

**SCHEDA 09-**Identificazione immobile:

Via Vaccheria 189

Foglio 28, mappale 102

Scheda Aedes: n. 13428 del 16.06.2012 esito E

Pianificazione Vigente:

immobile individuato dalla pianificazione comunale quale “Bene edilizio di interesse storico, testimoniale o ambientale” (art. 2.2.10 delle Norme di RUE), più precisamente *edifici con tipologia rurale mista, costituiti da una porzione abitativa affiancata in aderenza ad una porzione destinata a stalla/fienile (S)* assoggettati alla categoria di tutela A2 tipo A (Restauro) per la parte abitativa e alla categoria A3 tipo A (è ammessa la RE con demolizione delle parti strutturali verticali fino ad un terzo) per la porzione produttiva.

Il fabbricato ricade all'interno del Perimetro di “Corti coloniche integre” unitamente all'annesso, assoggettato alla categoria di vincolo di pianificazione comunale A3 tipo A (è ammessa la RE con demolizione delle parti strutturali verticali fino ad un terzo). I due immobili sono stati edificati a ricreare una corte colonica ad elementi separati ad L.

Trattasi di vincolo di RUE rappresentato nella cartografia di PSC, tavole 2, “Tutele, vincoli e territorio urbanizzato”.

La corte rurale ricade in ambito extraurbano ed è per la quasi totalità interessata dalla fascia di rispetto stradale, essendo posta in angolo tra due viabilità.

Scheda di censimento n. 243, immobile individuato quale Abitazione Rurale - Stalla fienile - Bassocomodo, che qui si allega. Il Bassocomodo venne demolito nel 1996 quale superfetazione.

Caratteristiche dell'immobile e/o della corte di riferimento:

L'edificio fa parte di una corte rurale ad elementi separati disposti ad L.

Trattasi di immobile ad elementi giustapposti rivolto verso Via Vaccheria, con la porzione a stalla fienile collocata verso oriente, mentre verso occidente si trova la parte abitativa. La pianta è rettangolare ed è articolata su due livelli più sottotetto con copertura a due falde. Il paramento murario esterno è intonacato. Le bucatore sono regolari e ritmicamente disposte.

Internamente le manomissioni più significative sono avvenute nella porzione produttiva ove è stato demolito il solaio a voltini della stalla ed i pilastri posti tra il fienile e l'androne, e non è stata realizzata alcuna altra struttura orizzontale che potesse durante il sisma rendere il volume strutturalmente meno vulnerabile. L'abitazione ha anch'essa subito degli interventi di sostituzione di parti strutturali come la scala. La copertura lignea è stata sostituita da altra in tavelloni di laterizio, travi in c.a. tipo Varese e trave di colmo in cemento armato, nonché è stata demolita l'aletta frangifuoco.

Sono presenti tracce di un primo insediamento denominato “Rossi” già nella Carta Carandini, poi poi confermato nella cartografia IGM 1884 col toponimo “C.Coccapani”. Presumibilmente i fabbricati originari sono stati sostituiti prima del rilievo di aggiornamento dell'IGM eseguito nel 1933 in quanto la configurazione della corte appare modificata nel numero di fabbricati e nella disposizione.



Vista del fabbricato da sud est (Fonte Google maps)



Vista del fabbricato da nord ovest (Fonte Google maps)

**Stato dell'arte post sisma:**

A seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, l'immobile è stato oggetto di un sopralluogo da parte delle squadre Aedes in data 16.06.2012 che hanno dichiarato l'immobile Inagibile E.

Con prot. 11853 del 03.09.2013, la proprietà ha richiesto la revisione del vincolo del fabbricato ai fini della ricostruzione, secondo i contenuti della Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2013 redatta in conformità alla L.R. 16/2012 e alle ordinanze commissariali. Il tecnico ha dichiarato "il

*pregiudizio strutturale” che “non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso” e “l'assenza do una parte sostanziale degli elementi che caratterizzano la tipologia indicata nel piano vigente”. L'ingegnere incaricato presenta un livello operativo E1 e dichiara che “al fine di ottenere un edificio sismicamente sicuro e quindi evitare le difficoltà di esecuzione risulta tecnologicamente conveniente la demolizione della struttura e la conseguente ricostruzione” e che pertanto l'immobile “non può essere adeguatamente riparato”.*



*Documentazione fotografica: Vista da sud est (settembre 2013)*



*Documentazione fotografica: Vista da nord est (settembre 2013)*



*Documentazione fotografica: Vista da nord-ovest (settembre 2013)*

Piano della Ricostruzione:

A seguito della presentazione della perizia asseverata che attesta il pregiudizio strutturale dell'immobile, nonché la sua condizione di pericolo per la pubblica incolumità, valutato lo stato generale di manutenzione dello stesso e dei danni presenti, nonché l'elevata manomissione dei segni originari della tipologia edilizia della tradizione, si ritiene sussistano le condizioni di pubblica convenienza nell'accoglimento della richiesta di cancellazione del vincolo di pianificazione comunale insistente sullo stesso, modificando a tal riguardo la tavola 2 di PSC come in allegato.

L'immobile potrà essere ricostruito secondo le disposizioni della L.R. 16/2012, delle ordinanze commissariali nonché di quanto disposto dal Piano della Ricostruzione ~~che fa proprie le~~ [dagli indirizzi di cui alle](#) Linee Guida della Regione Emilia Romagna "Paesaggi da Ricostruire". Esso dovrà essere riedificato presentando un ~~Piano di Intervento Unitario~~ [Permesso di Costruire Convenzionato](#) esteso alla totalità della corte rurale [di riferimento](#), secondo quanto prescritto ed indicato all'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano della Ricostruzione.

La ricostruzione potrà avvenire in deroga ai limiti di rispetto stradale, esclusivamente nei casi previsti dalla L.R. 16/2012, art. 4, comma 7 e secondo quanto disposto e specificato dall'art. 4, commi 3, 4 e 5 delle Norme di Attuazione del Piano della Ricostruzione.