

SCHEDA 13-Identificazione immobile:

Via della Stazione 50

Foglio 41, mappale 633, sub 3

Verbale di Sopralluogo prot. n. 2665 del 24.02.2014: esito inagibilità E3 (sopralluogo del 05.02.2014) – Ordinanza di inagibilità n. 26 del 31.03.2014

Scheda di censimento comunale non eseguita, si allega scheda di rilevazione compilata dal tecnico incaricato dalla proprietà

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) assoggettato 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.

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

L'immobile ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale ed è posto ad una distanza di 4,8 metri dalla villa.

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

La corte, ad elementi separati, presenta la villa padronale posta fronte strada con, sul retro i due edifici colonici di servizio all'agricoltura: un fienile verso sud ed un fabbricato abitazione/servizi verso nord.



Vista della corte colonica da sud (Fonte Google maps)

Questo ultimo si presenta a pianta rettangolare articolata su due livelli, con copertura lignea a padiglione e manto in coppi. Le bucatore sono regolari e ritmicamente disposte. Il prospetto sud è caratterizzato da un'ampia apertura con arco a sesto ribassato che conduce ad un androne, mentre il fronte ovest presenta al centro una bucatura analoga con portone ligneo.



Vista del complesso colonico da est (Fonte Google maps)



Vista del complesso colonico da nord (Fonte Google maps)

La corte rurale, ad elementi separati, ha una prima testimonianza nella Carta Carandini ove sono rappresentati i quattro edifici che la compongono, confermati nella tavoletta IGM del 1884 col toponimo *C. Lancellotti*.



Vista del complesso colonico da ovest (Fonte Google maps)

Stato dell'arte post sisma:

A seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, l'immobile originariamente ad uso abitativo e magazzino, oggi utilizzato esclusivamente a deposito agricolo, cantine e servizi vari, è stato oggetto di un sopralluogo da parte dei tecnici comunali in data 05.02.2014 che hanno dichiarato l'immobile Inagibile E, **ritenendo accoglibile l'esito E3 asseverato nella perizia, "precisando tuttavia che non è possibile quantificare il danno indotto dagli eventi sismici del maggio 2012"**.

Dal sopralluogo è emerso quanto segue *"Il fabbricato è stato parzialmente visionato. Oltre a diverse lesioni riconducibili ad un evento sismico, sono stati rilevati danni preesistenti dovuti ad una scarsa manutenzione e alla tipologia costruttiva eterogenea. Considerata la valutazione del livello operativo asseverata nella perizia, si ritiene accoglibile l'esito E3, precisando tuttavia che non è possibile quantificare il danno indotto dagli eventi sismici del maggio 2012. Si rimanda all'eventuale richiesta di contributo la verifica puntuale di tutti gli elementi che hanno portato al raggiungimento del livello operativo E3"*.

Nella perizia asseverata presentata in data 28.11.2013, di cui al prot. 16080, il tecnico dichiara un livello operativo E3 e aggiunge: *"il sottoscritto considerato lo stato di danno, con alcune parti crollate, in cui versa l'edificio, le carenze costruttive riscontrate e la necessità che l'edificio debba essere antisismico, ritiene che l'unica soluzione percorribile è la demolizione completa dell'immobile, senza alcuna possibilità di riparazione e di miglioramento sismico dello stesso"*.



Documentazione fotografica: Prospetto sud (2013)



Documentazione fotografica: Prospetto sud, porzione abitativa (2013)



Documentazione fotografica: Prospetto ovest, particolari in prossimità del portone (2013)



Documentazione fotografica: particolare della scala interna (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, nonché l'assenza di segni della tipologia edilizia della tradizione che possano essere preminenti rispetto la pubblica convenienza e la stretta vicinanza alla villa padronale assoggettata al Restauro e risanamento conservativo, si procede, come da richiesta presentata, con la cancellazione del vincolo di pianificazione comunale insistente sugli stessi, 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 dagli indirizzi di cui alle~~ Linee Guida della Regione Emilia Romagna "Paesaggi da Ricostruire". Dovrà essere riedificato al di fuori della fascia di rispetto stradale ed ad una distanza adeguata dalla villa padronale, procedendo con un intervento di riqualificazione delle aree cortilive e di ricomposizione delle aree verdi e della corte in generale, mediante la presentazione di un ~~Piano di Intervento Unitario~~ Permesso di Costruire Convenzionato. Lo stesso, oltre a quanto previsto all'art. 3 delle Norme di Attuazione del PdR, dovrà prestare particolare attenzione all'analisi dello stato attuale della corte (edifici, essenze arboree ed arbustive, carrarecce, percorsi carrabili e non, elementi di pregio, ecc.) ai fini di elaborare una proposta progettuale che possa salvaguardare le peculiarità ed il valore testimoniale dell'intero complesso (rapporto tra edifici, essenze, aia, ...). Il progetto dovrà esplicitare gli interventi di riqualificazione del sedime del fabbricato oggetto di demolizione ed eventualmente prevedere soluzioni di mitigazione.

L'intervento potrà derogare dalla fascia di rispetto stradale nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4, comma 7 della L.R. 16/2012 e secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano della Ricostruzione all'art. 4, commi 3 e 4, in tutti gli altri casi sarà da trattarsi come una nuova costruzione (art.4, comma 5, NTA del PdR).

Si precisa che, come scritto all'art. 1, comma 8 delle Norme di Attuazione del presente Piano della Ricostruzione, il PdR non entra nel merito del diritto al contributo per la ricostruzione post sisma, rinviando per esso alle disposizioni emanate dallo Stato e dalla Regione. Si rammenta oltremodo, che, in caso di edificio già collabente al momento del sisma, il contributo non può essere rilasciato ai sensi dell'ordinanza commissariale n. 119 del 2013.