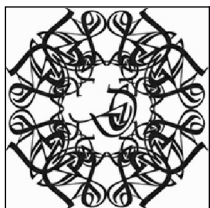


COMUNE DI MEDOLLA
provincia di Modena



Davide Calanca Architetto

via Galeazza, 120, 41038 San Felice sul Panaro (MO)
tel. 339.4112690 / fax. 0535.84789
P. IVA 03532370362
e-mail. daidecalanca.arch@hotmail.it
certified e-mail. daide.calanca@archiworldpec.it

progettista:

arch. DAVIDE CALANCA

protocollo:

committente:

dott. ALESSANDRO ESCHER

Grande, 38, 41036 Medolla (MO)
P.: SCHLSN50A03F087P

firma:

progetto:

RICHIESTA DI CANCELLAZIONE VINCOLO, ex art. 6 comma 3 della L.R. 16/2012, RIGUARDANTE UN IMMOBILE posto in via Grande, snc, presso la CORTE WEGMANN-ESCHER di MEDOLLA

codice progetto:

Med-W-E2019

RELAZIONE DESCRITTIVA

R1

creazione file:

28/09/2019

aggiornamento file:

07/10/2019

scala:

file:

REV00

L'utilizzo dei disegni e delle opere d'architettura è normato per legge. Per tale motivo sussiste la possibilità, da parte del professionista, di difendere il proprio diritto d'autore presso gli organi competenti, al fine di tutelare la paternità intellettuale delle opere progettate e/o realizzate da eventuali azioni capaci di recare pregiudizio alla sua reputazione professionale.

E
 Comune di Medolla
 Comune di Medolla
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0010688/2019 del 10/10/2019
 Firmatario: Davide Calanca



COMUNE DI MEDOLLA (provincia di Modena)



1 di 16

**Richiesta di cancellazione del vincolo di pianificazione, ex art. 6
comma 3 della L.R. 16/2012 , riguardo un immobile posto in via
Grande, snc, presso la Corte Wegmann-Escher di Medolla**



Il sottoscritto arch. Davide Calanca, iscritto all'Albo degli Architetti, P.P.C. della provincia di Modena al n. 688, codice fiscale CLNDVD79M05B819V, con recapito presso il proprio Studio in via Galeazza, 120, a San Felice sul Panaro (Mo), in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà di redigere la presente relazione, vista inoltre:

- la **scheda Aedes** del fabbricato di cui sopra (id. sopralluogo del 14/06/2012 squadra 604 / scheda n. 8 / id. edificio 08-036-021-00781-001) di proprietà del signor Alessandro Escher, con giudizio di agibilità E in cui veniva rilevata un'inagibilità per alto rischio strutturale dell'immobile;
- l'ordinanza del Sindaco n. 1134 del 18/06/2012, che dispone l'inagibilità del fabbricato;
- la situazione gravosa dei danni strutturali dell'immobile, causati dagli eventi sismici del maggio 2012 e resa sempre più evidente durante i numerosi sopralluoghi effettuati nel tempo, le cui strutture portanti verticali sono crollate per più del 50 per cento coinvolgendo la prevalenza delle strutture orizzontali e di copertura e hanno pertanto subito un'irrimediabile compromissione delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e testimoniali;

per tali motivi, e per quanto verrà meglio esplicitato nel corso della presente relazione, il tecnico incaricato chiede la cancellazione del vincolo di pianificazione urbanistica per l'immobile in oggetto, al fine di prevedere la possibilità della demolizione della parte restante della struttura, concordemente con il livello operativo E3 come asseverato nella perizia agli atti del comune con prot. n. 3923 del 01/04/2017, senza obbligo di ricostruzione del medesimo.



Premessa

La presente relazione si riferisce a un immobile agricolo pertinenziale ad una residenza cinque-seicentesca dei Pio di Savoia, Signori di Carpi, più volte nei secoli modificata ed ampliata dalle proprietà che si sono succedute, sito in via Grande all'interno della corte oggi denominata Wegmann-Escher, e segnalato tra l'altro nella scheda di classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico n. 67 allegata al P.S.C. del Comune di Medolla. La scheda riporta una data di edificazione riconducibile ai primi decenni del XX secolo. L'immobile è risultato fortemente danneggiato a seguito del sisma del 20 e 29 maggio 2012 e pertanto risulta inagibile ed in parte crollato, necessitando – se del caso – notevoli interventi per il sua riparazione (praticamente una ricostruzione *ex novo*) che snaturerebbero la natura edilizia dello stesso.

1.1. Questioni inerenti la topografia e l'urbanistica dell'insediamento



3 di 16

Fig. 1 – Estratto della carta militare del Ducato di Modena, IGM Firenze-IBC Bologna, anni 1821-1828.

La mappa, ad opera dei Matematici Cadetti Pionieri guidati dal Carandini, appare molto grossolana per via della scala di rappresentazione adottata, in quanto ad essere rilevati sono gli Stati Estensi formanti per intero il Ducato. La corte lineare a lato strada è però ben visibile; mancano ancora le due appendici separate perpendicolari, mentre vengono rappresentati non meglio precisati immobili nella porzione occidentale, ove nel principio del XX secolo cominciava a svilupparsi l'attuale parco-giardino (sull'impianto dell'ormai ex "serraglio" ad uso di giardino-frutteto fin dai tempi di Giovanmarco Pio di Savoia).

Trattasi di un agglomerato edilizio insolitamente accresciuto dal punto di vista della genesi aziendale, in quanto posto molto vicino alla strada principale e con una disposizione dei primi immobili costituenti, se rapportata all'utilizzazione e alla coltiva-



zione dei terreni immediatamente circostanti, tale da indurre più di una riflessione in merito ad una presunta irragionevolezza teorica nell'individuare tale insediamento come a corte e doverne preservare a tutti i costi ogni elemento oggi superstita della planimetria, senza tenere conto delle molteplici ragioni, il più delle volte circostanziate, che ne hanno prodotto l'accrescimento. La riflessione che si vuole proporre non è pertanto aprioristica o preconfezionata, ma è calata sul caso specifico in base alle conoscenze a disposizione, alle testimonianze raccolte (soprattutto dalla proprietà) e alla liceità – o meno – di dover in ogni caso mantenere in essere un assetto distributivo, quando questo è stato chiaramente ispirato nella sua formazione dall'estrema e circostanziata specializzazione che nel tempo si è sviluppata in seno all'azienda e ai mutamenti socio-economici della bassa pianura modenese, con tutte le limitazioni spaziali e le contraddizioni del caso. La questione della cancellazione del vincolo del fieniletto posto a nord-est della "corte", nella prospettiva di una possibile e definitiva demolizione dei resti che ancora oggi sopravvivono alle leggi della gravità e ai danni del sisma del 2012, non è pertanto da intendersi come disprezzo e dimenticanza circa la pratica costruttiva adottata per la sua edificazione – della quale si avrà comunque modo di parlare un poco – quanto, piuttosto, del risultato della lettura ad ampia scala dell'aggregato, nel convincimento che non sempre tutte le testimonianze del passato possono essere mantenute e assurte a modello, pur nelle loro storicizzate incongruenze.

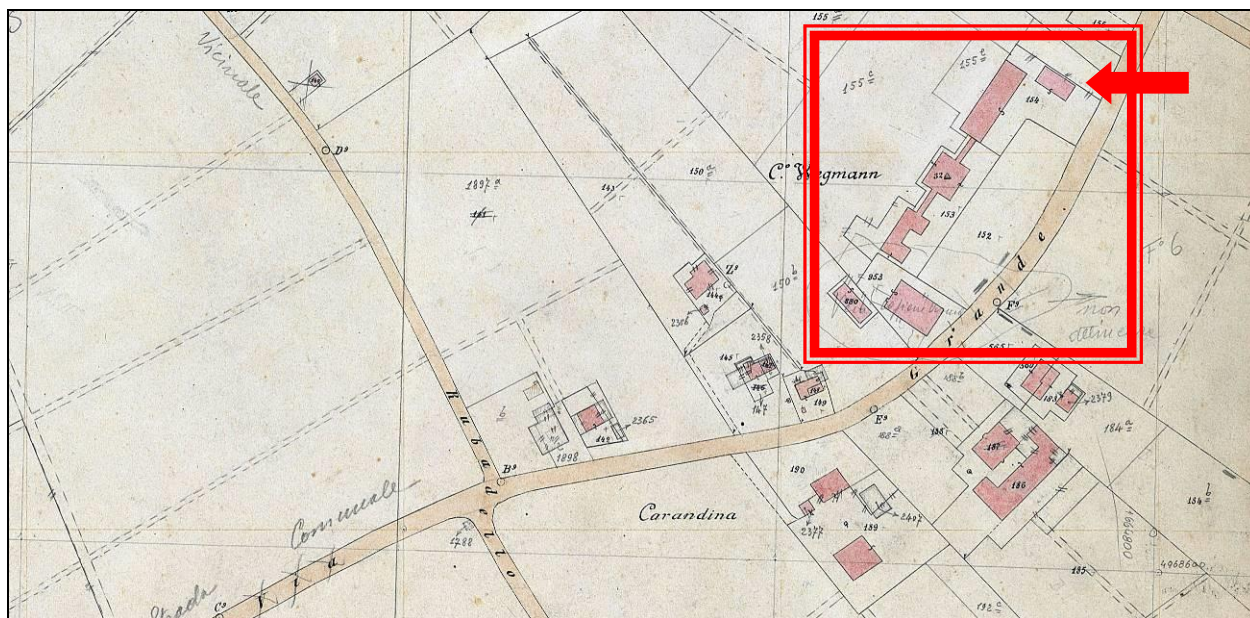


Fig. 2 – Estratto di mappa catastale d'impianto, Medolla, foglio 8.

Compare l'immobile del fieniletto (indicato dalla freccia), all'estremità nord-est del complesso. Nei primi decenni del secolo XX l'immobile è già presente nella sua consistenza planimetrica odierna, distinguendosi chiaramente per dimensioni (soprattutto: profondità) dall'altro posto a sud e destinato alle attività di caseificio.

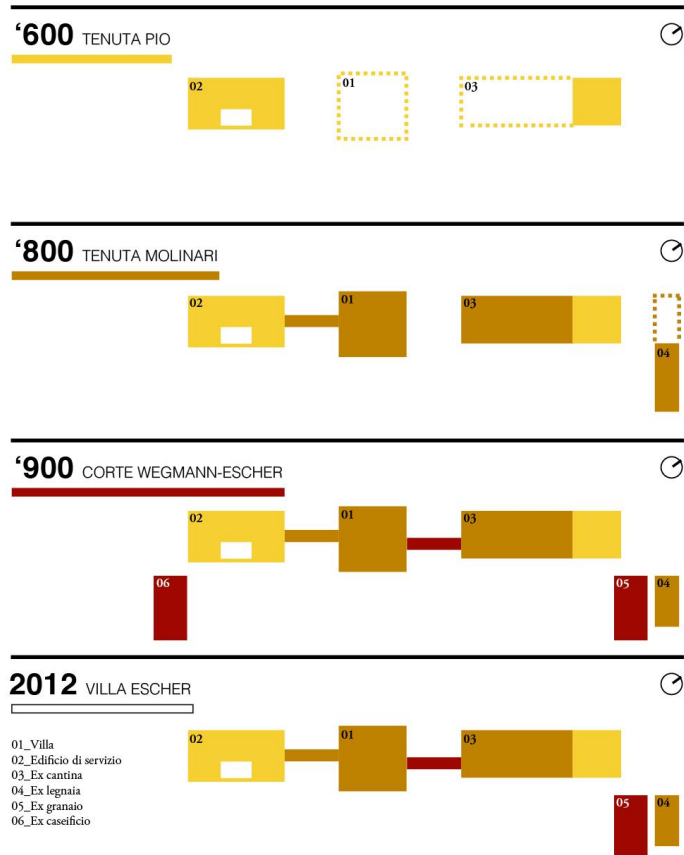


Fig. 3 – Corte Wegmann-Escher – Cronistoria

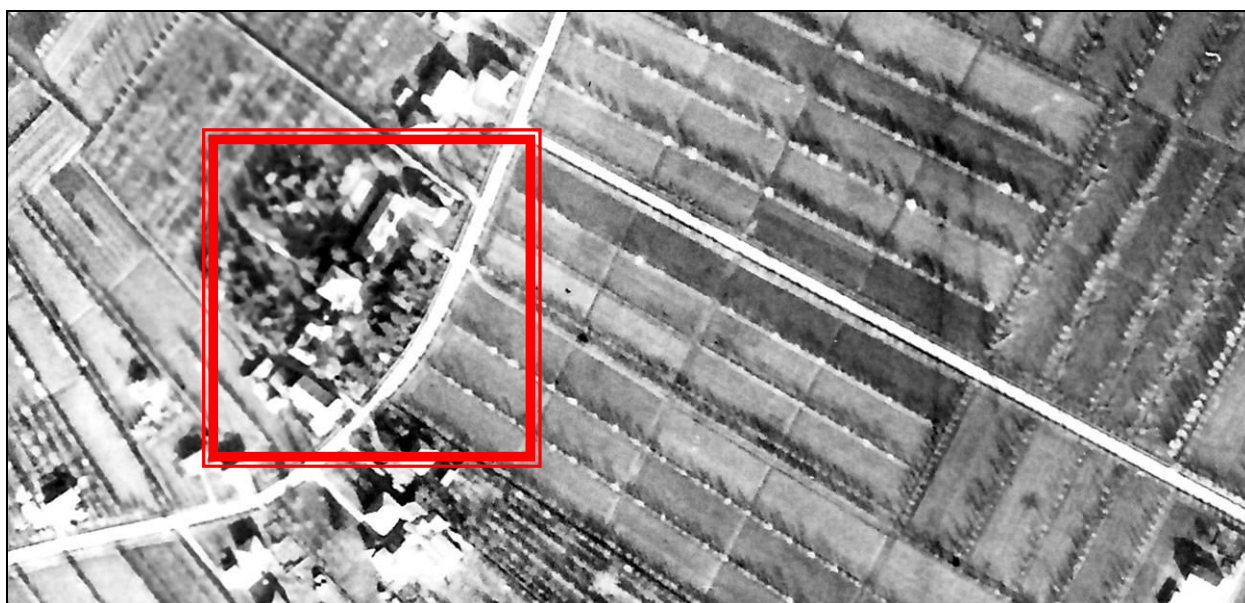


Fig. 4 – Estratto di aerofoto di Medolla, volo IGM, anni 1931-37.

Nella più antica ripresa aerofotogrammetrica dell'abitato di Medolla di cui si abbia notizia è riscontrabile l'immobile nella consistenza attuale.



Fig. 5 – Fotografia aerea a bassa quota della tenuta (lato occidentale dell'aggregato rurale), 1937.

La data di edificazione del fieniletto è ascrivibile al periodo compreso tra la fine del XIX secolo (acquisto della tenuta Pio da parte di Francesco Wegmann) e gli anni '30 del XX secolo, come riportato in figura 3. L'estremo antecedente della datazione è dato dalla tipologia costruttiva, dalla tessitura muraria, dalla sintassi architettonica dei particolari, dalla mensiocronologia degli elementi costitutivi e dalle dimensioni del fabbricato, del tutto avulse dalle costruzioni che l'hanno preceduto.

L'aerofoto del 1931-37 (figura 4), coeva e concorde con la ripresa aerea a bassa quota della figura 5, ci fornisce elementi di riflessione in più circa l'assetto generale dell'aggregato dell'impresa agricola. Innanzitutto, né il nucleo riconducibile al cinquecento, né l'edificio padronale, riedificato nel 1844 dalla famiglia Molinari su probabile disegno del Costa, sono baricentrici al primigenio serraglio, tant'è che perfino la provana occidentale si addentra nella proprietà perpendicolarmente all'abitazione turrata, senza tenere conto dei perimetri irregolari della tenuta che generano porzioni di appezzamenti non simili tra di essi. A maggior ragione, il sentiero che conduce al più recente ampliamento della tenuta verso oriente, al di là della via Grande per Camurana, è in asse con la cantina, eretta in conseguenza dell'avvicendamento nella conduzione della tenuta tra Francesco Wegmann e il nipote Rodolfo Escher. Questo perché tra la villa ex Molinari e la strada maestra non v'è più una corte (come ancora riscontrabile nelle figure 6 e 7), bensì un giardino: lo testimonia la successiva fotografia di cui alla figura 8, realizzate sul finire del XIX secolo, che ci racconta del profondo cambio di paradigma impostato nell'azienda, dove tutto ormai è fortemente specializzato e inquadrato territorialmente.

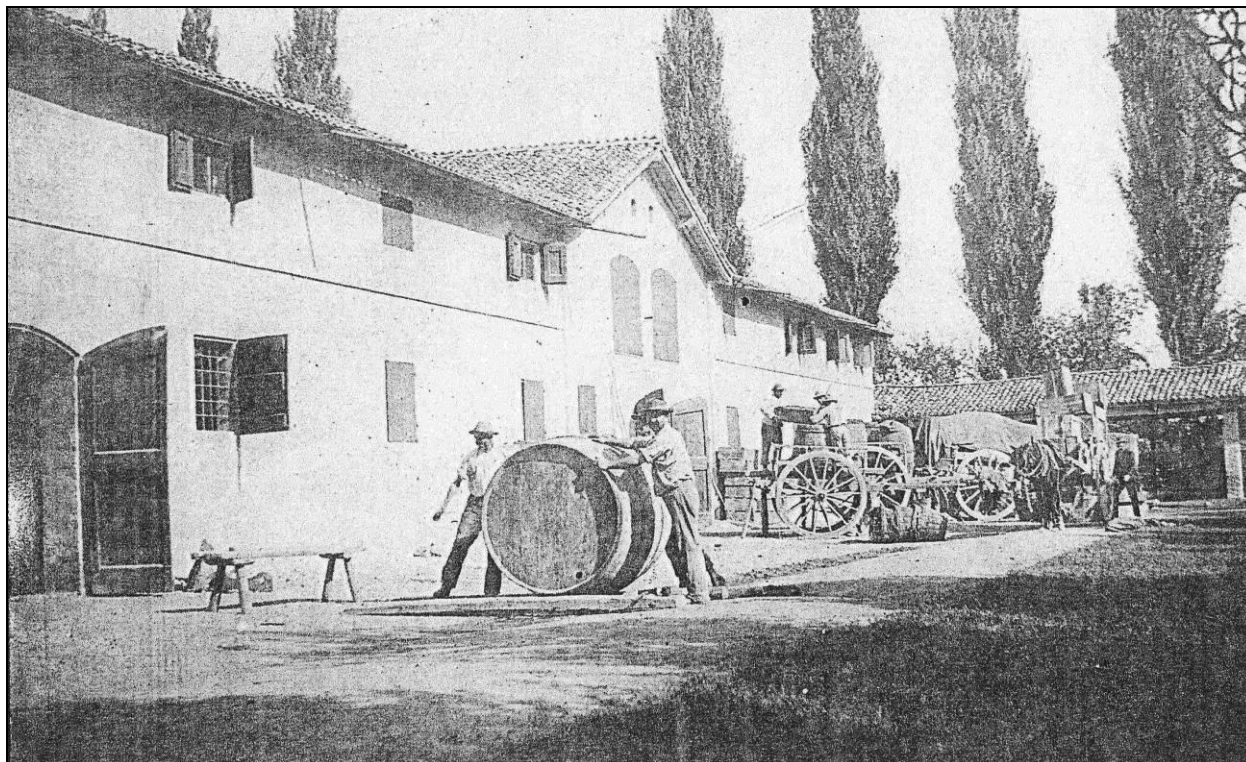


Fig. 6 – Corte dell'impresa Wegmann-Escher, fine '800



Fig. 7 – Corte dell'impresa Wegmann-Escher, inizi del '900.



Un mutamento dettato dalle nuove acquisizioni fondiarie della proprietà, a più riprese ingrandita, nonché dalle funzioni legate alla trasformazione dei prodotti della terra e degli allevamenti presenti in zona. Pertanto, negli anni della pseudo simmetrizzazione della "corte" orientale, per via della costruzione del fieniletto opposto al già funzionante caseificio, si dà avvio alla realizzazione del giardino tra la residenza padronale e la strada, in quanto non è più lo spazio centrale quello che regola le faccende e le quotidianità aziendali, bensì il sistema di accessi indipendenti direttamente su strada, a rimarcare nuovamente che l'unico elemento unificatore dell'insediamento agricolo è l'infilata edificio di servizio - villa - cantina.



Fig. 8 – Il nuovo giardino posto davanti la residenza padronale, fine dell'800.

La volumetria dell'immobile del fieniletto, raffrontata al contesto e al nuovo sviluppo fondiario, riporta di un nuovo modo di edificare ai bordi dell'agglomerato costitutivo: un processo non più legato alle tradizionali dinamiche del primitivo sfruttamen-



to agrario, bensì a quello della nuova imprenditorialità legata ai mezzi a traino e/o a vapore, che abbisognano di ben altri spazi per il proprio ricovero. Del resto la figura 7 è rappresentativa di quanto già anticipato all'inizio della pagina 6 della presente relazione, e nello specifico in un mancato allineamento planimetrico fondiario, in un mancato allineamento in alzato, in una differente trattazione tipologica, dimensionale, dei particolari architettonici, dei modelli di riferimento, di chiara e nuova derivazione cittadina (lo sporto di gronda dentellato; i conci in chiave degli archi lavorati a triglifo; gli stessi archi in mattoni facciavista, chiaro esempio di falso storico di post-unitaria memoria; i finestrini del sottotetto sottodimensionati per lo scopo di deposito del fieno, ...).

Di quella corte oggi non resta che parziale traccia: sia per le trasformazioni di cui alla figura 3, sia per il fatto che l'elemento costitutivo a sud è andato demolito al principio del XXI secolo, per la realizzazione di un borgo residenziale (figura 11) composto da otto unità immobiliari la cui planimetria generale non tiene in considerazione dei precedenti allineamenti – per quanto consapevoli – tra l'ex caseificio (figure 9 e 10) e l'infilata più antica del complesso agricolo.



Fig. 9 – Estratto di aerofoto di Medolla, volo GAI-MIBACT ER, anno 1954.

La nuova ripresa fotografica effettuata a vent'anni di distanza dalla precedente, di cui alla figura 3, dopo il Secondo Conflitto Mondiale, non aggiunge nulla di nuovo sul piano storiografico, risultando peraltro a risoluzione più bassa e quindi meno utile a registrare modificazioni sul piano edilizio (che non si rilevano) e dell'assetto fondiario della proprietà, eccezion fatta per una progressiva semplificazione sul piano delle colture, quale segno dell'irrecuperabile depauperamento del rinascimentale sistema a piantata. Indicato con la freccia rossa l'ex caseificio.



Fig. 10 – Ripresa dell'abitato di Medolla dall'elicottero, volo IBC, anno 1981.

La ripresa da sud, per quanto appiattita, rende l'idea di un complesso ormai nascosto da due grandi presenze arboree a est e a ovest dell'infilata edificio di servizio - villa - ex cantina. Indicato con la freccia rossa l'immobile dell'ex caseificio, prima della demolizione dell'inizio degli anni '2000.



Fig. 11 – Estratto di aerofoto di Medolla, volo AGEA-MIBACT ER, anno 2008.

Risulta evidente la progressiva perdita di leggibilità della provana est collegante l'ex cantina coi terreni oltre via Grande, la completa scomparsa delle piantate nei fondi agricoli circostanti e, soprattutto, la demolizione dell'ex caseificio in favore della nuova realizzazione residenziale a sud della proprietà.



Fig. 12 – Estratto di aerofoto di Medolla, volo Consorzio TeA, anno 2017.

La situazione della proprietà a cinque anni dal sisma dell'Emilia.



Fig. 13 – Estratto di ortofoto, GOOGLE, anno 2018.

La situazione della proprietà a sei anni dal sisma dell'Emilia, col recupero quasi completo dell'infilata dei tre immobili principali.



1.2. Questioni inerenti l'immobile

L'edificio di cui alla presente relazione è risultato gravemente danneggiato a seguito del sisma del 2012, con diffusi crolli e forti lesioni sulle strutture murarie portanti (figura 14). Negli anni trascorsi da quell'evento calamitoso, stante il pessimo quadro fessurativo prodotto dall'azione sismica, il venir meno dei naturali presidi scatolari della costruzione e l'impoverimento dei materiali, ormai lasciati a deperire per via degli agenti atmosferici, impossibilitati a realizzare a suo tempo adeguate e onerose opere di messa in sicurezza, sono continuati e aggravati i crolli e ora la situazione è quella rappresentata dalle immagini che seguono (figure 15, 16 e 17), con crollo totale degli impalcati e della copertura, nonché di gran parte del perimetro sommitale e di parte del portico rivolto a sud.

Come già precedentemente menzionato, lo stabile presenta di per sé incongruità nei confronti degli immobili costituenti ciò che resta del complesso agricolo scampato alle trasformazioni dell'ultimo secolo (riportate alle pagine 6, 8 e 9). La fisionomia della corte è inoltre notevolmente mutata, in modo tale da non rendere più leggibile quella conformazione già depauperata nel tempo dallo sviluppo del giardino orientale, da più di una decina d'anni resa irrimediabilmente compromessa dall'eliminazione dell'ex caseificio che, seppur antitetico al quartiere, poteva ancora giustificare in parte la presenza a nord di una costruzione facente ad esso da contraltare. Diventa pertanto paradossale la constatazione che per tale immobile, simile all'oggetto della presente riflessione, non sia stata prevista alcuna classificazione.



Fig. 14 – Vista aerea dei danni da sisma, post 2012. La freccia rossa indica l'immobile oggetto della presente relazione.



Fig. 15 – Fieniletto, angolo sud-est, 2019.



Fig. 16 – Fieniletto, fronte est, 2019.



Fig. 17 – Fieniletto, angolo nord-est, 2019.

2. Disciplina urbanistica

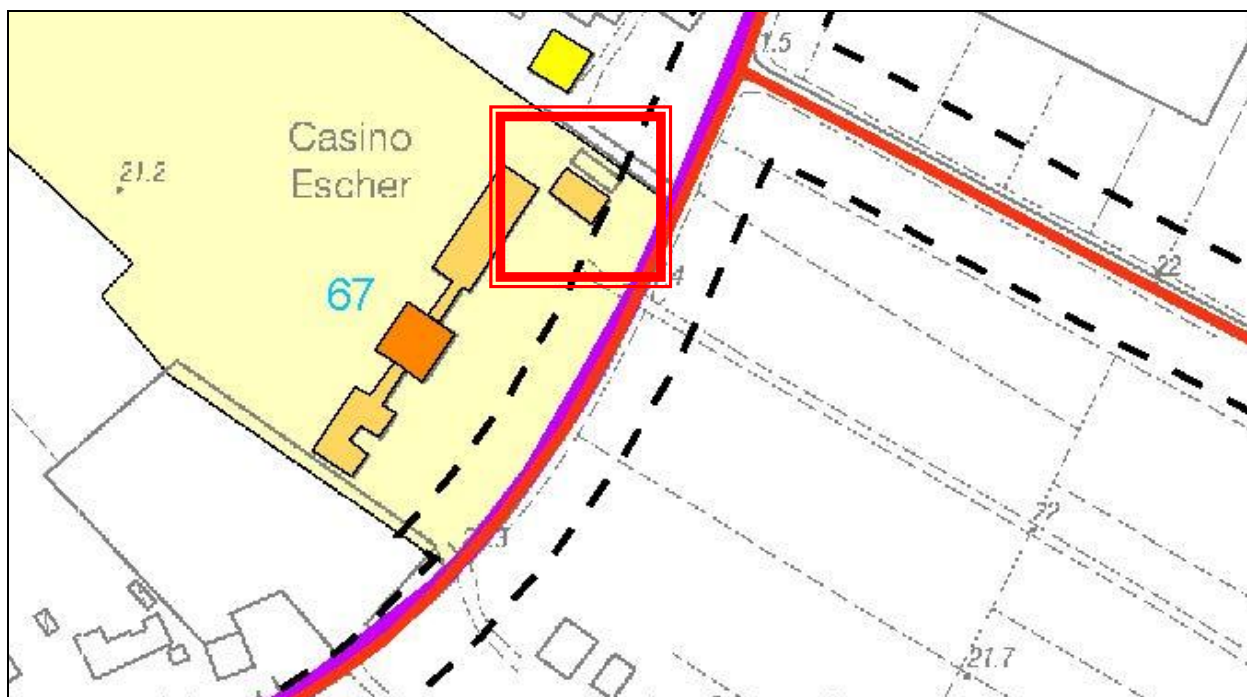


Fig. 18 – Estratto della Tav. PSC2.1 – Carta dei vincoli e delle tutele. PSC del Comune di Medolla, Variante 2015.
Immobile classificato A2B, soggetto a restauro e risanamento conservativo di tipo B.

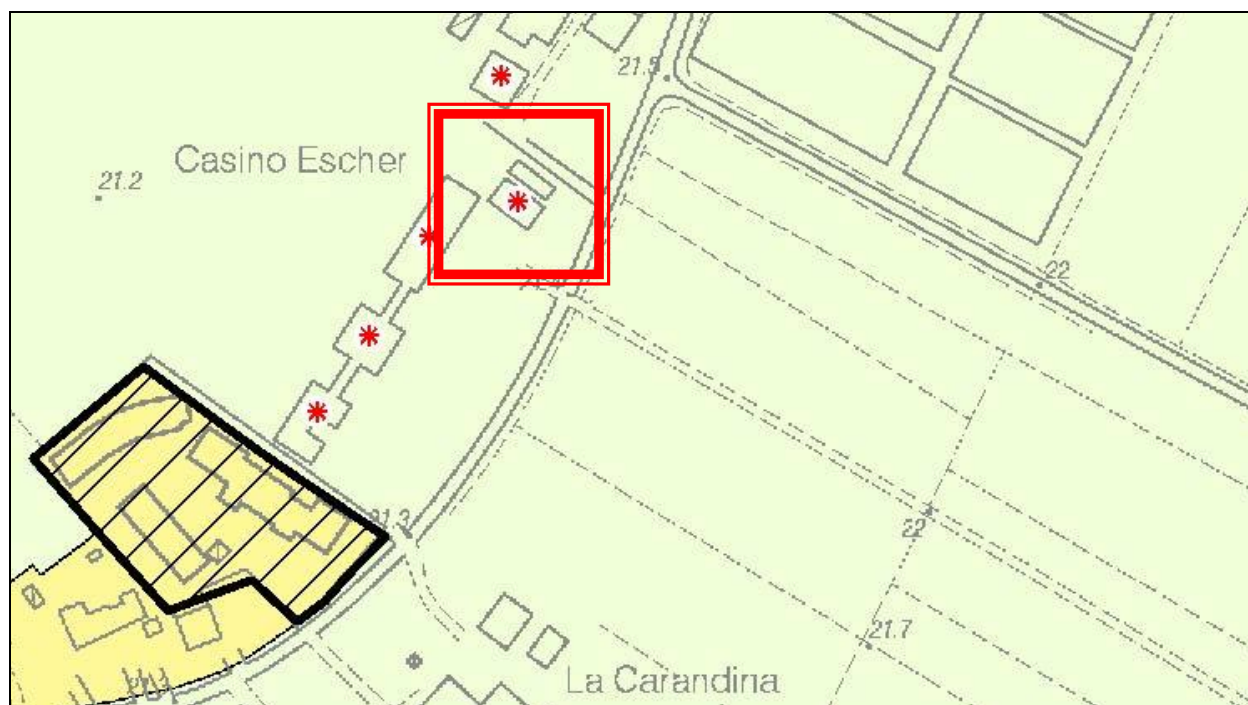


Fig. 19 – Estratto della Tav. PSC1.1 – Individuazione degli ambiti. PDR del Comune di Medolla, 2017.
Immobile di interesse storico architettonico (artt. 32-34)

Come si evidenzia dagli stralci di PSC (2015) e PDR (2017) riportati, il fabbricato oggetto della presente relazione ricade in “Ambito agricolo di rilievo paesistico” (ARP) ed è attualmente considerato dalla normativa comunale come “immobile di interesse storico architettonico” ai sensi dell’art. A-9 dell’Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. In particolar modo il fabbricato è interessato dalla classificazione A2B – restauro e risanamento conservativo di tipo B, che aveva già nel pre-vigente PSC e che ha mantenuto nel Piano della Ricostruzione, 1^ Variante, 4° stralcio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31/07/2017 ai sensi dell’art. 13 della L.R. 16/2012.

La classificazione appare sbilanciata verso un’eccessiva tutela conservatrice di un manufatto, la cui esistenza per tipologia, collocazione, uso (passato e in prospettiva futura), può non aver più ragione d’essere.

3. Conclusioni

Alla luce del quadro normativo vigente, e al tempo stesso del livello di danno che grava attualmente sull’immobile, nonché delle riflessioni circa la qualità e la coerenza del manufatto nei confronti del complesso agricolo e la genesi stessa del medesimo nel corso dei secoli, in conseguenza dell’art. 6 comma 3 della L.R. 16/2012 e s.m.i., si chiede la cancellazione della classificazione di vincolo di pianificazione urbanistica, al fine di

arch. Davide Calanca
maestro d'Arte della Ceramica
specialista in Beni Architettonici e del Paesaggio



via Galeazza n. 120,
41038 San Felice sul Panaro (MO)
tel: +39 339 4112690

poter procedere con la demolizione di ciò che resta dell'immobile senza operare una successiva ricostruzione.

San Felice sul Panaro (Mo),
09/10/2019

Il progettista



16 di 16