



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

## ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. 32 DEL 10/09/2018

**OGGETTO:** DISPOSIZIONI AI SENSI DELL'ART.42 COMMA 2 LETTERA B) D.LGS. N.267/2000 SMI IN MATERIA DI PIANI URBANISTICI. INTERPRETAZIONE AUTENTICA DEL DISPOSTO DELL'ART.6.3 DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) E CONTESTUALE APPROVAZIONE DI "ATTO DI ACCORDO" AI SENSI DELL'ART.11 DELLA LEGGE N.241/1990 SMI DA STIPULARSI CON IL SIG. VINCENZO VALENTINI E SIG.RA IVANOVA VESSELINA..

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **dieci** del mese di **settembre** alle ore **20:30** in Casalgrande, nella sede Municipale e nella solita sala delle adunanze. In seguito ad avviso del Presidente del Consiglio, diramato nei modi e nei tempi prescritti dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli argomenti portati all'ordine del giorno, in seduta pubblica.

Sono presenti i Signori:

VACCARI ALBERTO	Sindaco	Presente
FILIPPINI MARZIA	Consigliere	Presente
DEBBI PAOLO	Consigliere	Presente
RUINI CECILIA	Consigliere	Assente
GUIDETTI SIMONA	Consigliere	Presente
SILINGARDI GIANFRANCO	Presidente	Presente
MAGNANI FRANCESCO	Consigliere	Presente
ANCESCHI GIUSEPPE EROS	Consigliere	Presente
BERTOLANI SARA	Consigliere	Assente
DAVIDDI GIUSEPPE	Consigliere	Presente
MATTIOLI ROBERTO	Consigliere	Presente
LUPPI ANNALITA	Consigliere	Presente
MANELLI FABIO	Consigliere	Presente
MACCHIONI PAOLO	Consigliere	Presente
MONTELAGHI ALBERTO	Consigliere	Presente
STANZIONE ALESSANDRO	Vicepresidente	Assente

Presenti N. **13** Assenti N. **3**

Hanno giustificato l'assenza i consiglieri: Ruini Cecilia, Bertolani Sara e Stanzone Alessandro.

Assiste il Vicesegretario Generale del Comune Sig. Curti Jessica .

Assume la presidenza il Sig. Silingardi Gianfranco.

Il Presidente, constatata per appello nominale la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti scritti all'ordine del giorno.

Vengono designati a fungere da scrutatori i consiglieri Sigg.:



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

A seguito di proclamazione, la neoconsigliera comunale Elena Trinelli entra subito in carica, pertanto i presenti sono ora n. 14.

Sono, altresì, presenti il vice sindaco Marco Cassinadri e gli assessori non consiglieri Graziella Blengeri, Milena Beneventi, Silvia Taglini e Massimiliano Grossi.

L'integrale trascrizione del dibattito relativo al presente oggetto, in fase di completamento, non viene qui inserita ma sarà allegata alla deliberazione di approvazione dei verbali della seduta odierna, così come previsto dall'art. 67 del vigente regolamento del Consiglio Comunale approvato con delibera consiliare n.167 del 13/11/2000, modificato con delibere consiliari n. 5 dell'8/2/2010, n. 40 del 27/05/2010 e n. 92 del 30/11/2010.

**OGGETTO: DISPOSIZIONI AI SENSI DELL'ART.42 COMMA 2 LETTERA B) D.LGS. N.267/2000 SMI IN MATERIA DI PIANI URBANISTICI. INTERPRETAZIONE AUTENTICA DEL DISPOSTO DELL'ART.6.3 DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) E CONTESTUALE APPROVAZIONE DI "ATTO DI ACCORDO" AI SENSI DELL'ART.11 DELLA LEGGE N.241/1990 SMI DA STIPULARSI CON IL SIG. VINCENZO VALENTINI E SIG.RA IVANOVA VESSELINA.**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC e il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A riguardo, in data 28/12/2016 sul BURET n.388, la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge;

**PRESO ATTO** che:

- le aree di cui all'oggetto sono catastalmente identificate al catasto terreni del Comune di Casalgrande al foglio n.2 mappali n.43-47-183-184-273-276-280-281;
- il previgente PRG classifica la zona: Zone Territoriali Omogenee A, Zone Culturali ambientali – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientali diffusi nel territorio (art.59 delle nta PRG);

**PRESO ATTO** che:

- le aree di cui all'oggetto sono catastalmente identificate al catasto terreni del Comune di Casalgrande al foglio n.2 mappali n.43-47-53(p)-183-184-273-276 (p)-280-281;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC classifica la zona in:
  - Sistema insediativo storico – Edifici e complessi di valore storico architettonico (art.5.4 delle nta PSC);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE classifica la zona in:



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

· Sistema insediativo storico – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-culturale esterni ai nuclei storici (art.6.2 e 6.4 delle nta RUE);

## **DATO ATTO** che:

- il Sig.Vincenzo Valentini è proprietario in Casalgrande, località San Donnino di Liguria alla via Mulino san Donnino 7-9-11, di un complesso immobiliare composto da terreni e da diversi corpi di fabbrica, sviluppatosi nel tempo nell'intorno di una villa di antico impianto risalente, nella sua configurazione attuale, alla prima metà dell'ottocento, censito catastalmente, per quanto qui di interesse, al foglio n.2 mappale n.47 la Villa, al foglio n.2 mappali n.183, 273, 184, 43, 276, 280, 281 i fabbricati pertinenziali (nel seguito nel loro complesso "*Villa Valentini*");
- sull'area mappale n.183 (mappale attualmente incorporato nell'area mappale n.273 del foglio n.2), in posizione frontistante all'ingresso principale della Villa, sorgeva un edificio risalente agli anni '30 del novecento, ampliato negli anni '50, originariamente destinato alla trasformazione casearia e successivamente caduto in disuso (nel seguito, "*Caseificio*");
- con deliberazione n.2191 del 05/12/2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.191 del 27/12/2000, la Giunta della Regione Emilia Romagna ha approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande (nel seguito, "*PRG*");
- il previgente PRG classificava Villa Valentini all'interno delle "*Zone A2 Complessi edilizi ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nel territorio*" e, in particolare, all'interno delle "*Sottozone A2.1 Ville e Parchi*", per le quali l'art.59 delle NTA del PRG dettava la seguente disciplina: "*1. La Variante Generale al PRG individua nelle tavole in scala 1:2000 gli organismi architettonici esterni ai nuclei storici, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico – culturale o ambientale tali da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia. 2. Tali organismi sono classificati nelle seguenti categorie: A2.1 Ville e Parchi; ... Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. Quando individuato nelle tavole in scala 1:2000 con apposita retinatura, l'edificio principale conservato è classificato di interesse storico. 3. Il progetto di intervento su un ambito A2 dovrà comunque prevedere quanto stabilito degli articoli precedenti ...*";
- il Caseificio era individuato nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 del previgente PRG (Tavole S.1 e P.2) con apposito perimetro e retinatura, sì che lo stesso era classificato di interesse storico, sotto il profilo dell'interesse storico-testimoniale;
- l'art.49 delle NTA del previgente PRG, nel dettare "*prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli*", disponeva, per quanto qui di interesse: "*5. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali non potranno essere utilizzate a scopo edificatorio. 6. Qualora, nel corso di interventi si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio o la presentazione di nuovo titolo abilitativo. 7. Nel caso di fabbricati parzialmente crollati è possibile provvedere alla totale demolizione senza possibilità di recupero dei volumi e delle superfici esistenti. Tale possibilità è limitata agli edifici incongrui e non è consentita per i beni storici o per gli edifici vincolati dal PRG*";
- il Caseificio, nei mesi di maggio-giugno dell'anno 2012, ha subito un crollo parziale a cagione degli eventi sismici verificatasi il quel periodo;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- con atto 21 giugno 2012, ricevuto al prot.n.8862, il Sig. Vincenzo Valentini ha comunicato al Comune *"di aver provveduto il giorno 14 giugno 2012, al completamento della demolizione del fabbricato sito in codesto Comune, località S. Donnino, censito al foglio n.2 con la particella n.183, demolizione già parzialmente causata dalle scosse sismiche succedutesi dal 20 maggio 2012 in poi"*;
- con relazione 28 giugno 2012 prot.n.3596/12/DM, redatta all'esito di specifici sopralluoghi, il Comune ha preso atto dell'effettiva completata demolizione del Caseificio e dell'avvenuta rimozione del materiale che risulta dalla demolizione;
- con Ordinanza n.8 prot.n.1684 in data 04 febbraio 2013 (nel seguito, per brevità, "Ordinanza"), in relazione alla intervenuta demolizione del Caseificio, il Responsabile del 2° Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Casalgrande ha così provveduto: *"Visto il parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio espresso in data 29/10/2012 che di seguito si riporta: <<...Nel corso dell'istruttoria la commissione ha preso atto della documentazione predisposta a corredo della pratica ed in particolare: - relazione (sintesi); - mappe storiche, catastali, cartografie e documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia presenti nell'archivio del Comune e recuperate a seguito di indagini; - scheda inventariale Beni architettonici n. 34 redatta dal Ministero per i Beni culturali e ambientali; - schede di indagini sul patrimonio edilizio sparso allegate al PRG previgente del luglio 1994; - schede di indagine degli edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale eseguita da CAIRE nell'ambito del Quadro Conoscitivo del redigendo PSC; - documentazione del PRG vigente (NTA e grafici); - documentazione fotografica allegata alla comunicazione di demolizione e documentazione fotografica post demolizione allegata alla Relazione del Corpo Intercomunale di Polizia Municipale Tresinaro Secchia; la commissione, esaminata la documentazione innanzi elencata, riconosciuto all'edificio demolito un interesse storico in quanto testimone di un'architettura destinata a sede di un'attività casearia, tipica del periodo successivo alla seconda guerra mondiale, ne propone, in ottemperanza alla normativa vigente, la ricostruzione nello stesso luogo, con le stesse dimensioni (altezza, larghezza, lunghezza) e analoghe caratteristiche formali ed architettoniche relativamente alla parte esterna. Per quanto riguarda le tecniche costruttive, i materiali edilizi e l'uso si propone di far riferimento a quelli dell'edificio originario salvo gli adeguamenti richiesti dalla normativa di settore. Il progetto/proposta progettuale, inoltre, dovrà essere assoggettato a ad una valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 31/2002 e s.m. ed i.>>; ... determina di applicare per le opere eseguite e non consentite sull'edificio vincolato dal PRG, identificato catastalmente al foglio 2 mappale 183, a carico dei Sigg.ri Valentini Vincenzo ... Mazzacani Nello ... e Vesselina Ivanova ... la sanzione pecuniaria di € 20.000,00 (euro ventimila); ingiunge a Valentini Vincenzo ... in qualità di proprietario, committente ed esecutore dell'opera abusiva; di ripristinare lo stato dei luoghi 1. presentando, entro 90 (novanta) giorni dalla data di notifica della presente, una proposta di valutazione preventiva ai sensi dell'art.16 della legge regionale 31/2002 e s.m. ed i. da redigere nel rispetto del parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio innanzi citata; 2. presentando, entro 90 (novanta) giorni dall'espressione del parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio innanzi citato, il progetto di ricostruzione dell'edificio demolito e la domanda di permesso di costruire ed ogni altra documentazione necessaria ai fini del rilascio del suddetto permesso; 3. dando esecuzione a quanto previsto nel permesso di costruire con inizio lavori entro 120 (centoventi) giorni dal rilascio del suddetto permesso e con fine lavori entro i termini previsti dall'art. 14*



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

*comma 3 della legge regionale n. 31/2002 smi e ordina a ... Valentini ... Mazzacani ... Ivanova il pagamento, a questo Comune, della sanzione pecuniaria di € 20.000,00 (euro ventimila) ... avverte che trascorsi infruttuosamente i termini su indicati: - il ripristino sarà eseguito a cura del Comune ed a spese dei responsabili; - si procederà alla riscossione coattiva della somma dovuta, mediante iscrizione del debito al ruolo in unica soluzione ai sensi dell'art. 27 della legge 24.11.1981 n. 689; ...";*

- avverso l'Ordinanza hanno proposto impugnativa, avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna sede di Parma, i Valentini con ricorso notificato in data 15 marzo 2013, ricorso articolato su tre principali motivi e iscritto al n.81/2013 del Registro Ricorsi;
- costituitosi in giudizio il Comune, all'esito della fase cautelare e dell'udienza pubblica di discussione, il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, con sentenza n.374/2014 Reg.Provv.Coll. pronunciata in data 9/22 ottobre 2014, il cui contenuto deve aversi qui integralmente richiamato, ha respinto il ricorso;
- avverso la sentenza n.374/2012 pronunciata dal Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, hanno proposto impugnazione avanti il Consiglio di Stato i Valentini, con ricorso iscritto al n.9045/2014 Registro Ricorsi, chiedendone l'annullamento;
- all'esito del giudizio di appello, con sentenza n.2139/2015 Reg.Provv.Coll. pronunciata in data 2/27 aprile 2015 il Consiglio di Stato ha respinto l'appello proposto avverso la Sentenza n.374/2014 del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna;
- la Sentenza n.2139/2015 Reg.Provv.Coll. è passata in giudicato e il suo contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;
- il Comune ha dato impulso alla esecuzione dell'Ordinanza, richiedendo al Sig. Valentini di provvedere al deposito della proposta di valutazione preventiva (ai sensi delle disposizioni vigenti di della Legge Regionale), in conformità a quanto da essa Ordinanza disposto;
- con atto in data 23/07/2015 prot.n.13114 i Sig. Valentini hanno presentato richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale n.15/2013, prospettando una soluzione progettuale che prevedeva la ricostruzione di alcune parti soltanto dell'originario fabbricato e non anche il suo integrale ripristino nello status quo ante precedente la demolizione;
- con atto in data 23/07/2015 prot.n.13114 i Sig. Valentini hanno presentato richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art.21 della Legge Regionale n.15/2013, prospettando una soluzione progettuale che prevedeva la ricostruzione di alcune parti soltanto dell'originario fabbricato e non anche il suo integrale ripristino nello status quo ante precedente la demolizione. Con provvedimento in data 27/10/2015 prot.n.18757, il Responsabile del 3° Settore Pianificazione Territoriale del Comune, ritenuto " - *che l'ordinanza n.8 in data 4 febbraio 2013 e i provvedimenti giurisdizionali che ne hanno conosciuto, confermandone integralmente legittimità ed efficacia, siano inequivocabili nell'imporre l'integrale ripristino dello stato dei luoghi con ricostruzione dell'edificio "nello stesso luogo, con le stesse dimensioni (altezza, larghezza, lunghezza) e analoghe caratteristiche formali ed architettoniche relative alla parte esterna"; - che i medesimi provvedimenti sono inequivocabili nell'imporre il ripristino nello status quo ante rispetto alla distruzione "da qualunque evento causata", sia essa volontaria o accidentale; - che la richiesta di valutazione preventiva prospetta un ripristino del tutto differente rispetto allo status quo ante del fabbricato; - che la medesima richiesta ipotizza uno "stato dei luoghi post sisma 2012 e pre completa demolizione" che, ... è differente dallo status quo ante che deve essere riprodotto tramite il ripristino dello*



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

*stato dei luoghi imposto dall'ordinanza n. 8 in data 4 febbraio 2013; ... - che, conseguentemente, il progetto allegato alla richiesta di valutazione preventiva non ottemperi a quanto disposto dall'ordinanza n. 8 in data 4 febbraio 2013 e si ponga in contrasto con le disposizioni normative e degli strumenti urbanistici sopra richiamati", ha valutato "ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 21 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, per le ragioni tutte esposte in premessa, non ammissibile l'intervento oggetto di richiesta di valutazione preventiva presentata in data 23 luglio 2015 al prot.n.13114";*

- con atto in data 24/03/2016 prot.n.4951 i Sig. Valentini hanno presentato nuova richiesta di valutazione preventiva in merito all'attuazione dell'ordinanza n.8/2013. A seguito delle risultanze, con provvedimento del 13/06/2016 prot.n.9825 il Responsabile del 3° Settore "Pianificazione Territoriale" ha diniegato l'istanza progettuale sulle motivazioni espresse in data 5/05/2016 prot.n.7564;

## **CONSIDERATO** che:

- con deliberazione n.35 in data 13 aprile 2015, pubblicata sul BURET n.113 in data 20 maggio 2015, il Comune ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE in adozione, alla Tavola 1.a, classificava il Caseificio quale edificio storico testimoniale;
- con atto ricevuto dal Comune in data 08 settembre 2015 al prot.n.15578 il Sig.Vincenzo Valentini ha presentato osservazione al RUE adottato, osservazione rubricata al numero 39, mediante la quale ha richiesto *"la correzione dell'errore cartografico riportato nella Tavola 1.a del RUE in adozione, classificando correttamente il fabbricato catastalmente identificato al foglio n.2, mappale n.273 (ex 183) come "edificio privo di interesse storico", coerentemente con quanto indicato nella Tavola 1 del PSC in adozione"*;
- in sede di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni e di approvazione dello strumento urbanistico, l'osservazione non è stata accolta dal Consiglio Comunale *"in quanto si conferma che l'edificio in oggetto è meritevole di tutela, così come confermato dalla scheda di indagine allegata al Quadro Conoscitivo del PSC"*;
- il Comune ha dato ulteriore impulso al procedimento per la esecuzione dell'Ordinanza;

## **DATO ATTO** che:

- nel contesto attuativo di cui ai precedenti punti, i Sig. Valentini hanno rassegnato al Comune una proposta ai sensi dell'art.10-11 della Legge n.241/1990 smi avente ad oggetto *"fabbricato di: Via Mulino San Donnino nn. 7, 9 e 11. Richiesta di valutazione in merito all'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi imposto con Ordinanza n.8 del 04/02/2013"* (nel seguito, **"Proposta"** - **Allegato A**);
- la Proposta è corredata da documenti esplicativi e da una Relazione in data 24 ottobre 2016 a firma dell'arch. Marco Gelsomino (**Allegato 1-A e 2-B**) che così riassume l'obiettivo perseguito: *".....il fabbricato di cui si ordina la ricostruzione, rappresenta un semplice valore testimoniale legato alla lavorazione del formaggio che vi si teneva, che non andrebbe comunque perduta nel caso in cui si scegliesse di ricostruirlo in una posizione diversa ma sempre all'interno del complesso agricolo, e che in questo modo si potrebbe ottenere il vantaggio di ripristinare la ricomposizione del pregevole sistema ottocentesco costituito dall'insieme della villa e del antistante cono visivo sul suo parco. Si chiede pertanto la disponibilità a ricercare una soluzione condivisa e negoziata, per consentire la ricostruzione traslata del caseificio in ottemperanza alla*



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

*prescrizione contenuta nella ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot.n.1684, che prevede la ricostruzione del caseificio abbattuto”;*

- la Proposta, dopo aver ripercorso le vicende storiche che hanno interessato Villa Valentini dal seicento in poi, aver ripreso le fasi costruttive del Caseificio, aver richiamata la disciplina urbanistica vigente e pregressa, prospetta: “- *il fabbricato in oggetto è stato sicuramente realizzato in epoca industriale, e fatta eccezione per il primo nucleo (degli anni 30), risale in gran parte agli anni 50. Non presenta particolari caratteri tipologici di pregio se non di tipo testimoniale ... La villa nell’aspetto attuale è probabilmente riconducibile ai primi decenni del 800; ha un impianto a corte aperta sul parco con il quale costituiva un complesso di pregio e un tutt’uno armonico. La realizzazione in epoca moderna del caseificio, al centro del parco, e lungo il principale asse prospettico ha interrotto questa unitarietà che ora si potrebbe mantenere ricostruendo il fabbricato in posizione traslata che può essere quindi considerata una testimonianza della lavorazione, ma in posizione non dannosa per la lettura dell’impianto storico dell’intero complesso costituito dal sistema villa-parco ... - La proprietà mostra il suo interesse alla conservazione del parco nello stato attuale, ovvero libero dalla presenza del vecchio caseificio. Per questi motivi si propone alla amministrazione di procedere alla ricerca di un percorso condiviso e negoziato che individui le possibilità di superare la prescrizione contenuta nella ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684, che prevede la ricostruzione del caseificio abbattuto nella preesistente posizione, per ricostruirlo nella posizione indicata nei disegni allegati, ovvero all’interno del perimetro dei nuclei storici, ma in sostituzione del piccolo fienile posto ad est del complesso”;*
- il Comune, ricevuta la Proposta, ha dato corso agli opportuni approfondimenti di carattere tecnico e giuridico, anche e soprattutto alla luce della sopravvenuta (rispetto alla emanazione dell’Ordinanza) approvazione del Piano Strutturale Comunale (Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 28 novembre 2016, pubblicata sul BURET n.388 del 28 dicembre 2016) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 novembre 2016, pubblicata sul BURET n.388 del 28 dicembre 2016);

## **VALUTATO** che:

- gli approfondimenti di carattere tecnico e giuridico hanno condotto ad individuare alcuni temi di natura interpretativa per la soluzione dei quali, in ragione della materia trattata, è competente il Consiglio Comunale per la espressione di parere ai sensi dell’art.42 comma 2 lettera b) del D.Lgs n.267/2000 s.m.i, con valenza di interpretazione autentica del disposto dell’art.6.3 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- in particolare, vengono sottoposti a questo Consiglio Comunale le seguenti questioni interpretative:
  1. se l’art.6.3 delle Norme di Attuazione del RUE, recante la “*Disciplina delle categorie di intervento sugli edifici di interesse storico*”, nella parte in cui (comma 1 lettera c) detta la disciplina degli “*edifici di interesse storico testimoniale*”, possa essere o meno interpretato analogicamente, estendendo la disciplina prevista per il recupero tramite ristrutturazione edilizia dell’organismo edilizio tutelato anche alla ipotesi di ripristino di un edificio che, per cause autonome antecedenti l’inizio dell’intervento, sia crollato o sia stato demolito, ferma restando l’esclusione, per detti organismi edilizi, della possibilità di procedere a ristrutturazione edilizia nelle forme di un unitario intervento di demolizione e ricostruzione;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

2. se la fattispecie della *“insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell’organismo edilizio tutelato”* legittimante l’intervento di ristrutturazione edilizia per gli edifici storico testimoniali possa essere o meno estesa analogicamente ad ipotesi di insostenibilità derivanti dal pregiudizio che dal recupero conservativo in sito dell’edificio storico testimoniale verrebbe arrecato ai valori, architettonici, ambientali e paesaggistici propri di un diverso edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico, nei riguardi del quale la successiva riedificazione di un fabbricato storico testimoniale, pur nel riconoscimento di questa sua qualità, si ponga come incongrua e idonea a pregiudicare i valori prioritariamente tutelati che gli sono propri.
  3. se, in caso di risposta affermativa, ai quesiti di cui ai punti 1. e 2. e soltanto in quell’ipotesi, sia o meno compatibile con la disciplina di cui all’articolo 6.3 delle Norme di Attuazione del RUE e costituisca adeguato contemperamento delle esigenze di tutela prioritariamente individuate da detta norma, applicare la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia nella declinazione che consente la ricostruzione del fabbricato da ripristinare su un sedime diverso rispetto a quello originario e, dunque, se sia compatibile con la norma di cui al citato articolo 6.3 prevedere un ripristino tipologico di un edificio storico testimoniale (che si presenti come incongruo rispetto ad un esistente edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico) da attuarsi su un’area di sedime diversa rispetto a quella originariamente occupata, in modo tale da preservare la testimonianza a questo immanente e, nel contempo, rimuovere le incongruità rispetto ai valori di prioritaria tutela dell’edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico.
  4. se, in caso di parere positivo in ordine ai quesiti di cui ai punti precedenti, possa o meno ritenersi compatibile con l’interpretazione autentica fornita attraverso detta espressione di parere, la proposta di ottemperare all’Ordinanza tramite un intervento di ristrutturazione edilizia attuato con ripristino tipologico del Caseificio anziché sull’originario sedime, sul diverso sedime graficamente evidenziato dall’elaborato grafico costituente allegato alla presente delibera;
- viene altresì sottoposto a questo Consiglio Comunale, per l’approvazione in ipotesi di espressione di parere favorevole in ordine ai quesiti sopra riportati, uno schema di Atto di Accordo ai sensi dell’art.11 della Legge n.241/1990 s.m.i. da stipulare con il Sig. Vincenzo Valentini e Sig.ra Ivanova Vesselina nell’ambito del quale:
- 1) si evidenziano le ragioni a sostegno di una interpretazione analogica estensiva della disciplina del RUE che consenta di applicare alla fattispecie in esame la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia per il ripristino tipologico di un fabbricato storico testimoniale crollato o demolito e, dunque, che consenta di dare adempimento all’Ordinanza n.8 del 4 febbraio 2013 attraverso la ricostruzione del Caseificio demolito su un sedime diverso rispetto a quello in precedenza occupato;
  - 2) si disciplinano gli impegni da assumersi da parte del Sig. Vincenzo Valentini e Sig.ra Ivanova Vesselina quali condizioni, in ipotesi di espressione di parere favorevole da parte di questo Consiglio Comunale, per ritenere adempiuta l’ordinanza attraverso la realizzazione delle opere consentite dalla interpretazione analogica estensiva di cui sopra;

**RITENUTO** che:

- questo Consiglio Comunale sia titolare della generale competenza in ordine all’attività interpretativa art.42 comma 2 lettera b) del D.Lgs n.267/2000 s.m.i, norma che, come



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

noto, dispone “*il Consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali ... b) ... piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie*”;

- l'interpretazione prospettata nello schema di Atto di Accordo (**Allegato A**) e nella Relazione Illustrativa (**Allegato 1-A e 2-B**) rassegnati a questo Consiglio sia sostenibile e corretta sotto il profilo tecnico giuridico per le ragioni esposte nella premessa dello schema di Atto di Accordo predetto, da aversi qui per trascritte e integralmente richiamate;
- la medesima interpretazione sia rispondente ad interesse pubblico, in quanto consente di soddisfare l'esigenza di ripristinare integralmente un manufatto storico testimoniale preservando e ripristinando nel contempo i caratteri originari di impianto di un importante edificio di interesse storico architettonico;
- debba pertanto essere accolta l'opzione ermeneutica prospettata, volta ad un'interpretazione analogica estensiva del disposto dell'articolo 6.3 delle Norme di Attuazione del RUE che, a fronte della specificità integrata dalla presenza di un edificio di interesse storico architettonico per il quale è possibile il recupero dell'impianto ottocentesco, consenta di dare attuazione al ripristino tipologico di un edificio storico testimoniale attraverso la ristrutturazione edilizia e, dunque, attraverso la sua ricostruzione su un'area di sedime diversa rispetto a quella originaria, congrua in relazione alle esigenze di tutela dell'edificio di interesse storico architettonico;

## VISTO:

- la Legge n.241/90 smi;
- l'art. 42 comma 2 lett. B) del D.Lgs n.267/2000 smi;
- il DPR n.380/2001 smi;
- la LR n.20/2000 smi;
- la LR n.15/2013 smi;
- la LR n.24/2017;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia (approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.124/2010);
- il previgente Piano Regolatore Generale PRG (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.2191 del 5/12/2000);
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016);

## VISTO:

- il parere favorevole espresso dal 3° Settore “*Pianificazione Territoriale*” sul progetto di riassetto dell'area di cui all'oggetto;
- il parere favorevole espresso dal tecnico istruttore e responsabile del procedimento Geom. Riccardo Medici della presente istanza;

**PRESO ATTO** che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, il seguente parere espresso da:

- Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*”, favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art.42 c.1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

## DELIBERA

1. Di interpretare, in via autentica per le motivazioni di cui alla sopraesposta premessa ai sensi dell'art.42 c.2 del D.Lgs n.267/2000 s.m.i, il disposto dell'articolo 6.3 delle Norme di Attuazione del RUE vigente come segue:
  - 1.1 l'art.6.3 delle Norme di Attuazione del RUE, recante la "*Disciplina delle categorie di intervento sugli edifici di interesse storico*", nella parte in cui (comma 1 lettera c) detta la disciplina degli "*edifici di interesse storico testimoniale*", può essere interpretato analogicamente, estendendo la disciplina prevista per il recupero tramite ristrutturazione edilizia dell'organismo edilizio tutelato anche alla ipotesi di ripristino di un edificio che, per cause autonome antecedenti l'inizio dell'intervento, sia crollato o sia stato demolito, ferma restando l'esclusione, per detti organismi edilizi, della possibilità di procedere a ristrutturazione edilizia nelle forme di un unitario intervento di demolizione e ricostruzione;
  - 1.2 la fattispecie della "*insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell'organismo edilizio tutelato*" legittimante l'intervento di ristrutturazione edilizia per gli edifici storico testimoniali può essere estesa analogicamente ad ipotesi di insostenibilità derivanti dal pregiudizio che dal recupero conservativo in sito dell'edificio storico testimoniale verrebbe arrecato ai valori, architettonici, ambientali e paesaggistici propri di un diverso edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico, nei riguardi del quale la successiva riedificazione di un fabbricato storico testimoniale, pur nel riconoscimento di questa sua qualità, si ponga come incongrua e idonea a pregiudicare i valori prioritariamente tutelati che gli sono propri;
  - 1.3 nelle ipotesi di cui ai precedenti punti 1.1 e 1.2 è compatibile con la disciplina di cui all'art.6.3 delle Norme di Attuazione del RUE e costituisce adeguato contemperamento delle esigenze di tutela prioritariamente individuate da detta norma, applicare la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia nella declinazione che consente la ricostruzione del fabbricato da ripristinare su un sedime diverso rispetto a quello originario. Di conseguenza è compatibile con la norma di cui al citato articolo 6.3 prevedere un ripristino tipologico di un edificio storico testimoniale (che si presenti come incongruo rispetto ad un esistente edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico) da attuarsi su un'area di sedime diversa rispetto a quella originariamente occupata, in modo tale da preservare la testimonianza a questo immanente e, nel contempo, rimuovere le incongruità rispetto ai valori di prioritaria tutela dell'edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico;
  - 1.4 è compatibile con le interpretazioni autentiche di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3 la proposta di ottemperare all'Ordinanza n.8/2013 tramite un intervento di ristrutturazione edilizia attuato con ripristino tipologico edilizio del Caseificio anziché sull'originario sedime, sul diverso sedime graficamente evidenziato dall'elaborato grafico allegato al presente atto deliberativo (**Allegato 1-A e 2-B** dell'Allegato A). Gli interventi di cui all'Ordinanza n.8/2013 dovranno comunque essere eseguiti secondo quanto definito nel presente Atto di Accordo e nell'ambito urbanistico perimetrato in cartografia come rappresentato nella Tav.1a di RUE vigente e artt.6.2-6.3 delle nta



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

di RUE vigente (Sistema insediativo storico – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-culturale esterni ai nuclei storici);

2. Di approvare, per le motivazioni di cui in premessa e al punto 1), lo “*Schema di Atto di Accordo ai sensi dell’art.11 della Legge n.241/1990 smi*” (**Allegato A** e suoi allegati) tra Comune di Casalgrande, il Sig.Vincenzo Valentini e Sig.ra Ivanova Vesselina nel testo che si allega al presente atto di deliberazione unitamente agli allegati indicati dallo schema medesimo;
3. Di conferire mandato affinché il Sindaco e il Responsabile del 3° Settore “*Pianificazione Territoriale*”, o un loro delegato, procedano alla stipula dell’Atto di Accordo (**Allegato A**), in conformità allo schema qui approvato ed entro il termine dal medesimo schema indicato, con facoltà di apportare eventuali precisazioni, rettifiche o lievi variazioni formali e non sostanziali che non modifichino in concreto il costituendo rapporto convenzionale;
4. Di dare atto che, in ipotesi di mancata sottoscrizione del predetto Atto di Accordo entro il termine di 90 giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione, verrà meno la sospensione del procedimento relativo alla esecuzione dell’Ordinanza n.8/2013;
5. Di ottemperare all’obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, art.23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione “Amministrazione trasparente” del presente provvedimento.

-----

Il Presidente del Consiglio Comunale sottopone a votazione la proposta di deliberazione, che viene approvata all’unanimità dei voti espressi in forma palese per alzata di mano dai 14 consiglieri presenti e votanti.

-----

Successivamente si pone in votazione la proposta di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134, comma 4, del D.Lgs n.267/2000 smi stante l’urgenza di concludere il procedimento di ripristino edilizio, che viene approvata all’unanimità dei voti espressi in forma palese per alzata di mano dai 14 consiglieri presenti e votanti.

**La seduta è chiusa alle ore 20,53.**



# COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

---

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Presidente  
SILINGARDI GIANFRANCO

IL Vicesegretario  
CURTI JESSICA