

**avviso di procedimento per apposizione di vincoli preordinati all'esproprio e
rettifica puntuale della classificazione di singoli edifici e manufatti
(pubblicazione del 22.12.2006)**

Osservazione n° 8/2007

prot. n° 3095 del 22.01.2007

Richiedente: Bigazzi Paolo / Torricini Margherita

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

trattasi di consistenza di origine abusiva (stalla per cavalli), che - pur interessata da recenti interventi di manutenzione straordinaria - presenta caratteristiche non riconducibili alla Classe 8 (riferita ad edifici unifamiliari o plurifamiliari) quanto di annesso agricolo.

Nella fattispecie appare pertanto doveroso annoverare il manufatto di cui trattasi tra le consistenze identificate con la sigla TL ("edifici e manufatti a trasformabilità limitata"), per le quali l'art. 122 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico prevede opportunamente limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione e alla modifica della destinazione d'uso.

La Classe 8, per mero errore materiale attribuita in fase di adozione del Regolamento Urbanistico, risulta nella fattispecie non pertinente, in quanto espressamente riferita ad edifici residenziali esistenti - ed in particolare *"agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento"* (art. 113 punto 1) - tra i quali non può certamente annoverarsi il manufatto di cui trattasi.

Né appare condivisibile la richiesta formulata in via subordinata (attribuzione della Classe 11, che si riferisce *"agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico"*): nella fattispecie è infatti opportuno che il manufatto, coerentemente con le proprie caratteristiche costruttive e con la destinazione d'uso in atto, non sia suscettibile di mutamento di destinazione, laddove viceversa l'attribuzione della Classe 11 consentirebbe l'indesiderata creazione di un edificio residenziale, confligente con i valori paesaggistici tutelati dal vigente Piano Strutturale.

Quanto agli ulteriori assunti (ed in particolare per quanto concerne la *"Comunicazione di rettifica puntuale della classificazione di singoli edifici e manufatti"* emanata dall'Amm./ne Comunale mediante avviso pubblico in data 22.12.2006), occorre specificare che:

- la proposta di modifica, tempestivamente comunicata agli interessati al fine dell'instaurazione del più completo contraddittorio, non costituisce - come ritenuto dagli osservanti - *"nuovo esercizio del potere pianificatorio"* volto ad apportare una *"variante alle classificazioni già effettuate"*, bensì mera proposta di correzione di evidenti errori materiali, restando integralmente salve le competenze di questo Consiglio Comunale sul provvedimento definitivo: del tutto legittimamente (*rectius* doverosamente) l'Amm./ne Comunale ha nella fattispecie proceduto alla segnalazione degli *errori* riscontrati negli elaborati adottati, sottoponendo le relative correzioni, naturalmente, all'approvazione definitiva dell'organo consiliare, titolare esclusivo del potere pianificatorio;
- né l'iter seguito, del tutto ossequioso del principio di massima partecipazione procedimentale, contrasta con alcuna disposizione vigente: la proposta di correzione dell'errore, prontamente portata a conoscenza degli interessati, scaturisce infatti dalle osservazioni proposte dalla Giunta Comunale (prot. 10/int. del 30.06.2006), accolte dalla Commissione Urbanistica nella seduta n° 58 del 09.10.2006 e qui di seguito riportate in estratto:

"Sono stati riscontrati alcuni errori e/o imprecisioni nella classificazione di un modesto quantitativo di edifici e manufatti edilizi. Si tratta in prevalenza di edifici e manufatti di recente origine ricadenti nel territorio rurale."

Si rende indispensabile la correzione di tali imprecisioni, con il principale obiettivo di scongiurare per tali edifici e manufatti trasformazioni edilizie improprie ed irreversibili, tali da determinare assetti insediativi inopportuni ed incompatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali degli ambiti territoriali interessati.

Più precisamente, per mero errore materiale scaturito dai meccanismi di stesura informatizzata delle cartografie di livello C, è risultata talora attribuita una classificazione eccessivamente 'premiante' (ad es.: Classi 7 e 8) a manufatti e consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), ovvero a volumi e manufatti aventi carattere accessorio ad edifici esistenti.

Per tali manufatti e consistenze l'intento dell'Amm./ne Comunale, come risulta dalla disciplina del patrimonio edilizio esistente e dalla disciplina del territorio rurale (di cui ai Titoli VII e X delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico), e come peraltro già desumibile dalla previgente Variante generale del territorio aperto (approvata con Delib. C.C. n. 56 del 27 maggio 2003) è il mantenimento delle limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione ed alla modifica della destinazione d'uso, allo scopo di scongiurare l'inopportuna creazione di nuovi edifici residenziali nel territorio rurale, in particolare in aree collinari di elevatissimo pregio dal punto di vista paesaggistico e ambientale. (...)

Al riguardo dovrà essere attivato il necessario iter procedimentale e di informazione dei soggetti interessati."

Al fine di garantire la necessaria partecipazione dei soggetti interessati, in data 22.12.2006 l'Amm./ne Comunale ha al riguardo provveduto - come già evidenziato - ad emettere il seguente avviso pubblico:

"Sono stati riscontrate d'ufficio alcune imprecisioni relative alla classificazione di singoli edifici e manufatti; in taluni casi all'identificazione cartografica indicante classificazioni riferibili unicamente ad edifici residenziali o comunque destinati ad utilizzi o funzioni primarie (es: edifici di classe 6, 7 8) corrispondono erroneamente manufatti e consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili ovvero consistenze edilizie adibite a funzioni accessorie e/o di servizio comunque insuscettibili di utilizzo abitativo.

Al fine di procedere al necessario riallineamento dell'identificazione cartografica di tali edifici e manufatti con gli enunciati descrittivi delle relative classi di valore, riportati negli articoli specificatamente dedicati delle Norme per l'Attuazione del R.U. (Titolo VII) saranno proposte al Consiglio Comunale alcune rettifiche puntuali agli elaborati cartografici adottati (Livello C - Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici)."