



COMUNE DI TRENTO

_____ CIRCOSCRIZIONE N. 12 - CENTRO STORICO PIEDICASTELLO _____

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 39

del Consiglio circoscrizionale

Oggetto: INTERROGAZIONE EX ART. 27, COMMA 2, LETT. E) DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO AVENTE AD OGGETTO: "REALIZZAZIONE DI CAPPOTTO SUGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO".

Il giorno 07.06.2021 ad ore 20.30 in videoconferenza presso la sede del Comune in seguito a convocazione disposta con regolari avvisi recapitati a termini di legge alle Consigliere e ai Consiglieri, si è riunito, in seduta pubblica, il Consiglio circoscrizionale sotto la presidenza del signor Geat Claudio presidente del Consiglio circoscrizionale.

Presenti: presidente **Geat Claudio**
consigliere **Condini Daniele Oscar**
e consiglieri **Covi Clemente**
Fontanari Claudio
Franceschini Silvia
Loss Martina
Manara Antonio
Mason Giacomo
Valentini Paolo
Valzolgher Carla
Vigorito Nicola
Zanella Elisabetta

Assenti: consigliere **Attolini Renata**
e consiglieri **Santoni Andrea**
Zappini Federico

e pertanto complessivamente presenti n. 12, assenti n. 3, componenti del Consiglio.

Assume la presidenza il signor Geat Claudio.
Partecipa il Segretario circoscrizionale Baldo Renzo.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Il Consiglio circoscrizionale

premesso che con nota prot.nr. 143533/2021, il Consigliere circoscrizionale Claudio Geat ha presentato un'interrogazione, ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. e) del Regolamento del decentramento, con oggetto "Realizzazione di cappotto sugli edifici in centro storico";

sentito l'intervento del Consigliere circoscrizionale Claudio Geat, che da' lettura della sopra citata interrogazione e la illustra all'Assemblea;

considerati gli interventi di alcuni Consiglieri circoscrizionali;

sentito infine l'intervento del Presidente della Circoscrizione il quale, dopo confronto con i presenti, pone in votazione l'interrogazione così come presentata;

sentite le dichiarazioni di voto dei Consiglieri circoscrizionali;

rilevato che, ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera c) del Regolamento del decentramento, sulla presente proposta di deliberazione il Segretario circoscrizionale ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, unito alla presente deliberazione;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 21.11.2017 n. 147;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136;
- la deliberazione del Consiglio comunale 29.12.2020 n. 175, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento unico di programmazione 2021-2023 e successive variazioni;
- la deliberazione del Consiglio comunale 29.12.2020 n. 176, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2021-2023 e successive variazioni;
- il Regolamento del decentramento approvato con deliberazione del Consiglio comunale di data 11.03.2015 n. 41 e modificato con deliberazione consiliare 29.07.2020 n. 120;

constatato e proclamato da parte del Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, l'esito della votazione allegato;

sulla base di tali risultati il Consiglio circoscrizionale

Delibera

di approvare, ai sensi dell'art. 27, comma 2, lettera e) del Regolamento del decentramento, la sotto riportata interrogazione indirizzata al Sindaco e alla Giunta comunale avente oggetto "Realizzazione di cappotto sugli edifici in centro storico", così come presentata:

"Premesso che,

- *Il centro storico è suddiviso in 5 sottozone (sette, per la verità, ma le ultime due si riferiscono a edifici da demolire o già demoliti) in funzione della rilevanza storico – architettonica degli edifici. Nelle prime tre, le più delicate, le norme di attuazione del PRG vietano in modo chiaro di realizzare cappotti termici, per non snaturare gli edifici. E' utile ricordare la classificazione delle sottozone, che ci consente di capire di quale tipologia di edifici si tratta, riportando alcuni brani delle norme di attuazione del PRG vigente: **"ART 32. Le zone Ais (insediamenti storici) (cioè quella parte di città comunemente detta "centro storico") sono delimitate ed individuate nella planimetria di PRG in scala 1:1.000 e sono soggette essenzialmente a vincolo di conservazione e risanamento. Nelle zone Ais il PRG si attua per intervento diretto, secondo quanto prescritto dalle presenti norme e dall'Allegato n. 3 - Elementi e materiali costruttivi ammessi, consigliati e vietati."***
- Riassumendo, si debbono rispettare le norme del PRG e dell'allegato 3 al PRG, che tratta dei materiali ammessi. Poco più avanti è scritto, nel medesimo art 32, lettera "o": **"o - materiali: negli interventi di restauro, risanamento**

conservativo, manutenzione, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originari. In particolare sono esclusi intonaci plastici, rivestimenti in plastica ed alluminio anodizzato, infissi in alluminio anodizzato, manti di copertura in tegole di cemento finto cotto antichizzato, in lamiera, in materiali plastici."

- Quindi si vuole tutelare l'aspetto tradizionale ed originario del centro storico, come è ovvio che sia, ma è interessante notare che il divieto vale solo per interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione. Non si parla di ristrutturazione, ben diversa dalla manutenzione, che consente azioni molto più ridotte. E' forse importante sottolineare che sono due tipologie di intervento molto diverse tra loro e normate dalla Legge. Si riporta anche un estratto dell'allegato 3 sopra richiamato:
- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ALLEGATO N. 3

Insedimenti storici

– elementi e materiali costruttivi ammessi, consigliati e vietati

PROGETTO REVISIONE DEL PRG

1a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 100 del 19 luglio 2019

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 80 del 19 giugno 2020

Approvazione con modifiche: deliberazione della Giunta provinciale n. 182 del 12 febbraio 2021

Facciate

Intonaci

E' fatto divieto di utilizzo di intonaci plastici e di intonaci bugnati o con lavorazioni superficiali non caratteristici dell'organismo originario.

Tinteggiature

E' fatto divieto di utilizzo di:

- colori non compatibili con quelli degli edifici attigui e/o non tradizionali;
- decori pittorici non facenti parte dell'organismo originario;

Si prescrive:

- il ripristino, ove possibile, delle tinteggiature e dei decori facenti parte dell'organismo originario;
- l'utilizzo, ove possibile, di intonaci tradizionali posati senza l'uso di fasce guida e tirati a grezzo

con il solo uso del frattazzo.

Paramenti murari e tamponamenti verticali

E' fatto divieto di utilizzo di:

- mattoni in laterizio lasciato a vista;
- blocchi in laterizio, conglomerato cementizio, in silicato di calcio espanso, in argilla espansa, in laterizio alveolare, lasciati a vista;
- calcestruzzo, materiale plastico, lamiera lasciato/a a vista;
- rivestimento esterno in perlinato di legno, doghe in alluminio, acciaio (corten, ecc.);
- rivestimento in porfido, o altro materiale lapideo o artificiale, dei basamenti al piano terra, se non facenti parte dell'organismo originario."

- L'isolante plastico polistirolo o non plastico (fibra di legno) è sottostante all'intonaco e alla tinteggiatura e pertanto non è certo un componente lasciato a vista. Sopra era stato ricordato che l'art. 32, lettera "o" non permette l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali e originari, ma solo in riferimento a interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione; questa dizione sembra in contrasto con l'allegato 3, che invece non fa alcuna distinzione tra le diverse tipologie di interventi, ma si ritiene che, secondo logica, il rango della norma di attuazione possa prevalere rispetto a quello di un allegato della norma stessa. Più esplicitamente, l'allegato 3 sembra dare disposizioni generali, per qualsiasi intervento, quindi estese anche alla "ristrutturazione", ma la norma di attuazione, alla lettera "o" non la comprende assolutamente.
- Si ricorda anche che la PAT, in un suo parere (parere n. 09/25.03.2021) afferma che il cappotto non è ammissibile solo negli edifici soggetti a risanamento

conservativo, pur salvaguardando la potestà regolamentare dei piani subordinati. In pratica vieta il cappotto solo nei casi di risanamento conservativo, però se i comuni ritengono di vietarlo anche in ulteriori altri casi, possono farlo.

- Ciò premesso, si riporta la definizione delle sottozone dell'art. 32, che è la seguente:
- *"A1 -Edifici, o parte di essi, sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Edifici di particolare interesse storico-artistico, monumentale, non sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. (ad esempio il duomo ed il palazzo del vescovo)*
- *A2 -Aree di pertinenza e giardini, sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Aree di pertinenza e giardini di particolare interesse storico artistico, non sottoposti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. (ad esempio i giardini che si vedono a est di via Esterle, verso il duomo)*
- *A3 -Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come "punti nodali" dei tessuti storici e consolidati della città e dei centri minori, contemporanei o comunque coerenti con i tessuti dei centri stessi. (ad esempio l'università di sociologia in via Verdi)*
- *A4 -Edifici di particolare interesse documentario ed ambientale, che costituiscono in larga misura i tessuti storici e consolidati della città e dei centri minori, contemporanei o non alla formazione degli stessi. (ad esempio il fronte degli edifici di piazza Lodron, lato nord)*
- *A5 -Edifici che non presentano caratteri di particolare rilevanza documentaria e ambientale. (ad esempio gli edifici costruiti nel dopoguerra a sud di via Roggia Grande, lato via Galilei)*
- *A6 -Edifici in contrasto con il tessuto edilizio. (da demolire)*
- *A7 -Edifici totalmente o parzialmente demoliti che costituivano parte integrante del tessuto edilizio tuttora esistente."* (piazza Lodron)

- In tutte queste sottozone sono specificate le azioni permesse dal PRG, che sono logicamente sempre più ampie, mano a mano che la sottozona è meno "delicata" da un punto di vista storico - paesaggistico; per la sottozona A3, è scritto: *"Negli interventi di manutenzione straordinaria, è esclusa la realizzazione dell'isolamento termico che comporti modifiche delle pareti esterne,"*, con ciò escludendo chiaramente la possibilità di realizzare il cappotto.
- Nella sottozona A4 (ove è ammessa la ristrutturazione) il cappotto non è ammesso solo se l'intervento è di manutenzione straordinaria (art. 32, comma 7.1 a) - b)). *"In tale sottozona si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione anche parziale delle murature perimetrali, con le seguenti limitazioni: a) negli interventi di manutenzione straordinaria è esclusa la realizzazione dell'isolamento termico che comporti la modifica delle pareti esterne"* il punto b) riporta gli interventi esclusi nell'intervento di ristrutturazione, senza però includere il cappotto, che quindi, di conseguenza, risulta essere permesso. Altresì è ammesso l'utilizzo del 3° comma dell'art. 31, il cui ultimo capoverso consente di derogare dall'allegato 3 (materiali ammessi e vietati, ricordato sopra); così il testo: *"Sono consentiti inoltre gli interventi ammessi ai sensi e alle condizioni del precedente art. 31 comma 3."*
- E' opportuno quindi riportare l'art 31, comma 3, testualmente:
- **Art. 31, c. 3.** *Se consentito dai successivi articoli 32 (è l'articolo di cui stiamo parlando, che descrive le azioni possibili nelle sottozone), 33 e 34, gli edifici non soggetti agli artt. 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio ricompresi nelle aree di antico insediamento e di interesse culturale e ambientale elencate al comma 1 possono essere oggetto di interventi di*

ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e conseguente riconformazione volumetrica delle parti demolite esclusivamente su parti individuate degli stessi ed alle seguenti condizioni:

- sia depositata con la domanda di permesso di costruire la relazione contenente l'analisi critica, storica, morfologica e materica prevista dall'articolo 3, comma 1.12. delle presenti norme, attestante che tali parti risultano secondarie, dotate di una loro autonoma configurazione, incongrue o prive di alcun valore per la preservazione della memoria e dell'identità nell'insieme dell'organismo edificato;
- sia perseguita la loro riqualificazione e garantita la coerenza progettuale complessiva, al fine di valorizzare le parti di pregio dell'edificio oggetto del vincolo e il suo intorno;
- il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale confermi i contenuti della relazione e attesti l'esistenza delle finalità fissate al punto 2.

In tali casi è altresì possibile derogare all'obbligo di utilizzo dei materiali previsto dall'allegato 3 "Insediamenti storici - Elementi e materiali costruttivi ammessi, consigliati e vietati" delle presenti norme."

- Riassumendo: nella sotto zona A4, alle condizioni sopra riportate, è consentito procedere a demolizione e ricostruzione, senza dover rispettare l'allegato 3, che riguarda i materiali ammessi e vietati. Quindi realizzare il cappotto è vietato se si esegue una manutenzione straordinaria, mentre sembra non essere vietato se si effettua una ristrutturazione (che comprende anche la demoricostruzione).
- Passiamo infine ad esaminare la sottozona A5: *"In tale sottozona si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, senza incremento del volume lordo fuori terra esistente, nel rispetto delle norme dettate per i fronti strada. Nel caso in cui la ricostruzione preveda una configurazione dell'edificio differente da quella esistente, l'altezza del fronte non dovrà superare quella media degli edifici circostanti. ..."*

Qui non c'è nessun divieto di realizzare i cappotti, nemmeno nella manutenzione straordinaria, come si rileva leggendo il testo soprastante. L'intento di chi ha scritto la norma sembra essere abbastanza chiaramente quello di porre vincoli maggiori per le sottozone di pregio, lasciando maggiori libertà per gli edifici *"che non presentano caratteri di particolare rilevanza documentaria e ambientale"*, evitando di scrivere che in tali sottozone è vietato realizzare il cappotto. In particolare il 3° comma dell'art. 31 (introdotto con l'ultima revisione) permette in taluni casi anche in sottozona A4 di realizzare il cappotto, previo parere della commissione edilizia comunale.

Conclusioni

1. Come abbiamo dimostrato sopra, nella sottozona A3 è chiaramente vietato realizzare il cappotto, con manutenzione straordinaria; la demolizione e ricostruzione non è possibile.
 2. Nella sottozona A4 il cappotto è vietato nella manutenzione straordinaria, ma sembra consentito nella ristrutturazione, derogando anche dal rispetto dell'allegato 3 (materiali consentiti e vietati). E' comunque previsto un passaggio in commissione edilizia comunale (art.31, 3° comma).
 3. Nella sottozona A5, (spesso condomini anni '50 – '60, di nessuna valenza storico – architettonica) dove anche è consentita la ristrutturazione, come in zona A4, non c'è alcun divieto di realizzare il cappotto, nemmeno in occasione di manutenzione straordinaria. Infatti nella sottozona A5 è perfino possibile demolire e ricostruire l'edificio. in questo caso non v'è traccia della frase che vieta il cappotto, come invece troviamo nelle indicazioni delle sottozone A3 (dove è esplicitamente vietata in ogni caso), ed A4, (dove è vietata se si vuole fare una manutenzione straordinaria).
- A fronte di questa articolata analisi, in una faq che troviamo sul sito del comune, per altro precedente all'ultima variante del PRG, dove sono riportate una serie di domande dei tecnici e cittadini e corrispondentemente le risposte dell'ufficio edilizia privata, si legge:

“ 2) Nel caso di intervento su immobili ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri storici, è possibile:

- a) l'installazione di tapparelle?
- b) la realizzazione di serre solari, così come disciplinate dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale?*
- c) la realizzazione del cappotto termico isolante sulle facciate esterne degli edifici?

Risposta: L'installazione di tapparelle è ammessa nei soli edifici classificati Ais – Sottozona A5:

*Edifici che non presentano caratteri di particolare rilevanza documentaria e ambientale**;*
*serre solari e cappotto termico isolante sulle facciate esterne degli edifici, invece, non sono ammessi su nessun edificio ricadente all'interno della perimetrazione dei centri storici**.*

**Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg (Regolamento urbanistico-edilizio provinciale);*

Art. 32 e Allegato n. 3 alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.”

- Ad una prima analisi, questo divieto generalizzato, non sembra avere solido fondamento, anche alla luce dell'allegato 3 (materiali permessi e vietati), sopra riportato, dove, nella descrizione degli intonaci e delle tinteggiature vietate, non si vedono materiali utilizzati normalmente nei cappotti e quindi in contrasto con le indicazioni ed infine alla luce del nuovo 3° comma dell'art. 31.
- Anche nella frase riportata sopra, art. 32 lettera “o”, che recita “negli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originari.” si parla di manutenzione **e non** di ristrutturazione. Sono due interventi profondamente diversi.

Per questo sembra non solo opportuno, ma anzi indispensabile un approfondimento ed un'attenta valutazione dell'argomento, in tempi rapidi, in quanto la scadenza del superbonus 110% è il 30 giugno 2022.

Tutto ciò premesso,

il Consiglio circoscrizionale interroga il Sindaco e la Giunta Comunale per sapere:

1. se è possibile la realizzazione del cappotto termico su edifici siti in sottozona A5 del centro storico;
2. se la medesima possibilità esiste per edifici siti in sottozona A4 del centro storico. ”.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO CIRCOSCRIZIONALE
f.to BALDO

IL PRESIDENTE
f.to Geat

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione appello nominale;
- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- certificazione iter.



COMUNE DI TRENTO

_____ CIRCOSCRIZIONE N. 12 - CENTRO STORICO PIEDICASTELLO _____

ESITO DELLA VOTAZIONE

Oggetto: INTERROGAZIONE EX ART. 27, COMMA 2, LETT. E) DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO AVENTE AD OGGETTO: "REALIZZAZIONE DI CAPPOTTO SUGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO".

Votazione appello nominale

Consigliere e Consiglieri presenti in aula al momento del voto n. 12

Favorevoli: n. 12 (Condini, Covi, Fontanari, Franceschini, Geat, Loss, Manara, Mason, Valentini, Valzolgher, Vigorito, Zanella)

Contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

Trento, addì 07.06.2021

il Segretario circoscrizionale
Renzo Baldo
(firmato elettronicamente)



COMUNE DI TRENTO

_____ CIRCOSCRIZIONE N. 12 - CENTRO STORICO PIEDICASTELLO _____

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: INTERROGAZIONE EX ART. 27, COMMA 2, LETT. E) DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO AVENTE AD OGGETTO: "REALIZZAZIONE DI CAPPOTTO SUGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO".

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett. c), del Regolamento del Decentramento, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, 07.06.2021

il Segretario circoscrizionale
Renzo Baldo
(firmato elettronicamente)