

INTERVENTO VARIANTE A PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

RUrc n.6: AREA EX CONSORZIO AGRARIO, VIA ACQUACALDA E VICOLO MACELLO

approvato da delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Inquadramento:

Foglio 103 Mapp. 1658 e Mapp. 1689

RELAZIONE STATO LEGITTIMO

REL.S.L.

NOVEMBRE 2025



ABA - ALESSANDRO BUCCI ARCHITETTI
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237
segreteria@alessandrobucciarchitetti.it
www.alessandrobucciarchitetti.it



PROGETTAZIONE RETI SOTTOSERVIZI

SIE engineering
Per. Ind. Secondo Ambrosani
via Covignano n.215 - 47923 Rimini (RN)
tel. 0541 778457
info@sierimini.it



Via Ravennana 254/B - 47122 Forlì (FC)
cell. 338 1544058 - email: danteneri70@gmail.com
Albo Ing. Forlì-Cesena n° 1766
P.IVA 03113180404
C.F. NREDNT70C15D704X



STUDIO ASSOCIATO ENERGIA
Ing. Daniele Tassinari
Viale Marconi, 30/3 - 48018 Faenza (RA)
Tel. +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301

Pratiche precedenti

Delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Convenzione Urbanistica in data 01.03.2010, registrata a Lugo il 18.03.2010 n. 430 Serie 1T e trascritta Ravenna il 19.03.2010 N. Reg. Gen. 5025 e N. Reg. Part 2993

Introduzione

La determinazione/ricostruzione della storia urbanistica-edilizia del compendio immobiliare è stata reperita mediante la relazione tecnica integrata a firma dell'Arch. Valentina Mazzotti allegata all'atto di compravendita rep. 11158/8783 del 7.10.2025 tra Euro Investimenti s.r.l. e Commercianti Indipendenti Associati soc. coop. a r.l.

L'analisi critica dei precedenti edilizi e dei titoli abilitativi susseguitisi nel tempo ha consentito di ricostruire in modo puntuale l'evoluzione dell'area oggetto di intervento. Dallo studio condotto emerge una sostanziale coerenza tra quanto documentato nei diversi atti autorizzativi e la situazione attuale, senza evidenziare modifiche significative nei parametri urbanistici ed edilizi.

Le lievi differenze riscontrate riguardano esclusivamente alcune tramezzature interne e pareti di arredo non più presenti, presumibilmente a causa del naturale degrado dei materiali e del conseguente stato di collabenza. Tali variazioni, di natura non strutturale, non comportano alcuna incidenza sulle caratteristiche statiche o sismiche dell'edificio, né determinano situazioni di rischio per la sicurezza o la stabilità del manufatto.

Ai sensi dell'art. 10bis comma 5 della LR 15/2013, la verifica dello stato legittimo si è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione prevista nella variante al piano di recupero, cui la presente è parte integrante.

Nel complesso, il quadro che emerge può considerarsi coerente e conforme alle previsioni progettuali originarie, costituendo una base legittima dei parametri urbanistici per la proposta di variante oggetto della presente relazione.

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

Premessa:

Per chiarezza, di seguito si allega la mappa dell'area oggetto della relazione tecnica integrata con l'individuazione dei tre fabbricati ivi ubicati identificati con i numeri 1), 2) e 3) al fine di citarli separatamente nella perizia, se necessario.

- 1) Censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 103, particella 1658, subalterno 1, categoria D/8 (precedentemente identificata con foglio 103, particella 85, subalterno 23);
- 2) Censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 103, particella 1658, subalterno 2, categoria D/8;
- 3) Censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 103, particella 1689, subalterno 1, categoria C/2.



Direzione Provinciale di Bareano Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore D.SSA LUCIA CAMPANELLA

Via 101 170793/20/3

Comune (RA) 1060
Togliatto 101/8

Scala originale 1:2000
Dimensione cartina 778.000 x 556.000 m

18-Giu-2025 10 12 27
Protocollo pratica 170793/2025

A.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

Io sottoscritta:

Arch. Valentina Mazzotti nata ad Alfonsine (RA) il 03.08.1973, domicilio professionale Viale Marconi, 24, 48018, Faenza (RA), tel/cell 347 0139666, pec: valentinamazzotti@pec.it, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 429,

incaricata da:

Sig. Luigi Emiliani, nato a Lugo (RA) il 31/07/1951, residente in Via Mariotti 56, 48022, Lugo (RA) C.F. MLNLGU51L31E730L, in qualità di Legale Rappresentante della Società Euro Investimenti s.r.l. con sede a Bagnacavallo (RA), Via Nazario Sauro 6/2,

in relazione agli immobili inseriti in un'area ubicata a Lugo compresa tra Via Acquacalda e Via Macello Vecchio, censiti al Catasto dei Fabbricati di Ravenna, foglio 103, particella 1658, subalterno 1, 2 e particella 1689, sub 1.

Si procede di seguito alla verifica di conformità catastale ed edilizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Dati catastali completi degli immobili, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di Ravenna (allegati alla relazione):

1) Immobile sito in:

Comune: Lugo;

Provincia: Ravenna;

Via Macello Vecchio;

Censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 103, particella 1658, subalterno 1, categoria D/8 (precedentemente identificata con foglio 103, particella 85, subalterno 23);

2) Immobile sito in:

Comune: Lugo;

Provincia: Ravenna;

Via A. Acquacalda n. 3;

Censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 103, particella 1658, subalterno 2, categoria D/8;

3) Immobile sito in:

Comune: Lugo;

Provincia: Ravenna;

Via Macello Vecchio n. 15;

Censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 103, particella 1689, subalterno 1, categoria C/2.

2. Sopralluogo eseguito in data 23 luglio 2025.

A seguito di quanto rilevato dai documenti in atto al Catasto dei Fabbricati di Ravenna, planimetrie depositate il 21/01/2005 n. RA0009905, il 14/12/2005 n. RA0172531 ed il 25/06/2008 n. RA0098678 (allegate alla presente relazione), verificate con visura del 18/06/2025 e da verifica eseguita in loco, premesso che il sopralluogo è stato possibile nei fabbricati precedentemente denominati 1) e 2) e solo parzialmente nell'edificio 3) in quanto pericolante, alla data della presente:

DICHIARO

ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal DL 21 maggio 2010 n. 78 che i sopra riportati dati catastali e la sopra indicata planimetria catastale allegata al presente atto

SONO CONFORMI

allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia. Si segnalano lievi difformità di alcune tramezzature non presenti nello stato dei luoghi, indicate in giallo nelle planimetrie catastali di seguito allegate.

Data: 18/06/2025 - n. T58661 - Richiedente: MNTLNE94D57H199P

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ravenna	Dichiarazione protocollo n. RA0009905 del 21/01/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo Via Macello Vecchio civ. <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 103 Particella: 85 Subalterno: 23 </td> <td style="width: 50%;"> Compilata da: Frontali Domenico Isritto all'albo: Geometri Prov. Ravenna N. 1237 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 103 Particella: 85 Subalterno: 23	Compilata da: Frontali Domenico Isritto all'albo: Geometri Prov. Ravenna N. 1237
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 103 Particella: 85 Subalterno: 23	Compilata da: Frontali Domenico Isritto all'albo: Geometri Prov. Ravenna N. 1237		

Scheda n. 1
Scala 1: 500

LEGENDA	
1	MAGAZZINO GRANO
2	PENSILINE
3	BOX PESA
7	AREA LAVAGGIO OFFICINA

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2025 - Comune di LUGO (E730) - < Foglio 103 - Particella 1658 - Subalterno 1 >

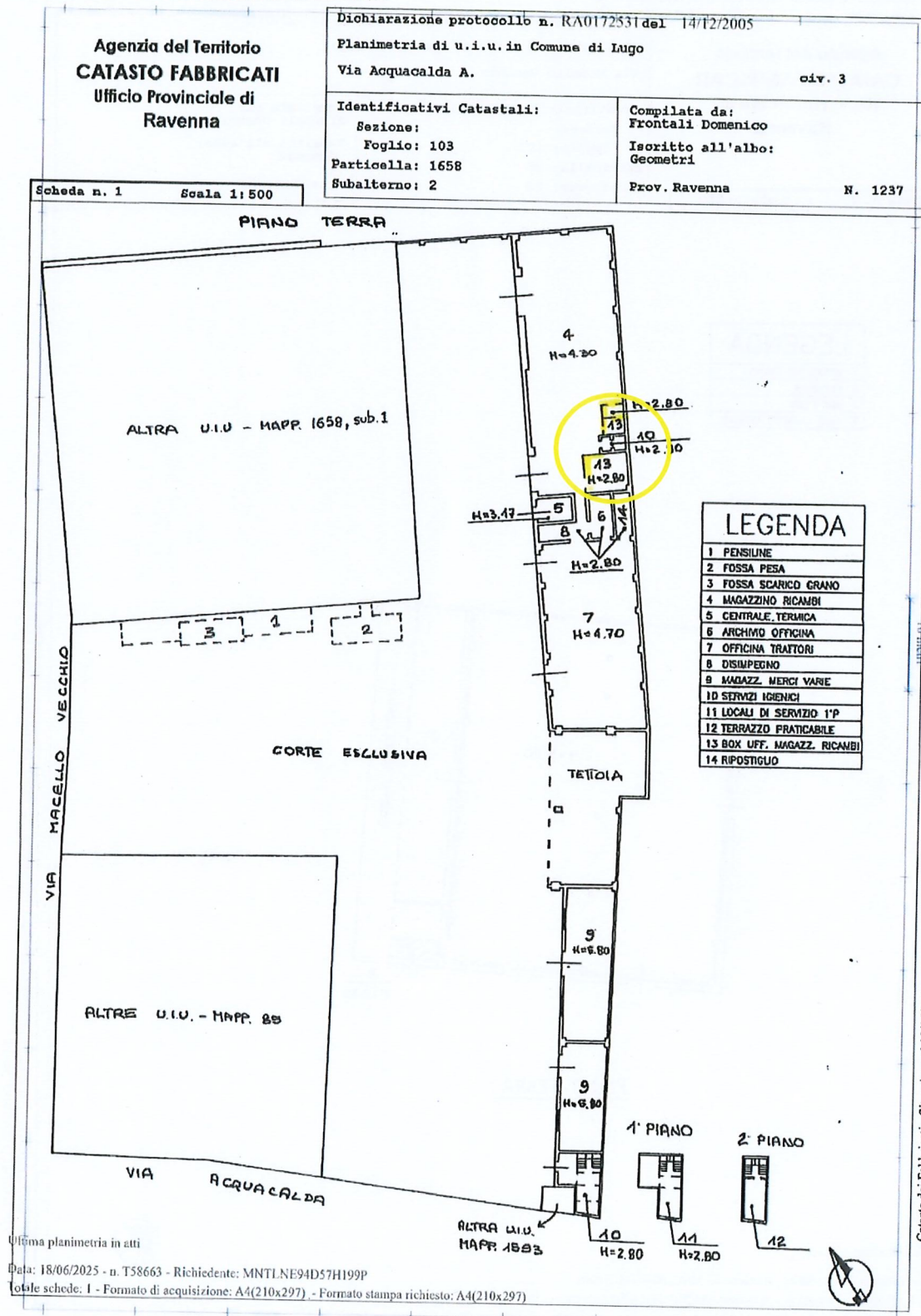
VIA MACELLO VECCHIO Piano T

Ultima planimetria in atti

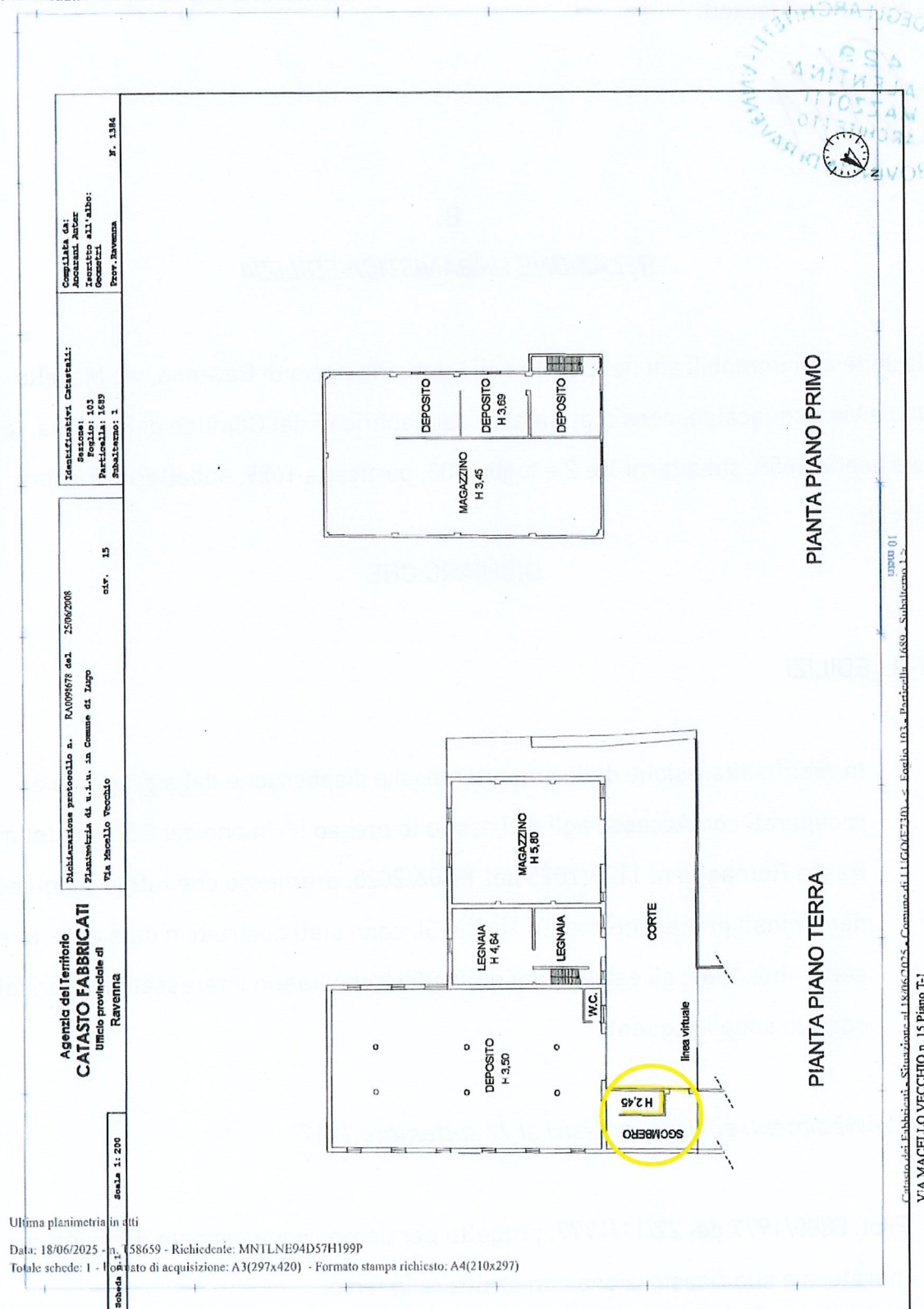
Data: 18/06/2025 - n. T58661 - Richiedente: MNTLNE94D57H199P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Edificio 1): le difformità delle tramezzature non presenti allo stato dei luoghi sono segnalate in giallo.



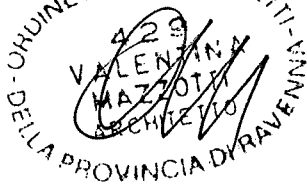
Edificio 2): le difformità delle tramezzature non presenti allo stato dei luoghi sono segnalate in giallo.



Edificio 1): la sagoma del proservizio crollato è segnalata in giallo.

Faenza, 30/08/2025

Arch. Valentina Mazzotti



B.

RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In relazione agli immobili siti nel Comune di Lugo, Provincia di Ravenna, via Macello Vecchio e Via Acquacalda, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio 103, particella 1658, subalterni 1 e 2 e foglio 103, particella 1689, subalterno 1 sopra identificati,

DICHIARO CHE

A. TITOLI EDILIZI

- I. In merito alla visione di documenti messi a disposizione dalla proprietà e recuperati con **Accesso agli Atti** eseguito presso L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1128/2025 del 18/06/2025, premesso che tutti e tre gli edifici, denominati precedentemente 1), 2) e 3), sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, gli estremi dei titoli edilizi che hanno interessato i fabbricati in oggetto sono i seguenti:

1. *Provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967*
 - o Prot. 8880/1977 del 22/11/1977: progetto per demolizione parziale di recinzione in muratura e sua ricostruzione con struttura in ferro;
 - o Prot. 189/1976 del 22/01/1976: progetto per modifiche di fabbricato esistente;
 - o Prot. 10951/1979 del 18/12/1979: progetto per demolizione capannone e realizzazione pensilina;

- Prot. 3552/1983 del 05/05/1983: progetto di demolizione muro di confine e ricostruzione recinzione;
- Sanatoria n. 704, Prot. 3862/1986 del 17/03/1986 con rilascio del 28/06/1988: con rilascio del relativo Condono edilizio;
- P.E. n. 610/1987, Prot. 9288/1987 del 03/07/1987: demolizione pensilina su Via Macello Vecchio;
- P.E. n. 995/1987, Prot. 15865/1987 del 19/01/1987: opere di ristrutturazione generale dell'edificio di rappresentanza;
- Prot. 6492/1988 del 25/06/1988: variante alla pratica prot. 15865/1987;
- P.E. n. 41/1989, Prot. 933/1989 del 09/03/1989: variante alle pratiche prot. 15865/1987 e prot. 6492/1988;
- Prot. 16464/1989 del 10/10/1989: variante alle pratiche prot. 15865/1987, prot. 6492/1988, prot. 933/1989;
- P.E. n. 1074/1989, Prot. 21422/1989 del 15/12/1989 e C.E. del 16/02/1990: variante in corso d'opera alle pratiche prot. 15865/1987, prot. 6492/1988, prot. 933/1989, prot. 16464/1989;
- Prot. n. 18361/1992 del 17/08/1992: abitabilità della pratica 21422/1989;
- Prot. n. 18362/1992 del 17/08/1992: abitabilità riferita alle pratiche n. 15865, 6492 e 933;
- P.E. n. 285/1993, Prot. 24120 del 09/10/1993;
- P.E. n. 932/1994, Prot. 26840 del 11/10/1994;
- P.E. n. 933/1994, Prot. 26769 del 08/10/1994;
- P.E. n. 637/1994, C.E. Prot. 18079 del 30/06/1994;
- P.E. n. 370/1994, Prot. n. 11620/1994, C.E. n. 19536 del 14/07/1994 e successivi rinnovi P.E. n. 677/1997, Prot. 20695 del 15/10/1997 e P.E. n. 705/2000, Prot. n. 2436 del 05/09/2000: tali pratiche edilizie si riferiscono esclusivamente all'abitazione adiacente al fabbricato 3) censito al Fg. 103 map. 1689, sub 1, e non all'edificio in oggetto. Nel contempo è l'unica pratica edilizia in cui appare la planimetria dell'edificio 3) seppur non essendo oggetto di intervento;
- P.E. n. 609/1998, Prot. 16759/1998 del 17/06/1998, C.E. del 17/07/1998: Allargamento porte di ingresso, completa di fine lavori;

- P.E. n. 624/2005, Prot. n. 29786/2005 del 19/10/2005: demolizione parziale di edificio esistente, completa di fine lavori.

Si specifica che le pratiche sopra elencate sono state indicate in ordine temporale ma fanno riferimento ognuna ad uno o più edifici tra quelli in oggetto.

B. AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

In relazione agli immobili di cui alla presente relazione sono stati pervenuti i seguenti Certificati di Agibilità:

- Prot. n. 18361/1992 del 17/08/1992: abitabilità della pratica 21422/1989 (riferita all'ingresso carrabile su Via Macello Vecchio ed ad una porzione dell'edificio 2));
- Prot. n. 18362/1992 del 17/08/1992: abitabilità riferita alle pratiche n. 15865, 6492 e 933 (riferita ad una porzione dell'edificio 2)).

C. ULTERIORI VERIFICHE, NOTE E OSSERVAZIONI

In relazione agli immobili di cui alla presente relazione si specifica che non è stato eseguito un rilievo plano-altimetrico dalla scrivente. Per valutare la conformità edilizia ci si è basati su un sopralluogo con valutazione dello stato dei luoghi a vista, eseguito il 23 luglio 2025 e misurazioni a campione, oltre alla presa visione di un rilievo planimetrico elaborato dallo Studio Topografico Faenza del Geom.-. Nevio Kristancic datato febbraio /2025.

Si specifica inoltre che il fabbricato 3) attualmente non risulta interamente visitabile in quanto collabente in varie parti, per cui la rispondenza è stata valutata da una analisi dei prospetti e dalla visione interna dei locali percepita dalle forature.

D. CORRISPONDENZA

Edificio 1): l'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali sopra descritte, è corrispondente agli elaborati grafici allegati alla Sanatoria n. 704, Prot. 3862/1986 del 17/03/1986 con rilascio del 28/06/1988, ed alla P.E. n. 609/1998, Prot. 16759/1998 del 17/06/1998, C.E. del 17/07/1998 che si allegano 12 di seguito.

Si segnala che l'intervento di tamponamento evidenziato nella pratica prot. 16464/1989, oggi non presente, fu chiesto di archiviare all'interno della stessa procedura edilizia per cui lo stato dei luoghi risulta conforme.

Edificio 3): l'immobile, la cui costruzione è antecedente al 1967, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali sopra descritte, è corrispondente agli elaborati grafici catastali, non risultano pratiche edilizie che lo interessano.

Difficoltà rilevate: si segnala (come evidenziato nell'elaborato catastale) il crollo di un proservizio (denominato "sgombero"), probabilmente dovuto allo stato crollante generale che caratterizza il fabbricato.

Relativamente a tutti i corpi di fabbrica in oggetto, si specifica che si ritiene che le difficoltà riscontrate (smontaggio elementi di arredo e crolli di pertinenze) non determinano la necessità di regolarizzazione sismica/strutturale ai sensi della L.R. 15/2013 e successive modifiche e disposizioni della L.R. 23/2004 e L105/2024, in quanto non rientranti nell'elenco degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (L.R. 19/2008). Si specifica inoltre che il crollo della pensilina a sbalzo non reca pregiudizio per la sicurezza e stabilità della costruzione principale (edificio 2) anche in considerazione del fatto che la sua mancata presenza riduce i carichi che gravano sulla parete dell'edificio. Allo stesso modo, il crollo del proservizio, non essendo stato ammorsato all'edificio principale durante la sua esistenza, non ha comportato danni al fabbricato oggi ancora presente (edificio 3), tra l'altro caratterizzato da una condizione generalizzata di degrado e precarietà.

Si segnala inoltre che l'area dell'ex Consorzio Agrario in Via Acquacalda angolo Vicolo Macello è ricompresa in un **Piano di recupero (P.E. 51/08, prot. gen. N. 2420 del 28/01/08)**, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. **52 del 20 aprile 2009** e regolamentato da convenzione urbanistica del **01/03/2010**. A seguito di una verifica con gli Uffici Amministrativi preposti, la convenzione risulta tuttora vigente in forza delle numerose

proroghe di legge che si sono succedute negli anni (Legge n. 98/2013, Legge n. 120/2020, Legge n. 51/2022 e ss.mm.ii.), le quali ne hanno prorogato la validità al **01/03/2029**.

Allegati:

- Planimetrie catastali.

Faenza, 30/08/2025





Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore D. SSA LUCIA CAMPANELLA

Via tel. (0543) 70793/20/5

Comune: (RA) LUGO
Foglio: 103 S

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 770 000 x 556 000 m.

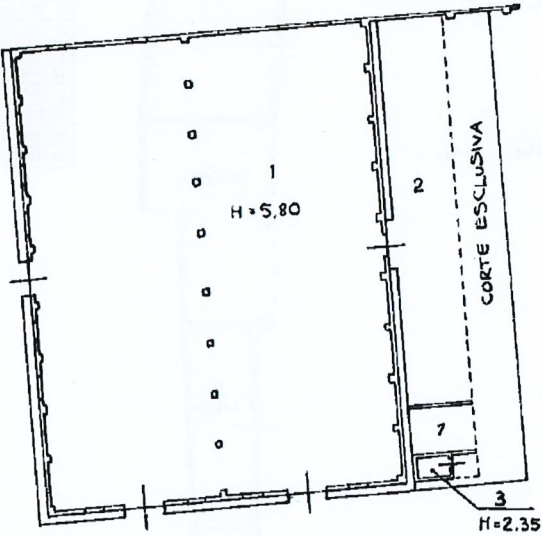
18-Giu-2025 10 12 27
Protocollo pratica T70793/2025

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0009905 del 21/01/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo	
Via Macello Vecchio civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Frontali Domenico
Foglio: 103	Isritto all'albo:
Particella: 85	Geometri
Subalterno: 23	Prov. Ravenna N. 1237

Scheda n. 1 Scala 1: 500

LEGENDA	
1	MAGAZZINO GRANO
2	PENSILINE
3	BOX PESA
7	AREA LAVAGGIO OFFICINA



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna**

Dichiarazione protocollo n. RA0172531 del 14/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugo

Via Acquacalda A.

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 103

Particella: 1658

Subalterno: 2

Compilata da:

Frontali Domenico

Isoritto all'albo:
Geometri

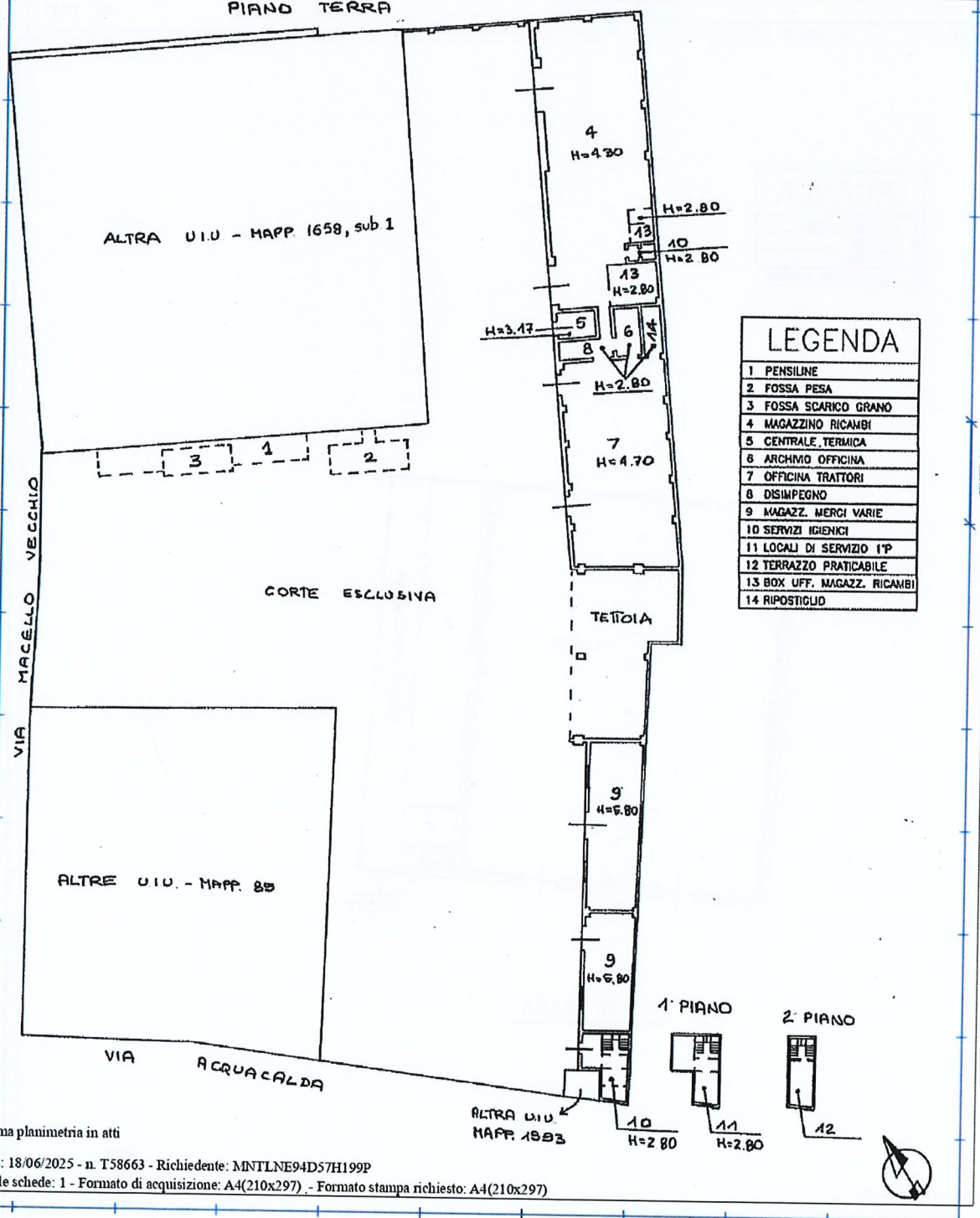
Prov. Ravenna

N. 1237

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



LEGENDA

1	PENSILINE
2	FOSSA PESA
3	FOSSA SCARICO GRANO
4	MAGAZZINO RICAMBI
5	CENTRALE, TERMICA
6	ARCHIVO OFFICINA
7	OFFICINA TRATTORI
8	DISIMPEGNO
9	MAGAZZ. MERCI VARIE
10	SERVIZI IGIENICI
11	LOCALI DI SERVIZIO 1°P
12	TERRAZZO PRATICABILE
13	BOX UFF. MAGAZZ. RICAMBI
14	RIPOSTIGLIO

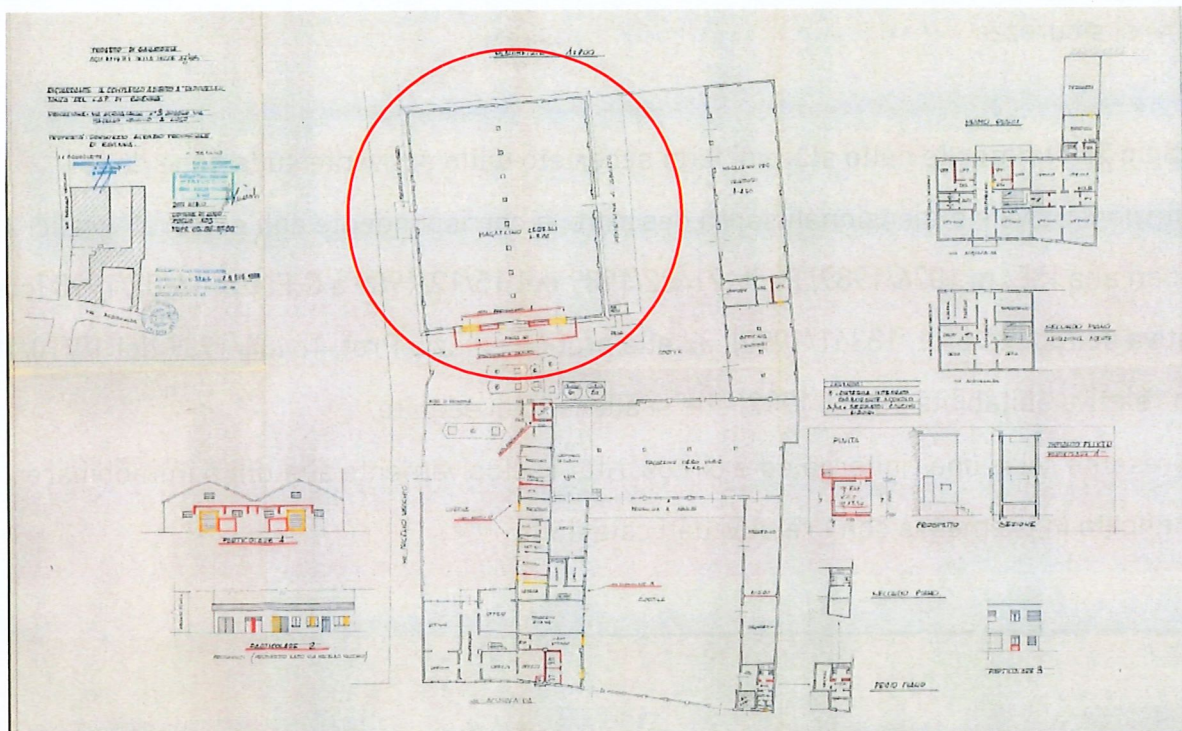
Ultima planimetria in atti

Data: 18/06/2025 - n. T58663 - Richiedente: MNTLNE94D57H199P

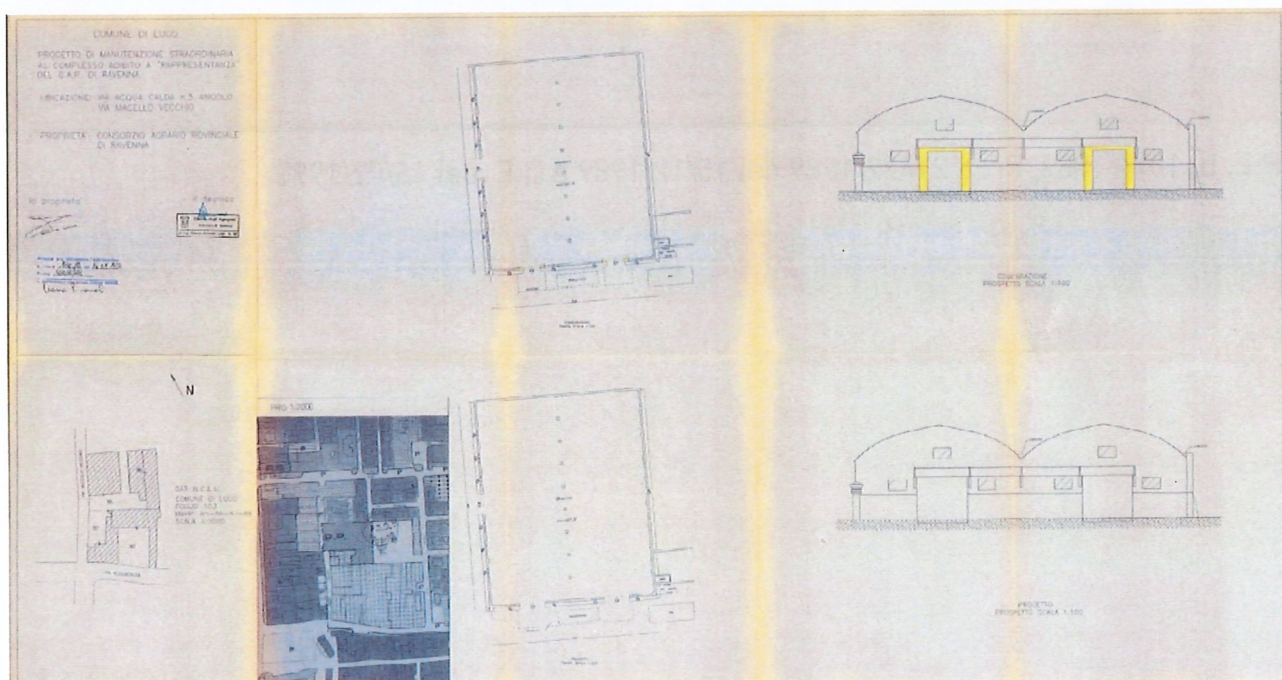
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2025 - Comune di LUGO(E/730) - < Foglio 103 - Particella 1658 - Subalterno 2 >
VIA ALBERTINO ACQUACALDA n. 3 Piano T-1 - 2

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare identificata in premessa con i relativi dati catastali.



Sanatoria n. 704, Prot. 3862/1986 del 17/03/1986 con rilascio del 28/06/1988



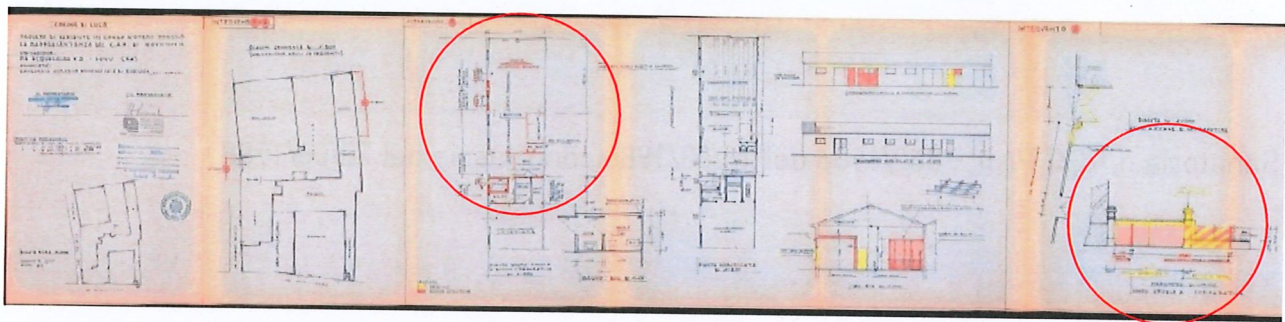
P.E. n. 609/1998, Prot. 16759/1998 del 17/06/1998, C.E. del 17/07/1998

Diffomità rilevate: nella planimetria non si legge la proiezione della pensilina attualmente presente lungo il fianco del fabbricato, probabilmente per un errore grafico [art. 19 bis LR 23/2004 lettera e)], mentre è presente la proiezione della pensilina sul fronte dell'edificio¹⁹

che invece ad oggi non risulta presente, probabilmente crollata dopo il 1998 anni, visto lo stato precario generale in cui versano gli edifici, e successivamente rimossa dal sito per motivi di sicurezza

Edificio 2): l'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali sopra descritte, è corrispondente agli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1074/1989, Prot. 21422/1989 del 15/12/1989 e C.E. del 16/02/1990 (con relativa abitabilità prot. 18361/1992), ed alla pratica edilizia Prot. 16464/1989 del 10/10/1989 (con relativa abitabilità 18362/1992) che si allegano di seguito.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare identificata in premessa con i relativi dati catastali.



P.E. n. 1074/1989, Prot. 21422/1989 del 15/12/1989 e C.E. del 16/02/1990

