

# COMUNE DI FERRARA

PROGRAMMA SPECIALE D'AREA

L.R. n. 30 Agosto 1996

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

"OFFICINE METALLURGICHE LUX"

Viale Volano n. 69- FERRARA

NUOVE RESIDENZE

PROPRIETA'

**IMMOBILIARE ADELE s.r.l.**

69,Viale Volano  
44121 FERRARA

PROGETTAZIONE URBANISTICA  
E PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

**GAE AULENTI ARCHITETTI ASSOCIATI**

ARCH. GAE AULENTI  
ARCH. MARCO BUFFONI  
ARCH. FRANCESCA FENAROLI  
ARCH. VITTORIA MASSA  
4, PIAZZA SAN MARCO  
20121 MILANO

PROGETTAZIONE URBANISTICA  
E PROJECT MANAGEMENT

**ING. FRANCESCO MASCELLANI**

6, P.TTA COMBATTENTI  
44121 FERRARA

RICERCA STORICA E CONSULENZA

**ARCH. BARBARA PAZI**

75, Via Palestro  
44121 FERRARA

INDAGINI GEOLOGICHE ED AMBIENTALI

**DOTT. GEOL. THOMAS VERONESE**

10,Via Roma  
44021 CODIGORO (FE)

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

LA PROPRIETA'

OGGETTO

**PROGETTO: RELAZIONE DI PREVISIONE DEI REQUISITI DI  
RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI**

scala :

-

cod. file :

PP-N02

data emissione :

27.05.2011

aggiornamento :

-

				rif.	progetto	eseguito da:	
						MASCELLANI	
				disegno:			agg.
				<b>N02</b>			-

## **RELAZIONE di PREVISIONE dei REQUISITI di RENDIMENTO ENERGETICO degli EDIFICI**

Gli edifici oggetto del Piano Urbanistico in oggetto sono stati progettati dal punto urbanistico (e lo saranno nelle successive fasi di progettazione dal punto edilizio) in modo da soddisfare i seguenti requisiti di rendimento energetico previsti nel Regolamento Edilizio vigente:

- 1) Requisito Volontario 1.1 "Orientamento dell'Edificio": non soddisfatto in quanto l'orientamento degli edifici è stato determinato dalle superiori esigenze delle BB.AA. per consentire la realizzazione di cunei visivi verso le Mura Estensi;
- 2) Requisito Cogente 1.2 "Protezione dal Sole": la conformazione dell'intervento e della vegetazione non consentono la protezione delle ombre portate, per cui il requisito verrà soddisfatto per i serramenti maggiormente esposti all'irraggiamento solare mediante sistemi di schermature mobili, mentre per le superfici opache il requisito verrà soddisfatto con la realizzazione di facciate ventilate, il tutto secondo quanto previsto dal punto 6.4.1 allegato alla D.G.R. 20 settembre 2010, n. 1362;
- 3) Requisito Volontario 1.3 "Inerzia Termica": non soddisfatto in quanto l'adozione delle facciate ventilate rende non agevole la realizzazione di questo requisito;
- 4) Requisito Cogente 1.4 "Isolamento Termico": per tutti le superfici disperdenti, siano esse chiusure opache o trasparenti, verranno soddisfatti i requisiti minimi previsti dalla D.G.R. 20 settembre 2010, n. 1362;
- 5) Requisito Cogente 1.5 "Indice di Prestazione Energetica dell'Edificio": gli edifici verranno realizzati in Classe Energetica "A", così come definita nel Regolamento Edilizio vigente;
- 6) Requisito Volontario 2.1 "Ventilazione Meccanica": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 7) Requisito Cogente 2.2 "Impianti Centralizzati di Produzione del Calore": requisito soddisfatto in quanto viene previsto il collegamento al Teleriscaldamento Cittadino;
- 8) Requisito Cogente 2.3 "Sistemi di Produzione di Calore ad Alto Rendimento": requisito soddisfatto in quanto viene previsto il collegamento al Teleriscaldamento Cittadino;
- 9) Requisito Cogente 2.4 "Contabilizzazione Energetica": requisito soddisfatto in quanto verranno previsti per ogni unità immobiliare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore;
- 10) Requisito Cogente 2.5 "Regolazione Locale della Temperatura dell'Aria": requisito soddisfatto in quanto nei singoli locale o zone uniformi verranno previsti dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (ad esempio valvole termostatiche sui corpi radianti);
- 11) Requisito Volontario 2.6 "Sistemi a bassa temperatura": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;

- 12) Requisito Cogente 2.7 "Inquinamento Luminoso": requisito soddisfatto in quanto i corpi illuminati esterni saranno conformi alla L.R. 19/2003 del 22 settembre 2003 ed alla Direttiva Regionale n. 2263 del 29 dicembre 2005;
- 13) Requisito Volontario 2.8 "Allacciamento Acqua Calda per Elettrodomestici": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 14) Requisito Cogente 2.9 "Dispositivi per la Gestione ed il Controllo degli Edifici (BACS)": requisito soddisfatto in quanto verranno previsti dispositivi classificati come efficienza di tipo almeno C secondo la definizione del Regolamento Edilizio;
- 15) Requisito Cogente 3.1 "Impianti Solari Termici": requisito soddisfatto in quanto il previsto collegamento alla rete del Teleriscaldamento Cittadino comporta la non obbligatorietà di installazione di pannelli solari per la produzione di almeno il 50 % del fabbisogno di acqua calda sanitaria, pannelli solari non installabili per superiori esigenze delle BB.AA. nell'ambito della tutela delle Mura Estensi;
- 16) Requisito Cogente 3.2 "Solare Fotovoltaico": requisito soddisfatto in quanto il previsto collegamento alla rete del Teleriscaldamento Cittadino comporta la non obbligatorietà di installazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di almeno 1 Kw di energia elettrica per unità immobiliare<sup>1</sup>, pannelli solari non installabili per superiori esigenze delle BB.AA. nell'ambito della tutela delle Mura Estensi;
- 17) Requisito Volontario 3.3 "Sistemi Solari Passivi": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 18) Requisito Volontario 4.2 "Recupero Acque Piovane": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 19) Requisito Volontario 4.3 "Recupero Acque Grigie": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 20) Requisito Volontario 4.4 "Controllo degli Agenti Inquinanti": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 21) Requisito Volontario 4.5 "Materiali Ecosostenibili": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 22) Requisito Volontario 4.6 "Inquinamento Elettromagnetico Interno ed Esterno": requisito non soddisfatto, anche se nelle successive fasi della progettazione se ne potrà valutare l'adozione;
- 23) Requisito Volontario 4.7 "Tetti Verdi": requisito soddisfatto, in quanto le terrazze di sommità sono state previste del tipo a tetto verde.

---

<sup>1</sup> Come da indicazione HERA allegata;

**Francesco Mascellani**

**Da:** Pretto Monica [Monica.Pretto@gruppohera.it]

**Inviato:** lunedì 14 marzo 2011 11:38

**A:** ing. Francesco Mascellani

**Cc:** Cis Stefano; Canella Mauro

**Oggetto:** R: Allacciamento TLR Viale Volano 69

Gentile Ing. Mascellani,  
sulla base della informazioni riportate in calce, abbiamo elaborato una ipotesi di preventivo di spesa nel quale saranno evidenziati i contributi per i lavori per estensione rete lungo la Via Volano e il contestuale allacciamento dei fabbricati, oggetto dell'intervento edilizio.

**Dati in ingresso per la determinazione del contributo di allacciamento:**

-Unica sottostazione con unico scambiatore da 700 kW;  
-Fornitura di n. 30 misuratori fiscali di energia da installare nei moduli satellitari (di Vostra fornitura) e conseguente attivazione di n. 30 contratti di fornitura individuali.

-----> **Contributo allacciamento: 40.000,00 Euro IVA esclusa (10%)**

**Dati in ingresso per la determinazione del contributo per estensione rete lungo Via Volano:**

-Fornitura e posa di 300 metri di doppio tubo preisolato DN50 (idoneo a soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio/impianto).

-----> **Contributo per estensione rete: 105.000,00 Euro IVA esclusa (10%)**

**Considerazioni:**

- 1- Il contributo di allacciamento è calcolato in modo forfettario in funzione della richiesta di potenza;
- 2- L'estensione di rete segue, invece, un criterio di calcolo basato sulla redditività dell'investimento.

L'importo di spesa proposto per l'estensione di rete corrisponde all'ipotesi più onerosa per Voi. A fronte di una richiesta ufficiale, però, l'azienda, redige una scheda costi/benefici, che normalmente porta a riconoscere sconti rilevanti per il Cliente.

3-per l'utilizzo del calore del teleriscaldamento per il condizionamento estivo, l'Azienda è disponibile al dialogo/confronto. Tuttavia, ad oggi, non siamo in grado di redigere un'offerta economica strutturata, poiché l'attività non è stata standardizzata.

4- ai sensi del comma 20, 21, 22 dell'Allegato 2 della DGR 1362/2010, l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento **dispensa dall'obbligo** di realizzare gli impianti a fonte rinnovabile (fotovoltaico e solare termico).

Nel rimanere a disposizione, porgiamo cordiali saluti.  
Monica Pretto



Ing. Monica Pretto  
Gestione Impianti Energia  
Hera S.p.A. Struttura operativa territoriale di Ferrara  
Tel. 0532-780445 (Voip 78445)  
Cell. 328-7163724  
e-mail [monica.pretto@gruppohera.it](mailto:monica.pretto@gruppohera.it)

**Da:** Ing. Francesco Mascellani [mailto:ing@francescomascellani.com]

**Inviato:** giovedì 3 marzo 2011 10.49

**A:** Pretto Monica; Cis Stefano

**Oggetto:** I: Allacciamento TLR Viale Volano 69

Non avendo ricevuto ad oggi notizie in merito all'oggetto, mi permetto di re-inoltrare la mail del 25 febbraio u.s., con cortese richiesta di un cenno di riscontro.

Cordiali saluti.

Ing. Francesco Mascellani

Mob. 335-370629

**Da:** Ing. Francesco Mascellani [mailto:ing@francescomascellani.com]

**Inviato:** martedì 15 febbraio 2011 11:58

**A:** monica.pretto@gruppohera.it

**Cc:** stefano.cis@gruppohera.it

**Oggetto:** Allacciamento TLR Viale Volano 69

Gentilissima Sig.ra Pretto,

facendo seguito al colloquio telefonico odierno con il sig. Cis, che legge per conoscenza, ed al sopralluogo in data 12/5/2009 presso l'immobile in oggetto (richiesta di preventivo allacciamento al TLR a mezzo fax del 04/05/2009), sono ad informarla di quanto segue.

Per l'area di Viale Volano 69 (oggi stabilimento Officine Metallurgica LUX) è in corso di presentazione da parte della Immobiliare Adele srl, proprietaria dell'immobile, un Piano Urbanistico che prevede la demolizione di tutto l'esistente e la costruzione di nuovi fabbricati ad uso residenziale.

Il ritardo di questi quasi due anni è stato causato da verifiche in corso con la Soprintendenza BB.AA., che ora paiono positivamente risolte.

Come noto per l'area in esame non vi è obbligo di allacciamento al TLR, ma solo di predisposizione, tuttavia la Proprietà desidera vagliare approfonditamente la possibilità di effettivo allacciamento alla rete, cosa che è evidentemente funzione del costo economico dello stesso.

In considerazione del fatto che quello che stiamo mettendo a punto è un planivolumetrico urbanistico non siamo tuttavia in grado di compilare il vostro modulo di richiesta tipo, in quanto i numerosi dati in esso richiesti sono per lo più funzione di un progetto di più approfondito grado rispetto a quello in corso di redazione.

10/05/2011