



SEZIONE TRENINA

Egr. dott. Vanni Tomaselli  
Sindaco del Comune di Pellizzano  
e p.c.

Egr. dott. Mauro Gilmozzi  
Assessore provinciale all'Urbanistica, Enti locali e personale

Spett.le Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trento

Egr. dott. Fabio Scalet  
Dirigente generale  
del Dipartimento Urbanistica e Ambiente

Egr. dott. Pier Giorgio Mattei  
Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Egr. arch. Giorgio Tecilla  
c/o Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Egr. arch. Gianni Zampedri  
c/o Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Egr. arch. Sandro Flaim  
Soprintendente per i Beni Architettonici

**Oggetto: La distruzione di un antico maso nell'abitato di Termenago (Comune di Pellizzano) in Val di Sole.**

### **Premessa**

Il 24 luglio scorso il quotidiano *Trentino* (pag. 32) denunciava l'incredibile "trasformazione" di un vecchio maso a Termenago nel comune di Pellizzano in una moderna "palazzina". La sezione trentina di Italia Nostra, che proprio in Val di Sole un anno fa aveva organizzato una Giornata di Studio sul tema del "paesaggio storico, risorsa per il futuro" (Terzolas, 19 settembre 2009), ha deciso di interessarsi a questo nuovo e grave caso di "sgoverno" del territorio. Dopo aver effettuato sopralluoghi (18 agosto 2010) con esperti (ingegneri, architetti, storici dell'arte locale) sono stati esaminati i progetti e gli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Pellizzano (7 settembre 2010) – alla presenza dell'architetto Fabio Longhi, tecnico comunale – e sono state svolte alcune ricerche storiche e iconografiche che hanno accertato il grande valore culturale dell'immobile, ormai irrimediabilmente distrutto nella quasi totalità.

## Il valore storico, architettonico e identitario dell'immobile.

L'immobile, individuato dalla p.ed. 62 (C.C. Termenago), sorgeva in prossimità dell'antica via di attraversamento del paese, a pochi passi dalla chiesa medievale di san Nicolò. Come testimoniano le fotografie scattate prima dell'inizio dei lavori, si trattava di un tipico maso solandro - dove prevaleva l'apparato ligneo su quello murario - sviluppato su più piani, con un struttura movimentata da aggetti e balconi. La copertura era a due falde con manto in parte in scandole e in parte in lamiera. Il basamento era in muratura di pietrame caratterizzato da 4 grossi pilastri sul prospetto sud – ancora conservati –, mentre i piani superiori destinati a fienile erano in legno di larice, realizzati “a telaio portante” con tamponamenti in tavole disposte verticalmente. Il maso esisteva già nel 1859 – come testimonia la mappa catastale austriaca – e in quell'anno risultava diviso in più proprietà (Fezzi fratelli fu Giacomo e Martini Costanza; Bevilacqua Luigi e Tomaso fu Giovanni; Pedrazzoli Fabbiano fu Filippo). Pochi decenni dopo, tra il 1870 e il 1885, l'edificio fu immortalato in una lastra al collodio umido dal fotografo Giovanni Battista Unterveger (1833-1912) insieme al resto del paese e al sottostante abitato di Claiano. Un'altra foto storica del 1929 – conservata presso l'Arhivio fotografico storico della Soprintendenza per i Beni Storico-artistici della PAT – mostra il maso da vicino e ne mette in evidenza le relazioni con l'ambiente circostante. L'antico rustico costituiva senza dubbio un esempio significativo dell'architettura rurale alpina e presentava tutte le caratteristiche per essere inserito tra le “invarianti” previste dal PUP, come *paesaggio rappresentativo*, in quanto elemento identificativo del luogo.

Il bene andava dunque tutelato, conservato e recuperato non certo distrutto.

Già il PUC della Val di Sole – approvato nel 1978 – aveva stabilito che le facciate del maso di Termenago costituivano elementi architettonico-ambientali di “particolare interesse” e il PRG del comune di Pellizzano aveva inserito l'edificio tra quelli soggetti a soli interventi di “risanamento conservativo”, classificandolo come “tipologia architettonica storica ad alta definizione” (scheda n. 80). A questo proposito vale la pena riportare la definizione di “RISANAMENTO CONSERVATIVO” contenuta negli “Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici” elaborati dalla Provincia Autonoma di Trento nel 1993: “*Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e delle tecnologia edilizia...*”.

## Progetti e iter amministrativo

Il 25 maggio 2007 il signor Francesco Lancioni di Bologna presentò al Comune di Pellizzano una richiesta di concessione edilizia (prot. n. 2224) per il “**risanamento conservativo**” del rustico individuato dalle porzioni materiali 1, 2, 3, 6 e 7 della p.ed. 62 nel Comune Catastale di Termenago. Nella seduta dell'8 giugno 2007 la Commissione Edilizia comunale (C.E.) esaminò il progetto ed espresse “parere sfavorevole, perché intervento non rientrante nelle norme del risanamento conservativo”. Una nuova richiesta di concessione edilizia – sempre per “risanamento conservativo” – fu presentata da Lancioni l'8 agosto 2008 (prot. n. 4564). Il progetto – non sappiamo se identico a quello depositato nel 2007 – redatto nell'ottobre 2008 dal geometra Carlo Podetti con studio in Commezadura fu sottoposto all'esame della Commissione Edilizia in data 19 dicembre 2008. In quell'occasione la C.E. espresse “parere favorevole” con le seguenti prescrizioni: “purchè venga recuperata la struttura lignea e tamponamenti esistenti”. Successivamente Lancioni depositò presso gli uffici comunali una nuova richiesta – datata 22 aprile 2009 (prot. n. 1896) – e poco tempo dopo, l'8 maggio 2009, il funzionario responsabile rilasciò la concessione edilizia n. 185 per l'esecuzione dei lavori di “risanamento conservativo e ristrutturazione rustico p. ed. 62 (...) con parziale cambio di destinazione in appartamenti ordinari”.

Sull'iter amministrativo della pratica sorgono immediatamente alcuni dubbi:

- il progetto redatto nell'ottobre 2008 dal geometra Podetti in cosa si differenziava da quello presentato nel 2007 e bocciato dalla C.E. in data 8/6/2008?

- il funzionario responsabile poteva rilasciare la concessione edilizia in data 8 maggio 2009 senza un parere scritto della C. E. in merito all'ulteriore richiesta del Lancioni di data 22/04/2009?
- il funzionario responsabile poteva rilasciare una concessione edilizia di “risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia” se gli interventi ammessi dal PRG per la p.ed. 62 erano esclusivamente di “risanamento conservativo”? Va ricordato in proposito che il progetto redatto nel 2008 da Podetti – e approvato dalla C.E. in data 19/12/2008 – parla unicamente di “risanamento conservativo”.
- nella notifica preliminare - art. 99 D.lgs. 81/08 – indirizzata in data 24 aprile 2009 dal committente dei lavori all'Unità operativa Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro (Viale Verona, Trento) – si parla di “ristrutturazione” del rustico e non più di risanamento conservativo, prima ancora del rilascio della concessione edilizia. Com'è possibile?

Già il progetto prevedeva la demolizione quasi totale dell'edificio, la sopraelevazione, l'alterazione tipologica, ecc..., interventi in netto contrasto con i vincoli imposti dal “risanamento conservativo”. La C.E. avrebbe dovuto esprimere un giudizio nettamente negativo e invece arrivò l'approvazione. Si è trattato di scarsa attenzione, di lettura superficiale degli elaborati, di carenza di controllo preliminare o di accondiscendenza?

### **I lavori eseguiti**

I lavori – affidati all'impresa di costruzione edile “Edileccher di Eccher Andrea & C.snc” di Mezzana – iniziarono il 14 maggio 2009. Nell'autunno 2009 di fronte ad evidenti difformità ed abusi – tra cui la demolizione di una legnaia e l'incorporazione nella costruenda “palazzina” di volumi appartenenti ad altre proprietà private – alcuni cittadini di Termenago e confinanti della p. ed. 62 inviarono al Comune di Pellizzano varie richieste di accertamento sui lavori in corso. Finalmente il 17 novembre 2009 fu effettuato un sopralluogo da parte dei tecnici comunali, durante il quale furono riscontrate varie “difformità” rispetto a quanto autorizzato. (si veda il verbale del 19/11/2009 depositato in Municipio). Nonostante ciò i lavori proseguirono, arrivando alla posa del tetto entro la fine dell'inverno (marzo 2010). Nel corso del 2010 sono state avviate procedure di “concessione edilizia in sanatoria” delle opere abusive riscontrate dai tecnici comunali (che costituiscono però solo una parte delle opere difformi realizzate sull'immobile). A inizio settembre la pratica di sanatoria non risultava ancora conclusa.

Esaminando i lavori effettuati e confrontandoli con la dettagliata documentazione fotografica in nostro possesso, si può con sicurezza affermare che quanto realizzato non risponde ai dettami del “risanamento conservativo”, ma in realtà configura un brutale intervento di demolizione quasi totale e ricostruzione con volumetria e configurazione del tutto diverse da quelle dell'edificio originario.

In particolare si registrano:

- la demolizione pressochè totale del maso di montagna e la ricostruzione sul sedime con forme e volumetrie diverse dall'originale;
- la sopraelevazione di circa 2 metri, ben oltre la misura massima di 50 cm consentita dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- l'aggiunta di un nuovo piano rispetto all'impianto originario (si confrontino i prospetti ovest prima e dopo i lavori!);
- lo spostamento del colmo ora centrale, prima spostato verso la chiesa (est);
- la pendenza longitudinale del colmo, prima inclinato verso valle, ora inclinato verso monte;
- la distruzione delle murature del prospetto ovest, che inglobavano anche antiche travature lignee;

- l’inserimento di anomale forature e balconi;
- il mancato rispetto delle visuali nei confronti della chiesa medievale e degli edifici vicini;
- la rimozione degli antichi tamponamenti lignei esterni – che erano riconoscibili per la tipica pigmentazione scura assunta nel corso del tempo e per la varietà delle forme e degli spessori – e la sostituzione con tavole piallate di colore chiaro con sostanziale stravolgimento dell’assetto originario delle facciate.

### **Richiesta di accertamento delle responsabilità e di rimessa in pristino dell’edificio**

Lo stesso progettista, nella relazione illustrativa che accompagnava la richiesta di concessione edilizia per “risanamento conservativo”, aveva definito “**caratteristico nucleo antico**” l’immobile in questione, salvo poi non predisporre un progetto adeguato per un suo recupero integrale e rispettoso non solo delle normative, ma anche della storia e del contesto in cui il maso era inserito. Di fronte a questo danno irreparabile al patrimonio edilizio storico della Val di Sole la sezione trentina di Italia Nostra chiede – *in primis* alla nuova amministrazione comunale di Pellizzano eletta nel maggio 2010 e quindi estranea all’iter che ha portato al rilascio della concessione edilizia e contestualmente alle altre istituzioni in indirizzo – di **avviare una seria indagine per accertare le eventuali responsabilità** nella vicenda di tutti gli attori coinvolti (proprietari, progettisti, amministratori comunali, tecnici comunali, commissione edilizia, funzionario responsabile del rilascio della concessione edilizia, impresa di costruzione, ecc...).

Gli interventi operati sull’immobile risultano talmente gravi che, a nostro parere, non potranno essere in alcun modo sanati. Si chiede, di conseguenza, di non concedere la sanatoria per le opere abusive realizzate, ma viceversa di esigere la rimessa in pristino dell’edificio – anche con la demolizione del piano aggiunto in difformità dalle norme in vigore – e di comminare le sanzioni amministrative previste dalla legge.

Di fronte a questa vicenda di “malgoverno del territorio” Italia Nostra si aspetta – da chi di competenza – interventi severi ed esemplari, per evitare che simili episodi possano ripetersi anche in altre valli del Trentino.

Cordiali saluti.

Trento, 18 ottobre 2010

ing. **Paolo Mayr**  
 presidente della sezione trentina  
 di Italia Nostra onlus

***ItaliaNostra onlus – Sezione trentina***

*Via Oss Mazzurana, n. 54 – 38122 TRENTO – cod. fiscale 800 236 50 221*

Tel. +39 0461 269358 – e-mail: [trento@italianostra.org](mailto:trento@italianostra.org) - sito web: [www.italianostra.tn.it](http://www.italianostra.tn.it)