

**COMUNE DI RUBIERA
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA**

**VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE
STRAORDINARIA MEDIANTE SUPERBONUS 110% UTILI
ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL FABBRICATO SITO IN
VIA CIMITERO SANT'AGATA 6 DENOMINATO
"CONDOMINIO IL PARCO"**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

**Committenti: POLETTI RIZ JENNY LARA, PELLACANI SIMONE,
DITO ERCOLE, MARCIA ROBERTA, SOLMI ALAN.**

Scrivente: DITO ING. ERCOLE

RELAZIONE TECNICA

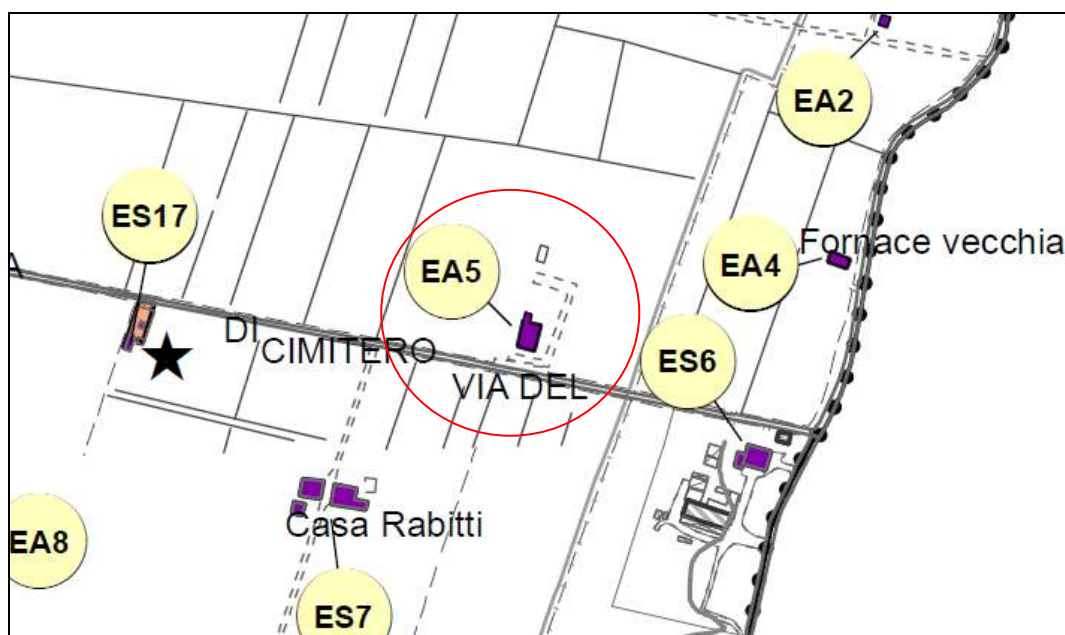
Premessa

Gli immobili in oggetto, siti in via Cimitero Sant’Agata 6, fanno parte di un compendio ex rurale, recuperato ai fini abitativi con D.i.a n. 11793 del 04.02.2006 e D.i.a. n. 11793/1 del 15/12/2008, e censiti al catasto urbano al foglio 1 mappale 115, subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

L’edificio è posto in zona agricola, lo stesso risulta disciplinato dall’art. 31 nella categoria “EA” - edifici di pregio storico – testimoniale (valore ambientale), con scheda operativa n. EA5 .

Il sottoscritto Dito Ing. Ercole iscritto all’ordine degli ingegnere della Provincia di Modena al numero A2556, è stato incaricato dalle proprietà, per redigere valutazione preventiva per la manutenzione straordinaria inerente ad opere di efficientamento energetico mediante superbonus 110%.

Stralcio 03_Allegato-RUE-2---Tavola-con-riferimento-schede-edifici



**VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% "CONDOMINIO IL PARCO"**

Stralcio RUE-2—Schede-operative-edifici-di-valore-storico

Provincia di RE	Comune di RUBIERA	Località : Territorio Agricolo Sant'Agata
------------------------	--------------------------	--

Ubicazione : Via del Cimitero n°6	Scheda Operativa N. 5
--	------------------------------



**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 PRIVI DI VALORE STORICO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)
	EDIFICI DI VALORE, IN CATTIVE CONDIZIONI: RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)
	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)

Il complesso si compone di un unico corpo di fabbrica su tre piani fuori terra abitabili, dove si sviluppano quattro unità abitative, con relative aree di pertinenza esclusiva, oltre ad area comune condominiale, destinata a stradello di ingresso e parcheggi, ed una ampia area verde condominiale con piscina.

Il complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, salvo degli ammaloramenti dei tinteggi nelle facciate a nord ed ovest, e la consistenza risulta conforme a quanto legittimato dai titoli su citati.

PROPOSTA DI INTERVENTO

Il progetto ha come scopo principale quello di migliorare le caratteristiche energetiche del fabbricato, con miglioramento di due classi energetiche, realizzato mediante installazione di nuovi impianti di riscaldamento invernale mediante sistema ibrido con pompa di calore, sostituzione degli infissi ed oscuranti con nuovi aventi migliori caratteristiche di isolamento, tinteggio delle facciate, installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica per veicoli elettrici. Di seguito si elencano le descrizioni dei vari interventi proposti.

-Impianti riscaldamento

Si tratta di installazione di pompe di calore ibride, da realizzare mediante posizionamento delle relative macchine (pompa di calore, caldaia, accumulo, addolcitore) in esterno, in stretta vicinanza delle abitazione, ciascuna nell'area di pertinenza della relativa unita abitativa, così come meglio evidenziato nella planimetria di progetto. Nella realizzazione, si avrà cura di schermare le macchine installate mediante ausilio di steccati/siepi di altezza pari alle siepi esistenti e comunque non superiori a cm 180, in maniera di renderli mimetizzabili per non essere visibili dalla via e quindi senza alterare l'armonia dei prospetti. Internamente saranno solo collegate le tubazioni di mandata e ritorno agli impianti esistenti, senza necessità di realizzare opere edili a meno di poche assistenze murarie utili al passaggio dei tubi.

-Infissi e scuri:

Si prevede la sostituzione degli attuali infissi in legno con nuovi infissi aventi migliore caratteristiche di isolamento, realizzati in pvc nel colore bianco, ed installazione di scuri in alluminio coibentati nel colore "**grigio G7**", individuato nell'abaco dei colori tradizionali del piano colore del Comune di Rubiera

-Tinteggio facciate:

Si prevede la tinteggiatura delle facciate, previa idropulizia dei paramenti murari, successiva stesura di strato di fondo uniformante, tinteggiatura mediante pitture

silossaniche nei colori tipici dell'aree a vocazione rurale, nella tonalità di giallo pastello "**Tinta Composta 26:1+7**", individuata nell'abaco dei colori tradizionali del piano colore del Comune di Rubiera, meno forte di quella esistente, mantenendo le corniciature ed il marcapiano nel colore bianco esistente, e comunque avendo cura di realizzare una campionatura colore da sottoporre all'ufficio tecnico per visione prima della posa del tinteggio.

- Installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica:

Si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici ai fini dell'autoconsumo, per l'alimentazione delle pompe di calore, impianti elettrici e colonnine di ricarica.

Poiché l'unità n. 1 di cui al subalterno 7 possiede già un impianto fotovoltaico posto in copertura sull'unica falda a sud, si prevede l'installazione di n. 4 impianti fotovoltaici di potenza pari a 6 Kw cadauno, tre a servizio delle unità n. 2, 3, 4, di cui ai sub 10, 8, 9, ed un quarto impianto fotovoltaico condominiale per alimentare l'illuminazione del complesso, nonché il motore della piscina e delle altre apparecchiature condominiali.

Al fine di individuare, una soluzione fattibile e consona al contesto, si è proceduto secondo quanto prescritto dall'art. 22.7 punto 5 delle norme di attuazione, ovvero nel rispetto della DAL 28/2010 e DAL 51/2011 e smi.

Come citato al punto a) dall'art. 22.7 punto 5 delle NTA si è analizzata la copertura del fabbricato, e se ne dedotta l'impossibilità di installare gli impianti fotovoltaici in copertura, poiché la falda a sud risulta già occupata, e nelle falde ad est ed ovest, sono presenti una serie di elementi, quali antenne, camini, esalazioni e lucernai che ne occupano una parte importante, e che non consentono di poter installare neanche un terzo dei pannelli necessari ed in maniera disordinata, oltre al fatto che l'esposizione non ottimale (est/ovest) ne richiederebbe un numero ancora maggiore vista la diminuzione di resa, e non per ultimo sarebbero completamente visibili dalla pubblica via con evidente peggioramento dell'armonia tipologica del fabbricato.

Per cui si è pensato di optare per una soluzione alternativa, come citato al punto c) dall'art. 22.7 punto 5 delle NTA, ovvero installare gli impianti fotovoltaici nell'ambito del lotto di pertinenza condominiale, mediante l'installazione di n. 4

impianti affiancati posti su apposite strutture di sostegno in metallo, adeguatamente schermate dalle siepi e dalla vegetazione esistenti sul confine di proprietà condominiale.

Tale soluzione, non sembra contrastare con gli strumenti urbanistici vigenti comunali e regionali, e a parere dello scrivente, risulta la più idonea da molti punti di vista come su descritto, inoltre interpreta in pieno il principio fondamentale di massima diffusione delle fonti di energia rinnovabili stabilito dallo Stato Italiano, in conformità alla normativa dell'Unione Europea.

Tale principio ed ulteriori approfondimenti sul tema degli impianti fotovoltaici sono stati ampiamente evidenziati da vari enti, in particolar modo si citano in calce solo alcune tra le sentenze più significative ed alcuni pareri della sola Regione Emilia Romagna :

- Sentenza del Consiglio di Stato del 12/04/2021 N. 02983/2021 R.P.C., e n. 05706/2020 R.R, e in altre sentenze e pareri della Regione Emilia Romagna, riguardanti il tema dell'installazione di impianti fotovoltaici di grandi dimensioni, (non per autoconsumo come nel caso in oggetto) e posti inoltre in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 42/2004;
- sentenza N. 326-18 del 2016 del TAR Emilia Romagna;
- parere Emilia Romagna N. 75615/2011;
- parere Emilia Romagna N. 267968/2011;
- parere Emilia Romagna N.37950/2012;
- parere Emilia Romagna N.829737/2019;
- risposta Agenzia dell'Entrate N. 171.

Tale scelta progettuale, comporta quindi la realizzazione di quattro strutture staccate di sostegno per i pannelli, da posizionare nella striscia di area verde condominiale in aderenza allo stradello d'accesso e rivolte a sud, con lo spostamento di quattro posti auto pertinenziali, che verrebbero realizzati al di sotto delle strutture che sorreggono i pannelli, il taglio di n. 3 alberi (pioppi cipressini), che saranno rimpiazzati da altrettanti alberi (carpini) nell'ambito della stessa area verde, lo slittamento

parallelamente allo stradello della siepe con rete interposta e filetta in cls a delimitazione dell'are verde, tutto come meglio evidenziato nell'elaborato di progetto.

Ogni singola struttura di sostegno sarà realizzata in metallo ed adeguatamente dimensionata, sulla stessa saranno fissati i pannelli, avendo cura di distanziarli l'uno dall'altro in modo da formare un piano discontinuo e rimanere quindi permeabile. Ciascuna struttura avrà dimensioni in pianta di circa m 4,85x6,00 per una superficie in pianta di 29,10 mq e comunque inferiore ai 30 mq e rientrante nei IPRIPI, ed altezza variabile tra i cm 220 e 300 max. Ogni struttura sarà poggiata su appositi plinti in cls per garantirne la stabilità, e la pavimentazione al di sotto delle strutture sarà realizzata in spaccato di marmo della stessa tipologia dello stradello con permeabilità al 100%.

Al di sotto delle strutture saranno quindi riposizionati i quattro posti auto e le quattro colonnine di ricarica elettrica, per gli autoveicoli, mentre in fondo al primo posto auto sul lato ovest, sarà realizzato un vano tecnico metallico con altezza max di 180 cm, per l'alloggiamento dei contatori, inverter e sistemi di accumulo.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione.

In calce alla relazione si allega rilievo fotografico dell'esterno dell'edificio e dell'area cortiliva, e delle foto di repertorio risalenti al recupero dell'edificio.

Nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro ed esaustivo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti.

IL TECNICO

VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

VISTA DA VIA CIMITERO SANT'AGATA SPIGOLO SUD/EST



VISTA INGRESSO DA VIA CIMITERO SANT'AGATA FRONTE A SUD



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

VISTA DA VIA CIMITERO SANT’AGATA SPIGOLO SUD/OVEST



VISTA DA AREA CONDOMINIALE SPIGOLO NORD/EST



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

VISTA DA AREA CONDOMINIALE FRONTE A NORD



VISTA DA AREA CONDOMINIALE SPIGOLO NORD/OVEST



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

VISTA 1 DA STRADELLO INGRESSO SU POSTI AUTO



VISTA 2 DA STRADELLO INGRESSO SU POSTI AUTO



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

VISTA DA VIALETTA PISCINA AREA VERDE CONDOM. (ZONA INSTALLAZIONE PANNELLI)



VISTA DA VIALETTA SU AREA VERDE CONDOMINIALE



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

FOTO DI REPERTORIO SPIGOLO SUD/EST



FOTO DI REPERTORIO FRONTE SUD



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

FOTO DI REPERTORIO SPIGOLO SUD/OVEST



FOTO DI REPERTORIO SPIGOLO NORD/EST



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

FOTO DI REPERTORIO SPIGOLO NORD/OVEST



FOTO DI REPERTORIO AREA VERDE CONDOMINIALE



VALUTAZIONE PREVENTIVA PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA MEDIANTE
SUPERBONUS 110% “CONDOMINIO IL PARCO”

FOTO DI REPERTORIO STRADELLO E PARCHEGGI

