

tecnico incaricato  
ing. **Isabella Caiti**  
E [isabella.caiti@too-too.it](mailto:isabella.caiti@too-too.it)



*Isabella Caiti*

via O. Tenni 128/B  
42123 Reggio Emilia  
T +39 335 349896

committente **Sig.re Paola Ruggerini e Bianca Maria Ruggerini**

progetto **SCIA IN SANATORIA DI EDIFICIO RESIDENZIALE  
SITO IN VIA DEL GUADO N. 7 A RUBIERA (RE)**

titolo elaborato **RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

emissione 29 settembre 2022

aggiornamento -

documento

**R.01**

## **PREMESSA**

La presente pratica in sanatoria riguarda un edificio ad uso abitativo situato a Rubiera, località San Faustino, in via del Guado n. 7, censito al NCEU di Reggio Emilia al Foglio 8, mappale 241, sub. 1, 2, 3.

L'edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra ed il sottotetto. Al piano terra sono presenti locali di servizio come depositi, lavanderia e cantina; il piano primo invece è composto da un alloggio e depositi per prodotti agricoli.

I proprietari dell'edificio e titolari della pratica sono Ruggerini Paola e Ruggerini Bianca Maria.

Il RUE classifica il fabbricato come "edificio di valore storico – testimoniale (valore ambientale)", a cui fa riferimento la "Scheda Operativa per il recupero degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni al centro storico" al n. 69.

## **STATO LEGITTIMATO DEL FABBRICATO**

I titoli edilizi riguardanti il fabbricato, depositati presso il Comune di Rubiera, sono i seguenti:

- Licenza edilizia n. 3028 rilasciata il 04/12/1979 e successiva variante n. 6957 del 15/12/1980 per la ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso abitazione;
- Abitabilità con protocollo n. 441/82 a decorrere dal 21/1/1985;
- Autorizzazione edilizia n. 132 del 27/03/1995 per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel ripristino dell'intonaco esterno e nella risistemazione del manto di copertura in coppi;
- Autorizzazione edilizia n. 406 del 12/10/1998 per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria consistenti in risistemazione e riparazione manto in copertura e sistemazione lattonerie a porzione di copertura del fabbricato ad uso abitazione;
- Autorizzazione edilizia n. 1999/157 del 18/05/1999 per realizzazione di tratto di recinzione con posa cancello per accesso carrabile.

Per le verifiche planimetriche sono stati pertanto considerati i diversi i documenti cartografici contenuti nelle diverse pratiche sopra citate e raffrontati alla documentazione di rilievo dello stato attuale appositamente redatta. In particolare si è fatto riferimento a planimetrie e prospetti della variante alla concessione edilizia n. 6957 del 15/12/1980 alla quale ha fatto poi seguito apposito atto di agibilità/abitabilità con apposito verbale di sopralluogo dell'Ispettore tecnico di Igiene dell'Unità sanitaria locale di Scandiano in data 14/6/1984.

Dalla analisi comparativa di tale documentazione è stato possibile desumere, attraverso gli opportuni aggiustamenti nella traduzione da cartaceo a digitale e considerando contestualmente le indicazioni di misura riportate nei disegni, le variazioni effettive da esplicitare in sanatoria e che vengono specificamente descritte al paragrafo successivo ed appositamente evidenziate negli elaborati di raffronto (tav. 01 "Stato comparativo e tolleranze ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004").

## **INTERVENTI OGGETTO DI TOLLERANZA EDILIZIA ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004**

A seguito di sopralluogo effettuato in data 31/08/2022 si elencano le difformità riscontrate tra l'ultimo stato asseverato (variante n. 6957 del 15/12/1980) e lo stato attuale.

Nell'elaborato grafico allegato alla presente pratica "01 – Stato Comparativo- Tolleranze di cui all'art.19bis della L.R.23/2004" sono state messe in evidenza tutte le opere realizzate durante la costruzione della casa, che si discostano da quanto indicato sulle pratiche presentate in Comune. Si precisa innanzitutto, che nelle pratiche edilizie piante e prospetti non coincidono e sono carenti di quote: si evidenziano pertanto errori intrinseci di rappresentazione grafica che non permettono di ricostruire lo stato delle pratiche in maniera univoca. A tale problema si è sopperito attraverso rilievi puntuali dimensionali sul manufatto (laddove possibile) uniti a verifiche degli elementi edilizi strutturali e di finitura dai quali desumere plausibilmente l'effettiva sequenza delle trasformazioni edilizie avvenute.

Gli interventi evidenziati in questa relazione sono opere di cui al **comma 1 e comma 1bis dell'art. 19 bis L.R. 23/2004**; si fa riferimento inoltre al **comma 1ter**, in quanto si tratta appunto di difformità realizzate durante l'esecuzione dei titoli edilizi presentati, a cui è seguito il rilascio dell'abitabilità a seguito di sopralluogo.

Gli interventi successivamente elencati non hanno compromesso i requisiti igienico – sanitari come previsti da Decreto Ministeriale del 05/07/1975 e Regolamento Unico Edilizio del Comune di Rubiera.

### **PIANO TERRA**

Confrontando i prospetti dell'immobile con gli elaborati di variante, si notano delle difformità che riguardano principalmente il prospetto ovest. Rispetto al progetto, si riscontrano la presenza di una finestrella (mai realizzata) e di una porta, indicata come finestra. Tali interventi non risultano essere stati eseguiti; la stesura dell'intonaco (che costituisce quello originario) appare omogenea e priva di rappezzi.

### **PIANO PRIMO**

Rispetto alla licenza edilizia del 1979, la variante del 1980 prevedeva la demolizione della tramezza che attualmente divide il deposito granaglie. L'intervento non risulta essere stato effettuato e lo stato dei locali corrisponde a quello licenziato nel 1979. La rimozione di tale parete risulta essere di fatto improbabile poiché essa svolge di fatto una funzione strutturale, tale da garantire la stabilità del piano superiore, sorreggendone le travi del solaio di calpestio (**foto 2 – 3**).

Inoltre si è rilevata una lieve differenza riguardante la posizione di alcune finestrate sul prospetto ovest, che risultano invece conformi a quanto rappresentato nella pratica del 1979. Questa variazione è riconducibile ad un mancato intervento di spostamento delle aperture, le quali non hanno subito variazioni.

### **SOTTOTETTO**

Il progetto di variante del 1980 segnala la presenza di una botola di accesso al piano, che risulta inesistente e mai realizzata. Il solaio, costituito da una struttura latero-cementizia, risulta, sia all'estradosso che all'intradosso, continuo dimostrando che nel corso degli anni non ha subito interventi di ristrutturazione o manutenzione. A seguito di sopralluogo, si è rilevata infatti una continuità della struttura e dei suoi elementi costitutivi (risulta perfetta continuità nel segno dei travetti all'intradosso e analoga continuità nei segni di liscivatura della soletta collaborante all'estradosso), visibile nella composizione omogenea della caldana e dalla stesura uniforme dell'intonaco, (**foto 6**). Si può in questo modo sostenere la mancata

realizzazione della botola, nei lavori di cui alla variante n. 6957 del 15/12/1980; in modo analogo si giustifica invece la presenza dell'apertura che funge appunto (invece della botola) da accesso di servizio tra la parte di abitazione ed il fienile; quest'ultima infatti non si riscontra nella documentazione. La sua esecuzione è legata ovviamente alla mancata realizzazione della botola: in mancanza della porta infatti il sottotetto non risulterebbe accessibile.

Per quanto riguarda la parte di abitazione, si riscontra un differente dimensionamento delle finestrelle di areazione ed una loro diversa disposizione; questa difformità di lieve entità è riconducibile ad una errata rappresentazione grafica, poiché è chiaramente visibile la continuità di applicazione di intonaco e l'integrità degli elementi costitutivi delle finestrelle stesse.

Confrontando gli elaborati di variante con lo stato dell'immobile, si nota una rappresentazione della copertura che risulta essere graficamente troppo schematica. Rispetto al progetto di variante infatti, è stato modificato il pacchetto tecnologico del tetto riguardante la porzione di abitazione; tale intervento viene esplicitato nella pratica di "autorizzazione edilizia n. 406" del 12/10/1998. Le lavorazioni hanno previsto la realizzazione di una copertura in latero – cemento a sostituzione di quella precedente, che si componeva di un'orditura (databile ai primi decenni del novecento) composta da elementi lignei e manto in coppi, pertanto più sottile. La nuova copertura dell'abitazione, che risulta sostanzialmente impostata allo stesso livello della precedente, differisce appunto da quella preesistente per il solo spessore tecnico del solaio. La differenza di volumetria tra lo stato asseverato e quello attuale, non costituisce violazione edilizia.

#### **INTERVENTI REALIZZATI IN MANCANZA DI TITOLO EDILIZIO**

Sul prospetto ovest si rileva la demolizione del porticato, non segnalata negli elaborati di ristrutturazione del 1980. La rimozione del piccolo fabbricato, che fungeva da deposito per gli attrezzi, è stata attuata in assenza di segnalazione negli elaborati progettuali pertanto tale omissione verrà sanata dalle proprietarie dell'immobile attraverso il pagamento della sanzione prevista secondo la legge.

*Reggio Emilia, lì 29/09/2022*

#### **Il tecnico incaricato**

Ing. Isabella Caiti



A circular professional stamp of the Order of Engineers of Reggio Emilia. The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "DOTT. ING. ISABELLA CAITI", "n. 1313", and "REGGIO EMILIA" at the bottom. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Isabella Caiti".