



Comune di Faenza



REGIONE EMILIA ROMAGNA
UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
COMUNE DI FAENZA



VARIANTE AL RUE

IN BASE ALL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA B DELLA L.R.
24/2017

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO
STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA SEDE
DI TEMA SINERGIE S.P.A.
IN VIA MALPIGHI 120 - FAENZA

PROGETTO DEFINITIVO TEMA 1 - 6

ELABORATI B - RELAZIONI
TAVOLA B.2

RELAZIONE CONFORMITA'
EDILIZIA ED URBANISTICA



COMMITTENTE

TEMA SINERGIE S.P.A.
VIA MALPIGHI, 120 - 48018 FAENZA (RA)
P.p.v. dott. Ing. Luciano Piancastelli
in qualità di presidente della società

TEMA SINERGIE
High tech, high care

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Progettista e D.L. architettonica
Arch. Maura Cantagalli

Collaboratori architettonici
Arch. Milo Montalti
Arch. Giulia Flamigni

firmata digitalmente

SETTEMBRE 2021

La ditta TEMA SINERGIE S.p.a. è ad oggi proprietaria di più lotti adiacenti, di cui due con medesima destinazione di zona (*Ambito misto di riqualificazione – art. 10*), uno sottoposto a scheda di progetto e l'ultimo acquistato è classificato come Area per attrezzature di interesse comune (*art. 19.3*).

La proprietà è situata a Faenza in via Malpighi n. 120 e risulta così identificata al N.C.E.U:

- Foglio 115 Mappale 194 sub. 3 – fabbricato cat. D1 (T4);
- Foglio 115 Mappale 283 sub. 4 – fabbricato cat. D7 (T1-T2 -T3);
- Foglio 115 Mappale 689 sub.1 – cabina elettrica cat. D1;
- Foglio 115 Mappale 255 sub 1 – fabbricato cat. B4 (T6- *ex provincia*)
- Foglio 115 Mappale 698 – area urbana (*parcheggio*);
- Foglio 115 Mappale 699 – area urbana (*parcheggio*);
- Foglio 115 Mappale 703 – area urbana (*parcheggio*);
- Foglio 115 Mappale 704 – area urbana (T5 - *scheda di progetto*);

Normativa urbanistica di riferimento

Le aree di proprietà in oggetto sono normate dai seguenti articoli

RUE:

- art. 2.3 Perimetro del centro urbano;
- art. 10 Ambito misto di riqualificazione;
- art. 11.2 Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (Scheda U.72);
- art. 19.3 Aree per attrezzature di interesse comune

PSC

- *NATURA E PAESAGGIO – Territorio urbanizzato*
- *STORIA E ARCHEOLOGIA – zona ad alta potenzialità archeologica*

1_Inquadramento della proprietà e titoli abilitativi

L'area di proprietà è composta da diversi lotti adiacenti acquistati nel corso degli anni. Il nucleo originale è rappresentato dal fabbricato denominato T1, edificato nel 1991 e dai suoi successivi ampliamenti: T2 nel 2001 e T3 nel 2008.

Nel 2016 TEMA SINERGIE acquista il fabbricato adiacente, ex vetreria Cavalli (T4); tramite asta pubblica, nel luglio del 2017, l'azienda acquista dalla Provincia di Ravenna una porzione di terreno edificabile (T5). A seguito degli interventi edilizi, oltre ai mappali degli edifici sono stati identificati 3 mappali specifici destinati a parcheggi privati di uso pubblico (mapp. 698-699-703) con relativi atti d'obbligo registrati. Il lotto di T5 è stato frazionato per poter assegnare alla cabina elettrica un mappale catastale esclusivo. A seguito di ulteriore asta pubblica, finalizzata all'alienazione di immobili di proprietà della Provincia di Ravenna, nel Dicembre 2020 la società Tema Sinergie si è aggiudicata il lotto denominato T6 "ex sede provincia".

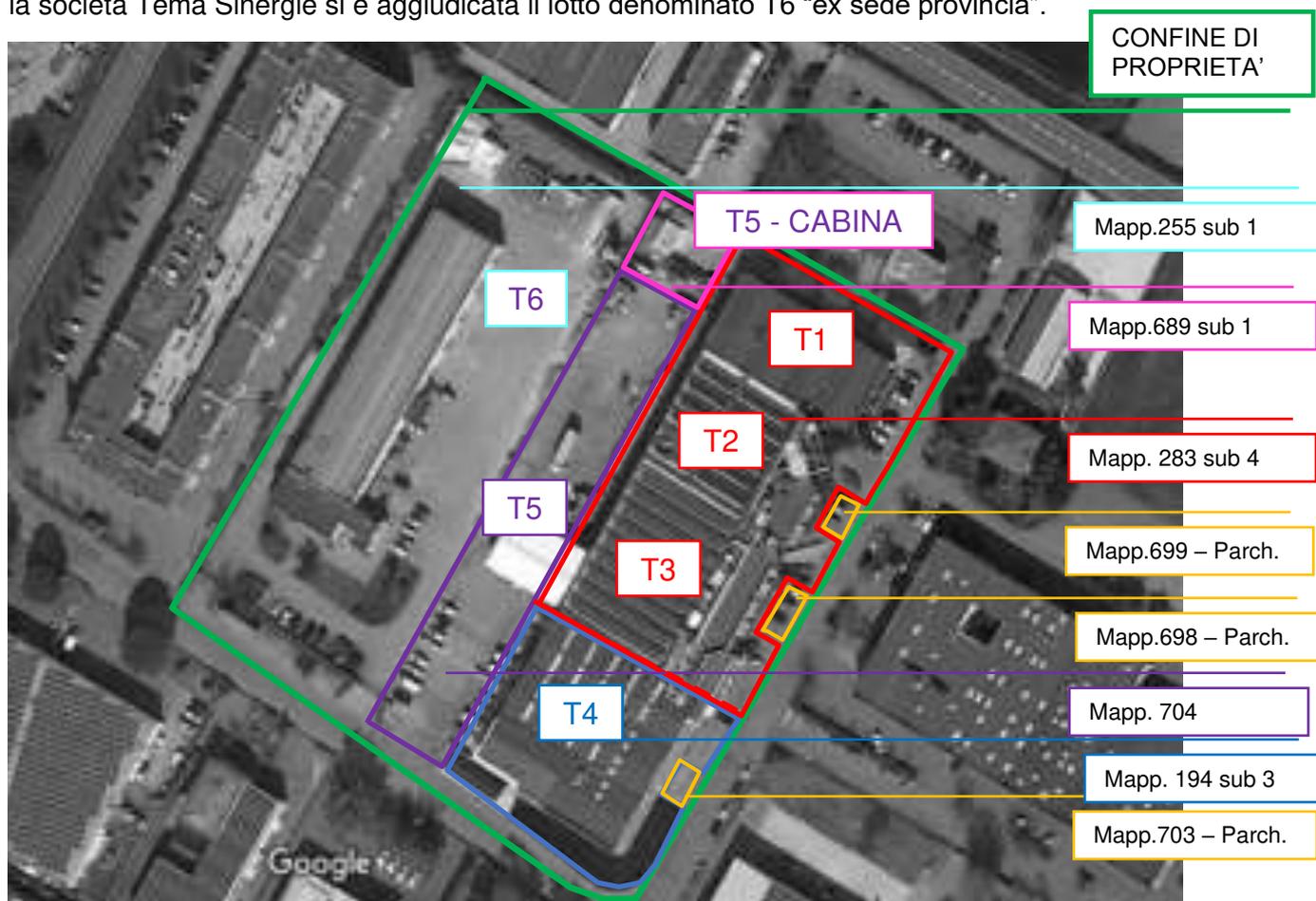


Fig. 1 – Foto satellitare – fonte Google Maps

In figura è indicata l'area di proprietà e le suddivisioni dei lotti per favorire una migliore comprensione delle fasi di costruzione dei fabbricati e degli interventi in oggetto.

I fabbricati in oggetto sono stati autorizzati dai seguenti titoli abitativi:

PRATICHE EDILIZIE REPRITE PRESSO ENTI O DALLA PROPRIETA'

TEMA 1-2

- CONCESSIONE EDILIZIA N.480 del 07.08.1991
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 11 del 08.01.1993
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 238 del 22.07.1994
- ABITABILITA' CONCESSIONE EDILIZIA 322 del 30.06.1995
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 141 del 12.04.2001
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 985 del 29.09.2004

TEMA 3

- PDC. N.14 del 03.02.2009
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA PG. 0013353 del 06.04.2011
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA PG. 0013313 del 06.09.2011
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA PG. N. 0016362 del 03.05.2012

TEMA 4

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 100 del 01.04.1987
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 300 del 29.07.1987
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 676 del 28.12.1988
- USABILITA' PARZIALE del 09.11.1990
- AGIBILITA' FINALE del 01.03.2005

PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE

In seguito all'acquisto dell'ex vetreria Cavalli, avvenuta nel 2016, sono stati eseguiti una serie di interventi sui fabbricati autorizzati dai seguenti titoli abilitativi/comunicazioni:

2016

- **T4/T1** - CIL – Prot. n. 25823 del 19.07.2016 (Rimozione amianto)
- **T4** – Pratica SUAP 1474/2016 del 06.10.2016 (SCIA realizzazione soppalco interno)

2017

- **T3** – Pratica SUAP 2201/2017 del 01.08.2017 (CILA in sanatoria)
- **T4 – Aut. Unica SUAP 2330/2017 del 07.09.2017 (PdC per ristrutturazione e ampliamento)**
- **T3** – Pratica SUAP 2342/2017 del 08.09.2017 (SCIA magazzino elettrico)
- **T5** - Pratica SUAP 2819/2017 del 04.12.2017 (CILA sistemazione area esterna)
- **T3** – Pratica SUAP 2342/2017 del 21.12.2017 (SCEA magazzino elettrico)

2018

- **T3/T4** – Aut. Unica SUAP 168/2018 del 25.01.2018 (PdC 1° variante ad Aut. Unica 2330/2017)
- **T5** – Pratica SUAP 432/2018 del 07.03.2018 (CILA trasferimento standard parcheggi)

- **T3/T4** – Pratica SUAP 2024/2018 del 20.12.2018 (SCIA 2° variante ad Aut Unica 2330/2017)

2019

- **T5/T1** – Aut. Unica SUAP 322/2019 del 14.02.2019 (PdC per Cabina Enel)
- **T3/T4** – Pratica SUAP 842/2019 del 06.05.2019 (SCIA 3° variante per trasferimento parcheggio)
- **T5/T1** – Aut. Unica SUAP 1280/2019 del 16.07.2019 (PdC in variante ad Aut. Unica SUAP 322/2019)
- **T5/T1** – Pratica SUAP 1852/2019 del 16.10.2019 (SCEA Parziale Cabina ENEL)
- **T1/T2/T3/T4/T5** – Aut. Unica SUAP 1951/2019 del 20.10.2019 (Pdc progetto unitario/Tendocopertura)
- **T3/T4** – Pratica SUAP 2079/2019 del 19.11.2019 (SCIA 4° variante ad Aut Unica SUAP 2330/2017)

2020

- **T1/T2** – Pratica SUAP 550/2020 del 16.03.2020 (CILA in sanatoria)
- **T4** – Pratica SUAP 1551/2020 del 15.10.2020 (SCEA Parziale T4)
- **T1/T2/T3/T4/T5** - Pratica Suap 989/2020 del 30.06.2020 (SCIA 5° variante ad Aut Unica SUAP 2330/2017)

2021

- **T6** – Pratica SUAP 558/2021 del 13.04.2021 (CILA per demolizione muretti e piazzale)
- **T6** – Pratica SUAP 728/2021 del 10.05.2021 (CILA per demolizione edificio)
- **T1/T2/T3/T5** – Aut. Unica SUAP 779/2021 del 19.05.2021 (Pdc 6° variante ad Aut. Unica SUAP 2330/2017)

L'elenco completo delle pratiche, comprese le autorizzazioni sismiche, viene allegato alla presente relazione.

Il titolo principale da cui dipendono la maggior parte delle varianti è l'Autorizzazione Unica SUAP 2330/2017 prorogata il 19.10.2020; il permesso di costruire inizialmente riguardava unicamente il fabbricato di T4 ed era stato richiesto per realizzare l'ampliamento del fabbricato. Nelle fasi successive il titolo, nelle sue varianti, ha incluso i fabbricati T3-T2-T1.

È possibile definire uno stato legittimo dei fabbricati considerando solo alcuni dei titoli abilitativi presenti nell'elenco fornito:

- T4 legittimo con SCEA parziale, Pratica SUAP 1551/2020 del 15.10.2020; la chiusura è parziale in quanto il titolo abilitativo, con cui sono stati attuati i diversi interventi, comprende tutti i fabbricati e ad oggi è ancora in essere.
- T1-T2-T3-T5 sono resi legittimi dall'ultimo titolo presentato Autorizzazione Unica SUAP 779/2021 del 19.05.2021 nel quale è stata inserita la costruzione del nuovo fabbricato T5.

Per quanto riguarda l'ultimo lotto acquistato tramite asta pubblica, lo stato dei luoghi si presentava costituito da un fabbricato di circamq. e da un piazzale esterno interamente asfaltato.

Considerando le crescenti esigenze produttive dell'azienda si è ritenuto opportuno procedere alla demolizione del fabbricato esistente

In data 13 Aprile 2021 è stata presentata una prima CILA, Pratica SUAP 558/2021, che prevedeva la demolizione dei manufatti fuori terra e l'asportazione dello strato superficiale di asfalto (sp: 8 cm ca.).

In data 10 Maggio 2021 è stata presentata una seconda CILA, Pratica SUAP 728/2021, per procedere alla demolizione dell'intero edificio presente sul lotto, e ottenere come stato di progetto un lotto interamente ripulito da qualsiasi manufatto preesistente.

Il Tecnico

Arch. Maura Cantagalli

PRATICHE EDILIZIE E SISMICHE REPERITE PRESSO ENTI O DALLA PROPRIETA'

	PRESENTATA:	Protocollo n°.	FASCICOLO	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	AUTORIZZAZIONI SISMICHE			
T1				CONCESSIONE EDILIZIA N. 480 DEL 07.08.1991				
				AUTORIZZAZIONE SISMICA 6706 - L/713 DEL 19.06.1992				
				VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 11 DEL 08.01.1993				
				VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 238 DEL 22.07.1994				
				ABITABILITA' CON. ED. 332 DEL 30.06.1995				
T2				CONCESSIONE EDILIZIA N. 141 DEL 12.04.2001				
				AUTORIZZAZIONE SISMICA 329 DEL 09.10.2002				
				DIA IN VARIANTE N.985 DEL 29.09.2004				
T3				PDC N. 14 DEL 03.02.2009				
				DEPOSITO SISMICO PRATICA N. 198 DEL 25.06.2009				
				VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.G. 0013353 DEL 06.04.2011				
				VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.G. 0013313 DEL 06.09.2011				
				COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA P.G. 0016362 DEL 03.05.2012				
T4				CONCESSIONE EDILIZIA N. 100 DEL 01.04.1987				
				VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 300 DEL 29.07.1987				
				AUTORIZZAZIONE SISMICA N. 630 prot. n. 5570 DEL 22.09.1987				

					VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 676 DEL 28.12.1988				
					USABILITA' PARZIALE DEL 09.11.1990				
					AGIBILITA' FINALE DEL 01.03.2005				

PRATICHE EDILIZIE E SISMICHE PRESENTATE E CONSERVATE PRESSO LO STUDIO CANTAGALLI

		PRESENTATA:	Protocollo n°.	FASCICOLO	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	AUTORIZZAZIONI SISMICHE	DENUNCIA DEI LAVORI LEGGE 1086	FINE LAVORI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	SCADENZA
1	T4	05/05/2016	n. 15147 del 05.05.2016	SISMICA 1243/2016	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE - NUOVO SOPPALCO T4	DETERMINA n. 11573 del 19.07.16	prot. n. 34802 del 04.10.2016		COLLAUDATA
2	T1/T4	19/07/2016	n.25823	1862/2016	CIL -RIMOZIONE AMIANTO T4-T1		/	prot. n. 34069 del 29/09/16 Fasc. 1862/2016	CHIUSA
3	T4	19/07/2016	N. 25815	SISMICA 1862/2016	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE - SCALA METALLICA	DETERMINA n. 14725 del 19.09.16	prot. n. 57644 del 28.09.2017 integrazione alla richiesta di PDC Pratica SUAP 2330/2017		ARCHIVIATA
4	T4	08/09/2016	n. 31362/2016	SISMICA	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE - INGRESSO	DETERMINA n. 20061 del 14/12/2016			ARCHIVIATA
5	T4	06/10/2016	n.35051del 06.10.2016	2427/2016	SCIA PER RISTRUTTURAZIONE T4		PORTALI prot. n. 57644 del 28/09/17presentata come integrazione alla rich.di PDC pratica suap 2330/17		COLLAUDATA
6	T4	23/05/2017	n.31017	SISMICA 2427/2016	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE- NUOVO INGRESSO	DETERMINA n.3076 del 04/10/2017	prot. n. 57644 del 28/09/17 presentata come integrazione alla rich.di PDC pratica suap 2330/17		COLLAUDATA
7	T3	01/08/2017	n. 46556 del 01.08.17	1418/2017	PRATICA SUAP 2201/2017 CILA IN SANATORIA T3			procedimento concluso positivo non è necessaria documentazione di chiusura	CHIUSA
8	T4	06/09/2017	n.52810-52811 del 07.09.17	SISMICA 2427/2016	1° VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLA DETERMINA N. 11573 DEL 19/07/16 DEL NUOVO SOPPALCO T4				

9	T4	07/09/2017	n.52810-52811 del 07.09.17	2427/2016	AUT. UNICA SUAP N.2330/17 del 19.10.17 CON PROPOSTA DI PDC N.99/17 - RISTRUTURAZIONE E AMPLIAMENTO - ALLEGATI progetto imp. elettrico - legge 10 - VVF- Archeologica			PROCEDURA APERTA	19/10/2020 prorogata al 19.10.2023
10	T3	08/09/2017	prot. n. . 53204 del 08.09.17	1418/2017	PRATICA SUAP 2342/2017 SCIA-NUOVO MAGAZZINO ELETTRICO-atti presupposti			FINE LAVORI IL 11.12.17 SCEA PROT. N. 76611 DEL 21.12.17	CHIUSA
11	T5	01/12/2017	72528 del 04.12.17	2073/2017	CILA - LOTTO PROVINCIA SISTEMAZIONE AREA ESTERNA	MUR- IPRIPI punto A.2.1 b – L2 "Opere di sostegno in c.a. prot. n. 72528 del 04/12/17	prot. n. 72528 del 04/12/17 presentata unitamente alla CILA	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PER OPERE SOGGETTE A CILA PG N° 21069 DEL 25/03/2019 PRATICA SUAP N° 568/2019	CHIUSA
12	T3/T4	11.12.2017	n.73810 del 11.12.17	SISMICA 2427/2016	ISTANZA DI AUTORIZZ.SISMICA COLLEGAMENTO T3-T4 PRAT. SISMICA N.73810 DEL 11.12.17	DETERMINA n.162 del 24/01//2018	DITTA DICHIARATA NELL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE		COLLAUDATA
13	T3	21.12.2017	prot. n. 76611 del 21.12.2017		PRATICA SUAP 2342/2017 - SCEA MAGAZZINO ELETTRICO				CHIUSA
14	T3/T4	25.01.2018	N.5280-5282 del 25.01.2018	2427/2016	AUT UNICA 169/2018 1° VARIANTE ALL' AUT. UNICA N.2330 DEL 19.10.2017- RISTRUTURAZIONE E AMPLIAMENTO T3-T4- ALLEGATI PARERE VVF		PORTALI prot. n. 5280 del 25/01/2018 presentata con la rich.di PDC in variante SOPPALCO prot. n.28377 del 18/04/19	TITOLO APERTO SCADENZA DELL'AUT. UNICA 2330/17 DEL 19.10.17	PROROGATA
15	T5	07.03.2018	n14598 -14604 del 07.03.2018	pratica SUAP N.432/2018	CILA - CREAZIONE ACCESSO CARRAIO CONTASFERIMENTO STANDARD PARCHEGGI SU T2-T3	NO	NO	Comunicazione di fine lavori cila Pg. n. 43112 del 28.06.2018	CHIUSA
16	T3/T4	20.12.2018	n. 84715 del 20.12.2018 SUAP 2024/2018	SISMICA 2427/2016	VARIANTE NON SOSTONZIALE ALLA DETERMINA N. 162 DEL 24/01/2018 DEL COLLEGAMENTO T3-T4				
17	T4	20.12.2018	n. 84715 del 20.12.2018 SUAP 2024/2018	SISMICA 2427/2016	2° VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLA DETERMINA N. 11573 DEL 19/07/16 DEL NUOVO SOPPALCO T4				
18	T4	21.12.2018	ID 6571 del 21.12.18	SISMICA N. 84909 del 21.12.18	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE- VARIANTE SOSTANZIALE NUOVO INGRESSO ALLA DETERMINA N.3076 DEL 04.10.2017	DETERMINA N.1040 DEL 29/03/2019	INVIATA DENUNCIA DEI LAVORI DELLA DETERMINA N,3076 DEL 04.10.2017 + DENUNCIA DEI LAVORI NUOVA SU SIS IN DATA 12.04.2019		COLLAUDATA

19	T3	21.12.2018	ID 6608 del 21/12/18	SISMICA N. 84881 del 21.12.18	INTERVENTI LOCALI: 1 A) Parete di tamponamento in muratura armata H 4.30 m 1 B) Parete di tamponamento costituita da un portale in acciaio e chiusura con avvolgibile in PVC 1 C) Parete divisoria interna (infissi in alluminio con pannelli e finestre/portefinestre H 4.30 m 1 D) Parete divisoria interna con montanti in acciaio e pannelli sandwich con altezza variabile da H = 7.18 a 7.49 m. 1 E) Parete divisoria esterna con telaio in acciaio e pannelli sandwich con altezza H = 4.30. 2) Rifacimento di campi di solaio al piano primo. 3A) Installazione sull'impalcato di copertura di una macchina per il trattamento dell'aria (UTA). 3 B) Installazione sull'impalcato di copertura di due macchine (pompe di calore).	DETERMINA N. 575 DEL 25/02/19	DITTA DICHIARATA NELL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE		25/02/2024
20	T3/T4	20.12.2018	n. 84715 del 20.12.2018 SUAP 2024/2018		PRATICA SUAP 2024/2018 SCIA - 2° VARIANTE AD AUT.UNICA SUAP N .2330/2017 COMPRESIVA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE DEL COLLEGAMENTO T3-T4 E DEL SOPPALCO VASSURA			SCADENZA DELL'AUT. UNICA 2330/17 DEL 19.10.17	
21	T5	07.02.2019	prot. n. 8799 del 07.02.2019		Pratica SUAP 280/2019 CILA - LOTTO PROVINCIA SISTEMAZIONE AREA ESTERNA - (CONCLUSIONE LAVORI LOTTO PROVINCIA E STATO LEGITTIMO T5 PER PDC CABINA ENEL)	NO	NO	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PER OPERE SOGGETTE A CILA PG N° 27775 DEL 17/04/2019 PRATICA SUAP N° 727/2019	CHIUSA
22	T5/T1	14.02.2019	prot.n.10728 del 14.02.2019 SUAP.322/2019	2073/2017	AUT. UNICA SUAP 322/2019 - NUOVA CABINA ENEL - MUR- IPRIPI punto A.3.2b.-L2	MUR- IPRIPI punto A.3.2b.-L2 prot. n.10728 del 14/02/2019	prot.n.10728 del 14/02/2019		COLLAUDATA
23	T3/T4	06.05.2019	31530 del 06/05/2019		PRATICA SUAP 842/2019 SCIA- 3° VARIANTE TRASFERIMENTO PARCHEGGI			SCADENZA DELL'AUT. UNICA 2330/17 DEL 19.10.17	CHIUSA
24	T3/T5	21.06.2019	45704 DEL 21.06.19		COMUNICAZIONE INSTALLAZIONE STRUTTURA TEMPORANEA				CHIUSA
25	T5/T1	16.07.2019	53826 del 16.07.2019		AUT UNICA SUAP 1280/2019 PDC IN VARIANTE CABINA ENEL				CHIUSA
26	T5/T1	16.10.2019	81449 del 16.10.2019		PRATICA SUAP 1852/2019 - SCEA PARZIALE CABINA ENEL			prot. 78112 del 04/10/2019	CHIUSA
27	T1/T2/ T3/T4/ T5	20.10.2019	prot. n. 84503 del 20.10.2019		AUT. UNICA SUAP 1951 - PROGETTO UNITARIO - TENDOCOPERTURA E FUSIONE DI INDICI URBANISTICI				23.12.2022

28	T3/T4	19.11.2019	prot. n. 90099 del 19.11.2019		PRATICA SUAP 2079/2019 SCIA 4° VARIANTE - RECEPIMENTO DI TUTTE LE PICCOLE VARIANTI				
29	T1/T2	16.03.2020	PROT. n. 20222		CILA IN SANATORIA T1-T2 PRATICA SUAP 550/2020				
30	T1/T2/ T3/T4/ T5	30.06.2020	n. 47370		PRATICA SUAP 989/2020 SCIA 5° VARIANTE T1 -T2	DETERMINA N. 593/2020 DEL 11.08.2020	Presentata con Istanza Prot. 6087 del 07/07/2020		19/10/2023
31	T1	06.07.2020	ID SIS 10151	PRATICA SISMICA	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE 593 DEL 11.08.2020.- NUOVO SOPPALCO T1				
32	T1/T2	06.07.2020	ID SIS 10473	PRATICA SISMICA	PRATICA SISMICA prot.n. 49246 del 07.07.2020 INTERVENTI LOCALI T1 -T2 (<i>telaio macchine +pareti h > 4mt</i>)				
33	T4	15.10.2020	n. 76443		PRATICA SUAP 1551/2020 - SCEA PARZIALE T4				CHIUSA
34	T1/T2/ T3/T5	19.05.2021	n. 40392		AUT. UNICA SUAP 779/2021 PDC - 6° VARIANTE AD AUT. UNICA SUAP 2330/2017			SCADENZA DELL'AUT. UNICA 2330/17 DEL 19.10.17	
35	T6	13.04.2021	Prot. n. 29847		PRATICA SUAP 558/2021 - CILA DEMOLIZIONE MURETTI - PIAZZALE				
35	T6	10.05.2021	Prot. n. 29847		PRATICA SUAP 558/2021 - CILA DEMOLIZIONE EDIFICIO				