

COPIA

DELIBERAZIONE N. 56

del 22/07/2013



**COMUNE di VIGARANO MAINARDA**  
Provincia di FERRARA

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adunanza Straordinaria - Seduta pubblica in prima convocazione.

OGGETTO:

REVISIONE DEL VINCOLO, EX ART. 6 COMMA 3 DELLA L.R. 16/2012, RIGUARDANTE L'EDIFICIO AD USO MAGAZZINO POSTO IN VIGARANO MAINARDA VIA CASUMARO,15, DISTINTO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 26, MAPP. 100 SUB. 3 - DITTA CALZOLARI MASSIMO OLINDO

L'anno duemilatredici, addì ventidue del mese di Luglio alle ore 21:00 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, vennero convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

PARON BARBARA	Sindaco	Presente
TAGLIANI FLAVIO	Consigliere	Presente
SCIANNACA MARIO	Consigliere	Presente
MASSARI GIULIA	Consigliere	Presente
LODI ALESSANDRA	Consigliere	Presente
BERGAMINI CESARE	Consigliere	Presente
GIORGI ANDREA	Consigliere	Presente
STANCARI ELISA	Consigliere	Assente
BERSELLI ALESSANDRO	Consigliere	Presente
RAHO ANTONIO	Consigliere	Presente
FORTINI MARCELLO	Consigliere	Presente
ZANELLA MAURO	Consigliere	Presente
GARDENGHI UMBERTO	Consigliere	Presente

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dr. MUSCO ANTONINO.

Essendo legale il numero degli intervenuti, PARON BARBARA - Sindaco - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

**Oggetto:** Revisione del vincolo, ex art. 6 comma 3 della L.R. 16/2012, riguardante l'edificio ad uso magazzino posto in Vigarano Mainarda Via Casumaro,15, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 26, mapp. 100 sub. 3 – **DITTA CALZOLARI MASSIMO OLINDO**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Udita** la relazione del Capo Ufficio Tecnico Arch. Elena Melloni;

**Vista** la richiesta del Signor **Calzolari Massimo Olindo** assunta al protocollo generale di questo Comune in data 02/07/2013 al n°9709 in qualità di proprietario dell'edificio ad uso magazzino sito in Vigarano Mainarda Via Casumaro n. 15, identificato catastalmente al foglio 26 mappale 100 sub. 3, meglio evidenziato con velatura gialla nell'estratto di mappa catastale scala 1: 2000 allegata alla presente sotto la lettera A, classificato dal vigente strumento urbanistico come "A3.1" (immobile soggetto a ristrutturazione edilizia), tendente ad ottenere la revisione del suddetto vincolo al fine di ottenere l'autorizzazione alla demolizione senza ricostruzione del fabbricato di che trattasi;

**Dato atto che**, come risulta dalla scheda AeDES n°04779\_00011038022000032906 in data 27/06/2013 e dall'allegata perizia tecnica asseverata sul livello di danno e vulnerabilità a firma del **Geom. Bolognesi Massimo**, l'immobile di cui sopra, classificato con esito di agibilità di tipo "E", non può essere adeguatamente riparato a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale, prodotto dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso;

**Vista** la sottospecificata corrispondenza fra il Comune e la Regione Emilia Romagna :

- Nota della R.E.R. - P.G. 2013.0057519 del 04/03/2013 – quesito n°3 (allegata alla presente sotto la lettera B);
- Nota della R.E.R. – P.G.2013.0076394 del 25/03/2013 – quesito n° 5 (allegata alla presente sotto la lettera C);
- e-mail del Comune di Vigarano Mainarda in data 27/03/2013 (allegata alla presente sotto la lettera D);
- Nota della R.E.R. P.G. 2013-0088803 del 09/04/2013 (allegata alla presente sotto la lettera E);

ed in particolare i seguenti passaggi:

- nota R.E.R. P.G. 2013.0076394 del 25/03/2013 – punto 5 ultimo capoverso dove si asserisce testualmente:  
*"Pertanto si interpreta che, nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, sia opportuno prevedere, attraverso la delibera, solamente quelle modifiche che non richiedono una revisione sostanziale del vincolo (che per altro rischierebbero di essere smentite o non confermate dal successivo piano della ricostruzione) ma che, come già detto, riguardino modifiche specifiche e/o di dettaglio dello stesso (la distribuzione interna, scostamenti della posizione e della forma degli elementi distributivi verticali, taluni vincoli di facciata, ecc.) che risultano opportune alla luce dei danni provocati dal sisma".*
- e-mail del Comune di Vigarano Mainarda in data 27/03/2013 dove si precisa quanto segue:  
*"se revisionare vuol dire, dal punto di vista etimologico, effettuare un "esame allo scopo di correggere o controllare qualcosa" le modifiche specifiche indicate nel capoverso di cui sopra possono essere tranquillamente eseguite, senza effettuare alcuna correzione o controllo del vincolo, in quanto già rientranti nella definizione dell'intervento di "ristrutturazione edilizia" di cui alla lettera f) dell'allegato alla L.R. 31/2012 (insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente).  
A giudizio del sottoscritto revisionare vuol dire modificare in modo più spinto il vincolo senza l'apposizione di limiti di sorta".*
- nota R.E.R. P.G. 0088803 del 09/04/2013 dove si afferma esattamente:  
*"Come premessa si ricorda che, con Sentenza della Corte Costituzionale n° 309 del 23/11/2011 è stato stabilito che la definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta allo Stato ed è in conformità a queste che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni, anche penali. E' quindi più corretto riferirsi, per la definizione di **interventi di ristrutturazione edilizia**, all'art. 3, comma 1, lett. d) del d.p.r. N° 380/2001.  
Per gli edifici assoggettati a questa categoria di intervento e comunque riconosciuti "di pregio storico testimoniale", solitamente la pianificazione urbanistica riconosce un "vincolo" tipologico parziale che consiste sia nell'escludere la totale demolizione ed eventuale successiva ricostruzione non fedele, ma anche il mantenimento di alcuni caratteri tipologici che sono reputati indispensabili per armonizzare*

*l'edificio stesso al contesto (di solito del centro storico). E' per questo motivo che si ritiene opportuno non procedere, attraverso delibera, alla **revisione sostanziale** del vincolo stesso, che potrà essere più opportunamente e legittimamente rimandata alla redazione del Piano della Ricostruzione"*

**Atteso che:**

- In relazione all'ultima nota della R.E.R. prot.n° 2013-0088803 del 09/04/2013, la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 è, per le finalità del presente provvedimento, sostanzialmente identica e meno restrittiva (manca il requisito del rispetto dell'area di sedime nel concetto di fedele ricostruzione) a quella di cui alla lettera f) dell'allegato alla L.R. 31/2002 e cioè un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente consentendo la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente;

**Dato atto che:**

- nel caso specifico la pianificazione urbanistica comunale non riconosce un "vincolo" tipologico parziale consistente nel mantenimento di alcuni caratteri tipologici, che sono reputati indispensabili per armonizzare l'edificio stesso al contesto (di solito del centro storico), anzi il vincolo di tutela prevede l'adeguamento funzionale (vedi artt. 45-46-47-48, comma, 3, delle N.T.A. P.R.G.) ed, in alcuni casi, l'ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente (vedi artt. 47 e 48 comma 3° delle stesse N.T.A.);
- siamo in presenza di edificio isolato posto in zona rurale non appartenente a centro storico o a nucleo storico non urbano;

**Rilevato che:**

- in base alle suesposte considerazioni può procedere, nelle more dell'adozione e approvazione del Piano della Ricostruzione, alla revisione sostanziale del vincolo di che trattasi;

**Visto** l'art. 6, commi 3, della L.R. n° 16/2012;

**Visto** l'art. 41, comma 3, ultimo capoverso delle NTA del PRG vigente.

**Ritenuto**, per i motivi di cui sopra, la richiesta meritevole di accoglimento;

**Ad unanimità** di voti espressi nelle forme di legge dai consiglieri presenti e votanti

**DELIBERA**

- 1) di procedere, nelle more dell'approvazione del Piano della Ricostruzione, alla revisione sostanziale del vincolo dell'edificio in narrativa indicato (classificato A.3.1. - immobile soggetto a ristrutturazione edilizia) concedendo l'autorizzazione alla presentazione del relativo titolo edilizio, riguardante la demolizione senza ricostruzione del fabbricato in premessa citato;
- 2) di impegnarsi a confermare la previsione urbanistica di cui al punto precedente in sede di adozione ed approvazione del Piano della Ricostruzione;
- 3) di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Arch. Elena Melloni, Capo Settore Tecnico del Comune di Vigarano Mainarda;
- 4) di dare atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 D.Lgs. 267/2000, che si allegano al presente atto di cui fanno parte integrante e sostanziale.
- 5) con separata votazione palese, ad esito unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4° D.Lgs. 267/2000 stante l'urgenza di provvedere.

Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING ENRICO ZANIBONI  
Visura telematica (0 90 euro)

H 23300

I Particella 100

2013  
*[Handwritten signature]*





SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, PAESAGGIO

E USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

ROBERTO GABRIELLI

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2013. 0057519

del 04/03/2013

Alla ing. Massimo Chiarelli

e pc

Paola Zancoghi

Comune di Vigarano Mainarda (FE)

Email: [ambiente@comune.vigarano.fe.it](mailto:ambiente@comune.vigarano.fe.it)



**Oggetto: chiarimenti in merito ai quesito inerenti l'applicazione dell'art. 9 e dell'art. 6 della L.R. n. 16 del 2012.**

A riscontro della e-mail del 25 febbraio 2013 con la quale si chiedono chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 9 e dell'art.6 della L.R. n. 16 del 2012, si forniscono i seguenti chiarimenti.

Quesito n. 1.

In merito al quesito, sentite le strutture regionali competenti, si precisa che per gli immobili rurali che seguono la procedura dell'ordinanza 57 (quindi quelli che oltre ai danni agli immobili hanno subito anche danni ai macchinari e/o alle scorte o sono oggetto di delocalizzazione) vale quanto riportato nel quesito ovvero gli edifici rurali, strumentali all'attività agricola rientrano nelle disposizioni dell'art. 4, comma 12, della L.R. n. 16 del 2012 e pertanto non trova applicazione, fra l'altro, il comma 6 che stabilisce, per gli interventi di ricostruzione, l'obbligo di adottare la procedura specifica di rivalutazione della classificazione del danno con perizia asseverata e successivo provvedimento comunale. Quindi la riclassificazione del danno non verrebbe determinata sulla base delle schede AeDES o con ordinanza comunale ma solamente con perizia giurata da parte di un libero professionista.

Diverso è il discorso dei fabbricati rurali che secondo il comma 1 ter dell'art. 2 delle nuove "Ordinanze casa" seguono le procedure del MUDE e quindi dovrebbero avere l'ordinanza del comune come gli immobili uso abitativo.

Quesito n. 2.

Il comma 8 dell'articolo 9 riguarda edifici vincolati dalla pianificazione, che siano interamente crollati a causa del sisma o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale per i quali trova applicazione la facoltà di modificare la sagoma e quella di ridurre la volumetria dell'edificio originario in quanto il vincolo è decaduto per legge art. 6, comma 3.

Nel caso di edifici vincolati dallo strumento urbanistico in tutto il territorio comunale (rurale e urbano), come disciplinato dall'articolo 6, comma 3 della legge regionale n. 16, i cui danni non consentono un'adeguata riparazione a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale, gli interessati possono sempre richiedere la revisione del vincolo, presentando al Comune

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bologna

tel 051.527.6049  
fax 051.527.6895

Email: [urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)  
PEC: [urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)

un'apposita perizia asseverata, con la quale il progettista abilitato documenta il pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma che non consente il recupero dell'edificio se non attraverso la completa demolizione e ricostruzione dello stesso. Il tal caso la revisione della disciplina di tutela passa attraverso la redazione del piano della ricostruzione come specificato al comma 4 dell'art. 12 della legge regionale n. 16. La revisione è operata sulla base degli accertamenti tecnici svolti dalle strutture comunali alla luce delle perizie asseverate presentate. Si ricorda che i contributi per la ricostruzione sono commisurati alla quota della superficie dell'edificio originario effettivamente riparata.

✓ Quesito n. 3.

La legge regionale n. 16 specifica, all'art. 6, comma 3, che unicamente nei casi di edifici vincolati dalla pianificazione interamente crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale il vincolo si intende decaduto.

Diversamente per gli edifici vincolati dalla pianificazione non rientranti nella fattispecie di cui sopra, si può procedere, a seguito di perizia asseverata, anche precedente all'entrata in vigore della legge, che attesta l'irrecuperabilità dell'edificio, alla revisione della disciplina di tutela.

La revisione del vincolo è operata sulla base degli accertamenti tecnici svolti dalle strutture comunali alla luce delle perizie asseverate presentate e attraverso la redazione del piano della ricostruzione come specificato al comma 4 dell'art. 12 della legge regionale.

Particolare è il caso (comma 5, articolo 12) degli edifici di pregio storico-testimoniale per i quali lo strumento urbanistico ammette la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia. Per tali edifici la norma prevede la possibilità di revisione del vincolo di tutela anche attraverso la delibera di Consiglio Comunale di cui all'art. 7, comma 1 (individuazione delle UMI) o con altro apposito provvedimento.

Tale opportunità si ravvisa utile solo nel caso di modifiche di dettaglio (ad esempio alcuni vincoli di facciata, elementi distributivi, ecc.) volte a specificare e meglio coordinare la disciplina di tutela alla luce dei danni provocati dal sisma, per i quali non è necessaria una revisione sostanziale della disciplina di tutela che è necessario trattare attraverso il Piano della Ricostruzione.

Quesito n. 4

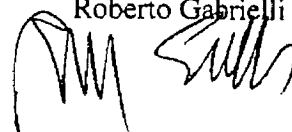
I proprietari degli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio hanno sempre diritto a ricostruire i propri beni attraverso interventi di fedele ricostruzione.

In caso di edifici crollati a causa del sisma o interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale, in contrasto con la normativa dello strumento urbanistico vigente, una possibilità dell'amministrazione comunale, è quella di procedere attraverso il piano della ricostruzione (comma 7, articolo 12) ad individuare aree nelle quali attuare la ricostruzione di tali edifici.

Diverso è il caso di edifici soggetti a vincoli di tutela stabiliti dallo strumento urbanistico, per i quali vale quanto detto al precedente quesito n. 3.

Cordiali saluti

Roberto Gabrielli



ALLEGATO C)

DIREZIONE GENERALE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E  
NEGOZIATA, INTESE. RELAZIONI EUROPEE E INTERNAZIONALI.



SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, PAESAGGIO

E USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

ROBERTO GABRIELLI

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2013. 0076394  
del 25/03/2013

Alla cortese attenzione  
dell'ing. Massimo Chiarelli e  
dell'ing. Paola Zancogni  
Comune di Vigarano Mainarda  
[ambiente@comune.vigarano.fe.it](mailto:ambiente@comune.vigarano.fe.it)  
[tecnico@comune.vigarano.fe.it](mailto:tecnico@comune.vigarano.fe.it)



**Oggetto: risposta ai quesiti inviati via e-mail ed emersi durante l'incontro del 14 marzo con i funzionari regionali in merito alla applicazione della LR 16/2012.**

A riscontro della e-mail dello scorso 8 marzo e a seguito dell'incontro tenutosi in data 14 marzo 2013, presso la sala multimediale del Comune di Vigarano Mainarda, in merito ai quesiti emersi di carattere edilizio/urbanistico, si forniscono i seguenti chiarimenti:

1. *Richiesta di chiarimento sulla disciplina urbanistico-edilizia di manufatti ex agricoli accatastati all'urbano a servizio di edifici residenziali in territorio rurale.*

Il caso presentato nel quesito e ampiamente discusso durante l'incontro del 14 marzo deve essere chiaramente distinto per gli aspetti che riguardano l'accesso ai contributi (per il quale la struttura tecnica commissariale ha già fornito adeguata e completa risposta) e per quello che concerne la disciplina urbanistico-edilizia. I due ambiti non si possono assimilare né sovrapporre ma si ritiene che procedano parallelamente, ognuno con le proprie regole.

Questo è evidenziato anche nella risposta data dalla struttura tecnica commissariale "In merito al rispetto delle proporzioni tra superficie accessoria e superficie utile in caso di demolizione e ricostruzione è di competenza del Comune valutare in che misura può essere consentita la variazione in quanto deve essere fatto nel rispetto della pianificazione urbanistica vigente o modificata dal piano per la ricostruzione. Infine si specifica che quanto esposto vale ai soli fini dell'applicazione delle ordinanze commissariali e per la definizione dei contributi concedibili. Dal punto di vista urbanistico ed in particolare per ulteriori specifiche sul punto 4 seguirà parere del servizio competente. "

La pianificazione urbanistica ha il compito di disciplinare le modalità di trasformazione e cambio d'uso dei manufatti ex agricoli (che non presentano più i requisiti di ruralità) verso la residenza (sia essa superficie "utile" o "accessoria"). Pertanto, fino

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bologna

tel 051.527.6049  
fax 051.527.6895

Email: [urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)  
PEC: [urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)

a uso interno. DP/ \_\_\_\_\_ Classif. \_\_\_\_\_ INDICE \_\_\_\_\_ LIV. 1 \_\_\_\_\_ LIV. 2 \_\_\_\_\_ LIV. 3 \_\_\_\_\_ LIV. 4 \_\_\_\_\_ LIV. 5 \_\_\_\_\_ ANNO \_\_\_\_\_ NUM. \_\_\_\_\_ SUB. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

all'approvazione del piano della ricostruzione (che può eventualmente modificare tale disciplina) è necessario fare riferimento alle norme già vigenti sul territorio comunale. La disciplina urbanistico-edilizia, infatti, non può essere automaticamente modificata dal fatto che queste superfici siano conteggiate come "superfici accessorie" alla residenza ai fini del contributo per la ricostruzione.

Pertanto la superficie che è legittimo riedificare a seguito di demolizione non è data banalmente dalla "Superficie complessiva" risultante dal calcolo del contributo, ma è piuttosto regolata dalle norme della pianificazione comunale vigente in relazione alla consistenza e alla natura dei manufatti preesistenti.

Se tale normativa dovesse risultare insoddisfacente a gestire la nuova situazione post-sisma, e tenendo presente le possibilità fornite dall'art. 9 della LR 16/2012, sarà possibile procedere, attraverso il piano della ricostruzione, nel definire una nuova e più adeguata disciplina di trasformazione e uso per gli edifici in territorio rurale che hanno perso i requisiti di ruralità.

2. *Richiesta di chiarimento in merito alla possibilità di ampliare la casistica delle fasce di rispetto elencate all'art. 4 comma 7 della LR 16/2012 a tutte le categorie di fasce di rispetto (ferroviari, elettrodotti, cimiteriali, etc.).*

Si ritiene che, per analogia, la norma possa essere estesa a tutte le fasce di rispetto previste dalla normativa. Si ravvisa infatti, laddove ve ne sia la possibilità, che tale facoltà porti ad un miglioramento generale delle condizioni di sicurezza e di salubrità degli edifici e che tale finalità possa quindi giustificare questa modifica nel sedime dell'edificio, in fase di ricostruzione. La ulteriore disposizione in materia, che si attesta nell'articolo 9 (disciplina gli interventi in territorio rurale) è invece specificamente rivolta a quegli edifici che si trovano "in ambiti destinati alla localizzazione di opere pubbliche ovvero nei corridoi di fattibilità di infrastrutture lineari" previsti dalla pianificazione territoriale e urbanistica.

3. *Richiesta di chiarimento in merito all'applicazione dell'art. 5 comma 5 della LR 16/2012.*

Il legislatore, attraverso le disposizioni dell'art. 5 comma 5, ha manifestato la volontà di voler fortemente favorire gli interventi di ricostruzione nei centri storici, anche in assenza di specifici incentivi stabiliti dalla pianificazione urbanistica o dal piano della ricostruzione. Sono state così introdotte due forme di incentivo che il comune può comunque consentire, anche in deroga alla normativa urbanistica vigente. Si ritiene che tali forme di incentivo, proprio perché possono costituire una deroga alla pianificazione comunale debbano comunque essere vagliate e valutate dagli uffici tecnici, ed è proprio per questo che tali interventi vengono esplicitamente assoggettati a permesso di costruire, anche se sarebbero normalmente soggetti a SCIA o comunicazione inizio lavori. Si ritiene quindi che, nell'applicazione del comma 5 dell'articolo 5, il ricorso al permesso di costruire risulti indispensabile.

4. *Richiesta di chiarimento in merito al significato della locuzione "i termini di inizio e fine lavori stabiliti nelle convenzioni (...)" all'art. 15 comma 1 lettera b) della LR 16/2012.*

All'art. 15 della LR 16/2012 si dà facoltà ai comuni di prorogare i termini dei processi edilizi avviati prima degli eventi sismici del maggio 2012. In particolare al comma 1



lettera b), si intende dare l'opportunità di prorogare i termini di efficacia delle convenzioni urbanistiche approvate prima del 20 maggio 2012. Pertanto con la frase "i termini di inizio e fine lavori stabiliti nelle convenzioni (...)" si vuole quindi intendere "i termini di efficacia della convenzioni (...)"

- 5. Richiesta di ulteriore chiarimento in merito alla risposta inviata in data 4 marzo 2013, riferita all'art. 12 comma 5 (possibilità di procedere attraverso delibera alla revisione del vincolo nei casi la pianificazione urbanistica prevedesse già per l'edificio la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia).

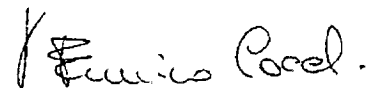
La legge regionale 16/2012 in tutto il suo articolato sottende due diverse istanze non sempre facili da conciliare: da un lato la rapidità e l'immediata possibilità di procedere con la ricostruzione, dall'altra il rispetto delle regole e dei vincoli che la pianificazione territoriale e urbanistica pongono sul territorio.

Nella formulazione del comma 5 dell'articolo 12, si è tentato di velocizzare/agevolare la possibilità di intervenire sugli edifici danneggiati vincolati dalla pianificazione urbanistica per i quali sia prevista la categoria di intervento di "ristrutturazione edilizia". Trattandosi comunque "di edifici di pregio storico testimoniale", si suppone che la ristrutturazione edilizia sia stata prevista al fine di preservare, al minimo, l'intrinseco e specifico valore tipologico del fabbricato cui si applica. Ciò deve essere vero sia nel caso di fabbricati isolati che per i fabbricati aggregati ed appartenenti ai centri storici od agli insediamenti storici non urbani. In questi ultimi casi al loro specifico ed intrinseco valore tipologico si somma anche la tutela degli aggregati cui il fabbricato appartiene. Tale cura conservativa minima è precipuamente confermata laddove sia previsto il massimo grado di "sostituzione" edilizia del fabbricato, ossia nei casi in cui la ristrutturazione si attui nella forma della demolizione con fedele ricostruzione. Pertanto si interpreta che, nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, sia opportuno prevedere, attraverso la delibera, solamente quelle modifiche che non richiedono una revisione sostanziale del vincolo (che per altro rischierebbero di essere smentite o non confermate dal successivo piano della ricostruzione) ma che, come già detto, riguardino modifiche specifiche e/o di dettaglio dello stesso (la distribuzione interna, scostamenti della posizione e della forma degli elementi distributivi verticali, taluni vincoli di facciata, ecc.) che risultano opportune alla luce dei danni provocati dal sisma.

A disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono

Cordiali saluti,

Roberto Gabrielli



**Oggetto:** Risposta ai quesiti inviati via e-mail ed emersi durante l'incontro del 14 marzo con i funzionari regionali in merito alla applicazione della L.R. 16/2012.

**Mittente:** Paola Zancoghi - Ufficio Ambiente Vigarano Mainarda  
<ambiente@comune.vigarano.fe.it>

**Data:** Wed, 27 Mar 2013 13:25:33 +0100

**A:** servizio urbanistica regione <sismaricostruzioneurbanistica@regione.emilia-romagna.it>

**CC:** Sitta Stefano <stefano.sitta@tin.it>, Andrea Merighi <andrea.merighi@comune.bondeno.fe.it>, TECNICO <tecnico@comune.mirabello.fe.it>, Mantovani Olga <olga.mantovani@comune.bondeno.fe.it>, 'Fabrizio Magnani' <fabrizio.magnani@comune.bondeno.fe.it>, piacquadio.c@comune.cento.fe.it, "Candini, Simone" <candini.s@comune.cento.fe.it>, elena melloni <elena.melloni@comune.sant-agostino.fe.it>, elena chiarelli <e.chiarelli@argile.provincia.bologna.it>, gianni rizzoli <coc-poggio2012@libero.it>, stefano pedriali <resp.tecnico@comune.galliera.bo.it>, miller <edilizia-privata@comune.vigarano.fe.it>, Ufficio Intercomunale per la Sismica dell'Alto Ferrarese <ufficio.intercomunale.sismica@comune.vigarano.fe.it>, massimo chiarelli <caposettoretecnico@comune.vigarano.fe.it>, "Vanini, Marco" <m.vanini@comune.fe.it>, anna.bati@terredargine.it, f.carli@renogalliera.it, s.agnelli@edu.comune.fe.it

Rif. a nota P.G. 2013.0076394

del 25/03/2013

Si riscontra la nota a margine indicata ed in particolare il punto 5 ultimo capoverso dove si asserisce testualmente:

*"Pertanto si interpreta che, nelle more dell'approvazione del piano della ricostruzione, sia opportuno prevedere, attraverso la delibera, solamente quelle modifiche che non richiedono una revisione sostanziale del vincolo (che per altro rischierebbero di essere smentite o non confermate dal successivo piano della ricostruzione) ma che, come già detto, riguardino modifiche specifiche e/o di dettaglio dello stesso (la distribuzione interna, scostamenti della posizione e della forma degli elementi distributivi verticali, taluni vincoli di facciata, ecc.) che risultano opportune alla luce dei danni provocati dal sisma"*

per precisare quanto segue:

- se revisionare vuol dire, dal punto di vista etimologico, effettuare un "esame allo scopo di correggere o controllare qualcosa" le modifiche specifiche indicate nel capoverso di cui sopra possono essere tranquillamente eseguite, senza effettuare alcuna correzione o controllo del vincolo, in quanto già rientranti nella definizione dell'intervento di "ristrutturazione edilizia", di cui alla lettera f) dell'allegato alla L.R. 31/2002 (insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente).

A giudizio del sottoscritto revisionare vuol dire modificare in modo più spinto il vincolo senza l'apposizione di limiti di sorta.

ai quesiti inviati via e-mail ed emersi durante l'incontro de...

In attesa di cortese riscontro porgo cordiali saluti.

Ing. Massimo Chiarelli



SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, PAESAGGIO

E USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

ROBERTO GABRIELLI

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2013. 0088803  
del 09/04/2013

Alla cortese attenzione  
dell'ing. Massimo Chiarelli e  
dell'ing. Paola Zancogni  
Comune di Vigarano Mainarda  
[ambiente@comune.vigarano.fe.it](mailto:ambiente@comune.vigarano.fe.it)  
[tecnico@comune.vigarano.fe.it](mailto:tecnico@comune.vigarano.fe.it)



**Oggetto: ulteriori chiarimenti in merito alla nostra nota del 25/3/2013 riguardo la revisione del vincolo per gli edifici assoggettati dalla pianificazione urbanistica a "ristrutturazione edilizia".**

Come premessa si ricorda che, con Sentenza della Corte Costituzionale n° 309 del 23/11/2011 è stata stabilito che la definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta allo Stato ed è in conformità a queste che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni, anche penali. E' quindi più corretto riferirsi, per la definizione di **interventi di ristrutturazione edilizia**, all'art. 3, comma 1 lettera d) del d.P.R. n. 380/2001.

Per gli edifici assoggettati a questa categoria di intervento e comunque riconosciuti "*di pregio storico testimoniale*", solitamente la pianificazione urbanistica riconosce un "vincolo" tipologico parziale che consiste sia nell'escludere la totale demolizione ed eventuale successiva ricostruzione non fedele, ma anche il mantenimento di alcuni caratteri tipologici che sono reputati indispensabili per armonizzare l'edificio stesso al contesto (di solito del centro storico). E' per questo motivo che si ritiene opportuno non procedere, attraverso delibera, alla **revisione sostanziale** del vincolo stesso, che potrà essere più opportunamente e legittimamente rimandata alla redazione del Piano della Ricostruzione.

In ogni caso, per velocizzare la revisione dei vincoli (e quindi procedere alle necessarie demolizioni e successive ricostruzioni - eventualmente "non fedeli"), si ricorda che è facoltà delle Amministrazioni comunali approvare il Piano della ricostruzione in più fasi e che dunque è possibile trattare il tema delle sole revisioni dei vincoli, che a quanto pare

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bolognatel 051.527.6049  
fax 051.527.6895Email: [urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)  
PEC: [urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)

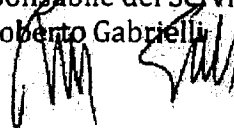
a uso interno: DP/ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Classif. **360** INDICE LIV. 1 LIV. 2 LIV. 3 LIV. 4 LIV. 5 ANNO **2012** NUM **02** SUB. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

hanno carattere di urgenza, nella prima di queste fasi, cui seguiranno le eventuali altre tematiche.

Nella speranza di aver esaudito la richiesta di chiarimenti sull'argomento, si porgono

Cordiali saluti,

Il Responsabile del Servizio  
Roberto Gabrielli





**COMUNE DI VIGARANO MAINARDA**  
**Provincia di Ferrara**

Proposta di Consiglio

Consiglio Comunale

Servizio/Ufficio: Edilizia Privata  
Proposta N° 2013/22

Oggetto: REVISIONE DEL VINCOLO, EX ART. 6 COMMA 3 DELLA L.R. 16/2012, RIGUARDANTE L'EDIFICIO AD USO MAGAZZINO POSTO IN VIGARANO MAINARDA VIA CASUMARO, 15, DISTINTO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 26, MAPP. 100 SUB. 3 - DITTA CALZOLARI MASSIMO OLINDO

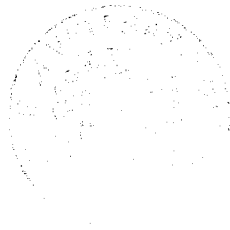
---

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Favorevole       Contrario

.....  
.....

Li, 12/07/2013



Il Responsabile del Servizio

ARCH. MELLONI ELENA

---

DELIBERAZIONE N° 56 DEL 22.07.13



**COMUNE DI VIGARANO MAINARDA**  
**Provincia di Ferrara**

Proposta di Consiglio

Consiglio Comunale

Servizio/Ufficio: Edilizia Privata  
Proposta N° 2013/22

Oggetto: REVISIONE DEL VINCOLO, EX ART. 6 COMMA 3 DELLA L.R. 16/2012, RIGUARDANTE L'EDIFICIO AD USO MAGAZZINO POSTO IN VIGARANO MAINARDA VIA CASUMARO, 15, DISTINTO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 26, MAPP. 100 SUB. 3 - DITTA CALZOLARI MASSIMO OLINDO

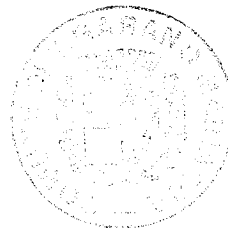
---

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Favorevole       Contrario

.....  
.....

Li, 12/07/2013



Il Capo Settore

ARCH. MELONI ELENA

---

DELIBERAZIONE N° ..... 56 ..... DEL 22. 7. 13



**COMUNE DI VIGARANO MAINARDA**  
Provincia di Ferrara

Proposta di Consiglio

Consiglio Comunale

Servizio/Ufficio: Edilizia Privata  
Proposta N° 2013/22

Oggetto: REVISIONE DEL VINCOLO, EX ART. 6 COMMA 3 DELLA L.R. 16/2012, RIGUARDANTE L'EDIFICIO AD USO MAGAZZINO POSTO IN VIGARANO MAINARDA VIA CASUMARO, 15, DISTINTO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 26, MAPP. 100 SUB. 3 - DITTA CALZOLARI MASSIMO OLINDO

---

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Favorevole       Contrario

.....  
.....

Li, 16/07/2013

Il Capo Settore

DROGHETTI LIA

---

DELIBERAZIONE N° 56 DEL 23.07.23



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to PARON BARBARA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MUSCO ANTONINO

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.  
(art. 124 D.Lgs. 267/2000 e art. 32 legge 69/2009)

Addi 04

Il Messo Comunale  
F.to SITTA ROSA MARIA

Il Capo Settore Segreteria  
F.to FERRANTE MARCO

---

Copia conforme all'originale  
Addi 04 10 2013

Il Capo Settore Segreteria  
MARCO FERRANTE

---

### ATTESTAZIONE

la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal  
267/2000.

come prescritto dall'art. 124 del D.Lgs.

### ESECUTIVITÀ

la presente deliberazione è divenuta esecutiva il

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, (art. 134 comma 3° D.Lgs. 267/2000).

Li, \_\_\_\_\_

Il Capo Settore Segreteria  
F.to MARCO FERRANTE