



# Comune di Cavezzo

PROVINCIA DI MODENA

Servizio Urbanistica, Edilizia e Ambiente  
Sportello Unico per l'Edilizia  
Ufficio Urbanistica

Prot.n.6806

Cavezzo, 08/07/2013

All'Assessore Urbanistica

**Oggetto: LR 16/2012 MISURE URGENTI PER FAVORIRE LA RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI VINCOLATI DALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE crollati a seguito del sisma o demoliti in attuazione di ordinanza comunale o equiparati e dei manufatti di interesse testimoniale soggetti a "restauro e risanamento conservativo di tipo C**

## PREMESSA E ANALISI NORMATIVA

Gli eventi sismici che hanno colpito la bassa modenese nel maggio 2012 hanno arrecato gravi danni al patrimonio dei beni culturali, vincolati ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 e agli edifici vincolati dalla pianificazione urbanistica.

In particolare nel territorio del Comune di Cavezzo sono presenti circa 440 edifici soggetti a vincolo di pianificazione, disciplinati dall'art.21 - Manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (STO.2), in applicazione del Piano territoriale paesistico regionale Emilia romagna e ai sensi dell'art.A-9 dell'Allegato alla LR 20/2000 e s.m. e tali manufatti sono rappresentati con apposita grafia nelle Tavole 3.1/4 – Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e/o testimoniale” del vigente Piano Strutturale Comunale.

I Manufatti di interesse storico architettonico soggetti a decreto di vincolo ai sensi D.Lgs.n.42/2004 sono:

- la Chiesa di Sant'Egidio Abate, Cavezzo centro;
- la Chiesa Madonna della neve, frazione Ponte Motta;
- la Chiesa si San Giovanni Battista, Frazione di Disvetro;

ed è attualmente in corso il procedimento di apposizione del vincolo per Villa Delfini e relativa corte rurale.

Gli altri Manufatti di interesse storico architettonico e testimoniale sono soggetti a vincolo di pianificazione comunale, in particolare, ai sensi del coordinato normativo artt.14-21 del vigente Piano Strutturale Comunale, a:

- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A – Ville padronali, vincolo storico architettonico – Art.A.9 comma 1 Allegato alla LR 20/2000;
- Restauro e risanamento conservativo di tipo B – Case padronali, vincolo storico architettonico – Art.A.9 comma 1 Allegato alla LR 20/2000;
- Restauro e risanamento conservativo di tipo C – Edifici rurali di interesse testimoniale – Art.A.9 comma 2 Allegato alla LR 20/2000;

In relazione agli edifici vincolati la Legge Regionale 146/2012 – Norme per la ricostruzione - all'art.6.3, prevede:

- a) la decadenza *ex lege* o disapplicazione dei vincoli della pianificazione urbanistica nel caso di edifici interamente crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica;
- b) revisione del vincolo in presenza di edifici non completamente crollati su richiesta del soggetto interessato con un'apposita perizia asseverata nella quale il progettista abilitato documenti il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma tale da non consentire il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso.

Recentemente inoltre l'Ordinanza commissariale n.60 del 27/05/2013 ha ulteriormente dettagliato:

**"Articolo 12 Integrazione alla definizione di edificio crollato**

*1. Per gli edifici vincolati dalla pianificazione ubicati fuori dai centri storici e dai nuclei storici non urbani, le cui strutture portanti verticali siano crollate per più del 50% coinvolgendo la prevalenza delle strutture orizzontali e di copertura e avendo pertanto subito una irrimediabile compromissione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e testimoniali, non trova applicazione la disciplina di tutela prevista dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.6, comma 3, della LR 16 del 2012. A fronte di tale stato di danno il livello operativo riconosciuto è quello indicato con E3 nella Tabella allegata all'Ordinanza n.86/2012 e s.m.i.."*

Considerato che la LR 16/2012 introduce uno strumento di accelerazione e semplificazione laddove all'art.12.5, dispone che:

*"Nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, il Consiglio comunale, con la deliberazione di cui all'art.7, comma 1, o con apposito provvedimento, può procedere alla revisione dei vincoli di tutela ed alla autorizzazione della presentazione dei relativi titoli edilizi, limitatamente agli edifici di pregio storico testimoniale per i quali la pianificazione urbanistica ammette comunque la ristrutturazione edilizia."*

La definizione di "ristrutturazione edilizia" a cui fa riferimento la LR 16/2012 è quella contenuta nella LR 31/2002, allegato 1, lettera f.

La locuzione "comunque", contenuta nel sopra citato art.12.5, dispone l'applicazione dello strumento di accelerazione in ogni ipotesi in cui la disciplina del PSC preveda comunque interventi che rientrano sostanzialmente nella categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia", volutamente prescindendo dalla formale denominazione data ai singoli interventi, così da superare i problemi connessi alla diversificazione della disciplina delle categorie di intervento edilizio applicate sul territorio regionale.

L'opportunità consentita dall'art.12.5, può trovare applicazione nel territorio del Comunale di Cavezzo, in quanto il PSC, all'art.21 sostanzialmente prevede la categoria della ristrutturazione nell'intervento denominato "RCC – restauro e risanamento conservativo di tipo C".

Infatti viene ivi specificato:

*"Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale sono attuati, secondo quanto riportato nella cartografia del PSC, con riferimento alle seguenti categorie di intervento, definite dal RUE:*

*(...)*

*- RCC – restauro e risanamento conservativo di tipo C."*

Il PSC a sua volta definisce le categorie d'intervento sopra descritte ed in particolare, relativamente al RCC, l'art.25.3, espressamente dispone:

*"3. In relazione a particolari condizioni di faticenza delle strutture e dei materiali è ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la sua fedele ricostruzione, senza introdurre alterazioni o modifiche, nel rispetto dei criteri che si sarebbero adottati per l'intervento di recupero, secondo quanto indicato ai precedenti comma 2 e 3. del presente articolo e secondo le indicazioni richiamate al precedente art.22. Le condizioni di faticenza di cui sopra dovranno essere certificate da un tecnico abilitato."*

Il danneggiamento conseguente allo sciame sismico è certamente elemento tale da determinare per tutti i fabbricati in parte crollati o gravemente lesionati *"particolari condizioni di faticenza delle strutture e dei materiali"*.

Per i fabbricati soggetti a RCC è quindi ammessa la categoria d'intervento della "ristrutturazione edilizia" nei limiti della demolizione e fedele ricostruzione.

La LR 16/2012 assume a riferimento le categorie d'intervento definite dalla LR 31/2002 e la lettera f dell'allegato 1 così dispone:

*"Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici".*

Gli immobili vincolati e rappresentati con apposita grafia nelle Tavole 3.1/4 "Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e/o testimoniale" del PSC e sottoposti all'intervento RCC deve ritenersi possano essere oggetto di demolizione e fedele ricostruzione, e che, conseguentemente, per questi *"la pianificazione urbanistica ammette comunque la ristrutturazione edilizia"* in ragione di quanto dispone e per gli effetti dell'art.12.5, della LR 16/2012.

In ragione di quanto sopra descritto, gli immobili per i quali venga prodotta apposita perizia del tecnico incaricato che accerti la sussistenza di *"particolari condizioni di faticenza delle strutture e dei materiali"* è pertanto possibile procedere alla revisione dei vincoli preesistenti al sisma con apposito provvedimento del Consiglio Comunale, prevedendone poi il recepimento nel Piano della ricostruzione, ai sensi dell'art.12.5 della LR 16/2012.

## RICOSTRUZIONE

Successivamente all'accertamento della decadenza o revisione del vincolo posto dalla pianificazione occorre sussistano nel vigente PSC, NTA e RUE ovvero siano definite le modalità di ricostruzione.

La LR 16/2012 a tal fine prevede all'art.9, comma 8, una particolare disciplina per gli edifici posti in territorio rurale; in particolare dispone:

*"8. Per gli edifici vincolati dalla pianificazione che siano interamente crollati a causa del sisma o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, di cui all'articolo 6, comma 3, trova applicazione la facoltà di modificare la sagoma e quella di ridurre la volumetria dell'edificio originario e di recuperarla secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4".*

Ancora prosegue disponendo che: *"In questa ipotesi, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati con riferimento alle tipologie architettoniche e compositive e nel rispetto dei materiali della tradizione locale e delle tecniche costruttive, presenti nel territorio comunale e che connotano il paesaggio rurale di pianura, come individuati dal piano urbanistico.*

L'esame dei vigenti PSC e RUE ha evidenziato che non è necessario alcuna ulteriore disposizione in quanto è già esplicitamente previsto che la ricostruzione in ambito rurale sia effettuata con puntuale riferimento alle tipologie presenti sul territorio.

Dispone infatti l'art.44 comma 1, lettera D) del RUE:

*"d) le nuove costruzioni agricole, quando ammesse dalle NTA del PSC, dovranno essere realizzate entro un unico organismo edilizio comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva e costruttiva con le forme tradizionali locali, ed in particolare:*

- compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,*
- correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,*
- caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,*
- impiego di sistemi strutturali e di materiali costruttivi e di finitura della tradizione locale,*
- adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico;"*

Al fine di incentivare ulteriormente il recupero del patrimonio edilizio l'art.6, comma 4, della LR 16/2012 dispone:

*"Allo scopo di promuovere la ricostruzione dei beni culturali e degli edifici vincolati dalla pianificazione con le caratteristiche architettoniche originarie:*

- a) in tutto il territorio urbanizzato, trovano applicazione gli incentivi di cui al comma 5 dell'art. 5 della LR 16/2012;*
- b) nel territorio rurale, trovano applicazione gli incentivi di cui al comma 8 dell'art.9 della LR 16/2012.".*

Visto l'art.5.5 citato che dispone:

*"In assenza di specifici incentivi stabiliti dalla pianificazione urbanistica o dal piano della ricostruzione per favorire l'attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione degli edifici (...), il comune può consentire, previo*

*riascio comunque ai permesso ai costruire: l'aumento delle unità immobiliari; una diversa articolazione della superficie utile e di quella accessoria rispetto al fabbricato originario.", considerato che:*

- le previsioni dell'art.5, comma 5, della L.R.n.16/2012 non necessitano di attuazione per i manufatti di interesse storico architettonico e testimoniale ubicati in territorio urbanizzato in quanto le norme vigenti già prevedono tali incentivi poiché consentono l'aumento delle unità immobiliari e una diversa articolazione delle superfici,
- le previsioni dell'art.5, comma 5, della L.R.n.16/2012 necessitano di attuazione per i manufatti di interesse storico architettonico e testimoniale ubicati in territorio rurale in quanto le norme vigenti prevedono:
- massimo due alloggi di minimo 70 mq per i fabbricati soggetti alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia;
- massimo tre alloggi di minimo 70 mq per i fabbricati soggetti alla categoria di restauro e risanamento conservativo;

il Comune può consentire il mantenimento di tre alloggi di minimo 70 mq i fabbricati per i quali viene eliminato il vincolo di pianificazione a seguito degli eventi sismici del maggio 2012;

Sottolineato infine quanto previsto dall'art.9, comma 9, della LR 16/2012 che dispone:

***"È comunque obbligatoria la ricostruzione in un diverso sito dei fabbricati rurali crollati che siano collocati in ambiti destinati alla localizzazione di opere pubbliche ovvero nei corridoi di fattibilità di infrastrutture lineari. Tale obbligo opera anche in carenza della apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, purché si sia provveduto all'approvazione del progetto preliminare o definitivo dell'opera. La delocalizzazione può avvenire in aree idonee già nella disponibilità del privato ovvero in aree appositamente individuate e messe a disposizione dall'amministrazione comunale anche attraverso il piano della ricostruzione."***

Verificato che in relazione ai casi disciplinati dall'art.9, comma 9 della LR 16/2012, l'istruttoria effettuata per la revoca o la decadenza dei vincoli si limita ad indicare se trova applicazione la previsione in esame, mentre l'individuazione dell'area per la nuova localizzazione è demandata all'esame del progetto di ricostruzione.

## ANALISI DEL PATRIMONIO DEGLIEDIFICI VINCOLATI DALLA PIANIFICAZIONE

Dato atto che il Servizio Urbanistica edilizia e ambiente ha provveduto alla verifica di tutti gli fabbricati sopposti a vincoli dalla pianificazione comunale predisponendo una banca dati fotografica aggiornata al danneggiamento prodotto dal sisma.

Dalla citata verifica emergono i fabbricati crollati e demoliti per pubblica incolumità di cui all'art.6 della LR 16/2012 per i quali opera **la decadenza dei vincoli** della pianificazione comunale – allegata **TABELLA CROLLI E DEMOLIZIONI ART.6 LR 16/2012**.

Risultano altresì presentate n.90 istanze per la **revisione dei vincoli** ai sensi dell'art.6 della LR 16/2012. Tali istanze sono state istruite ai fini della presente delibera, risultando n.44 ammissibili nella fattispecie di cui al combinato disposto art.6, comma 4 e art.12 della LR 16/2012, relative a soli manufatti di interesse tipologico con vincolo di restauro e risanamento conservativo di tipo C - allegata **TABELLA REVISIONE RCC ART.12 LR 16/2012**.

Stante quanto illustrato in premessa, il competente Servizio ha istruito tutte le istanze prevedendo conseguentemente la modifica delle tavole 3.1/4 vigenti, da attuarsi in sede di redazione del PR al fine di ottimizzare l'attività di aggiornamento complessivo degli strumenti urbanistici comunali.

L'esame delle istanze di revisione dei vincoli di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B è rimandata al PR, come previsto dall'art.12 della L.R.n.16/2012.

Considerato che

- La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ha esaminato le singole richieste di revisione nelle sedute del 28/05/2013 e 18/06/2013 come da allegati verbali.
- La Commissione consigliare Territorio e Ambiente ha esaminato le singole richieste di revisione in data 19/06/2013 come da allegato verbale.
- L'attività istruttoria, ivi compresa l'acquisizione dei pareri degli organi comunali competenti, si è conclusa con la definizione dei seguenti allegati:
  - a) **TABELLA CROLLI E DEMOLIZIONI ART.6 LR 16/2012**
  - b) **TABELLA REVISIONE RCC ART.12 LR 16/2012**

I soggetti interessati così individuati

- Borghi Gianni, Melotti Teresa, proprietari – fabbricato residenziale ubicato in via Ronchi 6, identificazione catastale foglio 19 mappale 69 – inagibile esito E
- Levratti Maurizio, proprietario – fabbricato residenziale ubicato in via Canalazzo 5, identificazione catastale foglio 35 mappale 151 – inagibile esito E
- Gavioli Andrea, Gavioli Laura, Ascari Ermanno, Reggiani Renzo, Ansaloni Donatella, Ansaloni Natalia, Verri Albertina, proprietari – fabbricato residenziale ubicato in via Cavour 30-32, identificazione catastale foglio 23 mappali 84-85 – inagibile esito E

risultano destinatari di un esito contrario all'accoglimento dell'istanza di revisione del vincolo C.

## CONCLUSIONE

### Viste

- le norme Tecniche del PSC e del RUE del Comune di Cavezzo;
- la LR 16/2012;
- la LR 31/2002 smi, allegato 1;
- la LR 20/2000 smi;
- le Ordinanze commissariali;

si esprime parere tecnico favorevole in ordine al procedimento di cui all'art.12 della LR 16/2012.

A disposizione

Il Responsabile del Servizio  
Urbanistica edilizia e ambiente

Dott.ssa Baraldi S. 55





Comune di Cavezzo  
Provincia di Modena

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO TECNICO E CONTABILE  
AI SENSI DEL D.LGS. 267/2000, DELLA DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA  
GIUNTA/CONSIGLIO COMUNALE AVENTE PER OGGETTO:

LR 16/2012 MISURE URGENTI PER FAVORIRE LA RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI  
VINCOLATI DALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE crollati a seguito del sisma o  
demoliti in attuazione di ordinanza comunale o equiparati e dei manufatti di interesse  
testimoniale soggetti a "restauro e risanamento conservativo di tipo C".

---

Il Sottoscritto responsabile del Servizio/Ufficio SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA E  
AMBIENTE

Visto l'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000

DICHIARA

che il presente atto è tecnicamente regolare quindi esprime parere FAVOREVOLE

data 10-07-2013

  
FIRMA  
SUSY BARALDI

---

La sottoscritta Milena Dott. Ascari, responsabile dell'ufficio Ragioneria, Visto l'art. 49, comma 1,  
D.Lgs. 267/2000

DICHIARA

- che l'atto è contabilmente regolare  
 che l'atto non ha rilevanza contabile  
 .....

data 10-07-2013

  
FIRMA  
MILENA ASCARI

esprime parere non favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in  
oggetto per le seguenti motivazioni:

- mancante o insufficiente copertura finanziaria dell'impegno di spesa  
 .....

data 10-07-2013

FIRMA  
MILENA ASCARI



**Comune di Cavezzo  
Provincia di Modena**

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**Vice Segretario**  
F.to MILENA ASCARI

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione viene pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 27-07-2013 al 11-08-2013 ai sensi dell'articolo 124, comma 1, D. Lgs. 267/2000.

li, 27-07-2013

**Vice Segretario**  
F.to MILENA ASCARI

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D-Lgs. 267/2000).

**Vice Segretario**  
F.to MILENA ASCARI

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

li, 27-07-2013



Il Funzionario Incaricato  
*Cavall*