



Sezione trentina

Associazione Nazionale per la tutela del Patrimonio Storico, Artistico e Naturale della Nazione

Egregi

Signor Alberto Kostner
Sindaco del Comune di Moena
sindaco@comune.moena.tn.it
moena@legalmail.it

dott. Giovanni Gardelli
Dipartimento Urbanistica, Energia, Catasto, Tavolare e Coesione territoriale
della Provincia Autonoma di Trento
dip.urbanistica@pec.provincia.tn.it

arch. Andrea Piccioni
Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
della Provincia Autonoma di Trento
serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

Oggetto: Variante al Piano Regolatore Generale degli Insediamenti Storici del Comune di Moena in recepimento di accordo urbanistico. Osservazioni

Sul procedimento

Lo scorso 24 marzo 2025, il comune di Moena ha provveduto al deposito degli atti relativi all'avvenuta adozione della variante al piano degli insediamenti storici, in recepimento all'accordo urbanistico proposto da FPB Cassa di Fassa, Primiero e Belluno. Dopo aver visionato quanto pubblicato, Italia Nostra – Sezione trentina, con nota del 2 aprile 2025, ha lamentato la mancata messa a disposizione dei documenti relativi all'accordo urbanistico in quanto questa carenza *oltre a impedire un corretto esercizio del diritto di presentazione di osservazioni alla variante adottata, costituisce una deplorabile inosservanza di quel principio della partecipazione cui, secondo la legge provinciale per il governo del territorio, si ispira il sistema di pianificazione (art. 17, co 3) ed a cui i comuni si devono conformare (art. 19, co 1).*

Con la medesima nota Italia Nostra ha quindi chiesto all'amministrazione comunale di Moena *“di integrare la documentazione presente sul sito con il testo dell'accordo e l'ulteriore documentazione sopra richiamata, nonché di far ripartire i termini del periodo di deposito dalla data di avvenuta integrazione”.*

L'amministrazione comunale di Moena ha provveduto -il giorno stesso- ad integrare la documentazione disponibile, riconoscendo quindi la correttezza di quanto da noi richiesto, non ha però provveduto a far ripartire i termini del periodo di deposito e quindi quelli per la presentazione di osservazioni.

Da parte nostra risulta assai difficile non intravedere in questo atteggiamento dell'amministrazione comunale una sorta di ostracismo verso l'esercizio del diritto di partecipazione che la normativa prevede e garantisce, per tutti coloro che sono interessati alle scelte di pianificazione territoriale.

Ma c'è un ulteriore aspetto relativo al procedimento in esame che merita attenzione.

L'adozione della variante di recepimento dell'accordo è avvenuta in assenza di un accordo sottoscritto dalle parti. Relativamente a questo aspetto abbiamo già provveduto a chiedere, con la nota sopra richiamata, che la Provincia autonoma di Trento valuti la legittimità del procedimento adottato dal Comune di Moena.

L'adozione della variante al piano degli insediamenti storici del comune di Moena, infatti, è avvenuta non sulla base di un accordo sottoscritto, bensì sulla base di uno "schema di accordo" [cfr. testo dello schema pag. 7]. In sintesi: l'amministrazione comunale con l'adozione della variante ha provveduto a dare corso agli impegni a proprio carico, ma FPB Cassa di Fassa, Primiero e Belluno, a fronte di detta adozione, non ha preventivamente sottoscritto alcun impegno.

Questo iter non è quindi coerente con quanto riportato a pagina 8 dello "schema di accordo", laddove si dice che *"Con la sottoscrizione del presente accordo secondo le procedure e gli atti richiamati in premessa il Comune di Moena provvede ad adottare la variante al PRG coerente con i contenuti dell'accordo medesimo"*.

E non è coerente nemmeno con quanto riportato all'articolo 6 dello schema di accordo dove è dichiarato che *"Il Comune si impegna ad avviare senza indugio il procedimento di variante al PRG in conformità ai contenuti del presente accordo"*.

Quelli indicati sono banali refusi o cos'altro? Sarebbe interessante saperlo e siamo certi che in occasione della stesura delle controdeduzioni all'osservazione il comune di Moena darà conto di quanto da noi segnalato.

Sulla partecipazione

In premessa si richiamano gli articoli in materia di processi partecipativi della LP 3/2006 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino), della LP 12/2014 (Modificazioni della LP 3/2006) e della LP 7/2005 (Consiglio delle autonomie locali), facendo presente che Italia Nostra nazionale è riconosciuta con Decreto del Presidente della Repubblica n. 1111 del 22 agosto 1958.

Per quanto riguarda il caso in oggetto, nessuna risposta ha ottenuto la richiesta di appuntamento della nostra associazione indirizzata al presidente della FPB Cassa e al sindaco di Moena in data 16.04.2024, per un incontro interlocutorio congiunto, al fine di poter esporre considerazioni e valutazioni derivanti dalla nostra pluridecennale attività di studio e di sensibilizzazione verso la salvaguardia del patrimonio storico, considerato il pregio dell'edificio storico dell'ex Albergo Corona di Moena e la sua importanza documentale, sia relativamente allo specifico manufatto che per le sue relazioni volumetriche, spaziali e formali con il contesto storicizzato.

In seguito, dopo un incontro organizzato in data 30.10.2024 dalla FPB Cassa di Fassa Primiero e Belluno ma che si è tenuto "a porte chiuse", riservato solo ai soci di Moena dell'istituto bancario -dove è stato precluso l'accesso a un giornalista nostro rappresentante-, abbiamo chiesto formalmente al sindaco di Moena, in data 06.11.2024, la convocazione di un'assemblea pubblica, considerato che l'intervento proposto si configura come un "accordo pubblico-privato" che coinvolge la scala urbana e che va a incidere notevolmente sugli aspetti viabilistici, paesaggistici, architettonici e funzionali dell'abitato e rilevato inoltre che uno dei ruoli principali del comune è di rappresentare la propria intera comunità e la cura degli interessi comuni. Con lettera di data 20.12.2024 ci è stato risposto che, non appena in possesso di un progetto più dettagliato, l'amministrazione avrebbe programmato una riunione pubblica esplicativa rivolta ai cittadini moenesi.

Non è solo una nostra convinzione, ma nel caso di operazioni consensuali come quella in oggetto, è acclarata da più parti e da lungo tempo l'importanza delle udienze pubbliche per rendere note e sottoporre a valutazione l'intero progetto. È questo un modo per dare rilievo alla responsabilità amministrativa e politica degli amministratori e far emergere eventuali proposte o soluzioni alternative, da considerare e confrontare prima di esprimere definitivamente la volontà dell'amministrazione interessata.

La trasparenza dell'operazione e la conoscenza di tutti gli elementi economici, giuridici e sociali che la connotano, sembrano le maggiori garanzie per evitare che la scelta adottata possa essere frutto di comportamenti prevaricatori. La diffusa possibilità di interloquire per criticare o per contribuire ad una migliore definizione dell'accordo, appare dunque idonea per ottenere una maggiore legittimazione dello stesso.

Sul rilevante interesse pubblico

Sono queste *le attività e le iniziative di rilevante interesse pubblico* indicate all'articolo 4 dello schema di accordo:

- a) *complessiva rigenerazione e riqualificazione urbanistica architettonica e infrastrutturale di un'area strategica sita all'interno del centro storico di Moena, da attuarsi mediante la demolizione, ricostruzione con ampliamento dell'edificio dismesso denominato ex Hotel Corona (p.ed. 238) e conseguente ampliamento della sede della FPB Cassa di Fassa Primiero Belluno che identifica un edificio qualificato di interesse pubblico con contestuale ridefinizione dell'assetto viabilistico dell'area e creazione di una nuova viabilità comunale lungo l'argine sinistro del Rio Costalunga, con conseguente messa in sicurezza del transito pedonale lungo l'argine destro; l'allargamento della viabilità principale lungo Via Loewi / Piazz de Sotegrava, con eliminazione dell'attuale strettoia*
- b) *realizzazione di un portico pedonale che attraversi l'edificio in progetto per raggiungere un nuovo spazio urbano*
- c) *realizzazione di un marciapiede porticato lungo Via Loewi / Piazz de Sotegrava*
- d) *riconfigurazione dell'assetto di Piazz de Sotegrava*
- e) *realizzazione a cura e carico del privato proponente di tutte le opere infrastrutturali necessarie a rendere attuabile l'intervento*
- f) *cessione al Comune di Moena dei locali di proprietà di FPB Cassa di Fassa Primiero Belluno ubicati nella p.ed. 245 C.C. Moena I per una superficie di circa 280 metri quadri resi accessibili ed indipendenti dal punto di vista impiantistico*
- g) *realizzazione di un garage interrato al servizio dell'Istituto Bancario nonché nella permuta di superfici di terreno tra Cassa Rurale e Comune con un vantaggio di superficie a favore dell'Amministrazione comunale di circa 161 metri quadri.*

Vale qui la pena ricordare che relativamente al tema del rilevante interesse pubblico di un accordo urbanistico, un elemento imprescindibile è costituito dal rapporto tra la proposta di accordo e il quadro pianificatorio e programmatorio comunale. L'attività negoziale, infatti, deve trovare coerenza con gli obiettivi che l'amministrazione ha esplicitato (prima dell'accordo) nei propri documenti di pianificazione e di programmazione.

A questo proposito si rileva come nessuna delle attività sopra elencate trovi corrispondenza nei documenti di programmazione e di pianificazione del comune di Moena.

Non c'è riscontro nelle Linee Programmatiche di mandato relative al quinquennio 2020-2025, quelle che *"rappresentano il documento cardine utilizzato per ricavare gli indirizzi*

strategici”, non c’è riscontro nel Documento Unico di Programmazione, che con cadenza annuale è approvato dal consiglio comunale.

Ma ciò che più si pone in assoluto disprezzo del ruolo della programmazione e in particolare della pianificazione urbanistica, è il fatto che non più tardi del 29 ottobre 2024 il consiglio comunale di Moena ha adottato la Variante generale al piano degli insediamenti storici dando seguito, quindi, a una delle azioni/progetti contenuta nelle Linee Programmatiche di mandato. Una variante, quella dello scorso ottobre 2024, che nulla dice rispetto alla necessità di una *“complessiva rigenerazione e riqualificazione urbanistica architettonica e infrastrutturale di un’area strategica sita all’interno del centro storico di Moena”* o della necessità di una *ridefinizione dell’assetto viabilistico dell’area e creazione di una nuova viabilità comunale lungo l’argine sinistro del Rio Costalunga, con conseguente messa in sicurezza del transito pedonale lungo l’argine destro; l’allargamento della viabilità principale lungo Via Loewi / Piaz de Sotegrava, con eliminazione dell’attuale strettoia”*.

Peraltro, per quanto attiene il tema del traffico nel centro storico di Moena, le affermazioni in ordine alla necessità di messa in sicurezza di alcune delle aree destinate alla viabilità, si caratterizzano per la loro dogmaticità, posto che non risultano supportate da elementi e dati di riscontro oggettivo.

A tal proposito non va dimenticato che da oltre un quindicennio, con l’apertura della *“tangenziale di Moena”*, il traffico di attraversamento del paese e in particolare del nucleo antico, è stato fortemente ridotto. Tant’è che in una intervista comparsa sul giornale l’Adige il 14 maggio 2024, il comandante del corpo di Polizia locale della Val di Fassa, ha precisato: *“Siamo uno dei pochi comuni in Trentino che ha la Ztl videosorvegliata e quindi le tante multe, rispetto ad altri territori, sono dovute a questo. L’amministrazione comunale dell’epoca decise di vietare il transito in paese di chi passava tanto per passare. Questo ha contribuito a fare di Moena un paese turistico che ha come fiore all’occhiello la mancanza di traffico e smog. Con una viabilità di questo tipo in estate possiamo creare durante il giorno un’apprezzata area pedonale”*.

Per quanto riguarda, poi, la mancanza di marciapiede in un breve tratto di Via Loewi, va tenuto presente che il vigente piano degli insediamenti storici, quello variato con la delibera dello scorso ottobre 2024, assoggetta a ristrutturazione edilizia la porzione dell’ex Hotel Corona che affaccia su Piaz de Sotegrava (già p.ed. 118), disponendo il *“ripristino dello stato originario dell’unità edilizia (balcone al primo piano)”*. È evidente che assumendo a criterio progettuale questa prescrizione, oltre a valorizzare la parte più significativa dell’ex Hotel Corona (già p.ed. 238), ne risulterebbe migliorata anche l’area pedonale adiacente. Purtroppo, questa attenta distinzione tra parti differenti di uno stesso edificio, non ha trovato conferma nella variante adottata lo scorso mese di ottobre 2024.

È dunque in esito a quanto fin qui esposto che più che di un rilevante interesse pubblico, pare si possa parlare di *“interesse pubblico indotto”*, dove le attività/opere previste non rispondono alla prevalente necessità di raggiungimento di obiettivi contenuti in atti programmatici dell’amministrazione, ma risultano più che altro funzionali al conseguimento del vero *“rilevante interesse”* di questo accordo urbanistico: rendere possibile l’intervento immobiliare richiesto da FPB Cassa di Fassa, Primiero e Belluno.

Ancora una volta, quindi, la competenza pianificatoria di un’amministrazione pubblica, si trova a soggiacere alle decisioni della proprietà immobiliare.

Sulla disciplina d'intervento dell'ex Hotel Corona

La modifica della disciplina d'intervento dell'ex Hotel Corona è certamente l'aspetto più biasimevole di questa variante, sia per quanto riguarda la nuova categoria assegnata a questo storico edificio, sia per gli elementi motivazionali riportati nei documenti.

Tra le motivazioni a sostegno della nuova pianificazione proposta, nella Relazione illustrativa e valutazione del piano della variante in adeguamento all'accordo urbanistico, si afferma che rispetto alle opere in corso per la messa in sicurezza del Rio Costalunga, l'immobile corrispondente all'ex Hotel Corona *"costituisce un ostacolo per una messa in sicurezza completa"*.

È questa un'affermazione che non pare trovare riscontro nello *Studio di compatibilità idraulica*, dove invece è precisato che la proposta progettuale di cui all'accordo urbanistico permette di *"completare al meglio la mitigazione del rischio idraulico del rio Costalunga"*, in quanto la prevista traslazione del volume edilizio *"consentirà di poter lavorare sull'argine in sinistra orografica del rio Costalunga senza la necessità di realizzare una berlinese in micropali"*.

Tutt'altro concetto quello contenuto nello studio di compatibilità idraulica rispetto alla *"frettolosa"* interpretazione operata nella relazione della variante.

Ma del resto non poteva certo essere una variante meditata e ponderata quella in recepimento dell'accordo urbanistico, vista la tempistica di predisposizione:

- l'11 febbraio 2025 (martedì), la giunta comunale di Moena ha deliberato l'incarico al libero professionista per la redazione della variante
- il 17 febbraio 2025 (lunedì successivo) la variante è stata illustrata dal tecnico incaricato alla commissione urbanistica comunale
- il 18 febbraio sono trasmessi al protocollo comunale gli elaborati di variante integrati con quanto emerso in sede di commissione urbanistica.

È evidente che con una tempistica così stringente, possono sfuggire varie cose. Può sfuggire ad esempio di inserire negli elaborati variante anche il richiamo alle nuove previsioni di cui alla Variante 2024 al PGIS adottata dal consiglio comunale lo scorso mese di ottobre 2024.

Possono sfuggire motivazioni che definire quantomeno bislacche è benevolo: *"La categoria di intervento della ristrutturazione viene applicata anche in analogia e continuità con quanto già previsto dal PGIS in vigore per la parte di edificio che prospetta Piazz de Sotegrava e contenuto nella scheda 288."*. Soffermiamoci su questo passaggio: **nel PGIS vigente, quello del 2004**, la porzione dell'ex Hotel Corona che affaccia su Piazz de Sotegrava (già p.ed. 118) è soggetta a ristrutturazione edilizia in ragione del fatto che risulta essere *"non originaria"*, mentre **l'edificio principale (già p.ed. 238) è soggetto a risanamento**. Poi, come già detto sopra, con la variante al PGIS adottata dal consiglio comunale di Moena lo scorso mese di **ottobre 2024, anche la parte di edificio "non originaria" viene assoggettata a risanamento**, in totale assenza di qualsiasi elemento motivazionale (carezza questa lamentata da Italia Nostra – Sezione trentina, nelle osservazioni alla Variante 2024 al PGIS).

Oggi, dunque, lo stesso progettista della variante 2024 al PGIS, liquida con due scarne righe di motivazione la decisione che decreta la possibilità di abbattimento dell'ultimo esempio ancora integro di architettura storica che affaccia su Piazz de Sotegrava.

E che dire dell'affermazione secondo la quale l'abbattimento dell'ex Hotel Corona *"contribuirà a liberare la Piazz de Sotegrava dal traffico veicolare che attualmente la lambisce, valorizzandola nella sua funzione di piazza principale. Inoltre, l'intervento*

consentirà la creazione di nuovi spazi pubblici liberi dal traffico, armonicamente integrati con la piazza stessa e con il contesto urbano.”

I criteri generali alla base della normativa per la tutela e valorizzazione dei centri storici, anche a livello provinciale, lungi dall'intendere l'insediamento storico come struttura da cristallizzare, hanno sempre definito l'obiettivo di mantenerne l'integrità originaria, anche mediante l'eliminazione delle modificazioni e dei modi d'uso che nel tempo ne avessero alterato l'organismo, ma certamente non perseguendo la demolizione degli elementi originari (vedasi L.P. n. 44/1978; L.P. n. 22/1991; L.P. n. 1/1993; L.P. 15/2015).

In sintonia con le normative sopra richiamate, riteniamo che la demolizione di un edificio storico, riportato nella mappa auto-ungarica del 1860, centrale rispetto all'abitato, classificato del PGIS in categoria d'intervento R2, sia un atto di assoluto sfregio del documento storico-architettonico che esso costituisce, di completo disinteresse per la tradizione e la cultura del luogo, di arroganza e mancanza di rispetto verso la storia del paese e di chi nel tempo l'ha coltivata, protetta e saputa tramandare.

L'Albergo Corona è un tassello importante dell'antico nucleo di Moena, non è un documento singolo, puntuale ma, facendo parte del contesto urbano, è testimone di un modo di organizzare l'impianto urbano, con le sue peculiari relazioni all'orografia del luogo, con le reti di connessione viaria, con le gerarchie spaziali e volumetriche.

La salvaguardia dell'edificio originario è di fondamentale importanza per preservare i rapporti proporzionali tra il costruito e lo spazio libero circostante, per non alterare i con i visuali storicizzati e anche per non scomporre i rapporti di spazialità, così rilevanti nella definizione specifica di un luogo e nella sua capacità di costituire un forte riferimento identitario per i suoi abitanti.

Per quanto riguarda questo edificio specifico, la relativa scheda n. 288 della Variante al PGIS, rilevando suo valore architettonico, riporta una categoria d'intervento R2 (risanamento conservativo), derivante dai 15 punti derivanti dalle voci *“tipologia architettonica storica”* e *“permanenza caratteri storici”*. C'è però da rilevare un errore grossolano, consistente nel mancato assegnamento dei 6 punti previsti per *l'epoca di costruzione* ante 1860, con la cui applicazione si rasenterebbe la categoria R1, tanto per indicare il valore del manufatto.

Dal punto di vista architettonico l'edificio riveste un pregio particolare, presentando sull'angolo nord-est la particolare torretta sommitale in semi-aggetto, che si riscontra in alcune pregiate tipologie edilizie dell'arco alpino e pertanto meritevole di un'azione conservativa. Le dimensioni e la compattezza del volume originario, la corrispondenza tipologica con altri edifici limitrofi, la regolarità delle aperture, la cura di semplici dettagli (vedasi il rialzo della linea di gronda in corrispondenza del poggio ligneo in linea con l'ingresso principale) sono inoltre indice di un modo di costruire razionale, scientifico, riconosciuto, derivante da una grande esperienza collettiva.

Sono proprio queste caratteristiche che hanno permesso all'edificio di giungere fino a noi in buone condizioni di conservazione, senza lesioni o segni del benché minimo degrado strutturale e che potranno proiettare nel futuro una sua rinnovata capacità di rispondere ad esigenze funzionali contemporanee.

Conclusioni

Per tutte le motivazioni fin qui esposte, Italia Nostra – Sezione trentina, chiede la sospensione del procedimento di variante adottata lo scorso 5 marzo 2025 e l'avvio di un percorso aperto alla partecipazione pubblica, tale da consentire la definizione di una

diversa soluzione progettuale che, pur dando risposta alle necessità di nuovi spazi destinati a uffici per la FPB Cassa di Fassa, Primiero e Belluno, garantisca la salvaguardia dell'edificio storico "ex Hotel Corona".

Trento, 22 aprile 2025

Italia Nostra sezione trentina
Il Consiglio direttivo