



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 temperamento 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

Atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241

a valere tra

Comune di Casalgrande, con sede in Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco Alberto Vaccari, nato a Sassuolo MO il 18 dicembre 1969, e del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale dr. arch. Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo MO il 01 luglio 1968, entrambi elettivamente domiciliati per le cariche rispettivamente rivestite presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n. _____ approvata in data _____ dal Consiglio Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune*", da una parte,

e

Valentini dott. Vincenzo, nato a Modena il 20.02.1960 (codice fiscale VLN VCN 60B20 F257A), residente in Modena MO alla via Valdrighi 67 e **Ivanova Vesselina**, nata a Jambol (Bulgaria) il 16.04.1972 (codice fiscale VNV VSL 72D56 Z104B), residente in Modena MO alla via Valdrighi 67, in proprio ed occorrendo quale titolare legale rappresentante della Azienda Agricola Valentini di Vesselina Ivanova, con sede in Casalgrande RE alla via Mulino san Donnino 7-9-11, codice fiscale VNV VSL 72D56 Z104B e partita iva 03416080368, nel seguito, unitariamente indicati anche come "*Valentini*", da una seconda parte,

dato atto che

1. 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 2 mappale 47 la Villa, al foglio 2 mappali 183, 273, 184, 43, 276, 280, 281 i fabbricati

- pertinenziali (nel seguito nel loro complesso “*Villa Valentini*”);
2. sull’area mappale 183 (mappale attualmente incorporato nell’area mappale 273 del foglio 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*”);
 3. con deliberazione n. 2191 del 05.12.2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna nr. 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”);
 4. il 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’articolo 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 ...*”;
 6. il Caseificio era individuato nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 del 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;

7. l'articolo 49 delle NTA del 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*";
8. il Caseificio, nei mesi di maggio-giugno dell'anno 2012, ha subito un crollo parziale a cagione degli eventi sismici verificatisi in quel periodo;
9. con atto 21 giugno 2012, ricevuto al prot. 8862, 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 2 con la particella 183, demolizione già parzialmente causata dalle scosse sismiche succedutesi dal 20 maggio 2012 in poi*";
10. con relazione 28 giugno 2012 prot. 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 di risulta dalla demolizione;
11. con ordinanza n. 8 prot. 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 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; ...";

12. 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;
13. 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 di cui al precedente punto 12;
14. 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;
15. 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;
 16. la Sentenza n. 2139/2015 Reg.Provv.Coll. è passata in giudicato e il suo contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;
 17. il Comune ha dato impulso alla esecuzione dell'Ordinanza, richiedendo a Valentini di provvedere al deposito della proposta di valutazione preventiva, in conformità a quanto da essa Ordinanza disposto;
 18. con atto in data 23 luglio 2015 prot. 13114 i Valentini hanno presentato richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, 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;
 19. con provvedimento in data _____ prot. _____, 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 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. 13114*”;

20. con deliberazione n. 35 in data 13 aprile 2015, pubblicata sul BURERT n. 113 in data 20 maggio 2015, il Comune ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
21. il RUE in adozione, alla Tavola 1.a, classificava il Caseificio quale edificio storico testimoniale;
22. con atto ricevuto dal Comune in data 08 settembre 2015 al prot. 15578 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 2, mappale 273 (ex 183) come “edificio privo di interesse storico”, coerentemente con quanto indicato nella Tavola 1 del PSC in adozione*”;
23. in sede di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni e di approvazione dello strumento urbanistico, l'osservazione di cui al precedente punto 22. 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*”;
24. il Comune ha dato ulteriore impulso al procedimento per la esecuzione dell'Ordinanza;

dato altresì atto che

25. nel contesto attuativo di cui al precedente punto 24, i Valentini hanno

rassegnato al Comune una proposta ai sensi dell'articolo 10 della legge 7 agosto 1990 n. 241 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”*);

26. la Proposta è corredata da documenti esplicativi e da una Relazione in data 15/11/2016 prot.n.18622 a firma dell'arch. Marco Gelsomino (Relazione che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne *“Allegato 1-A”*), che così riassume l'obiettivo perseguito: *“vogliamo sostenere la tesi che 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 con 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 prescrizione contenuta nella ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684, che prevede la ricostruzione del caseificio abbattuto”*;
27. 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 richiamato 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";

28. il Comune, ricevuta la proposta di cui ai precedenti punti da 25 a 27, 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 BURERT 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);

considerato da parte del Comune che

29. la disciplina normativa del PRG non consentiva alternativa alcuna a quanto disposto dall'Ordinanza e confermato dagli organi di Giustizia Amministrativa, posto che l'articolo 49 delle Norme di Attuazione, nell'ambito delle prescrizioni generali per le Zone A, prevedeva l'obbligatorio ripristino delle strutture eventualmente crollate accidentalmente, escludendo in ogni caso la possibilità di procedere sia alla loro totale demolizione, sia alla loro ricostruzione su diverso sedime;

30. per contro, la disciplina urbanistica approvata dal Comune nel novembre 2016 detta disposizioni che consentono aperture ermeneutiche utili ad affrontare questioni problematiche e complesse quale quella in esame, ove si contrappongono, e devono essere adeguatamente temperate, da una lato l'esigenza di tutela del riconosciuto valore storico testimoniale di un edificio peraltro privo di valore morfologico (il Caseificio), dall'altro l'esigenza di valorizzare al meglio l'impianto, l'intorno e il contesto paesaggistico di un fabbricato dall'indubbio pregio storico e architettonico quale è Villa Valentini;
31. il RUE detta la disciplina del Sistema insediativo storico al Titolo 4 delle Norme di Attuazione e all'articolo 6.1, sotto la rubrica "*disciplina dei nuclei storici*", al comma 2 dispone: "*2. Nell'elaborato Allegato al RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" ciascun edificio è individuato in rapporto alla seguente classificazione: a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3 ...*";
32. l'articolo 6.2 delle Norme di Attuazione, sotto la rubrica "*complessi edilizi ed edifici di interesse storico-culturale esterni ai nuclei storici*", dispone altresì: "*1. Sulle tavole del RUE ciascuna unità edilizia di interesse storico esterna ai nuclei storici è individuata in rapporto alla seguente classificazione: a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3 ...*
- 2. Il perimetro della struttura insediativa storica quando rappresentato sulle tav. 1 del RUE identifica l'ambito spaziale di pertinenza degli edifici di interesse storico, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. La disciplina dell'ambito pertinenziale è dettata all'art. 6.4;*

33. la tavola 1.a, del RUE classifica il Caseificio tramite retinatura di colore blu, ovvero quale “*edificio di interesse storico testimoniale*”;
34. l'articolo 6.3 delle Norme di Attuazione, sotto la rubrica “*disciplina delle categorie di intervento sugli edifici di interesse storico*”, per quanto qui di principale interesse dispone: “1. *Sulle unità edilizie di interesse storico di cui agli artt. 6.1 e 6.2 precedenti si applicano le seguenti categorie di intervento: a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applica la categoria del restauro scientifico; b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo ... c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo. Ove sia dimostrata l'insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell'organismo edilizio tutelato, può essere ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, osservando comunque regole di fedeltà o coerenza con la configurazione dei prospetti e con gli elementi materici esterni dell'impianto originario. In tal caso l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà valutare i seguenti punti ... la demolizione delle parti incongrue, mentre non è ammessa la demolizione e ricostruzione ... La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile. Ove siano evidenziate incongruenze formali e tipologiche per trasformazioni operate nel tempo sull'edificio, possono essere ammessi interventi di tipo adeguativo. Ove le condizioni statico strutturali, documentate da apposita perizia tecnica asseverata, non consentano l'intervento conservativo e non si renda opportuna la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sul sedime originario, potrà trovare applicazione l'art. 7.12 delle norme del PSC ...”;*
35. il richiamato articolo 7.12 delle Norme di Attuazione del PSC, nel disciplinare gli “*insediamenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado*” da

individuare tramite il POC e da demolire al fine di operare il ripristino e la riqualificazione ambientale dei luoghi, tra le condizioni necessarie per tale classificazione indica: *“l’insediamento presenta un forte impatto visivo da viabilità principale o da luoghi di frequentazione pubblica verso insediamenti storici o elementi o scenari di particolare pregio paesaggistico e panoramico ...”*;

- 36.** ancora il RUE, all’articolo 6.4, nel disciplinare le *“pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici”*, dispone: *“1. Le pertinenze degli insediamenti storici partecipano del valore ambientale d’insieme e come tali necessitano di tutela. 2. In sede di primo intervento edilizio sugli insediamenti storici devono essere individuate, eventualmente precisandone i perimetri, le pertinenze di cui al comma 1, sulle quali deve essere proposto uno schema di progetto unitario avente il fine di ... - proporre criteri unitari di recupero in ordine ai materiali, ai rivestimenti e ai colori da impiegarsi nei prospetti esterni e sulle coperture ... individuare gli interventi di demolizione delle superfetazioni e delle opere incongrue e di risanamento delle aree libere necessari per il recupero della qualità storico architettonica ambientale dei complessi edilizi; - disporre criteri di intervento relativamente ad edifici, interni all’insediamento, privi di interesse storico, ma percettivamente connessi agli edifici principali ...”*;

- 37.** il complesso delle previsioni degli strumenti urbanistici sopra richiamate ai punti da 31 a 36 consente di individuare una ratio unitaria ad esso sottesa, volta alla tutela degli edifici di interesse storico e delle relative pertinenze sulla base di un preciso ordine di priorità, correttamente orientato:

37.1 ad assicurare la più elevata tutela agli edifici di interesse storico architettonico e di interesse storico tipologico;

37.2 ad assicurare indefettibilmente il recupero della qualità storica, architettonica, ambientale di detti complessi edilizi;

37.3 a riservare agli edifici di interesse storico testimoniale un livello di tutela inferiore, pur se simile, aperto a soluzioni diverse ove si riscontrino l’insostenibilità tecnico economica del recupero

conservativo dell'organismo edilizio tutelato;

38. l'approccio gerarchicamente ordinato di cui al precedente punto 37 è reso evidente dalla possibilità di applicare agli edifici di interesse storico testimoniale, nella specifica ipotesi considerata, la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia accanto a quelle, comuni agli edifici di interesse storico architettonico e storico tipologico, del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo;

considerato ancora da parte del Comune che

39. la categoria *“interventi di ristrutturazione edilizia”* di cui all'articolo 3 comma 1 lettera d) del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, all'esito delle modifiche apportate dall'art. 30, comma 1, lett. a), del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, prevede, per quanto qui di principale interesse: *“d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ... Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”*;
40. la disposizione normativa sopra richiamata sub 39, giusta quanto previsto dalla Circolare 21 novembre 2014 P.G. 2014 0442803 della Regione

Emilia Romagna, trova *“diretta e immediata applicazione, ad integrazione del testo regionale”* di cui all’Allegato alla legge regionale 30 luglio 2013 n. 15;

41. detta definizione di ristrutturazione edilizia ha innovato profondamente le nozioni in precedenza consolidate, posto che negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione:

41.1 ha rimosso il vincolo dell’identità di sagoma, elemento al quale (dopo la progressiva rimozione dal tessuto normativo, nel corso degli anni, dei vincoli della *“identità di sedime”* e della *“fedele ricostruzione”*) parte della giurisprudenza continuava a connettere la necessità di ricostruire sul medesimo sedime;

41.2 il vincolo dell’identità di sagoma è stato mantenuto soltanto per gli edifici soggetti a vincolo architettonico o paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004, con ciò rafforzandosi gli argomenti a favore del venir meno del vincolo della identità di sedime per gli interventi di demolizione e ricostruzione;

41.3 la disciplina della ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione è stata estesa al ripristino degli edifici crollati o demoliti, essendone consentita la ricostruzione *“purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*, anche in questo caso senza porre limiti all’identità del sedime scelto per la ricostruzione;

42. sussistono pertanto argomenti ermeneutici coerenti e convergenti per affermare che, sulla base della definizione normativa di ristrutturazione edilizia posta dal testo vigente dell’articolo 3 del d.p.r. 380/2001, ove sia consentito applicare la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia:

42.1 sia possibile procedere ad una demolizione del manufatto oggetto di ristrutturazione e ad una sua ricostruzione anche su un sedime diverso rispetto a quello originario;

42.2 sia possibile applicare la categoria della ristrutturazione edilizia, con

le medesime modalità operative, anche in ipotesi di ripristino di fabbricati crollati o demoliti;

- 43.** nel caso di specie la disciplina di cui all'articolo 6.3 comma 1 lettera c) delle Norme di Attuazione del RUE, oltre a sottoporre l'ammissibilità della ristrutturazione edilizia alla verifica della insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo, esclude esplicitamente la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione;
- 44.** la norma del RUE, per contro, non considera esplicitamente, necessitando pertanto di un intervento interpretativo al fine di valutarne la possibile applicabilità, in via di estensione analogica, alla fattispecie in esame:
- 44.1** né l'ipotesi in cui l'edificio, in periodo antecedente all'intervento, sia crollato o sia stato demolito e se ne prospetti, con l'intervento, il mero ripristino, secondo quanto oggi consentito dalla categoria della ristrutturazione edilizia;
- 44.2** né se la fattispecie della insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo, legittimante l'intervento di ristrutturazione edilizia per gli edifici storico testimoniali, possa essere ampliata in via interpretativa sino a ricomprendere la insostenibilità del pregiudizio arrecato da un recupero in sito dei predetti edifici storico testimoniali ai valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici propri di altro edificio, questo di interesse storico architettonico o storico tipologico, nei riguardi del quale la successiva riedificazione del 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;
- 44.3** né se, a fronte di una ipotesi quale quella prospettata sub 44.2, possa darsi adeguato contemperamento alle esigenze di tutela e alle priorità giuridicamente definite dalla norma di cui all'articolo 5.3

mediante un ripristino tipologico dell'edificio storico testimoniale da attuarsi su un'area di sedime diversa rispetto a quella originaria, consentendo in tal modo di preservare la testimonianza a questo immanente e di rimuovere nel contempo la incongruità rispetto ai valori di prioritaria tutela dell'edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico;

45. il tessuto normativo richiamato ai precedenti punti da 31 a 36 pare consentire una lettura ermeneutica che offra risposta positiva alla possibilità di applicare la interpretazione analogica ed estensiva di cui al precedente punto 44, essendo coerente con i principi di fondo desumibili dalle norme richiamate e comunque dal complesso dell'ordinamento normativo il dare luogo ad un contemperamento degli interessi riconosciuti meritevoli di tutela nei casi in cui gli stessi vengano a confliggere tra loro;
46. ritenere ammissibile l'ottemperare all'Ordinanza attraverso la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia consistente nel rigoroso ripristino del Caseificio su un'area di sedime che, pur contigua a Villa Valentini, non interferisca con i con visivi dell'impianto ottocentesco né sulla continuità del segno paesaggistico che connette la Villa al parco antistante e ancora alla campagna circostante, consente di perseguire e di valorizzare entrambi gli interessi sottesi ai vincoli posti sui fabbricati in esame dagli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel tempo, consentendo il ripristino di una testimonianza dei fabbricati destinati alla produzione casearia tipici degli anni '50 del secolo scorso e, contemporaneamente, il ripristino filologicamente corretto della leggibilità dell'impianto ottocentesco della Villa e del suo contesto paesaggistico;

dato atto che

47. ai sensi dell'articolo 42 comma 1 e 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, *“il consiglio è l'organo di indirizzo e di controllo politico – amministrativo. 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 ...”;

48. conseguentemente, il Consiglio Comunale ha competenza generale ed esclusiva nel caso in cui sia necessario o opportuno rendere pareri in materia urbanistica, materia notoriamente riservata alla sua esclusiva competenza se si eccettuano i Piani Urbanistici Attuativi che siano conformi agli strumenti sovraordinati;
49. l'interpretazione analogica estensiva di cui ai precedenti punti da 44 a 46, per essere in concreto fatta propria e applicata dalla Amministrazione, necessita, di conseguenza, dell'espressione di un parere da parte del Consiglio Comunale, che ne confermi o meno la rispondenza alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE, nonché alla ratio ad essa sottesa, fornendo interpretazione autentica del dato normativo;

considerato che

50. la sottoposizione al parere del Consiglio Comunale, sulla scorta della proposta di cui ai precedenti punti da 25 a 27, della questione inerente la correttezza o meno della interpretazione di cui ai precedenti punti 44, 45, 46 e 48, a valere quale interpretazione autentica, deve essere seguita dalla assunzione, da parte di Valentini, tramite la stipula del presente Atto di Accordo, dell'obbligo di dar corso, sul diverso sedime individuato, all'intervento di cui all'Ordinanza, secondo modalità e in tempi definiti, rilasciando idonea garanzia per l'ipotesi di inadempimento, sottoscrizione alla quale è condizionata la novazione parziale del contenuto dell'Ordinanza;
51. Valentini ha prestato assenso a quanto sopra condividendone i contenuti e reputandoli coerenti con quanto oggetto della Proposta;
52. che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto le condizioni tutte delle intese di cui ai punti precedenti, nelle forme

dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, dando atto che il testo del presente Atto di Accordo è approvato dal Consiglio Comunale nell'ambito del procedimento di rilascio di parere, a valere quale interpretazione autentica in materia di piani urbanistici, avviato ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e contestualmente a detto rilascio;

tanto premesso, considerato e ritenuto,

tra il Comune e Valentini, ai sensi dell'articolo 11

della legge 07.08.1990 n. 241 e comunque ai sensi di legge,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse. Dichiarazioni delle Parti.

A.1 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

A.2 Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto degli atti richiamati dalla sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna di esse non abbia partecipato. Le Parti confermano, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità ratione temporis delle prescrizioni e impegni assunti con detti atti, impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime.

Articolo B - Accettazione e condivisione del parere del Consiglio Comunale del Comune di Casalgrande, a valere quale interpretazione autentica, in materia di pianificazione urbanistica. Sospensione del procedimento attuativo dell'Ordinanza.

B.1 Il Comune dà atto di aver posto in essere gli atti necessari e opportuni

funzionali all'acquisizione dal Consiglio Comunale del Comune di Casalgrande, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 42 comma 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*", mediante la medesima delibera che ha approvato il presente Atto di Accordo, di un parere nella materia della pianificazione urbanistica, materia appartenente alla sua competenza, in relazione ai quesiti di cui al successivo comma B.2. Il parere ha valenza di interpretazione autentica e cogente della disciplina urbanistica approvata dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 58 e 59 in data 28 novembre 2016.

B.2 I quesiti sottoposti al Consiglio Comunale per la espressione di parere con valenza di interpretazione autentica ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 sono riportati ai capoversi seguenti del presente comma B.2. In relazione ad essi il Consiglio Comunale ha fornito, con la delibera che ha approvato il presente Atto di Accordo, i pareri di seguito riportati tra virgolette e in carattere corsivo.

B.2.1 Se l'articolo 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. "*Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in merito alla interpretazione analogica proposta e alla conseguente estensione della disciplina prevista per il recupero*

tramite ristrutturazione edilizia".

B.2.2 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. *"Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in merito alla interpretazione analogica proposta e alla conseguente estensione alla fattispecie della insostenibilità derivante dal pregiudizio ai valori tutelati della disciplina prevista per la insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell’organismo edilizio tutelato".*

B.2.3 Se, in caso di risposta affermativa, ai quesiti di cui ai capoversi B.2.1 e B.2.2 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. *"Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in merito alla compatibilità e alla adeguatezza del contemperamento proposto con il quesito"*.

B.2.4 Se, in caso di parere positivo in ordine ai quesiti di cui ai capoversi 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 che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato 2-B". *"Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in ordine alla compatibilità della proposta di ottemperanza con le interpretazioni autentiche fornite ai capoversi precedenti"*.

B.3 Nell'ambito del procedimento di cui ai precedenti comma B.1 e B.2 è stato sottoposto al Consiglio Comunale per la sua approvazione il testo del presente Atto di Accordo e dei suoi Allegati nonché Relazione Illustrativa che ha estrapolato dall'Atto di Accordo gli argomenti posti a sostegno della interpretazione analizzata nelle premesse del presente atto.

B.4 Nelle more del decorso del termine per la sottoscrizione dell'Atto di Accordo nel testo approvato dal Consiglio Comunale, l'esecuzione dell'Ordinanza rimarrà sospesa, ai sensi dell'articolo 21 quater comma 2 della legge 7 agosto 1990 n. 241. La sospensione cesserà con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo o, in alternativa, con la scadenza del termine per la sua sottoscrizione.

Articolo C – Obblighi assunti da Valentini in relazione alle esecuzioni

dell'Ordinanza.

- C.1** Valentini si obbliga nei confronti del Comune a dare attuazione alle prescrizioni contenute nell'Ordinanza, dando corso alle relative attività entro il termine di mesi 48 (quarantotto) decorrente dalla pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale inerente la richiesta di parere di cui al precedente articolo B e la approvazione del presente Atto di Accordo. L'attività esecutiva alla quale Valentini darà corso, sarà conforme a quanto previsto dall'Ordinanza, a quanto previsto dal parere reso dal Consiglio Comunale, a quanto ulteriormente esplicitato dal presente Atto di Accordo.
- C.2** Entro il termine di giorni 180 (centottanta) decorrente dalla data di pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale di cui al precedente comma C.1 Valentini sottoscriverà l'Atto di Accordo approvato con la deliberazione medesima. Nel caso in cui la sottoscrizione del presente dell'Atto di Accordo, nel testo approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale, non intervenga entro il termine predetto, la sospensione di cui al comma B.5 del precedente articolo B si estinguerà. Analogamente, detta sospensione si estinguerà con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, trovando applicazione in questo caso le disposizioni dell'Atto di Accordo medesimo.
- C.3** In forza della sottoscrizione del presente Atto di Accordo, Valentini è obbligato a porre in essere gli atti e le condotte di cui ai comma successivi, atti e condotte che integreranno adempimento di quanto prescritto dall'Ordinanza.
- C.4** Entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla sottoscrizione dell'Atto di Accordo, Valentini presenterà al Comune una proposta di valutazione preventiva ai sensi dell'attualmente vigente articolo 21 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, da redigere nel rispetto del parere reso in data 29 ottobre 2012 dalla Commissione per la Qualità Architettonica e

per il paesaggio. La proposta individuerà il sedime sul quale dare attuazione al ripristino nell'area a tal fine graficamente visualizzata dall'elaborato planimetrico costituente Allegato 2-B al presente Atto di Accordo. La proposta contemplerà altresì la demolizione del fabbricato attualmente insistente su quest'ultima.

- C.5** La presentazione da parte di Valentini di una proposta di valutazione preventiva difforme, anche soltanto parzialmente, a quanto previsto dal precedente comma C.4, integrerà inadempimento alle obbligazioni assunte da Valentini con il presente Atto di Accordo, con le conseguenze di cui ai successivi articoli D e G.
- C.6** Valentini si obbliga a richiedere, entro il termine di giorni 180 (centottanta) decorrente dal rilascio della valutazione preventiva di cui al precedente comma C4, titolo edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2013, per la ricostruzione dell'edificio oggetto dell'Ordinanza n. 8/2013 richiesta, da redigere nel rispetto del parere reso in data 29.10.2012 dalla "*Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio*", delle indicazioni progettuali di cui alla "*valutazione preventiva*" rilasciata all'esito della richiesta di cui al comma C.4, della deliberazione del Consiglio Comunale in merito ai quesiti di cui al precedente articolo B.
- C.7** Valentini si obbliga a terminare i lavori edilizi di cui al precedente comma C.6 entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) mesi a decorrere dal rilascio del titolo abilitativo di cui al comma C.6 nonché a presentare la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità nei termini di legge (attualmente, articolo 23 legge regionale 15/2013).
- C.8** Nel caso in cui Valentini o i loro aventi causa non adempiano puntualmente a quanto previsto dal presente articolo C, ovvero nel caso in cui si determinino le condizioni per un provvedimento di diniego del permesso di costruire in dipendenza di difformità della richiesta e degli elaborati progettuali ad essa allegati rispetto alle vigenti disposizioni

normative e regolamentari nonché ai contenuti del presente Atto di Accordo, si determinerà inadempimento del Proponente alle obbligazioni assunte, con le conseguenze di cui ai successivi articoli D e G.

Articolo D - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove, Valentini o i loro aventi causa, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte all'articolo C del presente Atto di Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo E - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo trasferimento, ad opera di Valentini della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili oggetto del presente Atto di Accordo o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi sino alla completa attuazione di quanto previsto dal presente Atto di Accordo, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Atto di Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Articolo F - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo E, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica di Valentini relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente Atto di Accordo.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo F cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo G - Garanzie.

- G.1** A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'articolo C del presente Atto di Accordo e comunque dall'Ordinanza, Valentini presta fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione, per una somma complessiva pari ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00).
- G.2** Nel contratto fidejussorio dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 c.c. e l'istituto fidejussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fidejussione incondizionata a prima richiesta).
- G.3** La fidejussione di cui al sopraesteso comma J1 avrà efficacia per un periodo di 48 (quarantotto) mesi decorrente dalla data di consegna di cui al successivo comma G.6. Nel caso in cui, al quarantacinquesimo giorno precedente la predetta scadenza, gli obblighi derivanti dall'articolo C del presente Atto di Accordo non fossero integralmente adempiuti, Valentini si obbliga a rinnovare l'efficacia della fidejussione predetta per un ulteriore periodo di 6 (sei) mesi e per l'importo (mai superiore a quello iniziale) che sarà necessario, ai sensi del successivo comma G.4, in relazione allo stato dell'adempimento parziale degli obblighi di cui al sopraesteso articolo C. La mancata consegna al Comune da parte di Valentini, almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine finale di cui al primo periodo del presente comma G.3, di documento attestante il rinnovo della fidejussione nel rispetto delle condizioni di cui al presente comma G.3 darà titolo al Comune per procedere alla escussione della fidejussione di cui al sopraesteso comma G.1. La disciplina prevista dal presente comma G.3 per il rinnovo dell'efficacia della fidejussione troverà applicazione anche con riferimento alle scadenze successive alla prima e sino allo svincolo definitivo di cui al successivo comma G.5.

- G.4** La garanzia di cui al sopraesteso comma G.1 verrà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo C, nel limite massimo di euro 30.000,00 (trentamila/00). L'avanzamento dell'esecuzione delle opere ed il relativo importo verrà attestato mediante asseverazione da parte del Direttore dei Lavori rilasciata nelle forme delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del d.p.r. 28.12.2000 n 445, asseverazione da consegnare all'Ufficio Tecnico del Comune. L'Ufficio Tecnico del Comune, ricevuta detta asseverazione, provvederà al rilascio di dichiarazione di svincolo parziale della fidejussione per l'importo corrispondente e sino al raggiungimento del limite massimo di cui al presente comma G.4.
- G.5** Lo svincolo definitivo della garanzia di cui al sopraesteso comma G.4 avverrà decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità delle opere di cui al sopraesteso articolo C, con restituzione a Valentini dell'originale della fidejussione di cui ai sopraestesi comma G.1 e G.3, fidejussione che, in ogni caso, per effetto dell'adempimento delle obbligazioni garantite, dovrà ritenersi definitivamente estinta ed inefficace.
- G.6** La fidejussione di cui al sopraesteso comma G.1 è consegnata da Valentini al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo.
- G.7** Fermo restando quanto previsto al sopraesteso comma G.2, nel caso in cui si determinino i presupposti, ai sensi del sopraesteso comma G.1, per la escussione della fidejussione, il Comune, anteriormente alla esecuzione medesima, sarà tenuto a contestare l'inadempimento a Valentini mediante atto scritto, convocandolo contestualmente per una verifica in contraddittorio in ordine al contenuto della contestazione. Decorso il termine di giorni 20 (venti) dal ricevimento da parte di Valentini della

contestazione di inadempimento di cui al presente comma G.7, il Comune, ove reputi, a proprio insindacabile giudizio, che l'inadempimento contestato permanga e non si siano determinate le condizioni per una soluzione condivisa, avrà piena facoltà di procedere alla escussione della fidejussione di cui al presente articolo G.

Articolo H – Condizione risolutiva.

L'efficacia della presente atto è risolutivamente condizionata alla attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159 del 6/09/2011 e al vigente “Protocollo di Legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell’edilizia privata e dell’urbanistica - Provincia di Reggio Emilia” (sottoscritto il 22/06/2016 tra la Provincia di Reggio E. e i Comuni) nonché alla attestazione della insussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società stipulanti. Qualora dovessero intervenire informazioni interdittive, si procederà alla revoca del presente atto. Per quanto riguarda ai titoli edilizi relativi all’attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell’art.32 della Legge Regionale n.18/2016 e al vigente “Protocollo di Legalità - Provincia di Reggio Emilia”, l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 smi e Legge Regionale n.15/2013 smi) è condizionata dall’attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159/2011 smi. Nel caso in cui il titolare del presente atto si avvalga della facoltà di autodichiarare in ordine al possesso dei requisiti di cui all’art.67 del D.Lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all’annullamento del titolo edilizio e relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n.445/2000 smi).

Articolo I - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli

immobili di cui al sopraesteso articolo E, dovrà essere comunicato al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Il presente onere di comunicazione cesserà contestualmente alla cessazione della successione di cui al sopraesteso articolo F.

Articolo J - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente accordo sarà registrato integralmente nei suoi 11 articoli.

Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata da autenticarsi a cura del Segretario Comunale, per la registrazione e conseguenti tutte sono a carico di Valentini. All'uopo, Valentini chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo K - Allegati.

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati.

Allegato 1-A: Relazione storica a firma arch. Marco Gelsomino (del 15/11/2016 prot.n.18622);

Allegato 2-B: Estratto dalla planimetria catastale evidenziante, tramite distinte campiture, l'area di sedime originario del Caseificio e l'area sulla quale si prospetta il trasferimento del suo sedime (del 15/11/2016 prot.n.18622).

Articolo L - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine procedimento di approvazione della valutazione preventiva e alle successive istruttorie volte al rilascio del titolo abilitativo.

Casalgrande, li

Comune di Casalgrande

(Valentini Vincenzo)

Il Sindaco

(Alberto Vaccari)

(Ivanova Vesselina)

Comune di Casalgrande

Azienda Agricola Valentini

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Territoriale
(Giuliano Barbieri)

di Vesselina Ivanova
Il titolare e legale rappresentante
(Ivanova Vesselina)

Casalgrande 24/02/2016

Spett.le
Sig. Sindaco
Comune di Casalgrande

Oggetto: fabbricato di: Via Mulino San Donnino nn. 7, 9 e 11.

Richiesta di valutazione in merito al obbligo di ripristino dello stato dei luoghi imposto con Ordinanza n. 8 del 04/02/2013

committente: Valentini Vincenzo, via Valdrighi 67 Modena

PREMESSA

Il complesso attualmente denominato Villa Valentini a San Donnino, è composto da diversi corpi di fabbrica che si sono sviluppati intorno alla Villa principale nel corso dei secoli.

Fra questi vi era un "vecchio caseificio", che la proprietà ha completamente demolito nel giugno 2013 dopo aver constatato le sue gravi condizioni statiche.

La demolizione è avvenuta in difformità dalle normative del PRG vigente, che classificava l'immobile in zona A2.1 "ville e parchi" con in più "l'apposita retinatura" di cui al comma 2 art.59 NTA PRG.

A seguito di questo avvenimento, con ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684, è stata irrogata la sanzione di 20.000,00 € e ordinato di ripristino dello stato dei luoghi, ovvero di ricostruzione del caseificio.

Con le documentazione allegata e la presente relazione, vogliamo sostenere la tesi che il fabbricato di cui si ordina la ricostruzione, non aveva particolari pregi storici e architettonici, e che anzi costituiva un volume dannoso alla lettura e ricomposizione del pregevole sistema ottocentesco costituito dal insieme della villa e del suo parco.

1. BREVE RELAZIONE STORICA

Per la seguente relazione si attinge alle fonti storiche cartografiche e bibliografiche più facilmente reperibili, e che sono state ritenute sufficienti a sostenere la nostra tesi.

"nel 1660 il conte Francesco Fontana ottiene il feudo di San Donnino di Liguria"; egli possedeva un "casino" poi ristrutturato nell'attuale palazzo. Già nel 1652 figura esistente l'oratorio intitolato a San Geminiano compreso nella costruzione". (1)

Nella "Istoria genealogica" del Gamurrini (2) si riporta il testo parziale della investitura e la si fa risalire al 1650. (2). In quegli anni per "casino", si intendeva una piccola costruzione di campagna.

Probabilmente all'epoca della investitura esisteva solo la piccola cappella e una più ridotta abitazione.

Nella trama muraria, recentemente liberata dai rampicanti, si nota la discontinuità muraria fra una costruzione in sasso (probabilmente la più antica) e il resto della Villa che è quasi completamente in

laterizio e che si è sviluppato inglobando anche l'oratorio.

E' infatti a partire dal secolo precedente, che la stabilità garantita dal governo estense, favorisce l'acquisizione da parte delle principali famiglie, di una o più ville periferiche per le necessità di rappresentanza o di svago e venatorio, attività particolarmente importante, tanto che il Duca concede come al Conte Francesco Fontana la prerogativa speciale di poter vietare la caccia sui suoi domini. (2).

Il benessere economico sarà una caratteristica delle vite dei nostri territori da allora fino ad oggi, e la conseguenza sarà che queste ville subiscono numerosi e ripetuti interventi di ampliamento e abbellimento.

Nella puntuale mappa del Carandini del 1822, la villa prende il nome di C. Bertacchi, segno che all'epoca non era più dei Fontana.

Nella cappella si trova al centro del pavimento una lapide in memoria di Domenico Bertacchi morto nel 1825 e di cui si esaltano le grandi capacità di agronomo.



Nella mappa del Caradini del 1822 si legge molto bene l'impianto della villa con il fronte principale rivolto ad EST verso l'attuale strada provinciale 51, e la contrapposta corte aperta ad OVEST che si affaccia sul parco perfettamente delineato dal sentiero che tutt'ora lo cinge su questo lato.

Le vedute con paesaggi di fantasia dello stanzone principale del piano nobile, sono stilisticamente simili a quelle di Villa Spalletti-Trivelli e Pieve Modolena eseguiti sotto la direzione di Vincenzo Carnevali intorno al 1830.

Nei primi anni del 800 nuovi fermenti culturali animano e guidano la ricerca progettuale delle residenze di campagna, e riguardano sia gli assetti architettonici che l'impianto dei giardini e alla resa produttiva della campagna circostante.

Escono poemi che esaltano la moderna "maniera di abbellire la campagna intorno ad un'abitazione colle semplici grazie della natura, unendo insieme l'utile e il dilettevole" (3)

I riferimenti in voga a quei tempi è il modello di giardino "alla francese" già ben contaminati dagli influssi inglesi.

"Innanzitutto l'organizzazione del giardino deve sembrare frutto di una disposizione voluta dalla natura stessa, espressa attraverso le preferenze accordate a specie botaniche scelte e riproduzioni di quella

peculiarità che possono rendere molto pittoresco un insieme paesaggistico, quali il boschetto, la radura, la collinetta, il lago, la cascatella, la grotta. Entro la dimensione di una ricostruita naturalità troveranno poi ospitalità manufatti più o meno monumentali, dal cippo all'antica, alla capanna rustica, alla capoletta gotica, al belvedere o al gazebo, questi ultimi risolti magari nel sembiante di un tempietto classico; potranno avervi spazio persino porzioni di giardino "all'italiana": il tutto per render conto della sensibilità e degli interessi del proprietario.

La corona di verde dovrà inoltre trascorrere in un rapporto di molto armonica consequenzialità nell'orizzonte della campagna, che con i suoi coltivi a filari o a prato comporrà un suggestivo prolungamento del giardino e diverrà essa stessa giardino, con finalità produttive. " (4)

La descrizione fatta da Umberto Nobili, sembra pienamente aderente al nostro caso.

Si deve probabilmente alla famiglia Bertacchi, e in particolare all'agronomo Domenico, l'impianto del parco della villa e delle coltivazioni che la circondano avvenuta nei primi decenni del 800.

Probabilmente esisteva sul fronte EST un parterre ellittico di gusto più italiano, che serviva anche a disimpegnare i carri in direzione nord, verso il mulino, mentre nell'altro fronte, si apre tutt'ora il vero parco, probabilmente ispirato al concetto paesistico del "sublime" romantico.

Il tutto veniva efficacemente collegato alla campagna circostante dai doppi filari che proseguivano fino al canale che separa la proprietà dalla tenuta Spalletti, e che si vedono ancora molto bene nella foto aerea del 1954. Una sistemazione simile la ritroveremo poco più tardi per il podere di Villa Spalletti (tav.03)

Questo è l'impianto che si mantiene sostanzialmente intatto a Villa Valentini e che è ancora ben riconoscibile fino al secondo dopo guerra, quando le trasformazioni economiche e culturali, finiscono col imporre altre scelte, come quella della costruzione di un caseificio posto proprio al centro del parco.

(1) G. Pagliani, *Notizie storiche civili e religiose di Arceto*, Reggio-Emilia.

(2) *Istoria genealogica delle famiglie nobili toscane et umbre* – D. Eugenio. Gamurrini - 1673

(3) *Il Giardinaggio Poema didattico in versi sciolti* di G.M. 1795

(4) *L'Ottocento in Villa* – Umberto Nobili

2. INDIVIDUAZIONE FASI COSTRUTTIVE DEL CASEIFICIO (TAV.06)

E' possibile tentare una individuazione delle recenti fasi costruttive del manufatto oggetto della ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684 , utilizzando sostanzialmente la cartografia storica insieme all'analisi delle tecniche costruttive, e la documentazione fotografica a disposizione. (TAV.06)

Catasto di impianto aggiornamento al 1939.

Questa mappa è fondamentale, e spesso viene utilizzata come spartiacque fra ciò che è considerato moderno e ciò che è invece antico e sicuramente meritevole di tutela.

In questa mappa il caseificio oggetto di ordinanza di ricostruzione non compare.

IGM 1933 (tav.03)

La mappa viene costruita da un rilievo del 1881 e poi revisionata nel 1933.

Si vede un corpo di fabbrica che potrebbe corrispondere ad una prima fase costruttiva del caseificio.

Il piccolo corpo di fabbrica pressoché quadrato che sopravanza il blocco principale.

Dalle foto si vede come questo piccolo edificio sia realizzato diversamente dal resto del fabbricato da cui si discosta per una discontinuità nell'andamento della gronda, nella differente forma delle aperture, e dal tipo di laterizio impiegato.

Foto aerea IGM 1954 (tav.04)

Da questa foto non si vede chiaramente il fabbricato, ma si potrebbe desumere la sua presenza interpretando le ombre, che però corrispondono ad un fabbricato lungo e stretto.

Incrociando le fotografie della demolizione possiamo pensare a tre fasi di crescita del complesso, di cui questa del 1954 sarebbe quella intermedia.

Catasto 1963-98 (tav.02)

Queste mappe catastali vengono ridisegnate nel 1963 sulla base del vecchio impianto, per poi essere aggiornate manualmente fino agli anni 90, quando si passa al meccanizzato. Non è di grande aiuto ma ci permette di capire tramite la visualizzazione delle varie soppressioni, che il fabbricato nella sua configurazione ante-demolizione, era già esistente nel 1963.

Foto aerea 1976-78 (tav.04)

In questa foto compare il nostro fabbricato nella sua completezza.

Comparazione con le foto del edificio prima e durante la demolizione .

Il corpo di fabbrica che esce dalla sagoma regolare del complesso presenta finestre regolari e alte da terra con inferriate, e laddove l'intonaco li scopre, si possono vedere mattoni di formato UNI molto chiari e gialli realizzati a macchina e partiti a una testa. Questa porzione di fabbrica potrebbe risalire agli anni 30'. Lo troviamo infatti nella carta IGM del 1933 ma non nel catasto aggiornato nel 1939. Il lasso temporale fra le due carte è molto breve e si potrebbe spiegare con un ritardo nel aggiornamento delle carte catastali.

Il fabbricato originario, è stato probabilmente ampliato in direzione nord negli anni 50 e lo troviamo nella foto aerea del 1953. I mattoni sono forati pesanti tipici di quegli anni.

Non molto tempo dopo, alla fine degli anni 50, dev'essere stato realizzato anche l'altro occhio del capannone, tutto ciò è avvenuto prima del 1963 dove il nuovo impianto catastale sembra mostrarlo come già realizzato. La tecnica costruttiva e la tipologia dei materiali è tipica di quegli anni. In questa parte di edificio le finestre hanno una feritoia in basso che consentiva l'ottimale areazione delle caldere di cottura del parmigiano. Sono tipiche dei caseifici di quegli anni. **(TAV.06)**

3. CONSIDERAZIONI NORMATIVE

3.1. schedatura del patrimonio sparso del 1994 , viene commissionata in previsione delle aperture normative relative alla possibilità di riuso del patrimonio sparso, e va ad integrare il PRG del 1985. Per il caseificio in oggetto tale schedatura indicava le seguenti cose:

- Epoca di costruzione: dal 1900 al 1945
- Valore morfologico: Nullo
- Tipo di intervento previsto: Tutti

3.2. PRG del 2001,

Nel formare lo strumento generale non si è fatta una nuova schedatura storica , ma si è richiamata quella precedente del 1994 perché era molto recente.

Nella tavola P-02 il PRG inserisce il fabbricato all'interno del parco, in zona A2.1. "ville e parchi", e insieme alla Villa principale e alla casa del fattore (i due edifici più antichi) vi è inoltre inserita "l'apposita retinatura" di cui al comma 2 art.59 NTA PRG:

"Quando individuato nelle tavole in scala 1:2000 con apposita retinatura, l'edificio principale conservato è classificato di interesse storico."

L'edificio benché vi sia stata apposta la retinatura, non è l'edificio principale del complesso, non è presente nel catasto di impianto (discrimine che in genere è stato utilizzato per apporre tale vincolo), e viste le risultanze della schedatura storica riteniamo che quel retino sia da considerarsi eccessivamente vincolante, tant'è che al art. 49 comma 7, proprio per questi edifici, viene inibita la possibilità di operare la totale demolizione a seguito del crollo parziale.

art. 49 prescrizioni generali per le zone A al comma 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."*

La formulazione normativa non è chiarissima, e il richiamo del art. 49 agli edifici "appositamente retinati" non è così immediata.

Il successivo art.59 specifico per le zona A.2. Al comma 4 l recita : *"Negli edifici classificati di interesse storico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e demolizione."*

Questo in ogni caso non assolve la proprietà dal fatto di avere compiuto la demolizione in assenza di autorizzazione.

3.3. RUE adottato, classifica il fabbricato come art. 5.3. c. Edificio di interesse storico testimoniale. Per tali edifici può avere applicazione l'art. 7.12 del PSC, il quale dice che il POC può individuare nel territorio rurale gli edifici o complessi di impianto produttivo agricolo, che per dimensioni e caratteristiche hanno un impatto tale per cui debbono essere demoliti.

L'insediamento in oggetto ha tre delle caratteristiche previste indicate al comma 2 art. 7.12.:

- l'insediamento è dismesso da oltre 5 anni, e non è connesso all'attività agricola;
- l'insediamento è inserito nelle strutture insediative storiche art. 5.3 PSC;
- l'insediamento presenta un forte impatto visivo da luoghi di frequentazione pubblica verso scenari di particolare pregio paesaggistico.

4. CONCLUSIONI

- Il fabbricato in oggetto è stato sicuramente realizzato in epoca industriale, e fatta eccezione per il primo piccolo nucleo (degli anni 30), risale in gran parte agli anni 50.

Non presenta particolari caratteri tipologici di pregio.

- Il vincolo art. 59 c. 2 del PRG vigente, e l'"apposito retino" sul caseificio possono considerarsi alla luce della presente e più approfondita indagine storica, eccessivamente vincolanti.

- Lo strumento urbanistico adottato riconosce la possibilità di ricorrere al art. 7.12 del PSC per edifici in

condizioni simili a quelle del caseificio in oggetto.

- La villa nel aspetto attuale è probabilmente da 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 la principale asse prospettico ha interrotto questa unitarietà che ora si potrebbe mantenere evitando di ricostruire il fabbricato che può essere quindi considerato alla stregua di un edificio superfetativo dannoso per la lettura dell'impianto storico del intero complesso costituito dal sistema villa-parco.

- Il vincolo art. 59 c. 2 del PRG vigente, e l'“apposito retino” sul caseificio possono considerarsi alla luce della presente e più approfondita indagine storica, eccessivamente vincolanti.

- Lo strumento urbanistico adottato riconosce la possibilità di ricorrere al art. 7.12 del PSC per edifici in condizioni simili a quelle del caseificio in oggetto.

- La proprietà mostra il suo interesse alla conservazione del parco nello stato attuale, ovvero libero dalla presenza del vecchio caseificio.

Per questi motivi si chiede alla amministrazione il permesso di procedere alla ricerca di un percorso condiviso che individui le possibilità di superamento della prescrizione che prevede la ricostruzione del caseificio abbattuto senza autorizzazione, contenuta nella ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684.

Allegati:

- * TAV 01: - estratto Mappa carandini 1822
- estratto Carta Austriaca 1849
- * TAV 02: - estratto CATASTAO D'IMPIANTO 1939
- estratto CATASTO 1963-98
- * TAV.03 - estratto IGM 1933
- * TAV 04 - estratto Volo IGM 1954
- estratto Volo CGRA 1976-78
- * TAV. 05 - sequenza foto satellite 2003-2014
- * TAV. 06: - Ipotesi di sviluppo cronologico del insediamento
- * TAV. 07 - Estratto PRG vigente
- * RUE - ESTRATTO TAV 1.a.
- * FOTO - caseificio prima del crollo
- * FOTO - del crollo – 01
- * FOTO - del crollo – 02
- * FOTO - attuali del parco
- * FOTO - attuali degli interni della villa

Il tecnico

arch. Marco Gelsomino

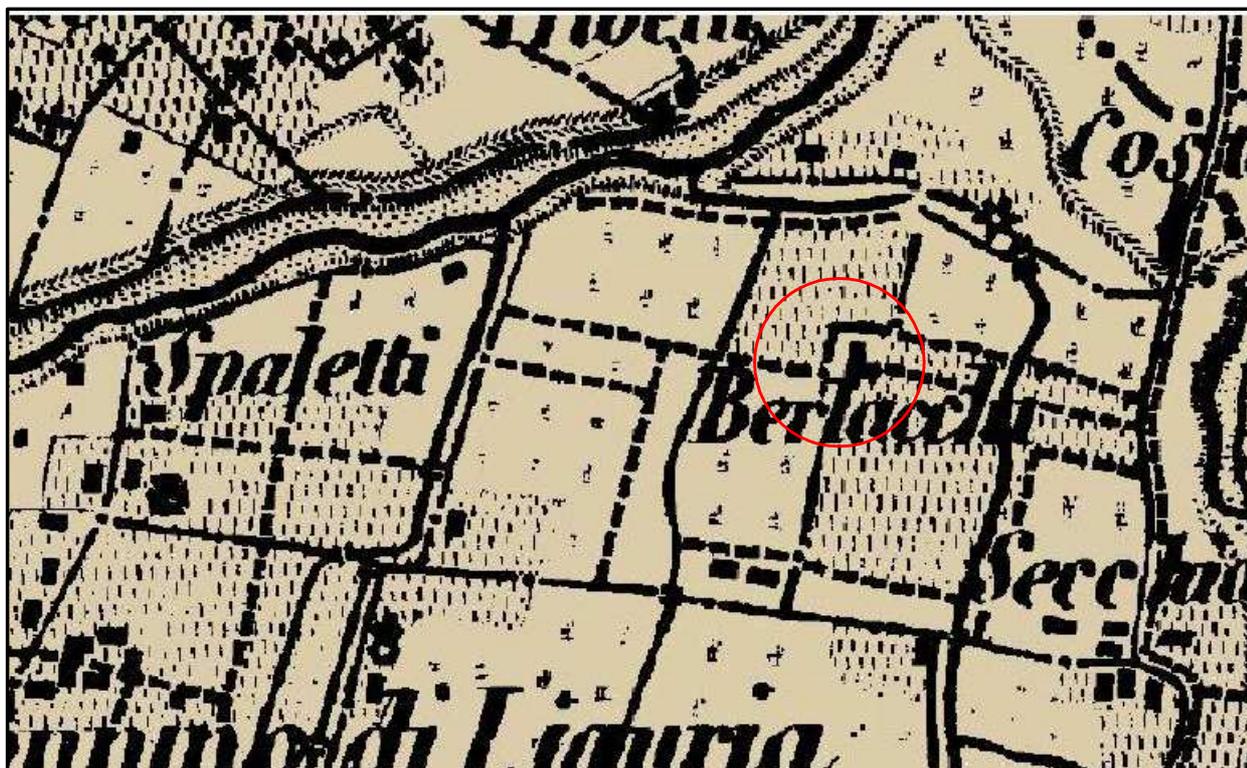


Mappa del Crandini 1822

Si riconoscono la Villa, già passata dai Fontana ai Bertacchi, e parte della casa del fattore.

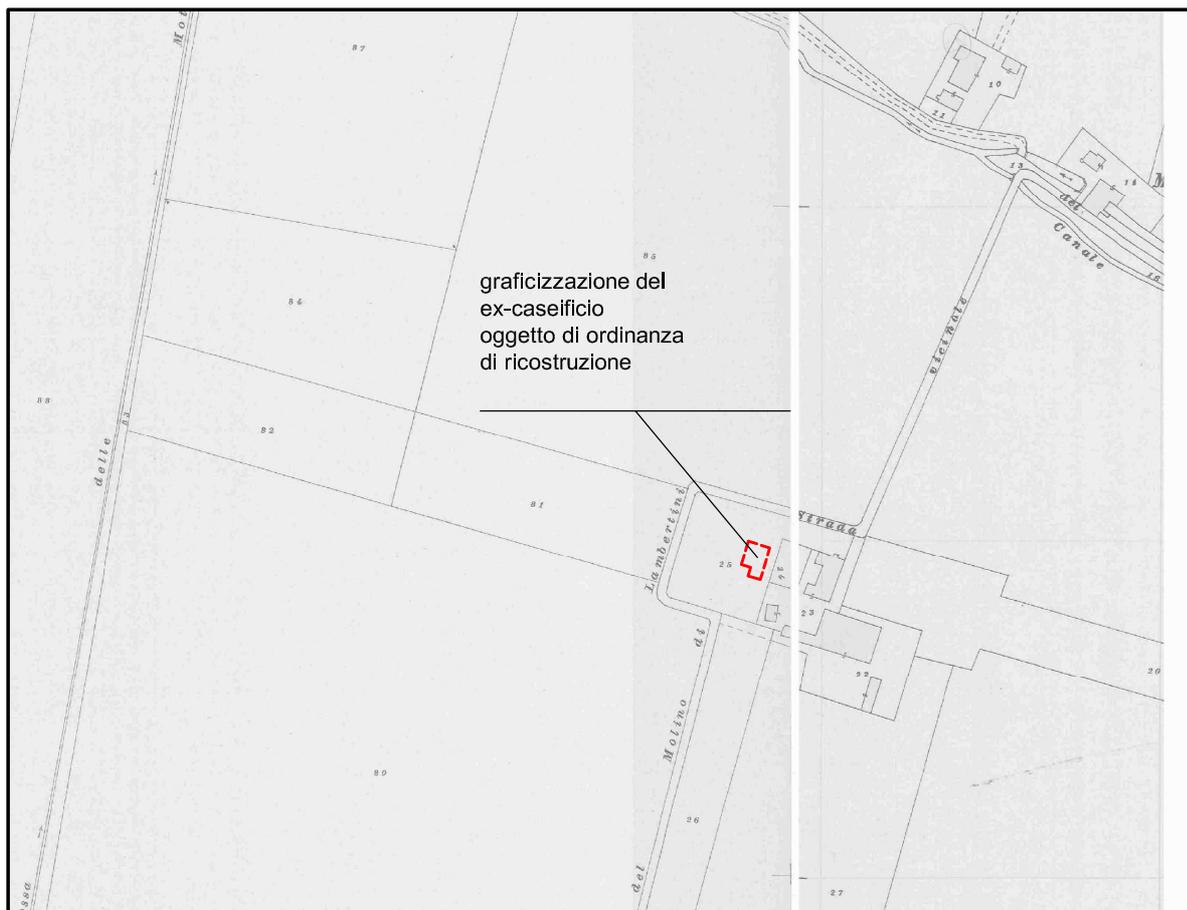
L'impianto del parco e della campagna è quello che ritroveremo fino agli anni dello sviluppo economico..

Un viale principale d'accesso alla SP 51, mentre sul fronte OVEST, la Villa apre la corte sul parco incorniciato dalla viabilità che in direzione nord sud collega il Mulino di San Donino con l'attuale Via Case Secchia. Interessante notare che Villa Spalletti non ha ancora l'impianto del suo parco, che verrà progettato da Achille Villoresi negli anni 60 del 800.



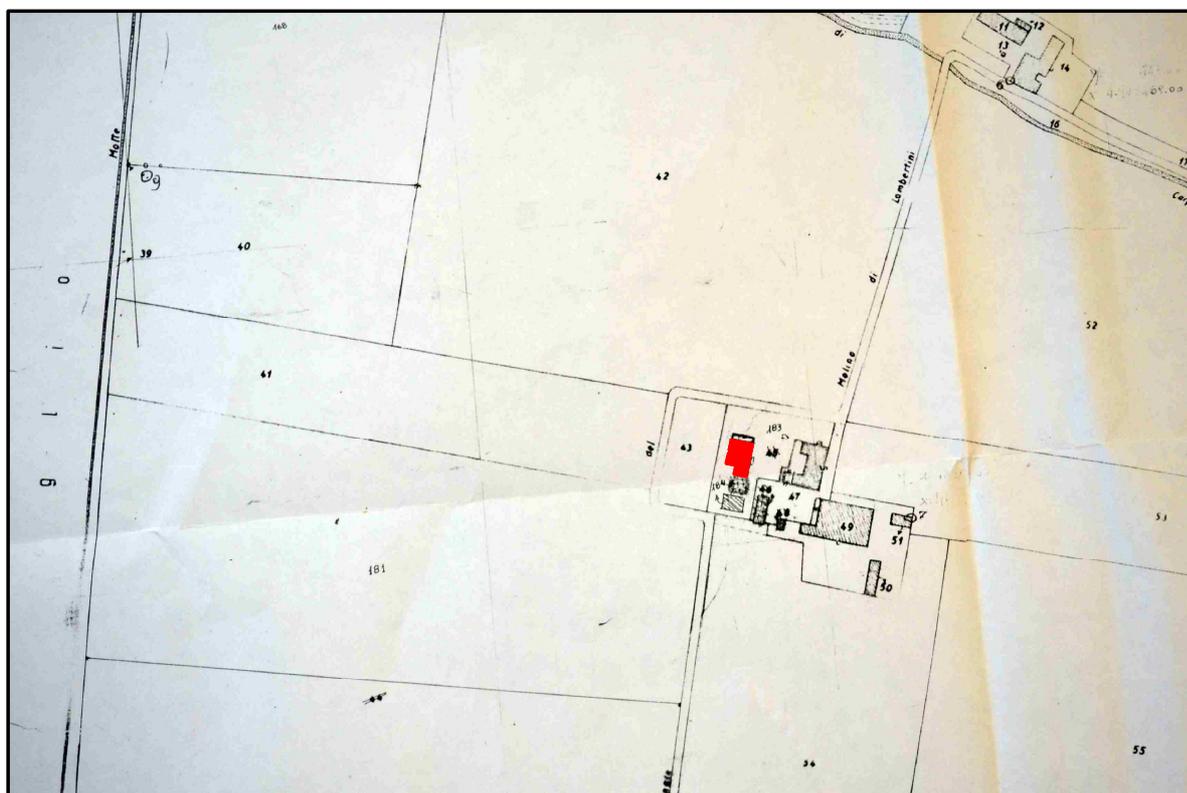
Carta Austriaca 1849

La scala di rappresentazione non ci fornisce ulteriori dati rispetto alla carta del Crandini, è comunque possibile riconoscere i principali elementi del parco e del stradello che porta al mulino che si piega intorno al parco della villa.



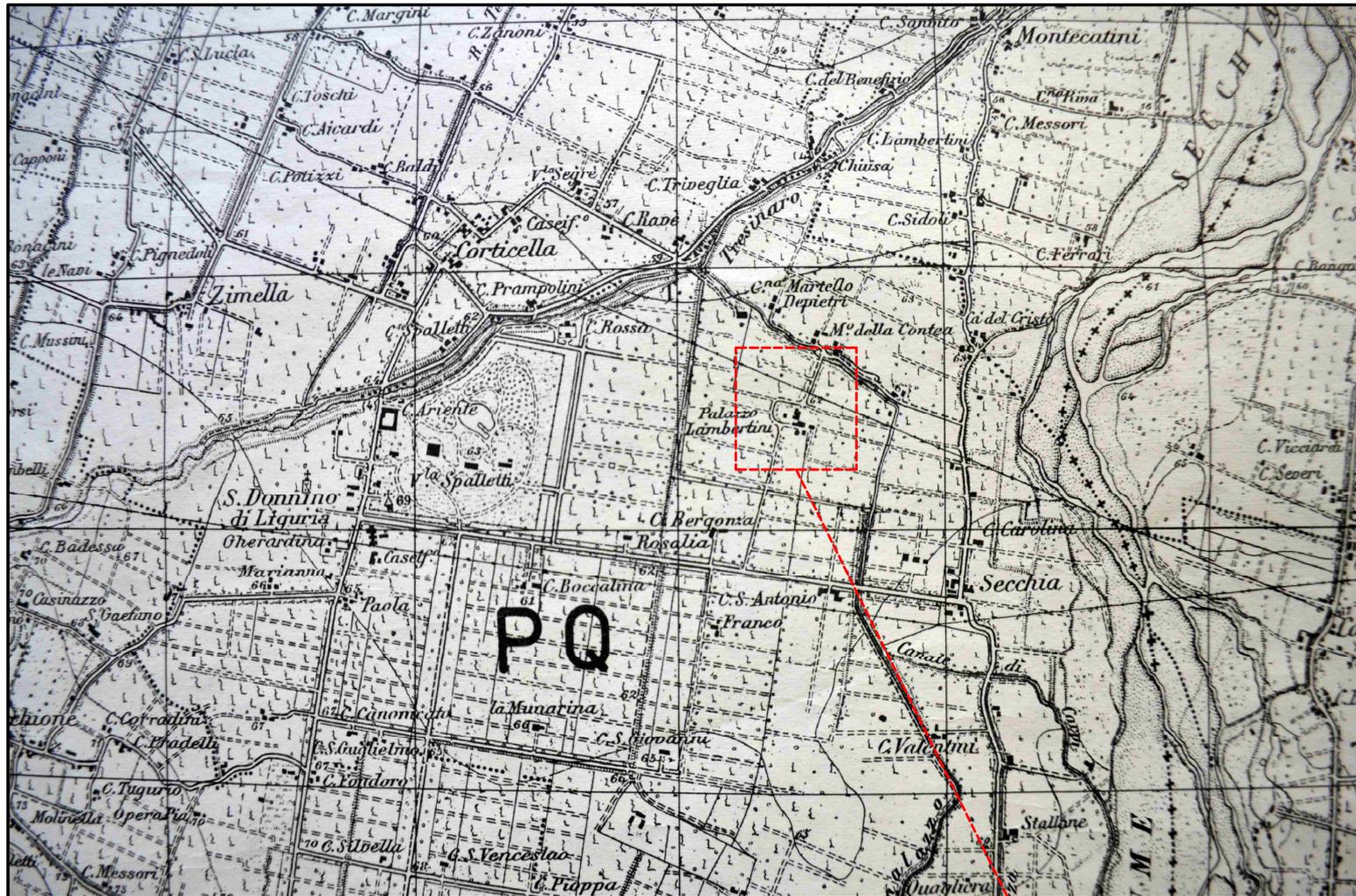
Catasto di impianto aggiornamento al 1939.

In questa mappa il caseificio oggetto di ordinanza di ricostruzione non compare.



Catasto 1963-98

Queste mappe catastali vengono ridisegnate nel 1963 sulla base del vecchio impianto, per poi essere aggiornate manualmente fino agli anni 90, quando si passa al meccanizzato. Non è di grande aiuto ma ci permette di capire tramite la visualizzazione delle varie demolizioni, che il fabbricato nella sua configurazione ante-demolizione, era già esistente nel 1963.



IGM 1933

La mappa viene disegnata sulla base di un rilievo del 1881.

Le versione riportata è quella revisionata nel 1933. Si vede un corpo di fabbrica che potrebbe corrispondere ad una prima fase costruttiva del caseificio.

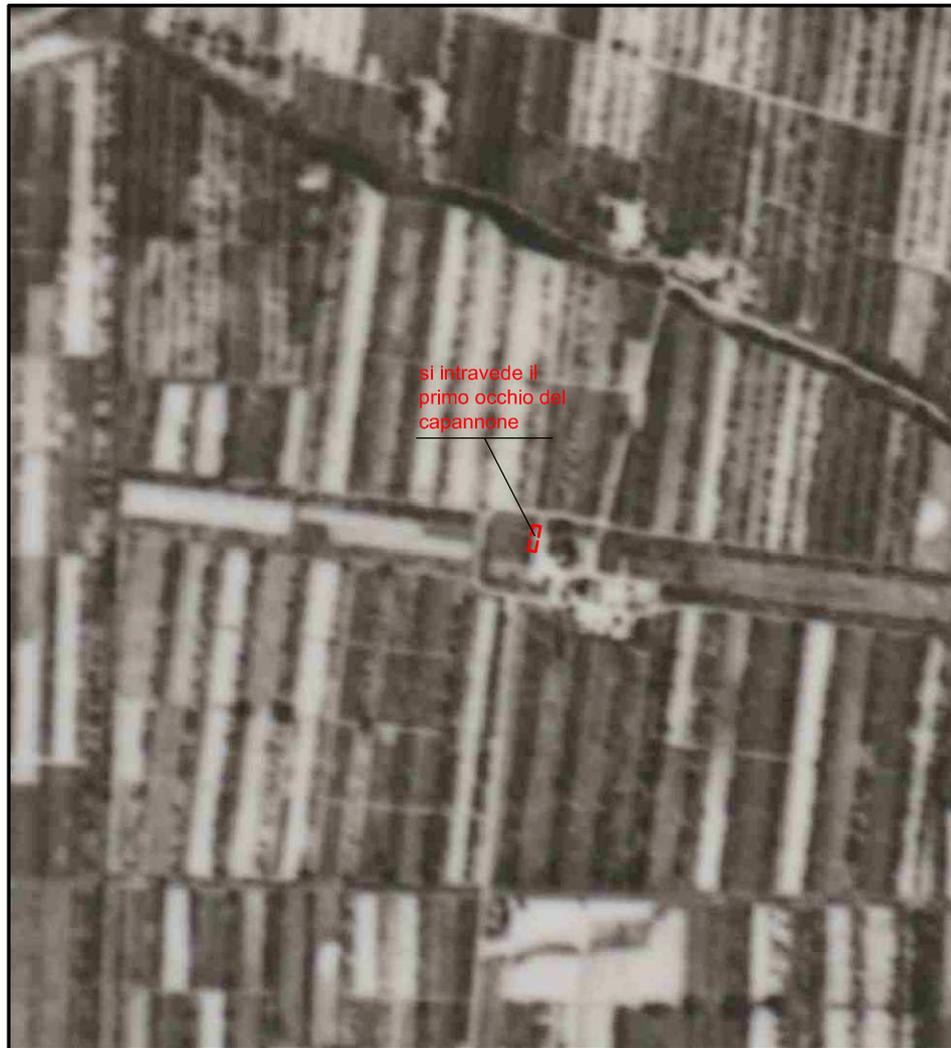
Il piccolo corpo di fabbrica pressoché quadrato che sopravanza il blocco principale.



Il piccolo corpo di fabbrica, forse prima parte del caseificio che però non compare nel catasto di impianto del 1929

VOLO IGM 1954

Si vede in questa foto ancora i filari di alberi che in direzione est ovest, realizzano quel collegamento "armonico" fra il parco di pertinenza della Villa e la restante campagna. Un esempio simile lo ritroviamo nella "provana" di Villa Spalletti, un doppio filare di pioppi cipressini. E' possibile, senza averne l'assoluta certezza riconoscere una prima campata del edificio destinato a caseificio. E' in questi anni particolarmente difficili, che si decide di interrompere con l'edificio industriale agricolo, il cannocchiale prospettico che univa il parco alla campagna, ed era stato sapientemente realizzato oltre un secolo prima dalla famiglia Bertacchi.



La "provana" di Villa Spalletti,



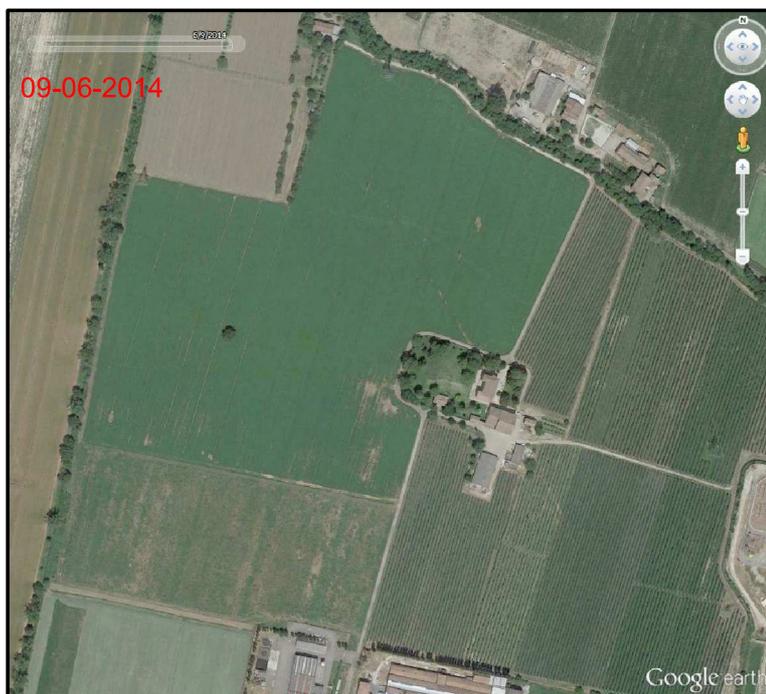
VOLO CGRA 1976-78

Si vede perfettamente il caseificio. Permangono alcune interessanti sistemazioni del parco ad est, e l'impronta di una grossa vasca circolare ad Ovest.

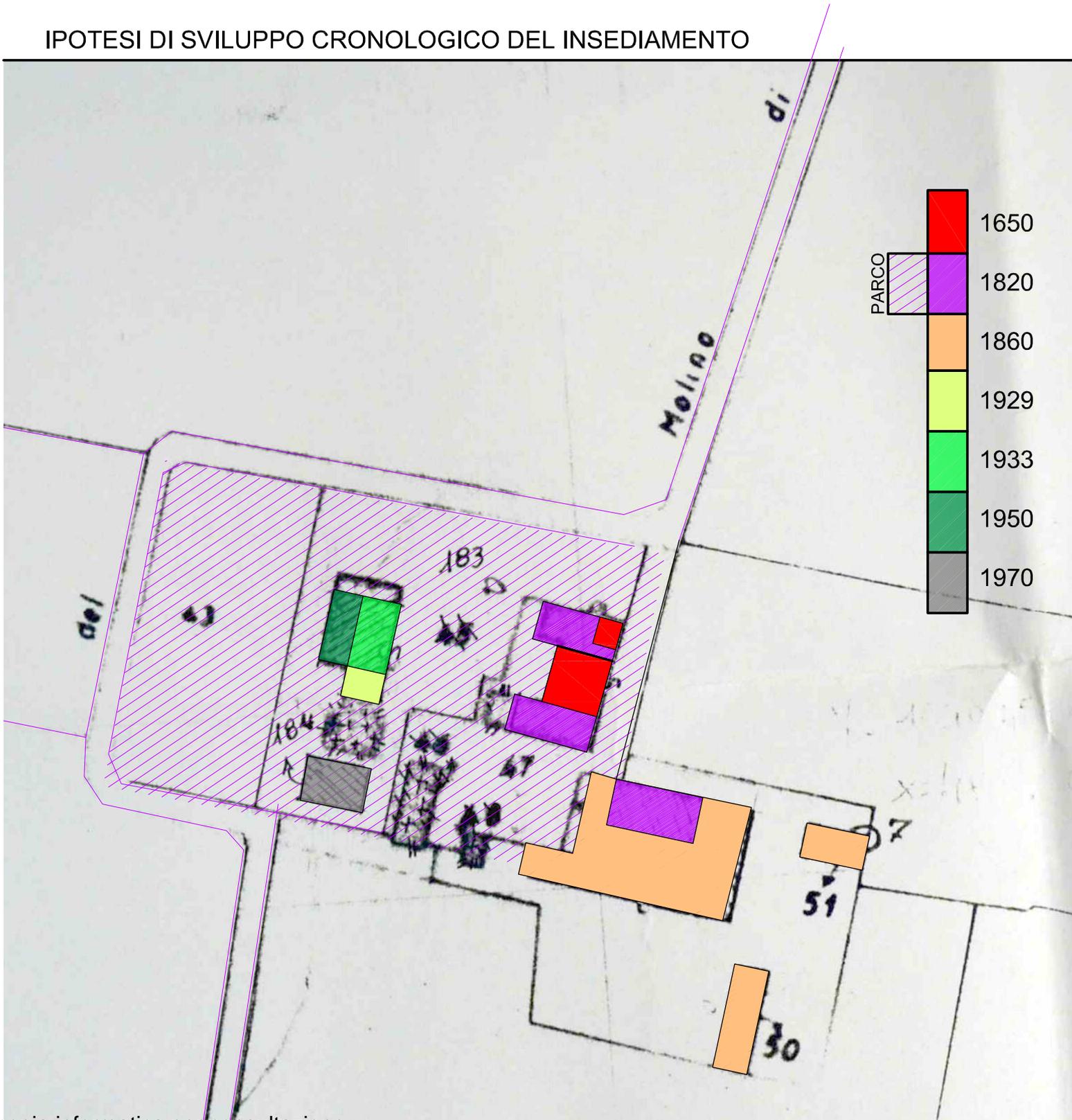
SEQUENZA DELLE RECENTI FOTO SATELLITARI

L'ultima in cui compare il caseificio è quella del 2001

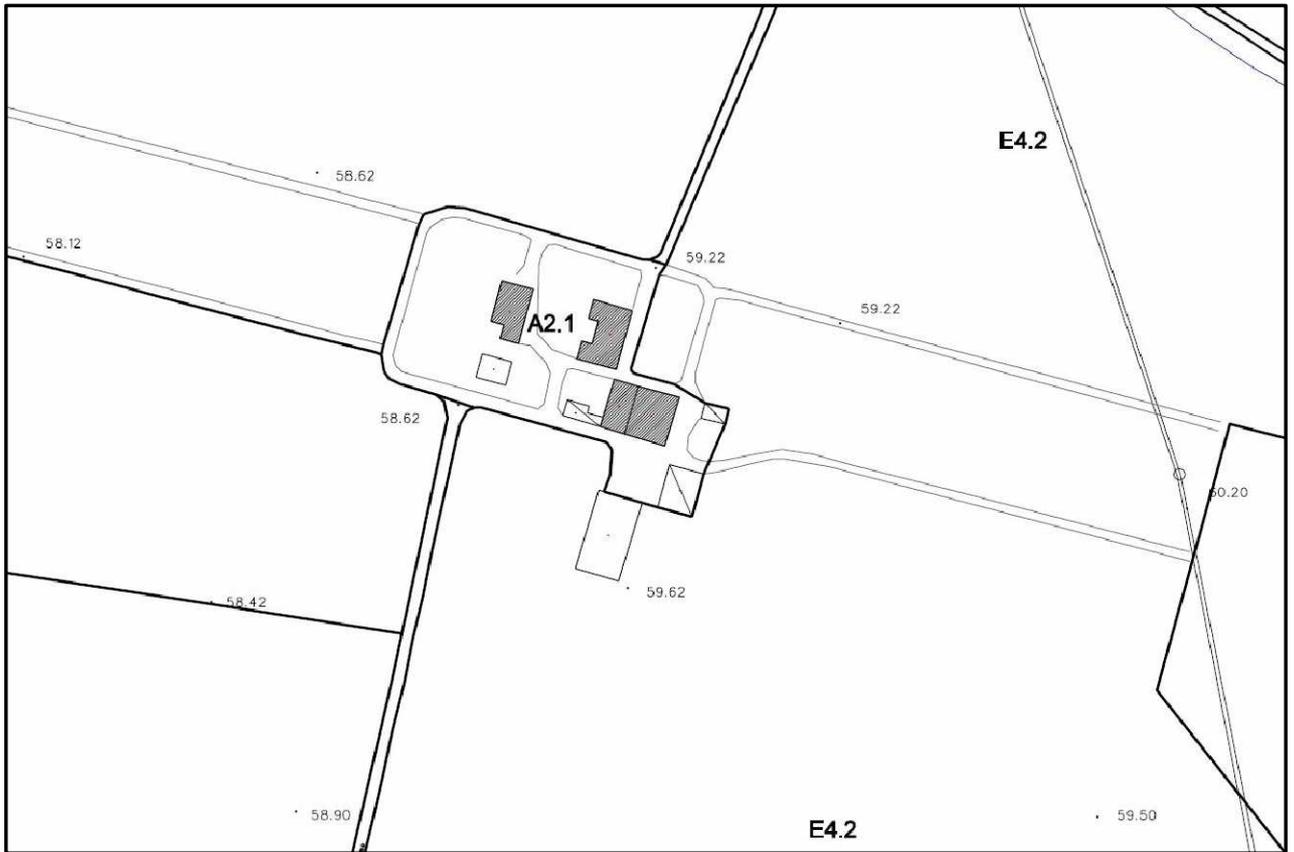
E' interessante notare le profonde modifiche dell'impianto culturale del fondo e la definitiva scomparsa delle due coline e carraie che partivano dal parco della Villa e proseguivano in direzione ovest.



IPOSTESI DI SVILUPPO CRONOLOGICO DEL INSEDIAMENTO



P.R.G. Vigente TAV P2
Il caseificio è in zona A2.1 e retinato. Art. 59 c. 2 NTA



R.U.E. ADOTTATO TAV 1.a

Il caseificio è colorato di blu, ovvero è classificato come: art. 5.3. c. Edificio di interesse storico testimoniale

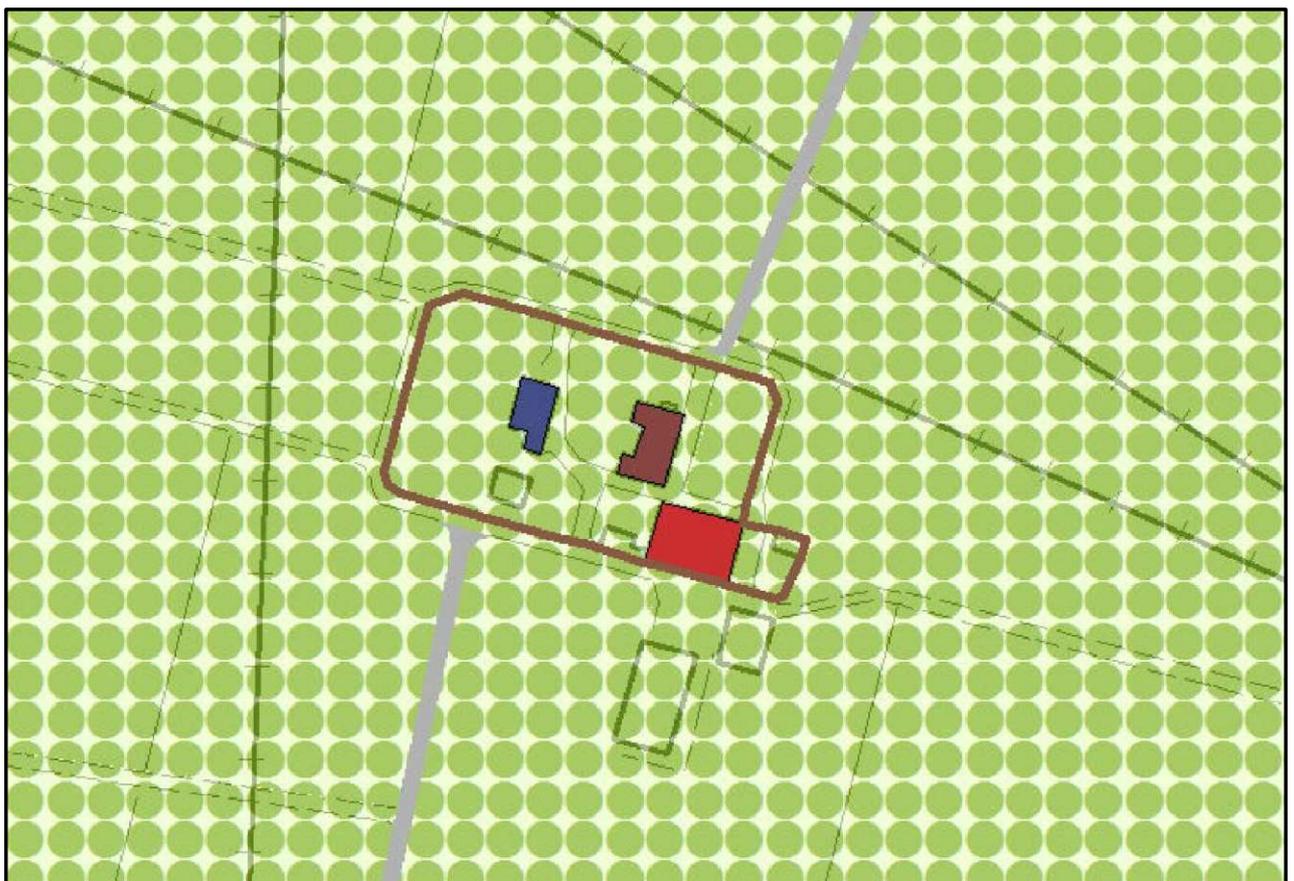


FOTO DEL CASEIFICIO PRECEDENTI AL CROLLO

SECONDO
AMPLIAMENTO 1950

PRIMO
CASEIFICIO 1925



SECONDO AMPLIAMENTO 1950



SECONDO AMPLIAMENTO 1950



PRIMO
AMPLIAMENTO 1933

SECONDO
AMPLIAMENTO 1950



PRIMO CASEIFICIO 1925

AMPLIAMENTO 1933



FOTO DEL CROLLO - 01



FOTO DEL CROLLO - 02

Foto 12



Foto 14

Elemento sopra all'altro



MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE
DI EPOCA INDUSTRIALE ANNI 50 E DI
SCARSA QUALITA':

- MATTONI FORATI PESANTI
- CALCESTRUZZO ARMATO CON BARRE
LISCE
- PIGNATTE INDUSTRIALI

Foto 7



Foto 18

Assenza di collegamenti trasversali - coperture (tetti) perpendicolari alle centrali



Foto 2

Particolare paramento murario con cedimento di architrave

FOTO ATTUALI DEL PARCO

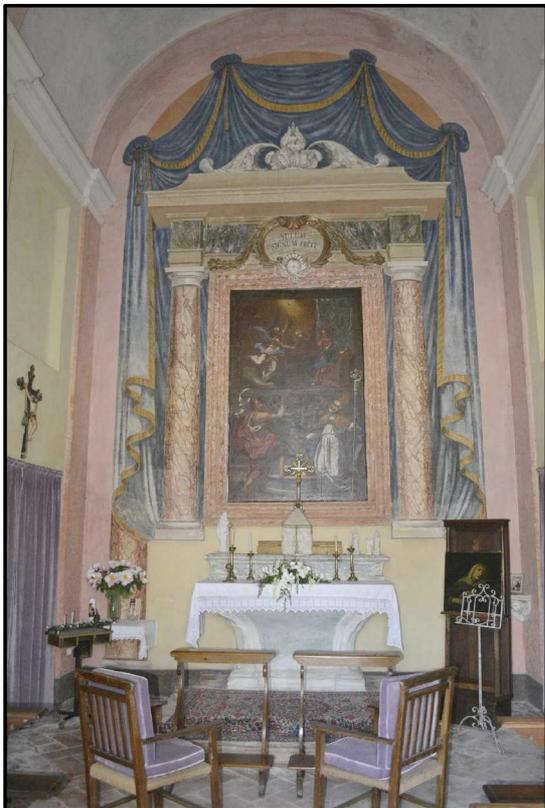


LA VILLA RIPRESA DALL'ESTREMITA' OVEST DEL PARCO



LA VISTA CHE SUL PARCO DALLE FINESTRE DEL PIANO NOBILE

FOTO ATTUALI DEGLI INTERNI DELLA VILLA

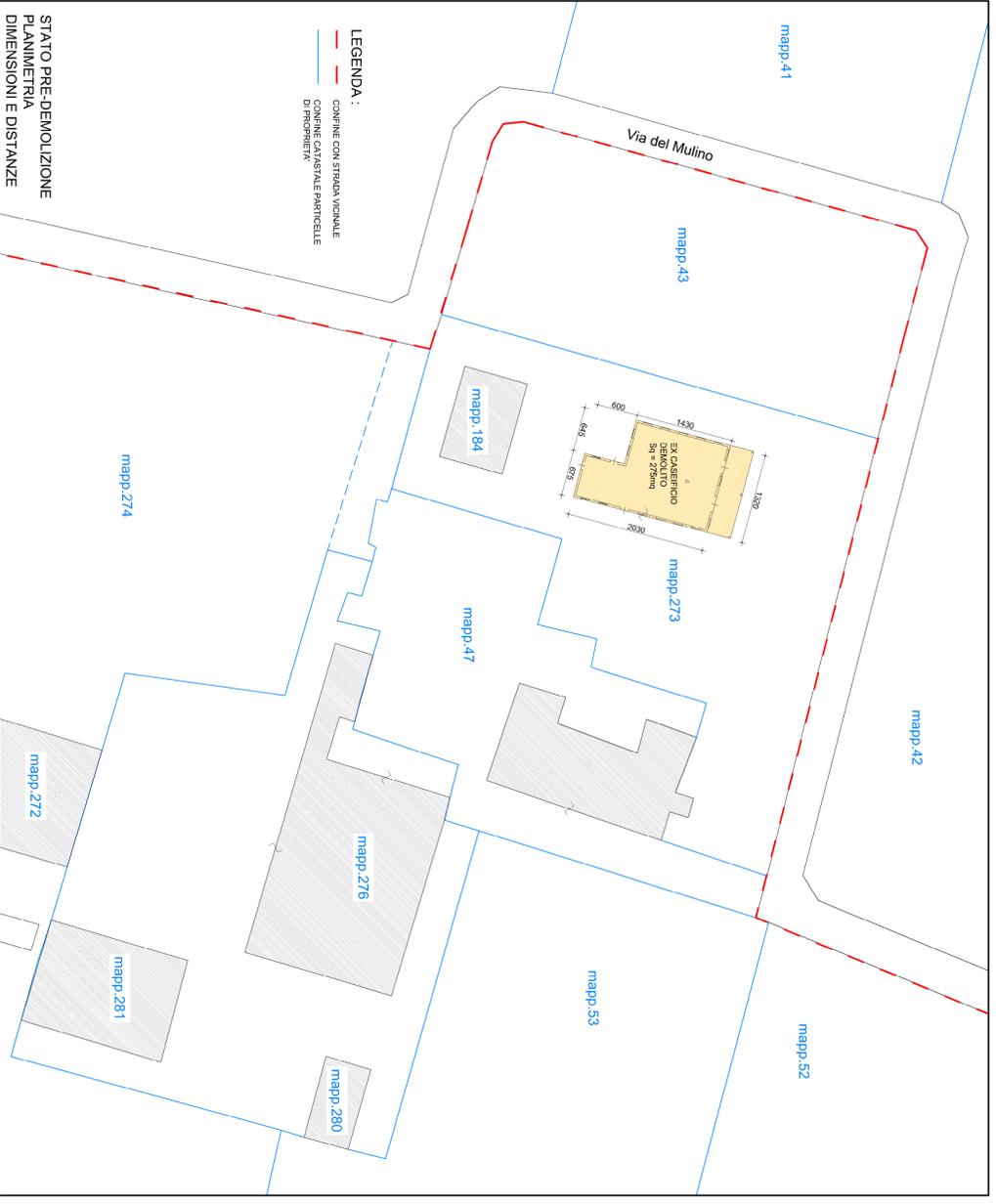


L'oratorio presenta sulla parete di fondo una elaborata decorazione di gusto settecentesco.

All'interno, ampie riquadrature ritraggono squarci di paesaggi romantici fantasiosi, indice di quanto fosse tenuto in gran considerazione il rapporto interno-esterno, e quello fra villa-parco e campagna circostante.



allegato 2



STATO PRE-DEMOLIZIONE
 PLANIMETRIA
 DIMENSIONI E DISTANZE



STATO PRE-DEMOLIZIONE
 PLANIMETRIA
 SISTEMAZIONE AREA
 CORTILIVA



PROGETTO
 PLANIMETRIA
 DIMENSIONI E DISTANZE



PROGETTO
 PLANIMETRIA
 SISTEMAZIONE AREA
 CORTILIVA



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

Uffici RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 409/2018 ad 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. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

Casalgrande lì, 12/06/2018

Sottoscritto dal Responsabile
(GHERARDI ALESSANDRA)
con firma digitale



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

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

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale 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..

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 29/09/2018, decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 01/10/2018

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
IBATICI TERESINA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale 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..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 18/09/2018 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 04/10/2018	L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE IBATICI TERESINA (Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)
----------------	--