



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

Prot.Gen.le Carpi N.°

**VERBALE DI SEDUTA DELLA COMMISSIONE
PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER IL PAESAGGIO
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine
(Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera)**

VERBALE N.05
Seduta del 08/03/2022

A seguito di Convocazione Prot.Gen.le Carpi N.° 1875/2022 del 14/01/2022 ai componenti, la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine, nominata con delibera della Giunta dell'Unione n.147 del 07.12.2021, si è riunita in modalità 'remoto' in considerazione delle misure di riduzione spostamenti e contatti interpersonali di cui ai recenti DPCM relativi all'emergenza sanitaria, il giorno 08/03/2022 alle ore 15.00, per l'esame e valutazione dei progetti pervenuti.

Sono presenti alla seduta in audio video conferenza:

| | |
|----|--|
| SI | Arch. Fausto Barbolini |
| SI | Arch. Matilde Bianchi - PRESIDENTE |
| SI | Arch. Davide Calanca |
| SI | Arch. Enrico Guaitoli Panini – VICE PRESIDENTE |
| SI | Arch. Enrico Termanini |
| SI | Arch. Arletti Alberto in qualità di Segretario |

Segretario Verbalizzante: geom.Meraglino Antonino
Tecnici referenti dei Comuni per le pratiche all'Ordine del Giorno:
Arletti Alberto, Napolitano Ferdinando, Cavazzuti Stefano, *Comune di Carpi*
Domati Marco, *Campogalliano*

La riservatezza di quanto trattato è garantita da accesso controllato, consentito solo alle persone convocate, attraverso il sistema *Google Meet* della *Jsuite Terred'Argine* in modalità remota.

IN BASE ALLA DGU n.147 del 07.12.2021, punto 3, E L'OBBLIGO DI NOMINA DEL PRESIDENTE TRA I MEMBRI DELLA COMMISSIONE STESSA, I COMMISSARI DECIDONO DI NOMINARE PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE l'arch. Matilde Bianchi E VICE-PRESIDENTE l'arch. Enrico Guaitoli Panini.

Il Segretario, riconosciuta valida la seduta per la presenza del prescritto numero dei componenti, sottopone al parere consultivo della Commissione le seguenti pratiche, suddivise per Comune:


**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**
Delegato per Gestione Sedute – COMUNE DI CARPI
CAMPOGALLIANO

| | | |
|------|-------------------|--|
| n. 1 | Prot. | 15.10.2021 prot. 10842 e successive integrazioni 12355/21 e 13197/21 e 1138-1139/22 |
| | Tipo procedimento | SCIA n. 10842/21 |
| | Richiedente | Bellotti Carlo |
| | Oggetto | Edificio di pregio storico culturale e testimoniale soggetto a riqualificazione e ricomposizione tipologica e area cortiliva di pertinenza |
| | Ubicazione | Via Ponte Alto, 9 |
| | Progettista | Arch. Trincherà Samantha |
| | Istruttore | Geom. Domati Marco |

IL TECNICO ARCH.TRINCHERA HA CHIESTO DI POTER AVERE UN INCONTRO CON I COMMISSARI A SEGUITO DI PARERI SOSPENSIVI IN DATA 16/12/2021 E 10/02/2022 RELATIVAMENTE A INTERVENTO PROGETTUALE SU EDIFICIO DI PREGIO ED È STATO AMMESSO ALLA SEDUTA: IL TECNICO HA ESPOSTO UN NUOVO ELABORATO PROGETTUALE CHE, SEPPUR IN MODO SCHEMATICO, AVREBBE VOLUTO COSTITUIRE UNA RIELABORAZIONE DELLE SCELTE COMPOSITIVE E PROSPETTICHE ALLA LUCE DELLE ARGOMENTAZIONI GIÀ ESPRESSE DALLA CQAP. LA COMMISSIONE HA RIBADITO LA NECESSITÀ DI PERMANENZA DELLA MEMORIA DEL LUOGO, DI DIFFERENZIAZIONE TRA I CORPI EDILIZI FORMANTI LA CORTE E LA GERARCHIA TRA LA LORO ORIGINARIA TIPOLOGIA E FUNZIONALITÀ, INDIVIDUANDO NEL NUOVO ELABORATO GRAFICO (CON UTILIZZO DI ELEMENTI A GELOSIA, RECUPERO DI FOROMETRIE ESISTENTI, LIMITAZIONE DI NUOVE APERTURE, SEMPLIFICAZIONE), ELEMENTI DI PROGETTUALITÀ SUI QUALI INDIRIZZARE IL RECUPERO ABITATIVO CON PARERE POSITIVO.

CARPI
Odg N. 2
Progr. n. 579/2014
N. Prot. 57459/2015
Richiedente: FLORI OSMIDE
Localizzazione: VIA MARTINELLI IVANO N. 25
Progettista: ROSATO RENATO
Procedimento: richiesta CONTRIBUTO RICOSTRUZIONE
OGGETTO: RIPARAZIONE DANNI SISMICI E MIGLIORAMENTO SISMICO CAUSA DANNI SISMA 2012
Parere: FAVOREVOLE ALLE CONDIZIONI DELL'UT
Odg N. 3
Progr. n. 130/2022
N. Prot. 4481/2022
Richiedente: TURCHI LORENA
Localizzazione: VIA LAMA DI QUARTIROLO INTERNA N. 83
Progettista: BULGARELLI IVANO
Procedimento: SCIA
OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI FABBRICATO RESIDENZIALE

Parere: SOSPESA. SIA RIVISTA LA PROGETTAZIONE EVITANDO LA ELIMINAZIONE DELL'ARCO PROSPETTO OVEST E LA ALTERAZIONE DEL CORNICIONE ORIGINARIO ATTRAVERSO LA SOPPRESSIONE DELLA DELLA MODANATURA EFFETTUATA DAL CAPPOTTO. IN GENERALE DOVRANNO ESSERE RIPROPOSTI TUTTI GLI ELEMENTI (CORNICI, BANCALI, ZOCCOLO, ECC) NELLE FORME ESISTENTI. DOVRÀ INOLTRE ESSERE RILEVATO IL VERDE ESISTENTE E LA SISTEMAZIONE A TERRA, STRETTAMENTE CORRELATI ALLA MODIFICA PROPOSTA, INSIEME



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

**ALLA RIVISITAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE DEI POSTI AUTO: SI RILEVA CHE IL CANCELLO
PROPOSTO RISULTA DI DIMENSIONI ECCESSIVE E PRIVO DI QUOTE.**

Odg N. 4

Progr. n. 235/2022

N. Prot. 8885/2022

Richiedente: BONAVOLTA UGO

Localizzazione: VIA TRENTO E TRIESTE N. 23

Progettista: SGARBI ENNIO

Procedimento: SCIA

**OGGETTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO RESIDENZIALE A
FORMAZIONE DI 2 ALLOGGI (PIANO PRIMO E SOTTOTETTO) E LOCALI ACCESSORI E
PERTINENZIALI (DUE POSTI AUTO)**

Parere: FAVOREVOLE

Odg N. 5

Progr. n. 303/2022

N. Prot. 11019/2022

Richiedente: NICOLAKAKIS CARALAMBO

Localizzazione: VIA GUAITOLI PAOLO N. 38

Progettista: PIGNATTI ANDREA

Procedimento: comunicazione di INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

OGGETTO: CILA-SUPERBONUS: EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

**Parere: FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE NON SIA MODIFICATA LA CONFORMAZIONE DELLO
SPORTO/CORNICIONE ESISTENTE EVITANDO INSERIMENTI DI NUOVE MODANATURE, E CHE IL
COLORE SIA INDIVIDUATO TRA I CROMATISMI DELL'EDILIZIA STORICA TRADIZIONALE
PRENDENDO A RIFERIMENTO LE TINTE ESISTENTI SUI CORPI CHE INSISTONO SUL CORTILE**

Odg N. 6

Progr. n. 343/2022

N. Prot. 12710/2022

Richiedente: VERRINI MARIA CRISTINA

Localizzazione: VIA BISI GIULIO E GEMINIANO N. 1 / E

Progettista: LUGLI FERNANDO

Procedimento: comunicazione di INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

OGGETTO: CILA-SUPERBONUS: EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

**Parere: FAVOREVOLE. IN RIFERIMENTO ALL'INSERIMENTO DEI PANNELLI IN COPERTURA SI
ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO GIÀ AUTORIZZATO E CHE GIÀ
HA COMPROMESSO L'ASSETTO DELLE FALDE**

Odg N. 7

Progr. n. ---/2022

N. Prot. ----/2022

Richiedente: CONDOMINIO APOLLO

Localizzazione: VIA LINCOLN N. 1 / A e 1 / E angolo MARX

Progettista: ROSSI PAOLA

Procedimento: Comunicazione di INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

OGGETTO: CILA-SUPERBONUS: EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E SISMICA

Parere: FAVOREVOLE



**Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine**

Delegato per Gestione Sedute – **COMUNE DI CARPI**

Odg N. 8

DOCUMENTO DI INDIRIZZI

La Commissione ha redatto il **DOCUMENTO DI INDIRIZZI** quale *documento guida* sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri di propria competenza ai sensi dell'art.6 comma 3 della LR 15/2013.

Il documento è stato elaborato a due mesi dall'insediamento ed a seguito un proficuo confronto tra tecnici, sulla base degli interventi all'*Ordine del Giorno* delle sedute fino ad oggi effettuate ed alle tematiche riscontrate, anche in base alle istruttorie facenti capo alle pratiche dei Comuni dell'Unione.

DOCUMENTO DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP) DEI COMUNI DELL'UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE

1. Premessa

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP, d'ora in avanti), così come previsto dall'art.6 della L.R. 15/2013 e s.m.i., rappresenta l'organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. In particolare la CQAP si esprime in materia di beni paesaggistici, di interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici avente valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, nonché sull'approvazione di piani urbanistici e attuativi, nuove costruzioni e tutti gli interventi che abbiano elevato impatto territoriale.

La CQAP è chiamata ad esprimere il proprio parere, successivamente alle verifiche normative svolte dagli Uffici Tecnici Comunali competenti, solo sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale e nell'espressione di detto parere la CQAP prende atto dell'istruttoria tecnica eseguita dagli Uffici suddetti. Il parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere, secondo indirizzi predeterminati.

In ottemperanza all'art.6 comma 3 della L.R. 15/2013 e s.m.i. la suddetta CQAP dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine ha pertanto redatto il presente *Documento di indirizzi*, quale documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri di propria competenza, definendo e rendendo noti i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al proprio parere, nonché le modalità di espressione e di formulazione del parere stesso.

2. Obiettivi

La CQAP assume come principale obiettivo del suo mandato quanto stabilito all'art.3 della Convenzione Europea del Paesaggio ovvero *“di promuovere la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi”*, intendendo con il termine *“paesaggio”* quella *“determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”*.

La presente CQAP si trova infatti ad operare all'interno di un territorio, quello dell'Unione delle Terre d'Argine, che come ogni altro ha un carattere, un'identità e che rappresenta una grande risorsa collettiva da rispettare e da valorizzare in tutte le sue parti. L'architettura, attraverso il progetto, trasforma questo *“paesaggio”* e deve pertanto perseguire l'obiettivo di favorire la conservazione del valore identitario del territorio in cui agisce.

Ogni trasformazione di questo territorio deve promuovere la *“salvaguardia”*, intesa come mantenimento dei suoi aspetti significativi o caratteristici, garantendo il governo del paesaggio in una prospettiva di sviluppo sostenibile (*“gestione”*) e di miglioramento della qualità complessiva della vita delle persone.

Con queste premesse, la CQAP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- promuovere il miglioramento della **qualità formale, compositiva ed architettonica** delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ed elevare l'immagine urbana generale, nonché migliorare l'**inserimento dei fabbricati nel contesto** paesaggistico locale;
- riconoscere i **caratteri morfologici, tipologici, storici ed ambientali** quali elementi fondamentali dell'azione progettuale;
- promuovere **approcci progettuali di conservazione, risanamento e restauro**, che rispettino la morfologia insediativa e la tipologia architettonica dei manufatti di valore;
- garantire condizioni di **vivibilità e salubrità**;
- garantire livelli di **accessibilità, visitabilità e adattabilità, nonché di inclusività e fruibilità**, sia negli spazi pubblici che negli interventi privati;
- promuovere la **sostenibilità (sociale, economica ed energetica)** dell'intervento edilizio e il **benessere ambientale**;
- promuovere la **valorizzazione degli spazi esterni** all'edificio oggetto di trasformazione e stimolare l'attenzione al mantenimento della **permeabilità dei suoli** e al **patrimonio vegetale esistente** (esemplari arboreo/arbustivi di pregio, elementi di valore ecologico), per una maggiore resilienza nei confronti degli effetti del cambiamento climatico;
- promuovere l'importanza del **rapporto tra costruito e spazi aperti** (privati e pubblici);
- promuovere approcci correlati al tema della **rigenerazione urbana**;
- promuovere la **presenza qualificata dell'architettura contemporanea**, valorizzando il dialogo architettonico tra passato e presente;
- **salvaguardare il ruolo, le competenze e le capacità propositive dei progettisti.**

3. Criteri di valutazione

La CQAP, inserendo al centro del proprio operato l'attenzione al *progetto di architettura e di paesaggio*, nonché il *rapporto tra manufatto edilizio e contesto* di riferimento e alla *sostenibilità* (sociale, economica ed energetica) dell'intervento, valuterà le proposte progettuali attenendosi ai seguenti criteri generali:

- rapporto coerente con il contesto urbano o paesaggistico e congruenza dei caratteri che identificano il luogo (**integrazione nel contesto**);
- rispetto dei caratteri distintivi del manufatto storico e del paesaggio (**rispetto di elementi, materiali e tecniche tradizionali; compatibilità ecologica**);
- **sostenibilità** (sociale, economica ed energetica) del progetto.

In particolare, i criteri di valutazione terranno inoltre conto dell'attenzione mostrata per la salvaguardia dei valori storici di edifici e manufatti, delle tecnologie e delle tecniche costruttive storiche, dei materiali, dei colori e degli elementi decorativi. I progetti dovranno, in linea di massima, perseguire la conservazione dei caratteri originari e garantire la

riconoscibilità degli interventi, motivando in modo approfondito le scelte qualora risultino in discontinuità, ma non necessariamente in contrasto con il contesto e qualora siano rappresentative di un approccio contemporaneo.

Per una corretta valutazione, gli elaborati progettuali dovranno definire in maniera chiara ed esauriente le scelte progettuali e le motivazioni del progetto, rappresentando l'oggetto dell'intervento e il suo rapporto con il contesto. Nel caso in cui la documentazione di progetto risulti carente o incompleta, la CQAP potrà richiedere l'acquisizione di elementi integrativi.

Nel quadro dei compiti ad essa assegnati, la CQAP ravvisa la necessità di chiarire la propria opinione in merito ad alcuni aspetti del progetto che si ritrovano frequentemente.

L'inserimento di pannelli fotovoltaici in copertura deve risultare di tipo "completamente integrato", con l'accostamento dei pannelli in composizioni e forme geometriche regolari, prediligendo colori simili alle colorazioni del manto di copertura esistente e/o di progetto il rispetto delle direzionalità delle falde e il mantenimento di una fascia, anche minima, del manto di copertura tutt'attorno all'area di sedime dei pannelli solari, in modo da garantire, per i diversi prospetti, la percezione visiva e materica del manto di copertura del manto di copertura.

Per quanto riguarda la realizzazione di cappotti termici, se ne valuta negativamente l'inserimento su facciate di edifici in zona A che prospettano sulle strade, ma si ammettono sulle facciate prospicienti cavedì e/o corti interne non visibili dalle pubbliche vie, sempre che non sussista il vincolo anche su queste facciate. Si precisa inoltre che nel caso siano presenti elementi quali marcapiani, cornici, paraste, lesene, elementi decorativi, la CQAP si riserva di valutare caso per caso la soluzione progettuale proposta e comunque si dovrà sempre preservare la leggibilità dei suddetti elementi decorativi.

Nelle aree esterne e cortilive si dovranno adottare pavimentazioni che privilegino i materiali naturali, contenendo cementificazioni e cordolature a vantaggio di superfici drenanti e permeabili, salvaguardando e valorizzando la vegetazione esistente. Le nuove sistemazioni a verde dovranno privilegiare specie arboree e arbustive autoctone.

Il sistema delle recinzioni, la progettazione del verde e l'organizzazione complessiva degli affacci verso strada dovranno essere progettate in relazione al contesto in cui si inserisce l'intervento.

Si suggerisce inoltre l'adozione dei criteri per l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione ordinaria contenuti all'interno delle "LINEE GUIDA PER IL TERRITORIO RURALE" elaborate dalla Regione Emilia Romagna, (<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/pubblicazioni/linee-guida-per-il-territorio-rurale>) il cui obiettivo è quello di guidare l'evoluzione dei paesaggi rurali verso paesaggi che mutano pur conservando valori e qualità globale.

Si precisa infine che per gli interventi di recupero di edifici esistenti in territorio agricolo si indica, quale elemento predominante, la salvaguardia delle tipologie tipiche del territorio e

la valorizzazione degli elementi che testimoniano la memoria dei luoghi. Si auspica, in linea generale, che nel recupero di fabbricati ex rurali per l'inserimento di usi residenziali non vengano impiegate soluzioni proprie dei contesti urbani, soprattutto per quanto riguarda il trattamento dei prospetti e il tema delle bucatore, ricercando al contempo la coerenza architettonica dei fronti. Il progetto dovrà infatti mantenere, nonchè valorizzare, i caratteri compositivi e architettonici propri della tradizione agricola locale. La CQAP ritiene infatti che la progettazione debba essere congruente con i caratteri che identificano il contesto paesaggistico del territorio agricolo, non proponendo né mimetiche ripetizioni di forme del passato né forme tipiche di contesti residenziali urbani, ma individuando gli elementi significativi dei prospetti (quali gelosie, bucatore allungate, aperture rettangolari o delimitate superiormente da archi ribassati o da archi a pieno sesto, lunette, finestre quadrate o rettangolari, etc.) che possono essere assunti come riferimento di progetto, evitando accostamenti di forme e materiali appartenenti ad epoche, stili e contesti non propri del territorio agricolo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Marzo 2022

I Commissari della CQAP

Arch. Matilde Bianchi (Pres.)

Arch. Enrico Guaitoli Panini (V.Pres.)

Arch. Fausto Barbolini

Arch. Davide Calanca

Arch. Enrico Termanini