



**comune di trieste**  
piazza Unità d'Italia, 4  
34121 Trieste  
tel. 040 6751  
www.comune.trieste.it  
partita iva 00210240321

**Dipartimento territorio energia ambiente mobilità**  
**Servizio pianificazione territoriale e valorizzazione porto vecchio**  
**Ufficio pianificazione urbanistica attuativa e accordi di programma**

Trieste, 25 gennaio 2022

prot. corr. 4/21/1

OGGETTO: Richiesta di modifica della classe di appartenenza per il fabbricato contraddistinto dalle particelle catastali 2265 e 2266 del C.C. di Trieste, in via delle Monache 3, parte dell'anagrafico 1205 – Relazione istruttoria.

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### Istanza

La signora Grazia del Vecchio quale legale rappresentante del Monastero di San Cipriano delle Monache Benedettine con posta elettronica certificata di data 4 novembre 2021 - protocollo generale 2021-215531 protocollo corrente 2021-34598/4/21-6/1 - ha presentato istanza di modifica della classe di appartenenza di un fabbricato contraddistinto con le particelle catastali 2265 e 2266 del C.C. di Trieste, parte dell'anagrafico 1205, in via delle Monache 3. La richiesta propone l'inserimento dell'immobile in classe 2 (da classe 1).

Con PEC del giorno 4 novembre 2021 l'ufficio pianificazione territoriale e valorizzazione porto vecchio ha avviato il procedimento e con successiva del 16 novembre 2021 ha comunicato alla parte la necessità di presentare integrazioni e contestualmente ha sospeso il procedimento.

A seguito di tale missiva la richiedente ha presentato due PEC di integrazioni documentali, la prima del giorno 26 novembre 2021 e la seconda del 12 gennaio 2022, riavviando il procedimento. I seguenti documenti costituiscono pertanto il materiale istruttorio:

1. "Richiesta" (nome del file digitale: MONASTERO.S.CIPRIANO\_RICHIESTA CAMBIO CLASSE BLOCCO I. FIRMA);
2. "Dichiarazione asseverata tecnico definizione di edificio" (nome dei file digitale: DICHIARAZIONE TECNICO\_DEFINIZIONE EDIFICIO.PDF);
3. "Procura speciale" (nome dei file digitale: PROCURA SPECIALE\_MONASTERO S. CIPRIANO.PDF);
4. "Relazione illustrativa" (nome del file digitale: MONASTERO.S.CIPRIANO\_RELAZIONE 2020.10.08.PDF);

Trieste

Alb. 1

5. "Documentazione fotografica integrativa dello stato di fatto" (nome dei file digitale: RELAZIONE FOTOGRAFICA BLOCCO I\_REV.11.01.2022.PDF);
6. "Relazione storica" (nome dei file digitale: RELAZIONE STORICA.PDF);
7. "Planimetria stato di fatto e del blocco I e chiesa" (nome del file digitale: SA\_R0\_STATO DI FATTO PLANIETRIA.PDF);
8. File digitale dal nome: TAVOLARE\_ESTRATTO TOMI E VISURA.PDF.

## **Procedimento**

All'istanza si applica il procedimento previsto dagli articoli 9 e 10 delle NTA del PPCS che recitano:

*Articolo 9 – "Modifica della classe di appartenenza": Su istanza di soggetto in possesso di titolo reale sull'edificio può essere consentita la modifica della classe di appartenenza di un edificio rispetto a quella prevista dal PPCS, senza che ciò comporti variante allo strumento attuativo, qualora sia comprovata l'errata classificazione dell'edificio mediante la produzione della documentazione di cui all'art. 10. Non sono ammesse modifiche parziali alla classificazione dell'edificio. La modifica può comportare l'inserimento dell'edificio nella classe immediatamente superiore o in quella inferiore. La modifica afferirà automaticamente anche alle aree pertinenziali quali corti, chiostrine o cavedi, cortili, ecc..*

*Articolo 10 – "Procedimento per la modifica della classe di appartenenza": L'istanza dovrà essere prodotta da tutti i proprietari dell'edificio o, in assenza, dalla Amministrazione dello stabile, su mandato condominiale approvato a maggioranza in sede assembleare, e deve essere corredata da un'analitica relazione, redatta da un tecnico abilitato, preferibilmente architetto ed eventualmente supportato da uno storico dell'arte, contenente l'indagine storico-artistica e architettonica dell'edificio, con particolare riguardo alle sue trasformazioni nel corso del tempo, in ragione anche degli elementi architettonico-artistici, completando con la documentazione archivistica, lo stato reale, il rilievo iconografico di tutte le parti del fabbricato.*

*L'istanza deve essere indirizzata al Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione Porto Vecchio il quale la istruisce e la trasmette alla Commissione del Paesaggio e della Qualità Urbana (CPQU) al fine di ottenere parere motivato non vincolante. Il Servizio e la CPQU possono chiedere al proponente un preventivo sopralluogo tecnico nel corso del procedimento.*

*Il Consiglio Comunale sentito il parere del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione Porto Vecchio e della CPQU si esprime con propria deliberazione relativamente all'istanza di cui all'art.9.*

*In caso di accoglimento viene dato avviso sul sito internet del Comune di Trieste e comunicato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali se l'edificio è sottoposto alla disciplina della parte II del Decreto legislativo n. 42 del 22/10/2004 e succ. mod. int.*

Con riferimento alle richieste all'articolo 10 si rileva che:

- nel file digitale TAVOLARE\_ESTRATTO TOMI E VISURA.PDF il richiedente dimostra la piena proprietà dell'immobile;
- i fascicoli denominati "Relazione illustrativa" (nome del file digitale: MONASTERO.S.CIPRIANO\_RELAZIONE 2020.10.08.PDF) e "Relazione storica" (nome dei file digitale: RELAZIONE STORICA.PDF) contengono l'indagine storico-artistica e architettonica, coadiuvata da indagini archivistiche, con riguardo anche le trasformazioni succedutesi nel tempo e sono firmati digitalmente dall'ing. Francesco Cervesi;
- il fascicolo "Planimetria stato di fatto e del blocco I e chiesa" (nome del file digitale: SA\_R0\_STATO DI FATTO PLANIETRIA.PDF) afferisce allo stato reale dell'immobile;

- il fascicolo “*Documentazione fotografica integrativa dello stato di fatto*” (nome dei file digitale: RELAZIONE FOTOGRAFICA BLOCCO I\_REV.II.01.2022.PDF) presenta il rilievo fotografico;

- il sopralluogo dell'Ufficio pianificazione urbanistica attuativa e accordi di programma non è stato eseguito in quanto l'ufficio ritiene che la documentazione prodotta sia sufficiente per lo svolgimento dell'istruttoria.

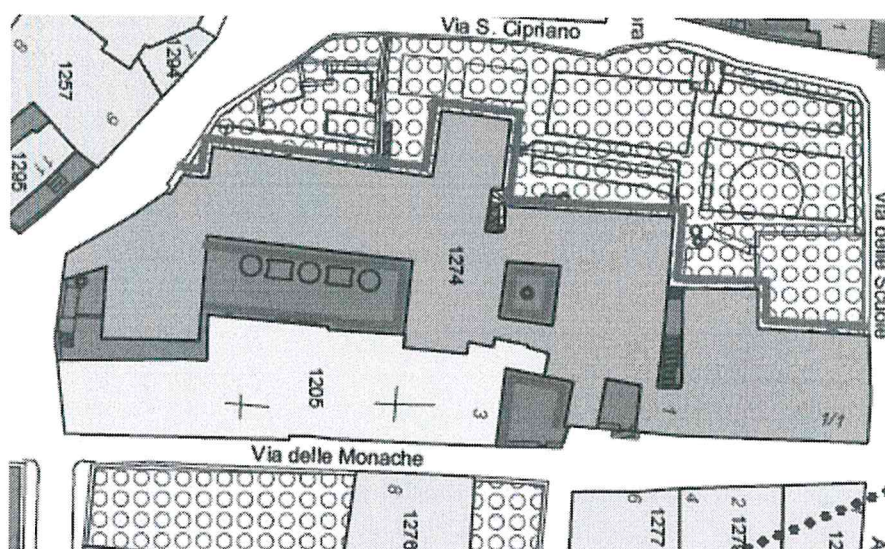
### **Inquadramento urbanistico**

Il fabbricato è sito all'interno del perimetro della città murata, in via delle Monache civico 3, e costituisce parte dell'anagrafico 1205.

Sulla base del Piano particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28 giugno 2021, esecutiva il 31 luglio 2021, in vigore dal giorno 4 agosto 2021 (B.U.R. n. 31 del 4 agosto 2021), l'intero immobile contraddistinto con l'anagrafico 1205, risulta appartenere alla “*classe I) Edifici di pregio*” in base alla classificazione degli edifici di cui all'art. 8 delle norme tecniche di attuazione il quale stabilisce che “*gli edifici sono stati suddivisi in quattro classi in funzione della loro rilevanza all'interno del centro storico a cui corrispondono i rispettivi gradi di intervento.*”

Il “*grado di intervento I*” a cui è sottoposto l'anagrafico 1205, è individuato nella tavola “**C7 – Gli elementi del piano**” ed è disciplinato dall'articolo 14 – “*Grado I – Conservazione degli “Edifici di pregio”*” del fascicolo B – “*norme tecniche di attuazione*” (NTA).

In particolare, l'articolo 14.1 – “*Obiettivi*” prescrive che “*Gli interventi di conservazione degli “Edifici di pregio” sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali e ornamentali o storicamente consolidati con opere dirette all'adattamento dell'edificio a nuove esigenze d'uso ammesse dal piano particolareggiato, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio*”.



### **Documenti di analisi del PPCS relativi all'immobile**

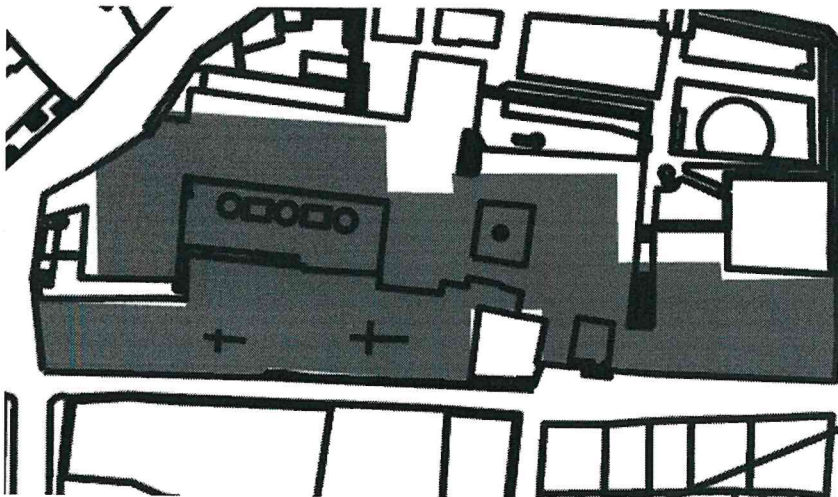
In base alla schedatura degli edifici riportata nell'elaborato **Ap 2 – “Analisi – Schedatura edifici città murata”**, l'immobile corrisponde al codice anagrafico 1205, civico 3 di via delle Monache, costruito attorno al XV secolo, ristrutturato nel 2008, e risulta esso stesso un elemento di pregio, con varie tipologie di scale ed un degrado generalizzato della facciata; risulta soggetto alle disposizioni

ALSAI.IT

dell'articolo 10 del Decreto legislativo 42/2004. Lo stile non è definito ed è classificato con un generico "ante XVIII sec. su impianto medioevale".

codice anagrafico	<b>1205</b>	indirizzo	via delle Monache 3		
	data	1400 ca; ristr. 2008	stile	ante XVIII sec. su impianto medioevale	
	n° piani	vari	vincoli	Art. 10 Dlgs 42/2004	
	tipologia scala	varie			
	stato di conservazione della facciata	degrado			
	elementi di pregio	intero manufatto			
	fonti bibliografiche	Guida di Trieste. La città murata, pag.132			

Nella tavola **As 6** – “Caratteri stilistici dell'edificato nell'area urbana di rilevanza storico-ambientale” risulta segnato come “anteriore al seicento”.



\*\*\*

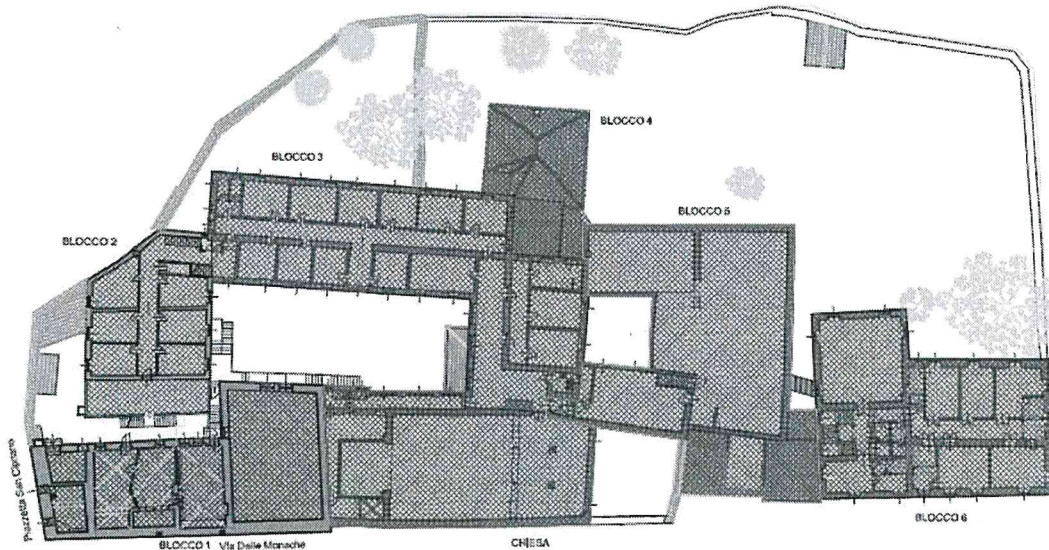
#### **Nota preliminare dell'ufficio**

Preliminarmente l'ufficio rileva quanto segue:

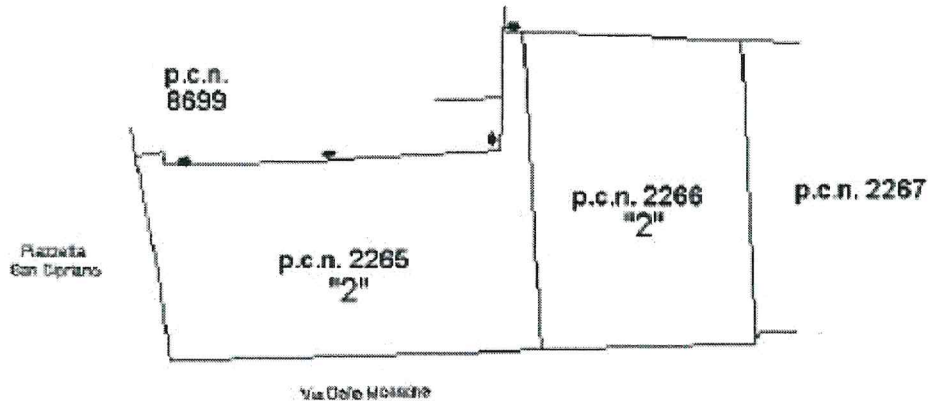
- tutto il complesso del cd “Monastero di San Cipriano”, composto dall'anagrafico 1274 (non oggetto dell'istanza) e dal 1205 è stato oggetto di un progetto di risanamento edilizio iniziato attorno all'anno 2008 e continuato nel periodo successivo;



- Nel progetto del 2008 l'anagrafico I205 era composto da tre particelle catastali. La prima, 2267, corrisponde ad un edificio di culto-chiesa - denominato nel progetto edilizio come "Chiesa" - mentre la 2266 e 2265 - denominate "Blocco 1" - costituiscono l'oggetto dell'istanza;



p.c.n. 2243/7



- L'anagrafico I205 nel suo complesso non è stato oggetto di trasformazioni edilizie, pur in vigenza dell'atto abilitativo che li autorizzava; sul punto si rimanda ai fascicoli fotografici e della relazione dell'ing. Cervesi allegata all'istruttoria.

\*\*\*

#### Sulla relazione "Dichiarazione definizione di edificio"

La presente istruttoria rileva, come atto fondamentale, la dichiarazione dell'ing. Francesco Cervesi, denominata "Dichiarazione definizione di "edificio" (nome del file digitale: DICHIARAZIONE TECNICO\_DEFINIZIONE EDIFICIO.PDF) nella quale il professionista asseriva che il fabbricato



contraddistinto dalle particelle catastali 2265 e 2266 del C.C. di Trieste - denominato "Blocco I" nei documenti del 2008 - "[...] è considerato un "edificio" a sé stante ai sensi dell'art 3 comma 1 lettera a) della LR. 19/2009 in quanto trattasi di una 'costruzione coperta e [...] separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto'. L'edificio in questione dispone di un accesso autonomo e separato. Si ritiene che l'edificio sia stato erroneamente considerato un tutt'uno con la confinante Chiesa di S. Cipriano che però risulta essere un edificio a sé stante autonomo e separato sia per quanto riguarda la funzione che le strutture. Le fondazioni del "blocco I" si erigono ad una quota più alta rispetto alle fondazioni della adiacente chiesa. L'edificio risulta più alto di un piano rispetto alla Chiesa confinante ed ha una copertura a falde a sé stante, ad una quota superiore rispetto alla copertura della chiesa. I due edifici sono separati da un muro portante di spessore pari a circa 60 cm che si erige dalle fondazioni fino alla copertura dell'edificio in oggetto. L'immobile, pur ritrovandosi in adiacenza alla Chiesa di S. Cipriano ha una sua identità propria, completamente separata da quella della Chiesa. Oltre ad una distinzione "simbolica" tra i due fabbricati che hanno due scopi e destinazioni diverse, si può vedere anche una differenza fisica: risalendo la via delle Monache si può vedere che l'edificio in oggetto è leggermente sfalsato in pianta rispetto alla Chiesa. La strada, infatti, si restringe creando un angolo in corrispondenza dell'attacco tra i due edifici.

L'ufficio prende atto della dichiarazione dell'ingegner Cervesi e pertanto ritiene che sulla base di tale documento la richiesta di cambio di classe possa essere istruita poiché viene meno il disposto del secondo comma dell'articolo 9 delle NTA del PPCS che non ammette "modifiche parziali alla classificazione dell'edificio".

#### **Sulla "Relazione illustrativa"**

Nel documento "Relazione illustrativa" (nome del file digitale: MONASTERO.S.CIPRIANO\_RELAZIONE\_2020.10.08.PDF) il professionista riporta una sommaria descrizione dell'immobile, un sunto della indagine storico-architettonica, le trasformazioni dell'edificio e del suo intorno nel corso del tempo e le conclusioni che qui si richiamano integralmente: "Le analisi di cui sopra portano a sostenere l'istanza di modifica dal grado/classe 1 al grado/classe 2 così come contenuto nelle NTA. È qui evidente un ambito privato, pertinente al convento e non aperto al pubblico e soprattutto un edificio senza elementi di pregio architettonico, che ha subito negli anni più recenti importanti modifiche sia negli interni che nelle facciate e che non rientra quindi tra i "palazzi del governo cittadino e servizi, fortificazioni, ville con parco, chiese" citati tra quelli a cui appartengono gli edifici di classe I".

\* \* \*

#### **Parere dell'ufficio**

Dalla documentazione istruttoria emerge lo sviluppo storico dell'anagrafico e, in generale, del complesso del "Monastero di San Cipriano" rilevando, peraltro, che l'anagrafico I205 è composto da due diversi edifici; il primo, come detto, corrisponde alla chiesa (pcn 2267) mentre il secondo, ovvero l'oggetto dell'istanza, è un edificio a sé stante (pcn 2265-2266) con caratteristiche diverse che, sulla base anche della documentazione fotografica, del rilievo dei luoghi e della relazione prodotta, non è riconducibile agli edifici di classe I del PPCS ovvero, ai sensi dell'articolo 8 delle NTA del PPCS, agli "Edifici di pregio: edifici o complessi di edifici di valore monumentale o di rilevante importanza anche simbolica nella storia della città di Trieste (palazzi del governo cittadino e servizi, fortificazioni, ville con parco, chiese)".

Sulla base delle considerazioni sopra riportate quest'ufficio ritiene di poter accogliere l'istanza e propone di modificare la classe di appartenenza dell'edificio contraddistinto dalle particelle catastali 2265 e 2266 del C.C. di Trieste, parte dell'anagrafico I205, via delle Monache 3, ai sensi dell'articolo 9 delle

W

Trieste

NTA del PPCS, dalla Classe 1 alla Classe 2, riconoscendo così l'errata classificazione prevista dal PPCS vigente in quanto l'edificio, pur rientrando in un complesso di edifici di valore monumentale - ovvero il "Monastero di San Cipriano" composto anche dall'anagrafico 1274 classificato in Classe 2 – non riveste di per sé una "[...] rilevante importanza anche simbolica nella storia della città di Trieste (palazzi del governo cittadino e servizi, fortificazioni, ville con parco, chiese)" come stabilito dalla Classe 1.

Ai sensi dell'ultimo capoverso dell'articolo 9 delle NTA del PPCS, la modifica afferirà automaticamente anche alle aree pertinenziali quali corti, chiostrine o cavedi, cortili, ecc., così come perimetrate in colore "rosso" nella "Planimetria stato di fatto e del blocco 1 e chiesa" (nome del file digitale: SA\_R0\_STATO DI FATTO PLANIETRIA.PDF).

IL DIRETTORE  
ing. Giulio BERNETTI



Addetti alla trattazione della pratica:

- Responsabile di Posizione Organizzativa: arch. Beatrice Micovilovich.
- Funzionario Direttivo: arch. Ezio Golini.
- Funzionario Direttivo: dott. Michele Grison.