



**Comune di Cavezzo
Provincia di Modena**

proposta n° 7422

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"

SINDACO

Anche qui la parola la do alla Susi, ma è abbastanza celere questo tipo di delibera nel senso che il filone logico lo abbiamo già visto e discusso in precedenti occasioni, questa numericamente è sicuramente meno rilevante dei passaggi precedenti ma si tratta sostanzialmente di una ulteriore tranche di svincolo dei fabbricati che hanno un vincolo tipologico di tipo C che ne hanno fatto richiesta e che laddove la Commissione ha valutato positivamente vengano portati in Consiglio per l'eliminazione di questo vincolo di pianificazione di carattere locale.

Susi vuoi aggiungere qualcosa?

DOTT.SSA BARALDI

Molto poco, semplicemente dobbiamo aspettarci di queste delibere di farne ancora un paio, in quanto arrivano un po' saltuariamente a pizzichi e bocconi queste perizie, anche perché purtroppo poi abbiamo lo scotto di tanti tecnici che venendo da fuori si barcamenano male con le procedure. Ne abbiamo già altri cinque o sei da fare, portate pazienza, questa è la seconda, sono sei di cui uno è confermato perché è Villa Padronale e l'altro sui crolli, e la demolizione per pubblica incolumità dell'ex bar centrale.

Questa tabella naturalmente va a implementare, va a coordinarsi con la precedente che abbiamo già visto con la delibera 49 di luglio mi sembra...46..... perché si sbagliano Consigliere Pacchioni, hanno queste, richieste di revisione dei vincoli di fabbricati crollati, che la legge regionale dà già in automatico l'eliminazione del vincolo.

Perché purtroppo ribadisco il tecnico esterno impattando su una normativa di questo livello vacilla..... quindi ci hanno chiesto la revisione di vincoli di fabbricati crollati.

Ne è stata rigettata solo una che riguarda una villa padronale in via Gavioli angolo via Marconi proprietà generale Edil...

ESCE IL CONSIGLIERE MESCHIERI MARIANGELA-PRESENTI N. 12 CONSIGLIERI

SINDACO

È bene sottolinearlo così evitiamo la solita litania che tutto quello che chiede Zaccarelli glielo diamo.

DOTT.SSA BARALDI

Non è vero. Però sì la villa comunque ha una collocazione, è ben posizionata. C'è poco di buono, può fare demolizione e ricostruzione e fa demolizione e ricostruzione. È un vincolo di tipo c. Insomma così in Commissione eh, ben me ne guardo dal fare l'architetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il vigente Piano Strutturale Comunale (innanzi PSC) disciplina all'art.21 delle norme



Comune di Cavezzo
Provincia di Modena

tecniche di attuazione la categoria dei “Manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale (STO.2)” per assicurarne la tutela in applicazione del PTPR 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 PSC;

- 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 relazione a tutti edifici vincolati dalla pianificazione urbanistica, la legge regionale per la ricostruzione, innanzi LR 16/2012, **all’art.6, comma 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.

- L’Ordinanza n.60 del 27/05/2013 ulteriormente prevede all’art.12:

“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, comma 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, comma 5, fa ritenere che il legislatore abbia voluto disporre l’applicazione dello strumento di accelerazione in ogni ipotesi in cui la disciplina del piano comunale preveda, a prescindere dal dato formale, interventi che rientrano sostanzialmente nella descrizione della citata lettera f dell’allegato 1 della LR 31/2001, prescindendo pertanto dalla denominazione data ai singoli interventi. La norma spinge quindi a superare le previsioni dei piani e superare i problemi connessi alla diversificazione della disciplina della categorie di intervento edilizio applicate sul territorio regionale: la disposizione in esame trova applicazione ovunque sia ammessa l’intervento della ristrutturazione edilizia.
- L’opportunità consentita dall’art.12, comma 5, può trovare applicazione in quanto il PSC del Comune di Cavezzo, all’art.21 sostanzialmente prevede la categoria della ristrutturazione nell’intervento denominato **“RCC – restauro e risanamento conservativo di tipo C”**.



Comune di Cavezzo
Provincia di Modena

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:

- RS – restauro scientifico,
- RCA – restauro e risanamento conservativo di tipo A,
- RCB – restauro e risanamento conservativo di tipo B,
- RCC – restauro e risanamento conservativo di tipo C.”

Il RUE a sua volta definisce le categorie d'intervento sopra descritte ed in particolare, relativamente al RCC, l'art.25, comma 3, espressamente dispone:

*“3. In relazione a **particolari condizioni di fatiscenza 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 fatiscenza 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 fatiscenza delle strutture e dei materiali”**.
- Per i fabbricati soggetti a RCC sono quindi ammesse opere che rientrano sostanzialmente nella 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, comma 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 fatiscenza 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, comma 5, della LR 16/2012.
- 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*



Comune di Cavezzo
Provincia di Modena

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 necessaria 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, comma 5 (Interventi nei centri storici e nei nuclei storici non urbani), 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 rilascio comunque di permesso di costruire: **l'aumento delle unità immobiliari; una diversa articolazione della superficie utile e di quella accessoria rispetto al fabbricato originario.**"*,
- L'art. 6, comma 4, che estende i benefici di cui all'art. 5, comma 5, anche agli edifici tutelati;
- Visto l'art. 9, comma 8 (territorio rurale), che testualmente dispone: *"Per gli edifici vincolati dalla pianificazione che siano interamente crollati a causa del sisma o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale (...) **il Consiglio comunale può stabilire misure dirette a favorire la ricostruzione degli edifici precedentemente vincolati dalla pianificazione.**"*

Valutato che:

- le previsioni dell'art.5, comma 5 e art. 9, comma 8, 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;
- al fine di favorire la ricostruzione il Comune può consentire la realizzazione 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;



Comune di Cavezzo
Provincia di Modena

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.

Dato atto che

- con **Deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 15/07/2013** sono stati accertati gli edifici crollati per i quali sono decaduti i vincoli di pianificazione urbanistica e sono stati esaminati gli edifici con vincolo di tipo C prevedendo o l'eliminazione del vincolo o la sua conferma come disposto dal citato art.12 della LR 16/2012. La citata delibera è relativa alle richieste di revisione del vincolo pervenute alla data antecedente la sua predisposizione pertanto l'Amministrazione comunale sta procedendo per successive delibere per le richieste ammissibili pervenute successivamente;
- Il competente Servizio Urbanistica edilizia e ambiente cura costantemente l'aggiornamento della banca dati relativa agli edifici sottoposti a vincoli dalla pianificazione comunale;
- Dalla citata verifica emerge che dopo la data della sopra citata Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 15/07/2013 è stato demolito per pubblica incolumità (art.6 LR 16/2012) l'edificio di cui alla scheda di catalogazione n.551, scheda di catalogazione post sisma S-417, per il quale opera la **decadenza dei vincoli** della pianificazione comunale – allegata **TABELLA CROLLI E DEMOLIZIONI ART.6 LR 16/2012**;
- Risultano altresì **presentate n.8 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.6 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 pervenute prevedendo un secondo elenco e 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 nella seduta del 01/08/2013 come da verbale depositato;
- La competente Commissione Consiliare ha esaminato le richieste di revisione;
- 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**

Considerati che la Generaldil s.p.a., proprietaria del fabbricato residenziale ubicato in via Gavioli



Comune di Cavezzo
Provincia di Modena

55, identificazione catastale foglio 33 mappale 90 – inagibile esito E, risulta destinataria di un esito contrario all'accoglimento dell'istanza di revisione del vincolo C, comunicato ai sensi della L.n.241/90, per il quale non sono pervenute osservazioni;

Considerata la necessità di procedere con celerità alla revisione dei vincoli in relazione alle istanze pervenute al fine di accelerare la fase della ricostruzione degli edifici, relativamente alle istanze in corso e a quelle che perverranno, l'Amministrazione comunale si riserva di valutare le future ed eventuali nuove istanze e le osservazioni e di assumere l'esito del riesame nei provvedimenti che verranno assunti ai sensi dell'art.12, comma 5, della LR 16/2012 o nel Piano della Ricostruzione;

Viste

- le norme Tecniche del PSC e del RUE del Comune di Cavezzo;
- la LR 16/2012;
- la LR 31/2002, allegato 1, la LR 15/2013, allegato 1;
- la proposta di deliberazione predisposta dal responsabile del procedimento;
- il DLgs 267/2000;
- la L 127/1997;
- l'Ordinanza del Commissario Regionale n.60 del 27/05/2013;
- la proposta di deliberazione predisposta dal responsabile del procedimento
- il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del Servizio urbanistica edilizia e ambiente;
- il parere favorevole, in ordine alla regolarità contabile del responsabile del servizio finanziario, preso atto che la presente deliberazione non comporta alcun impegno di spesa per l'ente;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano, Presenti e votanti n. 12 Consiglieri;

DELIBERA

1. di adottare misure immediate per favorire la ricostruzione degli edifici crollati a seguito del sisma o demolite in attuazione di ordinanze comunali, in continuità con la Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 15/07/2013, conseguentemente:
 - DI PRENDERE atto della decadenza e revisione dei vincoli quanto agli edifici di cui all'allegata **TABELLA CROLLI E DEMOLIZIONI ART.6 LR 16/2012**
 - DI APPROVARE la revisione del vincolo di tipo C di cui all'allegata **TABELLA REVISIONE RCC ART.12 LR 16/2012**, con conseguente previsione di modifica delle tavole 3.1/4 vigenti – Tutela degli elementi di interesse storico-architettonico e/o testimoniale”;
2. di prevedere, ai sensi dell'art.5, comma 5 e art.9, comma 8, della LR 16/2012, il mantenimento della previsione di tre alloggi di minimo 70 mq con riferimento ai fabbricati per i quali viene eliminato il vincolo di pianificazione a seguito degli eventi sismici del maggio 2012;
3. di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica edilizia e ambiente di procedere all'aggiornamento degli strumenti urbanistici vigenti;
4. di rendere, con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano-presenti e votanti n. 12 Consiglieri, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi art. 134, co. 4 D.Lgs n. 267/2000.