



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Vicepresidente

Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione

Via Vannetti, 32 – 38122 Trento

T +39 0461 493202

F +39 0461 493203

pec ass.cooperazione_territorio@pec.provincia.tn.it

@ ass.cooperazione_territorio@provincia.tn.it

web www.provincia.tn.it

AI COMUNI
LORO SEDI

ALLE COMUNITA'
LORO SEDI

AL CONSORZIO DEI COMUNI TARENTINI
Via Torre Verde, 21
38100 – TRENTO

AGLI ORDINI E COLLEGI
PROFESSIONALI
LORO SEDI

AI DIPARTIMENTI E UMST DELLA
PROVINCIA
LORO SEDI

AI SERVIZI E UMSE DELLA PROVINCIA
LORO SEDI

AI PARCHI NATURALI PROVINCIALI
Adamello – Brenta e Paneveggio –Pale di
S. Martino
LORO SEDI

A042/S013/2021/18.2.2/ANT

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: legge provinciale 23 giugno 2021, n. 15 recante: *“Modificazioni dell'articolo 23 della legge provinciale 28 dicembre 2020, n. 15, relative al rinvio dell'applicabilità dell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008, e integrazione dell'articolo 86 bis della legge provinciale per il governo del territorio 2015”*.

Con la legge provinciale 23 giugno 2021, n. 15 recante: *“Modificazioni dell'articolo 23 della legge provinciale 28 dicembre 2020, n. 15, relative al rinvio dell'applicabilità dell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008, e integrazione dell'articolo 86 bis della legge provinciale per il governo del territorio 2015”*, pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige n. 24 - numero straordinario n. 4 del 23 giugno 2021, e che entra in vigore il 24 giugno 2021, è stata rinviata al 31 dicembre 2021 l'applicazione del novellato articolo 86 della legge provinciale 2008 in materia di premialità edilizie, originariamente prevista per il primo luglio 2021.

Il Legislatore provinciale, accogliendo le istanze delle amministrazioni comunali, di ordini e collegi professionali e degli altri attori rappresentati in seno al cd. Tavolo dell'urbanistica, già impegnati dalle numerose novelle statali in materia di incentivazioni dell'attività edilizia, ha dato seguito alla necessità di posticipare a fine anno la concreta applicazione della nuova disciplina in materia di premialità edilizie.

L'articolo 23, comma 8, della legge provinciale 28 dicembre 2020, n. 15, nella versione novellata, dispone dunque quanto segue:

“Fatto salvo quanto previsto da questo comma, l'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008, come sostituito dal comma 3, e la relativa delibera attuativa si applicano a partire dal 31 dicembre 2021. Fino a quest'ultima data continua ad applicarsi l'articolo 86, vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge, con la relativa deliberazione attuativa. Quest'ultima normativa continua ad applicarsi anche dopo il 31 dicembre 2021, con riguardo:

- a) ai titoli edilizi richiesti o presentati entro il 30 dicembre 2021;*
- b) ai titoli edilizi relativi ad interventi previsti in piani attuativi approvati alla data di entrata in vigore di questa legge;*
- c) ai titoli edilizi relativi ad interventi previsti in piani attuativi approvati entro il 30 dicembre 2021 se la relativa previsione è contenuta in piani regolatori generali vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge”*.

E' prossima anche l'approvazione da parte della Giunta provinciale della deliberazione attuativa del novellato articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008 che è già stata valutata favorevolmente dal Consiglio delle Autonomie locali nella seduta del 16 giugno 2021 e che attende, prima della sua definitiva approvazione, l'esame da parte della III Commissione permanente del Consiglio provinciale.

La novella contiene inoltre, all'articolo 2, una integrazione dell'articolo 86 bis della legge provinciale per il governo del territorio 2015 in materia di stato legittimo.

In particolare, è stata recepita la peculiare disciplina introdotta dal decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 recante *“Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”*, allo stato non ancora convertito in legge, in materia di stato legittimo degli interventi di manutenzione straordinaria che accedono ai benefici fiscali per l'efficientamento energetico.

Per effetto di tale recepimento, all'art. 86 bis della legge provinciale per il governo del territorio 2015 è stato aggiunto il comma 3 bis che reca:

“3 bis. Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali previsti dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), gli interventi che hanno ad oggetto l'efficientamento energetico degli immobili, con esclusione di quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria e sono realizzati previa presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) prevista dall'articolo 78 bis. In tal caso non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo e nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o dei provvedimenti di sanatoria della costruzione o è attestato che la

costruzione è stata completata in data antecedente il 1° settembre 1967. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento nell'ambito dell'attività di vigilanza”.

Questa norma, che si connota per essere una norma prevalentemente fiscale ma che porta con sé implicazioni sulle categorie di intervento e sui titoli edilizi, prevede dunque che, per l'accesso ai benefici fiscali, gli interventi che hanno ad oggetto l'efficientamento energetico degli immobili, con esclusione di quelli che comportano la demolizione e la ricostruzione, siano ricondotti alla categoria di intervento della manutenzione straordinaria e siano realizzati previa presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), prevista dall'articolo 78 bis.

Dati questi presupposti, in deroga alla generale disciplina contenuta nel comma 1 dell'articolo 86 bis sullo stato legittimo, sono attestati nella CILA unicamente gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o dei provvedimenti di sanatoria della costruzione o è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente il 1° settembre 1967.

La norma dunque semplifica per questi soli interventi e a queste finalità le dichiarazioni che devono essere rese nella CILA con riguardo allo stato legittimo dell'immobile, circoscrivendole al momento costruttivo storico e cristallizzato dello stesso disinteressandosi, per così dire, delle vicende successive.

Per converso però, resta ferma ogni verifica e ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento nell'ambito dell'attività di vigilanza da parte delle Amministrazioni comunali.

Questa norma, come detto, consente il ricorso alla CILA per questa sola tipologia di interventi definiti di manutenzione straordinaria e per l'accesso ai benefici fiscali per l'efficientamento energetico e ne semplifica le dichiarazioni da rendere. E' importante chiarire che, qualora siano previsti interventi edilizi diversi da questi, o in aggiunta a questi, e per i quali debbano essere presentati titoli edilizi diversi dalla CILA, per questi ultimi continua a trovare applicazione il regime ordinario, non semplificato, dello stato legittimo dell'immobile di cui al comma 1 dell'articolo 86 bis della legge provinciale per il governo del territorio 2015.

Va pertanto sottolineato che il ricorso a questa CILA con dichiarazioni semplificate, pur essendo evidente il beneficio immediato, richiede una attenta ponderazione rispetto allo stato legittimo dell'immobile sia con riguardo alla predetta attività di vigilanza sia richiamato che le eventuali difformità dovranno comunque essere sanate qualora sia necessario attestarle in occasione di successivi interventi edilizi che richiedano presentazione di SCIA o domanda di permesso di costruire.

Va ricordato che la norma statale, recepita con la novella in oggetto, disciplina i casi di decadenza dal beneficio fiscale correlati a questi interventi; segnatamente il nuovo comma 13-ter dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 dispone anche che per questi interventi soggetti a CILA, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del T.U. in materia edilizia di cui al D.P.R. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni.

Il modello di CILA, approvato e aggiornato da ultimo con deliberazione della Giunta provinciale n. 994 di data 17 luglio 2020, è già compatibile ed idoneo, anche nella versione digitale, ad accogliere queste modifiche normative in ragione del fatto, come detto, che non è stata eliminata ogni dichiarazione sullo stato legittimo dell'immobile, ma debbono comunque essere rese le dichiarazioni dei titolari della CILA e dei loro professionisti di fiducia attestanti lo stato legittimo dell'immobile con riguardo al momento costruttivo dello stesso.

In conclusione su questo punto, la novella in materia di CILA rappresenta un'opportunità di semplificazione che può essere colta e di accelerazione dei procedimenti finalizzati ad accedere ai benefici fiscali per gli interventi di efficientamento energetico, nell'ambito del quadro giuridico appena descritto.

Infine si informa che con deliberazione n. 1012 del 18 giugno 2021, la Giunta provinciale ha adottato il provvedimento recante: *“Specificazioni in ordine alla misura di calcolo delle premialità di cui alla deliberazione della Giunta provinciale 25 giugno 2010, n. 1531 e ss.mm. recante: “Determinazione degli indici edilizi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, anche per il calcolo del contributo di concessione, ai sensi dell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, come modificato con l'articolo 1 della legge provinciale 3 marzo 2010, n. 4, nonché approvazione del modello di domanda, della documentazione da presentare e altre disposizioni attuative ai fini del riconoscimento delle agevolazioni urbanistiche previste dall'articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010 medesima”.*

Si tratta di una deliberazione meramente interpretativa della deliberazione della Giunta provinciale 25 giugno 2010, n. 1531 e ss.mm. in ordine alla misura di calcolo delle premialità, la cui applicazione, come già detto, è prevista per tutto l'anno 2021 nonché per i titoli edilizi richiesti o presentati successivamente nei limiti indicati dall'articolo 23 sopra richiamato.

In particolare, l'Allegato 2 alla deliberazione n. 1531 del 2010 determina gli incrementi volumetrici, ovvero le superfici equivalenti in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica, per gli edifici che presentano prestazioni energetiche superiori a quella obbligatoria.

La *“Tabella degli incrementi volumetrici (articolo 86, comma 3, lettera b), della legge provinciale 1 del 2008)”* di cui all'Allegato 2 (seconda parte) prevede, in relazione a tre distinte tipologie di intervento - nuovi edifici e riqualificazioni energetiche complessive, sostituzioni edilizie e demolizioni con ricostruzione, sostituzioni edilizie e demolizioni con ricostruzione congiunta alla riqualificazione degli edifici (articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010) - misure di premialità espresse in termini di incremento volumetrico. Il medesimo Allegato riporta, altresì, un'ulteriore tabella volta a trasformare le suddette premialità volumetriche in superficie utile lorda per i comuni che utilizzano detto indice edilizio in luogo dell'indice volumetrico, differenziando il valore dell'altezza convenzionale lorda di interpiano da applicare in base all'altimetria della zona in cui ricade l'intervento.

Il medesimo Allegato 2 prevede l'applicazione degli stessi incrementi volumetrici nel caso in cui gli strumenti urbanistici prevedano un criterio di calcolo degli indici edilizi al netto delle strutture orizzontali e verticali; segnatamente dispone che *“Per i comuni i cui strumenti urbanistici prevedono un criterio di calcolo degli indici edilizi al netto delle strutture orizzontali (solai e coperture) e verticali (murature perimetrali e vani scala), gli scaglioni e gli incrementi volumetrici previsti dalla tabella sono calcolati sulla base del medesimo criterio di calcolo dell'indice edilizio netto predetto”.*

Dunque la deliberazione n. 1531 del 2010 già conteneva, accanto al criterio di calcolo degli indici volumetrico o di superficie utile lorda, anche un criterio di calcolo netto.

Le premialità volumetriche ottenute in applicazione di quanto disposto dall'Allegato 2 sono, altresì, utilizzate per determinare la riduzione del contributo di concessione (ora contributo di costruzione) ai sensi dell'articolo 86, comma 3, lettera c), della legge urbanistica provinciale 2008 in alternativa all'incremento volumetrico previsto dalla lettera b).

Con l'entrata in vigore della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e del regolamento urbanistico-edilizio provinciale di esecuzione che hanno previsto, com'è noto, la generale conversione in superficie utile netta dei parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione generalmente espressi in volume o in superficie utile lorda, e con l'approvazione dei piani regolatori generali di adeguamento alla ridefinizione dei parametri urbanistici in superficie

utile netta, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, nell'ambito della sua attività istituzionale di consulenza e supporto giuridico a favore dei comuni e delle comunità, ha esplicitato metodologicamente i criteri per trasformare l'incremento volumetrico attribuito dall'Allegato 2 della deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 2010 in superficie utile netta, espressa in metri quadrati, in numerosi pareri forniti ai comuni, poi pubblicati sul sito del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in area dedicata.

Segnatamente, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha esplicitato e declinato la metodologia di conversione, in relazione a tutti e tre i criteri di calcolo degli indici, lordi o netti, già contenuti, come detto sopra, nella deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 2010.

La deliberazione n. 1012 del 18 giugno 2021, non modificando, né integrando, in alcun modo la deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 2010, ha voluto semplicemente dare rilevanza provvedimentale alla metodologia descritta e riferita, come detto, a tutti i criteri di calcolo degli indici già contenuti nella suddetta deliberazione n. 1531 del 2010; in ragione di ciò, la deliberazione interpretativa n. 1012 del 18 giugno 2021 trova applicazione a decorrere dalla data di efficacia della medesima deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 2010.

Per ogni eventuale approfondimento resta a disposizione il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e sono consultabili sul sito della Struttura i pareri resi in materia.

Distinti saluti

- Mario Tonina -

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. 4 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).