



## Studio Tecnico Farfallini

06012 FRAZ. CERBARA VIA BITURGENSE N. 104  
CITTA' DI CASTELLO (PG)

TEL. 075/8510263 338/8622733 333/5702727

e\_mail: studiofarfallini@gmail.com

Provincia di Perugia  
**Comune di CITERNA**

*Progetto esecutivo per:*

**RECUPERO COMPLESSO EDILIZIO**  
**"VOCABOLO PODERNOVO"**

*Proprietà:* OFFICINA OPERAIA ISTITUTO BUFALINI  
GIOVANNI OTTAVIO

**- Relazione Tecnica Illustrativa -**

**COMUNE DI CITERNA**  
Provincia di Perugia

Allegato al permesso di costruire

N. *M* del **19 MAG. 2016**

Il Responsabile del Servizio

*[Handwritten signature]*



IL PROGETTISTA  
E  
DIRETTORE DEI LAVORI



## COMUNE DI CITERNA (PG)

### PROGETTO PER: RECUPERO COMPLESSO EDILIZIO "VOCABOLO PODERNOVO"

DITTA: OFFICINA OPERAIA ISTITUTO BUFALINI GIOVANNI OTTAVIO

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### PREMESSA.

L'intervento di progetto ha l'obiettivo di recuperare l'intero complesso edilizio posto in Citerna, Vocabolo Podernovo.

Storicamente formato da fabbricati rurali (residenza e annessi) di due poderi colonici oggi,

- a seguito delle opere di ristrutturazione autorizzate con Concessione Edilizia n°2750/98 del 12/03/1999 relativa agli edifici di abitazione (completate solo in una porzione, rimaste allo stato grezzo in altre porzioni e non eseguite in un'altra porzione) ed

- a seguito della iscrizione a catasto fabbricati richiesta dalle normative vigenti,

il complesso edilizio è distinto a catasto come segue:

- abitazione A identificato a Catasto Fabbricati al Foglio 7 Part. 529 sub 3, Cat. A/3 classe 2 RC € 227,76;
- abitazione B identificato a Catasto Fabbricati al Foglio 7 Part. 529 sub 7, Cat. A/3 classe 2 RC € 430,21;
- annesso A' identificato a Catasto Terreni al Foglio 7 Particella 530, fabbricato rurale;
- annesso B' identificato a Catasto Terreni al Foglio 7 Particella 531, fabbricato rurale;
- porzioni abitative appartenenti agli edifici A e B ma attualmente allo stato grezzo a seguito della suddetta Concessione Edilizia n°2750/98:
  - Foglio 7 Part. 529 sub 2;
  - Foglio 7 Part. 529 sub 4;
  - Foglio 7 Part. 529 sub 5;
  - Foglio 7 Part. 529 sub 6.

### PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE.

Il Piano Regolatore vigente – Parte Operativa nella Tav. 33 – SCHEDE PATRIMONIO RURALE E BENI INDIVIDUI, alla scheda n°20 TOPONIMO PODERNOVO classifica i manufatti come EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE (V), ne descrive le caratteristiche e individua la data di edificazione "prima del 1825".

Alcune porzioni sono di epoca più recente, come specificato più avanti, comunque tutto il complesso edilizio era esistente alla data del 01 settembre 1967.

## SOLUZIONE DI PROGETTO – SINTESI.

Come detto, fin dalla prima realizzazione e dall'impianto, il complesso era formato da due edifici A e B con muro divisorio centrale comune (Tav. n°1D) destinati ad ospitare due famiglie coloniche, ognuna delle quali provvedeva alla conduzione del podere agrario assegnato (podere Podernovo I° e podere Podernovo II°) utilizzando i rispettivi annessi A' e B'.

La Legge Regionale n°1/2015 all'art.91, comma 1 consente l'ampliamento degli edifici destinati a residenza esistenti al 13/11/1997 fino ad un massimo di metri quadrati 100 di superficie.

Il Piano Regolatore vigente classifica i manufatti come (V) EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE.

E pertanto:

ai sensi della L.R. 1/2015 art. 91 comma 4 e del P.R.G. vigente:

- per gli edifici di abitazione l'ampliamento può costituire organismo edilizio autonomo),
- per gli annessi agricoli è consentito il recupero (non è consentita la demolizione e ricostruzione in sito diverso).

La soluzione di progetto, considerato quanto sopra esposto, in sintesi prevede di localizzare gli ampliamenti degli edifici residenziali A e B all'interno dei rispettivi annessi A' e B'.

Gli annessi, per la rimanente superficie eccedente i mq 100, saranno comunque recuperati conservando la destinazione a fondi, magazzini e rimessa attrezzi (con passaggio dalla categoria produttiva (agricola) alla categoria residenziale).

Gli ex annessi agricoli A' e B', all'interno dei quali si propone di localizzare gli ampliamenti, sono a distanza dal rispettivo edificio esistente oggetto dell'ampliamento pari a:

- ml 11,50 per l'ampliamento abitativo localizzato sull'annesso B';
- ml 38,75 per l'ampliamento abitativo localizzato sull'annesso A': tale soluzione, anche se con distanza superiore a ml 30,00 ma inferiore ai ml 50,00 previsti per il cambio di destinazione d'uso, consente di realizzare l'ampliamento abitativo senza realizzare un nuovo manufatto, ma recuperando l'involucro edilizio dell'ex annesso agricolo per il quale comunque il PRG vigente non consente la demolizione.

La localizzazione degli ampliamenti abitativi all'interno degli annessi consente inoltre di lasciare del tutto inalterate le visuali godibili in direzione degli edifici di abitazione.

## INQUADRAMENTO STORICO.

Tutti i fabbricati del podere Podernovo sono di proprietà della "OFFICINA OPERAIA ISTITUTO BUFALINI GIOVANNI OTTAVIO" e fanno parte della "TENUTA DI SANTA FISTA" comprendente Villa Pianali e quattordici poderi, come risulta dal "Rilevamento e Censimento dei fabbricati ed annessi rurali della Tenuta di Santa Fista" commissionato dall'ente proprietario in data 03/10/1994 e di seguito sintetizzato:

## VILLA PIANALI

- 1) Podere PIANALI
  - 2) Podere PODERNOVO I°
  - 3) Podere PODERNOVO II°
  - 4) Podere IL FOSSO – S. FISTA I°
  - 5) Podere COLCELLO – S. FISTA II°
  - 6) Podere CA' DEI CONTI I°
  - 7) Podere CA' DEI CONTI II°
  - 8) Podere MOLINO DI S. FISTA I°
  - 9) Podere MOLINO DI S. FISTA II°-1
  - 10) Podere MOLINO DI S. FISTA II°-2
  - 11) Podere S. FISTA III°
  - 12) Podere SUSTIANO
  - 13) Podere LE GROTTI
  - 14) Podere CASELLE
- con terreni per complessivi Ha 148.76.10

## CONDUZIONE AGRARIA.

In sintesi:

- ⇒ fino al 1960 circa tutti i poderi erano condotti a mezzadria;
- ⇒ nel periodo 1960-1970 circa è stata tentata la conduzione diretta (gestione Barelli-Volpi) con i fabbricati colonici in parte usati come abitazioni per i dipendenti – salariati);
- ⇒ dal 1970 i terreni sono stati affittati ad Agricooper e i fabbricati colonici sono stati:
  - in parte abitati dai nuclei familiari già presenti,
  - in parte abitati da nuclei familiari autorizzati da Agricooper,
  - in parte utilizzati come magazzini e rimesse attrezzi,
  - in parte inutilizzati perché in precarie condizioni.

Ad oggi è ancora in essere un contratto di affitto dei terreni ad Agricooper con scadenza 31/10/2021, invece i fabbricati non sono compresi nel contratto di affitto.

## FABBRICATI PRESENTI ALLA DATA DEL 13/11/1997 E VENDITE SUCCESSIVE.

Alla data del 13/11/1997 i fabbricati di Villa Pianali e dei 14 poderi elencati erano ancora tutti di proprietà della "OFFICINA OPERAIA ISTITUTO BUFALINI GIOVANNI OTTAVIO".

Successivamente al 13/11/1997 sono stati venduti:

- in data 11/04/2000 Edificio di abitazione del podere Il Fosso – S. Fista I°
- in data 28/09/2000 Edificio di abitazione e annessi del podere Ca' dei Conti I°
- in data 18/12/2007 Edificio di abitazione e annessi del podere Ca' dei Conti II°
- in data 13/12/2002 Edificio di abitazione e annessi del podere Molino di S. Fista I°
- in data 13/12/2002 Edificio di abitazione e annessi del podere Molino di S. Fista II°-1
- in data 13/12/2002 Edificio di abitazione e annessi del podere Molino di S. Fista II°-2
- in data 29/03/2012 Edificio di abitazione e annessi del podere S. Fista III°
- in data 23/05/2000 Edificio di abitazione e annessi del podere Sustiano

- in data 11/02/2000 Edificio di abitazione e annessi del podere Le Grotte
- in data 08/06/2004 Edificio di abitazione e annessi del podere Caselle

Pertanto oggi risultano di proprietà della "OFFICINA OPERAIA ISTITUTO BUFALINI GIOVANNI OTTAVIO" i seguenti fabbricati in comune di Citerna:

- VILLA PIANALI

- Edificio di abitazione e annessi del Podere PIANALI
- Edificio di abitazione e annessi del Podere PODERNOVO I°
- Edificio di abitazione e annessi del Podere PODERNOVO II°
- Annessi del Podere IL FOSSO - S. FISTA I°
- Edificio di abitazione e annessi del Podere COLCELLO – S. FISTA II°

### PROGETTO.

Per ognuno degli edifici A e B è previsto l'ampliamento ai sensi della L.R. 1/2015 utilizzando spazi nei rispettivi annessi A' e B'.

Il progetto di recupero "VOCABOLO PODERNOVO", come sinteticamente già accennato, prevede:

- la riorganizzazione del complesso residenziale in 3 unità di abitazione,
- il recupero dell'annesso A' con una unità di abitazione avente S.U.C. ≤ 100 mq,
- il recupero dell'annesso B' con una unità di abitazione avente S.U.C. ≤ 100 mq,

tutto come indicato nelle tavole di previsioni di progetto:

TAV. N.2B: RISTRUTTURAZIONE EDIFICI DI ABITAZIONE CON RIDISTRIBUZIONE INTERNA

TAV. N.3B: AMPLIAMENTO ABITAZIONE LOCALIZZATO SU ANNESSO A'

TAV. N.4B: AMPLIAMENTO ABITAZIONE LOCALIZZATO SU ANNESSO B'

Ognuna delle cinque unità abitative ottenute sarà dotata di propri spazi esterni di pertinenza (piazze, orto, giardino).

### DATA DI ESISTENZA.

A seguito del lascito testamentario del Marchese Giovanni Ottavio Bufalini è stata fondata la "Scuola Operaia" nel 1909, eletta ad Ente Morale con Regio Decreto del 24/04/1927 con la denominazione "Officina Operaia Giovanni Ottavio Bufalini".

I poderi citati di Vocabolo Podernovo erano presenti e compresi nel lascito testamentario.

I materiali di costruzione (mattoni di fornace, travi di legno e coppi di copertura) presenti sia nel corpo più storico che in parte degli annessi, evidenziano tipologie collocabili attorno all'inizio del 1800 (la scheda del Piano Regolatore indica "prima del 1825").

Di epoca successiva (prima metà del 1900) sono gli ex essiccatoi.

Attorno al 1950 sono state realizzate le "appendici" lato est dei due edifici di abitazione per garantire maggiori spazi per le stalle (a piano terra) e per le abitazioni (a piano primo).

Tutti gli edifici del complesso sono comunque di data anteriore al 01/09/1967.

In data 12/03/1999 è stata rilasciata dal Comune di Citerna la Concessione Edilizia n°2750/98 già citata per ristrutturazione del fabbricato di abitazione; le opere eseguite hanno riguardato sostanzialmente l'edificio A (lato strada comunale) e in parte l'edificio B in quanto l'esecuzione del resto non era compatibile con la presenza della famiglia che abitava tale porzione.

I lavori sono stati sospesi alla scadenza del titolo autorizzativo e, come già detto in premessa, ad oggi negli edifici di abitazione ci sono due porzioni abitative utilizzabili ed il resto è allo stato grezzo.

La TAVOLA 2A riporta USO E STATO DEGLI EDIFICI DI ABITAZIONE A SEGUITO DELLA CONC.ED. N°2750/98.

La TAVOLA 2B: PREVISIONI DI PROGETTO riporta l'organizzazione prevista per le nuove unità abitative comprese negli edifici A e B.

Restano invariate le dimensioni in pianta ed in elevazione di tutti gli edifici (negli ex annessi le altezze in gronda delle parti crollate sono state ricostruite facendo riferimento alla documentazione fotografica per prolungamento delle linee di falda e/o di gronda ancora presenti).

Relativamente agli ex annessi, essendo parzialmente diruti, si è applicato quanto previsto dal Regolamento Regionale n°2/2015 art.22 comma 4 e pertanto la loro consistenza edilizia è stata determinata da:

- a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazione archivistiche;
- b) documentazione fotografica che dimostra la consistenza originaria dell'edificio.

Quindi, in sintesi:

1) dalla Pubblicazione "Rilevamento e censimento dei fabbricati ed annessi rurali della Tenuta di "Santa Fista" in Comune di Citerna" stampata nel 1994, è stata stralciata la parte fotografica relativa ai "FABBRICATI VOCABOLO PODERNOVO"

- nella foto n°1 compare in primo piano il complesso abitativo (edificio A ed edificio B) (ante Concessione Edilizia n°2750/98) e in fondo alla sua destra l'annesso B' ancora integro (prospetti nord-ovest e sud-ovest);
- nella foto n°2 compare in primo piano il complesso abitativo (edificio A ed edificio B) e alla sua sinistra l'annesso B' ancora integro (prospetti nord-est e nord-ovest);
- nella foto n°5 compare in primo piano l'annesso B' (prospetti nord-ovest e nord-est), in tale foto è nettamente visibile anche la parte ad un solo piano posta sull'estremo lato sud-est;
- nella foto n°4 compare l'annesso B' ripreso dall'estremità sud.
- nella foto n°6 compare l'annesso A' prospetto nord-est.

Per tali foto la pianta allegata (punti di scatto anno 1994) ricostruisce i punti di scatto.

2) La documentazione fotografica del P.R.G. Scheda n°20, evidenzia che già all'epoca (anno 2004) gli annessi erano perimetrati da rete rossa per evitare l'avvicinamento alle strutture pericolanti; tale documentazione conferma la consistenza sopra descritta ed evidenzia il complesso abitativo con le foto a seguito dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n°2750/98

(deve essere precisato che la maggior parte delle foto del P.R.G. riporta la data dello scatto 30/09/2004; ma nel P.R.G. ci sono anche foto non datate che con evidenza sono collocabili in una data precedente)

Dalla documentazione allegata al P.R.G. si evidenzia:

- la foto n°2 dell'annesso A' (lato nord-ovest e nord-est) evidenzia l'intera consistenza compresa la tettoia sul lato opposto della strada comunale;
- la foto n°3 dell'annesso B' (lato sud-est e sud-ovest) evidenzia bene la consistenza anche del piano primo servito dalla scala esterna ed evidenzia anche la tettoia presente sul lato opposto dell'abitazione;
- la foto n°6 dell'annesso B' (lato nord-est) e n°8 sempre dell'annesso B' (lato nord-ovest) scattata con spalle all'abitazione evidenziano la consistenza dell'annesso ma evidenziano anche che tale annesso come altri è stato oggetto di rimozione di materiali (travature e mattoni) non autorizzata. (I materiali non sono presenti nel sito e quindi sono stati rimossi, questo è evidente soprattutto nelle parti con minor altezza).

Per le foto del P.R.G. la planimetria allegata ricostruisce la posizione dei punti di scatto.

3) Ad oggi la situazione è quella rappresentata nelle foto (punti di scatto anno 2015).

La perimetrazione con rete rossa è ancora presente; sono evidenti ulteriori rimozioni di materiali rispetto alle precedenti foto del P.R.G. (2004).

Dall'osservazione delle foto 2015 è evidente il sopravvento di erbe e arbusti infestanti che stanno aggredendo gli annessi.

Per ottenere foto più rappresentative occorre eseguire la pulitura dagli infestanti ma per operare in sicurezza occorre procedere alla posa in opera di puntellature. Tale operazione dal punto di vista fotografico consentirebbe solo una migliore visione degli elementi strutturali che però sono già ben evidenziati dalla documentazione precedente che è esaustiva rispetto a quanto richiesto dal citato Regolamento Regionale n°2/2015 art.22 comma 4 e pertanto si ritiene imprudente procedere alla rimozione degli infestanti in quanto non aggiungerebbe comunque elementi in più alla valutazione della consistenza edilizia dei fabbricati.

La bonifica avverrà invece in modo organico ed in sicurezza al momento della installazione del cantiere.

Le foto attuali ripropongono le viste già documentate dalle sequenze precedenti e in più quelle degli interni (foto n°3 e n°4 per l'annesso A' e foto n°12 e n°15 per l'annesso B') rendono visibile le rimozioni ad arte dei materiali di recupero effettuate nei corpi di fabbrica più bassi.

La consistenza edilizia degli annessi è riportata rispettivamente nelle Tav. n°3A e Tav. n°4A nelle quali sono indicate le parti crollate.

Si precisa che la vax catastale riporta per l'annesso A' un ingombro in pianta sul lato sud (opposto alla strada) maggiore di quello rilevabile sul posto. Tale porzione non è stata riportata sulla TAV. N°3A: STATO ATTUALE e ovviamente non sarà ricostruita.

## INTERVENTI DI PROGETTO.

Gli edifici di abitazione saranno oggetto di interventi di completamento e riorganizzazione per ottenere tre unità di abitazione.

Gli ex annessi saranno consolidati nella loro consistenza edilizia determinata ai sensi del Regolamento Regionale n°2/2015 art.22 comma 4 lasciando invariate le dimensioni in pianta e in elevazione.

La struttura portante in muratura sarà integrata nel rispetto della normativa antisismica.

In particolare, per quanto riguarda le aperture, si è cercato di mantenere inalterate la forma e le dimensioni delle aperture originarie e si è intervenuti solo dove era necessario per garantire l'adeguata aeroilluminazione dei locali operando sempre nel rispetto della statica dell'edificio.

Saranno rispettati i materiali, le finiture, le modalità di messa in opera che caratterizzano gli edifici in cui si interviene ed il tessuto architettonico in cui lo stesso si inserisce.

Il progetto conserva dunque le caratteristiche tipologiche e strutturali originarie degli edifici.

## FINITURE ESTERNE.

Per le finiture esterne sono previste:

### negli edifici di abitazione:

- il mantenimento a faccia vista delle porzioni di pareti con tessitura significativa (logge, scale e facciate principali del nucleo più antico) l'intonacatura delle parti ricostruite con la citata Concessione Edilizia n°2750 del 1998 (Foto n°1-2-3-4-5-6).  
Le gronde saranno ripulite e trattate a vista sia negli zampini in legno che nelle pianelle.

### negli ex annessi:

- Le gronde saranno mantenute e ricostruite con pianelle a sbalzo.  
Il manto di copertura sarà in coppi; i canali di gronda e pluviali discendenti in rame.  
Nei muri portanti consolidati e integrati è previsto intonaco con mantenimento a vista degli elementi significativi presenti (archi, architravi, elementi cantonali).  
Le parti intonacate saranno tinteggiate con colori conformi alle tipologie rurali (terra di Siena, ocra).  
Le parti terminali dei comignoli saranno realizzate in opera senza l'impiego di elementi prefabbricati.  
Soglie e davanzali sono previsti in pietra; infissi esterni in legno con finestre dotate di scuretti.

## SISTEMAZIONE ESTERNA.

L'area esterna di pertinenza di ciascuna unità abitativa di progetto identificata, come riportato nella TAV. N.1B: PLANIMETRIE SISTEMAZIONE PARCHEGGI E DISPOSIZIONE ESTERNA, verrà sistemata a cortile con parcheggio e viabilità di accesso, a giardino ed orto nella restante parte; tale area coincide con l'attuale area di corte.

Si precisa che la disponibilità dei parcheggi soddisfa quanto prescritto dal Regolamento Regionale 2/2015 art. 85 comma 7.

L'agglomerato è servito dalla strada comunale di S. Fista. E' previsto lo spostamento sul lato ovest della strada poderale al fine di separare l'agglomerato recuperato dai campi coltivati circostanti.

## SCHEDA GENERALE DI PROGETTO.

### ➤ NORMATIVA SISMICA

La struttura portante è in muratura sia negli edifici di abitazione che negli annessi.

Dal punto di vista strutturale il progetto prevede:

- sugli edifici di abitazione:
  - interventi locali riguardanti aperture e/o chiusure di porte e finestre relative alla realizzazione di quanto previsto ma non eseguito con la precedente Concessione Edilizia n.2750/98 del 12/03/1999;
- sugli ex annessi:
  - interventi di consolidamento delle pareti portanti verticali, dei solai di piano e di copertura.

Le opere sono disciplinate dal D.M. 14/01/2008.

Ai sensi della L.R. 1/2015 art. 202 (*Autorizzazione Sismica*); art. 204 (*Deposito ai fini sismici*); art. 250 (*interventi di minore rilevanza e varianti non essenziali*) e relativi decreti, saranno attivate caso per caso le prescritte procedure ai fini sismici.

### ➤ CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione, considerato quanto previsto nel progetto e visti gli art. 130 e 133 della L.R.1/2015, si specifica quanto segue:

- per l'intervento sugli ex annessi, per la porzione relativa alla localizzazione dell'ampliamento, l'intervento comporta il pagamento del contributo di costruzione con gli importi tabellari degli ampliamenti;
- per l'intervento sugli ex annessi, per la porzione non abitativa ma con passaggio dalla categoria produttiva (agricola) alla categoria residenziale, l'intervento comporta il pagamento del contributo di costruzione con gli importi tabellari degli interventi con mutamento di destinazione d'uso senza aumento di superficie di calpestio;

- per l'intervento sugli edifici residenziali, piano terra e piano primo, il contributo di costruzione non è dovuto ai sensi della L.R. 1/2015 art. 133 comma 1 lett.b) (ristrutturazione edilizia);
- per l'intervento sugli edifici residenziali, piano secondo sottotetto, l'intervento comporta il pagamento del contributo di costruzione con gli importi tabellari degli interventi con mutamento di destinazione d'uso senza aumento di superficie di calpestio.

Nella tavola specifica sono riportati i calcoli di dettaglio relativi alle singole porzioni.

#### ➤ AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti liquidi si precisa che non essendo presente nelle vicinanze la pubblica fognatura si è scelto di realizzare un sistema di smaltimento con filtro batterico anaerobico al servizio di ogni unità abitativa.

Le acque chiarificate in uscita dai filtri e dai successivi pozzetti di ispezione saranno recapitate nel fosso di scolo e, infine, raggiungeranno il Tevere; tutto come indicato nella specifica planimetria.

In data 30/06/2015 è stata richiesta alla Provincia di Perugia, Area Ambiente e Territorio, *Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue di tipo domestico non recapitanti in pubblica fognatura* ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.

La Provincia di Perugia, Area Ambiente e Territorio, Servizio gestione e controllo ambientale, Ufficio Scarichi Acque Superficiali e Suolo, con nota prot. n°0369711 del 30/07/2015 (inviata per conoscenza anche al Comune di Citerna) evidenzia che " l'art. 127 della L.R. 1/2015 (Certificazione in materia idrogeologica e di scarichi) stabilisce che *"...l'ammissibilità degli scarichi sul suolo o in acque superficiali delle acque reflue domestiche anche provenienti da impianti di fitodepurazione o depurazione, in ambiti dove non sono presenti collettori fognari comunali, sono certificate da professionisti abilitati competenti in materia, ai fini della documentazione da allegare all'istanza di titolo abilitativo di cui agli articoli 123 e 125 o della comunicazione di cui all'art 118, comma 3, sulla base del contenuto della relazione geologica, idrogeologica ed idraulica allegata al progetto edilizio..."* pertanto la competenza non risulta più in capo alla Provincia di Perugia ma al Comune territorialmente interessato.

Per i dettagli si rimanda alla specifica tavola allegata, comprendente anche la Relazione Geologica e Geotecnica redatta dal geologo dott. Mattiacci Milko.

#### ➤ SICUREZZA IMPIANTI E PROTEZIONE SCARICHE ATMOSFERICHE - D.M. 37/2008

I locali di progetto saranno dotati di tutti gli impianti tecnologici tradizionali: elettrico, idrico, telefonico e termico; in dettaglio:

- Negli edifici di abitazione gli impianti saranno:
  - realizzati nelle porzioni attualmente allo stato grezzo,
  - integrati nelle porzioni attualmente già abitabili.
- Negli ex annessi gli impianti saranno realizzati:

- ad uso civile abitazione nella porzione in cui è prevista l'unità abitativa,
- ad uso fondi, magazzini e rimessa attrezzi nella restante porzione.

Ai sensi del D.M. 37/2008 tali impianti saranno eseguiti a regola d'arte e nel rispetto delle relative normative.

Si allega la DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DEL D.M. 37/08 circa la valutazione sulla necessità di progettazione degli impianti.

Ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n°1/2015 art.114 comma 9 i progetti, nei casi in cui sono prescritti, saranno tenuti dal Committente o dal Direttore dei Lavori e presentati al Comune ai fini dell'agibilità dell'immobile.

➤ CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI - D. Lgs. 311/2006 e IMPIANTO TERMICO

Per i locali di progetto sarà effettuata l'analisi dei requisiti termici nonché redatto il progetto dell'impianto di riscaldamento.

La DOCUMENTAZIONE SUL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI AI SENSI DELLA D. Lgs. 311/2006 (ex L.10/91), ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n°1/2015 art.114 comma 9 sarà tenuta dal Committente o dal Direttore dei Lavori e presentata al Comune ai fini dell'agibilità dell'immobile.

➤ INQUINAMENTO ACUSTICO - L. 447/1995 – D.P.C.M. 05/12/1997 – L.R.1/2015

Ai sensi della L. n°447/1995, del D.P.C.M. del 05/12/1997 e della L.R. n°1/2015 l'opera non necessita di Progetto Acustico per l'analisi dei requisiti acustici passivi per le motivazioni indicate nella dichiarazione sostitutiva allegata.

Non è richiesta la Valutazione Previsionale di Clima Acustico in quanto si tratta di recupero di complesso edilizio già con destinazione d'uso residenziale.

Si allega dichiarazione sostitutiva in merito.

➤ EDILIZIA SOSTENIBILE - R.R. n°2/2015 e D.Lgs 28/2011

Il progetto rientra fra le casistiche per le quali sono obbligatori alcuni interventi di edilizia sostenibile, in particolare, ai sensi del R.R. 2/2015:

- art. 32 – recupero dell'acqua piovana
- art. 34 – risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento, nel rispetto di quanto determinato dal D.Lgs 28/2011 Allegato 3.

Si rimanda alla tavola specifica.

➤ GESTIONE TERRE DI SCAVO - D.G.R. 1064/2009 e della L.R. 11/2009

I lavori prevedono scavi.

La gestione dei materiali di risulta è descritta nella tavola specifica, alla quale si rimanda.

➤ RELAZIONE GEOLOGICA

La Relazione Geologica-Geotecnica redatta dal geologo dott. Milko Mattiacci è allegata alla presente.

➤ CONFORMITA' ALLE NORME IGIENICO SANITARIE

Rispetto alle prescrizioni sulle norme igieniche sanitarie e ambientali e sugli standard di illuminazione ed areazione si precisa che tutti i locali rispettano lo standard minimo richiesto, così come riportato in dettaglio nell'Allegato alla relazione, insieme ai dati metrici dei locali stessi.

➤ CONFORMITA' ALLA NORMATIVA SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Rispetto a quanto previsto dalla L.13/89 si precisa che saranno garantite:

- l'adattabilità di tutte le unità ambientali,
- l'accessibilità dei percorsi esterni.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla tavola specifica.

Il tutto sarà realizzato a regola d'arte, nel rispetto delle normative vigenti e del Regolamento Comunale, della presente relazione e degli elaborati tecnici allegati.

Alla presente relazione tecnica sono allegati come parte integrante e sostanziale:

TAV. N. 1A: PLANIMETRIA CATASTALE  
ESTRATTI P.R.G. E SCHEDA EDIFICI PATRIMONIO RURALE

TAV. N. 1B: PLANIMETRIA ASSEGNAZIONE AREE, DISPOSIZIONE PARCHEGGI E SISTEMAZIONE ESTERNA

TAV. N. 1C: PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DELLA TENUTA DI S.FISTA E PODERI

TAV. N. 1D: INDIVIDUAZIONE STORICA DEGLI EDIFICI (AI SENSI L.R. 1/2015 ART.7 COMMA m)

TAV. N.2A: USO E STATO DEGLI EDIFICI DI ABITAZIONE A SEGUITO CONC.ED. N°2750/98  
PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI

TAV. N.2B: PREVISIONI DI PROGETTO - STATO SOVRAPPOSTO: PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI  
RISTRUTTURAZIONE EDIFICI DI ABITAZIONE CON RIDISTRIBUZIONE INTERNA

TAV. N.3A: ANNESSO A'  
STATO ATTUALE: PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI

TAV. N.3B: ANNESSO A'  
AMPLIAMENTO ABITAZIONE LOCALIZZATO SU ANNESSO A'  
PREVISIONI DI PROGETTO - STATO SOVRAPPOSTO: PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI

TAV. N.4A: ANNESSO B'  
STATO ATTUALE: PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI

TAV. N.4B: ANNESSO B'  
AMPLIAMENTO ABITAZIONE LOCALIZZATO SU ANNESSO B'  
PREVISIONI DI PROGETTO - STATO SOVRAPPOSTO: PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI

TAV. N.5: SMALTIMENTO DEI RIFIUTI LIQUIDI

TAV. N.6: DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DELLE NORMATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

TAV. N.7: EDILIZIA SOSTENIBILE AI SENSI R.R.2/2015 E D.LGS 28/2011

TAV. N.8: ELABORATO TECNICO DELLA COPERTURA

CRITERI PER LA GESTIONE DI TERRE E ROCCE DA SCAVO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SCHEDA RELATIVA AL CALCOLO DELLA SUC E DEL VOLUME  
CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE I° E II° E COSTO DI COSTRUZIONE

DICHIARAZIONE IN MATERIA DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI AI SENSI D.M. 37/2008

RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA

RELAZIONE SUGLI SCARICHI DEL GEOLOGO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ DEL PROPRIETARIO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA PROGETTO ACUSTICO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI D.LGS 311/2006

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MERITO ALL'ESISTENZA DEL FABBRICATO ANTE 1967.

IL PROGETTISTA E  
DIRETTORE DEI LAVORI  
*Farfallini ing. Mauro*



## SCHEDA DATI METRICI e CALCOLO STANDARD

### ILLUMINAZIONE ED AREAZIONE LOCALI ABITABILI

Unità Immobiliare 'A'								
		Altezza locali	Superficie locali		Illuminazione		Areazione	
			Superficie utile	Superficie non res.le	Superficie finestrata > 1/16 superficie locali	*Verifica	Superficie finestrata apribile > 1/16 superficie locali	*Verifica
PIANO TERRA	TAVERNA	m 2,78	mq 31,32		mq 2,52 > mq 1,96	mq 3,67 > mq 1,96		
	BAGNO	m 2,78	mq 3,35		mq 0,90 > mq 0,21	mq 0,90 > mq 0,21		
	CANTINA	m 2,62		mq 23,27				
	FONDO	m 2,62		mq 21,93				
PIANO PRIMO	PRANZO SOGGIORNO -CUCINA	m 3,00	mq 31,38		mq 3,78 > mq 1,96	mq 3,78 > mq 1,96		
	BAGNO	m 3,00	mq 3,45		mq 1,12 > mq 0,22	mq 1,12 > mq 0,22		
	STUDIO	m 2,88	mq 20,80		mq 1,96 > mq 1,30	mq 1,96 > mq 1,30		
	DISIMPEGNO	m 2,88	mq 2,81					
	CAMERA	m 2,88	mq 13,00		mq 0,88 > mq 0,81	mq 0,88 > mq 0,81		
	BAGNO	m 2,88	mq 4,75		mq 0,25 > mq 0,30	mq 0,25 > mq 0,30		*
	GUARDAROBA	m 2,86-3,40	mq 11,20		mq 0,88 > mq 0,70	mq 0,88 > mq 0,70		
	CAMERA	m 2,91	mq 14,47		mq 1,08 > mq 0,90	mq 1,08 > mq 0,90		
<b>TOTALE</b>			<b>mq 136,53</b>	<b>mq 45,20</b>				
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE</b>			<b>mq 136,53</b>					
<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESID.</b>			<b>mq 45,20</b>					

\* Come consentito dalla Legge Regionale 1/2015, Art. 156, (Uso dei vani degli edifici esistenti), comma 1, lett. b)

NOTE: \*Il ricambio d'aria nel locale sarà favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e adeguata illuminazione artificiale

### Unità Immobiliare 'B'

		Altezza locali	Superficie locali		Illuminazione		Areazione	
			Superficie utile	Superficie non res.le	Superficie finestrata > 1/16 superficie locali	*Verifica	Superficie finestrata apribile > 1/12 superficie locali	*Verifica
PIANO TERRA	TAVERNA	m 3,30	mq 37,51		mq 2,34 ≥ mq 2,34		mq 3,49 > mq 2,34	
	FONDO	m 2,62		mq 33,40				
	FONDO	m 2,62		mq 24,32				
PIANO PRIMO	CAMERA	m 3,00	mq 11,15		mq 1,26 > mq 0,70		mq 1,26 > mq 0,70	
	CAMERA	m 3,00	mq 15,75		mq 2,34 > mq 0,98		mq 2,34 > mq 0,98	
	DISIMPEGNO	m 3,00	mq 7,30					
	BAGNO	m 3,00	mq 4,04		mq 1,08 > mq 0,25		mq 1,08 > mq 0,25	
	PRANZO-SOGGIORNO	m 2,55	mq 33,41		mq 2,22 > mq 2,09		mq 2,22 > mq 2,09	
	CUCINA	m 2,80-3,60	mq 17,32		mq 1,84 > mq 1,08		mq 1,84 > mq 1,44	
	CAMERA	m 2,55	mq 16,63		mq 1,08 > mq 1,04		mq 1,08 > mq 1,39	
	GUARDAROBA	m 2,55	mq 7,27					
	BAGNO	m 2,80-3,60	mq 7,47		mq 0,88 > mq 0,47		mq 0,88 > mq 0,62	
		<b>TOTALE</b>	<b>mq 157,85</b>	<b>mq 57,72</b>				
		<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 157,85</b>						
		<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESID. mq 57,72</b>						

\* Come consentito dalla Legge Regionale 1/2015, Art. 156, (Uso dei vani degli edifici esistenti), comma 1, lett. b)

### Unità Immobiliare 'C'

		Altezza locali	Superficie locali		Illuminazione		Areazione	
			Superficie utile	Superficie non res.le	Superficie finestrata > 1/16 superficie locali	*Verifica	Superficie finestrata apribile > 1/16 superficie locali	*Verifica
PIANO TERRA	INGRESSO	m 2,62		mq 14,70				
	FONDO	m 2,62		mq 18,46				
	FONDO	m 2,62		mq 6,79				
	FONDO	m 2,62		mq 10,10				
	FONDO	m 2,62		mq 20,88				
P.1°	INGRESSO - LOGGIA	m 2,80-3,60		mq 16,75				
PIANO SECONDO	DISIMPEGNO	m 2,80-3,90	mq 11,32					
	PRANZO-SOGGIORNO	m 3,10-3,90	mq 23,69		mq 1,48 ≥ mq 1,48	mq 1,48 ≥ mq 1,48		
	CUCINA	m 2,08-2,87	mq 14,04		mq 0,88 ≥ mq 0,88	mq 0,88 ≥ mq 0,88		
	BAGNO	m 2,08-2,80	mq 8,56		mq 0,64 > mq 0,54	mq 0,64 > mq 0,54		
	CAMERA	m 3,10-3,90	mq 10,74		mq 0,99 > mq 0,67	mq 0,99 > mq 0,67		
	CAMERA	m 2,15-3,00	mq 12,29		mq 0,99 > mq 0,77	mq 0,99 > mq 0,77		
	BAGNO	m 2,45-3,20	mq 4,81		mq 0,99 > mq 0,30	mq 0,99 > mq 0,30		
	CAMERA	m 2,35,3,30	mq 24,35		mq 2,24 > mq 1,52	mq 2,24 > mq 1,52		
	LAVANDERIA	m 2,35-2,90	mq 3,14					
	BAGNO	m 2,15-2,75	mq 8,14		mq 0,80 > mq 0,51	mq 0,80 > mq 0,51		
		<b>TOTALE</b>	<b>mq 121,08</b>	<b>mq 87,68</b>				
		<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 121,08</b>						
		<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESID. mq 87,68</b>						

\* Come consentito dalla Legge Regionale 1/2015, Art. 156, (Uso dei vani degli edifici esistenti), comma 1, lett. b)

**SCHEDA DATI METRICI e CALCOLO STANDARD**  
ILLUMINAZIONE ED AREAZIONE LOCALI ABITABILI

**Annesso A'**  
**AMPLIAMENTO ABITAZIONE LOCALIZZATO SU ANNESSO A'**

	Altezza locali	Superficie locali		Illuminazione		Areazione	
		Superficie utile	Superficie non res.le	Superficie finestrata > 1/16 superficie locali	*Verifica	Superficie finestrata apribile > 1/16 superficie locali	*Verifica
P. TERRA	INGRESSO	m 2,90		mq 6,89			
	CUCINA - PRANZO	m 2,90	mq 16,57		mq 2,20 > mq 1,04	mq 2,20 > mq 1,04	
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO SCALA	m 2,90-3,30	mq 4,55		mq 1,50 > mq 0,28	mq 1,50 > mq 0,28	
	DISIMPEGNO	m 2,80-3,30	mq 5,85		mq 1,50 > mq 0,37	mq 1,50 > mq 0,37	
	CAMERA	m 2,90-3,70	mq 22,79		mq 1,50 > mq 1,42	mq 1,50 > mq 1,42	
	BAGNO	m 2,80-3,80	mq 18,00		mq 3,00 > mq 1,13	mq 3,00 > mq 1,13	
	CAMERA	m 2,80-3,80	mq 17,16		mq 1,50 > mq 1,07	mq 1,50 > mq 1,07	
<b>TOTALE</b>			<b>mq 84,92</b>	<b>mq 6,89</b>			
		<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 84,92</b>					
		<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESID. mq 6,89</b>					

\* Come consentito dalla Legge Regionale 1/2015, Art. 156, (Uso dei vani degli edifici esistenti), comma 1, lett. b)

**Annesso A'**  
**LOCALI NON ABITATIVI**  
**(CAMBIO D'USO DA CATEGORIA PRODUTTIVA AGRICOLA A CATEGORIA RESIDENZIALE)**

	Altezza locali	Superficie locali				
		Superficie utile	Superficie non res.le			
PIANO TERRA	CAPANNO	m 2,20-3,60		mq 41,66		
	RIMESSA	m 2,90		mq 22,79		
	FONDO 1	m 2,90		mq 6,43		
	FONDO 2	m 2,90		mq 18,00		
	TETTOIA	m 3,90-4,90		mq 38,62		
<b>TOTALE</b>			<b>mq</b>	<b>mq 127,50</b>		
		<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESID. mq 127,50</b>				

**SCHEDA DATI METRICI e CALCOLO STANDARD**  
ILLUMINAZIONE ED AREAZIONE LOCALI ABITABILI

**Annesso B'**  
**AMPLIAMENTO ABITAZIONE LOCALIZZATO SU ANNESSO B'**

	Altezza locali	Superficie locali		Illuminazione		Areazione	
		Superficie utile	Superficie non res.le	Superficie finestrata > 1/16 superficie locali	*Verifica	Superficie finestrata apribile > 1/16 superficie locali	*Verifica
P. TERRA	INGRESSO	m 3,00		mq 9,04	mq 1,20 > mq 0,57	mq 1,20 > mq 0,57	
	COTTURA - PRANZO	m 3,00		mq 20,83	mq 2,40 > mq 1,30	mq 2,40 > mq 1,30	
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO SCALA	m 2,32-2,90		mq 9,04	mq 3,15 > mq 0,57	mq 3,15 > mq 0,57	
	CAMERA 1	m 2,32-3,40		mq 23,10	mq 1,72 > mq 1,44	mq 1,72 > mq 1,44	
	CAMERA 2	m 3,90-4,85		mq 26,96	mq 2,40 > mq 1,69	mq 2,40 > mq 1,69	
	BAGNO	m 2,32-3,40		mq 10,97	mq 0,75 > mq 0,69	mq 0,75 > mq 0,69	
<b>TOTALE</b>				<b>mq 90,90</b>		<b>mq 9,04</b>	
				<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 90,90</b>			
				<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESID. mq 9,04</b>			

\* Come consentito dalla Legge Regionale 1/2015, Art. 156, (Uso dei vani degli edifici esistenti), comma 1, lett. b)

**Annesso B'**  
**LOCALI NON ABITATIVI**  
**(CAMBIO D'USO DA CATEGORIA PRODUTTIVA AGRICOLA A CATEGORIA RESIDENZIALE)**

	Altezza locali	Superficie locali					
		Superficie utile	Superficie non res.le				
PIANO TERRA	FONDO 1	m 2,20-3,15		mq 15,95			
	FONDO 2	m 3,00		mq 23,10			
	FONDO 3	m 3,00		mq 10,98			
	FONDO 4	m 3,00		mq 5,61			
	CAPANNO	m 2,20-3,85		mq 25,87			
<b>TOTALE</b>				<b>mq 65,56</b>			
				<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESID. mq 65,56</b>			

**RISTRUTTURAZIONE EDIFICI DI ABITAZIONE  
CALCOLO S.U.C. (SUPERFICI UTILI COPERTE)**

**Unità immobiliare A**

S.U.C. PIANO TERRA mq 107,33

S.U.C. PIANO PRIMO mq 135,02

**TOTALE S.U.C. mq 242,35**

**Unità immobiliare B**

S.U.C. PIANO TERRA mq 123,60

S.U.C. PIANO PRIMO mq 156,10

**TOTALE S.U.C. mq 279,70**

**Unità immobiliare C**

S.U.C. PIANO TERRA mq 80,35

S.U.C. PIANO PRIMO mq 8,20

S.U.C. PIANO SECONDO mq 160,93

**TOTALE S.U.C. mq 249,48**

**AMPLIAMENTO ABITAZIONE SU EX ANNESSI  
CALCOLO S.U.C. (SUPERFICI UTILI COPERTE)**

**Ampliamento abitazione localizzato su ex Annesso A'**

S.U.C. PIANO TERRA mq 19,34

S.U.C. PIANO PRIMO mq 80,07

**TOTALE S.U.C. mq 99,41**

**Ampliamento abitazione localizzato su ex Annesso B'**

S.U.C. PIANO TERRA mq 24,95

S.U.C. PIANO PRIMO mq 74,45

**TOTALE S.U.C. mq 99,40**