

Relazione Tecnico Descrittiva

Oggetto:

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA IN SANATORIA)
ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 23/2004.

Proprietà:

- Sig. PATRIMIA FRANCESCO nato a Ginosa (TA) il 25/09/1958
C.F.: PTRFNC58P25E036P;
- Sig.ra SERRA MARISTELLA nata a Villacidro (CA) il 29/12/1958
C.F.: SRRMST58T69L924D.

Ubicazione Immobile: VIA TERRAGLIO 23, 42048 - Rubiera (RE)

Identificazione catastale: Catasto Urbano Comune RUBIERA

Proprietà Maristella: Foglio 24 mappale 304 sub 14 (abitazione)

Foglio 24 Mappale 303 sub 12 (cantina)

Proprietà Patrimia: Foglio 24 mappale 303 sub 13,14 (cantine)

Foglio 24 mappale 304 sub 10 (soffitta)

Il sottoscritto Arch. Erik Gasparini, su incarico e per conto dei proprietari dell'immobile sito in Via Terraglio n°23 - RUBIERA (RE) ha effettuato un sopralluogo al fine di redigere la necessaria documentazione tecnica per una sanatoria ai sensi della L.R. 21/10/2004 n.23 art. 17 comma 2 di un appartamento posto al piano primo, un vano ad uso sottotetto e tre vani ad uso cantina di un fabbricato residenziale della tipologia "in linea".

Stato dell'immobile:

L'appartamento al piano primo e i vani ad uso cantina oggetto di sanatoria si presenta ultimati e rifiniti in ogni sua parte, il vano ad uso sottotetto di proprietà del sig. Patrimia Francesco, invece, si presenta allo stato grezzo.

Precedenti edilizi:

- I lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967;
- Concessione edilizia rilasciata il 30/07/1980 pratica edilizia n. 3209 sostituita dalla Concessione edilizia del 15/03/1983 prot. n. 1123 pratica edilizia n. 90/80;
- Cambio di intestazione del 12/02/1983 prot. n. 1122 relativo alla Concessione edilizia n. 3209 del 30/07/1980;

- Prima variante corso d'opera autorizzata in data 18/03/1983 prot. n. 1124 pratica edilizia n. 90/80;
- Seconda variante in sanatoria autorizzata in data 30/01/1988 prot. n. 401 pratica edilizia n. 90/80 (sanatoria depositata a seguito della ispezione tecnica del 04/11/1987 al fine del rilascio del certificato di agibilità);
- Certificato di agibilità richiesto in data 16/04/1983 prot. n. 2715 pratica abitabilità n. 90/80 e rilasciato a seguito di parere favorevole espresso in data 17/05/1988 (successivamente alla variante in sanatoria sopra indicata);
- Concessione edilizia per lavori alla copertura del 12/05/1980 prot. n. 1487;
- Autorizzazione edilizia per lavori di rifacimento della copertura a seguito di un crollo del 10/06/1991 prot. n. 6121 pratica edilizia n. 265;
- Concessione edilizia per lavori alla copertura e di consolidamento del muro perimetrale del 10/10/1994 prot. n. 12754 pratica edilizia n. 147;
- Autorizzazione edilizia per lavori di sostituzione dei davanzali e serramenti esterni del 25/07/1998 prot. n. 10963 pratica edilizia n. 326;
- Autorizzazione edilizia per lavori di consolidamento in autorimessa ed altre U.I. del 01/08/2002 prot. n. 11691 pratica edilizia n. 10730 con fine lavori protocollata il 08/11/2019 al n. 19253 pratica edilizia n. 10730;
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria del 03/09/2014 prot. n. 13638 pratica edilizia n. 13930;
- SCIA a sanatoria con opere di cambio di uso del 14/10/2019 prot. n. 17940 pratica edilizia n. 15010;
- SCEA a sanatoria con opere di cambio di uso presentata il 04/01/2020 e protocollata in data 07/01/2020 al n. 185 pratica edilizia n. 15010;
- SCIA per opere di manutenzione straordinaria e recupero del sottotetto a fini abitativi presentata in data 04/11/2020 e protocollata in data 05/11/2020 al n. 16151 pratica edilizia n. 15199;
- SCIA in variante presentata in data 25/02/2021 e protocollata in data 27/02/2021 al n. 2777 pratica edilizia n. 15199/1;
- SCEA presentata in data 25/02/2021 e protocollata in data 27/02/2021 al n. 2778 pratica edilizia 15199.

Localizzazione in base al RUE:

Fabbricato oggetto
d'intervento
CITTA'
CONSOLIDATA



EDIFICI PRIMI DI VALORE STORICO:
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)



EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO:
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)



Tolleranze esecutive ammissibili - art. 19 bis L.R. 23/2004:

A seguito di un sopralluogo effettuato sull'unità in oggetto e da un confronto tra lo stato di fatto rilevato e lo stato legittimo depositato presso l'amministrazione comunale, si precisa che si sono riscontrate delle incongruenze tra lo stato di fatto e lo stato legittimato dovute a delle modifiche realizzate in variante ai precedenti titoli edilizi depositati.

Nello specifico si sono riscontrate tali tolleranze:

- 1) Discordanze riconducibili a lievi differenze di quote interne rientranti nell'ordine del 2%.

Discordanze evidenziate in maniera puntuale nella TAVOLA 02.

Differenze di quote non considerate come abuso come prevede l'art. 73 della Delibera Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 76 del 16/12/2017 sulla Disciplina del Territorio, che modifica l'art. 19bis comma 1 della L.R. 23/2004 in materia di vigilanza sull'attività edilizia, considerando come tolleranze costruttive anche le "[...] *non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo*".

- 2) Discordanze riconducibili ad errori progettuali corretti in fase di cantiere che hanno determinati errori grafici di rappresentazione. Discordanze evidenziate in maniera puntuale nella TAVOLA 02.

Le discordanze indicate non vengono considerate come difformità come prevede l'art. 19-bis della Legge Regionale n.23 del 2004 comma 1-bis lettera e) in materia di vigilanza sull'attività edilizia, considerando come tolleranze costruttive anche "*gli errori progettuali corretti in*

cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere".

3) Discordanze riconducibili a varianti in corso d'opera alla pratica edilizia prot. n. 13638 del 03/09/2014 e non correttamente rappresentate nella variante finale.

Discordanze evidenziate in maniera puntuale nella TAVOLA 02.

Le discordanze indicate non vengono considerate come difformità come prevede l'art. 19-bis della Legge Regionale n.23 del 2004 comma 1-bis in materia di vigilanza sull'attività edilizia, considerando come tolleranze costruttive anche *"TOLLERANZE DI CANTIERE: dette difformità interessano elementi della costruzione che già in sede di progettazione potrebbero essere rappresentate con diverse caratteristiche, senza che tali aspetti costituiscano oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo, in quanto l'opera realizzata rispetta i limiti stabiliti dalla normativa vigente"* (vedasi le indicazioni applicative in merito alle tolleranze esecutive emanato dalla Regione Emilia Romagna in data 05/06/2018 PG 0410371).

A fronte di tutte le considerazioni effettuate si riporta un elaborato grafico al fine di evidenziare tutte le discordanze riconducibili alle tolleranze ammesse.

Difformità riscontrate:

L'abuso consiste in opere di modifiche interne ed esterne realizzate in assenza di titolo abilitativo consistenti in:

- Modifica alla distribuzione interna dei vani ad uso cantina di proprietà del sig. Patrimia, consistenti nella realizzazione di tramezzi privi di caratteristiche portanti al fine di realizzare un vano ad uso lavanderia con contestuale apertura di porta di collegamento e piccola apertura esterna minore di 0,50mq;
- Rimozione di solaio in corrispondenza di n. 2 cantine situate nel basso servizio con contestuale tamponamento di apertura esterna di accesso e innalzamento dell'architrave della porta al piano terreno (difformità ante 2005);
- Modifiche alla distribuzione interna tramite demolizione e ricostruzione di tramezzi privi di caratteristiche portanti all'interno dell'appartamento situato al piano primo;
- Modifiche alla distribuzione interna tramite demolizione e ricostruzione di tramezzi privi di caratteristiche portanti all'interno del vano sottotetto di proprietà della Sig.ra Maristella

- per realizzazione di vano ad uso bagno attraverso un recupero ai fini abitativi di porzione del sottotetto;
- Realizzazione di tre lucernari nel vano ad uso sottotetto di proprietà del sig. Patrimia.

Si precisa che i requisiti igienico-sanitari risultano essere verificati. La realizzazione di un bagno all'interno del sottotetto di proprietà della sig.ra Maristella comporta un aumento della Superficie Utile abitabile che risulta essere fattibile attraverso la L.R. 11/98 e L.R. 5/2014 consistente nel recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Il recupero in oggetto risulta percorribile in quanto vengono rispettate le altezze minime previste e si allega una relazione di calcolo in base alla ex. L.10/91 a dimostrazione del rispetto dei requisiti energetici vigenti all'epoca di realizzazione della difformità.

Dal punto di vista strutturale si allega una breve relazione a dimostrazione della verifica di portata dei solai di piano.

L'aumento di superficie comporta un piccolo aumento delle dotazioni urbanistiche di parcheggi pubblici e pertinenziali che essendo situati in centro storico si richiede la possibilità di monetizzarli come previsto dalle attuali normative.

Le difformità prospettiche consistenti nell'apertura di n.3 lucernari e di un piccolo finestrino in basso servizio risultano essere realizzate sui fronti prospicienti la corte interna di proprietà e non risultano pertanto visibili dalla pubblica via e non alterano di conseguenza in alcun modo il prospetto principale posto su fronte strada.

Periodo dell'abuso:

Per quanto riguarda le opere di rimozione di solaio nei due vani ad uso cantina posti nel basso servizio, l'apertura della porta di passaggio tra le due cantine poste nel basso servizio, possiamo ipotizzare siano state realizzate durante i lavori di rifacimento dell'intera copertura realizzati con pratica edilizia prot. n. 12754 del 10/10/1994, indichiamo quindi come periodo dell'abuso la data di fine lavori della pratica sopra citata ossia il 09/10/1998.

Per quanto riguarda le altre difformità ci si ricollega alla pratica edilizia prot. n. 13638 del 03/09/2014 riguardante interventi di manutenzione straordinaria nell'appartamento e nel vano ad uso sottotetto indicando quindi come presunto periodo dell'abuso una data successiva alla fine lavori della pratica sopra indicata, ossia indicativamente il 01/10/2017.

Strutture:

Dal punto di vista sismico, in base alla delibera regionale n.2247/2016 del 21/12/2016, le opere in difformità ricadono ai punti *B.4.4. a) b)*, *B.3.1. a)*, configurandosi come privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici. (Vedasi Mur. A1/D1 allegato all'istanza).

Rubiera, li 11-01-2022

Il Tecnico
Arch. Erik Gasparini



Il Proprietario
