

Architetto Gianluca Ponti

Via Emilia Est 9
42048 Rubiera RE

Provincia di Reggio Emilia

COMUNE DI RUBIERA

PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

a mezzo di SCIA in sanatoria ex-art 17 della L.R. 21.10.2004 n. 23
per opere eseguite in difformità nei confronti del titolo abilitativo avente ad
oggetto l'intervento di recupero di un

FABBRICATO DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

in Rubiera, località Sant'Agata, Via dei Livelli n. 12

RELAZIONE TECNICA

PROPRIETA'

Carmela LA SPISA (c.f. LSP CML 76D53 L837S), nata a Vicari PA) il 13.04.1976

Rosario LA SPISA (c.f. LSP RSR 77E18 L837S), nato a Vicari PA) il 18.05.1977

Michelangelo LA SPISA (c.f. LSP MHL 63A30 L837I), nato a Vicari PA) il 30.01.1963

Maria Concetta LA MANTIA (c.f. LMN MCN 68B67 G273H), nata a Palermo (PA) il
27.02.1968

tutti elettivamente domiciliati per la presente C/O

Arch. Gianluca Ponti: PEC gponti@archiworldpec.it

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

OGGETTO S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art 17 della L.R. 21.10.2004 n. 23 per l'esecuzione di Opere Interne ed Esterne in difformità dal titolo abilitativo rilasciato per un intervento di recupero di un fabbricato storico di interesse storico testimoniale ad uso abitativo

UBICAZIONE IMMOBILE

Via dei Livelli n. 12 - 42048 Sant'Agata di Rubiera (RE) - (toponimo Cà Sabattini)

IDENTIFICAZIONE

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Rubiera - foglio 2
- particella 239 - subalterni 3-4-5-6

STATO LEGITTIMATO

Autorizzazione allo Scarico in Acque Superficiali n. 3754 del 03.03.2006 rilasciata al sig. Filippo LA SPISA per l'immissione in fossato a cielo aperto, previo trattamento con filtro batterico anaerobico, di acque reflue provenienti da servizi igienici e cucine riferiti/e al fabbricato sito in Via dei Livelli n. 12

Permesso di Costruire n. 6114 del 15.04.2006 (pratica edilizia n. 11681/11681), rilasciata ai sigg. Filippo LA SPISA, Michelangelo LA SPISA e Maria Concetta LA MANTIA per l'attuazione di un intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B (R1.3) inerente il recupero di fabbricato esistente da adibire ad esclusive funzioni abitative

Denuncia di Inizio Attività (DIA), presentata in data 09.03.2007, in atti al n. 4280 di P.G. del 10.03.2007 (pratica edilizia n. 12044) per la realizzazione di impianto di recinzione in muratura e rete metallica sui fronti stradali di Via dei Livelli e Via San Faustino

Denuncia di Inizio Attività (DIA), presentata in data 07.04.2010, in atti al n. 6150 di P.G. del 09.04.2010 (pratica edilizia n. 11681/1) per l'esecuzione di opere in variante al Permesso di Costruire n. 6114/2006

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità riferito all'intero fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito in località Sant'Agata di Rubiera, al civico 12 di Via dei Livelli, assunto con le procedure del Silenzio/Assenso a seguito di istanza presentata in data 07.04.2010, unita alla Comunicazione di Ultimazione dei Lavori, alla documentazione di rito e completata dalla Scheda Tecnica Descrittiva del Fabbricato

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

PSC: Tavola PS1 - Ambito Rurale

Tavola PS2 - Zona di tutela della struttura centuaria

Tavola PS3 - Eco-mosaici, discrete trasformazioni Q.C.

Tavola PS5 a - Immobile esterno alla Fascia di rispetto della viabilità

Tavola PS5 b - Zona di Tutela della Struttura Centuaria nei confronti della quale non si evince la presenza di vincoli ai sensi del D.lvo n° 42/04

RUE: Tavola RUE 3 Nord - Edificio in territorio rurale di interesse storico testimoniale di valore ambientale

Scheda EA 16 - Unità minima di intervento da assoggettare a Ristrutturazione Edilizia con Vincolo di Conservazione (RVC)

CATEGORIE DI INTERVENTO

foglio 15 - Particella 239 – RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO DI CONSERVAZIONE

DIFFORMITA' RICONTRATE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO

Fatte salve:

- la mancata realizzazione della dotazione di Pubblici Parcheggi PU1 laddove indicati negli elaborati dello Stato Legittimo e la loro dislocazione in altro ambito delle aree oggetto di intervento, comunque, al di fuori degli spazi recintati:
 - * mantenendo inalterato il numero dei posti auto da insediare,
 - * e, soprattutto, perfettamente accessibili dal sistema di mobilità carrabile esistente,
- ed una diversa distribuzione/utilizzo degli spazi scoperti pertinenziali al complesso edificato, comunque congrua nei confronti tanto delle funzioni tipiche della residenza, quanto delle indicazioni/prescrizioni del vigente strumento urbanistico generale, le difformità riscontrate nel complesso edificato di che trattasi si riassumono nei termini di seguito indicati

PIANO TERRA

- fermo restando la congruità delle dimensioni lineari dei fronti nord e sud, i restanti fronti est e ovest evidenziano un'eccedenza di cm 15 rispetto a quanto assentito (difformità contenuta nei limiti delle tolleranze di legge del 2%) per un incremento superficario di mq 2,23 (anche in questo caso, ampiamente contenuto nella misura del 2% rispetto alla superficie coperta SC del progetto approvato definita in mq 341,55)
- i corpi scale di entrambe le unità abitative di collegamento ai piani superiori sono stati realizzati in termini difformi nei confronti del progetto approvato, tanto nella forma (per entrambi i casi), quanto nella collocazione (relativamente alla sola unità a sud)
- il cavedio interno a suddivisione delle 2 unità abitative è stato realizzato con dimensioni lievemente dissimili dal progetto approvato, come d'altronde i vani porta

di accesso al medesimo parrebbero leggermente traslati, il tutto, comunque, senza alterazione alcuna delle superfici proprie che di quelle degli ambiti limitrofi

- in posizione grossomodo centrale al locale ad uso pranzo/soggiorno dell'alloggio a nord, è stato realizzato un *camino da arredo* corredato in termini laterali da elementi in cartongesso a delimitazione e definizione del medesimo
- i portoncini di ingresso ai locali aventi funzioni di soggiorno di entrambe le unità (sui fronti nord e sud delle medesime) si presentano maggiormente dimensionati rispetto allo stato legittimo
- tutte le bucaure (porte e finestre) che il progetto prevedeva della larghezza di cm 110, sono state realizzate della dimensione di cm 100, mantenendo inalterate le misure altimetriche laddove si tratti di porte-finestre, riducendole invece da cm 160 a cm 150 per le sole finestre, senza pregiudizio alcuno dei rapporti illuminanti/areanti dei singoli locali e/o vani su cui si affacciano
- il vano servizio igienico dell'alloggio a nord posto a lato del corpo scale, a fronte della diversa connotazione di quest'ultimo, si presenta riveduto e corretto in termini di forma e dimensioni
- i locali/vani con funzioni di ripostiglio/dispensa (ex-stanza da letto) e lavanderia dell'unità abitativa posta a nord, grossolanamente congrui per forma e collocazione, presentano tutti maggiori dimensioni superficiali (ovviamente contenute nei limiti dello spazio edificato) e, nel caso del ripostiglio/dispensa, vanno ad occupare parte degli spazi che lo Stato Legittimato assegnava all'unità abitativa posta a sud, laddove doveva essere realizzato il corpo scale che (come già detto) è stato insediato in altro ambito
- la stanza dell'alloggio a sud, avente funzioni di sala da pranzo e cucina, presenta una dimensione lineare sui fronti est ed ovest più estesa di cm 15 rispetto a quanto assentito (difformità contenuta nei limiti delle tolleranze di legge del 2%) per un incremento superficiale di mq 0,78, mentre per quanto attiene al limitrofo vano lavanderia, sono stati realizzati 2 modesti setti in muratura di mattoni forati posti di foglio, a delimitazioni di impianti e sanitari, senza alcuna alterazione delle entità superficiali del vano medesimo
- ancora nell'alloggio posto a sud, a margine del corpo scala nella sua nuova collocazione, è stato realizzato un vano ad uso servizio igienico, affacciato sul cavedio interno
- di nuovo nell'alloggio a sud, in ragione del nuovo posizionamento del corpo scale, le pilastrature poste a sud del medesimo risultano leggermente traslate in direzione sud
- l'altezza utile netta di piano si definisce in ml 2,84, contro i ml 2,80 del progetto approvato, il tutto abbondantemente nei limiti delle tolleranze di legge del 2%
- sui fronti nord, est e sud dell'edificio, a parziale riparo degli accessi:
 - al locale pranzo/soggiorno dell'alloggio a nord,
 - al locale cucina e al vano lavanderia dell'alloggio a nord,
 - al vano lavanderia dell'alloggio a sud,
 - al locale cucina/pranzo dell'alloggio a sud,
 - al locale soggiorno pranzo dell'alloggio a sud,sono state realizzate altrettante pensiline in acciaio e vetro (molto leggere, tanto nella forma di tipo arcuato che per l'effettiva consistenza), del tipo a sbalzo, tra loro uguali in termini di tipologia costruttiva e di profondità (ml 1,15, quindi contenuta nei

limiti massimi dei disposti dal RUE vigente che la definisce in ml 1,50),
rispettivamente della larghezza di ml 1,80, 6,10, 3,10, 3,10 e 1,80

PIANO PRIMO

- come al piano inferiore, i fronti est e ovest evidenziano un'eccedenza in termini lineari di cm 15 rispetto a quanto assentito
- allo stesso modo, i corpi scale di entrambe le unità abitative in collegamento con i rispettivi piani inferiori, si presentano palesemente difformi nei confronti del progetto approvato
- in sequenza con quanto riscontrato al piano inferiore, tanto le dimensioni che le bucaure del cavedio interno, sono stati realizzati in termini parzialmente dissimili da quanto assunto
- la stanza da letto posta nel vertice a nord-est dell'unità abitativa a nord, dotata di una zona soppalcata (riscontrata puntualmente nella documentazione grafica agli atti, regolarmente approvata) è altresì corredata di un corpo scale (in materiale ligneo prefabbricato del tipo *a chiocciola*) che ne permette l'utilizzo, altrimenti impossibile, tanto da considerare tale carenza come un errore grafico piuttosto che un'effettiva incongruenza
- in continuità con quanto realizzato al piano terreno, il pilastro limitrofo al vano scale dell'unità abitativa a sud risulta traslato nei confronti di quanto legittimato
- come al piano sottostante, tutti i vani finestra che il progetto prevedeva delle dimensioni di cm 110x160, sono stati realizzati delle misure di cm 100x150, anche in questo caso senza pregiudizio alcuno dei rapporti illuminanti/areanti dei singoli locali e/o vani su cui si affacciano
- come al piano sottostante, il vano ad uso servizio igienico dell'alloggio a nord, posto a lato del corpo scale, a fronte della diversa connotazione di quest'ultimo, si presenta riveduto e corretto in termini di forma e dimensioni
- a differenza di quanto leggibile nell'approvato elaborato grafico denominato *Sezione B-B*, la porzione estrema a nord dell'alloggio a nord (caratterizzata da un impianto di copertura del tipo *a monofalda*):
 - che, per quanto indicato nella sezione medesima, prevedeva un primo solaio a sezione piana (a probabile chiusura di tutte le stanze ivi contenute) ed un successivo solaio in pendenza del tipo *a monofalda* a copertura dell'intera porzione di sezione edificata,
 - di fatto, eludendo la realizzazione del tratto a sezione piana, presenta un solo ed unico soffitto a vista, con la pendenza e le quote di cui al progetto approvato, scelta, in pratica, quasi obbligata, stante la previsione e conseguente realizzazione:
 - A.** di un ambito soppalcato (puntualmente indicato nel progetto approvato) posizionato all'interno della stanza da letto collocata nell'angolo a nord-est del complesso che, in presenza di un solaio piano, non sarebbe stato possibile realizzare,
 - B.** di una vetrata sul fronte ovest che, progettata ed eseguita a filo della faccia interna dei paramenti esterna, a tutta altezza e senza soluzioni che, in presenza di un solaio a sezione piana, dovendo eseguire delle cordolature esterne a contenimento perimetrale di detto solaio, sarebbe stato possibile realizzare solo con elementi spezzati,

tanto da assumere del tutto lecita la considerazione che, più che una difformità, si tratti (nel caso appunto della sezione) di una errata rappresentazione grafica,

- i restanti locali e/o vani dell'unità abitativa a nord, fatti salvi:
 - il servizio igienico a lato del corpo scale che, a causa della diversa connotazione dello stesso, sono stati realizzati in termini completamente diversi da quanto assunto ma senza alterazione alcuna del carico urbanistico assentito,
 - il vano attualmente destinato in termini esclusivi a cabina armadi in luogo di quanto assunto con il progetto approvato che lo indica come stanza da letto con cabina armadi annessa ma, anche in questo caso, senza alterazione alcuna del carico urbanistico approvato,sono da considerarsi congrui nei confronti del progetto approvato, salvo **parziali difformità di modesta entità** tutte annoverabili tra le **Tolleranze Esecutive e/o di Cantiere** di cui all'art. 19-bis, commi 1 e 1.1, della L.R. 21.10.2004 n. 23, tali da non costituire una **violazione edilizia** e, conseguentemente, da non comportare **l'applicazione delle relative sanzioni**
- il vano servizio igienico dell'alloggio a sud posto a lato del corpo scale, a fronte della diversa connotazione di quest'ultimo, si presenta riveduto e corretto in termini di forma e dimensioni
- gli spazi gravitanti intorno al corpo scale (previsto nello stato legittimo e non realizzato laddove indicato) dell'unità abitativa a sud, sono stati riveduti e trasformati in un vano ripostiglio e in una cabina armadi
- il corpo scale dell'alloggio a sud a collegamento del sovrastante piano sottotetto, potrebbe sembrare lievemente meno esteso nei confronti del progetto approvato ma, di fatto, si tratta unicamente dell'effettiva traslazione dovuta alla già citata e trattata maggiore estensione planimetrica del complesso edificato

PIANO SECONDO o SOTTOTETTO

- in adeguamento ai piani sottostanti, i fronti est e ovest evidenziano un'eccedenza in termini lineari di cm 15 rispetto a quanto assentito (difformità contenuta nei limiti delle tolleranze di legge del 2%) per un incremento superficario di mq 2,23 (anche in questo caso, abbondantemente contenuto nella misura del 2% rispetto alla superficie coperta SC del progetto approvato definiva in mq 253,37)
- per effetto di quanto sopra, il limite di ml 1,80 riferito all'altezza libera netta di piano si è maggiormente avvicinato alla zona di gronda dell'edificio senza che questo abbia prodotto un aumento del carico urbanistico assentito
- il corpo scale della sola unità abitativa posta a nord, in continuità con quello sottostante, si presenta palesemente difforme nei confronti del progetto approvato ed, in conseguenza di ciò, i limitrofi ambiti, con particolare riferimento all'area soppalcata ed al relativo corpo scale, risultano lievemente traslati nei confronti del progetto approvato ma senza alterazione del carico urbanistico complessivamente approvato
- i paramenti murari di separazione tra le 2 unità risultano lievemente traslati in direzione nord, senza alterazione alcuna del carico urbanistico così come assentito in termini complessivi
- analogamente ai piani sottostanti, tanto le dimensioni che le bucatore del cavedio interno, sono stati realizzati in termini parzialmente dissimili da quanto assunto

- ancora in conseguenza di quanto riscontrato ai piani sottostanti, il pilastro limitrofo al corpo scale dell'unità abitativa a sud, risulta traslato nei confronti di quanto rappresentato con lo stato legittimato
- la pianta del progetto approvato, sui fronti sud ed ovest dell'alloggio a sud, mette in evidenza la presenza di n. 2 vetrate (in continuità con quanto rappresentato ai piani inferiori), quando invece le stesse terminano il loro sviluppo altimetrico al piano primo, come puntualmente indicato nelle tavole prospettiche di quanto già assentito; trattasi pertanto di una discordanza da annoverare nel contesto di una errata rappresentazione grafica e non di una effettiva difformità
- in continuità con i piani sottostanti, tutte le bucatore che il progetto prevedeva della larghezza di cm 110 sono state realizzate della dimensione di cm 100, mantenendo inalterate le misure altimetriche e senza pregiudizio dei rapporti illuminanti/areanti dei singoli vani su cui si affacciano, esclusivamente destinati a servizi alla residenza
- come già indicato per il piano sottostante, l'apparente minore estensione dimensionale del corpo scale dell'alloggio a sud in collegamento con il piano sottotetto, di fatto è dovuta in termini esclusivi all'effettiva traslazione frutto della maggiore estensione planimetrica (definita in cm 15) del complesso edificato, senza che tutto questo, come più volte esplicitato, abbia prodotto un aumento del carico urbanistico complessivo
- l'altezza utile netta di piano che, misurata all'intradosso del tavolato di copertura, al di sopra quindi del travetto ligneo di orditura secondaria (della sezione di cm 14x20 ed un interasse netto tra l'uno e l'altro di cm 66) si definisce in:
 - ml 1,57 in gronda, contro i ml 1,54 del progetto approvato, che, peraltro, non chiarisce se riferito all'estradosso o all'intradosso del travetto medesimo,
 - ml 4,06 in gronda, contro i ml 4,00 dello stato legittimo,il tutto comunque nei limiti delle tolleranze di legge del 2% e nel rispetto della pendenza così come assunta che il progetto approvato indicava nel 35%
- per il resto, fatti salvi:
 - gli spazi limitrofi al corpo scale dell'alloggio a nord in collegamento con il piano sottostante (per le ovvie ragioni determinate dalla forma delle stesse scale), ivi compreso l'ulteriore tratto di scala collegato all'area soppalcata,
 - lo sviluppo dell'ulteriore corpo scale (in questo caso riferito all'alloggio a sud) che, sebbene non quotato, parrebbe avere una dimensione lineare più estesa di cm 50 circa nei confronti dello stato legittimo,gli ulteriori elementi, quali la mancata rappresentazione in termini grafici di:
 - un tratto di paramento interno con relativo vano porta, a suddivisione del pianerottolo d'arrivo del corpo scala dell'alloggio a nord nei confronti del vano limitrofo (ad est), avente funzioni soffitta,
 - un pilastro in muratura a sostegno di parte dell'impianto di copertura dell'alloggio a sud che, stante le sue funzioni, deve considerarsi una mera disattenzione,possono considerarsi congrui rispetto a quanto assentito e anche laddove in presenza di **parziali difformità di modesta entità**, le stesse vanno annoverate nelle **Tolleranze Esecutive e/o di Cantiere** di cui all'art. 19-bis, commi 1 e 1-bis, della L.R. n. 23 del 21.10.2004, tali da non costituire una **violazione edilizia** e da non comportare **l'applicazione delle relative sanzioni**

ECEDENZE E/O DISCORDANZE SUPERFICIARIE RICONTRATE

SUPERFICIE UTILE SU	STATO LEGITTIMATO	STATO DI FATTO
Piano Terra lato Sud	mq 134,88	mq 128,91
Piano Terra lato Nord	mq 128,92	mq 131,97
Piano Primo lato Sud	mq 114,92	mq 109,20
Piano Primo lato Nord	mq 107,23	mq 105,43
totale SU mq 485,95		totale SU mq 475,51

con un **decremento** dello Stato di Fatto nei confronti dello Stato Legittimo di **mq 10,44** di **SU**

SUPERFICIE ACCESSORIA SA	STATO LEGITTIMATO	STATO DI FATTO
Piano Terra lato Sud	mq 6,78	mq 8,47
Piano Terra lato Nord	mq 7,70	mq 9,06
Piano Primo lato Sud	mq 5,16	mq 3,78
Piano Primo lato Nord	mq 5,78	mq 7,30
Sottotetto lato Sud	mq 75,76	mq 80,95
Sottotetto lato Nord	mq 79,89	mq 70,91
totale SA mq 181,07		totale SA mq 180,47

con un **decremento** dello Stato di Fatto nei confronti dello Stato Legittimo di **mq 0,60** di **SA**

SUPERFICIE COMPLESSIVA **SC** dello **Stato Legittimato**
 $\text{mq } 485,95 + (181,07 \times 0,60) = \text{mq } 594,59$ di **SC**

SUPERFICIE COMPLESSIVA **SC** dello **Stato di Fatto**
 $\text{mq } 475,51 + (180,47 \times 0,60) = \text{mq } 583,79$ di **SC**

con un **decremento** dello Stato di Fatto nei confronti dello Stato Legittimo di **mq 10,80** di **SC**

STANDARDS URBANISTICI

PARCHEGGI PUBBLICI **PU1**

Come già anticipato nelle premesse del presente atto, il progetto approvato, attraverso un intervento di arretramento dell'impianto di recinzione da realizzare sul fronte stradale di Via dei Livelli, prevedeva l'insediamento di **n. 3 Posti Auto**

Tale operazione non è stata eseguita, recuperando tali ambiti nel contesto della superficie fondiaria SF di pertinenza dell'unità abitativa posta a sud ed, in luogo di quanto sopra, sono stati realizzati **altrettanti Posti Auto** al di fuori degli spazi recintati:

- 2 dei quali (delle dimensioni lineari di ml 2,50 x 5,00 cadauno), realizzati l'uno di fianco all'altro in prossimità dell'accesso pedonale (che resta comunque non ingombrato e perfettamente fruibile), in termini paralleli al senso di marcia stradale,

ad una distanza minima di ml 1,60 dalla carreggiata stradale, tale da consentire comodamente le manovre di accesso e svuoto dagli stessi posti senza interferire in alcun modo nei confronti della viabilità esistente;

- ed il terzo (anch'esso delle dimensioni lineari di m. 2,50x5,00), posto a margine dell'accesso carraio al complesso edificato (che, come il precedente, resta comunque non ingombro e perfettamente fruibile), in termini ortogonali al senso di marcia stradale, ad una distanza minima di ml 3,55 dalla carreggiata stradale, all'ulteriore distanza di ml 8,00 dagli altri parcheggi PU1 e, soprattutto:
 01. corroborato da un'ampia area pavimentata oltre il limite ad est di proprietà, costituente l'accesso agricolo (libero da recinzioni e/o ulteriori barriere) alle ragioni rurali di cui alla particella 246,
 02. tale da consentirne l'utilizzo e la manovra di ritorno senza intralcio alcuno della sede stradale,

il tutto come ampiamente illustrato attraverso l'elaborato grafico denominato *Planimetria dello Stato di Fatto* allegato al procedimento di sanatoria che:

- oltre a dimostrare la congruità della dotazione, in ragione di un carico urbanistico che, rispetto a quanto assentito, non è stato incrementato
- evidenzia altresì come nel tratto tombinato del fossato stradale sia stata allestita un'area di posa dei contenitori per la raccolta della Nettezza Urbana

PARCHEGGI DI PERTINENZA **Pp**

Atteso che il progetto approvato prevedeva l'insediamento di **n. 8 posti auto**, tutti scoperti e tutti insediati nell'area pertinenziale dell'unità residenziale a nord, l'effettiva realizzazione:

- a fronte della mancata realizzazione dei parcheggi pubblici PU1, laddove previsti,
- e della conseguente annessione di detti ambiti alle pertinenze scoperte del complesso edificato in oggetto,

in primo luogo ha mantenuto la dotazione progettuale (per collocazione, dimensioni e numero di posti auto) sugli ambiti anzidetti,

ed in secondo luogo ha trasformato la previsione progettuale del Pubblico Parcheggio in altrettanti posti auto privati,

elevando la dotazione complessiva da 8 ad **11 posti auto**, più che adeguata alle previsioni progettuali che, peraltro, come già citato con il presente atto, con le varianti operate, in termini di carico urbanistico, non si sono incrementate

CONCLUSIONI

Per quanto sopra, con riferimento particolare alle difformità trattate in precedenza in forma singola, le stesse sono sostanzialmente inquadrabili in 2 ordini di fattori:

A. **Tolleranze Esecutive e/o di Cantiere** di cui all'art. 19-bis, commi 1 e 1.1, della L.R. 21.10.2004 n. 23, nello specifico riferite:

- all'**eccedenza di:**

- * **cm 15** in termini planimetrici dei fronti nord e sud (ai piani terra, primo e sottotetto),

- * **cm 4** (riferite alle quote altimetriche del piano terreno) e di **cm 3 e 7** (per le quote altimetriche del piano sottotetto, rispettivamente riferite agli ambiti interni di gronda e di colmo, rispetto ai progetti approvati che, tanto in termini lineari che superficiali, resta contenuta nella misura del **2%**; nel medesimo contesto, vanno assunte lievi difformità riscontrate nei locali e/o vani denominati:
 - * **cucina e disimpegno** (al piano terra dell'alloggio a nord),
 - * **lavanderia** (al piano terra dell'alloggio a sud),
 - * **letto 1, w.c.** (interno a letto 1), **cabina armadi, letto 2, soppalco e studio** (al piano primo dell'unità abitativa a nord),
 - * **studio, letto e corpo scala** di accesso al sottotetto (al piano primo dell'unità abitativa a sud),
 - * **soppalco** (con relativo corpo scale), **vano caldaia e solarium** (al piano secondo e/o sottotetto dell'unità abitativa a nord),
 - * **caldaia** (al piano secondo o sottotetto dell'unità abitativa a sud),
 - alle dimensioni di contenimento del **cavedio interno** (per la sua intera estensione da terra a cielo), nonché alle bucatore relative al medesimo, nel complesso lievemente dissimili alla documentazione progettuale ma, senza alterazione alcuna, delle superfici proprie e degli ambiti limitrofi, che, a giudizio di chi scrive, sono inquadrabili come **parziali difformità di modesta entità**, ivi compresa la trasformazione:
 - da letto a ripostiglio/dispensa del vano al piano terreno dell'alloggio a nord, posto lato della lavanderia, affacciato sul fronte est del complesso edificato),
 - da letto a cabina armadi del vano al piano primo dell'unità abitativa a nord, posto lato del servizio igienico, anch'esso affacciato sul fronte est del complesso edificato),
 - da letto a ripostiglio del vano al piano primo dell'alloggio a sud, posto lato della cabina armadi, affacciato sul fronte est del complesso edificato),
 - o la mancata/erronea rappresentazione grafica:
 - di un tratto di paramento interno con relativo vano porta, a suddivisione del pianerottolo d'arrivo del corpo scala dell'alloggio a nord nei confronti del vano limitrofo (ad est), avente funzioni soffitta,
 - di un pilastro in muratura a sostegno di parte dell'impianto di copertura dell'alloggio a sud che, stante le sue funzioni, deve considerarsi una mera disattenzione,
 - di un tratto di solaio a sezione piana avente funzioni di soffittatura della porzione estrema a nord dell'alloggio a nord che, per le motivazioni già assunte nelle premesse del presente atto, che, nell'effettiva sostanza, si configura più come un'errata rappresentazione grafica piuttosto che una effettiva difformità esecutiva,
 - del corpo scale in materiale ligneo prefabbricato che dalla stanza da letto al piano primo dell'alloggio a nord conduce al sovrastante soppalco,
 - delle 2 vetrate sui fronti sud ed ovest al piano sottotetto dell'alloggio a sud che terminano il loro sviluppo altimetrico al piano primo
- tali da non costituire **una violazione edilizia** e, conseguentemente, da non comportare **l'applicazione delle relative sanzioni**, fermo restando che per le stesse il procedimento in essere si completa con la definizione di una puntuale tavola comparata (in giallo e rosso) a puntuale identificazione delle medesime

B. **Difformità** per le quali si rende necessario il procedimento di **Accertamento di Conformità** ex art. 17 della L.R. n. 23 del 21.10.2004 e successive modificazioni ed integrazioni, realizzate in contrasto ai titoli abilitativi rilasciati ma comunque contenute:

- nei limiti dimensionali del 2%, tanto per i parametri complessivi della Superficie Coperta, Altezza e Volumetria vuoto per pieno, quanto per quelli relativi alla Superficie Utile, Superficie Accessoria e Superficie Complessiva,
- entro i termini assentiti della *Superficie Utile* **SU** e della *Superficie Accessoria* **Sa** di cui allo **Stato Legittimato**,

tali da essere annoverabili complessivamente nel contesto della **Ristrutturazione Edilizia senza Aumento di Carico Urbanistico**, che, nello specifico, devono intendersi puntualmente riferite:

- al **corpo scale principale** ai piani terra, primo e secondo (**dell'alloggio a nord**) e ai piani terra e primo (**dell'alloggio a sud**) e, con le stesse, i conseguenti ambiti limitrofi, realizzati difformemente o in altra sede nei confronti del progetto approvato,
- alla **mancata realizzazione**, di contro, **del corpo scale** (ai piani terra e primo) **dell'unità abitativa a sud**, laddove previsto attraverso la documentazione legittimata,
- ai **portoncini di ingresso** ai locali aventi funzioni di soggiorno di entrambe le unità (sui fronti nord e sud delle medesime), in termini lineari si presentano maggiormente dimensionati (ml 1,40 contro ml 1,20) rispetto allo stato legittimo,
- a tutte le bucaure (**porte e finestre**) ai piani terra, primo e sottotetto che il progetto disponeva della larghezza di **cm 110**, sono state realizzate della dimensione di **cm 100**, mantenendo inalterate le misure altimetriche e senza pregiudizio alcuno dei rapporti illuminanti/areanti dei singoli locali e/o vani su cui si affacciano,
- al vano **servizio igienico** ai piani terra e primo dell'alloggio a nord posti a lato del corpo scale che, a fronte della diversa connotazione di quest'ultimo, si presentano entrambi riveduti e corretti in termini di forma e dimensioni,
- ai locali e/o vani al piano terreno dell'alloggio a nord, aventi funzioni di **lavanderia** e **ripostiglio/dispensa** (ex-stanza da letto) che presentano maggiori dimensioni superficiali (ovviamente contenute nei limiti dello spazio edificato),
- alla stanza al piano terreno dell'alloggio a sud, avente funzioni di **sala da pranzo** e **cucina** che presenta dimensioni lineari sui fronti est ed ovest e superficiali maggiori di quanto assentito,
- al vano ad uso **servizio igienico**, realizzato ex-novo al piano terra dell'alloggio a sud, a margine del corpo scala nella sua nuova collocazione ed affacciato sul cavedio interno,
- ai locali con funzioni di soggiorno/pranzo, tanto dell'alloggio a nord che di quello a sud che, in funzione delle nuove configurazioni dei corpi scale e dei limitrofi servizi igienici hanno configurazioni e dimensioni interne dissimili nei confronti di quanto approvato
- alle **variazioni prospettiche** derivanti da quanto predetti, ivi compresa l'installazione (già citata nelle premesse del presente atto) di n. 5 pensiline in acciaio e vetro aventi funzione di protezione e riparo di vani porte sui fronti nord,

- est e sud dell'edificio, tra loro uguali per tipologia costruttiva e profondità (ml 1,20), delle dimensioni lineari di ml 1,80, 6,10, 1,50, 1,50 e 1,80
- ai vani **disimpegno, servizio igienico e cabina armadi** al piano primo dell'alloggio a nord,
 - ai vani **disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cabina armadi** al piano primo dell'unità abitativa a sud,
 - ai vani ad uso **sottotetto** di entrambi gli alloggi,
 - per i quali, complessivamente, si definisce una **SU** ed una **SA** oggetto di variazione e/o trasposizione nei confronti del progetto approvato rispettivamente pari a **mq 338,56** e a **mq 151,73**,

tali da costituire effettiva **violazione edilizia** e tanto da comportare **l'applicazione delle relative sanzioni**, per le quali, all'uopo, a puntuale identificazione delle medesime, il presente procedimento si definisce con la redazione di un'ulteriore, quanto specifica, tavola comparata (in giallo e rosso)

Si evidenzia inoltre che le definizioni degli interventi edilizi sono indicate all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 del 2001 e nell'allegato di definizione dei medesimi di cui alla L.R. 30.07.2013 n. 15; significativi in questo senso, sono i dettami di cui all'art. 3, comma 2, del citato 3 D.P.R. n. 380/2001 che testualmente dispone ... **Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi ...**

Ciò detto, per quanto disposto all'art. 31.5.4 del vigente RUE, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia con Vincolo Conservativo riguardano le unità edilizie di pregio Storico-Testimoniale definite dal medesimo con la sigla **EA** (valore ambientale) ed individuate nella cartografia del RUE con specifica retinatura, per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (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**)

Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo Stato di Fatto) **con possibilità di trasformazioni più radicali per quegli 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 relativi servizi residenziali **ma conservando tuttavia i caratteri plano-volumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata**

Rispetto allo stato legittimato, come evidenziato nelle tavole sinottiche, le differenze di maggior rilievo attengono ad una differente conformazione delle scale principali interne che nella fase di attuazione dell'intervento di recupero, sono state realizzate con un differente andamento

Le lievi differenze nelle bucatore esterne non hanno alterato la linearità ed unitarietà del prospetto **allineandosi a quanto consentito sul fabbricato in esame** per il quale si possono operare anche trasformazioni radicali **conservando tuttavia i caratteri plano**

volumetrici dello stato di fatto, e la linearità e la modularità dei prospetti di facciata

Sulla scorta di quanto sopra, le differenze evidenziate tra stato legittimato e stato di fatto, si ritengono regolarizzabili mediante la presente S.C.I.A. in sanatoria per opere di Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art 17 della L.R. 23/2004

Ulteriormente, si evidenzia che a completamento del presente procedimento, nel rispetto dei termini di legge, lo stesso viene integrato:

- delle dovute procedure di **aggiornamento catastale**, nello specifico riferite alla revisione delle schede planimetriche di entrambi gli alloggi a fronte della nuova configurazione e consistenza dei medesimi ed al conseguente aggiornamento del modello tecnico denominato elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni
- di formale deposito di **Autorizzazione Sismica in Sanatoria**, con riferimento specifico alla traslazione di entrambi i principali corpi scale (e relativi effetti collaterali) di entrambi gli alloggi in argomento oltre ad altre opere minori, il tutto come da puntuale RELAZIONE DI CALCOLO e relativi elaborati grafici denominati ELABORATO GRAFICO STRUTTURALE S1 (Stato di Fatto) ed ELABORATO GRAFICO STRUTTURALE S2 (Stato Legittimato)

DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE A TITOLO DI OBLAZIONE

Richiamati i contenuti riportati in premessa, le opere oggetto della S.C.I.A. in sanatoria, sono complessivamente riconducibili ad un intervento di Ristrutturazione Edilizia RE senza Aumento di Carico Urbanistico, in quanto, anche laddove in lieve esubero nei confronti di quanto assentito, resta comunque contenuto nei limiti di legge del 2%

La sanzione amministrativa a titolo di oblazione, per la regolarizzazione delle opere oggetto della presente S.C.I.A. in sanatoria, è stata determinata in applicazione dell'art 17 della L.R. 23/2004, con particolare riferimento al comma 3, lettera a) che testualmente dispone **... la SCIA in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione:**

a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro ...

Conseguentemente la sanzione a titolo di oblazione è determinata in misura non inferiore al doppio del solo contributo di costruzione, parametrato sulle opere realizzate secondo la Delibera di C.C. n. 54/2019 che, applicata al caso specifico, dà luogo ai seguenti importi:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria U1	€ 5.755,52
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria U2	€ 7.448,32
- Onere Commisurato al Costo di Costruzione	€ 4.791,74

per un importo complessivo di **€ 17.995,58**

il tutto come da **Modello RER** che si allega al presente procedimento, unitamente:

Architetto Gianluca Ponti

Studio :Via Emilia Est n° 9/c, 42048 Rubiera (RE) tel 0522-627866 fax 0522-260088 cell 335/5248688
p.iva 01887320354 cf PNTGLC73C13H223S mail : gpontiarchitetto@gmail.com
www.gianlucaPonti.it

- alla documentazione di rito,
- alla presente Relazione Tecnica,
- alla Documentazione Fotografica
- agli elaborati grafici ad illustrazione di quanto oggetto di sanatoria, definiti in:
Tavola 01: Planimetria Stato Legittimato
Tavola 02: Piante Stato Legittimato
Tavola 03: Prospetti e Sezioni Stato Legittimato
Tavola 04: Planimetria Stato di Fatto
Tavola 05: Piante Stato di Fatto
Tavola 06: Prospetti e Sezioni Stato di Fatto
Tavola 07: Planimetria Stato Comparato - Tolleranze
Tavola 08: Piante Stato Comparato - Tolleranze
Tavola 09: Prospetti Stato Comparato - Tolleranze
Tavola 10: Planimetria Stato Comparato - Difformità oggetto di Sanatoria
Tavola 11: Piante Stato Comparato - Difformità oggetto di Sanatoria
Tavola 12: Prospetti Stato Comparato - Difformità oggetto di Sanatoria

unitamente:

- alla documentazione attestante il versamento in unica soluzione della Sanzione a titolo di Oblazione nei termini come sopra indicati,
- al modello di Asseverazione delle opere oggetto di Procedimento di Conformità,
- alle Procure per la presentazione, complete di copie dei documenti di identità dei soggetti proponenti e proprietari
- alle procedure di **Aggiornamento Catastale**, specificatamente riferite alla revisione delle schede planimetriche di entrambi gli alloggi a fronte della nuova configurazione e consistenza dei medesimi ed al conseguente aggiornamento del modello tecnico denominato elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni,
- e al formale deposito di **Autorizzazione Sismica in Sanatoria**, specificatamente riferita alla traslazione di entrambi i principali corpi scale (e relativi effetti collaterali) di entrambi gli alloggi in argomento oltre ad altre opere minori, il tutto come da puntuale RELAZIONE DI CALCOLO e relativi elaborati grafici denominati ELABORATO GRAFICO STRUTTURALE S1 (Stato di Fatto) ed ELABORATO GRAFICO STRUTTURALE S2 (Stato Legittimato)

Rubiera, oggi 8 novembre 2023

IL TECNICO
Architetto Gianluca

PONTI