

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Il sottoscritto **Severi Geom. Andrea**, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2456, con studio tecnico in Sassuolo, Via Milano n. 129 (Tel./Fax 0536/883375), ricevuto incarico dal Signor:

FERRABOSCHI FABIO

*nato a Reggio Emilia (RE) il 06/07/1969
residente in Rubiera, Via San Faustino, 31-2
C.F. FRR FBA 69L06 H223D*

di redigere la documentazione necessaria al fine di richiedere la Valutazione Preventiva in merito ad un intervento di Manutenzione Straordinaria, ai sensi art. 7, comma 4, lettera a), L.R.15/2013, per accesso a incentivi statali previsti dalla L.77/2020, Superbonus 110%, relativo a opere di efficientamento energetico mediante il montaggio di sistema di isolamento termico a cappotto in un fabbricato rurale ubicato in Rubiera (RE), Via San Faustino n°31,

DESCRIVE QUANTO SEGUE:

Inquadramento Catastale:

L'immobile oggetto della presente richiesta è un fabbricato di matrice rurale attualmente composto da 3 unità abitative, con relativi servizi, e un'autorimessa catastalmente identificate al Foglio 15, Mappale 263, Subb. 9-10-11-13 del N.C.E.U. del Comune di Rubiera.

Titoli abilitativi precedenti:

Lo stato attuale della consistenza immobiliare è conforme ai seguenti Titoli abilitativi:

- Concessione Ed. n. 1993/473 del 12/05/2000;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 12825, Prot. n. 17748 del 25/10/2010 relativa a un intervento di parziale ristrutturazione;
- Conformità Edilizia e Agibilità inoltrata in data 05/10/2018.

Ambito d'intervento e vincoli:

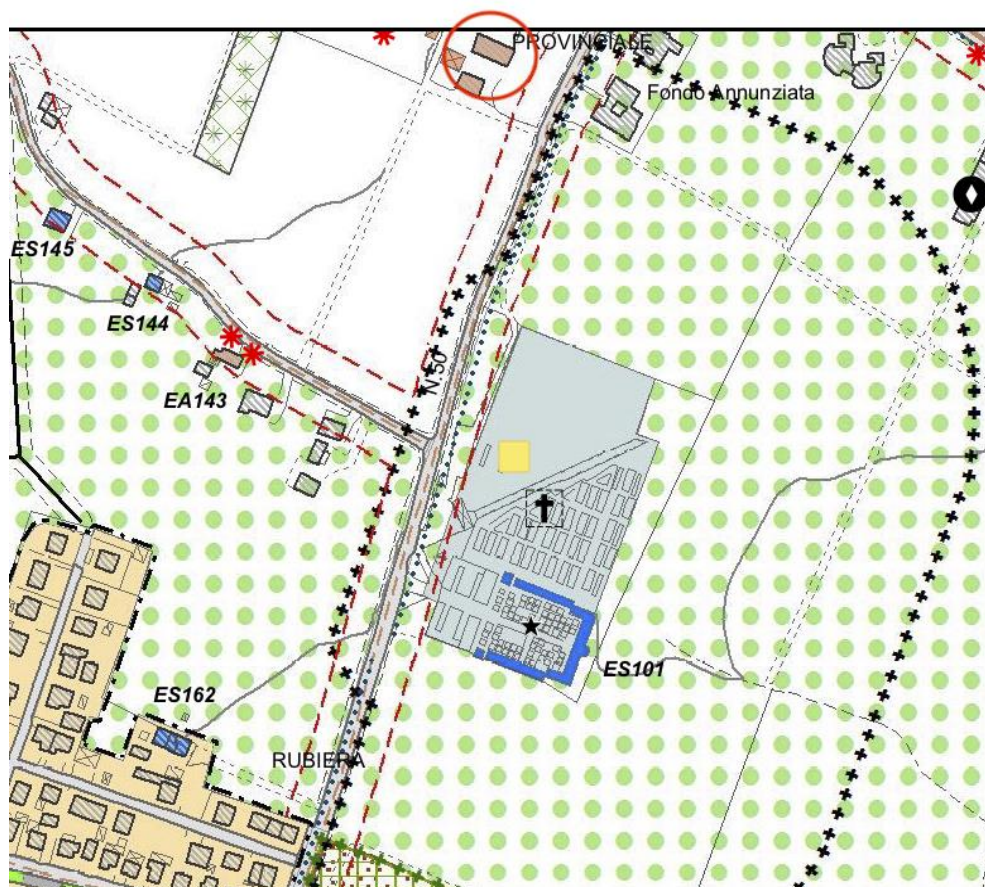
Il fabbricato è un edificio di interesse storico testimoniale (valore ambientale), come individuato nella Tavola *RUE 3 Sud* della pianificazione degli ambiti consolidati e del territorio rurale descritti all'Art. 31.11 del RUE vigente.

L'ambito in cui è inserito il fabbricato fa parte del sottosistema insediativo della media e bassa pianura della Val Secchia, caratterizzato oltre che dalle forme e dagli usi antropici, urbanizzato e campagna, dalla presenza imponente del Fiume Secchia e delle sue Casse di Espansione.

In particolare, la zona in cui è ubicato l'edificio in oggetto si colloca nell'intorno delle strade d'argine e delle sedi di luoghi di particolare rilevanza per la rappresentazione e la memoria storica come Corte Ospitale, antico ospedale per pellegrini di origine cinquecentesca, che conserva ancora molti caratteri architettonici originali, ora sede della Riserva Naturale del Fiume Secchia.

Rispetto agli elementi puntuali d'interesse storico-ambientale, non sono segnalati fulcri visivi, né punti o tracciati panoramici. Il territorio comunale tuttavia è inserito in un "piano visuale" di cui fanno parte i luoghi d'interesse ubicati principalmente all'interno del centro storico e nelle immediate vicinanze, come Palazzo Sacrati, Palazzo Civico, Palazzo del Municipio e Villa Rainusso, attualmente in condizioni di abbandono.

L'avvento dell'industrializzazione nella campagna ha portato a vere e proprie trasformazioni dell'originario assetto produttivo e del sistema insediativo agricolo storico.



Stralcio Tav. RUE 3 Sud

Descrizione dello stato di fatto:

Il fabbricato, che conserva il valore estetico della casa rurale ad elementi giustapposti, nonostante le modifiche realizzate nel corso dei decenni per renderlo conforme alle nuove necessità funzionali, è inserito all'interno di una corte comune dove si affacciano diversi corpi di fabbrica e bassi servizi in linea, che in passato erano destinati all'attività agricola produttiva. E' posto parallelamente alla direzione dello stradello di accesso, in fregio alla pubblica viabilità (*Via San Faustino*). Strutturalmente si eleva per due piani fuori terra, oltre al sottotetto, ed ha una pianta rettangolare.

La tipologia architettonica del fabbricato è quella della tipica e più diffusa costruzione rurale della pianura reggiana con il caratteristico portico passante (porta morta), che in origine separava l'abitazione dalla stalla con il soprastante fienile, successivamente chiuso su entrambi i lati, per essere utilizzato come autorimessa, ma preservandone gli ampi portali ad arco centrale a sesto ribassato. Nella parte originariamente destinata all'abitazione principale sono state ricavate due unità abitative, poste rispettivamente ai piani terra e primo, con soffitte annesse al sottotetto, mentre la stalla e il fienile sono stati rispettivamente trasformati in cantine e abitazione.

Dal punto di vista stilistico, il fabbricato è costituito da paramenti murari con mattoni a vista, con particolari costruttivi ordinari riconducibili alla tipologia rurale locale, come gli architravi rettilinei in mattoni a vista, le fasce marcapiano con mattoni in rilievo e le gelosie emiliane realizzate con mattoni in terracotta, in passato utilizzati per la ventilazione del fienile, dalla caratteristica forma a rombo inscritto in un quadrato con un foro al centro. La copertura a tre falde, con la falda

triangolare sulla parte abitativa, ha orditura costituita da travi e travetti in legno, in parte a vista e in parte rivestiti con pannelli prefabbricati lungo gli spioventi, tavolato ligneo e manto di finitura in coppi di laterizio. Sono presenti anche dei lucernari in copertura, di recente installazione, per aumentare l'illuminazione degli spazi a sottotetto.

Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le finestrate sono chiuse da infissi in legno e vetro con scuri esterni a tagliere.

Sul fronte Est (parallelo a *Via San Faustino*) è presente un piccolo balcone al piano primo, centrale alla facciata, con ringhiere in metallo a elementi verticali.

Una vecchia fotografia risalente agli anni '70, in cui la stalla veniva utilizzata per l'allevamento dei bovini, mostra il fabbricato completamente intonacato, soluzione pratica a cui si ricorreva per garantire una maggiore salubrità degli ambienti (vedasi *Foto 1*). L'attuale zoccolatura presente in parte lungo il perimetro del fabbricato testimonia la traccia dell'intonaco successivamente rimosso.

Gli altri fabbricati che compongono il piccolo insediamento rurale sono costruzioni ad un unico piano destinate ad agriturismo (*Agriturismo La Biolca 2922*) e deposito attrezzi per l'attività agricola. Entrambi sono intonacati al civile e tinteggiati (vedasi *Foto 5 e 6*).



Foto 1 – Fronte Sud ante 1980



Foto 2 - Fronte Sud stato di fatto



Foto 3 – Fronte Est stato di fatto



Foto 4 – Fronte Ovest stato di fatto

Descrizione della proposta progettuale:

L'intervento proposto prevede di realizzare un sistema di isolamento termico a cappotto, per l'efficientamento energetico delle abitazioni presenti nel fabbricato, con pannelli in polistirene espanso sinterizzato aventi spessore 14 cm e finitura ad intonaco civile di 1 cm, in modo da riportare il fabbricato nella sua connotazione stilistica originale rispettandone l'impianto tipologico di valore storico.

Si prevede di isolare anche le parti di muro che collegano il punto di fissaggio dei serramenti con la facciata senza però ridurre le dimensioni di porte esterne e finestre mediante la rimozione dell'intonaco esistente per uno spessore di circa 2 cm sostituendolo con materiale altamente prestazionale dello spessore di 6 mm (tipo Aerogel) e una lastra di cartongesso di spessore 1 cm a finitura.

Saranno conservati gli elementi e le finiture caratteristici della tipologia rurale come le gelosie emiliane presenti nelle bucaure del sottotetto, la zoccolatura perimetrale e le riquadrature in stucco che delimitano le finestre.

Il colore del tinteggio esterno sarà simile a quello dei fabbricati adiacenti o di altra tinta eventualmente suggerita dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.





Foto 5 – fabbricato 2 Agriturismo La Biolca 2922



Foto 6 – fabbricato 3