



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

A tutto il personale del
Servizio Edilizia privata e SUAP

Fasc. 1.11.1/2014/8

Oggetto: **Indicazione operativa 1/2025.**

**Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, art. 32 - Ais:
Insediamenti storici, comma 2 - Destinazioni ammesse. Ammissibilità
del cambio d'uso da residenza ad altre funzioni. Corretta lettura del
combinato disposto dei punti 2.2 e 2.4.**

La presente indicazione operativa si rende necessaria al fine di chiarire l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre funzioni degli immobili collocati all'interno del **perimetro del centro storico di Trento e dei centri storici minori**.

In particolare, si pone l'attenzione sul combinato disposto dei punti 2.2 e 2.4 dell'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel caso di cambio di destinazione d'uso di immobili compresi in Sottozona A1 e soggetti alla autorizzazione della Soprintendenza dei beni culturali.

L'art. 32 delle N.T.A. stabilisce, in via generale, al **punto 2** quali sono le **destinazioni urbanistiche ammesse** negli edifici ricadenti all'interno del perimetro Ais: insediamenti storici:

- a) residenza, con possibilità di destinare il 20% delle superfici a studi professionali e attività artigianali a domicilio per singola unità edilizia;
- b) servizi e attrezzature pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettorali), associazioni politiche, sindacali, culturali, ricreative, religiose e strutture ricettive, uffici privati, banche, pubblici esercizi, attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme, artigianato di servizio ed artigianato artistico tradizionale, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Il **punto 2.2** dell'art. 32 introduce una limitazione al cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre funzioni degli immobili ricadenti all'interno del perimetro dei centri storici, disponendo che **"Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre funzioni, eccetto per i locali situati al piano terra e per uffici dell'amministrazione statale e locale e per le unità abitative situate ai piani primo e secondo che affacciano sulle strade intensamente trafficate che attraversano o**

Servizio Edilizia privata e SUAP
via Brennero, 312 I 38121 Trento



lambiscono il centro storico di Trento e che di seguito sono elencate [...]. È comunque fatto salvo quanto previsto al punto 2.4 del presente articolo”.

Quindi, le N.T.A. del P.R.G. vigente da un lato vietano il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre funzioni, ma dall'altro lo consentono in base alla localizzazione dell'immobile (piano dell'edificio e/o affaccio su strade trafficate) o per funzioni pubbliche.

Dalla lettura del punto 2.2 si evince come il cambio di destinazione d'uso sia consentito sulla base della localizzazione dell'immobile e non delle caratteristiche architettoniche dello stesso.

Il successivo **punto 2.4** dell'art. 32 stabilisce che “**Gli immobili compresi nelle sottozone A1 [edifici sottoposti agli articoli 10, 12 e 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio], per i quali è prescritto il “restauro” possono essere destinati esclusivamente a funzioni compatibili con le loro tipologie e con il loro carattere storizzato, in conformità a quanto previsto nel progetto approvato da parte della struttura provinciale competente in materia di tutela dei beni culturali; qualora diverse dalla residenza, sono privilegiate funzioni pubbliche o di pubblico interesse”.**

Questa norma è stata foriera di dubbi e differenti interpretazioni, sia da parte dei privati, sia da parte degli stessi tecnici comunali, in quanto sembrerebbe aprire ad una deroga al divieto di cambio di destinazione d'uso imposto dal punto 2.2, nell'ipotesi in cui la Soprintendenza autorizzi progetti di restauro che prevedano il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da residenza ad altra destinazione.

Per tale ragione, è stata chiesta al Servizio Urbanistica un'interpretazione autentica dell'articolo 32 delle N.T.A., con particolare riferimento al coordinamento tra il punto 2.2 e il punto 2.4.

Il Servizio Urbanistica si è espresso con proprio parere prot. n. 389335/2024, sottolineando le differenti finalità perseguitate dalla Soprintendenza per i beni culturali e dalla pianificazione urbanistica.

Alla Soprintendenza spetta la valutazione della compatibilità della destinazione d'uso con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali degli immobili vincolati, ai fini della loro tutela. Alla pianificazione urbanistica spetta invece il governo del territorio e quindi la definizione della disciplina dell'uso dello stesso, comprensiva degli aspetti normativi e regolamentari. Nel caso di specie l'art. 32 delle N.T.A. limita l'insediabilità di destinazioni d'uso, prevedendo espressamente e tassativamente al punto 2.2. quali possano essere le eccezioni alle limitazioni imposte.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene, conformemente a quanto concluso anche dal Servizio Urbanistica, che la **Soprintendenza non goda di nessuna facoltà derogatoria rispetto alle norme urbanistico-edilizie e, pertanto, non siano ammessi cambi di destinazione d'uso in contrasto con quanto previsto al punto 2.2. dell'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Trento anche qualora il progetto sia stato autorizzato dalla Soprintendenza.**

Nondimeno, può verificarsi la circostanza opposta che la Soprintendenza per i beni culturali non autorizzi cambi di destinazione d'uso, ancorché ammessi dalle N.T.A., qualora ritenga gli stessi pregiudizievoli ai fini della tutela degli immobili oggetto di vincolo.



Quanto sopra si intende applicato anche con riferimento all'art. 9, punto 2.2 e 2.4, delle N.T.A. della Variante tecnica 2023-2024 al P.R.G. adottata in via preliminare con provvedimento del Commissario ad Acta n. 1 del 28 ottobre 2024, che nulla ha innovato rispetto alla disciplina vigente.

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)