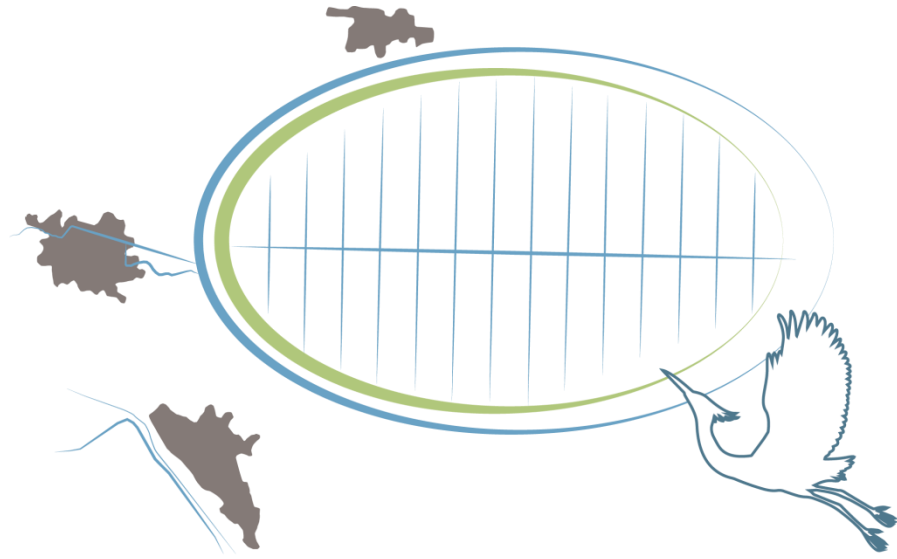




Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e Delizie n. 54 del 03.08.2022 "Avvio del processo di elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio dell'Unione Valli e Delizie – Proposta al Consiglio Unione di approvazione del testo e suoi allegati"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

ELAB

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Allegato B al Regolamento Edilizio DISCIPLINA DI TUTELA DELLE CASE EX ENTE DELTA PADANO

VED_REb

Regolamento Edilizio (RE)

(Art. 4 DPR n.380/2001 – Art. 2bis LR n.15/2013 –
DGR n.922 del 28.06.2017)

SINDACI

Andrea Baldini
Dario Bernardi
Elena Rossi

SEGRETARIO GENERALE

Rita Crivellari

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alice Savi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Geom. Gabriella Romagnoli

UFFICIO DI PIANO

Ing. Alice Savi
Geom. Claudia Benini
Ing. Elena Bonora
Dott.ssa Rita Crivellari
Dott. Francesca Pirani
Geom. Paolo Orlandi
Dott.ssa Barbara Peretto
Geom. Gabriella Romagnoli
Arch. Rita Vitali

GRUPPO LAVORO ATI

MATE soc coop

Urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico
Urb. Daniele Rallo - Coordinatore gruppo di lavoro
Arch. Chiara Biagi
Arch. Rudi Fallaci
Ing. Elettra Lowenthal
Dott. Paolo Trevisani
Ing. Giuseppe Federzoni



STUDIO SILVA

Dott. Paolo Rigoni
Dott.ssa Gloria Marzocchi



GEOLOGIA

Dott.Geol. Raffaele Brunaldi

SOMMARIO

PARTE PRIMA – CENNI STORICI.....	2
PARTE SECONDA –TIPOLOGIE FABBRICATI PODERALI E SCHEMI	4
Descrizione delle tipologie abitative	4
Schemi grafici	6
PARTE TERZA – Estratto normativo dalla “DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI” DEL PUG.....	7
Art. 3.10 – Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell’ex-Ente Delta Padano	7
Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici colonici dell’ex-Ente Delta Padano	7
PARTE QUARTA – Schema degli ampliamenti ammissibili negli edifici dell’ex-Ente Delta Padano	8
PARTE QUINTA – RACCOLTA FOTOGRAFICA – ESEMPI TIPOLOGICI	9
BIBLIOGRAFIA.....	19

PARTE PRIMA – CENNI STORICI

Sono chiamate “Terre nuove” per distinguerle dalle “Terre vecchie”, quei vasti spazi sottratti all’acqua e alle paludi del Ferrarese orientale tra la fine del 1800 ed i primi decenni del 1900.

La bonifica meccanica con l’impiego delle macchine a vapore del 1800, ha infatti riportato all’asciutto migliaia di ettari di terre vallive e paludose, il tutto con l'intervento di enormi capitali nelle mani di pochi e con la conseguente affermazione del latifondismo. Ne è derivata una campagna caratterizzata da grandi spazi dalla geometria regolare, con lunghi canali e strade rettilinee, pochi alberi e una presenza abitativa assai ridotta. Le masse rurali inoltre vennero relegate da componente attiva del processo di produzione a semplici comparse di un lavoro stagionale: i braccianti.

Alla fine del secondo conflitto mondiale l’Italia si trovava in una condizione di grande miseria e nel Paese prevaleva ancora il latifondo, il che spinge verso nuovi piani di prosciugamento quale rimedio della disoccupazione e verso la cosiddetta riforma agraria, che congiuntamente avrebbero dovuto porre un limite alla grande proprietà terriera, con la distribuzione della terra ai lavoratori agricoli.

Per tentare di risolvere questa difficile situazione, il Governo De Gasperi approva la legge n. 841/1950 di Riforma Fondiaria, la cosiddetta *legge stralcio*, così denominata perché limitava l’esproprio dei terreni solo ad alcune zone con particolari problemi di povertà e disoccupazione. Nell’Italia settentrionale l’unica grande area inserita era il comprensorio del Delta del Po.

Nel 1951 fu istituito l’Ente per la colonizzazione del Delta Padano, con lo scopo di porre in atto la riforma agraria, realizzando nuove bonifiche e frazionando parte del latifondo, introducendo al suo posto la piccola proprietà contadina a riscatto. Il territorio gestito dall’Ente interessava 23 Comuni dell’Emilia-Romagna e del Veneto delle province di Ferrara e Ravenna Rovigo e Venezia, per un totale di quasi 48mila ettari.

Nella provincia di Ferrara i comuni coinvolti erano Argenta, Portomaggiore, Codigoro, Copparo, Formignana, Iolanda di Savoia, Lagosanto, Massafiscaglia, Migliarino, Ostellato, Comacchio e Mesola.

Espropriate le distese latifondistiche e bonificati i terreni, ottenendo altre «terre nuove» nel Delta del Po, l’Ente diede vita alle cosiddette unità poderali, ovvero piccoli appezzamenti di terreno da assegnare “a famiglie di lavoratori manuali della terra” dotate di esperienza nel settore agricolo, ma spesso versanti in condizioni di grave indigenza. I braccianti agricoli diventarono così “coltivatori diretti” in quanto coltivavano il podere con la sola forza familiare e traevano da questo lavoro l’unica fonte di reddito. Erano obbligati a corrispondere annualmente allo Stato una quota economica di “riscatto”, ed erano vincolati al cosiddetto “Patto di riservato dominio dello Stato” che impediva loro la libera vendita del terreno. Gli assegnatari sarebbero divenuti proprietari dei terreni coltivati dopo 30 anni di versamento delle “quote di riscatto”.

Questo primo intervento da parte dell’Ente favorì la nuova piccola proprietà terriera, offrendo una sorta di autosufficienza economica, una forma di sussistenza per quegli agricoltori prescelti quali assegnatari dei poderi. Tale riorganizzazione, sia territoriale sia sociale, voleva favorire il miglioramento della condizione di vita delle persone meno abbienti, incrementare lo sviluppo della produttività delle zone più incolte ed incentivare le grandi opere di trasformazione fondiaria.

Lo stesso Ente si impegnava a dotare i fondi di abitazione proporzionata alla famiglia assegnataria e di garantire loro la fondamentale sistemazione, incentivando l’ideale legame e attaccamento alla terra, quale fonte di progresso e di opportunità di riscatto, anche economico, per la cospicua forza lavoro ormai trasferita al settore agricolo. Lo scopo principale era di creare contadini, imprenditori liberi e responsabili della conduzione delle proprie aziende e l’Ente, perseguendo le linee guida dalla Riforma agraria, si impegnava a svolgere un ruolo di “affiancamento e di assistenza tecnica”, fondata da un lato sulla fiducia nelle capacità operative degli assegnatari e dall’altro sull’azione vigile di organi tecnici individuati all’interno dell’Ente stesso, fautori dello sviluppo e del miglioramento della realtà rurale.

Ma la semplice espropriazione, bonifica e sistemazione/messa a coltura dei terreni, e la successiva assegnazione, nonostante la loro importanza, non avrebbero sortito gli effetti voluti se non fossero stati accompagnati da una vasta opera di trasformazione fondiaria per un pieno sfruttamento razionale dei

terreni espropriati ed assegnati. Per questo l'Ente per la colonizzazione, una volta assolti i compiti dell'espropriazione e dell'assegnazione, indirizzò la sua attività nella progettazione ed l'esecuzione di imponenti lavori, quali costruzione di case, di strade, di acquedotti rurali, di linee elettriche, di borghi rurali.

L'Ente di colonizzazione subirà nel tempo diverse trasformazioni. Da Ente di Sviluppo (legge n.901/1965) a Ente Delta Padano (Dpr n.257/1966). Nel 1976 viene sciolto e per quanto riguarda l'Emilia-Romagna, trasformato, l'anno successivo, in Ersu (Ente Regionale di Sviluppo Agricolo), le cui competenze nel 1993 vengono assunte dall'assessorato regionale all'Agricoltura (LR 18/1993).

Tuttora è visibile e riscontrabile nel paesaggio del Ferrarese l'importante intervento dell'Ente.

Il suo operato è ancora ben noto e vivo nella memoria delle persone che hanno vissuto direttamente quel quarantennio tanto difficile per le condizioni della società, ma tanto ricco di cambiamenti.

E soprattutto le Case dell'Ente Delta Padano costituiscono ancora oggi il segno più evidente e riconoscibile della riforma agraria e di un periodo storico, e seppur la loro qualità architettonica non sia particolarmente accattivante, con tipologia costruttiva molto semplice e caratteristiche formali molto simili tra di loro se non addirittura identiche, rivestono un ruolo significativo nella trasformazione e nella gestione del territorio agricolo.

Spesso questa tipologia, nella quale si trovavano perlopiù aggregati in un unico corpo di fabbrica la residenza di modesta qualità abitativa e le stalle-magazzino, ha già subito nel tempo trasformazioni che hanno modificato l'uso del corpo stalla-magazzino in abitazione aumentando lo standard qualitativo in termini di spazi e servizi alla residenza.

Quasi tutte le unità abitative risultano in uso ed è anche per questo motivo, oltre che per la loro effettiva datazione nonché funzione sociale, che viene loro riconosciuta una valenza storico-testimoniale degna di tutela, affinché sia possibile procedere eventualmente con la trasformazione ed il recupero per evitarne l'abbandono.

PARTE SECONDA –TIPOLOGIE FABBRICATI PODERALI E SCHEMI

Descrizione delle tipologie abitative

Al nucleo familiare avente diritto venivano assegnati la casa e il terreno da coltivare, che costituivano il podere, collocato in particolar modo su alcuni assi viari ed in prossimità delle zone di bonifica recente. Per definire le dimensioni della casa e gli ettari di terreno del podere da assegnare, si teneva conto sia del numero e della composizione del nucleo familiare dell'assegnatario, o, meglio, delle unità lavorative della famiglia, che della fertilità del terreno. La dimensione media del podere nelle prime assegnazioni era di circa 5/6 ettari, sino ad arrivare nel tempo a 19 ettari.

Quelle dell'ex Ente Delta Padano sono case di aspetto assai semplice, con tipologia costruttiva e caratteristiche formali molto simili tra di loro se non addirittura identiche, circondate da una corte ed adiacenti ad una strada di collegamento alla viabilità principale.

Tali case sono sempre a due piani, ed il più delle volte presentano una tettoia aperta da un lato che funge da collegamento alla stalla, le cui dimensioni variano a seconda del numero di capi di bestiame che poteva contenere e della tipologia abitativa di cui era accessorio. Spesso è presente anche un magazzino posto al piano terra con una seconda porta di accesso.

Sul retro della corte generalmente si trova un fabbricato lungo e basso ad uso lavanderia, pollaio e porcilaia. Si presentano con diverse tipologie, suddivisibili in tre tipi fondamentali per dimensione, il tipo piccolo (A1, A2, A3), quello medio (B1, C2) e quello grande e grandissimo (C1, C4):

Fabbricato A3 per persone 2 - 5;

Fabbricato A2 per persone 4 - 7;

Fabbricato C2 per persone 5 - 10;

Fabbricato C1 per persone 8 - 13;

Fabbricato C4 per oltre persone 13;

Fabbricato A3 - S2 per persone 2 - 5 e per capi bovini n. 2;

Fabbricato A3 - S4 per persone 2 - 5 e per capi bovini n. 4;

Fabbricato A2 - S4 per persone 4 - 7 e per capi bovini n. 4;

Fabbricato A2 - S5 per persone 4 - 7 e per capi bovini n. 5;

Fabbricato A2 - S6 per persone 4 - 7 e per capi bovini n. 6;

Fabbricato A1 - S4 per persone 4 - 7 e per capi bovini n.4

Fabbricato A1 - S6 per persone 4 - 7 e per capi bovini n.6

Fabbricato B1 - S6 per persone 5 - 10 e per capi bovini n.6

Fabbricato B1 – S8 per persone 5 - 10 e per capi bovini n.8

Fabbricato C1 – S8 per persone 8 - 13 e per capi bovini n.8

Fabbricato C1 - S10 per persone 8 - 13 e per capi bovini n.10

Fabbricato C1 - S12 per persone 8 - 13 e per capi bovini n.12.

Nel tipo più piccolo il pianterreno consta di una zona giorno alquanto ampia con vano cottura, di un secondo locale definito come cantina e di un locale per i servizi igienici. Può esservi attigua la stalla di varia grandezza (da 2 a 6 bestie). Il piano superiore, collegato da una scala regolare, presenta due o tre camere, di cui 1 matrimoniale.

Nel tipo medio, che è quello più comune, al pianterreno si trovano tre stanze rispettivamente indicate come zona giorno con piccolo angolo cucina, cantina e magazzino, più il locale per i servizi igienici. L'eventuale stalle è più ampia che nel tipo precedente (6 o 8 bestie). Al piano superiore, sempre collegato da una scala regolare, si hanno quattro stanze, 2 grandi e 2 più piccole.

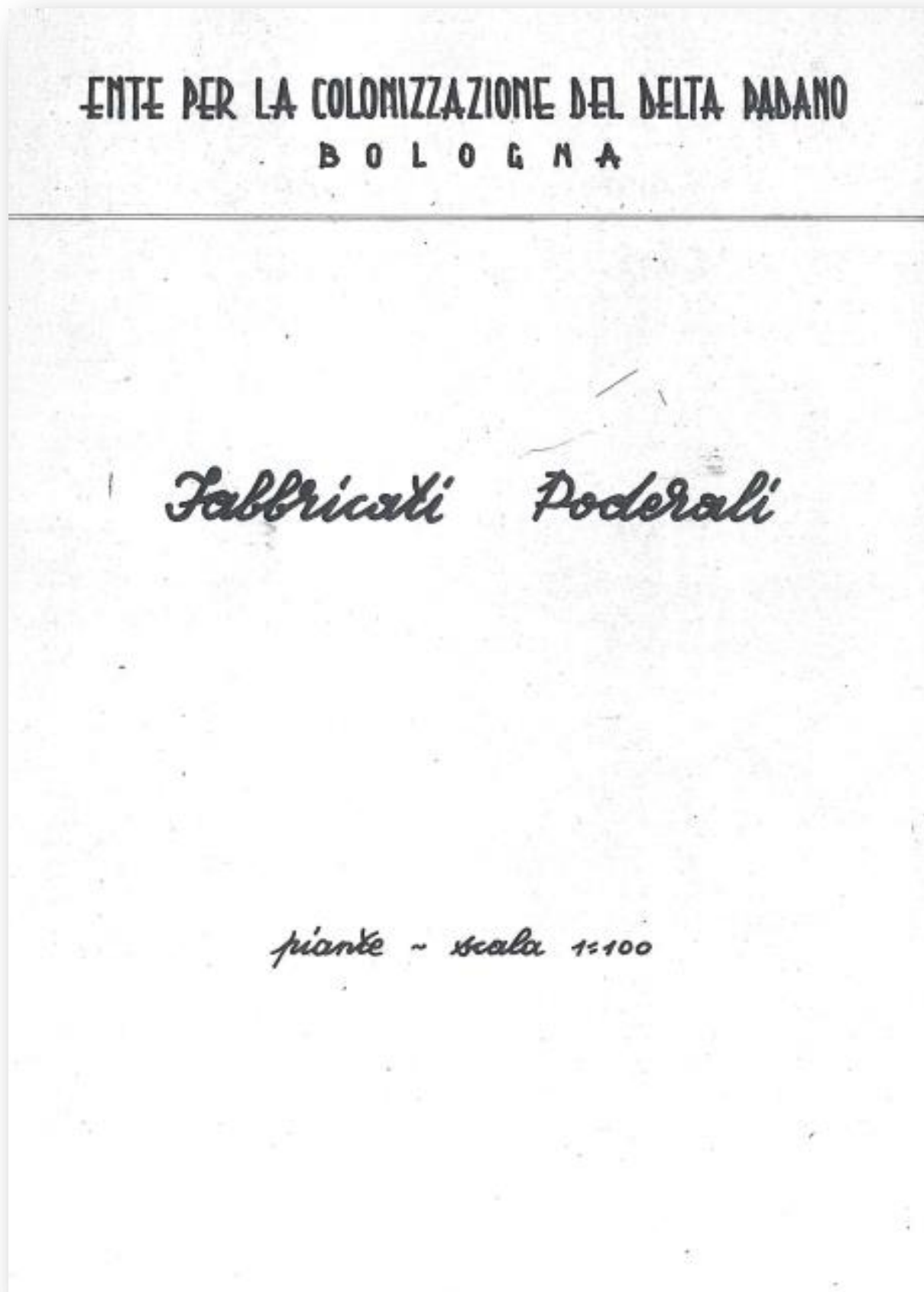
Nel tipo grande il pianterreno consta di un'ampia sala soggiorno che si prolunga in una cucina, di un magazzino o granaio, di una cosiddetta cantina e del solito locale per i servizi igienici. Si entra in casa da un pianerottolo coperto, che immette nell'ambiente riservato alle scale. L'eventuale stalla, che secondo l'ampiezza può contenere 8, 10 o 12 capi di bestiame, è congiunta alla casa da un porticato aperto per un certo tratto dai due lati. Il piano superiore, sempre collegato da una scala regolare, consta di 5/6 camere da letto, 3 grandi e le restanti più piccole.

Il fabbricato principale adibito ad abitazione si presenta generalmente con due facciate intonacate, tra cui la principale, mentre le altre sono in mattoni faccia a vista. La stalla ed il portico hanno i pilastri in mattoni faccia a vista, ed i muri di tamponamento intonacato.

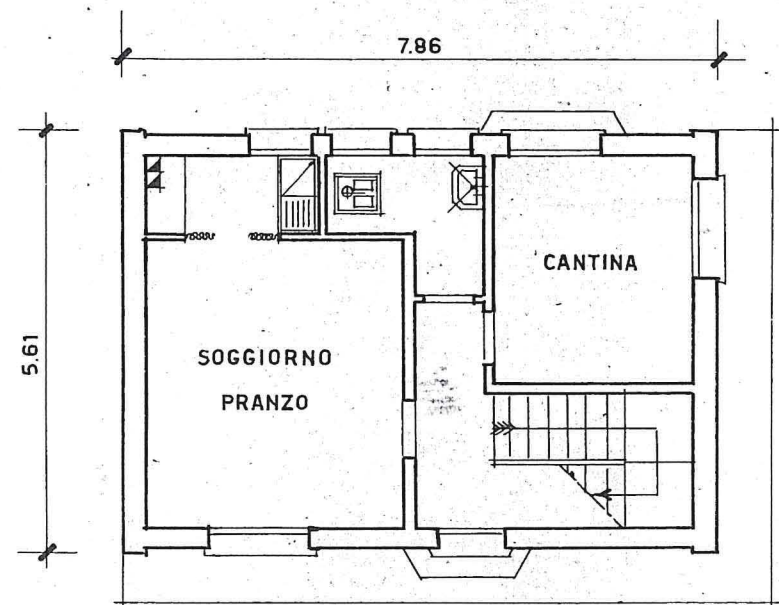
Le coperture sono in laterizio (marsigliesi) e gli infissi in legno.

In quasi tutte le case dell'Ente Delta è possibile rinvenire una targa riportante l'anno di costruzione (vedi raccolta fotografica).

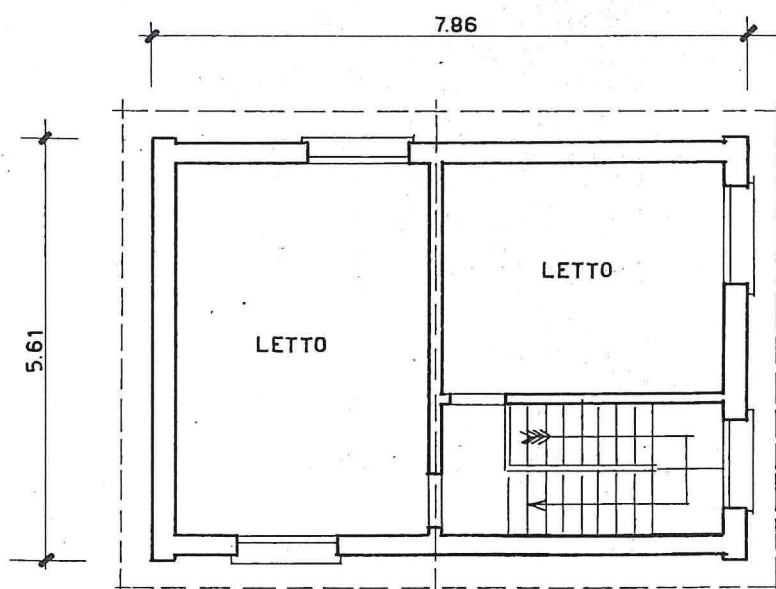
Schemi grafici



A.3

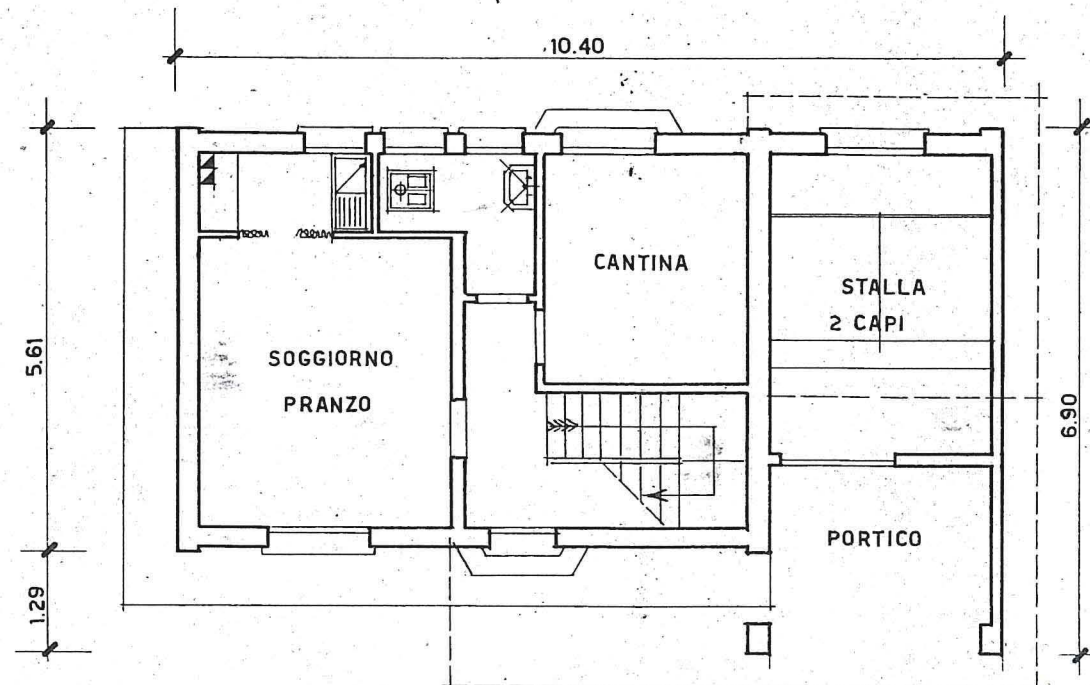


PIANO TERRA

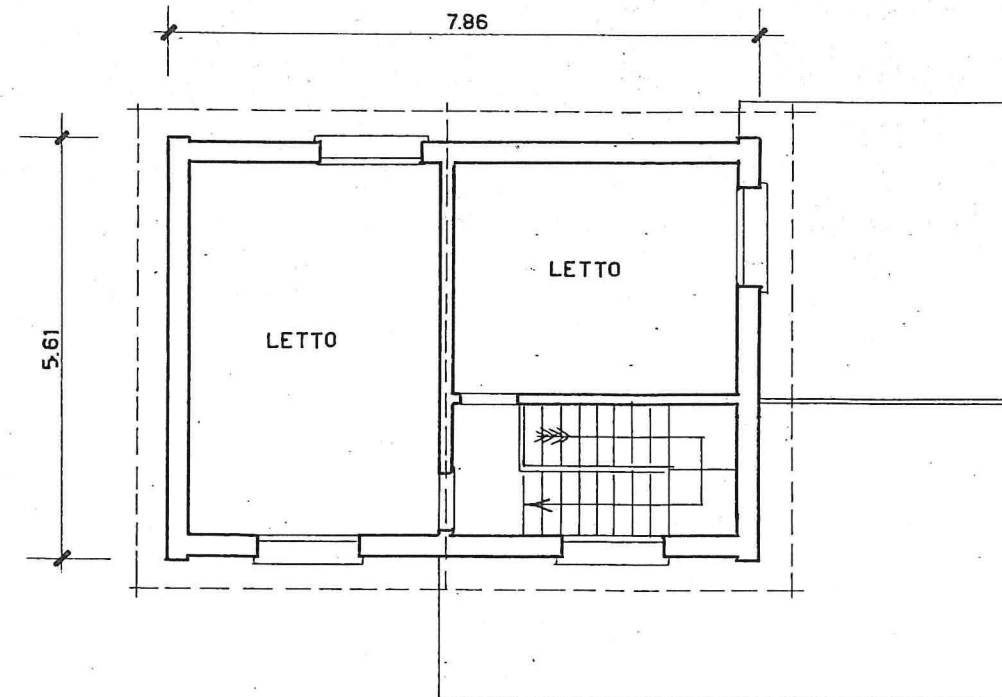


PRIMO PIANO

A.3~S.2

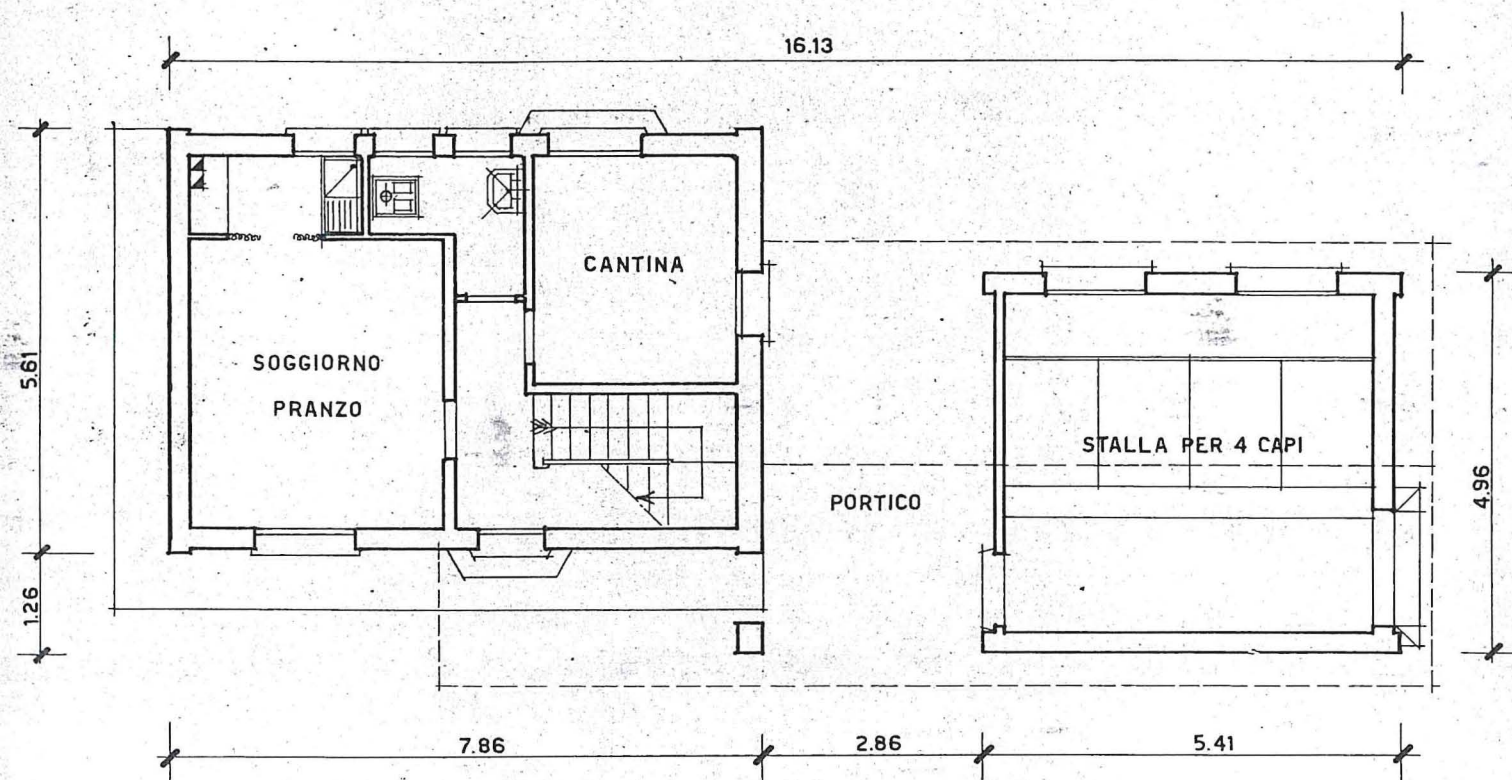


PIANO TERRA

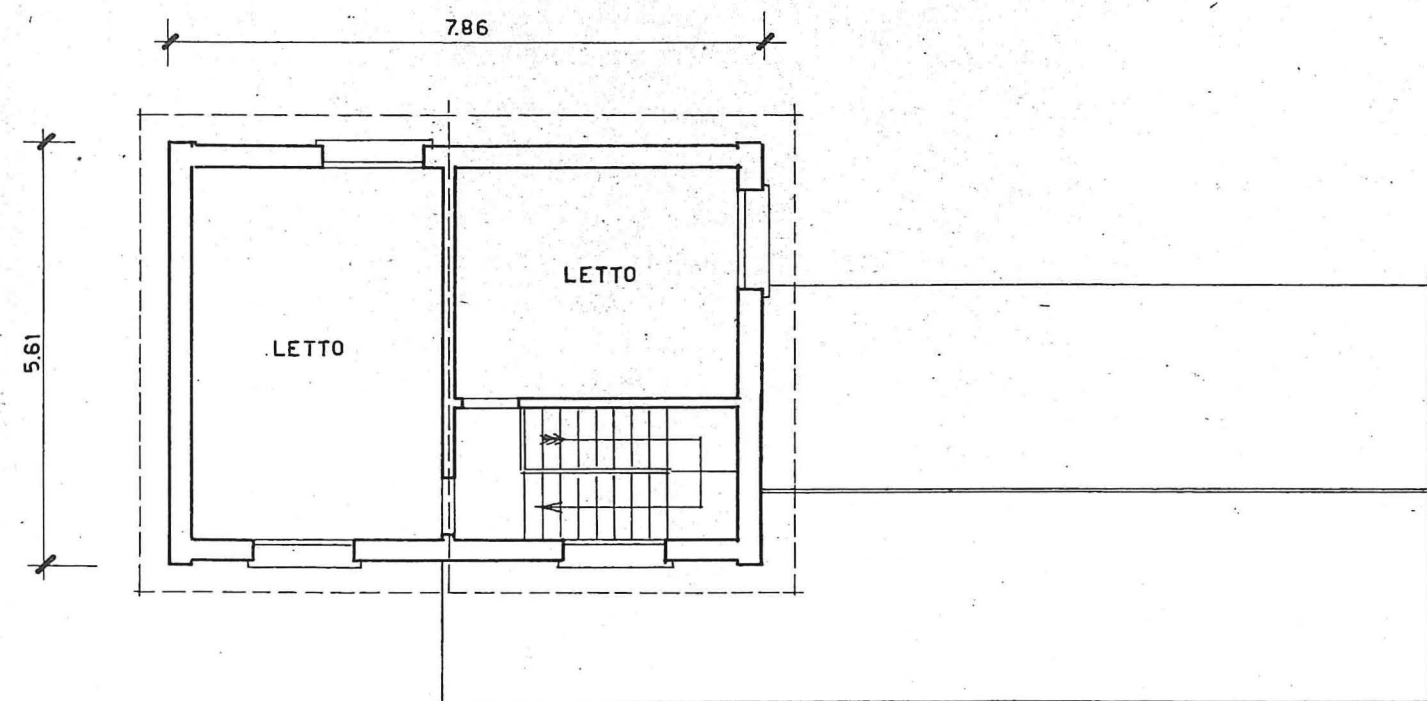


PRIMO PIANO

A.3 - S.4

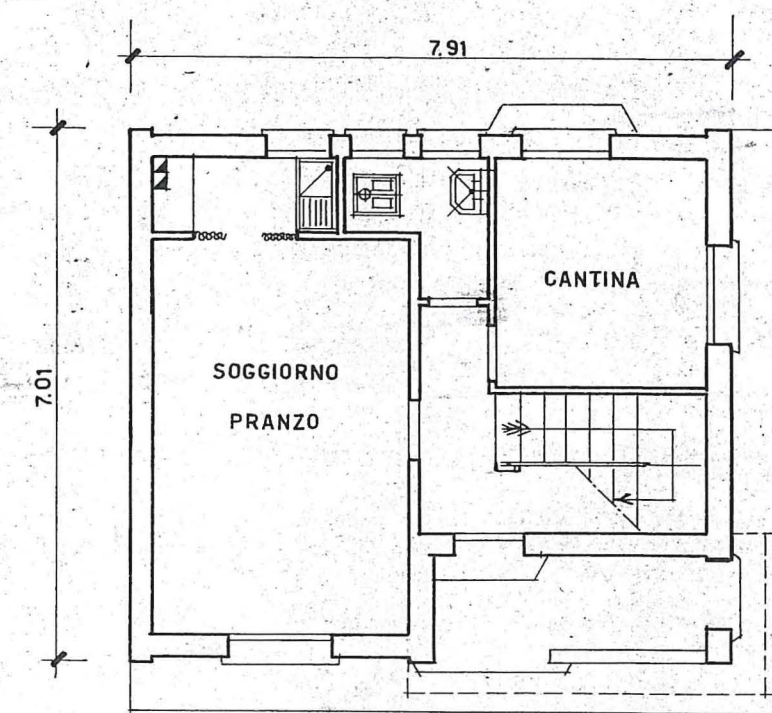


PIANO TERRA

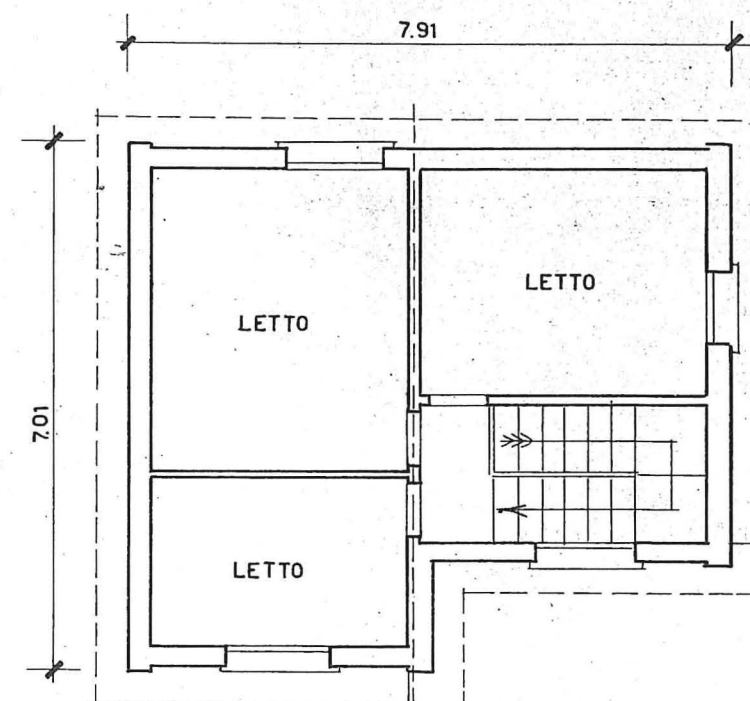


PRIMO PIANO

A.2

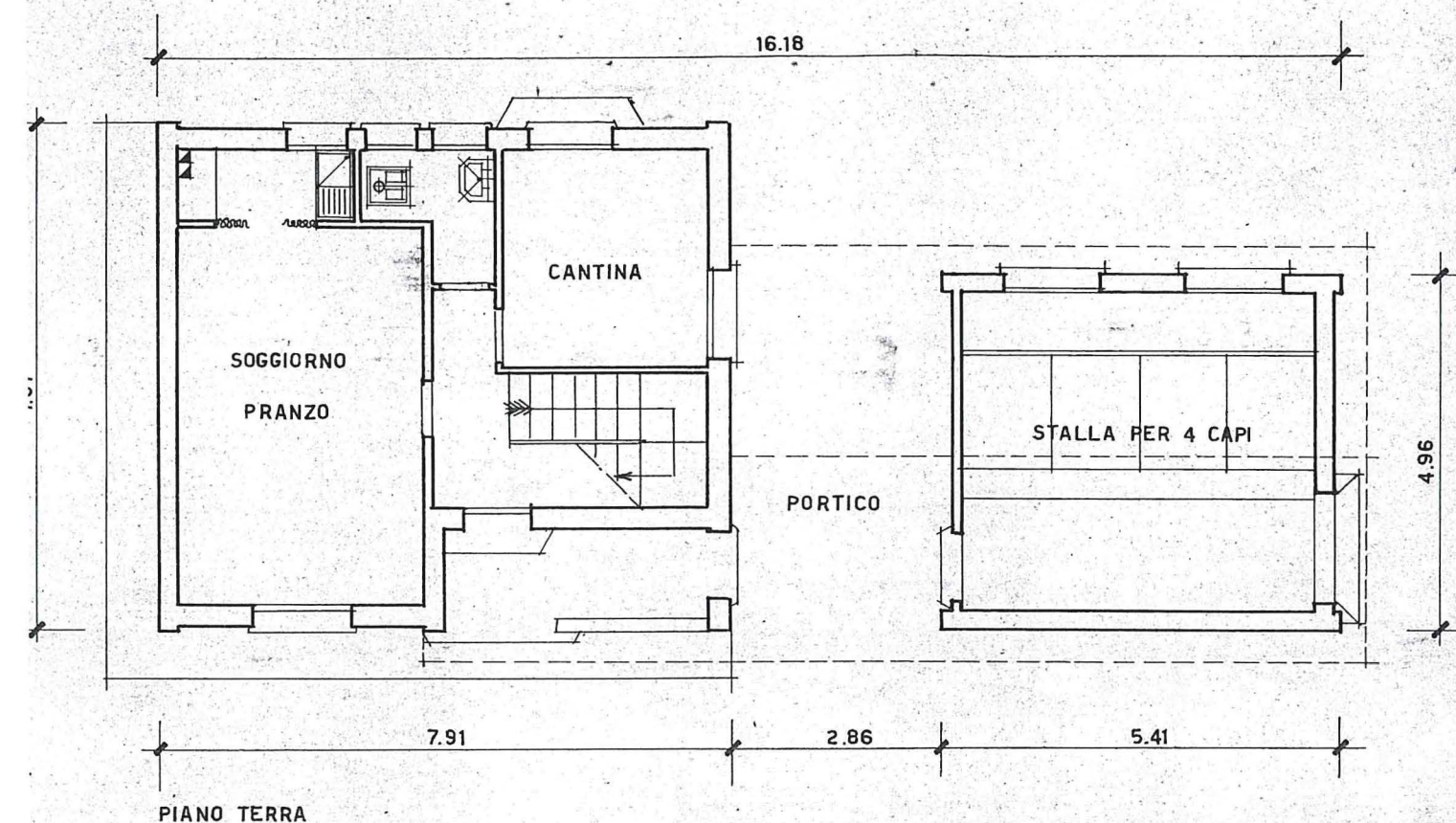


PIANO TERRA

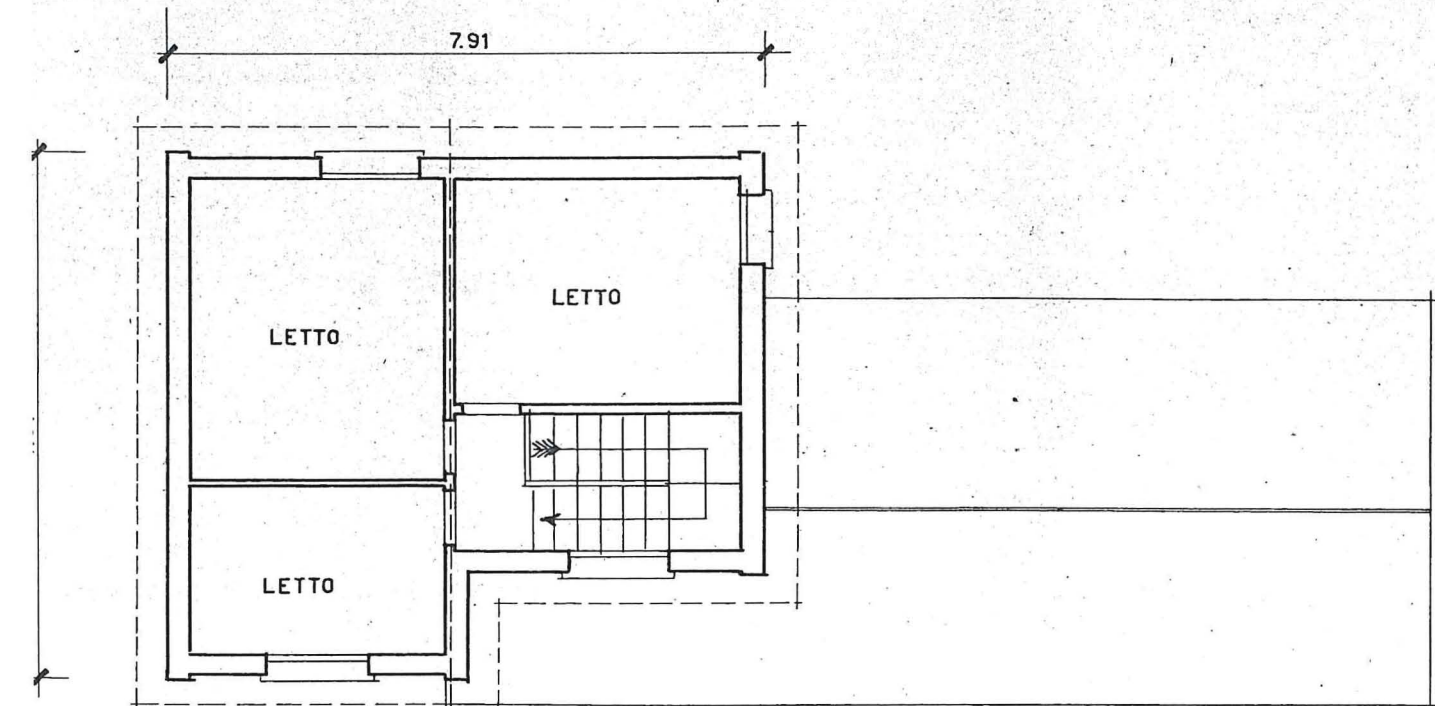


PRIMO PIANO

A.2-S.4

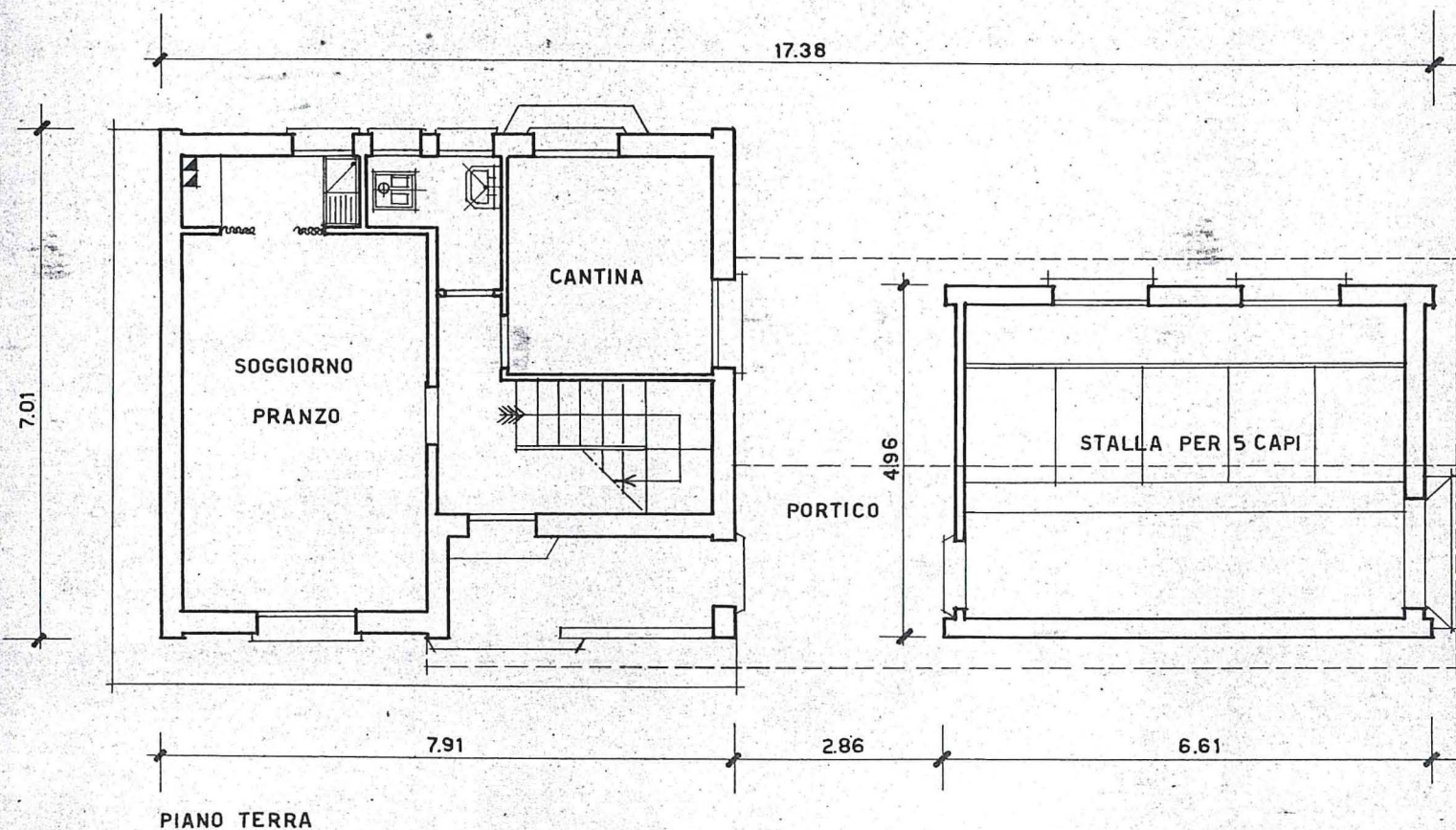


PIANO TERRA

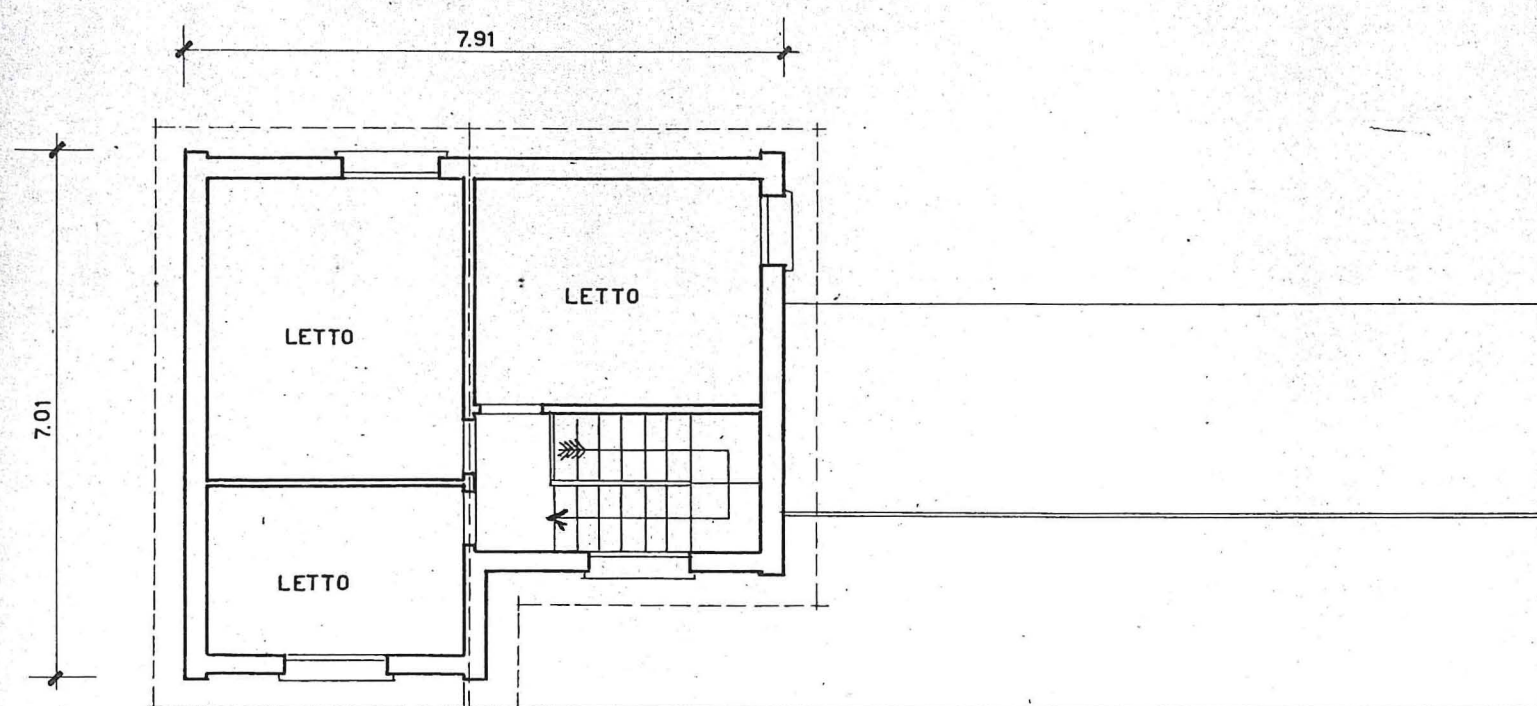


PRIMO PIANO

A.2-S.5

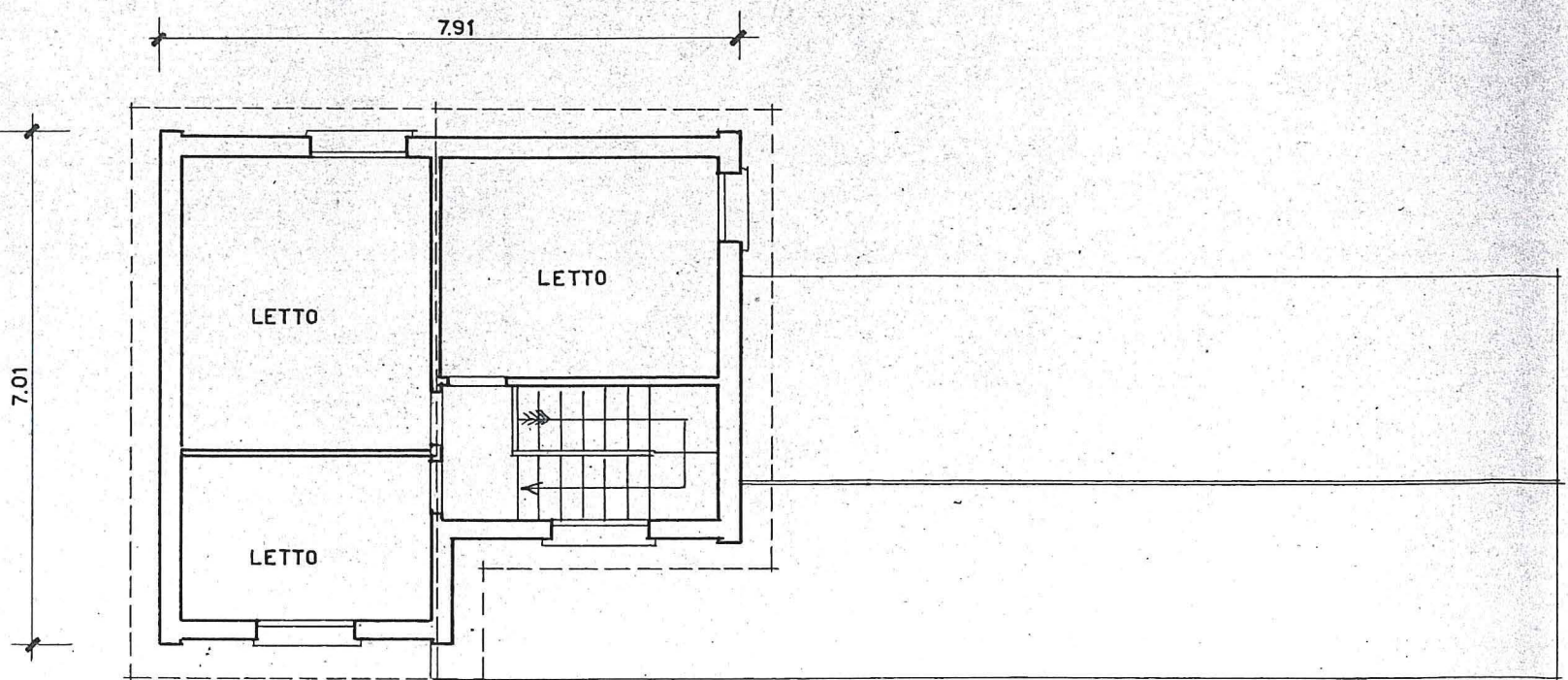
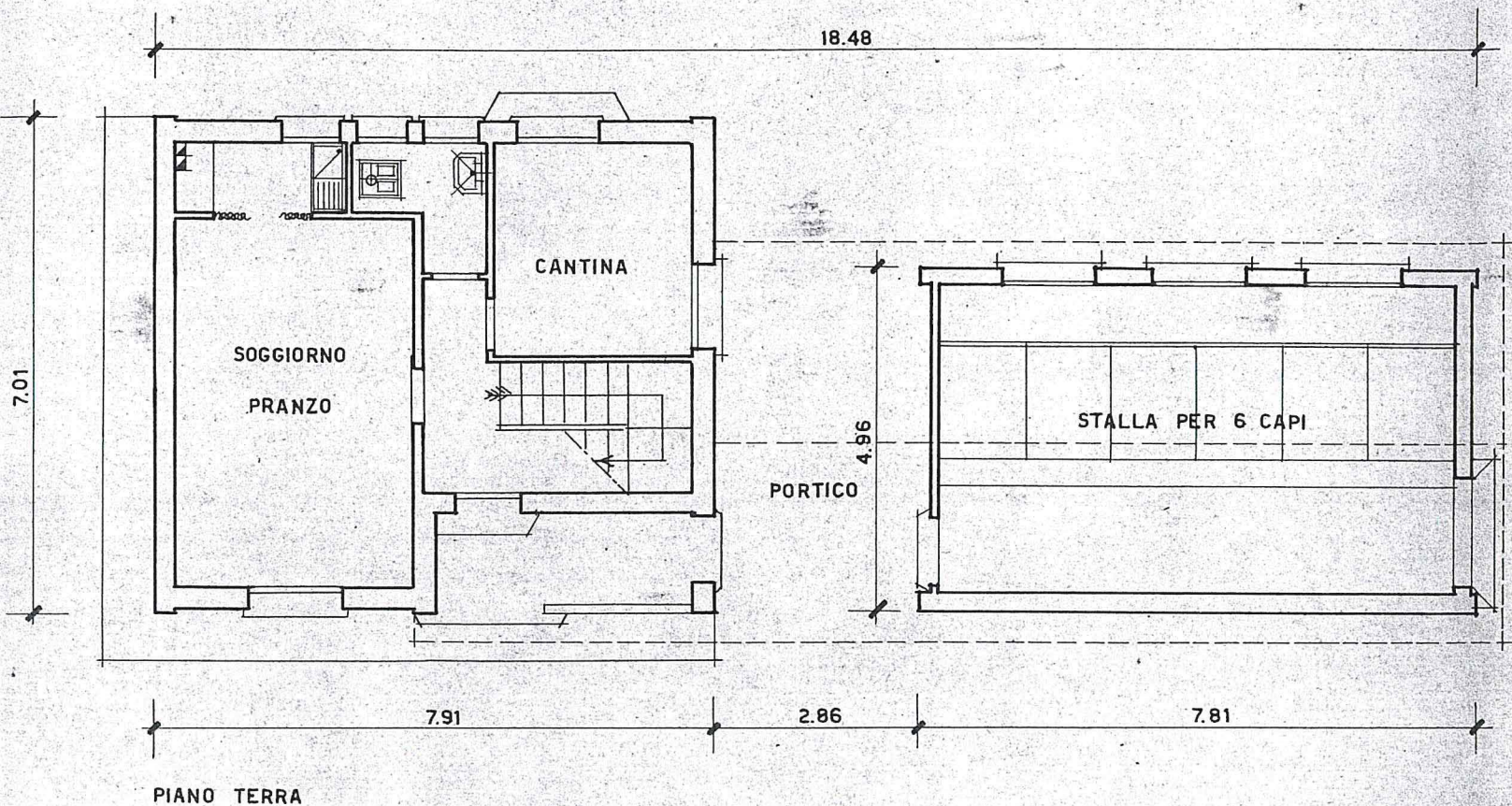


PIANO TERRA



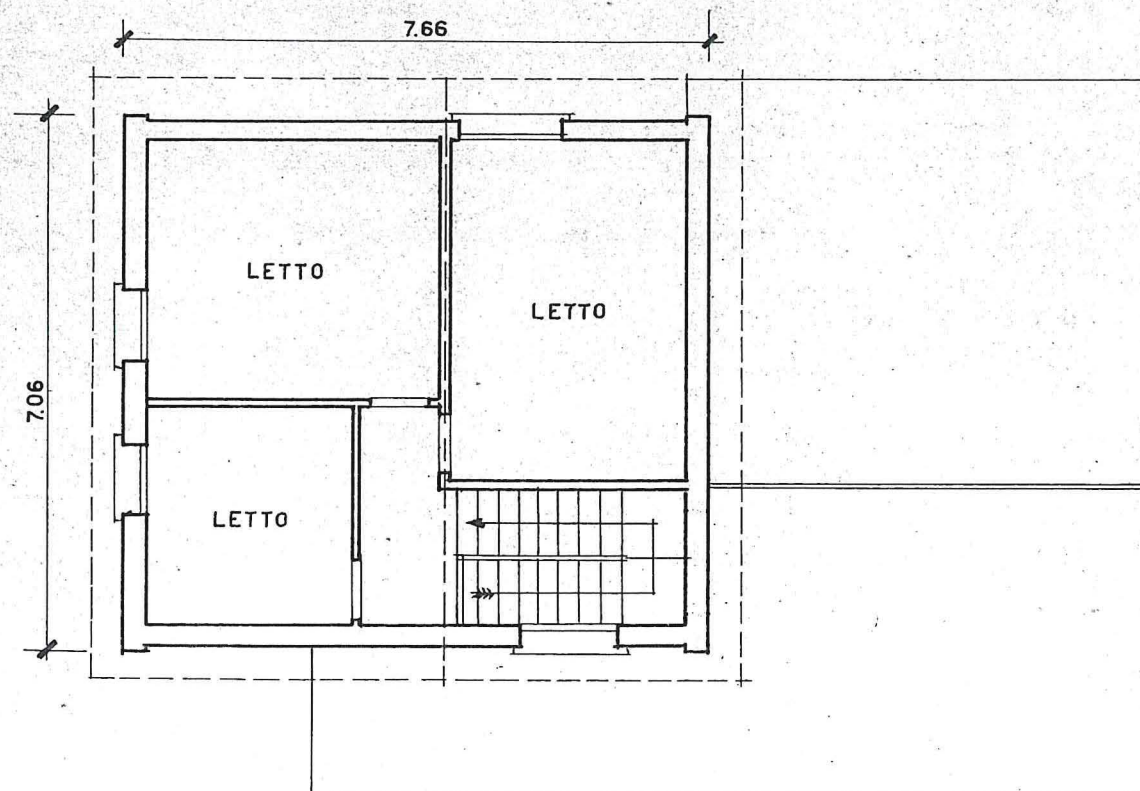
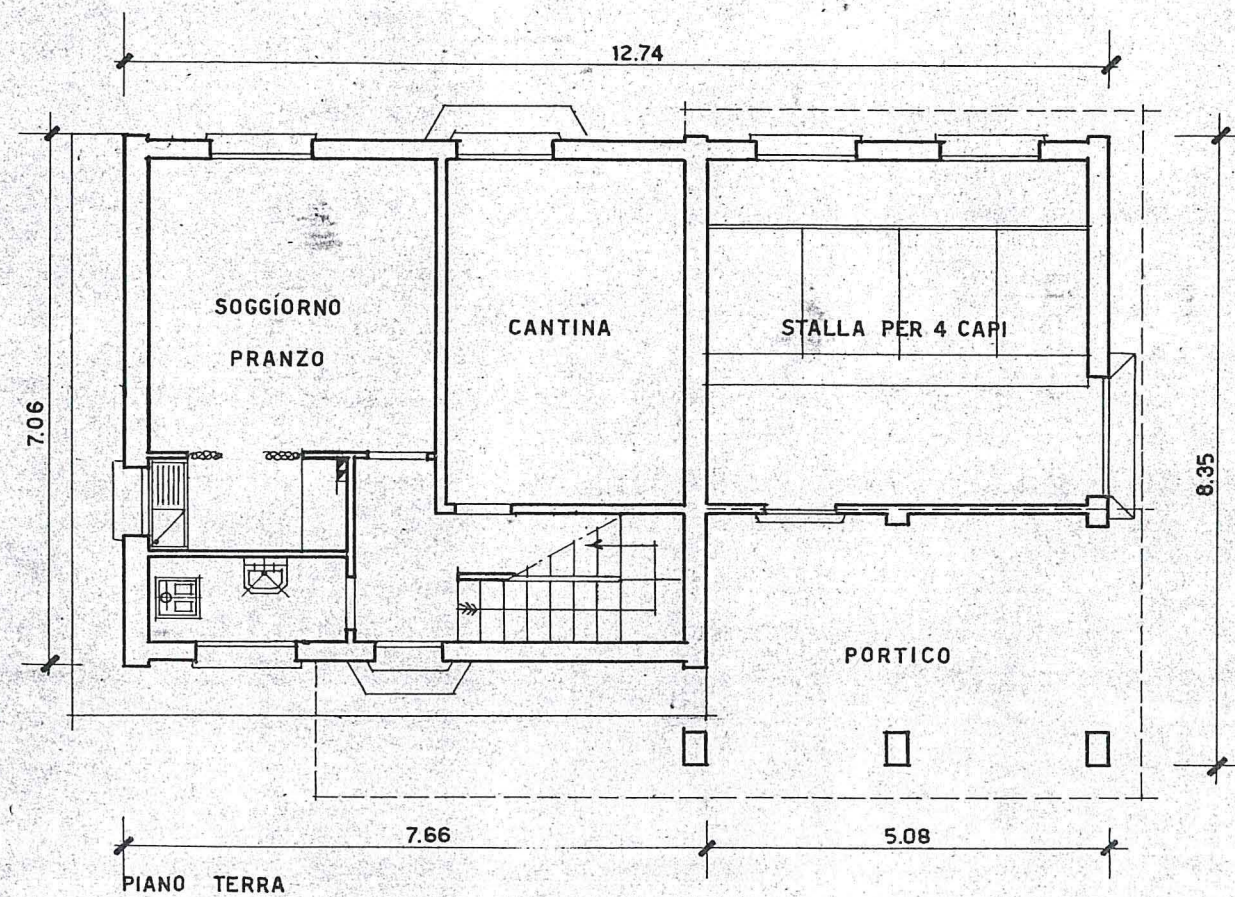
PRIMO PIANO

A.2~S.6



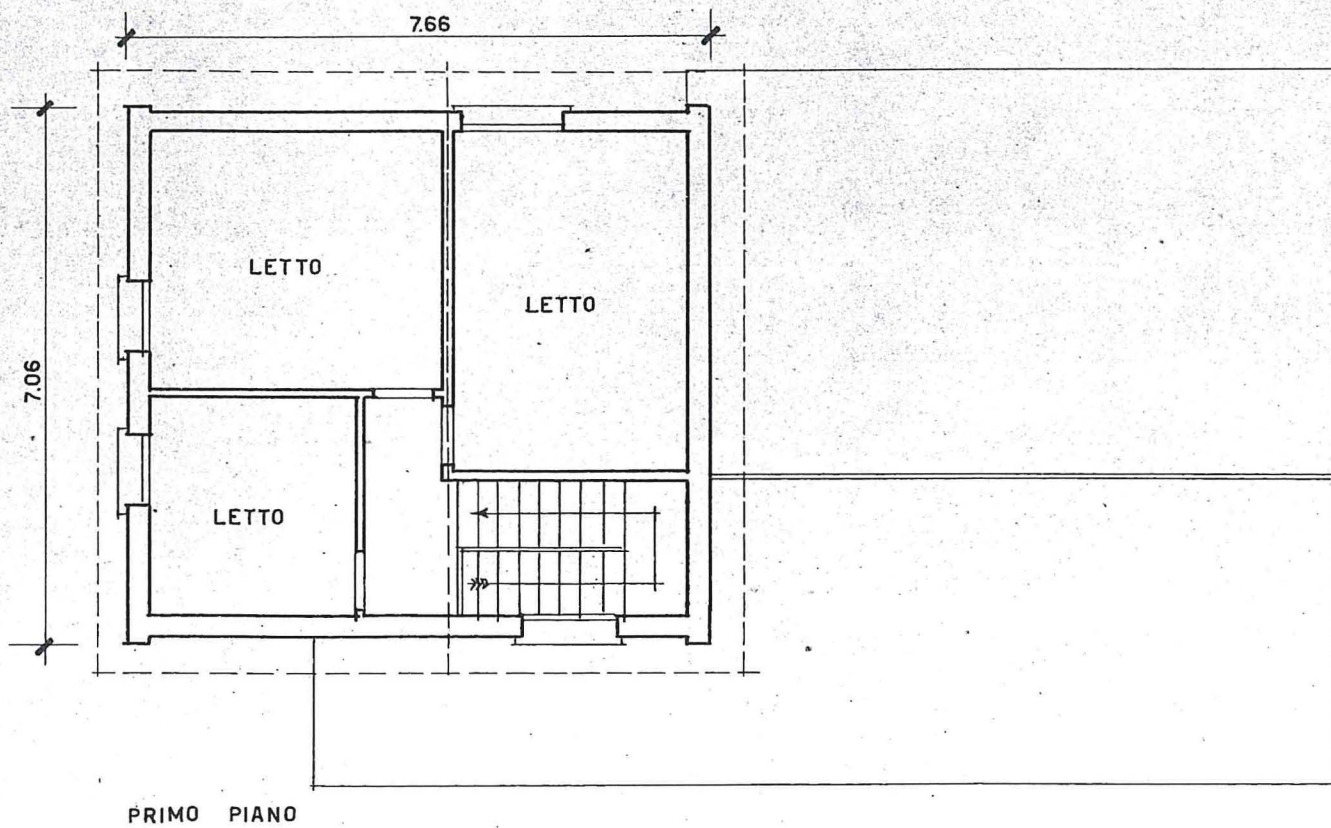
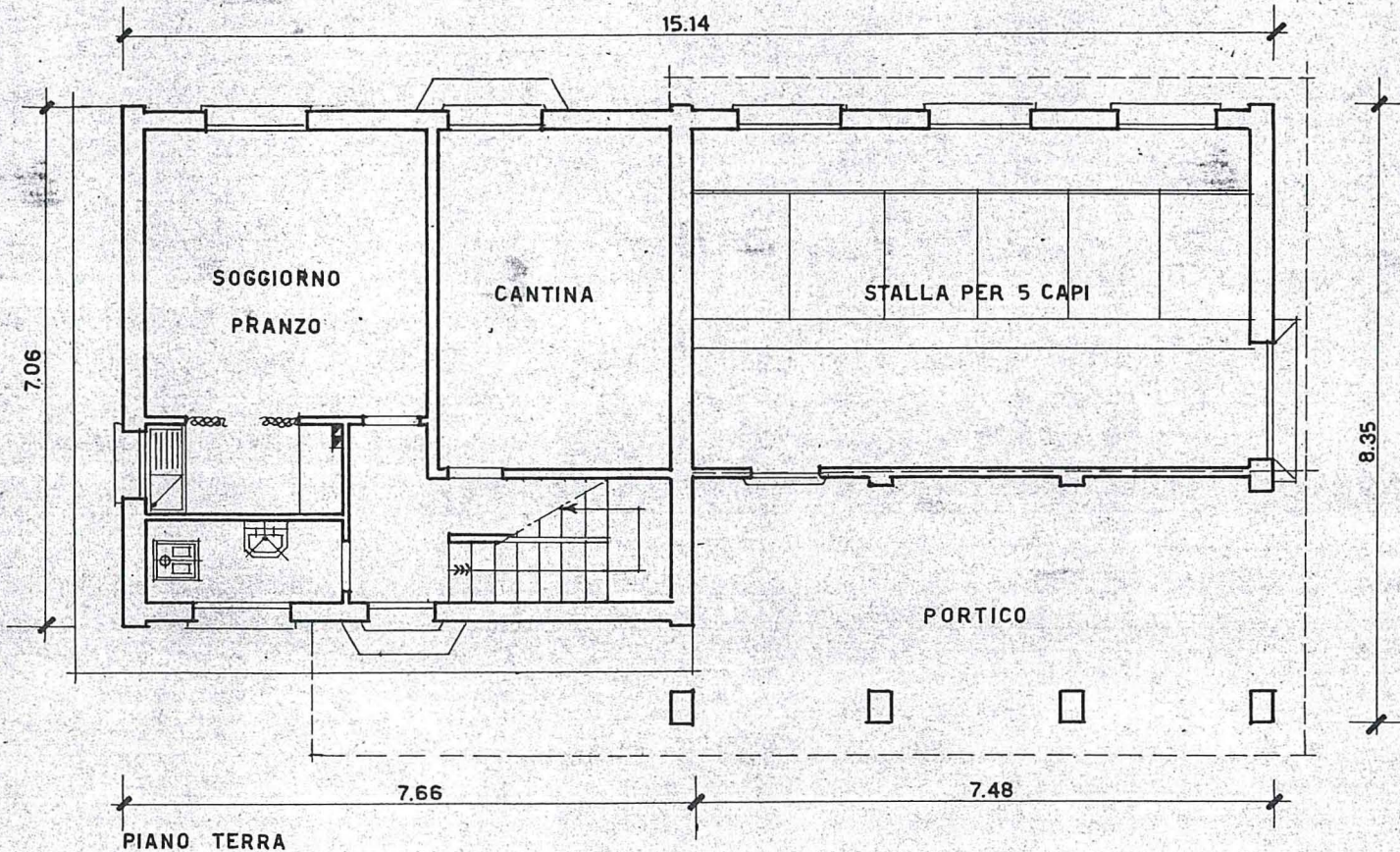
PRIMO PIANO

A.1~S.4

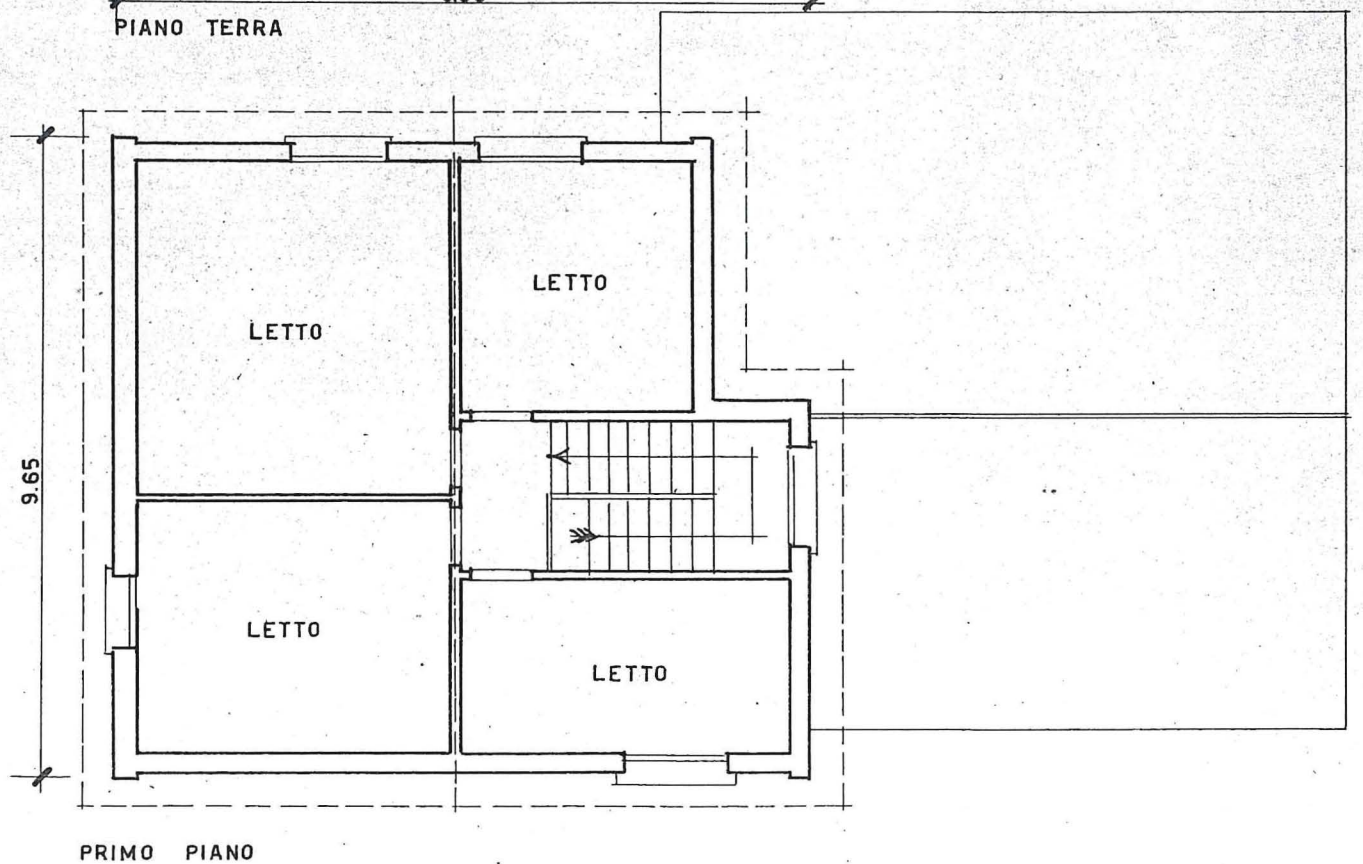
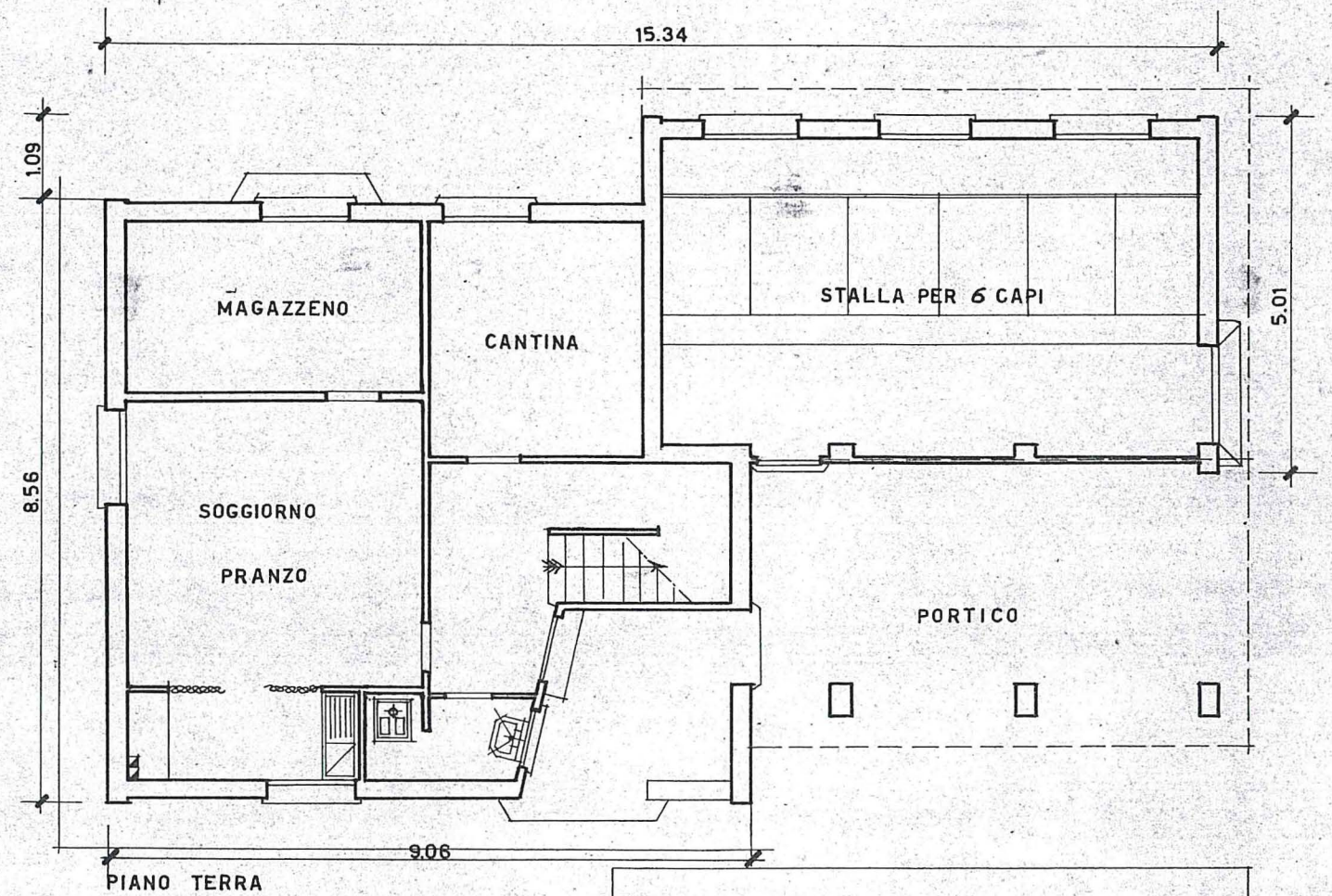


PRIMO PIANO

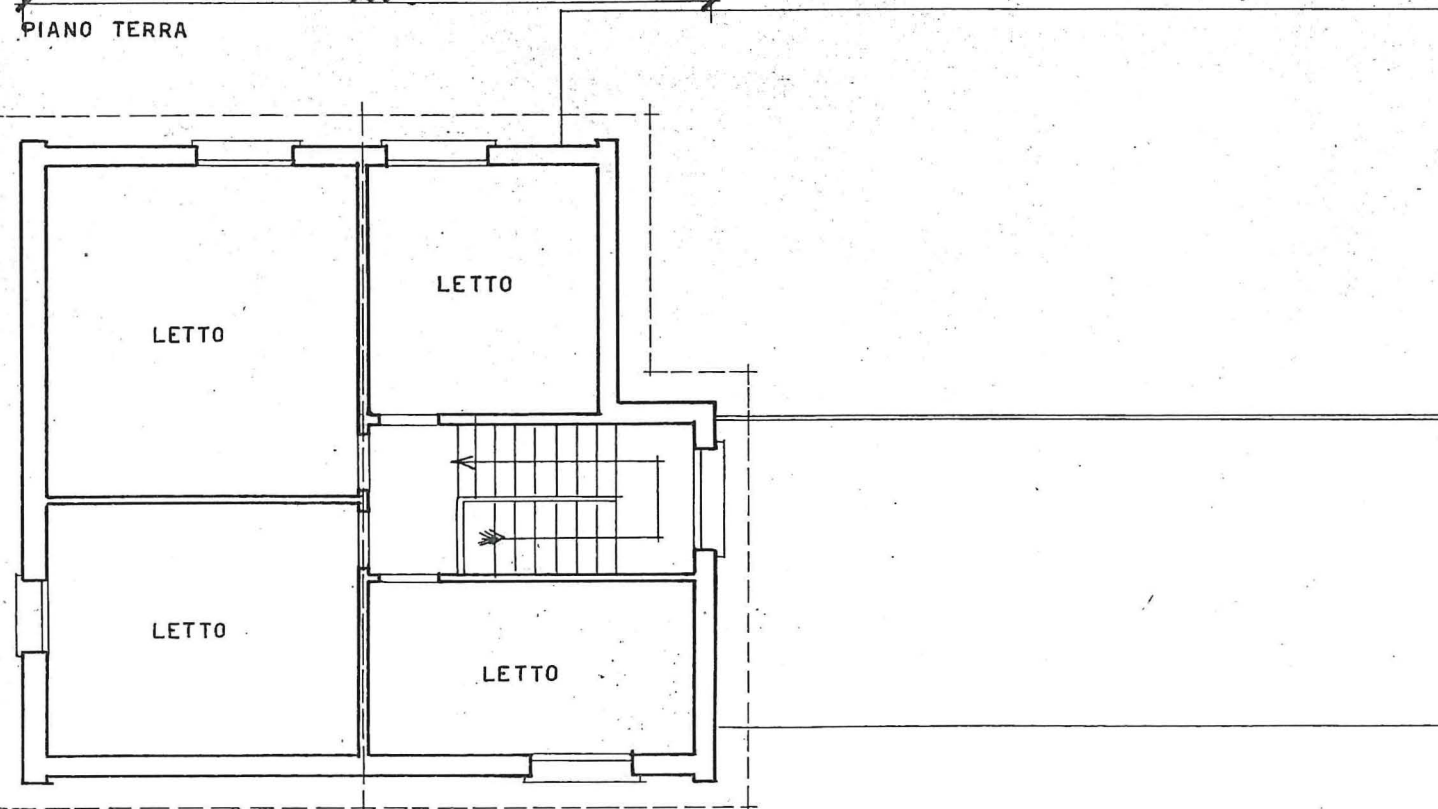
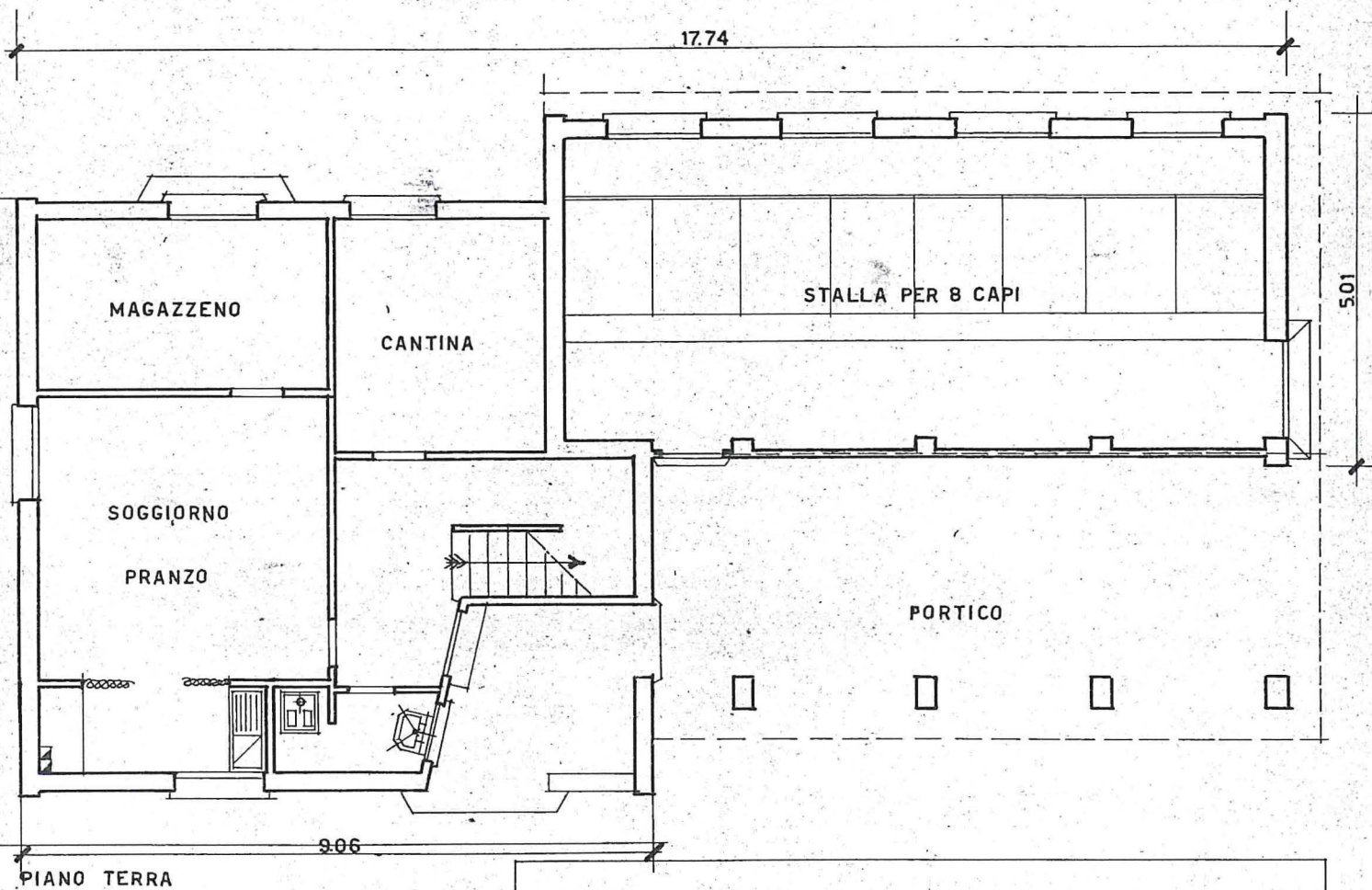
A.1~S.6



B.1~S.6

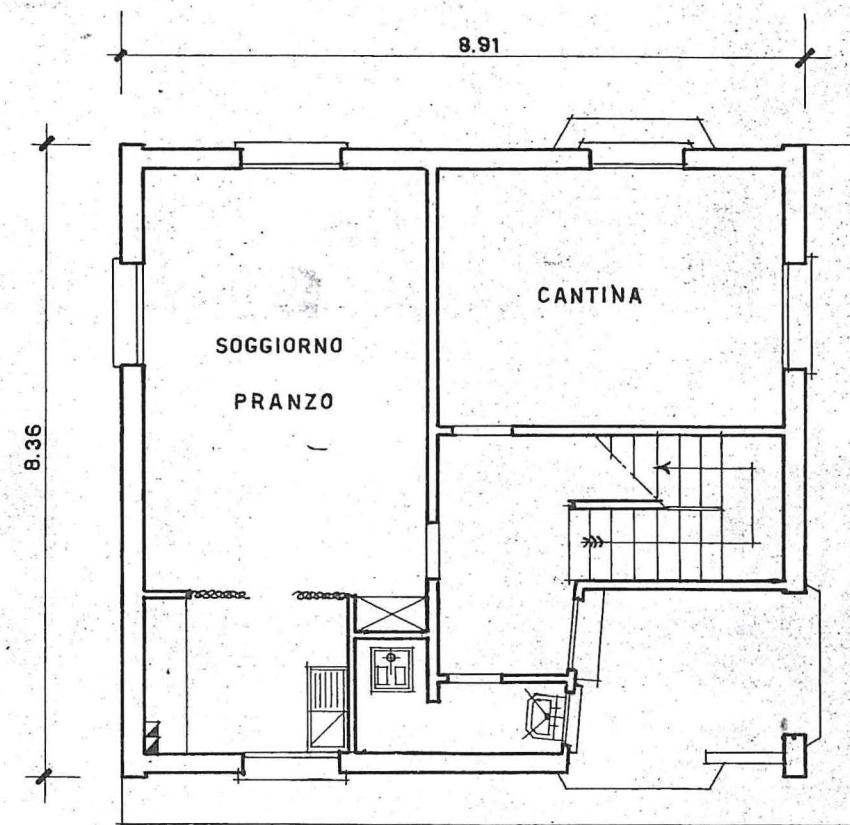


B.1~S.8

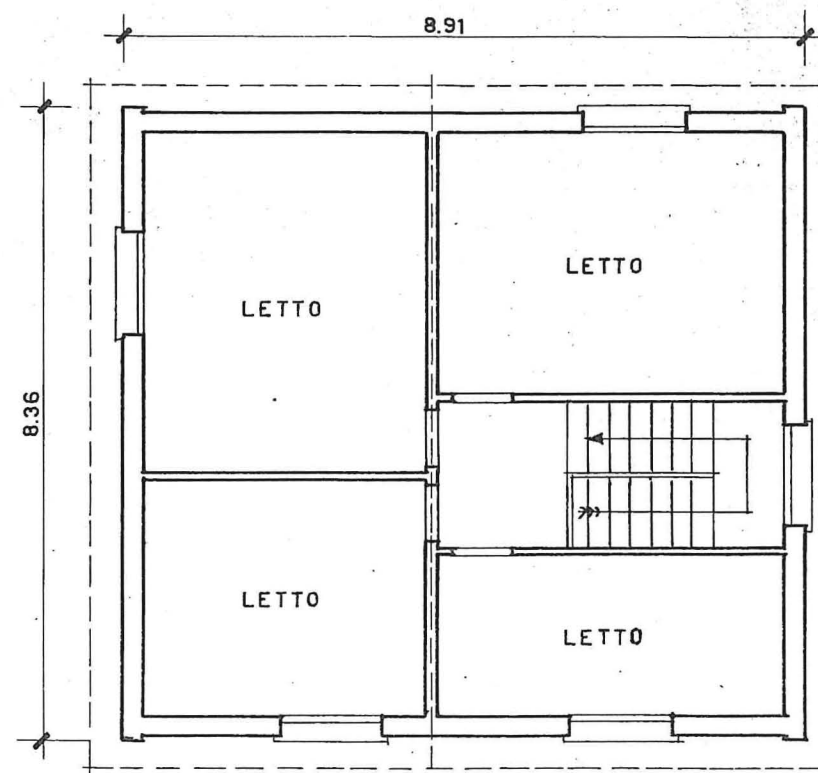


PRIMO PIANO

C.2

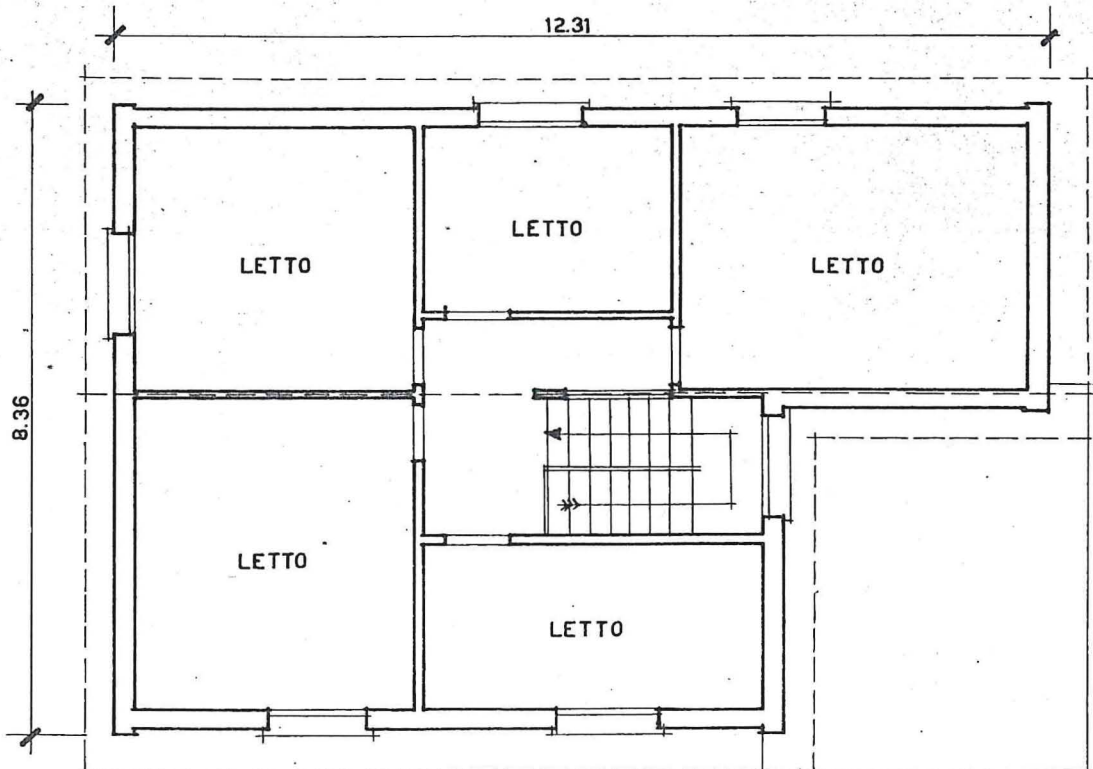
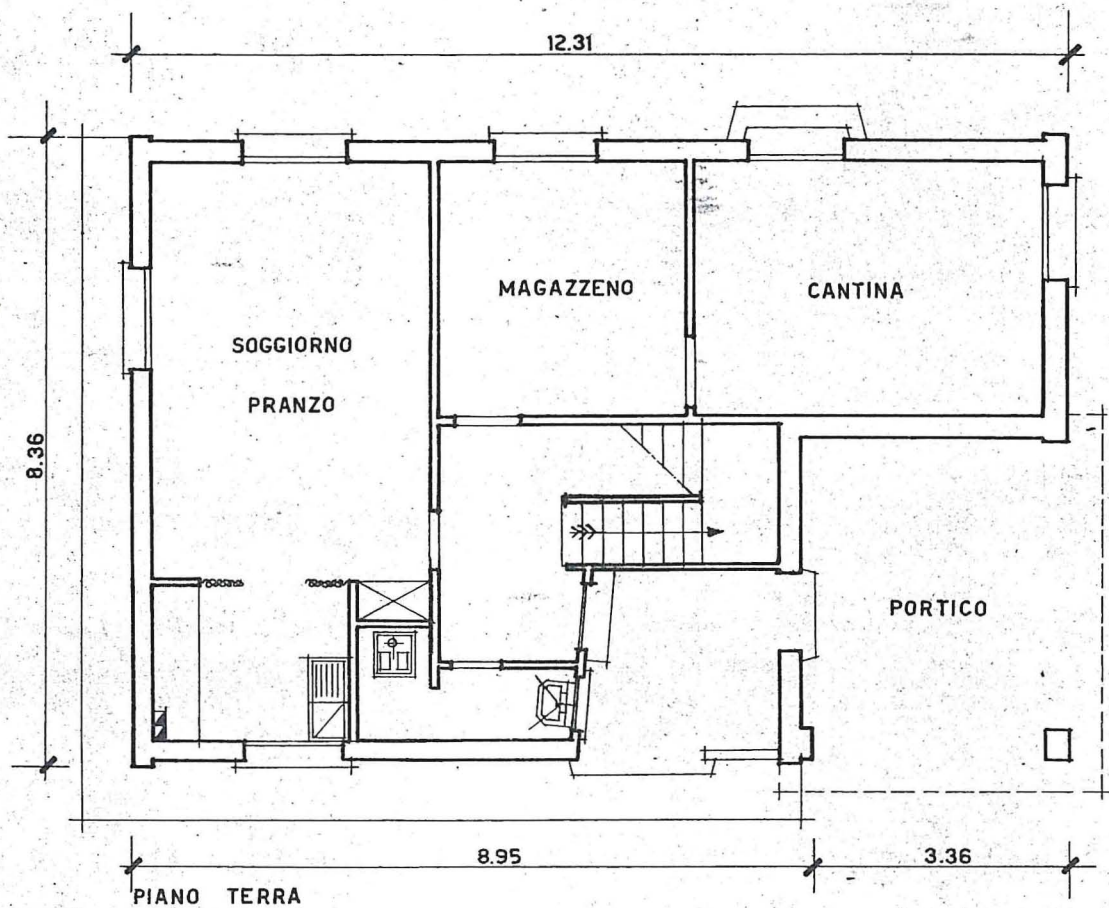


PIANO TERRA



PRIMO PIANO

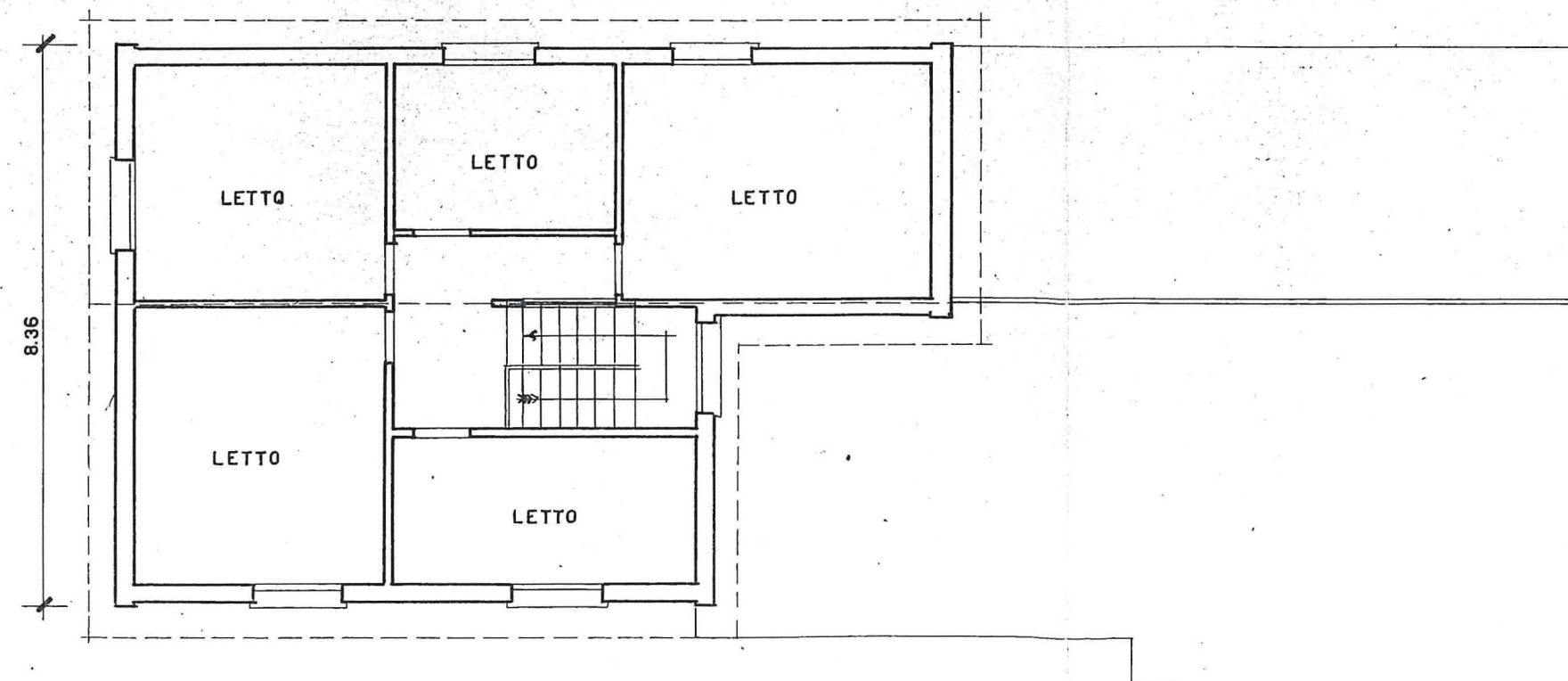
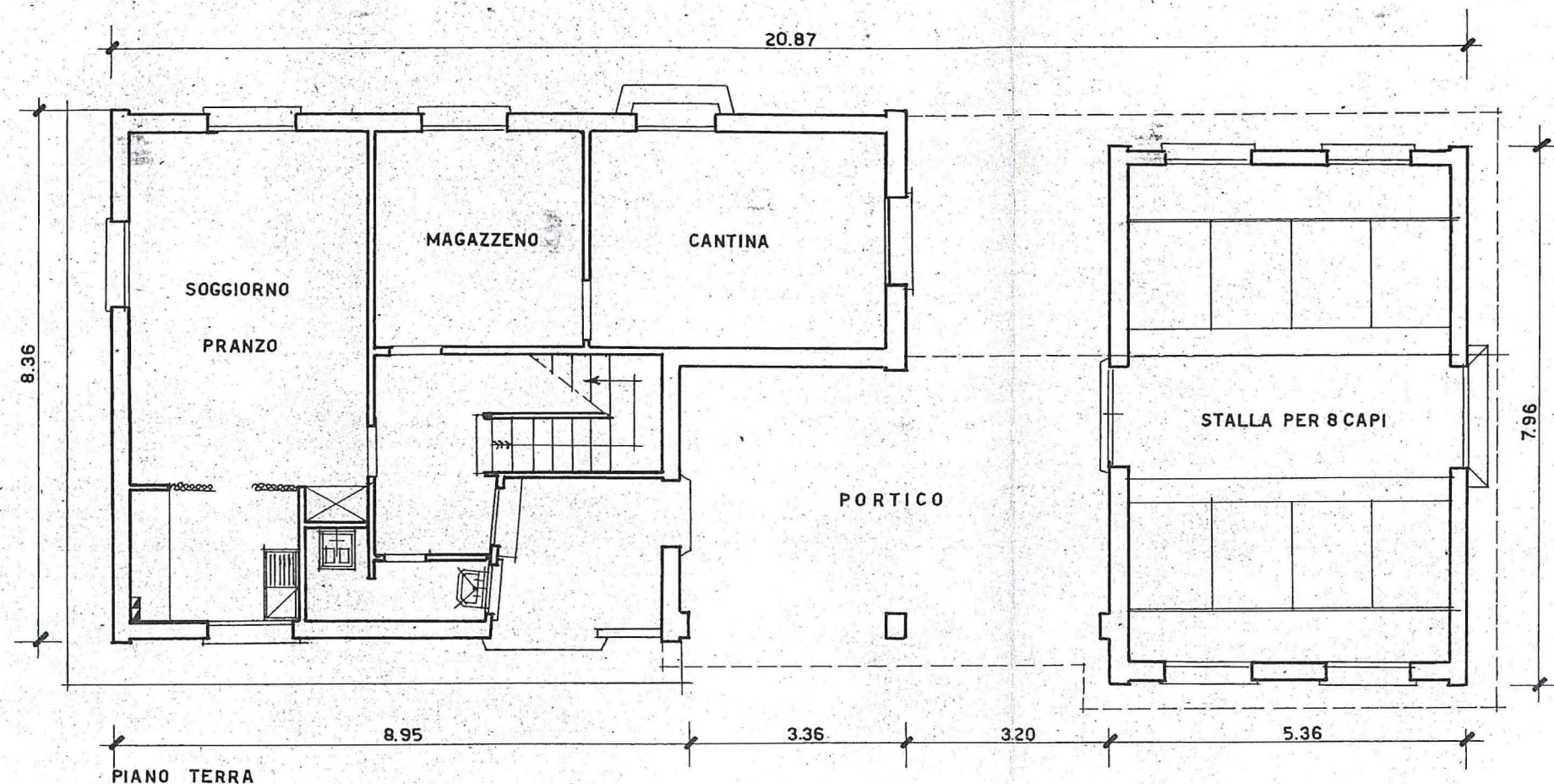
C.1



PRIMO PIANO

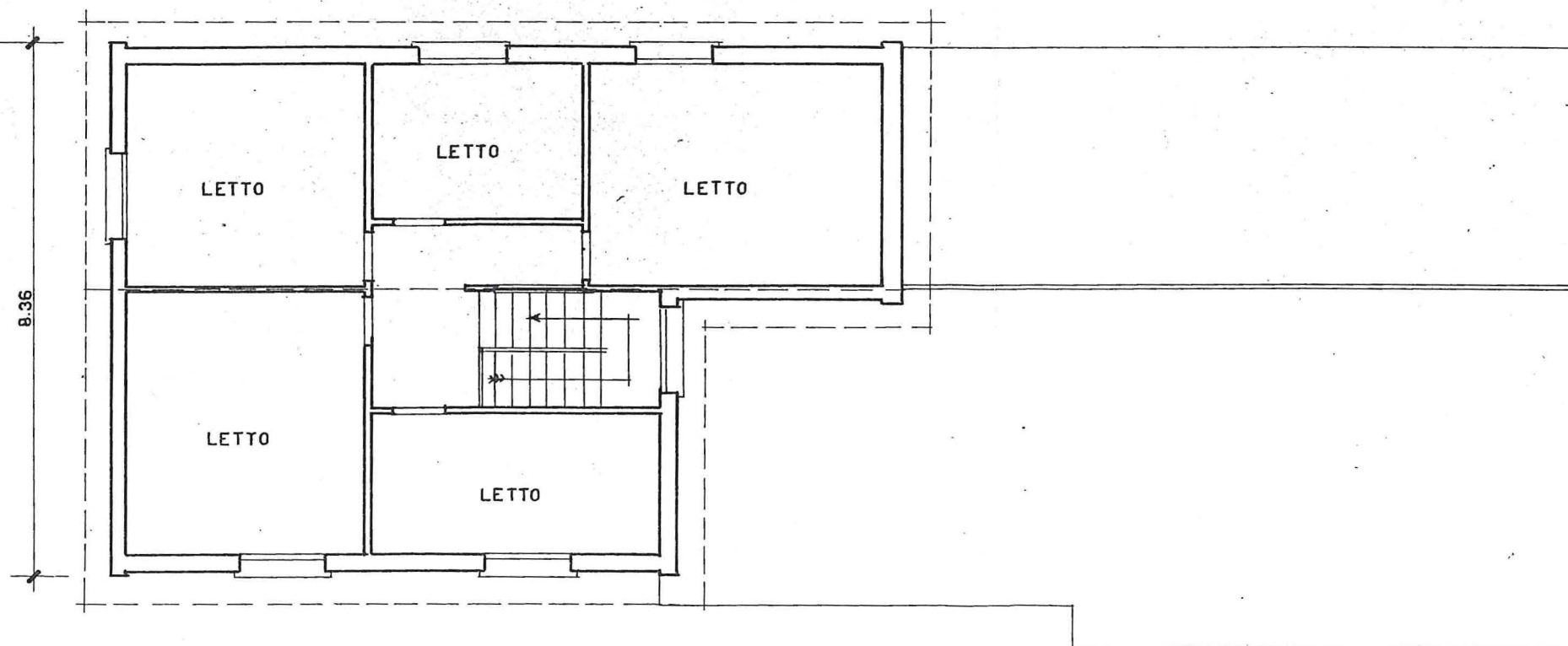
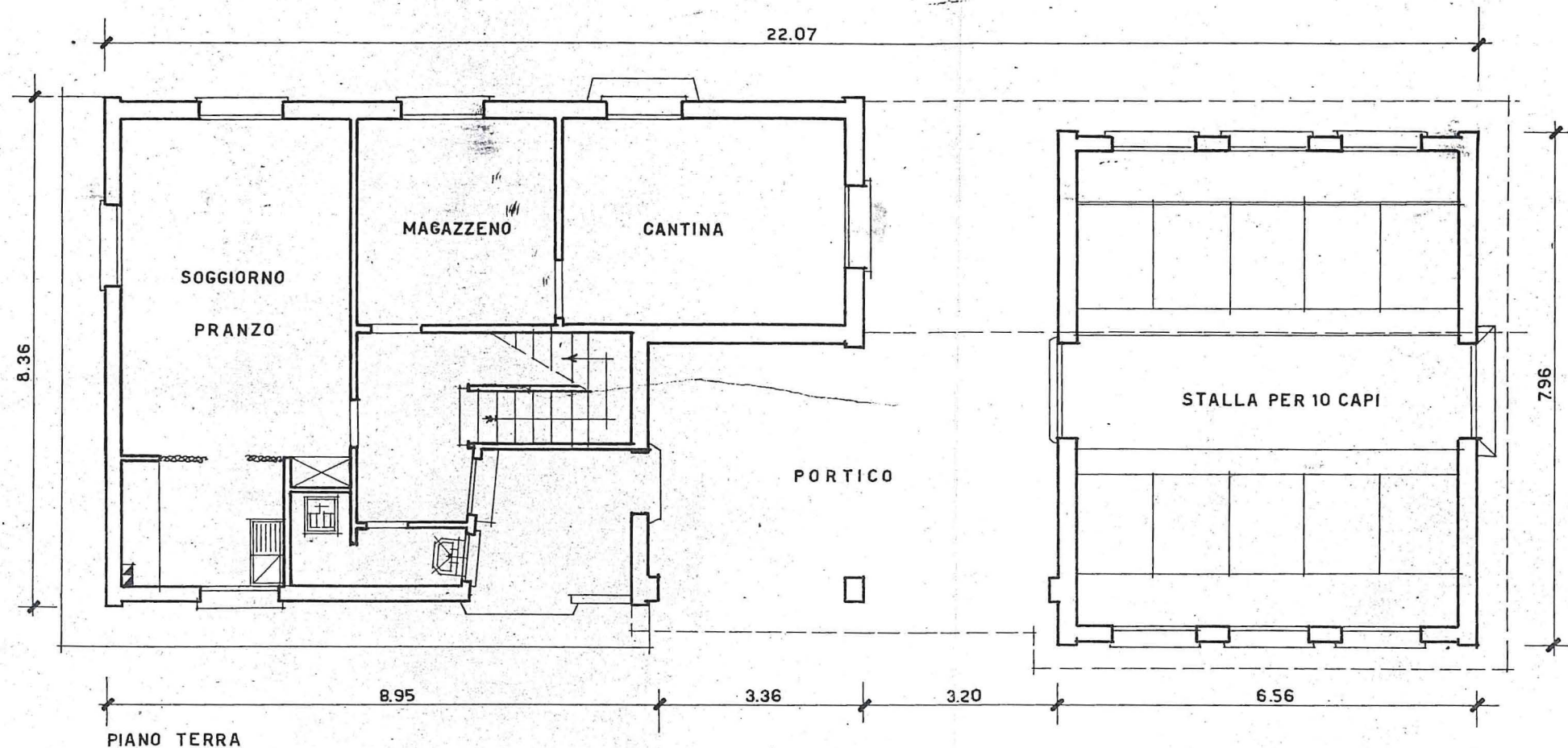
C.1-S.8

8



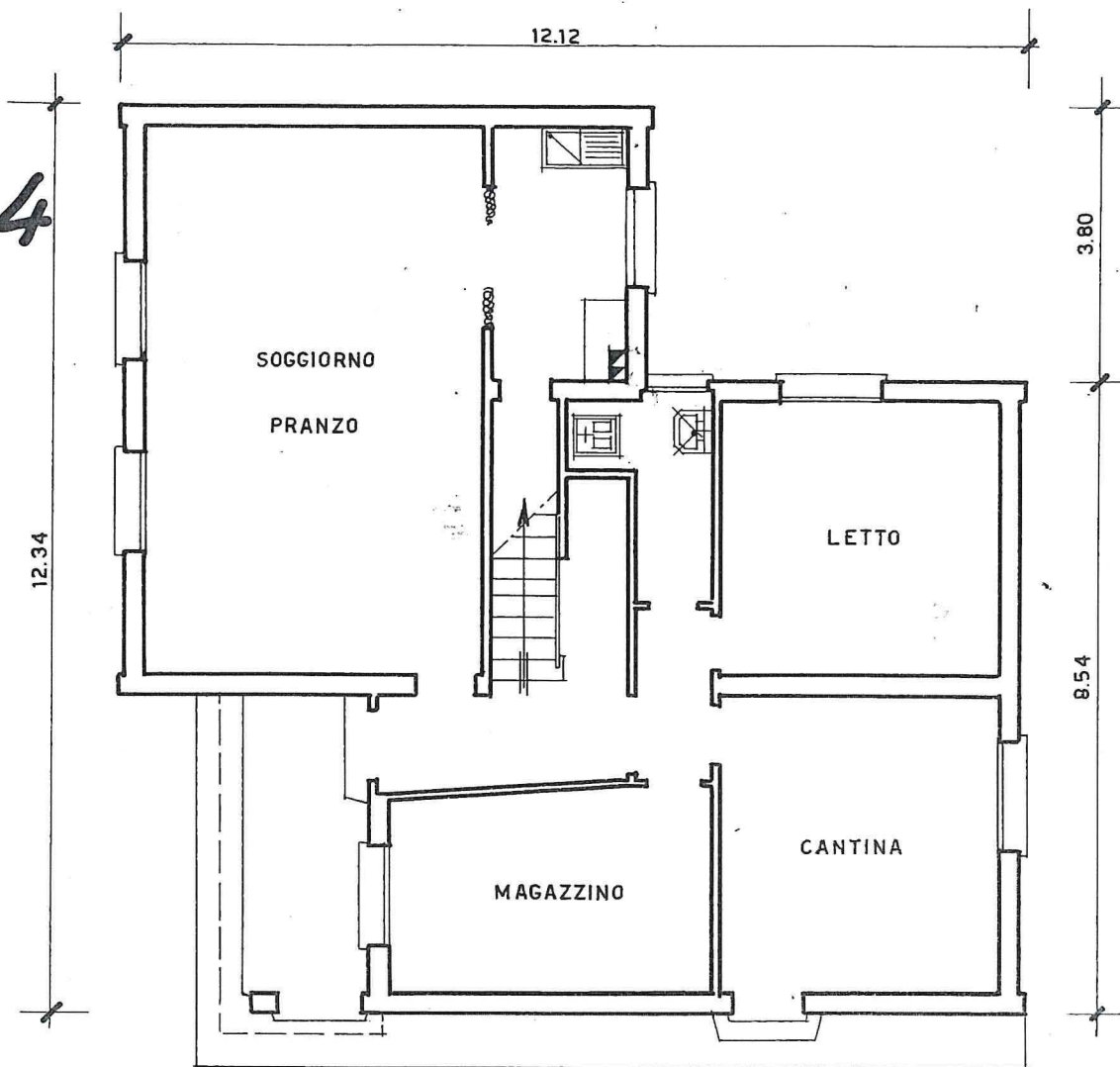
PRIMO PIANO

C.1~S.10

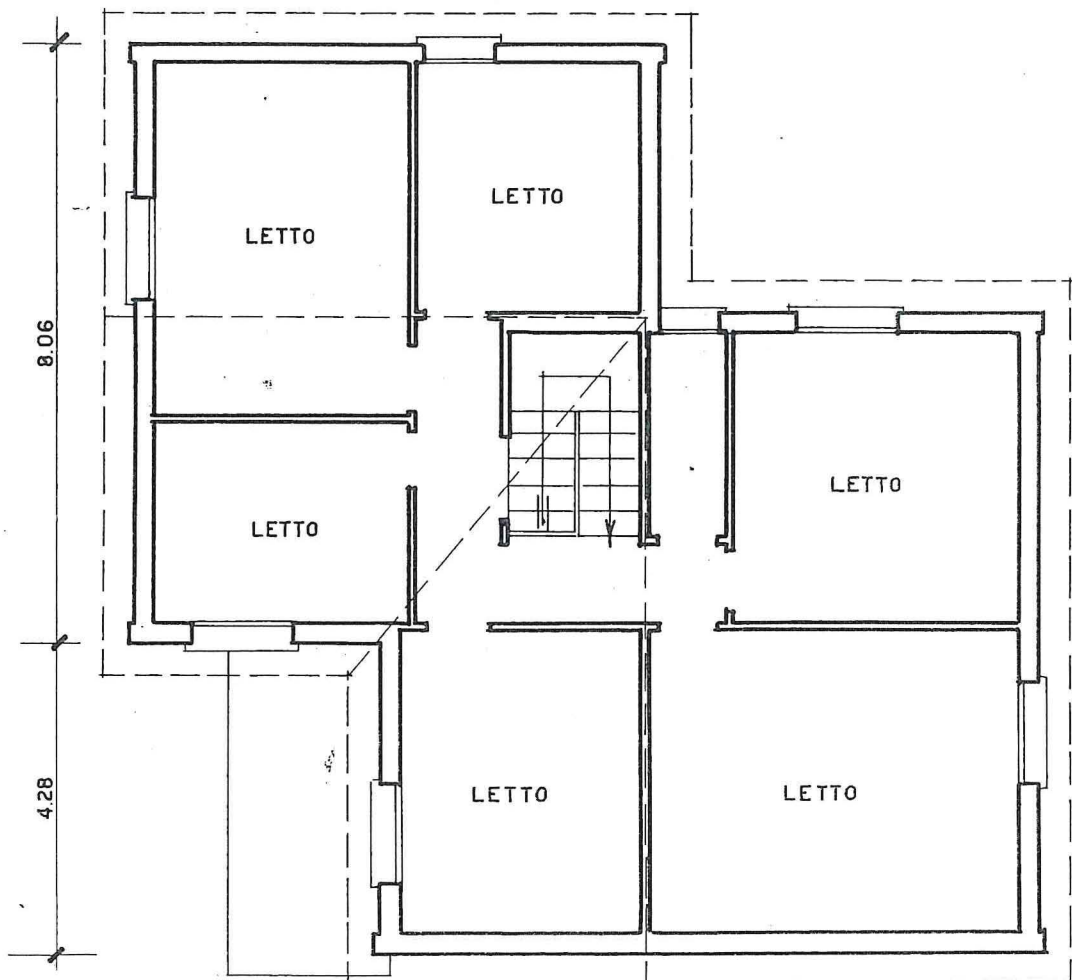


PRIMO PIANO

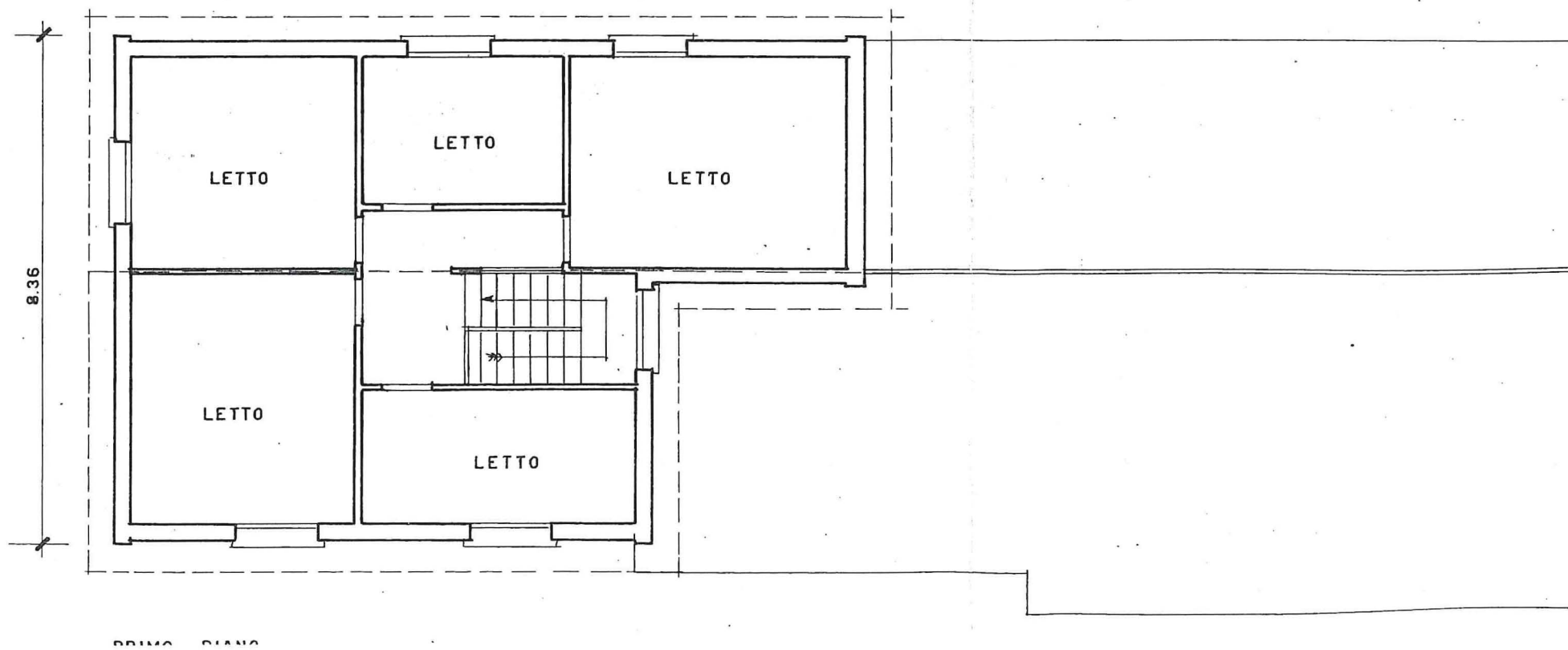
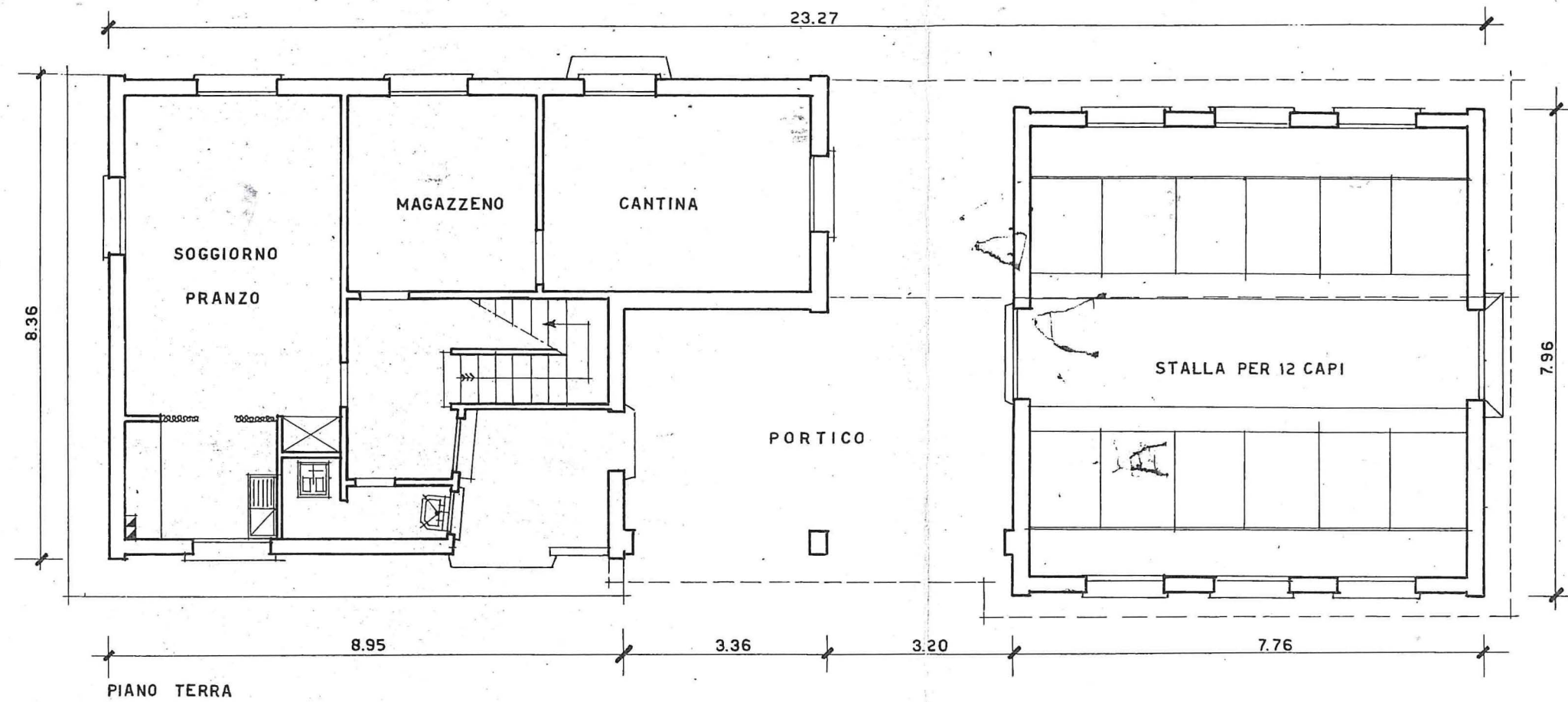
C.4



PIANO TERRA



C.1~S.12



PARTE TERZA – ESTRATTO NORMATIVO DALLA “DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI” DEL PUG

Art. 3.10 – Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell'ex-Ente Delta Padano

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano. Le caratteristiche di tali edifici sono descritte in uno specifico Allegato al Regolamento Edilizio.
2. Tali edifici, ancorché non siano individuati nella Tavola dei Vincoli, sono considerati di interesse testimoniale. Tuttavia, nel caso in cui un edificio, sulla base di adeguata documentazione e del parere della CQAP, risulti modificato in modo tale da rendere scarsamente riconoscibile la tipologia originaria, tale edificio non è più considerato di interesse testimoniale e quindi escluso dalle disposizioni di tutela.
3. Per questi edifici (che non siano stati esclusi dal vincolo ai sensi del comma precedente), si applicano disposizioni di tutela assimilate a quelle di cui ai precedenti art. 3.2. comma 5 (categoria 2.2) e art.3.3, nonché le disposizioni specifiche di cui ai commi seguenti che integrano e derogano rispetto alle modalità di intervento prescritte ai precedenti artt. 3.2 e 3.3.
4. A condizione che l'edificio mantenga l'uso abitativo e non venga frazionato in più di due unità abitative, contestualmente all'intervento di recupero nei termini di cui agli artt. 3.2 e 3.3 è ammesso anche un intervento di ampliamento della tipologia originaria purché venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue, in relazione alle differenti tipologie originarie.
5. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione e di miglioramento statico). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento, queste sono da intendersi alternative.
6. L'ampliamento deve essere accompagnato da efficientamento energetico, tale che per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano prestazioni di qualità in materia di sicurezza antisismica e di contenimento dei consumi energetici di cui al **livello B** come definito all'art. 3.1.13 del R.E..

Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici colonici dell'ex-Ente Delta Padano

1. Per gli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano, di cui all'art. 3.10, si applicano le disposizioni relative alla tipologia a) della tabella del precedente art. 5.3 (Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile), fatto salvo che non è ammesso il frazionamento in più di due unità immobiliari.
2. Per quegli edifici che, ai sensi dell'art. 3.10 comma 2, siano stati considerati modificati e non più di interesse testimoniale, si applicano le disposizioni di cui alla tipologia a) della tabella del seguente art. 5.5, fatto salvo che non è ammesso il frazionamento in più di due unità immobiliari.

PARTE QUARTA – SCHEMA DEGLI AMPLIAMENTI AMMISSIBILI NEGLI EDIFICI DELL'EX-ENTE DELTA PADANO

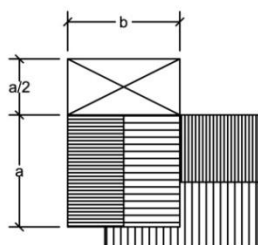
SCHEMA TIPOLOGICO DEGLI AMPLIAMENTI CONSENTITI

Il modulo di base per i possibili ampliamenti è individuato negli schemi seguenti come il modulo di dimensioni " $a/2 \times b$ ", applicato ai diversi tipi di edificio "Ente Delta Padano"; tale ampliamento dovrà essere realizzato con le stesse altezze dell'edificio esistente. Si richiede il mantenimento della conformazione delle falde della copertura esistente



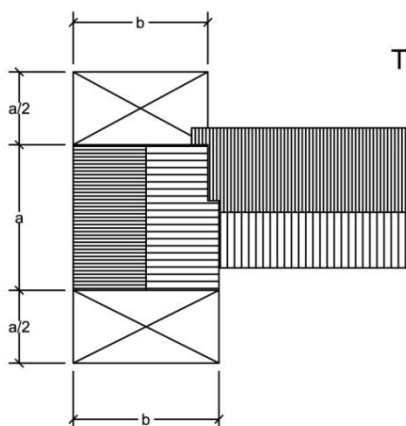
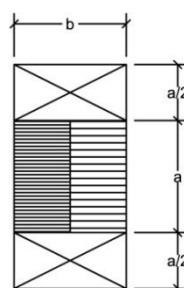
modulo base di ampliamento

CON STALLA

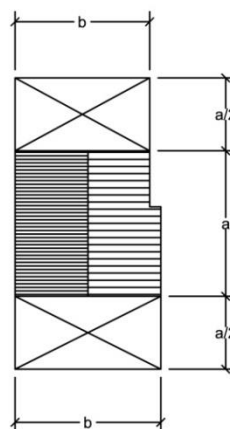


TIPO A

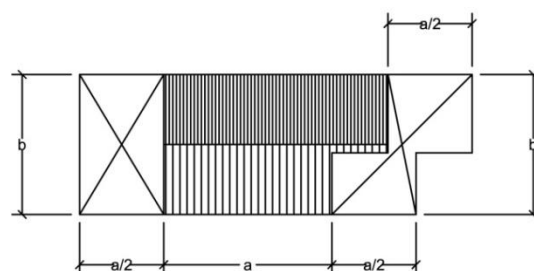
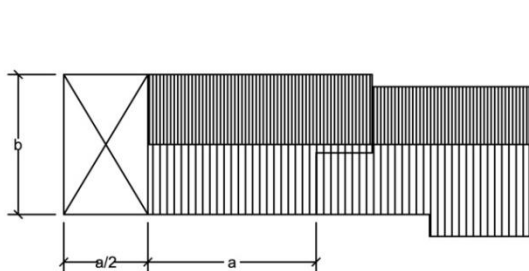
SENZA STALLA



TIPO B



TIPO C



PARTE QUINTA – RACCOLTA FOTOGRAFICA – ESEMPI TIPOLOGICI





















BIBLIOGRAFIA

Istituto per i beni artistici culturali e naturali della Regione Emilia Romagna - Polo archivistico regionale dell'Emilia Romagna

Rivista Cultura rurale tra Acqua e Terra – *Le “terre nuove” del Delta del Po* – marzo/aprile 2018

Tesi di laurea Arch. Nicoletta Masperi *“Lettura diacronica del territorio argentano mediante gli strumenti del Cultural Planning. Analisi del tessuto urbano e del territorio rurale “ridisegnati” dalla ricostruzione nel Secondo Dopoguerra e ipotesi di valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico attuale.”* – Università degli Studi di Bologna – Polo di Ravenna – A.A. 2014-2015

Pubblicazione Ente Delta Padano a cura Mario Castelli *“Abitazioni e cultura nel delta padano”* – Ottobre 1956