



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

### Assessore all'urbanistica, enti locali e personale

Via Vannetti, 32 - 38122 Trento  
Tel. 0461493202 - Fax 0461493203  
e-mail: ass.urbentilocali@provincia.tn.it



Preg.mo Signor  
Consigliere provinciale  
**ROBERTO BOMBARDA**  
Gruppo Consiliare Verdi e democratici del  
Trentino

e, p.c. Preg.mo Signor  
**BRUNO DORIGATTI**  
Presidente  
Consiglio provinciale

Preg.mo Signor  
**LORENZO DELLAI**  
Presidente della Provincia

L O R O S E D I

Trento,

12 DIC. 2011

Prot. n. 727555/2011 - A030

OGGETTO: Interrogazione n. 2749 del 4 aprile 2011 riguardante la ristrutturazione di un vecchio maso  
in loc. Termenago CC Pellizzano.

Con riferimento all'interrogazione in oggetto, si forniscono i seguenti primi elementi informativi sullo stato della complessa attività istruttoria richiesta dal caso in questione, talchè alle autorità competenti saranno successivamente comunicati gli esiti definitivi degli accertamenti in corso in seguito alla conclusione delle verifiche tecniche e delle conseguenti valutazioni di carattere tecnico-giuridico, richieste dalla disciplina in materia di vigilanza urbanistica.

A seguito di segnalazione pervenuta in data 2 agosto 2010 concernente l'avvenuta esecuzione di opere in violazione alla normativa urbanistico-edilizia sull'edificio contraddistinto dalla p.ed. 62, C.C. Termenago, assoggettato dalle norme del P.R.G. a risanamento conservativo, nonché della presentazione di istanza di concessione edilizia in sanatoria per le stesse - segnalazione pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 2 agosto 2010 - il Servizio medesimo ha chiesto informazioni puntuali al Comune di Pellizzano con nota prot. n. 7130/2010 di data 24 agosto 2010.

In data 19 ottobre 2010 è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio la risposta del Comune che ha notificato l'avvenuto rilascio, in data 8 maggio 2009, della concessione edilizia n. 185 per il "risanamento conservativo e ristrutturazione rustico p.ed. 62, pp.mm. 1,2,3,6,7 con parziale cambio di destinazione d'uso in appartamenti ordinari subordinatamente a che fosse recuperata la struttura lignea portante ed i tamponamenti esistenti". La nota comunale ha precisato che l'intervento concessionato consiste in: "il risanamento dell'edificio con la sopraelevazione del tetto dello stesso di cm 50, il consolidamento statico delle murature perimetrali senza demolizione delle stesse, la sostituzione dei solai in legno con nuovi solai in laterocemento, nuove murature di tamponamento in mattoni complete di isolamento termico e rifacimento della struttura e dei tamponamenti lignei esterni, intonaco esterno del tipo raso sasso, serramenti esterni in legno, opere interne al fine di ricavare in parte del volume numero tre abitazioni".

Va evidenziato che l'edificio in questione è assoggettato dal PRG alla categoria del risanamento conservativo di cui all'articolo 12 comma 1, il quale stabilisce che "l'intervento di risanamento conservativo tende alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale". Il comma 2 del medesimo articolo elenca gli interventi ammessi e prescrive la conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture, la demolizione limitata e la riproposizione sostanziale delle murature portanti interne nonché il recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti, anche con sopraelevazione da valutare in base alla forma dell'edificio ed al contesto e comunque solo nelle unità di intervento individuate con apposito carteggio.

A sua volta l'articolo 39 (R2 risanamento conservativo), al comma 2 prevede che "previo parere preventivo della Commissione edilizia per la dimostrazione del rispetto delle norme paesaggistiche è consentita, al fine di recuperare spazi ad uso abitativo nei sottotetti, la sopraelevazione di tutta l'unità minima d'intervento nella misura massima di 50 cm da eseguirsi obbligatoriamente attraverso la sopraelevazione parallela del tetto, fermi restando l'originaria pendenza, il numero delle falde e la loro primaria articolazione".

Nella medesima nota del 19 ottobre 2010 il Comune ha evidenziato di aver effettuato un sopralluogo sul cantiere in data 19 novembre 2009, rilevando le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato: "al piano seminterrato la realizzazione di una muratura esterna di sostegno posta a circa cm 80 di distanza dalla muratura del fabbricato per tutta la larghezza del medesimo, difformità dell'angolo sud-est, conformazione e superficie del deposito difformi dall'autorizzato nonché apertura di una finestra e realizzazione di due porte al posto delle previste finestre". Difformità dei fori con apertura per lo più di nuovi sono state riscontrate al primo piano e al secondo piano, mentre al piano terra la nota comunale rileva che "le murature perimetrali pre-esistenti sono state quasi completamente demolite, in difformità da quanto autorizzato".

Il Comune precisa inoltre che "le altezze misurate compreso lo spessore del tetto, in riferimento alla sezione AA del progetto sono le seguenti:

- lato a monte m 7,34 contro m 7,45 di progetto (- cm 11)
- lato a valle m 14,30 contro m 13,95 di progetto (+ cm 35)".

A seguito delle difformità rilevate, il Comune, così come specificato nella nota del 19 ottobre 2010 citata, ha attivato la procedura amministrativa di repressione dell'abuso edilizio mediante l'emissione dell'ingiunzione di rimessa in pristino in data 27 novembre 2009, prot. n. 5969, segnalando la possibilità di richiedere, nei termini, la concessione edilizia in sanatoria. L'istanza relativa "variante al progetto per il risanamento conservativo del rustico individuato dalle pp.mm. 1-2-3-6-7 nella p.ed. 62 in C.C. Termenago - IN SANATORIA" risulta presentata dai proprietari al Comune in data 27 novembre 2009.

La Commissione edilizia, chiamata a valutare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria, nella seduta di data 28 dicembre 2009, ha espresso “parere favorevole alla sanatoria in quanto non contrasta con rilevanti interessi urbanistici. Attivazione dell’articolo 72 bis per la demolizione”. La Commissione edilizia, tuttavia, non considerava che la procedura di cui all’articolo 72 bis dell’abrogata legge provinciale n. 22 del 1991, ora disciplinata dal corrispondente articolo 121, comma 3, della nuova legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 – in seguito alla modifica apportata al medesimo articolo con l’articolo 12 della legge provinciale 3 aprile 2009, n. 4, entrata in vigore l’8 aprile 2009 –, non è applicabile ai crolli e demolizioni parziali o totali già avvenuti, nel senso che può essere attivata solo in via preventiva.

Il Comune di Pellizzano, da quanto si apprende dalla nota del 19 ottobre 2010 e dalla documentazione trasmessa, si è limitato a chiedere all’Agenzia del territorio con sede in Trento una valutazione della sanzione pecuniaria da applicare per l’intervento di sola demolizione e ricostruzione delle murature del primo piano, procedendo invece all’avvio della procedura di rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le altre opere abusive rilevate nel sopralluogo comunale del 19 novembre 2009.

A fronte di quanto comunicato, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota di data 9 novembre 2010, prot. n. S013/2010-343415-18.2.5 trasmessa al Comune, poneva in evidenza la necessità di verificare il rispetto dei parametri di cui alla lettera b) dell’articolo 128, comma 4, della legge provinciale n. 22 del 1991 che testualmente recita: “si considerano costruzioni eseguite con variazioni essenziali: b) le variazioni che, anche singolarmente, eccedono il 10 per cento ma non superano il 30 per cento dei valori di progetto o delle dimensioni delle costruzioni legittimamente preesistenti concernenti il volume, la superficie coperta, la superficie utile e l’altezza, fermo restando quanto previsto dalla lettera c)”, precisando che il mancato rispetto anche di uno solo dei parametri citati comporta l’impossibilità di ricondurre l’intervento a tale fattispecie abusiva, configurandosi invece la tipologia della totale difformità di cui al comma 3 dell’articolo 128.

In data 13 dicembre 2010 funzionari provinciali incaricati dell’istruttoria della pratica hanno incontrato il tecnico comunale e l’assessore all’urbanistica del Comune di Pellizzano per acquisire ulteriori chiarimenti sulla pratica edilizia. Successivamente il Comune ha nominato un tecnico esperto per effettuare rilievi strumentali in grado di accertare l’entità della sopraelevazione del manufatto. In seguito alle verifiche tecniche effettuate dal consulente del Comune, si è svolto un ulteriore incontro tra il Comune ed i funzionari provinciali in data 14 marzo 2011, nel corso del quale sono stati illustrati i risultati del rilievo strumentale eseguito.

In particolare si prendeva atto delle due ipotesi contrastanti cui era pervenuto il consulente: nella prima la sovrapposizione tra quanto autorizzato e quanto rilevato evidenzia una leggera difformità di circa 10 cm, mentre nella seconda, avendo riscontrato in loco che il profilo del terreno non risulta essere mai stato modificato, ha optato per altro tipo di sovrapposizione che tenesse conto di ciò. Da questo ultimo tipo di raffronto è evidenziato che l’estradosso del tetto rilevato risulta essere più alto rispetto a quello autorizzato dal Comune (10,50 autorizzato – 11,35 rilevato).

Con la messa a disposizione da parte del Comune di Pellizzano, in data 13 maggio 2011, di copia degli elaborati progettuali concessionati l’8 maggio 2009, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha potuto constatare che il Comune ha autorizzato la demolizione dell’intera struttura lignea dell’edificio, salvo poi riportare in concessione edilizia la seguente prescrizione: “venga recuperata la struttura lignea portante e i tamponamenti esistenti”. Dalle verifiche effettuate dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio sugli elaborati relativi alla concessione edilizia, è emerso che - anche a prescindere dalle difformità riscontrate, pur rilevanti in particolare per l’avvenuta demolizione di quella parte residua e limitata della struttura basale in muratura del manufatto non autorizzata - il progetto autorizzato dal Comune prevedeva già la pressoché totale demolizione e ricostruzione dell’edificio originario con la sola esclusione del basamento murario in contrasto con il vincolo del risanamento

conservativo attribuito dal PRG quale categoria di intervento ammessa sull'edificio in questione.

Il risultato finale dell'intervento eseguito è quello tipico della demolizione e ricostruzione, comportante l'integrale sostituzione dell'edificio con caratteristiche dimensionali diverse da quelle dell'edificio preesistente per quanto concerne l'altezza, oltre che sotto il profilo tipologico, mediante l'introduzione di un consistente numero di nuovi fori di dimensioni del tutto incongruenti con la tipologia rurale dell'edificio originari, nonché la ricostruzione integrale delle pareti mediante l'uso diffuso di muri in laterizio. Nemmeno le prescrizioni contenute nella concessione edilizia sono state rispettate: l'obbligo di recupero della struttura lignea portante e dei tamponamenti è stato osservato solo in minima parte, facendo largo uso di nuove perline in luogo dei tamponamenti originari.

Conseguentemente, in data 7 giugno 2011 Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha inviato al Comune di Pellizzano, ai proprietari, al progettista nonché all'Autorità giudiziaria una nota nella quale sono precisate le perplessità sopra accennate sia in merito alla legittimità della concessione edilizia rilasciata nel 2009 che alla procedura sanzionatoria intrapresa dal Comune, invitando i destinatari della missiva a presentare le proprie osservazioni. Con nota di data 9 settembre 2011, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha chiesto la collaborazione ad un tecnico esperto in materia edilizia al fine di procedere agli accertamenti di carattere tecnico riguardanti le diverse tesi emerse in merito all'entità delle difformità riscontrate delle opere realizzate rispetto al progetto autorizzato.

Alla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio datata 7 giugno 2011 sono state presentate osservazioni unicamente da parte dei proprietari dell'immobile, del progettista e degli esponenti privati, nulla invece ha comunicato il Comune di Pellizzano.

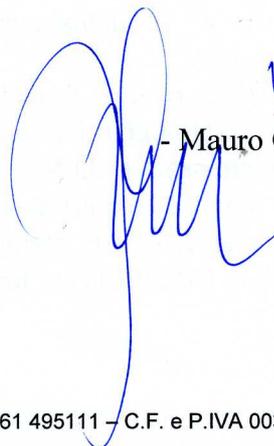
In particolare gli interessati hanno sostenuto la legittimità della concessione edilizia rilasciata, a loro parere, conformemente alle norme del Piano regolatore generale, ritenendo che la medesima consentiva un intervento significativo sull'edificio dovuto all'avanzato stato di degrado del medesimo, nel rispetto però delle caratteristiche e della tipologia costruttiva originari, aspetti questi peraltro ulteriormente salvaguardati dalla prescrizione imposta dalla Commissione edilizia nel provvedimento concessorio "venga recuperata la struttura lignea e tamponamenti esistenti".

Hanno inoltre evidenziato come gli interventi eseguiti, singolarmente considerati, risultano tra quelli espressamente elencati dal comma 2 dell'articolo 12 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale.

Anche gli esponenti privati hanno ritenuto di fornire ulteriori elementi di precisazione evidenziando, tramite perizia tecnica, la possibilità di procedere alla demolizione delle parti abusive dell'edificio senza pregiudizio di quelle eseguite in conformità, ma sottolineando altresì la necessità di addivenire ad una totale demolizione di quanto realizzato per la sussistenza di un evidente contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici.

Nell'attualità si è in attesa delle conclusive valutazioni del tecnico incaricato, alla luce delle quali ed in considerazione delle osservazioni presentate saranno adottati i provvedimenti conseguenti di competenza della Provincia.

Distinti saluti.



- Mauro Gilmozzi -