non rispettano le condizioni di cui agli articoli sopracitati, rientrando nella definizione di “edificio” di cui all’art.3 comma 1 lett.t) della L.P.15/2015 in quanto rilevanti ai fini della determinazione del volume edilizio (art.3 comma 6 lett.o) del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017 e ss.mm.), sono soggette alla disciplina delle distanze di cui all’Allegato 2 della D.G.P.2023/2010 e ss.mm..

J) Casette da gioco

Definizione

Elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici avente le caratteristiche di cui all’art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015 e art.26 del D.P.P.8-61/leg. d.d.19/5/2017.

Rilevanza ai fini del calcolo Sul/Sun

La casetta da gioco si configura come “costruzione accessoria” di cui all’art.3 comma 4 lett.b) del D.P.P.8-61/leg d.d.19/5/2017 e ss.mm. e, pertanto, non rileva ai fini del calcolo della superficie utile netta e lorda.

Regime autorizzatorio

La casetta da gioco rientra nella attività edilizia libera di cui al predetto art.78 comma 2 lett.c) della L.P.15/2015.

Distanze

La casetta da gioco è soggetta alla disciplina sulle distanze dettata dal codice civile.

Al fine di agevolare la comprensione di quanto sopra, si allega una tabella riepilogativa.

Si precisa che la predetta tabella è da intendersi non vincolante ma meramente esplicativa di quanto descritto nel presente testo.

**IL DIRIGENTE SOSTITUTO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
ing.Giuliano Franzoi**

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell’originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall’indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).