

## RELAZIONE TECNICA INTEGRATA.

### A) Attestazione di conformità catastale.

Io sottoscritto Arch. Mauro Ioli, nato a Santarcangelo di Romagna il 06.03.1955, con Studio professionale a Santarcangelo di Romagna, via Ugo Braschi n.67, telefono 0541 625166, PEC: [mauro.ioli@archiworldpec.it](mailto:mauro.ioli@archiworldpec.it) , iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini, al n.159;

incaricato da:

Arch. Enrico Sabatini, Direttore U.O. Attività Tecniche Rimini, dell'Azienda USL della Romagna con sede in Ravenna, PEC: [attivitategniche Rimini@pec.auslromagna.it](mailto:attivitategniche Rimini@pec.auslromagna.it) , in qualità di rappresentante della proprietà;

in relazione all'antico immobile denominato Palazzo Giangi-Docci posto fra via Dei Nobili e via Pio Massani, nel centro storico del Comune di Santarcangelo di Romagna, su appezzamento distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 19 con la particella 287. Il bene è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 19 con la particella 287 sub 9, Categoria F/4.

L'immobile per la quota di tre/quarti è di proprietà dell'Azienda USL della Romagna con sede in Ravenna e per la restante quota pari a un/quarto, del Comune di Santarcangelo di Romagna.

Identificazione catastale.

#### 1) Dati catastali rilevati dal Catasto dei Fabbricati di Santarcangelo di Romagna.

- Immobile sito in località Capoluogo – centro storico;
- Comune di Santarcangelo di Romagna;
- Provincia di Rimini;
- Via Dei Nobili n.5 – via Pio Massani;
- Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 19 con la particella 287 sub 9, Categoria F/4.

Si precisa che nella Categoria F sono registrate “funzioni di interesse collettivo. In Catasto vengono censiti anche i <beni comuni non censibili> che sono strumentali all'utilizzo delle unità immobiliari urbane, inoltre sono censite per finalità inventariali civilistiche, con categorie <fittizie> del gruppo F, senza attribuzione di rendita catastale, anche particolari unità immobiliari che, per loro natura o condizione edilizia,

non hanno capacità di produrre reddito – aree urbane inedificate, unità in corso di costruzione, eccetera”. Come quella in esame.

- 2) Descrizione dell’immobile, come verificato nel corso di sopralluogo in data 14.04.2022 alla presenza dei Rappresentanti degli Enti proprietari.

Si rimanda alla “Relazione di stima del fabbricato denominato Palazzo Gangi-Docci, posto fra via Dei Nobili e via Pio Massani, Comune di Santarcangelo di Romagna”, datata 09.09.2022 e oggetto di Verbale di Giuramento Cron. 1194/2023 del 05.06.2023, presso il Tribunale di Rimini, a firma del sottoscritto.

Ciò premesso, così dichiaro,

ai sensi dell’articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 21.05.2010, n.78, che i sopra riportati dati catastali sono conformi allo stato di fatto dello storico fabbricato, sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

Santarcangelo di Romagna, 14.09.2023

Arch. Mauro Ioli



#### B) Relazione urbanistica edilizia.

In relazione all’immobile denominato Palazzo Gangi-Docci posto fra via Dei Nobili e via Pio Massani, nel centro storico del Comune di Santarcangelo di Romagna, su appezzamento distinto al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 19 con la particella 287, distinto al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 19 con la particella 287 sub 9, Categoria F/4, dichiaro che

- 1) “Palazzo Gangi-Docci riveste senza dubbio interesse storico-artistico, dal momento che nel suo complesso, con l’apparato di ornati e spazi per l’agio della famiglia proprietaria da un lato e, a contrasto, la rustica semplicità degli annessi di servizio (cantine, cucine, ecc.) funzionali all’efficienza della macchina residenziale, rappresenta una preziosa testimonianza di cultura abitativa nobiliare di impianto seicentesco su preesistenze, successivamente arricchita, sino alle soglie dell’età contemporanea, secondo un senso dinastico della

proprietà.” [Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell’Emilia-Romagna, del 05.02.2007, emesso ai sensi degli artt.10-12 del D. Lgs. 42/2004. Ministero per i Beni e le Attività Culturali].

Pertanto il fabbricato è stato certamente costruito in data anteriore al 01.09.1967.

- 2) In epoca contemporanea il fabbricato è stato oggetto dei seguenti atti tecnici e amministrativi.
  - Concessione Edilizia n.89 del 24.07.1987, rilasciata dal Comune di Santarcangelo di Romagna, per “il restauro e consolidamento del tetto di Palazzo Docci”;
  - “Parere favorevole” ai criteri d’intervento dei “lavori di consolidamento di Palazzo Docci”, rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ravenna con prot. n.11428 del 13.11.1986;
  - <Certificato ai sensi dell’art.28 Legge 02.02.1974, n.64, “Provvedimenti per l’edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche”>, prot. generale n.4233 del 23.09.1988, Autorizzazione n.4231/6396 (prot. sismico), rilasciato dal Servizio Circondariale Difesa del Suolo, risorse idriche e forestali di Rimini;
  - “Certificato di Regolare Esecuzione” dell’Ufficio Tecnico del Comune di Santarcangelo di Romagna, del 08.11.1988, riportante queste informazioni: opere edili; lavori urgenti di consolidamento del Palazzo Docci – opere strutturali copertura; Impresa Sacchetti Quarto di Santarcangelo di Romagna (FO); Progetto in data 15.05.1986 redatto dall’Ufficio Tecnico Comunale approvato dal C.C. con Delibera n.208 del 21.05.1986;
  - Deliberazione del Consiglio Comunale di Santarcangelo di Romagna, del 21.05.1986 n.208, di oggetto: lavori urgenti di consolidamento del Palazzo Docci, prot. n.9127 del 18.06.1986, pubblicata e controllata;
- 3) Condoni e sanatorie edilizie: gli Enti proprietari mi dichiarano che non ne sussistono.
- 4) Agibilità/Abitabilità: in relazione all’immobile di cui alla presente Relazione non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Corrispondenza.

L’immobile storico e di interesse documentale e edilizio denominato Palazzo Giangi-Docci, nel centro storico del Comune di Santarcangelo di Romagna, nello stato di fatto accertato dal sottoscritto sulla base delle valutazioni visive e del sopralluogo del 14.04.2022, appare corrispondente alla documentazione catastale un tempo descritta

dalle planimetrie depositate il 23.12.1953 presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santarcangelo di Romagna, a firma del Geom. Ettore Moroni, rappresentanti le Unità Immobiliari, tutte soppresse, distinte come di seguito:

- Foglio 19, n.287 sub 2, prot. n.2549;
- Foglio 19, n.287 sub 3, prot. n.2548;
- Foglio 19, n.287 sub 5, prot. n.2551;
- Foglio 19, n.287 sub 6, prot. n.2550;
- Foglio 19, n.287 sub 7, prot. n.2547;
- Foglio 19, n.287 sub 8, prot. n.2552;

che tuttavia oggi appaiono, sul posto e almeno in parte, molto degradate, nel senso che alcuni manufatti edilizi che compongono le elencate unità immobiliari, cioè porzioni di rampe scale, pareti e divisori, risultano crollati e disastriati rispetto alla loro originaria consistenza. Ne consegue una corrispondenza catastale in parte approssimativa a quella edilizia che si rinviene sul posto, condizione che si ritiene giustificata dalla vetustà dell'immobile e dell'effettiva mancanza di titoli legittimativi di età moderna.

Oggi il palazzo è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 19, particella n.287 sub 9, Categoria F/4 (Unità in corso di definizione).

E comunque le precisate decadenze non hanno alterato le dimensioni volumetriche del complesso e le sue superfici in pianta. Del resto il fabbricato è talmente antico e fatiscente che ogni forma di sua trasformazione e ristrutturazione dovrà passare per il necessario rilascio di autorizzazioni e permessi di intervento che ne legittimeranno la consistenza edilizia, la funzionalità tipologica interna e le caratteristiche di riutilizzo nell'ambito delle vigenti normative tecniche.

La presente Relazione Tecnica Integrata riguarda ed è circoscritta esclusivamente al complesso immobiliare denominato Palazzo Gangi-Docci qui descritto con i suoi dati catastali e le sue caratteristiche tecniche.

Santarcangelo di Romagna, 14.09.2023

Arch. Mauro Ioli

