



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

e, p.c.

Gentile Consiglieria

Renata Attolini

Al

Servizio Edilizia privata e SUAP

Gentile

**Assessora all'urbanistica e
rigenerazione urbana**

Oggetto: **Interrogazione a risposta scritta n. 17/2025 di data 22.07.2025 a firma Attolini, avente ad oggetto: «Verifica regolarità della concessione edilizia n. 352292 rilasciata alla Società Castello Costruzioni S.r.l.» Risposta alla Consiglieria.**

Nel 2020 la società Castello Costruzioni s.r.l. presentava istanza ai fini del rilascio di autorizzazione paesaggistica per l'intervento di ristrutturazione consistente nella demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale contraddistinto dalla p.ed. 287, e p.f. 1907/5 e 1907/6 nel comune catastale di POVO, in via Gabbiolo n. 43. Il progetto prevedeva la completa demolizione dell'edificio esistente con la ricostruzione di un nuovo edificio su diverso sedime, spostato più a valle.

La Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC) negava il rilascio della autorizzazione paesaggistica, evidenziando come *“l'edificio esistente sia di grande qualità architettonica, come il paesaggio in cui si inserisce che risulta consolidato da anni ed è caratterizzato da un equilibrio fatto da natura e opere dell'uomo (come ad esempio il posto a nord-ovest del lotto e i lievi pendii a vigneto) e rileva come il progetto non tenga conto di tali caratteristiche, modificandole in maniera irreversibile.”*

Avverso il diniego della autorizzazione paesaggistica la Società presentava quindi ricorso alla Giunta Provinciale la quale, con propria deliberazione n. 1870 di data 20 Novembre 2020, confermava l'esito negativo espresso dalla Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC).

A seguito della bocciatura del progetto originario, consistente nella demolizione con ricostruzione su altro sedime dell'immobile esistente, tra il 2021 e il 2022 i progettisti mantenevano una interlocuzione costante con la CPC, la Soprintendenza e il Comune al fine di definire un'ipotesi di intervento maggiormente tutelante nei confronti dell'edificio esistente. La Soprintendenza, in particolare, era intervenuta su segnalazione del comitato informale dei cittadini e, ad esito di diversi sopralluoghi,

Segreteria generale

Ufficio Consiglio comunale

via Belenzani, 19 | 38122 Trento
tel. 0461 884021 | fax 0461 884256

ufficio.consigliocomunale@comune.trento.it | consiglio.comunale@pec.comune.trento.it

Orario di apertura al pubblico:

lun. mar. mer. gio. ven. 8.³⁰-12.⁰⁰ o su appuntamento



aveva rappresentato all'Amministrazione comunale, ai progettisti e alla proprietà la presenza all'interno dell'edificio di elementi di ornato (superfici decorate) oggetto di specifiche forme di tutela ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Nel luglio 2022 veniva effettuato anche un sopralluogo congiunto da parte dei commissari della CPC e funzionari della Soprintendenza e del Comune.

Nel 2023 la società Castello Costruzioni s.r.l. presentava quindi una nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica per un intervento di ristrutturazione con ridefinizione volumetrica dell'edificio: l'intervento prevedeva il mantenimento dell'edificio esistente con demolizione di alcune superfetazioni e l'aggiunta di un volume in ampliamento, collegato all'edificio esistente mediante un sistema a ballatoio, realizzato utilizzando la Sun derivante dalla demolizione di un solaio esistente nella parte di edificio destinato ad aia/deposito, dall'interramento del piano seminterrato e dalla introduzione di destinazioni d'uso che per norma non rilevano ai fini urbanistico-edilizi (spazi deposito biciclette, ingressi comuni, ecc.).

Il progetto trovava nuovamente la contrarietà della CPC che, nella seduta del 18 aprile 2023, esprimeva parere non favorevole evidenziando di non condividere *“nel modo più assoluto la scelta di svuotare l'edificio esistente di quei volumi che possono risultare poco appetibili per gli scopi residenziali prevedendo una loro ricollocazione esterna all'edificio stesso ed intaccando ulteriore suolo con la realizzazione di nuovi manufatti”*.

Nella seduta del 9 maggio 2023 si teneva quindi un ulteriore confronto tra la CPC, i progettisti e i richiedenti, con la presenza anche dell'arch. Campolongo della Soprintendenza, all'esito del quale i richiedenti presentavano istanza di sospensione della valutazione della pratica al fine di presentare una nuova proposta progettuale.

A seguito di un ulteriore confronto tra i progettisti e la Commissione, avvenuto nella seduta del 4 luglio 2023, il 26 luglio 2023 veniva depositata una nuova proposta progettuale.

La proposta apportava una importante riduzione della parte in ampliamento, privilegiando il recupero degli spazi interni al volume dell'edificio esistente: veniva mantenuto il solaio tra primo e secondo livello della parte dell'edificio destinato ad aia/deposito e gli spazi del piano seminterrato, di cui il precedente progetto prevedeva l'interramento, erano utilizzati per spazi accessori alla residenza e, di conseguenza, computati come Sun.

Le unità immobiliari complessive erano ridotte da 8 a 7, di cui 5 nell'edificio esistente (in precedenza 4) e 2 (in precedenza 4) nella parte in ampliamento.

Il nuovo progetto, esaminato dalla CPC nella seduta del 22 agosto 2023, veniva quindi autorizzato ai fini della tutela paesaggistica con provvedimento prot. 274842 di data 18/09/2023 subordinatamente all'osservanza di alcune prescrizioni di carattere architettonico e sui materiali sia dell'edificio che delle pertinenze.



Il 26 ottobre 2023 veniva quindi depositata la domanda di permesso di costruire, titolo successivamente rilasciato nel settembre 2024 (prot. 352292 di data 24/9/2024).

L'intervento è risultato ammissibile in applicazione dell'articolo 57 bis, comma 1, delle Norme di attuazione del PRG vigente alla data di rilascio del titolo. Tale norma consente l'utilizzo per la residenza degli edifici esistenti in zona agricola per una superficie utile netta massima di 250 mq ma che, nel caso di edifici esistenti già prevalentemente destinati a residenza, ammette il recupero ad uso residenziale dell'intero edificio, anche se di superficie utile netta superiore a 250 mq. Allo scopo per prevalente si intende una superficie utile netta residenziale superiore al 50% della superficie utile netta esistente.

Dagli elaborati allegati alla domanda di permesso di costruire risulta che la Sun dell'edificio esistente fosse pari a 922,50, di cui 640,15 mq con destinazione residenziale e 282,35 mq con destinazione agricola. In applicazione dell'art. 57Bis, comma 1, la prevalenza della Sun residenziale rispetto alla Sun esistente ha consentito il recupero ad uso residenziale dell'intero edificio.

In seguito al rilascio del titolo edilizio, nell'ottobre 2024, la società Castello Costruzioni s.r.l. ha presentato istanza di variante alla autorizzazione paesaggistica proponendo una diversa sistemazione delle aperture del piano sottotetto mediante inserimento di una struttura in acciaio zincato verniciato e la modifica degli elementi di facciata (fori finestra e balconi).

La pratica è stata esaminata nella seduta CPC del 22 ottobre 2024 con esito negativo: *"la Commissione, valutato il contesto in cui l'intervento si colloca, considerato il lungo e impegnativo percorso che ha portato alla definizione del progetto autorizzato in merito al quale vi è stato un ampio confronto con i progettisti, ritiene che la nuova proposta risulti peggiorativa rispetto al progetto già autorizzato in quanto introduce elementi incoerenti con l'impostazione progettuale originaria"*. Tale esito negativo non è stato superato nemmeno a fronte della presentazione di osservazioni e integrazioni progettuali: nella seduta del 19 novembre 2024 la Commissione ha confermato il proprio parere negativo e non ha autorizzato l'esecuzione dei lavori per gli aspetti di tutela paesaggistica, con la seguente motivazione *"La Commissione ritiene che l'inserimento di una fascia frangisole in legno in corrispondenza delle finestrate del piano sottotetto, così come la scansione forometrica proposta, nulla abbiano a che vedere con la tipologia a maso che caratterizza l'edificio oggetto di intervento. La tipologia a maso in corrispondenza dell'ultimo piano si caratterizza per una partizione dei fori tipica di questa tipologia di edificio, così come per l'assenza di tamponamenti lignei, tanto più in corrispondenza del livello dei fori stessi."* Avverso tale esito la società Castello Costruzioni s.r.l. ha presentato ricorso alla Giunta Provinciale che, con propria deliberazione n. 410 del 28 marzo 2025, non ha accolto il ricorso confermando l'esito della CPC.

Con provvedimento del Commissario ad Acta n. 1 di data 28 ottobre 2024 è stata adottata in via preliminare la Variante tecnica 2023-2024 al Piano Regolatore



Generale con conseguente applicazione senza esclusioni delle misure di salvaguardia previste dall'art. 47 commi 1, 3, e 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio".

L'art. 47, comma 4 della L.P. 15/2015 dispone testualmente che *“Per i permessi di costruire rilasciati alla data di adozione del PTC o del PRG e per le SCIA presentate alla medesima data, per il periodo di salvaguardia, il comune, con provvedimento da notificare all'interessato, dispone il divieto di inizio dei lavori o ordina la sospensione dei lavori di trasformazione che compromettono o rendono più gravosa l'attuazione del piano. La sospensione non è disposta quando i lavori sono iniziati e le opere realizzate sono rappresentative di un reale ed effettivo intento costruttivo, secondo quanto previsto dall'articolo 46, comma 5.”*;

La disciplina per gli interventi sugli edifici esistenti in aree agricole introdotta con la Variante tecnica 2023-2024, pur ammettendo ancora il recupero a scopi residenziali dell'intero edificio, pone un limite all'aumento delle unità abitative fissato in due unità abitative ulteriori rispetto a quelle esistenti, limitando quindi a 4 il numero massimo di unità abitative ammesse, contro le 7 autorizzate con il permesso di costruire.

Rilevato, a seguito di verifica della documentazione agli atti, che alla data di adozione della Variante tecnica 2023-2024 al Piano Regolatore Generale, non risultava depositata la comunicazione di inizio dei lavori previsti dal titolo edilizio rilasciato il 24/9/2024, si è presunto che i lavori non fossero effettivamente iniziati, e, con nota prot. 409443 di data 31/10/2024, è stato comunicato il divieto di inizio dei lavori e sospensione dell'efficacia del permesso di costruire n. 352292 di data 24/09/2024, ai sensi dell'art. 47, comma 4 della L.P. 15/2015, e assegnato un termine di 30 giorni per depositare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto della nuova disciplina introdotta con l'adozione della variante al P.R.G.

Con nota assunta con prot. 413802 di data 06/11/2024 i progettisti hanno, in realtà, comunicato l'avvenuto deposito della Comunicazione di inizio lavori in data antecedente al provvedimento del Commissario ad Acta (prot. 389377 di data 28/10/2024), confermando che i lavori erano effettivamente iniziati in tale data. Con nota prot. 452980 di data 27/11/2024 lo scrivente Servizio, riscontrata la comunicazione che riportava come data di inizio dei lavori il giorno 28/10/2024, ha revocato il provvedimento di divieto di inizio dei lavori e di sospensione dell'efficacia del permesso di costruire in quanto, essendo i lavori iniziati in data antecedente all'efficacia del provvedimento del Commissario ad Acta, venivano meno le misure di salvaguardia dell'art. 47, comma 4, della L.P. 15/2015.

In attuazione delle disposizioni contenute nella determina del Dirigente del Servizio Edilizia privata n. 16 di data 21/05/2021, avente ad oggetto “Modalità organizzative per lo svolgimento dei controlli sulle pratiche di competenza dell'ufficio edilizia privata e dei controlli a campione sulle dichiarazioni sostitutive di atto notorio in esse contenute”, le comunicazioni di inizio lavori sono oggetto di un controllo a campione. Il controllo, che consiste nella verifica della completezza della documentazione presentata in allegato alla Comunicazione di inizio lavori, viene quindi



effettuato a seguito della estrazione di un campione tra le comunicazioni presentate. Le comunicazioni di inizio lavori non oggetto di controllo a campione vengono messe agli atti ad avvenuta protocollazione. Nel caso di specie la comunicazione di inizio lavori non è stata estratta per il controllo a campione e pertanto non si è proceduto al controllo documentale della stessa.

La medesima comunicazione, sempre in attuazione della determinazione n. 16 di data 21/05/2021, è stata invece estratta a campione per la verifica della dichiarazione DURC allegata alla stessa, dichiarazione che è risultata regolare.

In data 19 maggio 2025, con prot. 185847, è pervenuta una comunicazione da parte dell'ing. Carlo Detassis, con la quale ha segnalato che *“la ditta CASTELLO COSTRUZIONI S.R.L., con concessione edilizia n. 352292 rilasciata dal Comune di Trento, pur avendo comunicato sul portale preposto la data di inizio lavori al 28/10/2024, ad oggi non ha eseguito nessun intervento sulla p.ed. 287 e p.f. 1907/1 C.C di POVO presso VIA GABBIOLO n.ro 43.*

Visto che in data 28 ottobre 2024 è stata adottata in via preliminare la Variante tecnica 2023-2024 al Piano Regolatore Generale che avrebbe dovuto comportare l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 47 commi 1, 3, e 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e il successivo rispetto della nuova disciplina introdotta con l'adozione della variante al PRG, chiedo cortesemente a codesto ufficio di verificare la regolarità della documentazione e delle attività della ditta CASTELLO COSTRUZIONI S.R.L.

A dimostrazione che i lavori non sono iniziati e che non vi è presenza di opere rappresentative di un reale ed effettivo intento costruttivo, allego foto datate al 18 maggio 2025”.

Le fotografie allegate, ancorché non rappresentative di tutto il compendio edificiale, mostrano una situazione di inerzia del cantiere in cui non sembrano presenti attività edilizie.

A seguito della segnalazione, l'Ufficio Tutela del Territorio si è quindi mobilitato per effettuare un sopralluogo, inviando ai titolari, e per conoscenza alla Polizia Locale, in data 06/06/2025, prot. 231049, il necessario avviso di sopralluogo, programmato per il giorno 12/06/2025. In riscontro all'avviso i titolari, con nota pervenuta il 10 giugno al prot. 233789, hanno richiesto un posticipo della data programmata per l'impossibilità a partecipare e con successiva nota prot. 236211 di data 11/06/2025 l'Ufficio Tutela del Territorio ha quindi comunicato la fissazione della nuova data del 16 giugno per l'effettuazione del sopralluogo.

Gli esiti del sopralluogo, a cui hanno partecipato la capoufficio e una funzionaria dell'Ufficio Tutela del Territorio, personale della Polizia Locale, il progettista incaricato, nonché i rappresentanti della Castello Costruzioni s.r.l., sono riportati nel verbale di sopralluogo di data 04/07/2025, prot. 259734, a firma della capoufficio dell'Ufficio Tutela del Territorio, presente allo stesso:

In fase di sopralluogo in p.f. 1907/1 C.C. Povo e all'interno dell'edificio p.ed.



287 C.C. Povo, ad eccezione dell'ultimo piano che non è stato ispezionato per motivi di sicurezza, si è accertato quanto segue:

a) area esterna p.f. 1907/1 C.C. Povo: esecuzione di scavi a nord dell'edificio esistente p.ed. 287 C.C. Povo per la realizzazione delle fondazioni del nuovo volume previsto in ampliamento; scarifica superficiale del terreno circostante; demolizione dei due edifici pertinenziali presenti a nord ovest e sud ovest rispetto all'edificio; presenza di materiale di scarto derivante dalle demolizioni interne ed esterne dell'edificio;

b) edificio p.ed. 287 C.C. Povo: demolizione del volume posto sul lato sud con relativa tettoia soprastante, demolizione del balcone sul prospetto est; demolizione di tutte le tramezze verticali interne a piano primo, riapertura di fori preesistenti sui vari piani, rimozione di materiale vario presente all'interno (arredi e serramenti) e pulizia di pareti in previsione dell'intervento di restauro per la preservazione degli affreschi presenti in alcuni locali;

c) al momento dell'ispezione il cantiere era operativo ed erano in corso attività edilizie consistenti in scavi in prossimità dell'area a nord dell'edificio esistente e sgombero dei locali posti al piano terra da vario materiale di quest'ultimo.

Al verbale sono allegate fotografie che dimostrano l'effettiva attività in essere del cantiere.

A seguito del sopralluogo, il direttore dei lavori ha preannunciato all'Ufficio Tutela del territorio l'invio di una relazione integrativa sulle modalità di svolgimento dei lavori. La relazione, che si allega alla presente, è pervenuta in data 05/08/2025 con prot. 290745. Dalla stessa si evince come alla data del deposito della comunicazione di inizio lavori fossero in corso attività e lavorazioni connesse alla realizzazione dell'intervento. La documentazione allegata alla relazione dimostra che erano in corso lavorazioni in parti del compendio diverse da quelle raffigurate nelle fotografie prodotte dal segnalante ing. Carlo Detassis. La circostanza è confermata, peraltro, dagli esiti del sopralluogo.

Nulla osta allo scrivente Servizio mettere a disposizione dell'ing. Detassis tutta la documentazione, compresa la presente nota, in risposta alle sue richieste di chiarimento. Lo stesso ing. Detassis, peraltro, ha già presentato istanza di accesso agli atti della comunicazione inizio lavori e del verbale di sopralluogo.

La disciplina della salvaguardia di cui all'art. 47 della L.P. 15/2015 si applica ai titoli edilizi già rilasciati solamente quando i lavori non risultino iniziati alla data di adozione del Piano.

Nel caso oggetto della interrogazione è stato riscontrato che l'inizio dei lavori è avvenuto in data antecedente alla adozione della Variante Tecnica e pertanto quanto previsto dalla stessa non è applicabile. Conseguentemente il Comune non è legittimato a imporre modifiche al progetto assentito.



L'art. 112, comma 11, della legge provinciale 15/2015, che riprende le disposizioni del PUP in merito alle aree agricole e agricole di pregio (art. 37, comma 6 e art. 38, comma 11), delega al Piano Regolatore Generale la disciplina degli interventi sugli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data del 12 marzo 2008 (data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 1/2008). Tale facoltà è regolata dall'art. 57 bis delle Norme di Attuazione del PRG vigente che, per gli edifici esistenti in aree agricole prevalentemente destinati a residenza, consente il recupero con ampliamenti volumetrici entro determinati parametri urbanistici.

La possibilità di combinare fra loro diverse norme di livello comunale e provinciale, legate a principi di efficientamento energetico, sostenibilità ambientale e sostegno alla filiera edilizia, ha determinato un aumento più che considerevole delle volumetrie realizzabili in queste aree.

La variante tecnica 2023-2024 al P.R.G., adottata con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 28.10.2024, ed in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale, ha modificato la norma vigente per cui non sarà più possibile realizzare interventi di tale impatto.

La nuova norma limita infatti gli interventi in aree agricole di pregio e, per quelli in aree agricole, riduce notevolmente le volumetrie e il numero di alloggi realizzabili (solo 2 in più rispetto all'esistente), salvaguarda gli edifici con caratteri architettonici e tipologici di interesse e non consente ampliamenti di edifici di piccole dimensioni (con superficie inferiore agli 80 mq rispetto al precedente limite fissato in 56 mq). È rafforzata anche la valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico degli interventi (affidata alla Commissione edilizia e paesaggistica) per mezzo di uno strumento ulteriore, la Carta del Paesaggio, che per alcune zone sensibili della territorio comunale fornisce utili criteri di riferimento. L'individuazione di tali aree è avvenuta attraverso approfondimenti puntuali e grazie all'accurata analisi del territorio comunale non urbanizzato condotta, appunto, con la redazione della Carta del Paesaggio del Comune di Trento, che è compresa nella documentazione della Variante tecnica 2023-2024.

Cordiali saluti.

Il Sindaco
- Franco Ianeselli -

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).