



**STUDIO CAPELLARI ASSOCIATI**  
di: Capellari Ing. Luca, Capellari Ing. Alberto e Romito Ing. Giorgia

**Indirizzo:** Via la Marchesa n.3- 41037 Mirandola (MO)  
**Tel:** 0535- 98419  
**e-mail:** info@studiocapellari.com  
**C.F. e P.I.:** 03397190368




**Luca Capellari**  
**MNB-3036-IT20**  
**INGEGNERE ESPERTO**  
**IN STRUTTURE**



**Alberto Capellari**  
**MNB-2875-IT20**  
**INGEGNERE ESPERTO**  
**IN STRUTTURE**

## COMUNE DI RUBIERA (Loc. Fontana) PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Ubicazione: Via Viareggio n.19/A1 e 19/A2  
Riferimento catastale: Foglio 5, Mappale 212-213 subb. 1-2 rispettivi

Il Tecnico		Il Committente			
				<b>Valutazione preventiva per cambiamento cromie in corso d'opera di CILA n.15470</b>	
Dott. Ing. Luca Capellari		Bergomi Maria Daniela		<b>OGGETTO</b>	
				<b>Relazione Tecnica e Fotografica</b>	
				<b>EL</b>	
				<b>R 01</b>	
Rev n.	Data	Descrizione revisione	Redazione	Controllato	Approvato
Mirandola, li 29/04/2022					



## Sommario

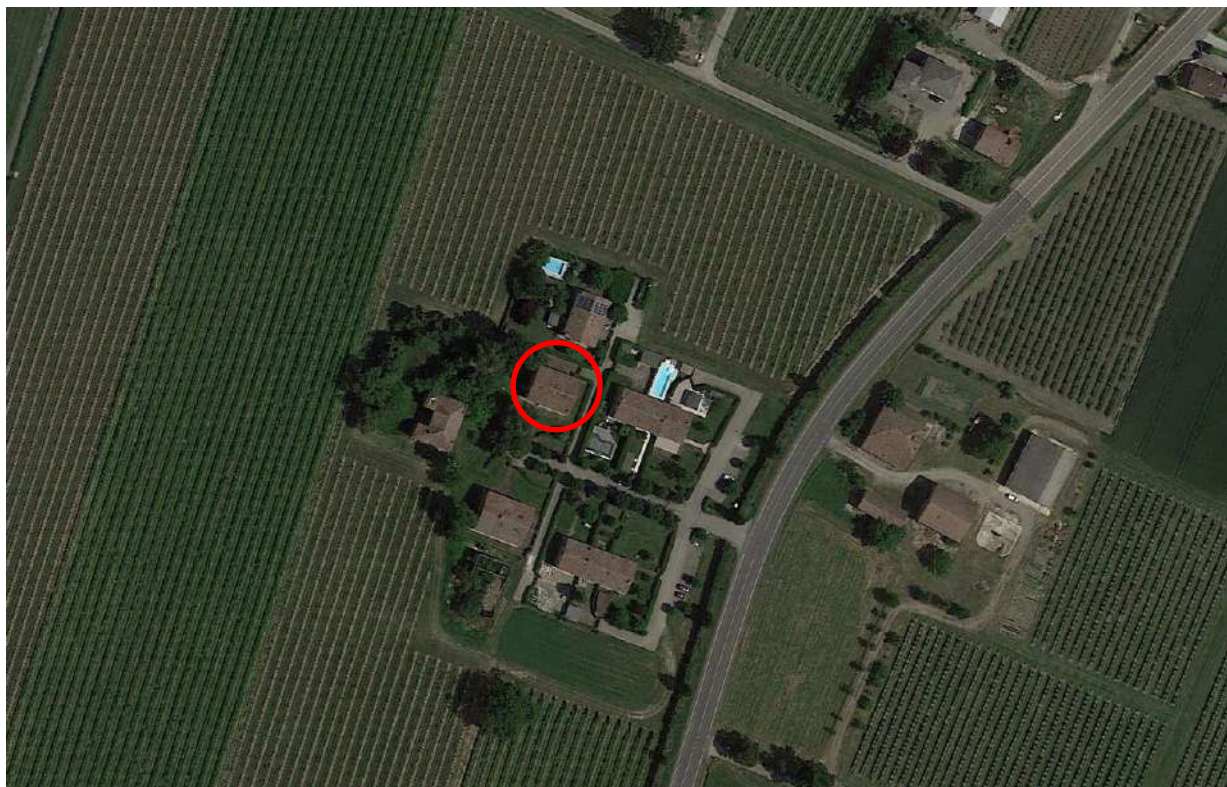
<b>1.</b>	<b>RELAZIONE TECNICA .....</b>	<b>4</b>
1.1	INQUADRAMENTO .....	4
1.2	STATO DI FATTO .....	8
1.3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO .....	14
1.4	VARIANTE DI PROGETTO OGGETTO DI VALUTAZIONE PREVENTIVA .....	15
<b>2</b>	<b>PROSPETTI NUOVE CROMIE OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>RELAZIONE FOTOGRAFICA PRIMA DEL PROGETTO .....</b>	<b>18</b>

# 1. RELAZIONE TECNICA

## 1.1 Inquadramento

Oggetto della presente relazione è la manutenzione straordinaria di un edificio residenziale composto da due unità sito in Via Viareggio n.19/A1 e 19/A2, a Rubiera (RE), identificato catastalmente al Fg.5, Mapp. 212-213, subb. 1-2 rispettivi, la cui proprietà è divisa tra Maria Daniela Bergomi C.F. BRGMDN53M52H223Z e Lauro Campana C.F. CMPLRA53B17B539H.

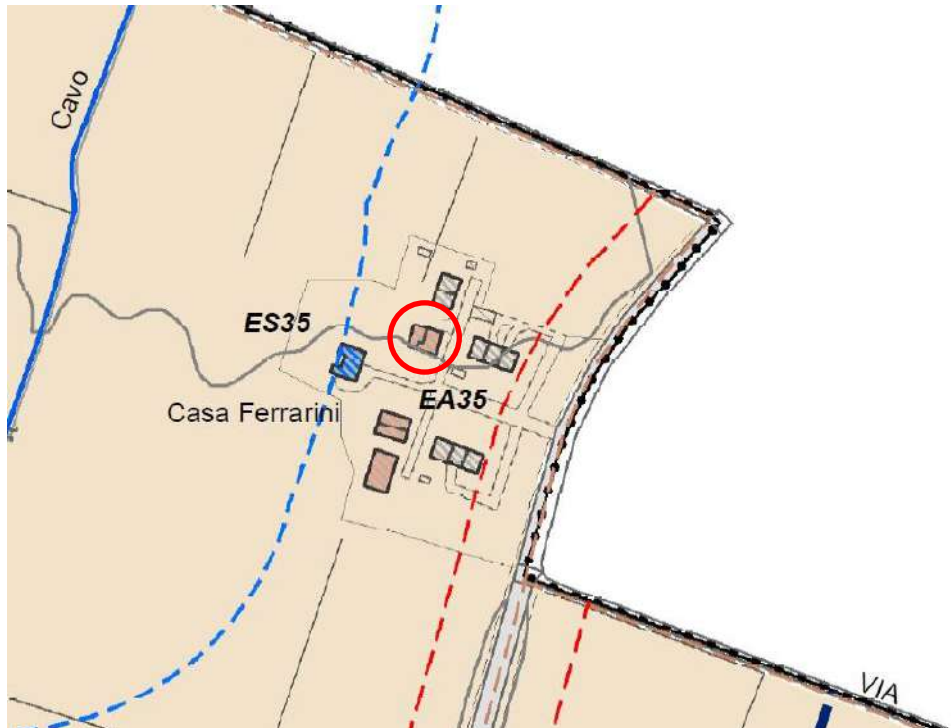
### Ortofoto satellitare



L'edificio esistente è un edificio residenziale composto da due alloggi con accesso indipendente; si sviluppa su due piani fuori terra e sottotetto. L'edificio per entrambi gli alloggi presenta un'area esterna privata ad uso dell'abitazione con ingresso autonomo. A piano terra sussistono ambienti destinati a soggiorno e cucina, oltre che autorimessa e attività di servizio. Al piano primo si trovano le camere da letto e i bagni. I piani sono collegati da un unico vano scala.

Le finiture esterne sono in intonaco, gli infissi sono in legno dipinto e oscurati per mezzo di scuri dello stesso materiale.














## Estratto dal RUE



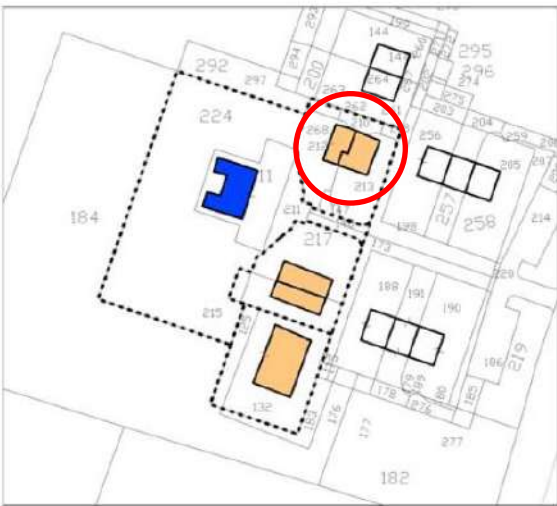
RUE\_pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

## Estratto dal RUE - Legenda

### Insedimento storico archeologico

-  Centro Storico "CS" (Rubiera)
-  Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. esterni al centro storico
-  EM - Edifici di valore monumentale
-  ES - Edifici di interesse storico-architettonico (valore tipologico)
-  EA - Edifici di interesse storico-testimoniale (valore ambientale)
-  IS - Strutture insediative territoriali storiche non urbane
-  Strutture insediative storiche individuate dal PTCP
-  Rispetto archeologico alla Via Emilia e alle strade romane oblique
-  b1 - aree di accertata e rilevante consistenza archeologica
-  b2 - aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti
-  Zone di tutela della struttura centuriata
-  Elementi della centuriazione
-  Viabilità storica





## Estratto dal RUE

Provincia di RE	Comune di RUBIERA	Località : Territorio Agricolo Fontana - (Casino Ferrarini)
 <p>Catasto 2011</p>		<p>Scheda Operativa N. 35</p> <hr/> <p>Ubicazione : Via Viareggio n° 19</p>







RUE\_schede operative per gli edifici di valore storico-culturale-testimoniale-esterni al centro storico

## Estratto dal RUE - Legenda

### Legenda

-  DELIMITAZIONE DELLE UNITA' MINIME D' INTERVENTO
-  PERIMETRO AREE VINCOLATE AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004
-  EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DEL D.Lgs. 42/2004
-  EDIFICI VINCOLATI OPE LEGIS

### VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI E CATEGORIE D'INTERVENTO

-  EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE; RESTAURO SCIENTIFICO (RS)
-  EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO;  
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)
-  EDIFICI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE;  
RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO CONSERVATIVO (RVC)
-  EDIFICI PRIM DI VALORE STORICO;  
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)
-  EDIFICI DI VALORE, IN CATTIVE CONDIZIONI; RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)
-  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)

Dagli strumenti urbanistici vigenti l'edificio è situato nelle "zone di tutela della struttura centuriata" e risulta essere un edificio di interesse storico-testimoniale con valore ambientale identificato sotto la sigla "EA".

In accordo con le norme che regolano gli edifici posti a questo vincolo gli interventi di manutenzione straordinaria sono possibili.

Tali interventi, facendo riferimento alla ristrutturazione con vincolo conservativo, devono salvaguardare gli elementi di interesse ancora presenti quali: gli allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti.

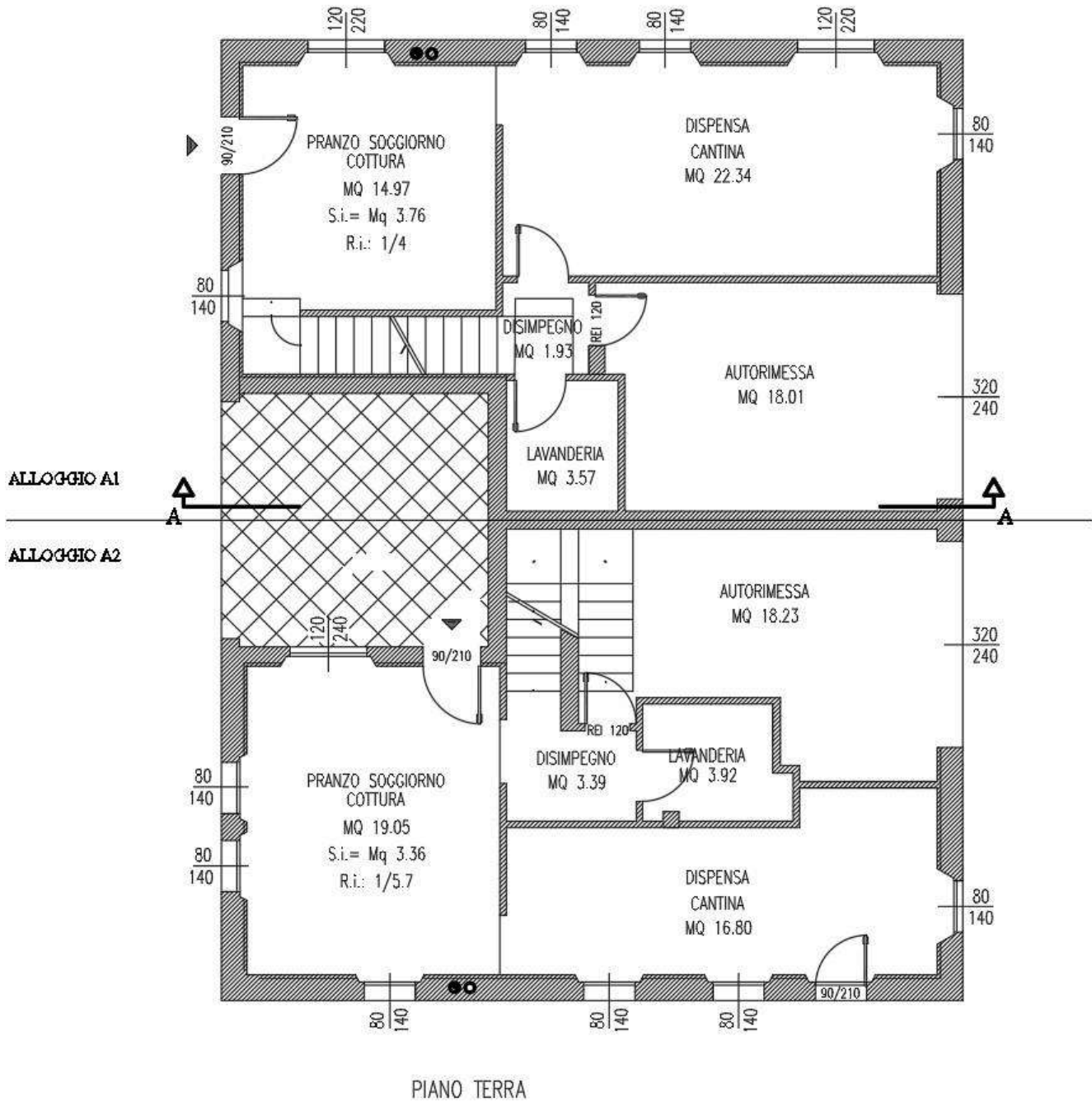
In particolare per gli edifici di pregio storico – testimoniale "EA" andranno comunque salvaguardati gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, con particolare riferimento all'edilizia storica propria della tradizione locale (porta morta; copertura in coppi, porticati, gelosie, ecc.).

Secondo l'Art. 31.5.4 vi è la possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi interni, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

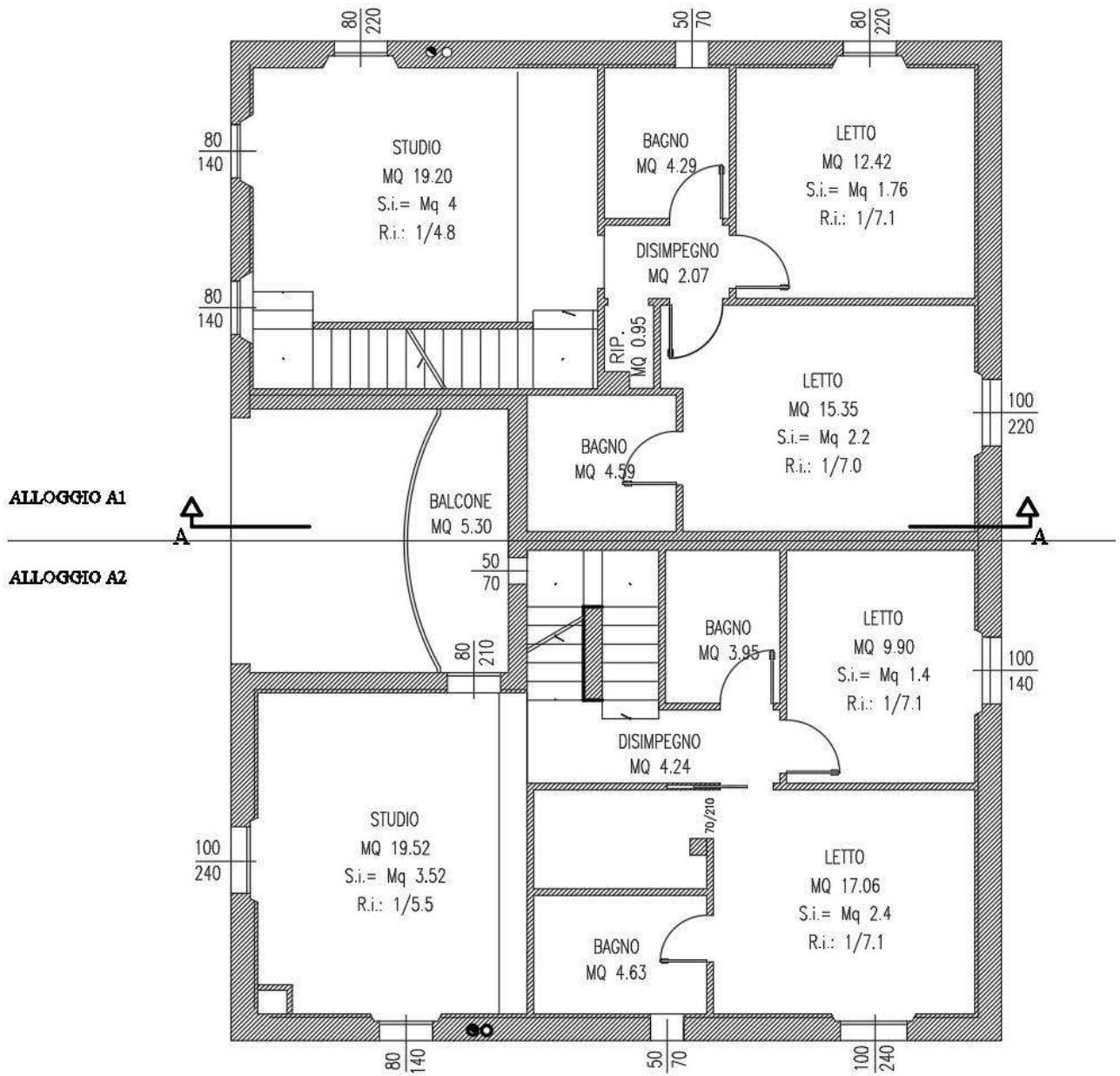
Il progetto in oggetto della seguente relazione non eccede la manutenzione straordinaria, per cui è permesso dal vigente Rue.

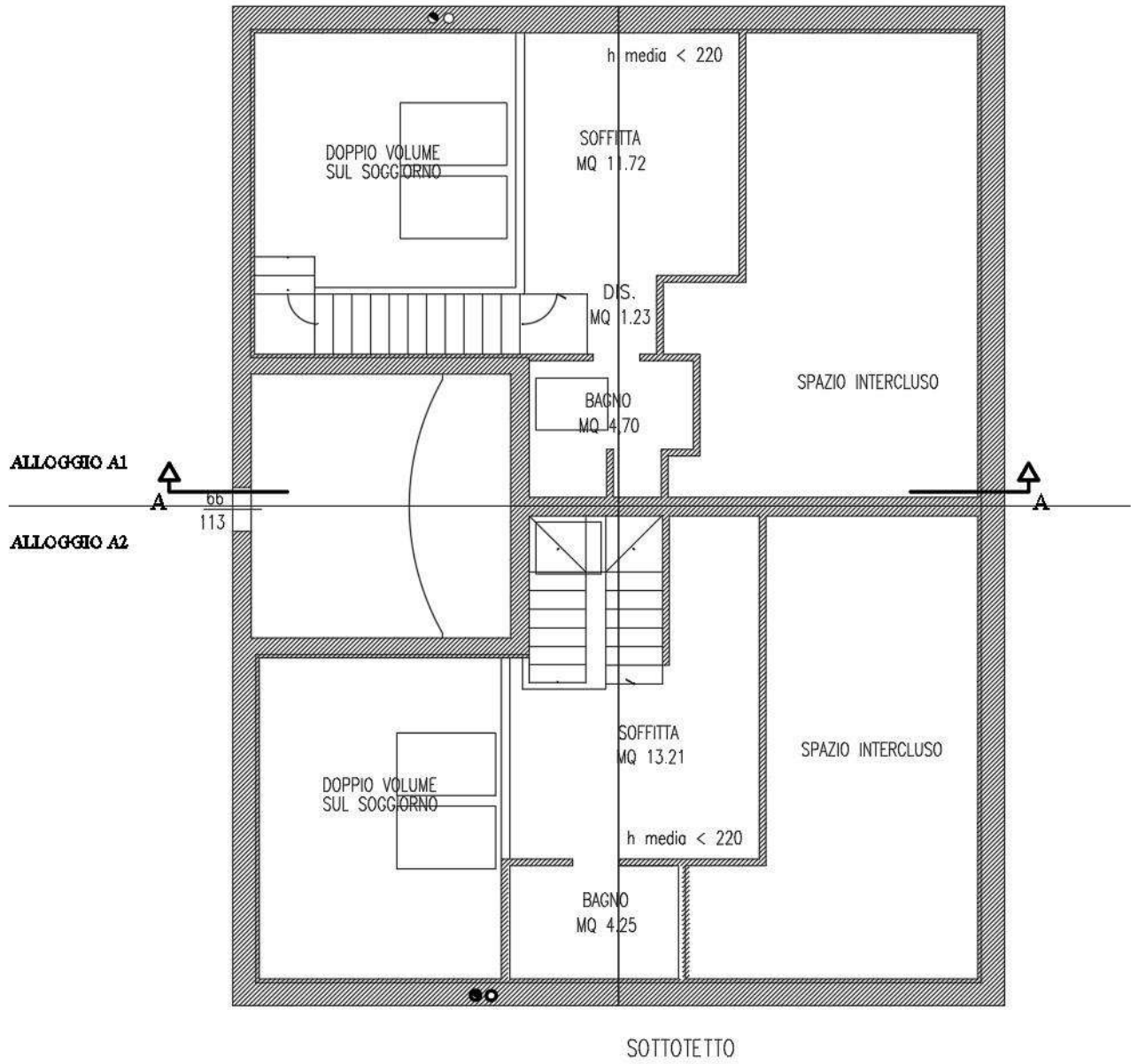
## 1.2 Stato di fatto

Di seguito piante, prospetti e sezioni dello stato legittimato:



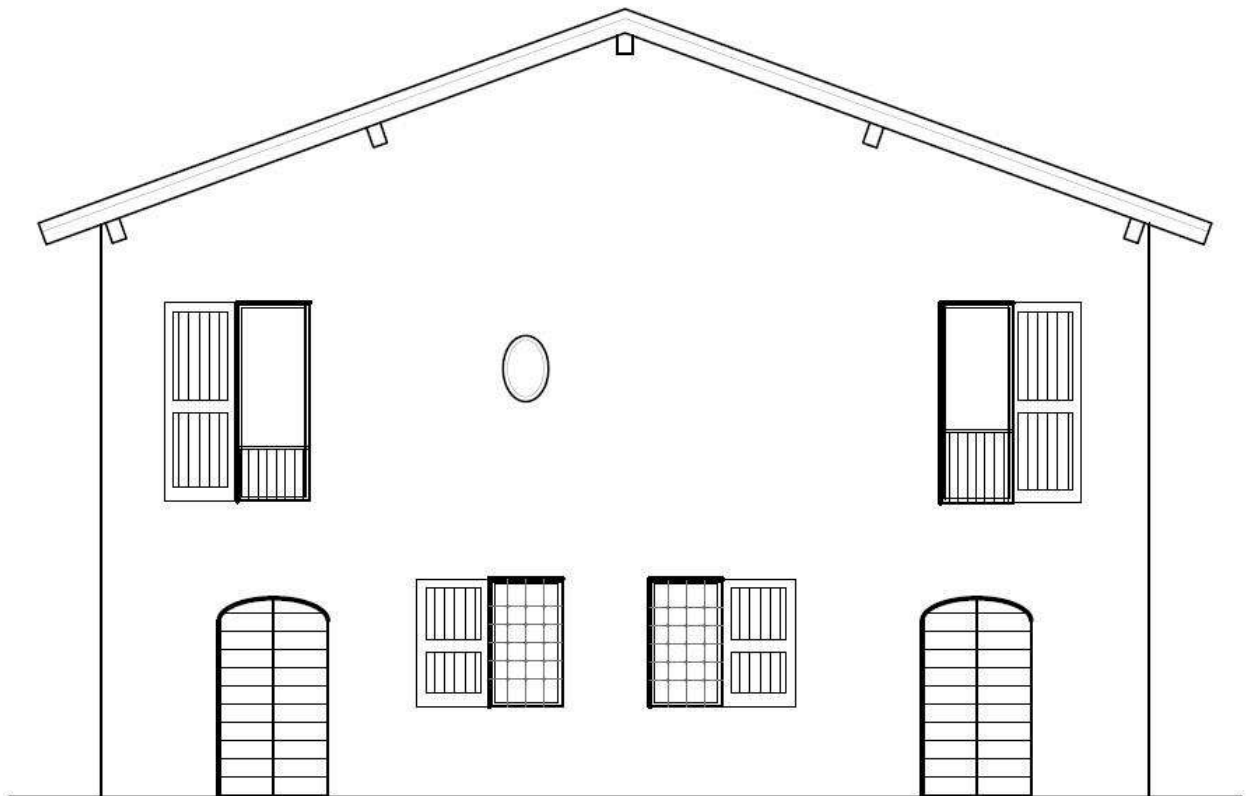




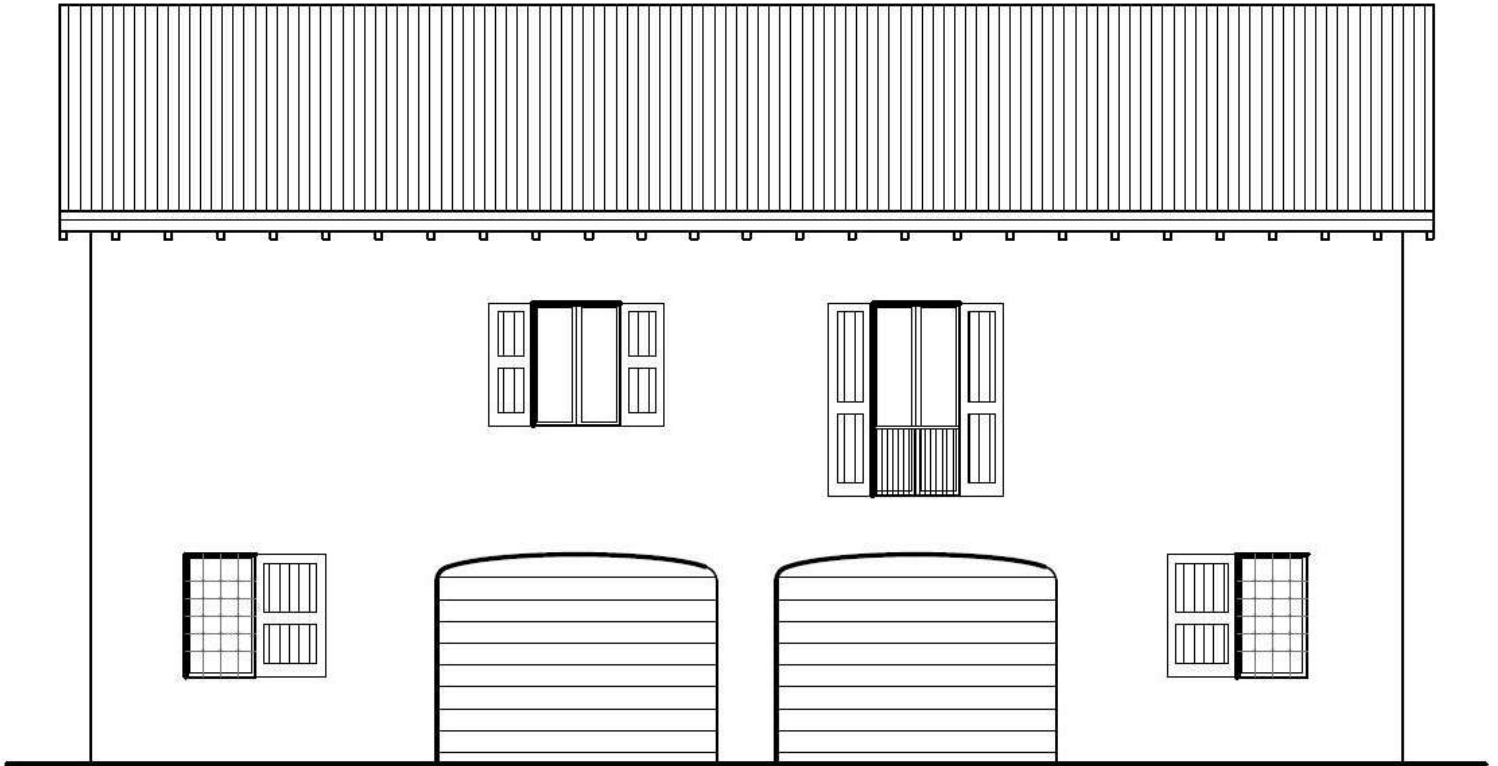




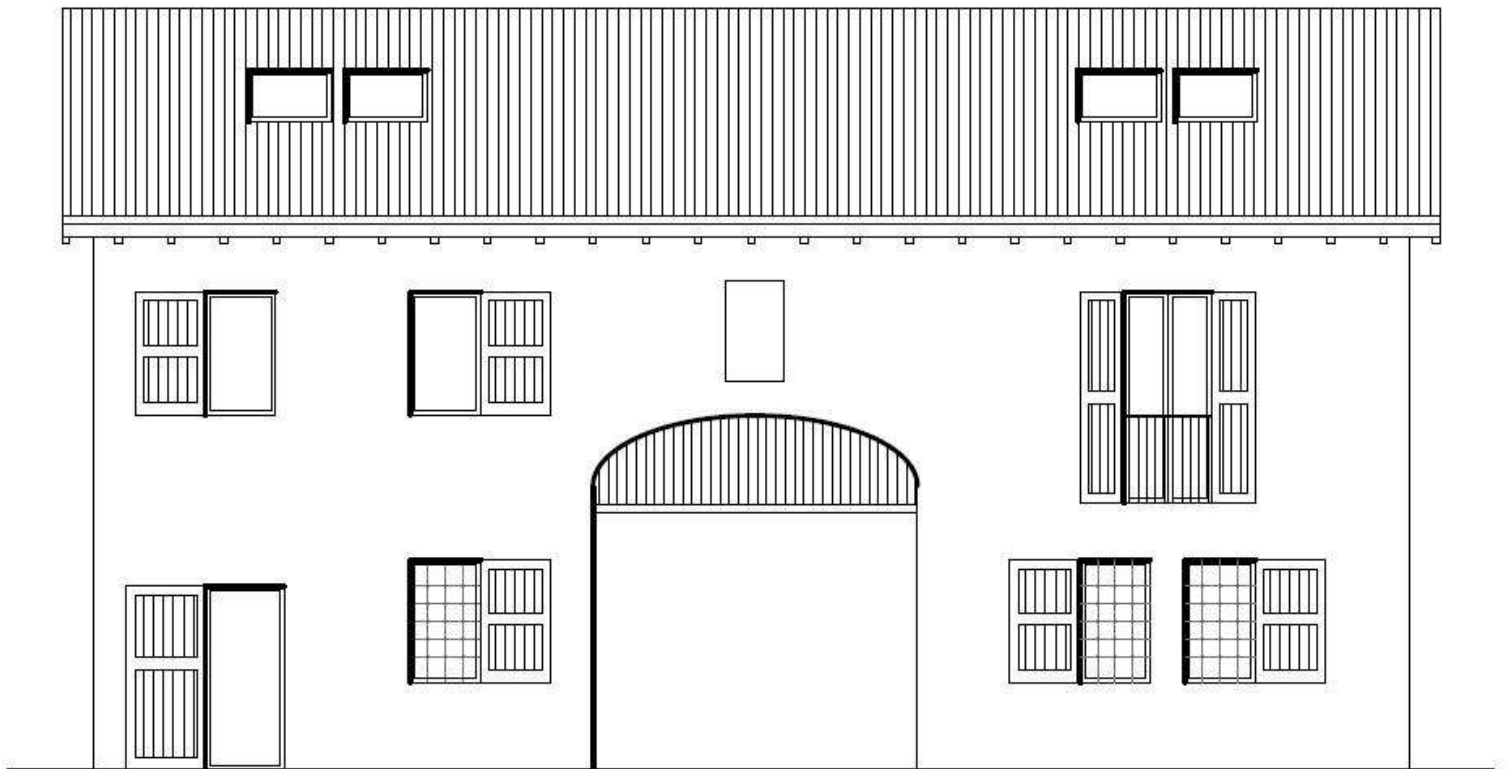
PROSPETTO EST



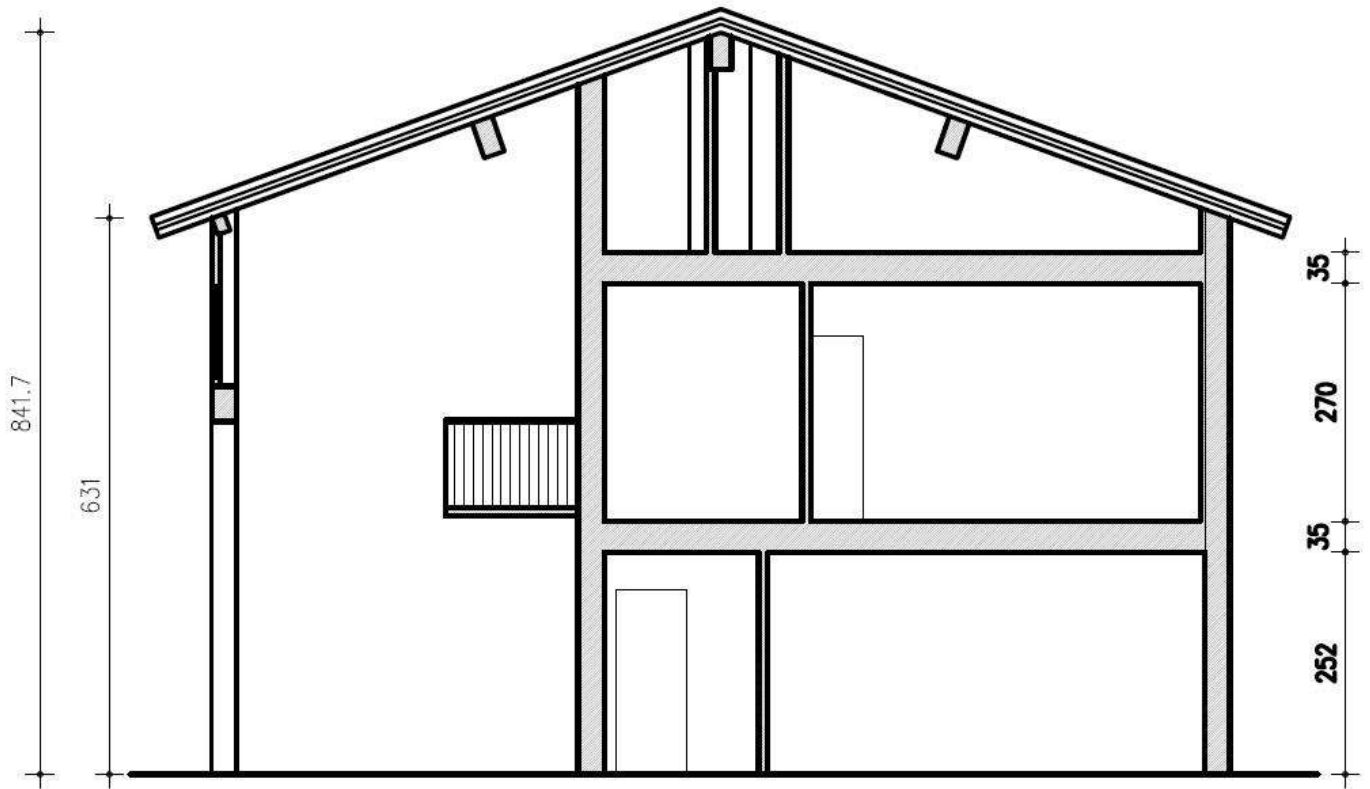
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



SEZIONE A-A

### **1.3 Descrizione del progetto presentato**

Il progetto prevede in relazione ai prospetti dell'edificio la realizzazione di un cappotto esterno su tutte le pareti perimetrali delle abitazioni coinvolgendo sia parti fredde che quelle riscaldate di modo da garantire la preesistente coesione progettuale e quindi la continuità del filo del prospetto.

Il cappotto sulle parti fredde e le opere a suo completamento saranno oggetto delle detrazioni al 50% in Ristrutturazione, mentre le opere quali il cappotto sulle parti riscaldate dell'edificio saranno oggetto di detrazione in Superbonus 110%. Tali operazioni non apportano modifiche alle aperture, che rimarranno della medesima dimensione dello stato di fatto, e il cappotto avrà una finitura tale da non cambiare la cromia esistente (riferita ai colori tenui tradizionali). L'isolamento dell'imbotte della aperture non cambia il foro architettonico esistente e questo vale sia sulla parte fredda che su quella riscaldata dell'edificio.

Di seguito all'involucro esterno l'efficientamento energetico includerà la sostituzione degli infissi e delle chiusure oscuranti esistenti. I nuovi infissi e gli scuri rimarranno di legno, in accordo alla tradizione locale e saranno tinteggiati della stessa cromia dello stato di fatto in modo da non alterare la cromia dei prospetti attuali. La sostituzione degli infissi e delle chiusure oscuranti rientreranno in Superbonus 110% in quanto indispensabili al miglioramento della classe energetica dell'edificio.

Oltre agli interventi sull'involucro esterno all'interno degli alloggi verrà sostituita la caldaia per garantire una migliore prestazione energetica. Sulla copertura esistente verranno installati pannelli fotovoltaici implementati con un nuovo sistema di accumulo. L'installazione dei pannelli fotovoltaici, dell'accumulo e la sostituzione della caldaia saranno oggetto di detrazione in Superbonus 110%, mentre l'installazione della line vita per garantire la sicurezza dei manutentori e degli installatori sarà oggetto di Ristrutturazione al 50%.

Gli interventi di progetto, facendo riferimento alla ristrutturazione con vincolo conservativo, salvaguardano gli elementi di interesse ancora presenti quali: gli allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti.

In particolare, trattandosi di edificio di pregio storico – testimoniale “EA” sono comunque salvaguardati gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, con particolare riferimento all'edilizia storica propria della tradizione locale (porta morta; copertura in coppi, porticati, gelosie).

Non saranno aggiunti o sottratti volumi, non verrà cambiato lo schema distributivo. I caratteri planovolumetrici dello stato di fatto non saranno alterati nel rispetto dell'Art. 31.5.4 del vigente Rue. L'intervento sarà esteso ad entrambi gli alloggi di modo che il risultato mantenga l'integrità e la coesione che caratterizzano lo stato vigente.

#### **1.4 Variante di progetto oggetto di valutazione preventiva**

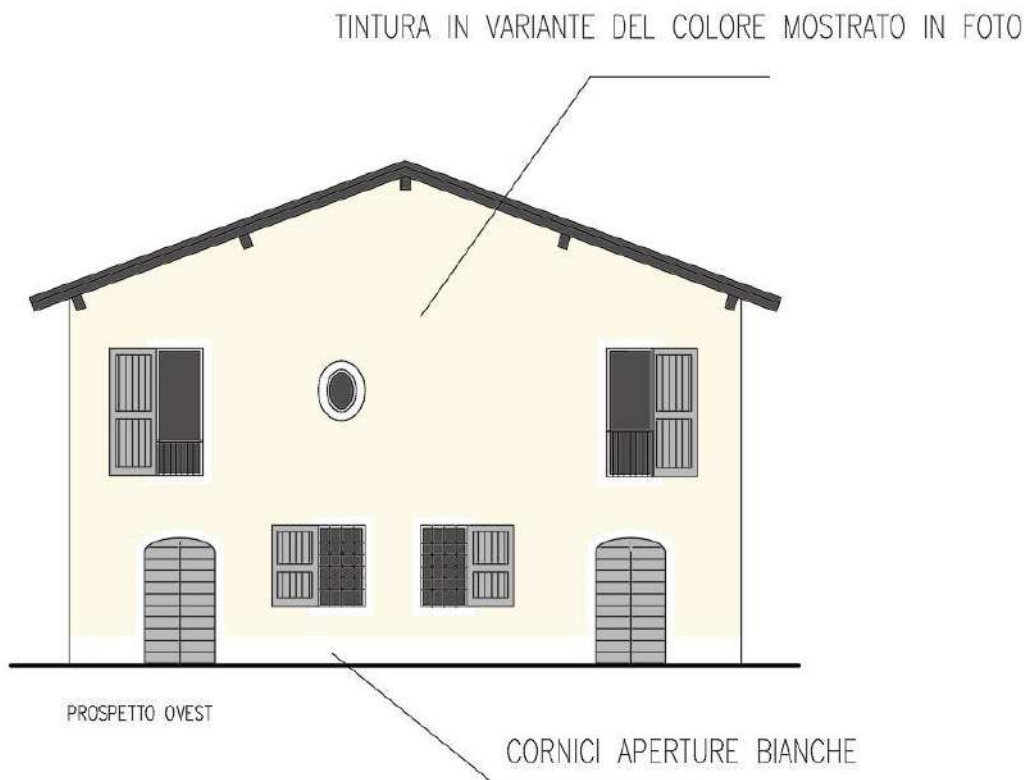
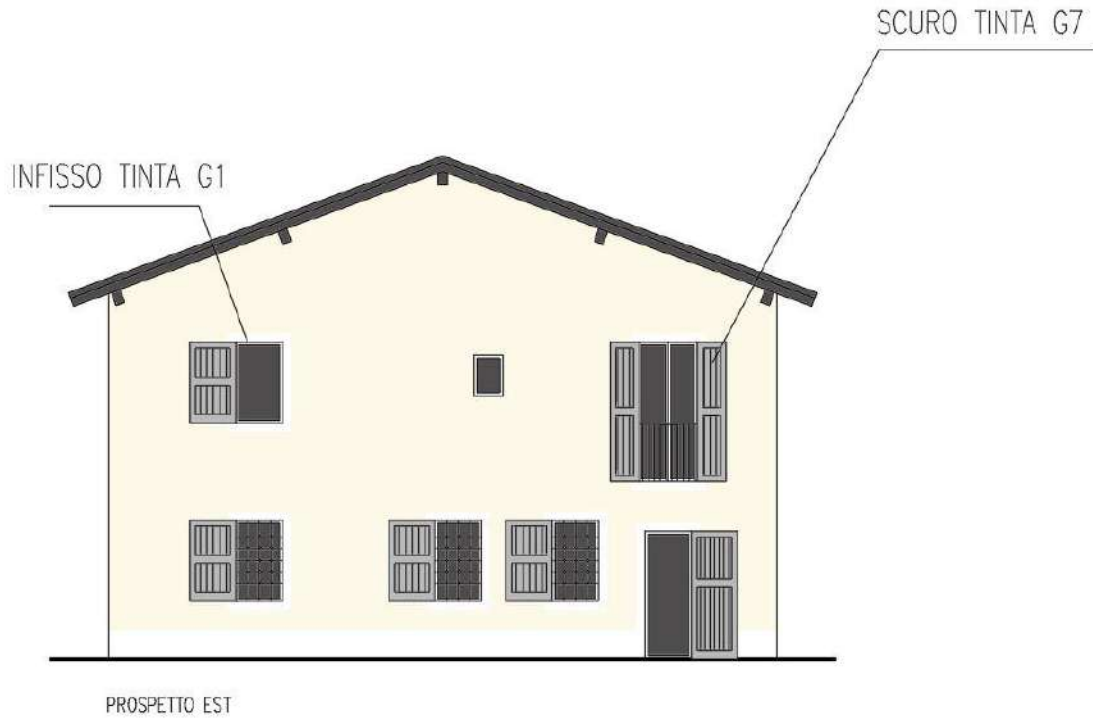
Nel parte di integrazione depositate si fa riferimento a colori presenti nell'abaco colori del centro storico (vedasi tavola 01).

Per volontà della committenza si chiede di cambiare colori con altri non presenti nell'abaco suddetto. Si chiede per questo la valutazione delle nuove cromie dell'edificio illustrate alla tavola 01 presentata in questa commessa.

Di seguito il campione del colore scelto per le facciate:

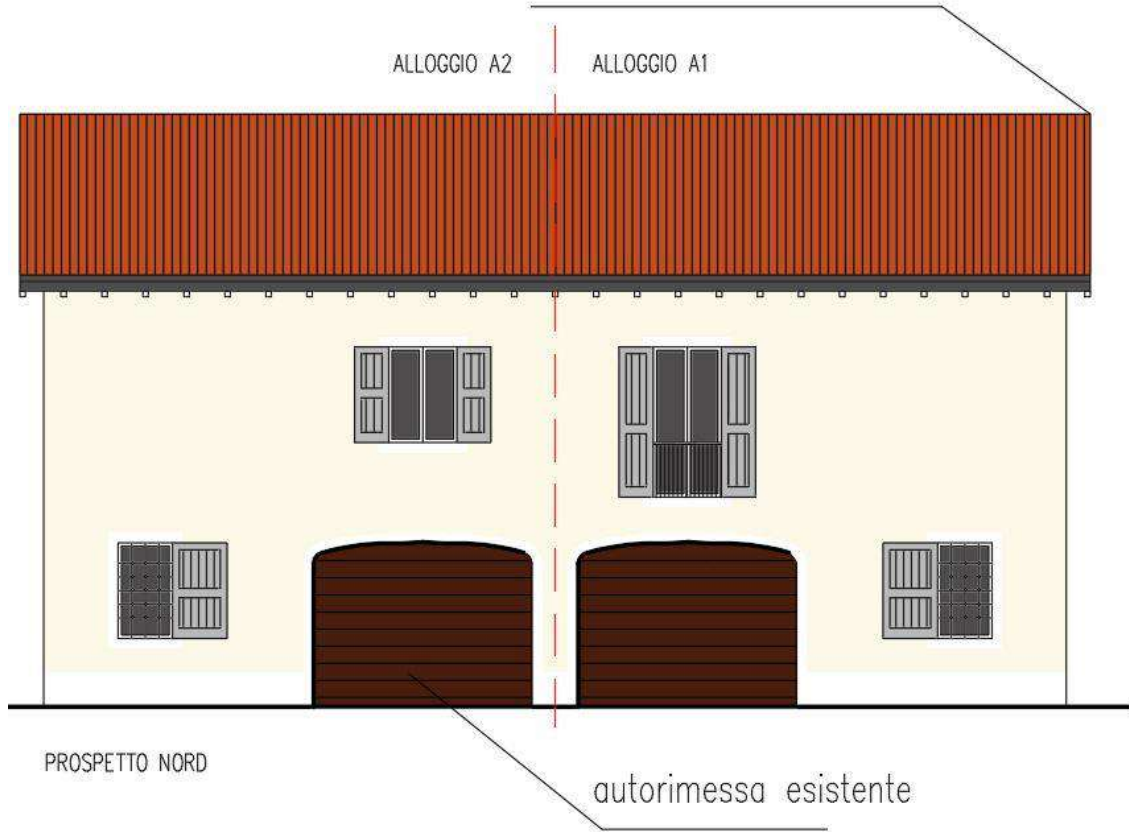


## 2 Prospetti nuove cromie oggetto di valutazione

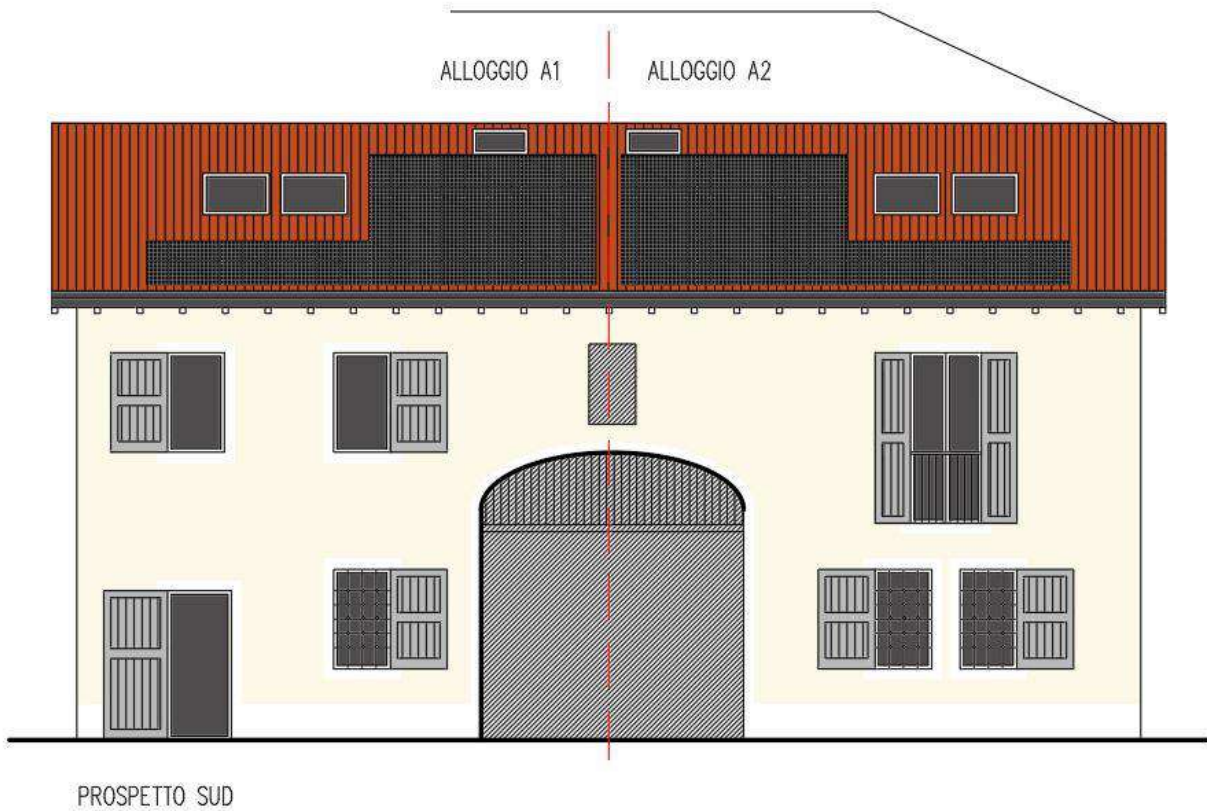




manto di copertura esistente in coppi



manto di copertura esistente in coppi



### 3 RELAZIONE FOTOGRAFICA prima del progetto





Edifici a contesto compresi nel "borgo"



