



**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

**APPROVAZIONE**

**RELAZIONE**

**Variante specifica per  
valorizzazione complesso  
“ex Officine Aeronautiche Caproni”**





## COMUNE DI PREDAPPIO

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

APPROVAZIONE

## RELAZIONE

**Variante specifica per schede di assetto**

---

ADOZIONE

*Delibera C.C. n. n. 75 del 18/09/19*

---

APPROVAZIONE

*Delibera C.C. n. \_\_ del \_\_\_\_\_*

---

*Il Sindaco*

*L'Assessore all'Urbanistica*

*Il Segretario Comunale*

*Roberto Canali*

*Roberto Canali*

*Avv. Rita Benini*

*Progettisti  
Ing. Maria Ilaria Zoffoli*

*Il Responsabile del Settore Urbanistica del  
Comune di Predappio  
Ing. Maria Ilaria Zoffoli*

**DICEMBRE 2019**

**SOMMARIO:**

1. PREMESSA E SCOPO DELLA VARIANTE.....	4
2. GENERALITA' DEL COMPLESSO 'EX OFFICINE CAPRONI'.....	4
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE – PSC, RUE e POC.....	5
4. OGGETTO DELLA VARIANTE.....	5
5. ITER DELLA VARIANTE E CONSIDERAZIONI FINALI.....	6

## 1. PREMESSA E SCOPO DELLA VARIANTE

L'Agenzia del Demanio Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, per ottemperare al Piano di dismissione degli immobili di proprietà dello Stato ex Legge n. 145 del 30/12/2018 (Legge di Bilancio 2019), ha inserito nel programma di valorizzazione di tali immobili anche il Complesso "Ex Officine Aeronautiche Caproni a Predappio", immobile dismesso ed inutilizzato da molti anni.

Ha quindi inoltrato all'Amministrazione comunale, con nota prot. 5456 del 04/04/19, una richiesta di modifica della destinazione urbanistica, *"finalizzata ad aumentare l'attrattività per il mercato del suddetto bene attualmente destinato dal RUE vigente ad Attrezzature e spazi collettivi"*, facendo presente, tra l'altro, che il recupero del Complesso, oltre a restituire alla collettività un bene dall'indubbio valore storico artistico, rappresenterebbe un'occasione per la comunità locale anche in termini di ricadute economico-sociali, oltre agli incassi previsti per il Comune di Predappio relativamente agli introiti derivanti dagli oneri urbanizzazione, costo di costruzione, IMU, ecc..

Nella medesima nota, l'Agenzia del Demanio ha specificato che, in ottemperanza alla medesima legge di Bilancio, *"laddove dovesse avviarsi e concludersi l'iter di variante necessario alla valorizzazione del bene e al contempo dovesse effettivamente concretizzarsi la vendita dello stesso, all'Amministrazione competerebbe una percentuale non inferiore al 5% e non superiore al 15% del ricavato della vendita. La percentuale spettante sarà determinata in modo commisurato alla riduzione dei tempi del procedimento di valorizzazione"*.

La presente variante specifica, pertanto, è finalizzata ad accogliere tale richiesta, avendone l'Amministrazione comunale dichiarato l'interesse pubblico con D.C.C. n. 39 del 08/04/19.

## 2. GENERALITÀ' DEL COMPLESSO 'EX OFFICINE CAPRONI'

### *Descrizione*

Trattasi di un complesso immobiliare, di proprietà del Demanio dello Stato, denominato "Ex Officine Aeronautiche Caproni" posto lungo la via G. Zoli, strada che collega Predappio Nuova a Predappio Alta. Costruito nel 1935 come officine aeronautiche, presenta una consistenza di superficie lorda pari a circa mq. 6.600 ed una superficie classificata come bosco ceduo, seminativo ed ente urbano di circa mq. 12.050. E' costituito da due complessi distinti: il primo sulla destra della rotabile (quello interessato dalla seguente relazione), addossato al fianco della collina sovrastante è una costruzione a più livelli dove si allestivano i velivoli; il secondo sulla sinistra quasi di fronte al precedente è costituito da due gallerie parallele, lunghe, ciascuna, centotrenta metri; dette gallerie, che si insinuano all'interno della collina, vennero realizzate per far sì che la produzione continuasse anche in caso di bombardamenti. L'immobile presenta con un elevato stato di degrado, in una situazione di totale collabenza.

### *Identificativi catastali*

- Catasto Fabbricati: Fg. 27 Part.IIe 315, 317
- Catasto Terreni: Fg. 27 Part. 300, 301, 315, 316, 317

E' in corso l'aggiornamento catastale del compendio, pertanto sia gli attuali identificativi che le superfici riportate nel presente documento potrebbero subire delle variazioni. Tali cifre sono da considerarsi indicative e dovranno essere confermate o aggiornate in fase attuativa.

### *Descrizione storica*

Benito Mussolini aveva in animo di realizzare un programma di industrializzazione del territorio forlivese e lo stabilimento dell'Aeronautica Caproni costituiva, nelle intenzioni, uno dei poli trainanti.

La nuova fabbrica, raccontano alcune ricerche sull'argomento, sorse nell'area dove pochi anni

prima la Società Anonima Zolfi di Torino estraeva e macerava lo zolfo; la nuova struttura industriale avviò la propria attività nel 1935, con un organico formato da seicento operai impegnati nella costruzione di trimotori Savoia-Marchetti S.M.81 "Pipistrello", bombardieri che furono fortemente impegnati prima nella campagna in Abissinia del 1935/1936, poi durante la guerra civile Spagnola e in parte nel primo periodo della seconda guerra mondiale. Per un periodo lo stabilimento si concentrò nella produzione di velivoli da addestramento Caproni Ca.164. Un anno più tardi, a integrazione di quanto si attuava a Predappio, venne realizzata nella vicina Meldola la seconda industria militare del forlivese, l'Officina Meccanica S.A. Scipione Innocenti (fondata dall'omonima azienda bolognese) che lavorava nel campo della revisione dei motori per aviazione e produceva parti di ricambio, tecnicamente classificati quali "pezzi di rispetto". Oltre ciò, l'ebanisteria bolognese Castelli assicurava con maestranze specializzate la realizzazione delle parti in legno (fusoliera SM 81).

Dopo l'entrata in guerra, nonostante l'ampliamento del complesso industriale, la produzione conobbe una sostanziale contrazione. Si realizzò un numero esiguo di velivoli da caccia FIAT CR.42 Falco e Caproni-Reggiane Re.2001, la cui costruzione era interamente metallica, concentrata esclusivamente negli stabilimenti della Reggiane a Reggio Emilia, azienda sempre del Gruppo Caproni. Nel 1942, l'organico dell'Aeronautica Caproni di Predappio raggiungeva le 1400 unità, tra impiegati e operai. Altri 200 dipendenti lavoravano nell'area dell'aeroporto di Forlì. Un'ultima notazione riguarda quanto venne realizzato a favore della sistemazione dei dipendenti e delle loro famiglie. Dalle fonti disponibili si evidenziano: un sistema di costruzioni dislocate all'intorno, in gran parte distrutte, consentiva lo svolgimento di un sistema di servizi necessari alla vita della fabbrica: ad esempio la casa di "Masone", una villetta in stile tirolese costruita in otto giorni e donata dagli operai all'ingegnere Gianni Caproni a memoria del suo luogo di nascita, luogo che fungeva da biblioteca per il dopolavoro; un piccolo campo di volo idoneo solo all'atterraggio del velivolo tedesco FIESELER Fi 156 STORCH, e gli ancora oggi celebri Tunnel, scavati sotto la collina antistante la fabbrica, dove poter trasferire le lavorazioni in caso di bombardamenti. Oltre ciò, facevano parte del complesso industriale Caproni, le villette per gli impiegati costruite lungo la strada che da Predappio Nuova porta allo stabilimento, le casette operaie sul modello "Pater" oltre il fondo Varanello, verso il cimitero di S. Cassiano e, infine, il "Palazzo dell' Aeronautica CAPRONI", tuttora presente e utilizzato, costruito lungo il corso principale di Predappio.

#### *Decreto di tutela*

Nel 2012, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha ritenuto, con DECRETO DI TUTELA DEL 05/07/2012 emesso ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004, l'immobile di interesse storico-artistico ed archeologico.

### **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE – PSC, RUE e POC**

La destinazione urbanistica attuale del bene, prevista dalla tavola B.4 del PSC, lo individua in parte come *Ambito agricolo di rilievo paesaggistico*, in parte come *Ambito urbano consolidato*. Parte del complesso ricade inoltre in *Area a Rischio elevato di frana (R3)*.

Il RUE vigente gli conferisce in parte una destinazione di *Attrezzature e spazi collettivi* e in parte una destinazione a *Parcheggi*.

Il POC individua una striscia di Parcheggi pubblici lungo la SP 47.

### **4. OGGETTO DELLA VARIANTE**

Le NTA del PSC, all'art. 3.18 - **Modifiche alle destinazioni entro gli ambiti urbani**

**consolidati**, prevedono che *“Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, il RUE può apportare modifiche alla destinazione di sub-aree, per trasformare l'uso preesistente da “attrezzatura o spazio collettivi in uno degli usi previsti per gli ambiti urbani consolidati”.* Su tale disposto normativo, l'Agenzia del Demanio propone che, per la porzione in Ambito urbano consolidato, venga modificata l'attuale destinazione urbanistica da **“AC – Attrezzature e spazi collettivi”** a **“A10 D - Ambiti consolidati non contigui all'area urbana”** riconducendo quindi il bene alla disciplina prevista per gli ambiti urbani consolidati di cui all'art. 2.1.1 e 2.1.5 delle Norme di RUE (art. A-10 L.R. n. 20/2000).

Dal momento che l'area individuata dal RUE come *Attrezzature e Spazi collettivi* non è stata classificata come tale nel POC, e che pertanto non concorre agli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dall'Amministrazione, la richiesta di modifica della destinazione d'uso dell'Agenzia del Demanio è conforme alla pianificazione comunale.

Parallelamente, al fine di definire in modo puntuale le previsioni applicabili al complesso, in ragione delle particolarità storiche intrinseche nel medesimo, l'Agenzia del Demanio propone di applicare quanto previsto dal comma 3 del sopracitato art. 2.1.1 che di seguito si riporta:

*“3. Per gli edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo nonché per quelli che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, individuati nelle tavole del presente RUE con bordo nero, sono ammessi di norma interventi di*

- manutenzione ordinaria*
- manutenzione straordinaria,*
- restauro scientifico,*
- restauro e risanamento conservativo di tipo A e B.*

*Qualora gli immobili siano stati oggetto di schedatura all'interno del RUE, gli interventi massimi consentiti sono quelli specificati dalla scheda di cui all'Appendice B delle presenti norme. E' facoltà degli interessati proporre, all'interno del presente Regolamento, l'inserimento di schede relative a singoli fabbricati con le quali, alla luce di un'analisi accurata delle caratteristiche storiche, tipologiche, ambientali dell'immobile, assegnare una disciplina particolareggiata d'intervento più puntuale e motivatamente più permissiva di quella prevista dalla norma generale sopra enunciata”.*

Tale proposta risulta coerente con la finalità di tutelare, e al tempo stesso valorizzare, il complesso, che presenta evidenti caratteri storici e architettonici di rilievo.

Entrambe le richieste sono pertanto considerate accoglibili e attuabili tramite la presente variante; si è quindi provveduto a:

- aggiornare la *Tavola P.1.3 – Predappio Alta*;
- redigere, di concerto con l'Agenzia del Demanio, una *Scheda Normativa* che disciplini l'intervento di recupero del complesso.

Per quanto riguarda la *Scheda Normativa*, data la necessità di ampliare il più possibile il ventaglio delle nuove destinazioni d'uso e al tempo stesso non essendo possibile prevedere ad oggi le necessità di chi interverrà nel recupero, si è demandata alla fase attuativa l'analisi approfondita delle caratteristiche storiche, architettoniche, culturali e testimoniali dell'intero complesso edilizio, finalizzata ad individuare i corpi e gli elementi d'interesse da salvaguardare. Sulla base delle risultanze di tale analisi, la scheda prevede precise disposizioni da rispettare.

Si ricorda che il M.I.B.A.C. dovrà comunque autorizzare ogni intervento sul complesso.

## **5. ITER DELLA VARIANTE E CONSIDERAZIONI FINALI**

L'art. 4, comma 4 della Legge Regionale 24 del 2017 prevede che, in fase transitoria e in

particolare fino al 1 gennaio 2012, sia possibile approvare varianti specifiche agli strumenti di pianificazione vigenti quale si configura quella in oggetto.

La Variante Specifica in oggetto al RUE vigente viene approvata ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 20/2000, in quanto non presenta la disciplina particolareggiata di parti del territorio specificamente individuate dal PSC. Pertanto non viene redatta una specifica Valsat, benché sia stato predisposto un'analisi di massima contenuta nelle *Tavole di Inquadramento*.

In data 09/08/2019, con prot. n. 8014 del 10/09/2018, è pervenuta "Autorizzazione alla alienazione ai sensi dell'art. 55 del comma 3 del D. Lgs. 42/20014 e s.m.i." da parte del Ministero per i beni e le attività culturali; prima dell'approvazione è stata integrata la Scheda Normativa riportando quanto in essa contenuto.

La scheda viene inoltre integrata riportando le osservazioni e prescrizioni espresse da ARPAE (prot. n. 10985 del 08/11/2019) e accolte dall'Amministrazione comunale.

Saranno valutate eventuali future richieste legate alle effettive esigenze di chi interverrà e, se ritenute meritevoli, saranno inserite in una successiva variante al fine di incentivare il recupero e la riqualificazione del Complesso, e perseguire pertanto la politica espressa dalla nuova Legge Urbanistica Regionale, in particolare il riuso e la rigenerazione dei tessuti esistenti e la riduzione del consumo di suolo.