

## PROPOSTA DI ACCORDO

AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 21/3/2000 E s. m. e i.

OGGETTO: *Proposta di accordo per l'ampliamento fuori sagoma di un fabbricato unifamiliare realizzato su un lotto classificato dal P.R.G. come "Ambiti di rigenerazione urbana" (Art. 51)*

Il sottoscritto LOSI ALESSANDRO nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] in [redacted] in qualità di proprietario dell'area oggetto della seguente proposta di accordo ubicata in [redacted]

### PREMESSO

- Che risulta essere proprietario, come si evince dall'Atto di Compravendita del Notaio Dott. [redacted] registrato il [redacted] 8, dell'area ubicata in [redacted], identificata catastalmente al Foglio [redacted] Mappale [redacted] sul quale insiste un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale;
- Che l'area sopra descritta viene classificata dal P.R.G. vigente al "Titolo III° Capo IV° - Città da riqualificare" come "Ambiti di rigenerazione urbana" (art. 51)";
- Che sul fabbricato in oggetto sono previsti una serie di interventi, di seguito descritti, di innalzamento del livello di sicurezza sismica, di riduzione della vulnerabilità urbana e di miglioramento del rendimento energetico nel rispetto delle più recenti disposizioni legislative in materia, regolamentati attraverso specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. ed attuabili mediante piano urbanistico attuativo (PUA);
- Che l'Art. 18 della Legge Regionale n. 20 del 24/3/2000 e s. m. e i. "Accordi con i privati" recita:
  1. *Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*

Carpi

N. 0017145 del 30/03/2017 - Arrivo

06 02- - Urbanistica-



\*03600520170017145A18\*

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustifichino il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal Comma 3 dell'articolo 3.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione . La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'Art. 11 della Legge n. 241 del 1990.*

### **PROPONE QUANTO SEGUE**

Le premesse costituiranno parte integrante della presente proposta di accordo.

Tale proposta di accordo ha il fine di poter realizzare un ampliamento del fabbricato in oggetto al di fuori della sagoma esistente con aumento della Superficie Complessiva, rimanendo comunque al di sotto dell'Indice di Utilizzazione Fondiario pari a 1 mq/mq previsto dalle NTA del Comune di Carpi per i tessuti classificati come ambiti di rigenerazione urbana (Art. 51).

E' inoltre previsto un impiego della potenzialità edificatoria anche al di sotto dell'Indice di Utilizzazione Fondiario della "Tessuto a maglia reticolare regolare a pettine" - Città Consolidata (Art.42) pari a 0,65 mq/mq, che caratterizza l'edificato ubicato sul lato opposto di Via Marco Polo Interna.

Tale aumento di superficie verrà realizzato a seguito di una serie di interventi atti a ridurre principalmente la vulnerabilità urbana, riducendo la possibilità di deterioramento fisico dell'organismo edilizio ponendosi come finalità principale quella di migliorare la sicurezza della collettività e la qualità del tessuto edilizio, evitando quindi che il danneggiamento di un singolo elemento possa propagarsi facilmente ad altri.

L'obbiettivo principale del suddetto intervento è appunto quello di ridurre al massimo il decadimento delle prestazioni del fabbricato andando a prevedere una serie di azioni legate all'innalzamento del livello di sicurezza sismica, al miglioramento energetico e alla risistemazione dell'area antistante il lotto, ottimizzando così la fruizione dei percorsi pedonali lungo Via Marco Polo da parte dei singoli cittadini.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

1. INNALZAMENTO DEL LIVELLO DI SICUREZZA SISMICA:

- consolidamento delle fondazioni mediante realizzazione di platea armata interna e cordolo di fondazione esterno, opportunamente connessi tra loro ed alla struttura esistente;
- consolidamento dei solai in latero cemento mediante realizzazione di soletta collaborante armata, connessa alla struttura del solaio esistente mediante connettori metallici;
- realizzazione di cerchiature metalliche per la realizzazione di nuove aperture nella muratura portante perimetrale e conseguente irrigidimento della struttura nella “direzione corta” per equilibrare le rigidità nelle due direzioni X ed Y.
- consolidamento con betoncino armato e rete elettrosaldata delle porzioni di muratura portante interna.

2. MIGLIORAMENTO DEL RENDIMENTO ENERGETICO:

- realizzazione di cappotto esterno di sp. 12 cm sui prospetti sud ed est e sp. 14 cm sui prospetti nord ed ovest, composto da pannelli in EPS con grafite da incollare con apposito collante ed ancorare con tasselli certificati, quindi da rasare con strato di finitura con intonaco plastico per cappotto.
- realizzazione di solaio isolato contro terra, mediante la posa di un pannello isolante eco-compatibile, in poliuretano di spessore 10 cm;
- isolamento del solaio tra piano primo e sottotetto con un pannello in polistirene espanso EPS con grafite di sp. 16 cm. da posizionare all’estradosso dell’ultimo solaio;
- installazione di un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento della marca Rotex;
- installazione di pompa di calore, marca Rotex, al fine di ottenere una riduzione dei consumi energetici;
- installazione di n. 2 pannelli solari, marca Rotex modello V26P, per la produzione di acqua calda sanitaria e n. 9 pannelli fotovoltaici, marca LG modello LG300N1C, parzialmente integrati nella copertura.

### 3. RIDUZIONE DELLA VULNERABILITA' URBANA:

- Demolizione del volume della scala esterna al fine di aumentare la distanza dal confine sul prospetto nord\_e per migliorare l'impatto volumetrico del fabbricato da Via Marco Polo Interna che presenta una sede stradale di dimensioni ridotte.
- La viabilità pedonale su Via Marco Polo Interna risulta ad oggi interrotta nel tratto antistante la proprietà in oggetto e a quella confinante sul lato sud, costringendo pertanto i pedoni ad utilizzare la carreggiata che già si presenta di dimensioni ridotte (larghezza 5,40 m).
- A peggiorare la situazione sopra descritta vi è la presenza delle radici degli alberi che rendono impraticabile il passaggio pedonale a lato strada.
- Per migliorare tale situazione e per rendere più fruibile, da parte dei pedoni, Via Marco Polo Interna si prevede di realizzazione il tratto di marciapiede mancante, prospiciente il lotto in oggetto, così da completare in parte il percorso pedonale.

Auspiciando che anche il proprietario del lotto posto sul lato sud possa in futuro portare a compimento la viabilità pedonale.

Si ribadisce che i sopracitati interventi di innalzamento del livello di sicurezza sismica e di miglioramento energetico si configurano come opere di interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati, in quanto, dal punto di vista sismico, permetteranno di migliorare la struttura del fabbricato riducendo quindi le possibilità di lesione e di crollo a fronte di un nuovo evento sismico.

Inoltre dal punto di vista energetico tali interventi limiteranno al massimo l'inquinamento atmosferico andando ad agire sulla riduzione delle emissioni domestiche, in particolar modo mediante la sostituzione dell'attuale caldaia a gas con una pompa di calore di ultima generazione della marca Rotex che integrata con l'impianto fotovoltaico e solare termico garantirà la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento da fonti di energia rinnovabile.

## ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO

### CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale, in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi dell'Art. 18 della Legge Regionale 20/2000, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

### ALLEGATI:

- Fotocopia del documento d'identità del richiedente;
- Documentazione attestante lo stato dei luoghi \_ Stato Legittimato e Rilevato (Tav. n.01-02);
- Stato di Progetto (Tav. n. 03-04);
- Relazione Tecnica;
- Documentazione Fotografica.

In Fede

Losi Alessandro



Cognome **LOSI**  
 Nome **ALESSANDRO**  
 nato il **04.04.1976**  
 (atto n. **306** P. **1** S. **A** 1976)  
 a **CARPI** ( **MO** )  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **CARPI (MO)**  
 Via **POLO MARCO INTERNA 57**  
 Stato civile **CONIUGATO**  
 Professione.....  
**CONNOTATI & CONTRASSEGNI SALIENTI**  
 Statura **1,82**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **VERDI**  
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Alessandro Losi*  
**CARPI** il **25.07.2008**

Impronta del dito indice sinistro  
**PER IL SINDACO**  
**L'IMPIEGATO**  
*(Mariazia Borellini)*

REPUBBLICA ITALIANA  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 CODICE FISCALE **LS0LSN76004B819U**  
 COGNOME **LOSI**  
 NOME **ALESSANDRO** SESSO **M**  
 LUOGO DI NASCITA **CARPI**  
 PROVINCIA **MO** DATA DI NASCITA **04/04/76**  
 1993 Il Ministro delle Finanze



Scadenza: 24.07.2018

Diritti Carte Id. E. 5,16  
AR 2515561

REPUBBLICA ITALIANA

PAESI STRANIERI per i quali è consentito l'espatrio con la carta d'identità

- Albania - Austria - Belgio - Bosnia - Bulgaria -
- Rep.Ceca - Cipro - Croazia - Danimarca - Estonia -
- Finlandia - Francia - Germania - Gibilterra -
- Regno Unito - Grecia - Irlanda - Islanda -
- Liechtenstein - Lituania - Lussemburgo - Malta -
- \*Marocco - Monaco - Norvegia - Olanda - Polonia -
- Portogallo - Romania - Slovacchia - Slovenia -
- Spagna - Svezia - Svizzera \*Tunisia \*Turchia
- Ungheria \*solo gruppi organizzati

CA

CONDIZIONI PARTICOLARI

- Egitto - una foto tessera per il visto
- Lettonia - validità residua pari almeno alla durata del soggiorno
- Rep. di Montenegro - solo soggiorno turistico fino a un massimo di 30 giorni

LOSI ALESSANDRO

IPZS s.p.a. - OFFICINA V. ROMA

FIRMA DEL TITOLARE

AVVERTENZE

- Il tessero può essere utilizzato solo nei dati anagrafici in esso indicati
- Il titolare del tessero deve apporre la propria firma nello spazio sovrastante
- Nel corso di svolgimento, sovrapposizione o distruzione può essere richiesta, ad un qualsiasi ufficio distrettuale delle imposte, un duplicato del tessero



## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto:** *Proposta di accordo per l'ampliamento fuori sagoma di un fabbricato unifamiliare realizzato su un lotto classificato dal P.R.G. come "Ambiti di rigenerazione urbana (Art. 51)"*

Il fabbricato residenziale oggetto di ristrutturazione sul quale si prevede di intervenire è situato a Carpi in Via Marco Polo Interna n. 7.

Catastalmente il fabbricato è individuato al Foglio 137 Mappale 225.

Il P.R.G. vigente classifica l'area al "Titolo III° Capo IV° - Città da riqualificare" come "Ambiti di rigenerazione urbana" (art. 51)".

I precedenti edilizi sono:

- Licenza Edilizia n.235/1953 per la "Costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile";
- S.C.I.A. n. 25/2016 per "Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 17 L.R. 23/2004 per opere eseguite in difformità alla licenza edilizia
- CIL n. 1353/2016 per la "manutenzione straordinaria di un fabbricato residenziale"

### Stato Attuale

Planimetricamente il fabbricato è posto su un lotto di terreno avente forma rettangolare, con accesso pedonale e carraio posti ad ovest su Via Marco Polo Interna.

L'edificio ha una forma regolare caratterizzata da rientranze e sporgenze che ne movimentano i prospetti.



**Massimo Barbi****INGEGNERE**

Il fabbricato residenziale unifamiliare in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra con un sottotetto accessibile mediante botola.

Attualmente l'ingresso del fabbricato è posto sul fronte nord e l'accesso al piano nobile, posto al piano primo, può avvenire da una piccola scala interna o da una scala esterna posta sempre sul prospetto nord.

Il piano terra è caratterizzato da ambienti di servizio come l'ingresso, un'ampia cantina, lavanderia, bagno, ripostiglio e disimpegno con scala di collegamento al piano primo.

Mentre al piano primo si trovano gli ambienti principali quali cucina, pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno e due camere da letto divise tra loro da una cabina armadi e un balcone con affaccio sul fronte strada.

Completa l'edificio il sottotetto non abitabile, raggiungibile mediante botola con scala retrattile.

La copertura è composta da più falde, priva di coibentazione ed impermeabilizzazione.

### **Relazione di Progetto**

Per quanto riguarda la ristrutturazione del fabbricato esistente è prevista la realizzazione di alcuni interventi atti a migliorare l'edificio dal punto di vista sismico e dal punto di vista energetico.

Verranno inoltre attuate alcune lievi modifiche interne atte a migliorare la fruibilità degli spazi.

In particolare per quanto riguarda l'innalzamento del livello di sicurezza sismica sono previsti i seguenti interventi:

- consolidamento delle fondazioni mediante realizzazione di platea armata interna e cordolo di fondazione esterno, opportunamente connessi tra loro ed alla struttura esistente;

**Massimo Barbi****INGEGNERE**

- consolidamento dei solai in latero cemento mediante realizzazione di soletta collaborante armata, connessa alla struttura del solaio esistente mediante connettori metallici;
- realizzazione di cerchiature metalliche per la creazione di nuove aperture nella muratura portante perimetrale e conseguente irrigidimento della struttura nella “direzione corta” per equilibrare le rigidezze nelle due direzioni X ed Y;
- consolidamento con betoncino armato e rete elettrosaldata delle porzioni di muratura portante interna.

Per quanto riguarda invece il miglioramento del rendimento energetico sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di cappotto esterno di sp. 12 cm sui prospetti sud ed est e sp. 14 cm sui prospetti nord ed ovest, composto da pannelli in EPS con grafite da incollare con apposito collante ed ancorare con tasselli certificati, quindi da rasare con strato di finitura con intonaco plastico per cappotto.
- realizzazione di solaio isolato contro terra, mediante la posa di un pannello isolante eco-compatibile, in poliuretano di spessore 10 cm;
- isolamento del solaio tra piano primo e sottotetto con un pannello in polistirene espanso EPS con grafite di sp. 16 cm. da posizionare all’estradosso dell’ultimo solaio;
- installazione di un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento della marca Rotex;
- installazione di pompa di calore, marca Rotex, al fine di ottenere una riduzione dei consumi energetici;
- installazione di n. 2 pannelli solari, marca Rotex modello V26P, per la produzione di acqua calda sanitaria e n. 9 pannelli fotovoltaici, marca LG modello LG300N1C, parzialmente integrati nella copertura.

**Massimo Barbi****INGEGNERE**

Infine per quanto riguarda il miglioramento della distribuzione degli spazi interni sono previste le seguenti opere:

- realizzazione di una tramezza divisoria non portante all'interno del ripostiglio al piano terra per la creazione di uno spazio da adibire a vano tecnico;
- demolizione di parte della muratura portante interna, con conseguente realizzazione di cerchiature metalliche, per la creazione di una tavernetta al posto dell'attuale cantina al piano terra;

E' prevista inoltre:

- la modifica del posizionamento e della dimensione di alcune aperture nei diversi prospetti, per migliorare l'arredabilità degli spazi interni e per soddisfare i requisiti aereo-illuminanti;
- la chiusura della porta di ingresso posta sul prospetto nord per la realizzazione di un unico accesso sul fronte strada;
- la demolizione delle scala esterna di accesso al piano primo con conseguente chiusura della porta di accesso all'unità immobiliare.

Per quanto riguarda invece l'ampliamento del fabbricato sul retro è prevista la realizzazione di un nuovo volume su due piani composti da un unico ambiente adibito a soggiorno e cucina al piano terra e una camera da letto padronale con bagno e la zona armadi, al piano primo, accessibile dalla porzione di fabbricato esistente.

Tale ampliamento presenterà una copertura piana e aperture esterne di taglio più moderno, rispetto al corpo esistente, con un sistema di oscuramento esterno a frangisole impacchettabili.

Infine l'area cortiliva verrà in parte pavimentata in mattoncini autobloccanti antichizzati, nelle zone da adibire a posto auto, il marciapiede verrà pavimentato in gres ceramico da esterno, mentre il viale pedonale e carraio in ghiaietto.

## INDICI URBANISTICI

Il lotto ha superficie fondiaria (Sf) pari a 580 mq. e rientra nel **Titolo III° Capo IV° - Città da riqualificare – “Ambiti di rigenerazione urbana” (art. 51)** - secondo la zonizzazione del P.R.G. 2000.

**Gli indici di progetto sono i seguenti:**

- $S.F. = 580 \text{ mq}$
- $S.C. \text{ max} = 580 \text{ mq} \times 0.65 \text{ mq/mq} = 377 \text{ mq}$
- $S.C. \text{ di progetto} = 580 \text{ mq} \times 0.34 \text{ mq/mq} =$   
 $= 195.62 \text{ mq} < 377 \text{ mq}$

Carpi, 24 Marzo 2017

Doc. 069/2016

Ing. Massimo Barbi



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**FOTO 1.** Vista del prospetto nord-ovest



**FOTO 2.** Vista del prospetto sud-est





**FOTO 3.** Vista della viabilità pedonale antistante il fabbricato



**FOTO 4.** Vista esterna del passaggio pedonale non pavimentato



**FOTO 5.** Vista dell'ultimo tratto di marciapiede a nord-est del fabbricato in oggetto



**FOTO 6.** Vista del tratto non pavimentato di fronte al lotto confinante a sud-ovest





**FOTO 7.** Vista dell'ultimo tratto di viabilità pedonale pavimentata a sud-ovest del fabbricato in oggetto

*Carpi, 27/03/2017*

*Losi Alessandro*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Losi Alessandro'.