Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

RELAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Reggio Calabria, [redacted] piano terra. Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RC, [redacted] categoria A/3, classe 2.

Documento preliminare. Le determinazioni di valore contenute nel paragrafo 5 hanno carattere orientativo e presuppongono la preventiva regolarizzazione della posizione catastale illustrata al paragrafo 3.

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Arch. Danilo Emo**, [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria, Sezione A, al n. 3405, con studio in Reggio Calabria, Via G. Galilei n. 27, redige la presente relazione di fattibilità tecnico-economica su incarico del **Sig.** [redacted] comproprietario pro-quota dell'unità immobiliare in oggetto.

L'incarico ha per oggetto la **valutazione preliminare di fattibilità dell'acquisizione delle quote di comproprietà attualmente intestate agli altri comproprietari, ai fini della consolidazione della piena proprietà e della successiva ristrutturazione dell'unità immobiliare.**

Nel corso delle verifiche è emersa una difformità sostanziale della documentazione catastale in atti, che condiziona l'intera operazione e alla quale è dedicato il paragrafo 3. Si anticipa sin d'ora che, allo stato della documentazione, non risulta possibile procedere ad alcun atto di trasferimento.

2. LOCALIZZAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato nel quartiere Sbarre del Comune di Reggio Calabria, in [redacted] **già Traversa I di Via Sbarre Superiori**, all'interno di un tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edilizia in linea su lotti regolari. Il contesto è servito dalla viabilità urbana principale di Via Sbarre Centrali e risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria (codice H224), **Sezione Urbana RC, [redacted] categoria A/3, classe 2**, con indicazione di piano PT-S1. Alla [redacted] risulta correlato il mappale di Catasto Terreni, Sezione A, [redacted]

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria



La denominazione stradale ha subito successive modificazioni che occorre ricostruire per evitare errori di identificazione. Il titolo di provenienza individua l'immobile in "Via Sbarre Superiori, riportato in catasto come Via Sbarre Centrali, Traversa 1ª, che figura in catasto alla Traversa 2ª, [redacted] La **Traversa I corrisponde all'attuale** [redacted] mentre la **Traversa II, erroneamente indicata negli atti catastali, corrisponde all'attuale** [redacted] La visura catastale storica aggiornata al 16/09/2026 riporta l'indirizzo [redacted] quale esito di due variazioni toponomastiche successive, rispettivamente del 08/04/2014 (pratica n. [redacted] e del 05/12/2014 (pratica n. [redacted] disposta per eliminazione di civici duplicati). **Ne consegue che la denominazione attualmente vigente non risulta recepita negli atti catastali.**

Dalla planimetria di progetto acquisita, redatta in scala 1:100 e riferita al [redacted] l'unità risulta inserita in corpo di fabbrica condiviso con altra proprietà e confinante a nord con il cortile della [redacted] a ovest con il cortile della proprietà limitrofa, a sud con la Traversa I e a est con la Traversa F.S. Alla medesima planimetria è annotata la superficie del cortile di pertinenza esclusiva, pari a mq. 55,31. Lo sviluppo planimetrico dell'alloggio, desunto dalle quote riportate in disegno (m. 4,15 e m. 4,20 in senso longitudinale, m. 11,00 in senso trasversale, con partizioni interne di m. 3,61, m. 2,66 e m. 3,54), restituisce una superficie lorda di piano terra dell'ordine di mq. 92-95, da confermarsi mediante rilievo metrico di dettaglio.

3. DIFFORMITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE IN ATTI

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate in corrispondenza del [redacted] **non rappresenta l'unità immobiliare in oggetto.** L'elaborato in atti riporta infatti nel cartiglio l'identificativo della [redacted] e si riferisce a immobile posto sulla Traversa II, oggi [redacted] mentre il titolo di provenienza e la relativa voltura individuano con chiarezza l'immobile sulla Traversa I, oggi [redacted] Il rilievo dello stato di fatto eseguito dallo scrivente conferma quest'ultima localizzazione.

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

L'erronea attribuzione trova ulteriore e concordante riscontro nella descrizione della consistenza. La planimetria in atti rappresenta un vano principale in più e un vano cantina in meno rispetto a quanto descritto nel titolo di provenienza e rilevato sul posto. Il titolo descrive infatti l'alloggio come composto di vani utili n. 3 (tre) e dei seguenti accessori: cucina, gabinetto e ingresso, oltre alle pertinenze costituite da due vani cantina e da un cortile, nonché dalla proprietà pro-quota e dall'uso in comune delle cose indivise. Tale descrizione è integralmente confermata dal rilievo, che non ha evidenziato alcuna difformità distributiva rispetto al titolo, né opere riconducibili a interventi edilizi non assentiti.

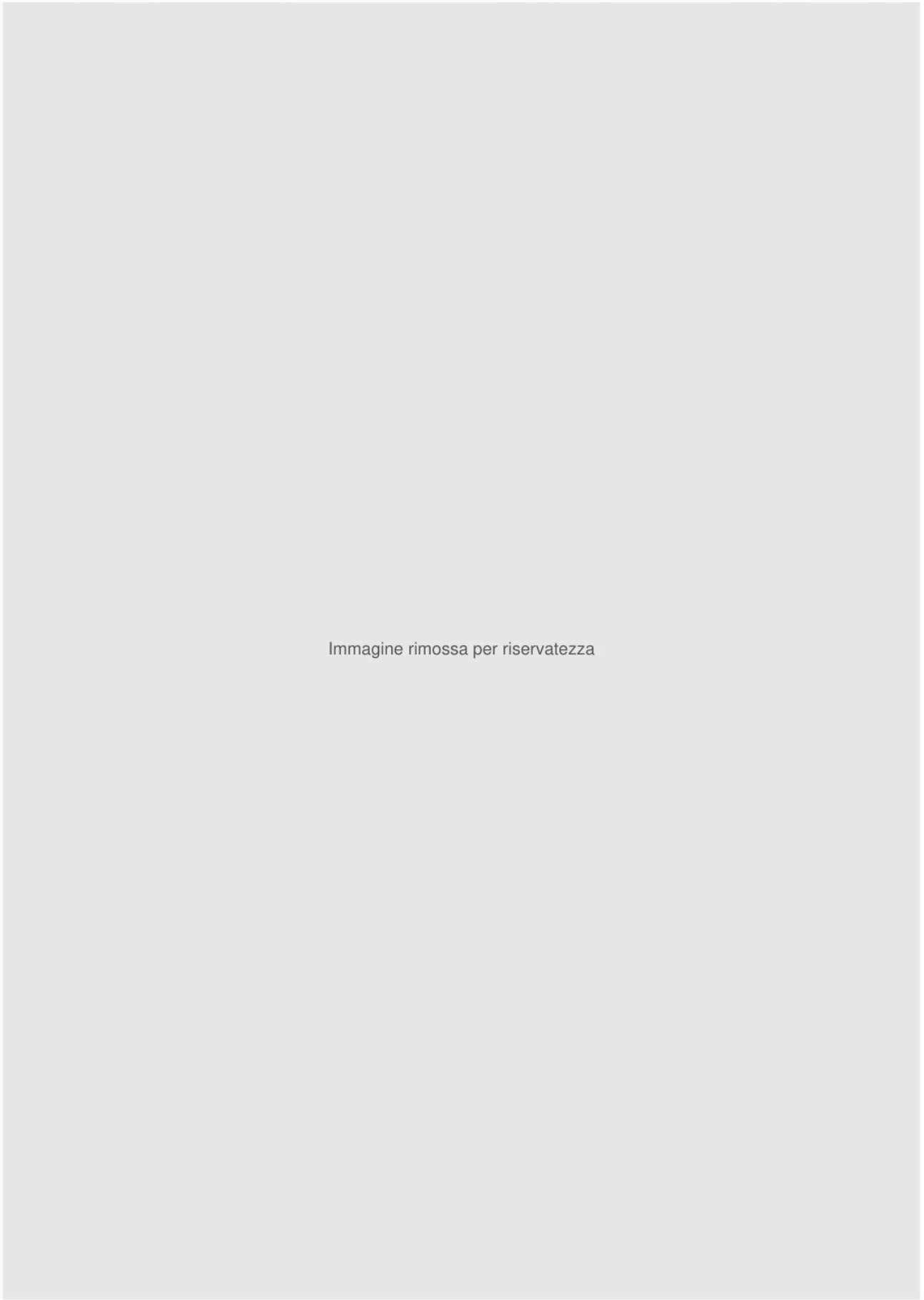
Si tratta pertanto di errore di identificazione del bene nella banca dati catastale, e non di difformità dello stato di fatto rispetto alla rappresentazione grafica. La distinzione è sostanziale: non ricorrono i presupposti di alcuna sanatoria edilizia, ma occorre correggere il dato catastale.

La circostanza preclude allo stato ogni atto di trasferimento. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione degli intestatari della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122. Con la planimetria attualmente in atti tale dichiarazione non può essere resa.

Ai fini della regolarizzazione occorre preliminarmente accertare presso l'Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate l'origine dell'errore, mediante confronto della scheda in atti con i protocolli di presentazione. Ove l'anomalia sia riconducibile a errata associazione imputabile all'Ufficio, si procede con istanza di rettifica dei dati catastali, senza oneri sanzionatori a carico degli intestatari. Ove invece l'errore risieda nella dichiarazione originaria, occorre presentare dichiarazione di variazione ai sensi del D.M. 19 aprile 1994 n. 701. Si segnala che non risulta in ogni caso percorribile la causale semplificata di sostituzione di planimetria errata, la quale presuppone che la rendita proposta coincida con quella già accertata agli atti, condizione qui non ricorrente per le ragioni esposte al paragrafo seguente.

Si raccomanda inoltre di estendere la verifica alla [redacted] e agli ulteriori subalterni del medesimo fabbricato. Qualora la planimetria erroneamente associata appartenga a unità immobiliare della [redacted] tale unità potrebbe risultare a sua volta priva di rappresentazione grafica o dotata di rappresentazione duplicata; la rettifica della sola [redacted] genererebbe in tal caso una nuova incoerenza. La ricorrenza dello scambio tra Traversa I e Traversa II suggerisce peraltro un errore di natura sistematica, verosimilmente esteso a più unità, da trattarsi unitariamente

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria



con i protocolli di presentazione. Ove l'anomalia sia riconducibile a errata associazione imputabile all'Ufficio, si procede con istanza di rettifica dei dati catastali, senza oneri sanzionatori a carico degli intestatari. Ove invece l'errore risieda nella dichiarazione originaria, occorre presentare dichiarazione di variazione ai sensi del D.M. 19 aprile 1994 n. 701. Si segnala che non risulta in ogni caso percorribile la causale semplificata di sostituzione di planimetria errata, la quale presuppone che la rendita proposta coincida con quella già accertata agli atti, condizione qui non ricorrente per le ragioni esposte al paragrafo seguente.

Si raccomanda inoltre di estendere la verifica alla [redacted] e agli ulteriori subalterni del medesimo fabbricato. Qualora la planimetria erroneamente associata appartenga a unità immobiliare della [redacted] tale unità potrebbe risultare a sua volta priva di rappresentazione grafica o dotata di rappresentazione duplicata; la rettifica della sola [redacted] genererebbe in tal caso una nuova incoerenza. La ricorrenza dello scambio tra Traversa I e Traversa II suggerisce peraltro un errore di natura sistematica, verosimilmente esteso a più unità, da trattarsi unitariamente.

4. CONSISTENZA E RENDITA CATASTALE

La visura riporta una consistenza di 6,5 vani e una rendita catastale di [redacted] Entrambi i dati risalgono alle schede dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 e non sono mai stati rettificati: le uniche variazioni successivamente intervenute sono state la revisione del quadro tariffario del 01/01/1992, le due variazioni toponomastiche del 2014 e l'inserimento automatico dei dati di superficie operato d'ufficio in data 09/11/2015. Essi risultano pertanto determinati sulla base della medesima unità immobiliare erroneamente rappresentata.

Il computo della consistenza delle unità del gruppo A si effettua, ai sensi degli artt. 44, 45 e 46 del D.P.R. 1 dicembre 1949 n. 1142, assumendo quale elemento unitario il vano utile, computando i vani principali per un vano ciascuno con perequazione dell'eventuale superficie eccedente il vano medio della classe, i vani accessori a servizio diretto per un terzo di vano utile, i vani accessori a servizio complementare per un quarto di vano utile, e incrementando o riducendo il totale in ragione delle dipendenze. Il risultato è arrotondato al mezzo vano. I coefficienti applicabili agli accessori sono, ai sensi del citato art. 46, fissati dagli usi locali.

Applicando tali criteri alla consistenza reale, quale descritta nel titolo e confermata dal rilievo, si ottengono tre vani principali ai quali si aggiunge la cucina, parimenti computata come vano principale, per complessivi quattro vani; due accessori a servizio diretto, costituiti da gabinetto e ingresso, per complessivi due terzi di vano; due accessori a servizio complementare, costituiti dalle cantine, per complessivi mezzo vano; con applicazione dell'incremento percentuale per la dipendenza costituita dal cortile di pertinenza esclusiva. **Il totale si attesta su 5,5 vani, valore**

coincidente con la consistenza attribuita all'unità immobiliare sovrastante, avente medesima superficie e medesima distribuzione interna.

La differenza di un vano rispetto al dato in visura trova integrale spiegazione nella difformità della planimetria in atti: il vano principale eccedente vale un vano intero, mentre la cantina mancante vale un quarto di vano, per un saldo di tre quarti di vano che, sommato ai 5,5 vani reali, restituisce per arrotondamento i 6,5 vani riportati. La convergenza del dato conferma che la consistenza e la rendita in atti sono riferite a unità immobiliare diversa da quella in oggetto.

Poiché la rendita catastale si determina moltiplicando la tariffa per l'unità di consistenza ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 1142/1949, e poiché la tariffa risulta pari a euro 77,47 per vano (quoziente tra la rendita in atti e la consistenza in atti), la rendita presumibilmente attribuibile all'unità a seguito della rettifica, a parità di categoria, classe e zona censuaria, ammonta a euro 426,09. Tale valore è assunto in via prudenziale quale riferimento per le determinazioni del paragrafo successivo, ferma restando la sua natura di stima e la competenza esclusiva dell'Ufficio in ordine al classamento.

Su tale base, e in applicazione del meccanismo cosiddetto prezzo-valore di cui all'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 e dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, il valore catastale della piena proprietà dell'intera unità risulterebbe pari a euro 49.213,40 in ipotesi di applicazione dell'agevolazione prima casa (rendita rivalutata del cinque per cento moltiplicata per il coefficiente 110) e a euro 53.687,34 in assenza di tale agevolazione (coefficiente 120).

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata condotta mediante due procedimenti distinti, le cui risultanze sono esposte separatamente e successivamente poste a confronto.

5.1 Procedimento per quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'immobile ricade nella zona OMI codice C4, fascia semicentrale, denominata "Argine sx Calopinace — Viale G. Galilei — Stadio Nord — Botteghelle — Viale Europa", con tipologia prevalente abitazioni civili e destinazione prevalente residenziale. Le quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2025 indicano, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, valori di compravendita compresi tra euro 890 e euro 1.100 al metro quadrato di superficie lorda, e per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori compresi tra euro 610 e euro 720 al metro quadrato. I valori di locazione sono indicati rispettivamente in euro 3,6-4,7 e euro 2,7-3,6 al metro quadrato mensili.

Considerato che l'immobile, realizzato secondo il progetto originario e privo di successivi interventi manutentivi, presenta impianti non conformi alla vigente normativa e finiture di tipo economico,

la tipologia di riferimento è quella delle abitazioni di tipo economico. Lo stato conservativo si colloca peraltro al di sotto della soglia di normalità cui le quotazioni si riferiscono, circostanza che giustifica il posizionamento al limite inferiore dell'intervallo. **Il procedimento restituisce su tali basi un valore della piena proprietà dell'intera unità collocabile indicativamente tra euro 55.000 e euro 70.000.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: REGGIO DI CALABRIA (H224)
Fascia: Semicentrale
Zona: ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.
Codice zona: C4
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

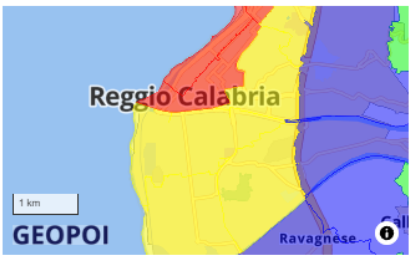
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1100	L	3,6	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	720	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	150	205	L	0,6	0,9	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



5.2 Procedimento di confronto con l'offerta corrente di mercato

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare esprimono intervalli riferiti a immobili in condizioni ordinarie e sono qualificate dalla stessa Agenzia delle Entrate come **indicazione di massima, non sostitutiva di una stima**. Si è pertanto proceduto a una rilevazione dell'offerta corrente relativa al medesimo ambito urbano, condotta in data 17/09/2026 e riferita a unità immobiliari residenziali poste in vendita nel quartiere Sbarre entro un raggio di prossimità immediata rispetto all'immobile in oggetto. Gli esiti sono riepilogati nel prospetto che segue.

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

Ubicazione / tipologia	Sup. (mq.)	Piano	Richiesta	Euro/mq.
Via Maresciallo Cusmano — bilocale	57	2	30.000	526
Sbarre — trilocale	70	4	45.000	643
Sbarre — trilocale, ottimo stato	65	2	45.000	692
Sbarre — bilocale piano terra	n.d.	T	50.000	—
Via G. Marconi — bilocale	70	1	52.000	743
Via G. Marconi — bilocale	70	1	52.000	743
Via Sbarre Superiori — bilocale	70	1	57.000	814
Via Nicola Giunta — trilocale c/cantina	113	1	59.000	522
Via M. Paviglianiti — quadrilocale c/cantina	160	2	60.000	375
Via Sbarre Centrali — vendita giudiziaria	147	T	67.500	459

I dati riportati costituiscono prezzi di offerta e non corrispettivi di transazioni concluse. Nella prassi estimativa il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivamente realizzato si attesta, nei mercati a bassa dinamicità, su valori dell'ordine del dieci-quindici per cento, e tale scarto deve essere considerato in riduzione. L'ultima posizione del prospetto, relativa a vendita giudiziaria, è riportata a titolo di riscontro e non concorre alla formazione del giudizio di stima, esprimendo un prezzo base d'asta e non un valore di mercato.

La rilevazione evidenzia una marcata relazione inversa tra taglio dimensionale e valore unitario: le unità di piccolo taglio, comprese tra mq. 57 e mq. 70, esprimono valori unitari compresi tra euro 526 e euro 814 al metro quadrato, mentre le unità di taglio superiore ai mq. 100 si collocano tra euro 375 e euro 522 al metro quadrato. Il fenomeno, riconducibile al decremento marginale del prezzo unitario al crescere della superficie, è di comune riscontro e impone di assumere quali comparabili significativi le sole unità di taglio assimilabile a quello dell'immobile in oggetto.

Si osserva altresì che il valore unitario espresso dai comparabili di taglio medio-grande risulta sensibilmente inferiore al limite minimo dell'intervallo OMI per le abitazioni di tipo economico. Lo scostamento non è riconducibile a errore di rilevazione, bensì alla circostanza che le quotazioni dell'Osservatorio sono riferite a superfici lorde comprensive degli accessori computati con appositi coefficienti e a immobili in stato conservativo normale, laddove l'offerta corrente riflette condizioni effettive di collocamento in un mercato caratterizzato da elevata offerta e tempi di vendita prolungati.

Assumendo quali riferimenti i comparabili di superficie superiore ai mq. 100, applicando in riduzione i correttivi per stato conservativo e per collocazione al piano terra, e in aumento il correttivo per la presenza del cortile di pertinenza esclusiva di mq. 55,31 e delle due cantine, nonché per la possibilità di destinazione non residenziale illustrata al paragrafo 6, il valore unitario da assumere si colloca nell'intervallo compreso tra euro 430 e euro 520 al metro quadrato di superficie lorda di piano terra, al lordo dello scarto di trattativa.

Ne discende un valore della piena proprietà dell'intera unità immobiliare collocabile, in esito al procedimento di confronto, nell'intervallo compreso tra euro **40.000 e euro 55.000, corrispondente a un valore delle tre quote di un quarto da acquisire compreso tra euro 30.000 e euro 41.250.**

5.3 Giudizio di stima e raffronto tra i procedimenti

I due procedimenti restituiscono intervalli parzialmente sovrapposti, con il procedimento per quotazioni OMI collocato su valori superiori. Si ritiene di dovere privilegiare le risultanze del procedimento di confronto, in quanto fondato su dati riferiti al medesimo ambito urbano e a condizioni di mercato attuali, assumendo le quotazioni dell'Osservatorio quale limite superiore di controllo. Si conclude pertanto per un valore della piena proprietà dell'intera unità immobiliare compreso tra euro 45.000 e euro 55.000, e per un valore delle tre quote da acquisire compreso tra euro 33.750 e euro 41.250.

Trattandosi di acquisizione operata da soggetto già comproprietario, o comunque finalizzata alla consolidazione della piena proprietà, non trova applicazione il decremento per illiquidità ordinariamente riconosciuto nella cessione di quote indivise a terzi, atteso che l'operazione determina l'estinzione della comunione anziché la partecipazione ad essa.

Si evidenzia infine che, in regime di prezzo-valore, la base imponibile dell'atto è costituita dal valore catastale indipendentemente dal corrispettivo pattuito, e che il valore dichiarato non è soggetto a rettifica ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986. Un corrispettivo inferiore al valore catastale non determina pertanto, di per sé, esposizione ad accertamento, fermo restando l'obbligo di dichiarare in atto il prezzo effettivamente convenuto.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E POSSIBILITÀ DI INTERVENTO

L'immobile ricade, secondo il Piano Strutturale Comunale vigente del Comune di Reggio Calabria e il relativo Regolamento Edilizio Urbanistico, nell'Ambito Territoriale Unitario ATU III.8, disciplinato dalla Scheda Tecnica e Normativa n. 16, orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica. La macrozonizzazione classifica l'area come Territorio Urbanizzato.

L'ambito è equiparato a zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457. La scheda prevede che l'Amministrazione comunale, in funzione dell'importanza urbanistica

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

dell'ambito, concerti Programmi di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 35 della Legge regionale Calabria n. 19/2002, ovvero, per gli ambiti minori, intervenga mediante Programmi integrati d'intervento ai sensi dell'art. 33 della medesima legge regionale o mediante Piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/1978.

Ai fini dell'intervento sull'unità immobiliare in oggetto assume rilievo determinante la previsione secondo cui, nelle more della redazione dei suddetti Piani Attuativi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia in tutti i casi previsti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni. La medesima scheda dispone inoltre che la disciplina edilizia prescritta è attuata con interventi abilitativi diretti quando si tratta di interventi su edifici esistenti. Ne consegue che la ristrutturazione interna dell'alloggio, compresa l'integrale ridistribuzione degli spazi, è assentibile con titolo edilizio diretto, senza necessità di attendere l'approvazione di alcuno strumento attuativo.

Gli indici e i parametri dettati dalla scheda per l'ambito, ossia l'indice perequativo di base ITmin 0,6 mq/mq incrementabile fino a ITmax 0,9 mq/mq, l'altezza massima di m. 18,80, il rapporto di copertura di 0,40 mq/mq e la distanza minima dai confini di m. 5,00, si riferiscono alle nuove costruzioni previste dai piani attuativi e non trovano applicazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Con riferimento alle destinazioni d'uso, la scheda ammette espressamente la residenza, le attività commerciali, le attività terziarie, le attività turistiche, i servizi e le attrezzature di uso pubblico, le infrastrutture e le attrezzature per la mobilità, vietando le attività industriali e artigianali salvo quelle compatibili con la destinazione prevalente. La collocazione dell'unità al piano terra, con affaccio su strada in contesto a vocazione commerciale, rende pertanto urbanisticamente praticabile il mutamento della destinazione d'uso verso funzioni commerciali o terziarie, circostanza che costituisce elemento di apprezzamento nella valutazione di cui al paragrafo 5. Tale mutamento è subordinato, ai sensi del Regolamento Edilizio Urbanistico, al reperimento o alla verifica degli spazi pertinenziali a parcheggio e, nell'impossibilità di reperimento, alla loro monetizzazione in favore dell'Amministrazione comunale; ove comporti aumento di superficie utile o variazione del numero di unità immobiliari, esso è altresì soggetto alle regole e alla verifica normativa del Piano Strutturale Comunale.

La scheda prevede altresì meccanismi premiali nella misura del venti per cento della consistenza dell'edificio esistente, finalizzati a incentivare operazioni di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione. La formulazione normativa riconduce tali meccanismi alla scelta operativa tra i diversi strumenti attuativi e non risulta univocamente riferibile agli interventi assentiti con titolo diretto. Si ritiene pertanto necessario, ove si intenda avvalersene, formulare specifico quesito allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Reggio Calabria.

Dai dati territoriali consultati non risultano componenti ambientali specifiche insistenti sulla particella, tali da attivare la disciplina dell'art. 139 del Regolamento Edilizio Urbanistico, né vincoli

paesaggistici, idrogeologici o di tutela monumentale. La verifica definitiva è demandata all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

7. RICERCA STORICA E DOCUMENTAZIONE D'ARCHIVIO

L'accesso agli atti presso l'archivio comunale ha consentito il reperimento del fascicolo originario dell'intervento, conservato tra gli atti della Commissione Edilizia, Busta 25, Fascicolo 7, anno 1923, seduta del 12 aprile 1923 n. 126, recante quale oggetto "Ferrovie dello Stato - Via Sbarre Superiori".

Il fascicolo contiene l'istanza presentata in data 7 marzo 1923 dall'Impresa Rizzani, con sede in Udine e filiale in Reggio Calabria alla Via Sbarre Centrale n. 51, indirizzata all'Ufficio d'Arte del Municipio di Reggio Calabria e protocollata dalla Commissione Edilizia al n. 55 in data 8 marzo 1923. Con tale istanza l'impresa, quale deliberataria di un lotto di dodici fabbricati ad uso abitazione per conto delle Ferrovie dello Stato, da erigersi in Via Sbarre Superiore sul fondo dei fratelli De Stefano, sottoponeva i progetti all'autorizzazione dell'Ufficio. La copertina del fascicolo d'impresa reca l'intitolazione "Case per ferrovieri a Sbarre Superiori", anno 1923.

La planimetria generale in scala 1:500, allegata all'istanza, rappresenta la disposizione dei dodici fabbricati su due allineamenti paralleli alla strada provinciale Sbarra Superiore, distinti in quattro corpi del tipo A, con fronte di m. 17,20-17,30, e otto corpi del tipo B, con fronte di m. 21,10, intervallati da distacchi di m. 5,00, 8,50, 10,00 e 11,00, entro il limite di esproprio provvisorio e al confine con la residua proprietà De Stefano.

Per ciascuno dei due tipi il fascicolo conserva la pianta delle fondazioni, la pianta del piano terreno con distribuzione del piano superiore, la pianta del piano superiore e i prospetti, redatti in scala 1:100 e sottoscritti per l'Impresa Rizzani dall'Ing. P. Benetti e dall'Ingegnere Capo Dirigente, con timbro delle Ferrovie dello Stato, Sezione dei Lavori di Reggio Calabria. Tutti gli elaborati recano il visto di approvazione della Commissione Edilizia nella tornata del 12 aprile 1923, con formula "ne varietur", salvo il conseguimento dell'assegno di linea e di livello e l'osservanza delle norme dei vigenti regolamenti, e timbro del Municipio di Reggio Calabria.

Il confronto dimensionale consente di ricondurre il fabbricato in esame al tipo A. Le quote rilevate sull'alloggio, pari a m. 4,20 e m. 4,15 in senso longitudinale, con partizioni interne di m. 3,61, m. 2,66 e m. 3,54 e profondità di m. 11,00, corrispondono alla metà del corpo di fabbrica del tipo A, articolato su fronte di m. 17,20 e profondità di m. 11,00-11,20, con vano scala in posizione centrale e due alloggi per piano. Il tipo B, con fronte di m. 21,10, risulta incompatibile con le misure rilevate. Ne discende una superficie lorda per alloggio dell'ordine di mq. 94-95, coerente con quanto indicato al paragrafo 2.

La documentazione acquisita accerta pertanto in via documentale l'epoca di costruzione del fabbricato, riferibile al 1923, e la sussistenza dell'originaria legittimazione edilizia, costituita dall'approvazione della Commissione Edilizia del 12 aprile 1923. Si precisa che l'edificio, ancorché

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

ultracentenario, non è soggetto alla verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, la quale riguarda i soli beni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, a ogni altro ente e istituto pubblico e alle persone giuridiche private senza fine di lucro, e non i beni di proprietà di persone fisiche.

Si segnala infine che la natura originaria di alloggi realizzati per conto delle Ferrovie dello Stato e destinati al personale ferroviario spiega la terminologia impiegata nel titolo di provenienza, che qualifica l'acquirente come "Cessionario" e individua l'immobile come "alloggio" entro [redacted] Resta da accertare, mediante esame integrale del titolo, il regime giuridico sotto il quale gli alloggi furono ceduti al personale e l'eventuale sussistenza di vincoli convenzionali residui.

8. SISTEMA STRUTTURALE E POSSIBILITÀ DI RIMODULAZIONE DEGLI SPAZI

Il Comune di Reggio Calabria è classificato in Zona sismica 1, corrispondente al livello di pericolosità sismica più elevato, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003 n. 3274 e la Delibera della Giunta Regionale della Calabria n. 47 del 10 febbraio 2004, come confermato dalla cartografia della classificazione sismica riferita alla particella. Il sito ricade nell'area di pertinenza di sorgenti sismogenetiche censite nel database DISS dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, tra le quali la sorgente composita Aspromonte-Peloritani e la sorgente individuale dello Stretto di Messina; tali riferimenti hanno valore di inquadramento sismotettonico e non concorrono alla determinazione dell'azione sismica di progetto, che si ricava dal reticolo di riferimento delle Norme Tecniche per le Costruzioni in funzione delle coordinate geografiche del sito.

Gli elaborati di progetto originari reperiti in archivio consentono di qualificare con certezza il sistema strutturale, superando le ipotesi formulabili sulla sola lettura della planimetria. Le piante delle fondazioni riportano infatti i pilastri con sezione espressamente quotata, pari a cm. 60x60 in corrispondenza degli spigoli, cm. 50x50 e cm. 30x50 per gli elementi interni nel tipo A, con l'aggiunta di sezioni cm. 30x60 nel tipo B, impostati su plinti isolati di forma ottagonale reciprocamente collegati da travi di fondazione.

Si tratta pertanto di struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato con tamponature e tramezzature in muratura, secondo la tipologia costruttiva adottata nella ricostruzione di Reggio Calabria in applicazione del Regio Decreto 18 aprile 1909 n. 193, recante le norme tecniche ed igieniche obbligatorie per le riparazioni, ricostruzioni e nuove costruzioni degli edifici pubblici e privati nei Comuni colpiti dal terremoto del 28 dicembre 1908, il quale ammise tra i sistemi idonei a resistere alle sollecitazioni sismiche le strutture intelaiate in legno, ferro, cemento armato o muratura.

La qualificazione ha diretta rilevanza sulle possibilità di intervento. Poiché la funzione portante è integralmente affidata al telaio in conglomerato cementizio armato, le partizioni interne non svolgono funzione strutturale, e la rimodulazione della distribuzione degli spazi interni all'alloggio

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

risulta conseguentemente praticabile senza incidere sullo schema resistente dell'organismo edilizio, previa esecuzione delle verifiche e dei calcoli statici di cui appresso.

Tale praticabilità incontra tuttavia un limite preciso, che attiene non alla singola unità immobiliare bensì al comportamento d'insieme del corpo di fabbrica. Le tamponature, pur non portanti, costituiscono elementi non strutturali la cui interazione con il telaio deve essere valutata ai sensi del paragrafo 7.2.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018, incidendo significativamente sulla rigidezza di piano. La rimozione estesa delle tamponature al livello inferiore di un organismo intelaiato di due piani determina il formarsi di una irregolarità in elevazione, comunemente designata come meccanismo di piano soffice, con concentrazione della domanda sismica al piano terra. La progettazione dovrà pertanto verificare non soltanto la singola unità, ma la distribuzione complessiva degli elementi di tamponatura al piano terra dell'intero corpo di fabbrica.

L'intervento dovrà conseguentemente essere configurato quale riparazione o intervento locale ai sensi del paragrafo 8.4.1, ovvero quale intervento di miglioramento ai sensi del paragrafo 8.4.2 delle medesime Norme Tecniche, evitando che esso assuma i caratteri dell'insieme sistematico di opere volte a trasformare la costruzione conducendo a un sistema strutturale diverso dal precedente, fattispecie che ai sensi del paragrafo 8.4.3, lettera d), imporrebbe l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, con oneri progettuali ed economici non proporzionati all'operazione prospettata. Si richiama altresì che il medesimo paragrafo 8.4.3, lettera c), impone l'adeguamento in caso di variazione della destinazione d'uso che comporti incrementi dei carichi globali verticali in fondazione superiori al dieci per cento, circostanza da verificare qualora si intenda dare corso al mutamento della destinazione d'uso illustrato al paragrafo 6.

Resta ferma la necessità di una campagna di conoscenza sul costruito, articolata nel rilievo geometrico-strutturale del corpo di fabbrica, nell'esecuzione di saggi conoscitivi sugli elementi verticali e sui nodi volti a riscontrare la corrispondenza tra progetto approvato e opera realizzata, e nella caratterizzazione dei materiali, al fine di conseguire un livello di conoscenza adeguato e di determinare il conseguente fattore di confidenza ai sensi del Capitolo 8 delle citate Norme Tecniche. La disponibilità degli elaborati di progetto originari costituisce elemento favorevole ai fini del conseguimento di un livello di conoscenza superiore a quello minimo, con conseguente riduzione del fattore di confidenza e del corrispondente onere cautelativo nelle verifiche.

Qualunque intervento che interessi elementi strutturali è in ogni caso soggetto agli adempimenti di cui al Regolamento Regionale Calabria n. 7/2012 e successive modificazioni, con deposito o autorizzazione presso il Settore Tecnico Regionale, Ufficio Territoriale di Reggio Calabria, non trovando applicazione nel contesto regionale l'esenzione di cui al paragrafo 8.4.1 delle Norme Tecniche per le Costruzioni. Si segnala altresì che ogni intervento di ristrutturazione comporterà l'obbligo di adeguamento integrale degli impianti alle prescrizioni del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37, con conseguente incidenza sul quadro economico dell'operazione.

Arch. Danilo Emo
+39 3791931012
danilo@studioemo.net
Viale G. Galilei n.27, Reggio Calabria

9. CONCLUSIONI E ADEMPIMENTI PRELIMINARI

L'operazione prospettata risulta tecnicamente e urbanisticamente praticabile. L'immobile ricade in ambito che consente la ristrutturazione edilizia con titolo abilitativo diretto e ammette, ove di interesse, il mutamento della destinazione d'uso verso funzioni commerciali o terziarie. La struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, documentalmente accertata, consente la rimodulazione della distribuzione interna senza incidere sullo schema resistente, previa esecuzione delle verifiche di cui al paragrafo 8. Il valore della piena proprietà è stimato tra euro 45.000 e euro 55.000, corrispondente a un valore delle tre quote da acquisire compreso tra euro 33.750 e euro 41.250.

L'operazione è tuttavia allo stato preclusa dalla difformità della documentazione catastale illustrata al paragrafo 3. Si raccomanda pertanto di non assumere impegni, neppure in forma di contratto preliminare, prima della definizione della pratica di rettifica.

Restano da acquisire, ai fini del completamento della presente relazione: il rilievo metrico di dettaglio con distinzione delle superfici per livello e per destinazione e misurazione del cortile di pertinenza; la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico relativi alla [redacted] ai fini della verifica dell'estensione dell'errore; la relazione notarile ventennale o ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai fini della ricostruzione dell'effettiva titolarità delle quote; l'eventuale documentazione relativa a provvedimenti di condono successivi all'edificazione, non emersa dal fascicolo d'archivio reperito; l'integrale testo del titolo di provenienza, ai fini della verifica della natura dell'atto e dell'eventuale sussistenza di vincoli convenzionali; l'attestazione dell'Ufficio Toponomastica in ordine alla denominazione vigente della strada.

Per quanto non riportato nella presente relazione, si rimanda agli elaborati grafici allegati che ne costituiscono parte integrante.

Reggio Calabria, [DATA]

Il tecnico

Arch. Danilo Emo

(firmato digitalmente)

COMMISSIONE EDILIZIA

BUSTA 25. FASC. 7

ANNO
1923

SEDUTA 12 aprile 1923 N° 126.

OGGETTO

Ferrovie dello Stato

via Sbarre Superiori

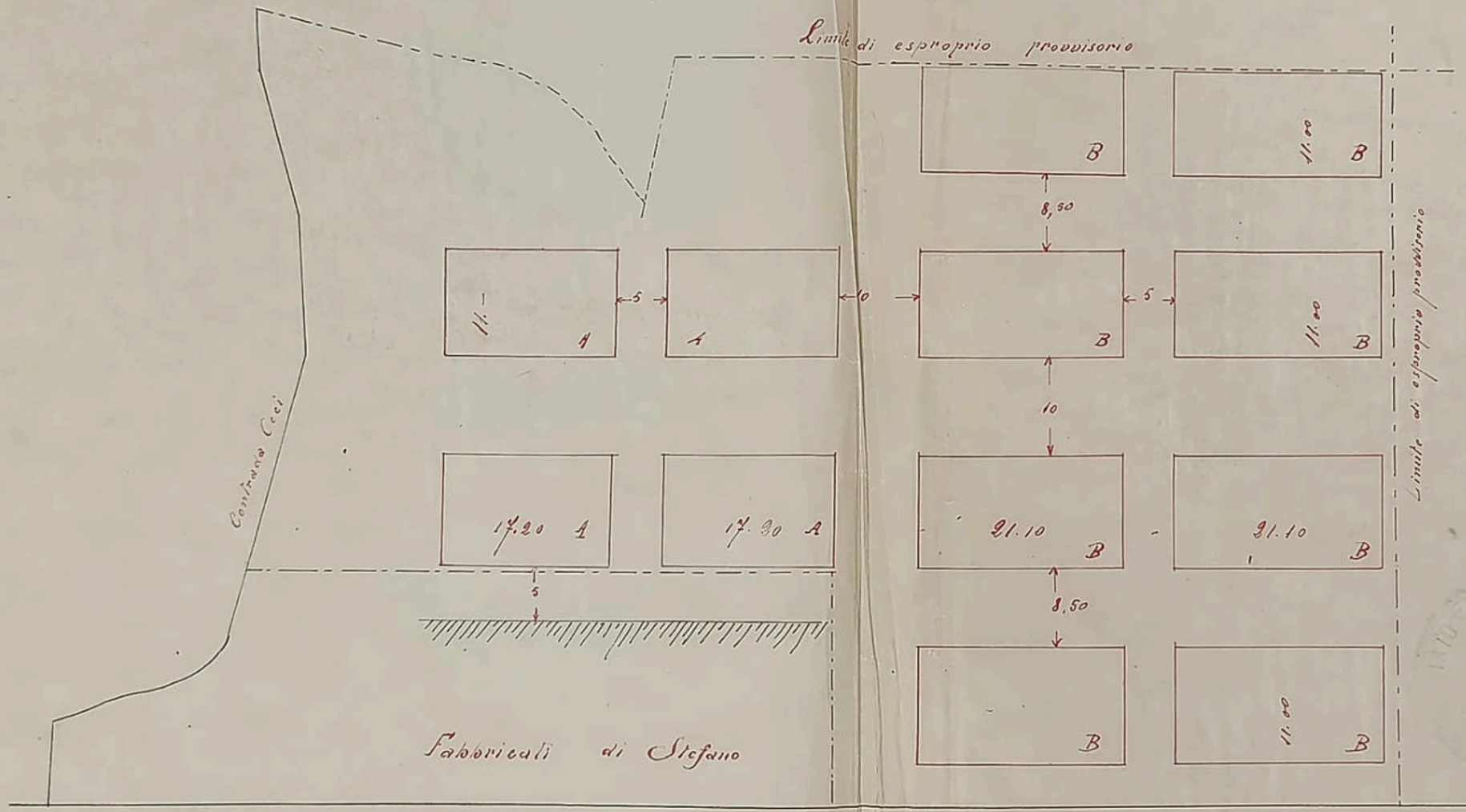
ALLEGATI

Costruzione di N° 12 Fabbricati

Planimetria generale

Scala 1:500

Proprietà di Stefano



Proprietà

di Stefano.-

p. Il Procuratore Capo Direttore

Padova

p. p. Impresa Rizzani

Impresa Rizzani

FILIALE DI REGGIO CALABRIA

Sbarre Centrale 51

Telefono N° 4-58
Telegrammi: RIZZANI - SPEZIA
Casella Postale 112

SEDE IN UDINE
Filiali: TRIESTE - SPEZIA

Fornaci Laterizi - Udine - Manzano
Fornaci da Calce - Ronchi di Monfalcone

VIA MANZONI-3

Casella Postale 52

Reggio Calabria li 7 Marzo 1923

On.

UFFICIO D'ARTE

del Municipio di

REGGIO CALABRIA

La sottoscritta Impresa di costruzioni - delibataria di un lotto di fabbricati ad uso abitazione (N° 12) per conto delle FF.SS. - da erigersi in Via Sbarre Superiore fondo F.lli De Stefano - si pregia di presentare i richiesti progetti al fine di ottenere l'autorizzazione necessaria di cotesto competente Ufficio .-

Con stima

p. IMPRESA RIZZANI

Ing. P. Bonetti

Comunicazione Edilizia
N. 55 8/3 925

Anno 1923

IMPRESA RIZZANI

UDINE

FILIALE DI REGGIO CALABRIA

OGGETTO

se per ferrovieri a Sbarre Superiori

TRO PUPPINI

Impresa comm. Rizzani

Piante del tipo A

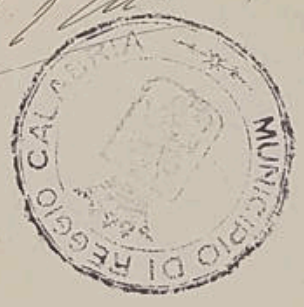
Scala da 1:100

Approvato dalla COMMISSIONE EDILIZIA
nella tornata del 12 aprile 1923

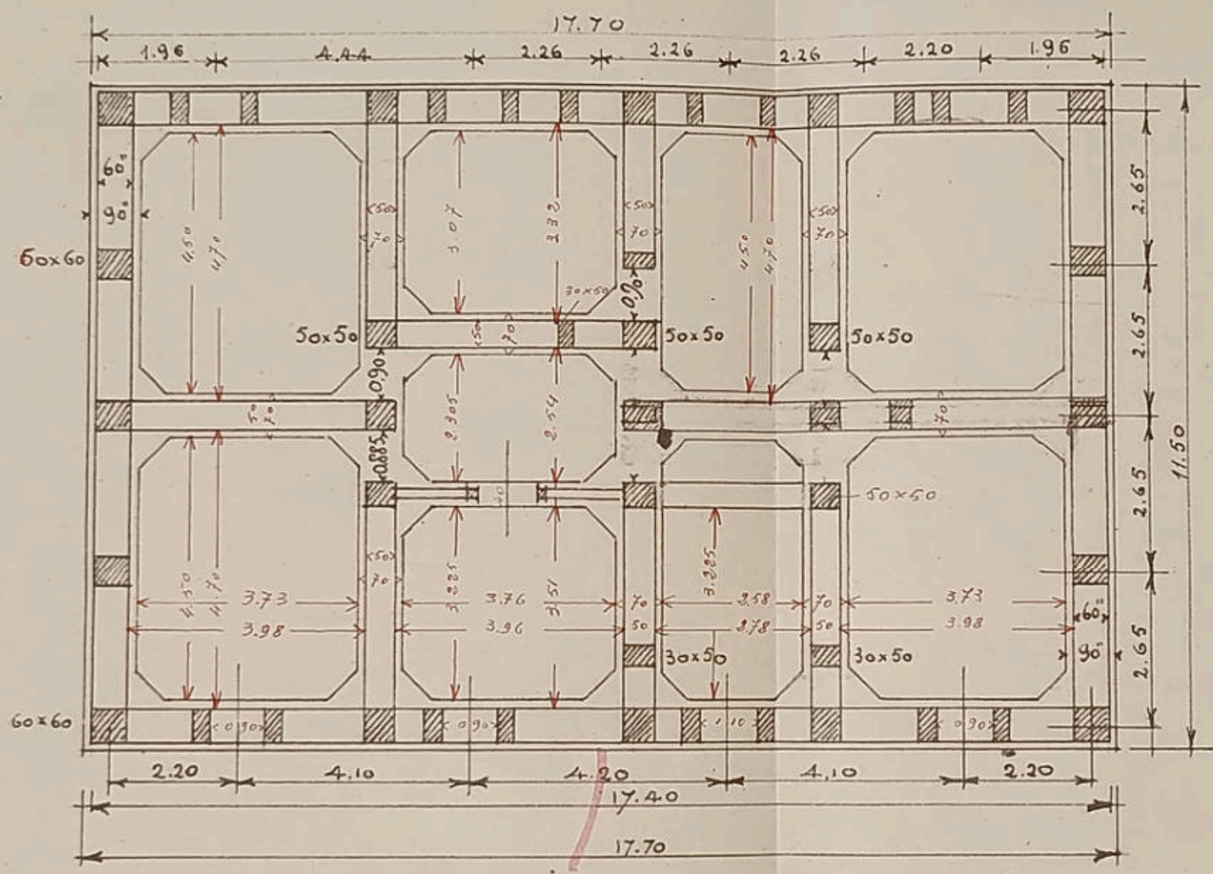
salvo il conseguimento dell'assegno di linea e di livello e l'osservanza delle norme dei vigenti regolamenti.

Visto; ne varietur

Il Regio Commissario

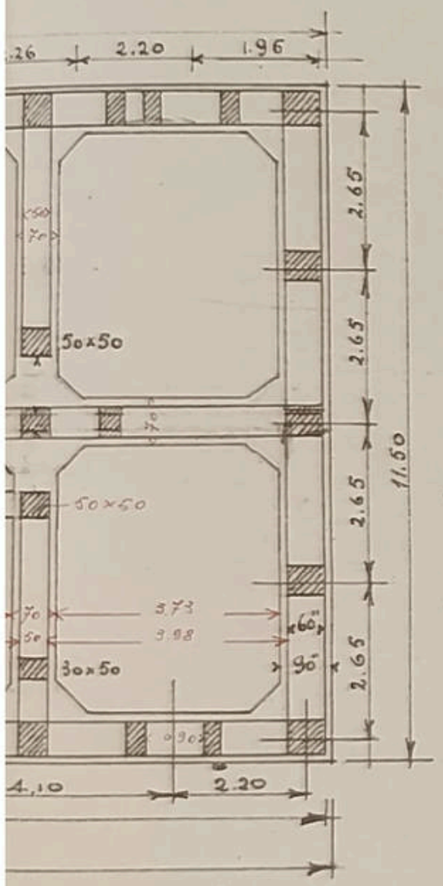


Pianta delle fondazioni

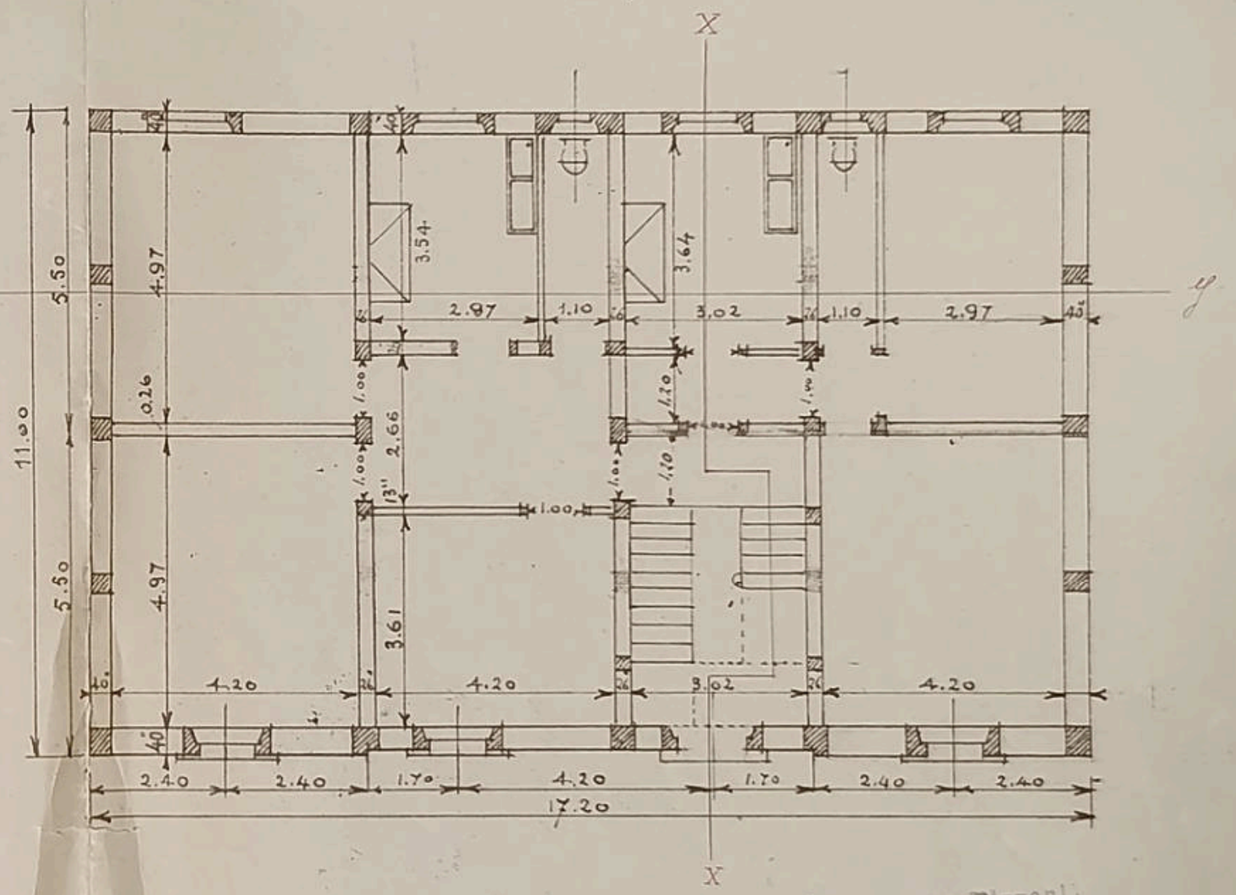




...dazioni ...



Pianta piano T.no e distribuzione piano sup.re



p. p. Impresa Rizzani

L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE

Impresa comm. Rizzani

Prospetti del tipo A

Scala da 1:100

Approvato dalla COMMISSIONE EDILIZIA
nella tornata del 12 aprile 1923

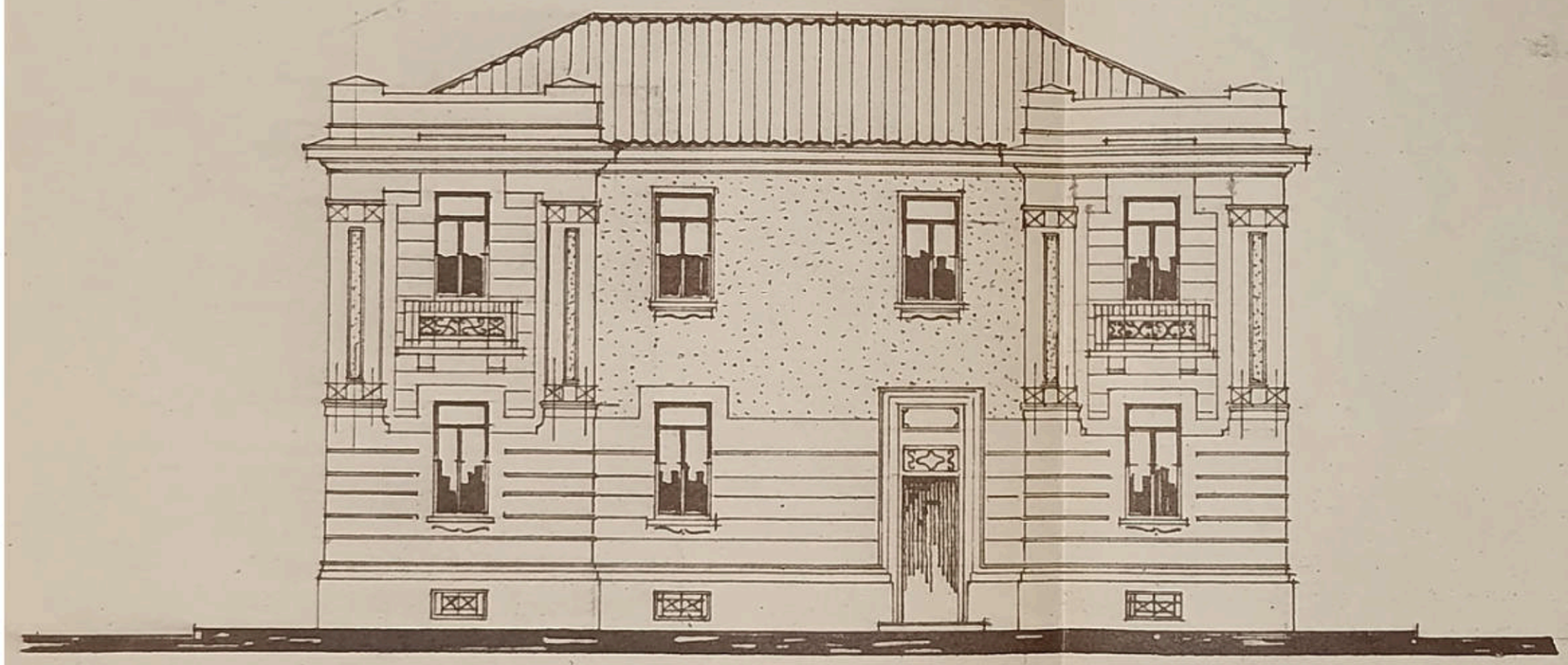
salvo il conseguimento dell'assegno di linea e di livello e l'osservanza delle norme dei vigenti regolamenti.

Visto; ne varietur

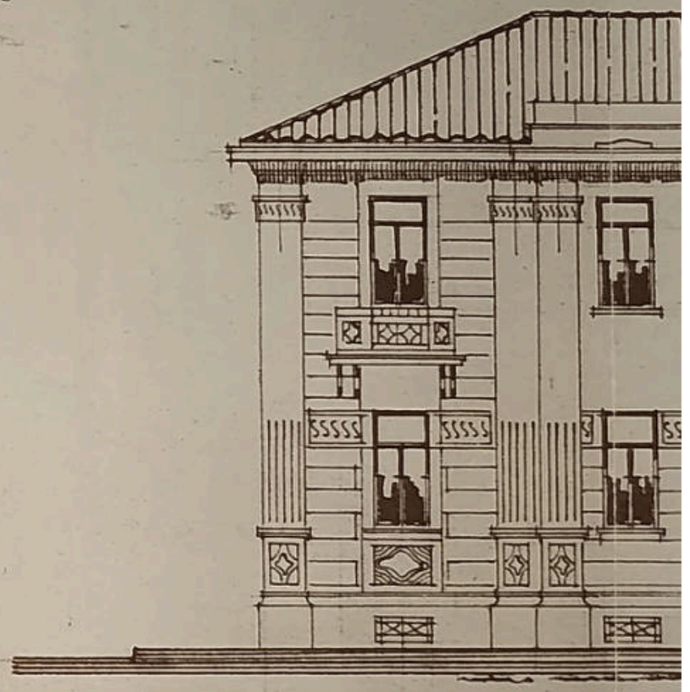
Il R. Commissario

MUNICIPIO DI CASSINO

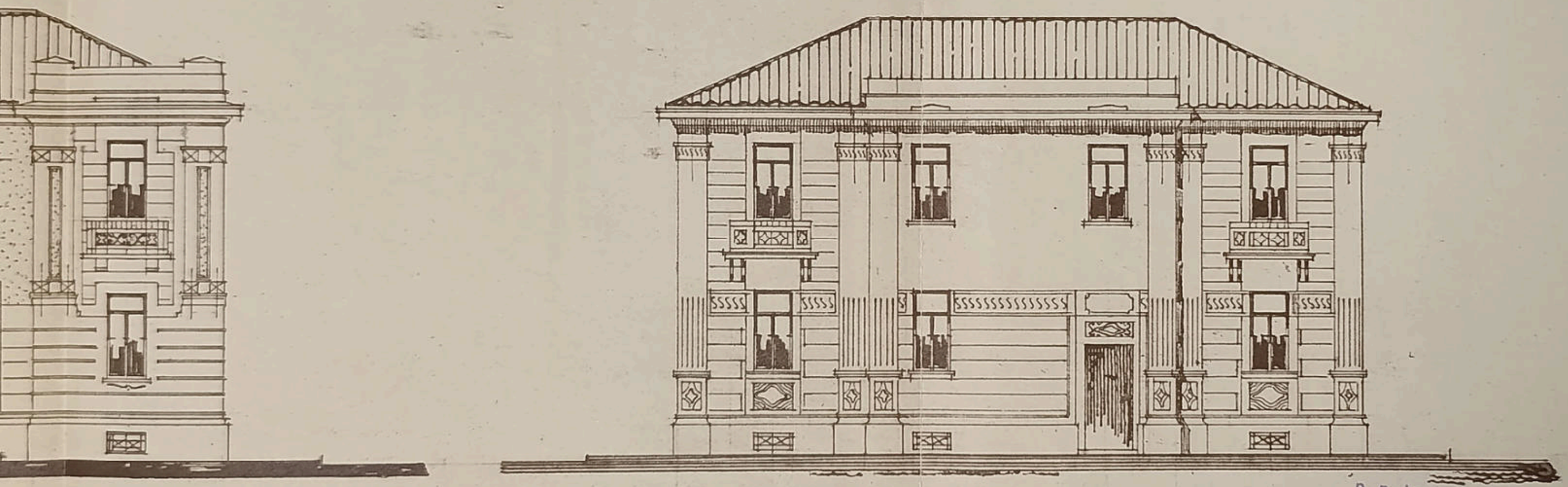
Prospetto A



Prosp



Prospetto A 1:100



p. p. Impresa Rizzani

Ing. F. Bonetti

FERROVIE DELLO STATO

L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE

Padova

Impresa comm. Rizzani

Piante del tipo B

Scala da 1:100

IMPRESA RIZZANI

Approvato dalla COMMISSIONE EDILIZIA
nella tornata del 12 aprile 1923

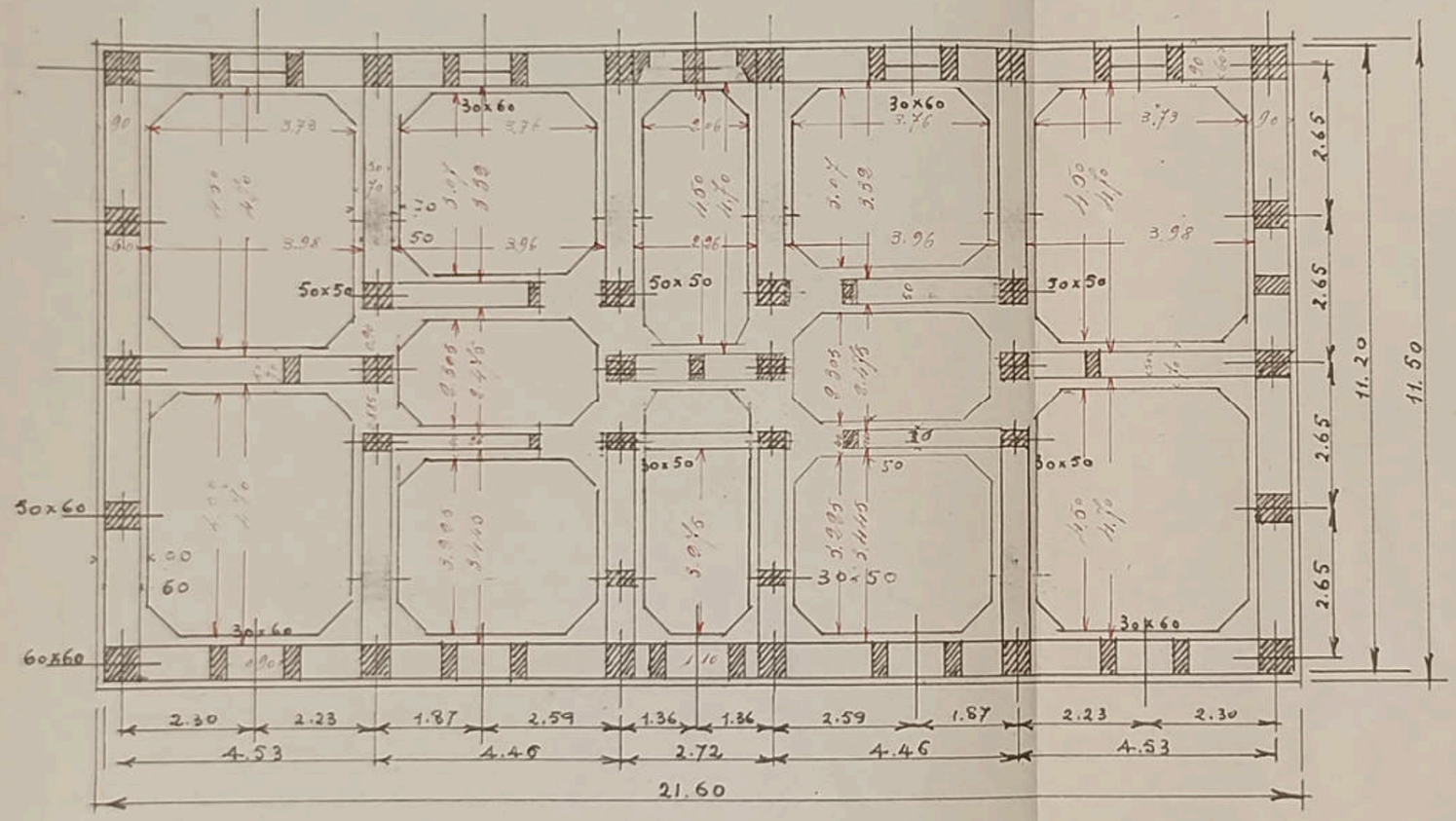
salvo il conseguimento nell'assegno di linea e di livello e l'osservanza delle norme dei vigenti regolamenti.

Visto; non varietur

Il Presidente della Commissione

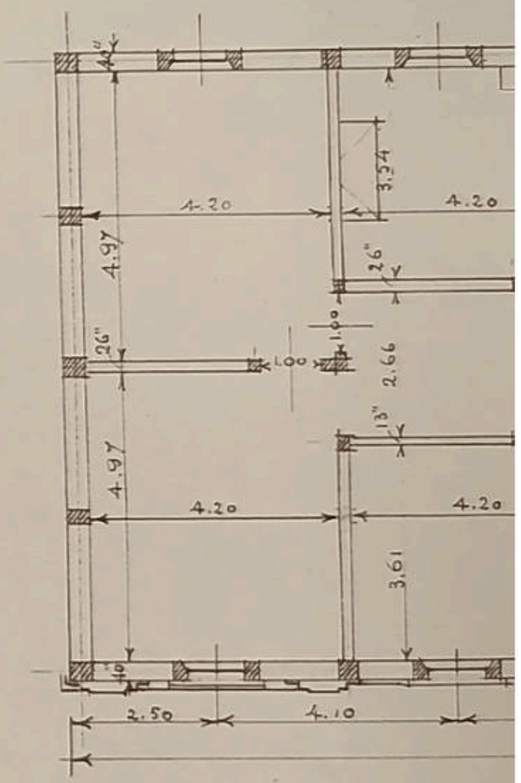
MUNICIPIO DI REGGIO CALABRIA

Pianta delle fondazioni



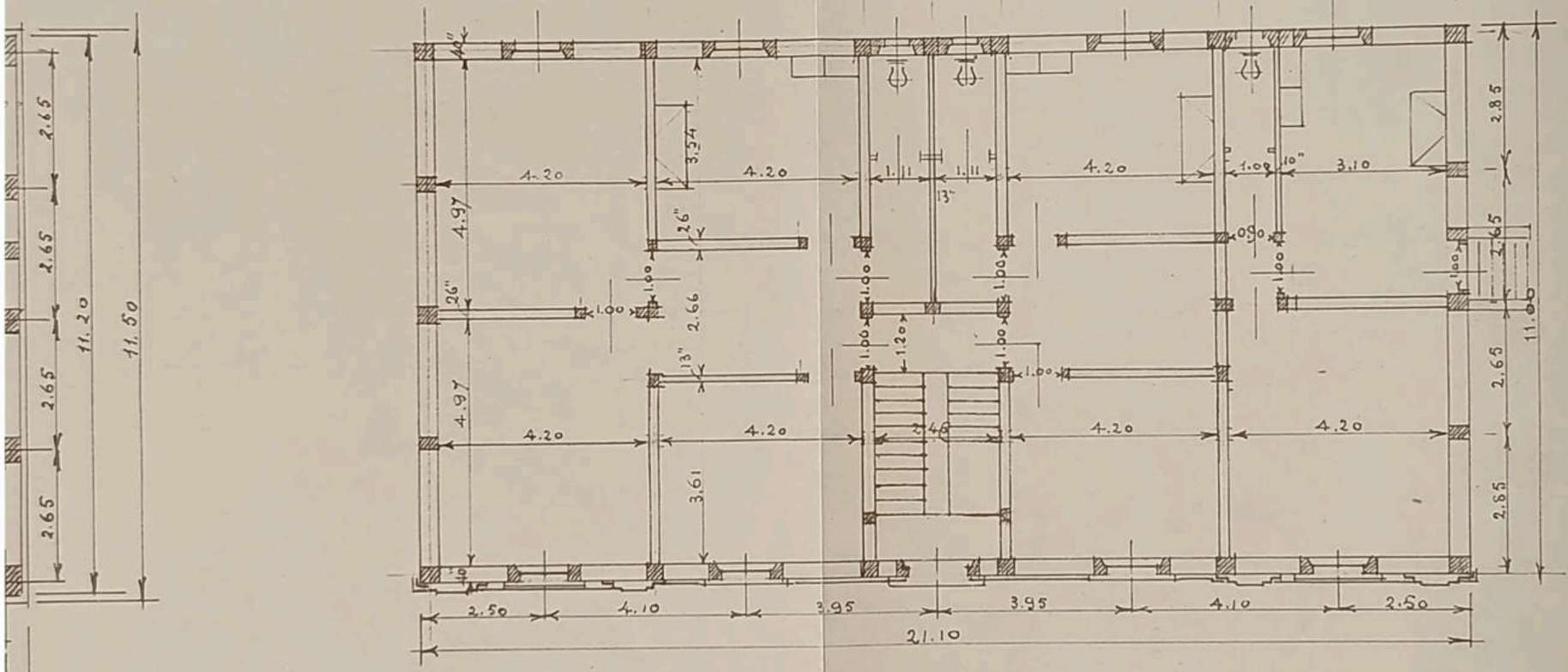
Pianta

IMPRESA RIZZANI

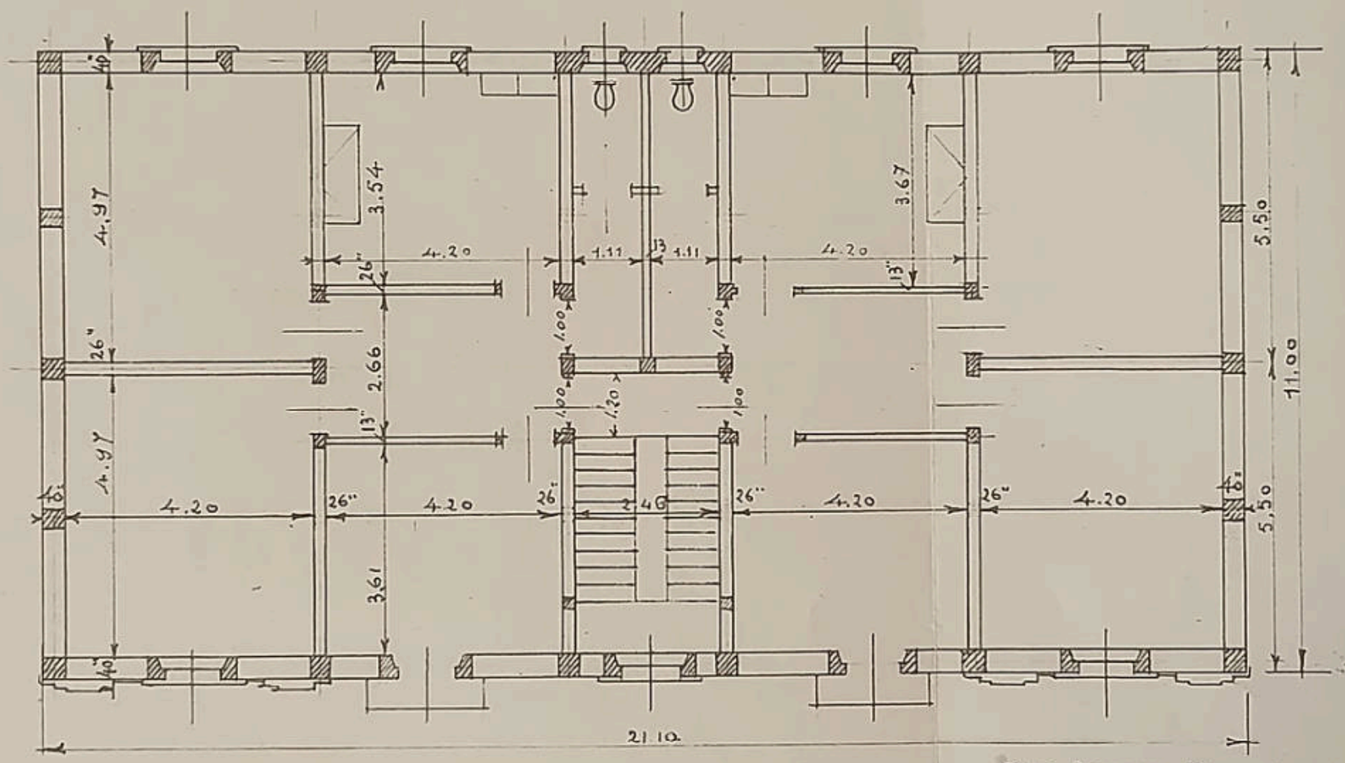


Pianta del piano terreno

IMPRESA RIZZANI



Pianta del piano superiore



p. p. Impresa Rizzani

Ing. F. Rizzani

L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE

Radoan

Impresa comm.: Rizzani

Prospetti del tipo B

Scala da 1:100

Approvato dalla COMMISSIONE EDILIZIA
nella tornata del 12 aprile 1923

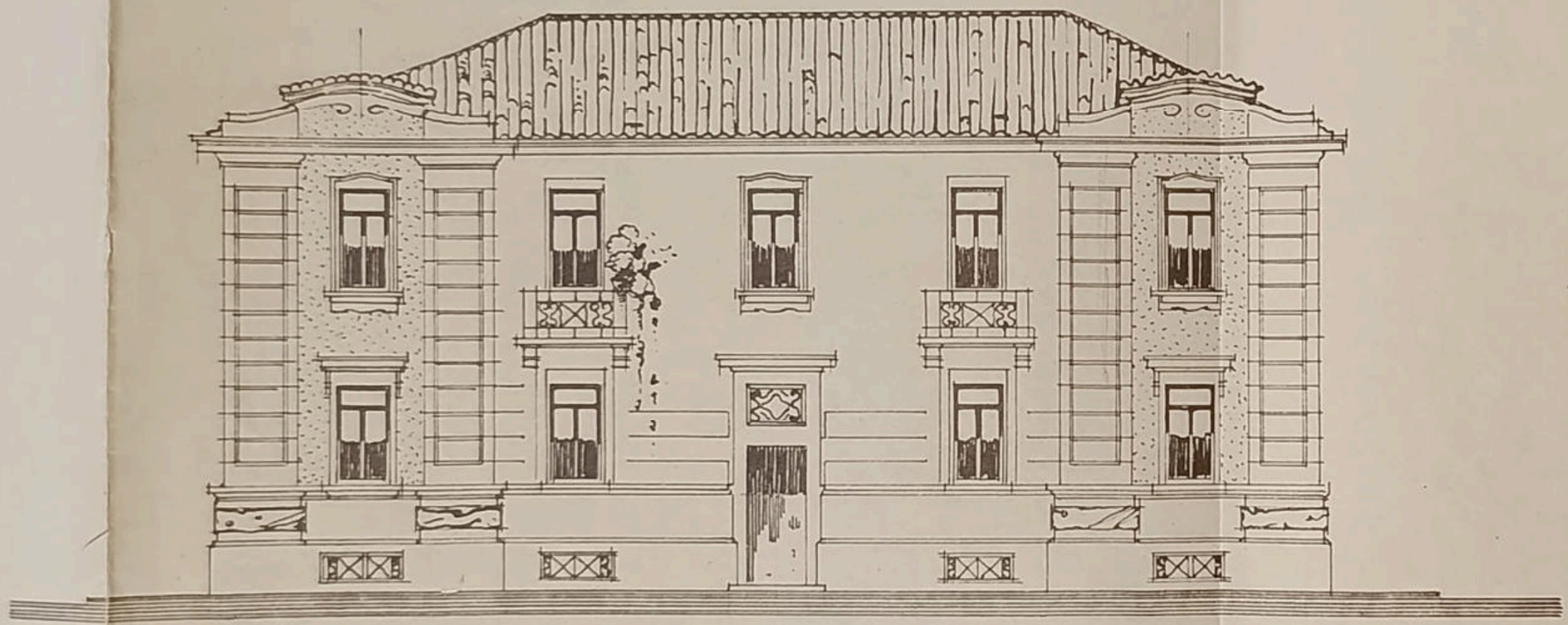
salvo il conseguimento dell'assegno di linea e di livello e l'osservanza delle norme dei vigenti regolamenti.

Visto; ne varietur

Il R. Commissario

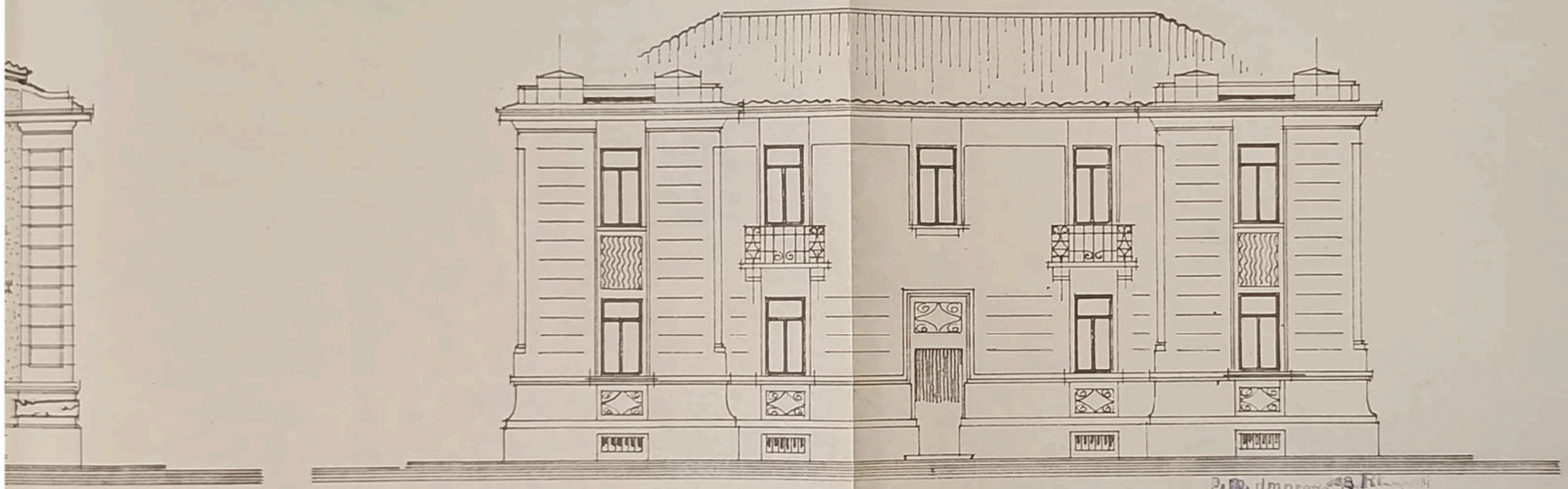
MUNICIPIO DI REGGIO CALABRIA

Prospetto A ..





Prospetto .... B ...



p. p. Impresa Rizzani

Ing. P. di Bonis

L'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE

Padoan

FERROVIE DELLO STATO
Sezione dei Lavori
di
REGGIO CAL.