

IMMOBILE “ex Oratorio San Giovanni in Pastino - lotto 6”
Comune di Ozzano dell’Emilia (BO) – Località Tolara – via Tolara di Sopra

Coordinate geografiche: LAT. 44.407734; LONG. 11.467667



TIPOLOGIA IMMOBILE

Il complesso “Ex Oratorio di San Giovanni di Pastino”, con relativa corte pertinenziale, è situato in posizione collinare in pregevole contesto paesaggistico nel Comune di Ozzano Emilia, località Tolara, via Tolara di Sopra, a circa 1 km dal Centro Visite Villa Torre e a 4,5 Km dalla via Emilia.

Gli immobili - ex oratorio, abitazione e stalla, tutti in disuso e pericolanti - sono pervenuti all’Università nel 1965 attraverso l’acquisto dall’Opera Pia dei Poveri Vergognosi.

Il podere, di configurazione irregolare e di notevole superficie, è caratterizzato - in parte - da calanchi verso nord e a sud da ampio terreno in leggera pendenza.

DESCRIZIONE ANALITICA

La casa colonica, attualmente in stato precario, è una costruzione elevata in muratura mista, con solai e tetto con orditura in legno vista, manto di tegole curve su tavolato. In passato era destinata ad abitazione del colono, composta di ampio ingresso, ampia cucina e cantina, al piano terreno; di tre camere di sottotetto e di due granai al primo piano.

Gli ambienti hanno pavimenti in cotto, serramenti ed infissi di tipo economico, verniciati.

La stalla con soprastante fienile, complessivamente in stato di rudere, era una costruzione elevata in muratura mista di mattoni bolognesi al grezzo, solai con orditura di legno, in vista, o con putrelle e voltini, tetto pure con orditura di legno e manto di coppi su tavolato;

L'ex oratorio, privo di copertura e con due muri perimetrali distaccati, era una costruzione a due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, elevato in muratura mista, con facciate intonacate, solai e tetto con orditura di legno in vista, manto di coppi su tavellonato.

Comprendeva due abitazioni rurali: una composta di cucina al piano terreno, tre camere al primo piano e cantina all'interrato e l'altra composta di camera e cucina al piano terreno e camera al primo piano. Al piano interrato dovrebbero esserci i resti, ancora interrati, di quella che probabilmente era la originaria cripta (fonte: Soprintendenza Provinciale di Bologna)

Attualmente esistono anche le macerie di un precedente corpo unito all'oratorio, ricoperto dalla vegetazione e della consistenza di un unico vano, destinato a camerone per il ricovero degli attrezzi.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Gli immobili sono privi del certificato di abitabilità

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Gli Attestati di Certificazione Energetica N. 02949-099175-2011 e N. 02949-099196-2011 rilasciati il 29/11/2011 definiscono il complesso di classe energetica NON DETERMINABILE in quanto privo di impianto termico; indice di prestazione energetica. Valore Non determinabile.

SUPERFICIE COMMERCIALE

totale superficie commerciale: circa mq 664

totale superficie terreni: circa mq 26.700 (ha 2,67)

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI:

Immobile	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Rendita Catastale	Superficie catastale
Unità collabente – ex oratorio	46	39	3	F/2	=	=
Unità collabente – ex oratorio	46	39	4	F/2	=	=
Unità collabente – casa colonica	46	39	5	F/2	=	=
Unità collabente – stalla con soprastante fienile	46	39	6	F/2	=	=
area urbana	46	39	7	F/1	=	3817

CATASTO TERRENI:

Foglio 46 particella 42 / porzione di 22.000 mq

Foglio 46 particella 56 / porzione di 4.700 mq

NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI:

4 + area urbana

DATA DI COSTRUZIONE

L'oratorio riportato già in un disegno del 1578, è stato eretto nel luogo ove sorgeva una pieve del XII sec. già denominata "Pieve de Pasteno"; gli altri edifici sono più recenti, probabilmente risalenti al dopo guerra.

STATO MANUTENTIVO

Gli immobili si presentano come ruderi e avvolti da fitta vegetazione: la casa colonica è l'unica rimasta integra, ma con pericolose fessurazioni; la stalla-fienile è raso al suolo, mentre dell'ex oratorio sono rimaste le pareti perimetrali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Con successivi Decreti n. 243 in data 29.3.2004 e n. 2160 in data 22.2.2010, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha dichiarato il complesso, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 46 Mappale 39 Sub 3, 4, 5, 6, 7 (già individuati al Catasto Terreni al Foglio 46 Particelle 39, 40, 53, 77), di interesse culturale particolarmente importante (artt.10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 22.1.2004 n.42) e, vista la destinazione d'uso prevista ad attività culturali, ricettive, terziario e a residenza anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire, ha autorizzato l'alienazione ai sensi dell'art. 56 c.1 lett. b) del D.Lgs. 42/04, alle seguenti condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione ai sensi dell'art.56 c.4-ter del D.Lgs. 42/04:

"1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;

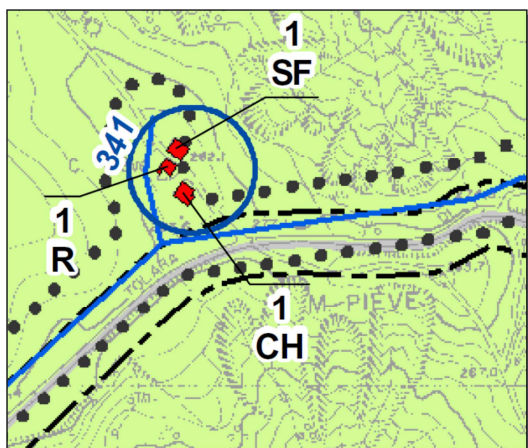
2. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21 comma 4 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i."

INFORMAZIONI TERRITORIALI DI TIPO URBANISTICO

La zona è inserita nel Piano Strutturale Comunale di Ozzano dell'Emilia all'interno della categoria "Assetto Territorio Rurale" e più specificamente nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico e fa anche parte del Progetto di Rete Ecologica di cui al Nodo Complesso Provinciale del Parco dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa.

E' gravata da vincoli di natura storico-architettonica per la tutela delle risorse storico-culturali di cui all'art.10 del D.Lgs.42/2004 e per la tutela delle zone di interesse storico-testimoniale delle partecipanze e da vincoli di natura paesaggistico-ambientale, in quanto limite del sistema collinare in zona di particolare interesse e di importanza comunitaria (SIC IT 4550001).

Il PSC del Comune, individua la Pieve nell'elenco al numero 14 dell'art. 2.13 riguardante l'individuazione degli immobili tutelati con specifico decreto a norma del D.Lgs. 42/2004 .



Legenda relativa allo stralcio della TAV. 2.1 per individuazione degli edifici di valore storico-documentale:

1R: 1 residenza

1 CH: 1 chiesa (Nota Bene)

1 Sf: stalla fienile

341: classificazione edificio - Comune di Ozzano dell'Emilia

Per gli immobili in esame, il PSC stabilisce e indica nella tav. 2.1 la relativa categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per tali immobili le categorie di tutela previste, ai sensi dell'art. A-9 della LR 20/, sono esclusivamente:

“restauro scientifico” (RS), come definiti nell'Allegato alla LR 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico;

“restauro e risanamento conservativo” (RRC), come definiti nell'Allegato alla LR 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

La categoria di tutela attribuita a questi immobili è contenuto proprio del PSC, pertanto qualsiasi eventuale variazione dovrà seguire la procedura di variante al PSC.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE - precisa per ogni categoria di tutela, di cui al precedente punto, le modalità e i criteri di intervento compatibili. La disciplina sugli interventi effettuabili che interessano la corte colonica sono elencate al **CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI**.

Si riporta l' Art. 4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati – comma 19, interessante paragrafo riguardante le potenziali destinazioni d'uso dell'ex oratorio (sub. 3 e 4), in quanto gli altri due edifici, la casa colonica e il fabbricato accessori, hanno un ampio ventaglio di destinazioni e sono regolati al successivo **CAPO 4.6**

19. Oratori privati.

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato e negli oratori isolati, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali oratori, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso (ad esempio luoghi di studio o di soggiorno), purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.

NB: Tali vincoli urbanistici sono subordinati e allineati con quanto indicato dal decreto di vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che, come indicato nella pagina seguente, permette destinazioni compatibili con quelle residenziali, in particolare per l'ex chiesa, purché "...compatibili con il carattere storico e artistico del bene..".

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

Per gli edifici che sono stati riconosciuti negli elaborati cartografici (TAV. Oz-RUE.1.1a/b e TAV. Oz- RUE.1.2a/b) di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, REC, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.2 per ciascuna categoria di tutela.

Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente). Per gli immobili ricadenti all'interno delle zone "B" e "C" del Parco regionale dei Gessi bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa le destinazioni ammissibili devono essere inoltre non in contrasto con le Norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco (PTP).

Tavola cambi d'uso

Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
a) Edifici a tipologia abitativa (R)	a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere e simili), b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f8. E' ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. Il cambio d'uso (CD) verso l'uso a1 è ammesso alle seguenti condizioni: per ciascun edificio è ammesso ricavare più unità immobiliari fino a un massimo pari al numero intero che risulta dividendo la superficie (Su + Sa) preesistente per 130, con arrotondamento matematico, e comunque entro un massimo di quattro. E' ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente. Per gli edifici ricadenti nell'ambito del Parco Regionale il frazionamento in un numero di unità immobiliari superiore a quello preesistente è regolato dalle norme del Parco (PTP)
b) Edifici a tipologia promiscua a corpo unico comprendenti l'abitazione colonica e la stalla-fienile (RSF)	Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i medesimi limiti. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle buccature originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non è ammesso il tamponamento o trapianamento dei porticati.
c) Stalle-fienili, Mulini (SF, M)	Sono ammessi gli stessi usi di cui alla lettera a) con i medesimi limiti. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle

	caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, purché restino leggibili gli elementi strutturali originari. Non è ammesso il tamponamento né il trapianamento dei porticati e dovranno essere eliminate le tamponature e trapianamenti incongrui di epoca recente.
d) Stalle, tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), fienili prevalentemente chiusi, pro-servizi minori quali forni e porcilaie (S, F, ACC)	E' ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ricoveri attrezzi, vani di servizio). Per le tettoie aperte e caselle è ammesso il tamponamento purché restino leggibili le caratteristiche tipologiche e strutturali originarie.
e) Edifici produttivi: opifici, caseifici, essiccatoi, fornaci (PR)	b2, b3, b4, b5 (limitatamente a servizi alla persona: centri benessere e simili), b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, c1, e1, e2, d5, d6, d7, f6. E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio.
f) Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica (volume di sagoma maggiore di 1000 mc.) (VP)	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b13, b15, b16, e1, e2, d7, f8. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria; e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la superficie (Su + Sa) preesistente per 200, con arrotondamento matematico.
g) Edifici religiosi (CH, CU)	b4, b10.1, b10.2; per i piccoli oratori privati si rimanda all'art. 4.1.4 comma 19.

SERVITU'

Il podere in vendita è attraversato da servitù passiva di

- Acquedotto
- Elettrodotta
- Passaggio: quest'ultimo interno al caseggiato, a favore del Fondo Pivani ed insistente sui mappali 39, 42 e 56, in conseguenza del rogito notarile in data 7.3.1986 Rogante Dott. Dante Taglioli Rep. n. 5736, registrato il 25.3.1986 al n.8667 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 11.4.1986 n. 11402 e n. 8653/particolare.

PREZZO BASE ASTA

415.000 €



EX EDIFICIO DI CULTO



EDIFICIO COLONICO



VISTA PANORAMICA VERSO OVEST DEL LOTTO DI TERRENO (parte del mappale 42) E RELATIVA STRADA PODERALE
SOGGETTA A SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL FONDO PIVANI



VISTA DELLA PORZIONE DI PARTICELLA 42 DA ALIENARE

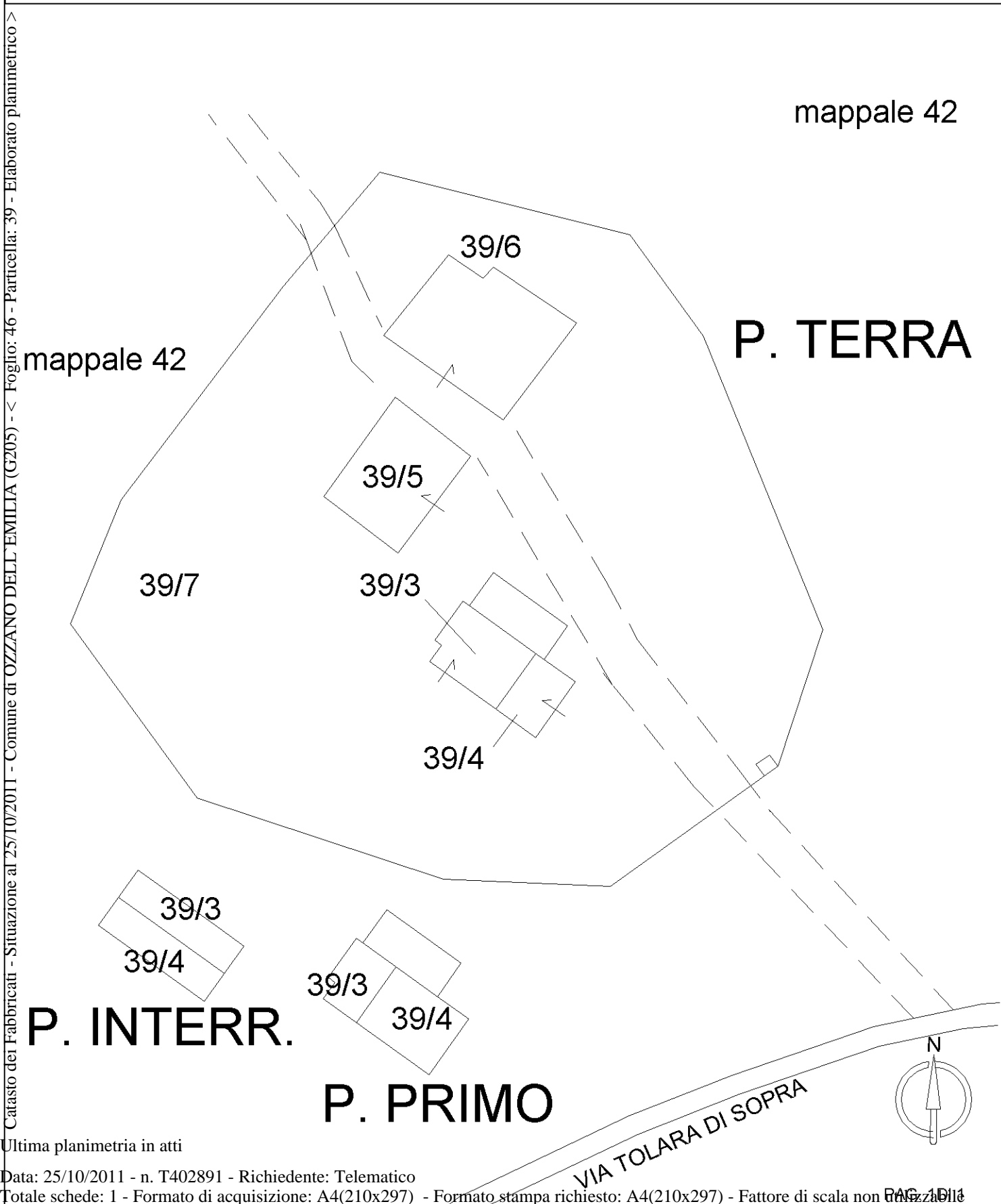


PUNTO DI SCATTO DALLA STRADA PODERALE VERSO NORD

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Miraglia Andrea	
Iscritto all'albo: Perito Edile Dipendente Pubbl:	
Prov.	N.

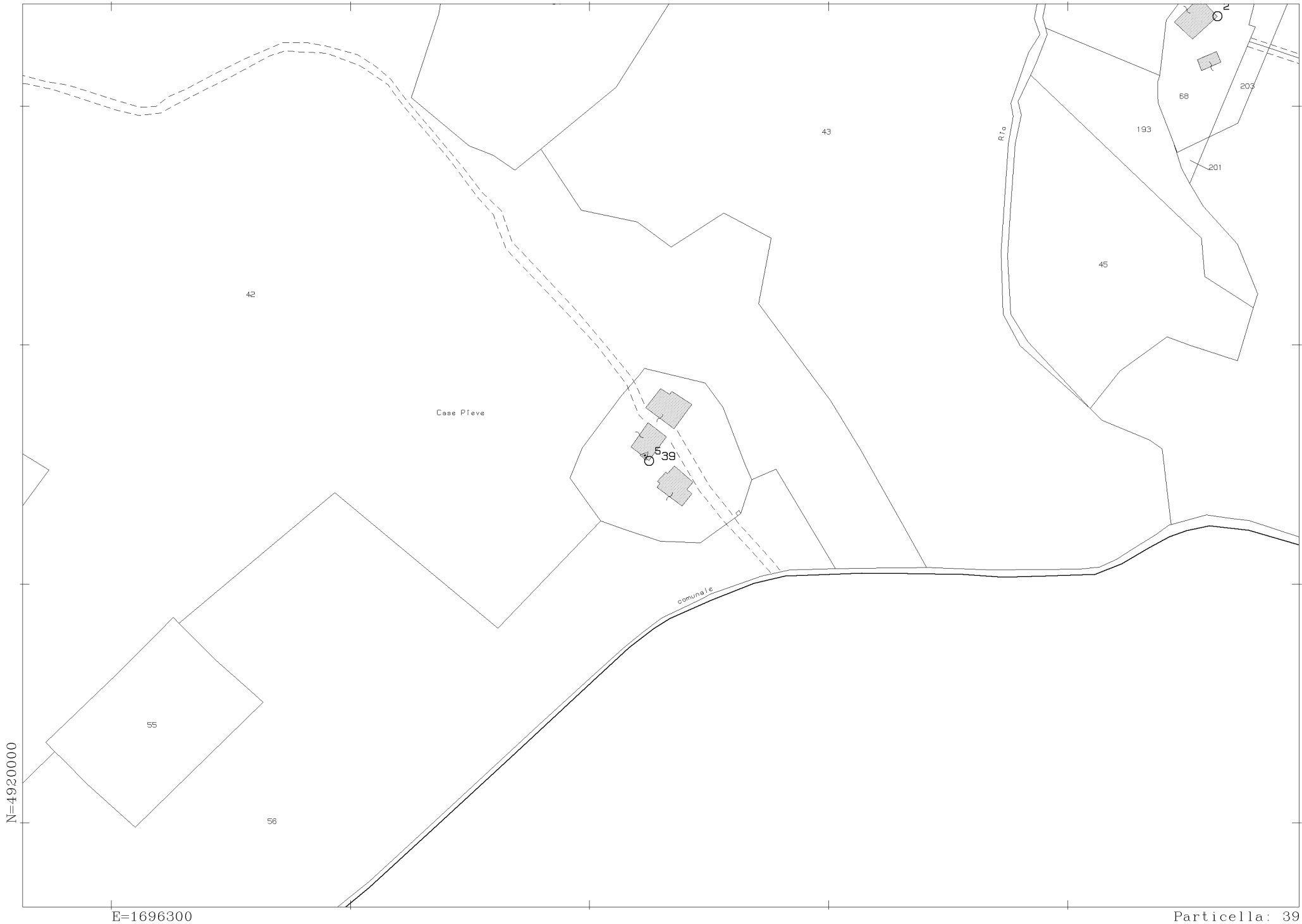
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna**

Comune di Ozzano Dell'emilia		Protocollo n. BO0241710 del 12/07/2011	
Sezione:	Foglio: 46	Particella: 39	Tipo Mappale n. 177344 del 04/05/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2011 - Comune di OZZANO DELL'EMILIA (G205) - < Foglio: 46 - Particella: 39 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



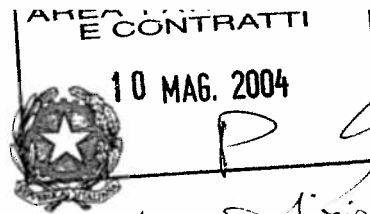
Comune: OZZANO DELL'EMILIA
Foglio: 46

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Ott-2011 17:13
Prot. n. T400914/2011



**COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FOGLIO N: 46**



COMUNE DI BOLOGNA
MESSI NOTIFICATORI

19646 04

Zona SIT01 - SIT01
Data Arrivo 30.04.2004

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

243 Ar. Tola

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna

Il Soprintendente Regionale

ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITÀ DI BOLOGNA		
PROTOCOLLO		
Titolo.....	Classe.....	Fascicolo.....
N.30394	07 MAG. 2004	
UOR OPEC	CC	RPA

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368;

VISTO il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali;

VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 7 settembre 2000 n. 283;

VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 29 dicembre 2000, n. 441;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;

VISTA la richiesta di alienazione del bene denominato "complesso dell'ex Oratorio di S. Giovanni di Pastino", sito nel Comune di Ozzano dell'Emilia (BO), da parte della proprietà: Università degli Studi di Bologna, pervenuta il 27.10.03 ed integrata il 16.02.04;

VISTO che il bene denominato "complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino", situato in provincia di Bologna, comune di Ozzano dell'Emilia, Via Tolara di Sopra, segnato in Catasto al Foglio n. 46, particelle n. 39, 40, 53 e 77 come dall' unita planimetria catastale, riveste interesse particolarmente importante ai sensi del citato Decreto Legislativo 490/1999 in quanto *pregevole complesso architettonico costituito da un oratorio e da due edifici rurali inseriti in un sito dal notevole valore paesaggistico. L'oratorio riportato già in un disegno del 1578, è stato eretto nel luogo ove sorgeva una pieve del XII sec. già denominata "Plebe de Pasteno"; una lapide in facciata datata 1883, ricorda le fasi storiche dell'edificio. L'edificio ad aula unica coperto con tetto a capanna parzialmente crollato, con elegante cornice di coronamento, presenta una facciata in mattoni intonacata dotata di ingresso centrale sormontato dai resti di un'apertura oculare. Al piano interrato vi sono i resti, in parte ancora interrati, di quella che probabilmente era la originaria cripta.*

Dell'interessante complesso fanno parte due edifici in disuso di cui uno allo stato di rudere, destinati probabilmente ad abitazione colonica e a stalla. L'edificio ex casa colonica è realizzato in mattoni con diverse finiture, in particolare una parte risulta intonacata ed una parte del paramento murario presenta numerosi conci di pietra, probabilmente di riutilizzo. La copertura in avanzato stato di degrado è costituita da struttura lignea rivestita in coppi.

L'oratorio fin dal 1940 è stata ridotto ad uso profano e destinato ad abitazione, successivamente è stato abbandonato così come gli altri due edifici;

RITENUTO che l'immobile è da considerarsi assoggettato "ipso jure", ai sensi dell'art. 5 del citato Decreto Legislativo 490/1999, alle disposizioni di tutela contenute nel decreto stesso, in quanto proprietà di Ente Pubblico;

VISTA la nota prot. n. 2482 del 13.02.04, a firma del funzionario responsabile dell'istruttoria, con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia, esaminata la documentazione presentata, ha espresso il proprio parere in merito alla richiesta di autorizzazione all'alienazione;





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna

AUTORIZZA

L'alienazione del bene sopra individuato con le seguenti prescrizioni:

- tenuto conto dell'attuale stato di degrado dei beni, venga previsto ogni opportuno intervento di restauro, consolidamento e risanamento al fine di garantirne la buona conservazione. In particolare dovrà prioritariamente essere prevista la messa in sicurezza ed il ripristino delle strutture parzialmente crollate, nel rispetto dei volumi e della morfologia preesistente. I dissesti presenti andranno consolidati con l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali, compatibili con quelli esistenti. Si precisa che qualsiasi intervento di restauro dell'oratorio non dovrà prevedere la suddivisione degli spazi originari mediante l'utilizzo di elementi verticali o orizzontali, che dovrà essere conservata la configurazione volumetrica degli spazi stessi anche prevedendo la demolizione delle superfetazioni realizzate per la impropria destinazione a residenza ed inoltre non andrà rimosso alcun elemento di decorazione e di finitura rinvenuto. Le superfici dovranno essere oggetto di un intervento di conservazione da realizzare in seguito ad approfondite indagini stratigrafiche. Il restauro del complesso non dovrà avere inizio oltre dieci mesi dalla data del rogito di acquisizione e dovrà terminare non oltre i due anni dalla suddetta data. Non potranno essere modificate le linee di gronda, le coperture e le altezze esterne. Si precisa comunque, che dovranno essere mantenute le aperture originarie dei prospetti e ripristinate quelle tamponate impropriamente. Gli ambienti al piano interrato quasi sicuramente riferibili alla presenza di una cripta, dovranno essere oggetto di un accurato intervento che permetta la lettura degli spazi originari anche mediante una preventiva operazione di scavo delle strutture interrate;
- sia mantenuta la prevista destinazione d'uso ad attività culturali ed espositive e di supporto ad attività culturali (centro studi e documentazione, centro informazioni); con l'esclusione di tutte le altre destinazioni d'uso;
- sia mantenuta la possibilità di fruizione pubblica;
- sia prevista, nel contratto di alienazione, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del citato D.P.R. 283/2000.

RITENUTA inoltre l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante, ope legis sull'immobile, notificandolo al soggetto proprietario e trascrivendolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

DICHIARA

L'immobile denominato **complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino**, individuato in premessa e descritto nell'allegata planimetria catastale, presenta per i motivi sopra esposti interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1 lettera a) del citato Decreto Legislativo 490/1999, ed è, pertanto, da intendersi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna

Il presente provvedimento sarà notificato, in via amministrativa, al rappresentante della proprietà sopra individuata ed al Comune di **Ozzano dell'Emilia**;

A cura del Soprintendente Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna, esso verrà, quindi, trascritto nei confronti della proprietà come sopra indicata, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n.1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, li 29.03.04

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

Dott. Arch. Elio Garzillo

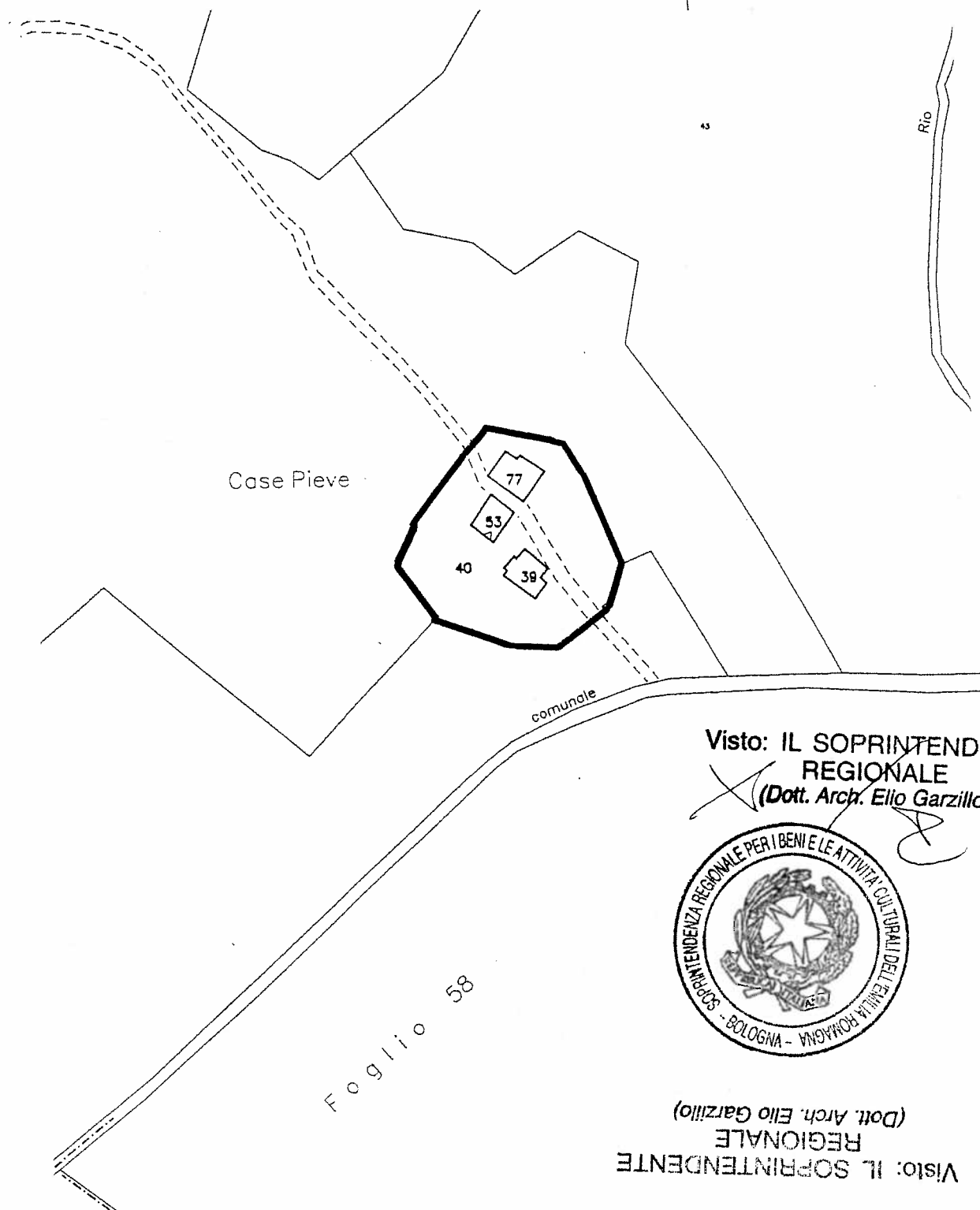




Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna

**Comune di Ozzano dell'Emilia (BO) – Complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino
censito in Catasto al Foglio 46, p.lle 39, 40, 53, 77**



Visto: IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(Dot. Arch. Elio Garzillo)



Visto: IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
(Dot. Arch. Elio Garzillo)



DIREZIONE
6 - MAR. 2010



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

IL DIRETTORE REGIONALE

N. 2160

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;

VISTO il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 e s.m.i. recante "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296." ed in particolare, l'art. 17, comma 3, lett. h);

VISTO il Decreto del Soprintendente Regionale n. 243 del 29.03.2004 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a, del D. Lgs. 490/99, ed autorizzata l'alienazione ai sensi del D.P.R. 283/2000, dell'immobile denominato **complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino**, sito in Via Tolara di sopra, provincia di Bologna, comune di Ozzano dell'Emilia, distinto catastalmente al N.C.T. al foglio 46 p.lle 39, 40, 53 e 77;

ESAMINATA la richiesta di revisione del D.S.R. sopra citato, presentata dall'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna -, con sede in Bologna - Via Zamboni, 33, proprietaria dell'immobile, relativa alle prescrizioni connesse all'autorizzazione all'alienazione;

VISTO che l'immobile è attualmente inutilizzato;

VISTE le motivazioni addotte dell'alienante finalizzate al recupero del bene;

VISTA la destinazione d'uso prevista ad attività culturali, ricettive, terziario e a residenza anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;

VISTE le precedenti ed attuali modalità di fruizione pubblica dell'immobile;

CONSIDERATO che dall'alienazione non deriva danno alla conservazione e alla pubblica fruizione;

CONSIDERATO che l'immobile sopra citato rimane sottoposto a tutte le disposizioni del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.;

DECRETA

la parziale rettifica del D.S.R. n. 243 del 29.03.2004 dell'immobile denominato "complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino", così come sopra individuato, per quanto relativo alle prescrizioni per l'autorizzazione all'alienazione, da intendersi sostituite con le seguenti condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione ai sensi dell'art. 56 comma 4-ter del D. Lgs. 42/04:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i. ;
2. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. ;

Rimane valido, ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il D.S.R. n. 243 del 29.03.2004 per quanto relativo alla dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile denominato **"complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino"**.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati ed al Comune nel cui territorio il bene si trova.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta del competente Istituto, presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971 n. 1034 e successive modificazioni, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, li **22-02-2010**

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



PZ

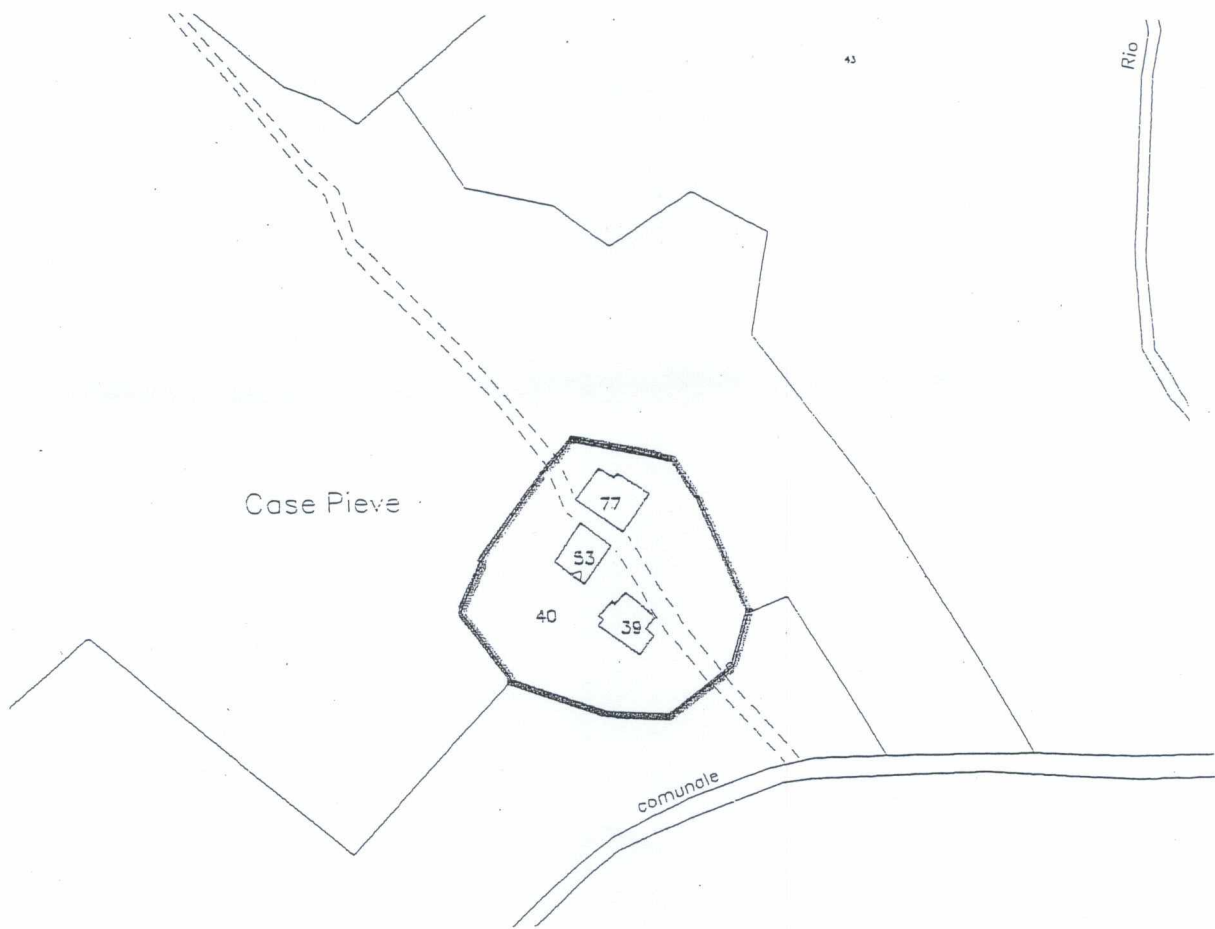


MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

Denominato	Complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino
provincia di	BOLOGNA
comune di	OZZANO dell'EMILIA
sito in	Via Tolara di Sopra
Distinto al catasto al	FG. 46 p.lle 39, 40, 53 e 77



VISTO

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco

PZ

VERBALE DI NOTIFICA

Su richiesta del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, in rappresentanza del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, io sottoscritto Messo del Comune di Bologna ho in data odierna notificato il presente provvedimento ministeriale (n°2160) relativo all'immobile denominato **Complesso ex Oratorio di San Giovanni di Pastino, sito in Comune di Ozzano dell'Emila (BO), Via Tolara di Sopra,**

ad **Alma Mater Studiorum-Università di Bologna, con sede in Via Zamboni, 33, Bologna,**

proprietaria per intero dell'immobile sopra indicato

consegnandolo oggi in una busta sigillata recante il numero cronologico della notificazione e le generalità del destinatario a MARIA GRAZIA FOLESANI
persona qualificatasi per ADDRETA' AU' UFFICIO in BOLOGNA
via..... ZAMBONI n. 33

data, 06/04/2010

IL RICEVENTE

.....

IL MESSO COMUNALE

PSI

COMUNE DI BOLOGNA
MESSI NOTIFICATORI

5399/10

Zona **IRNERIO - 1A**
Data Arrivo 19.03.2010
ALMA MATER STUDIORUM - UNI
VIA ZAMBONI 33



DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: G205 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
- » Indirizzo: VIA TOLARA DI SOPRA N.64
- » Piano-Interno:
- » Foglio-Particella-Sub: (46-39-5)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2252,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

RILASCIATO IL 29/11/2011
VALIDO FINO AL 29/11/2021

Pagina 1 di 3

CLASSE ENERGETICA



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)		LIMITE (kWh/m ² /anno)	
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{ill})	EP _{tot}	Non determinabile	EP _{tot-lim}	0,00
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv}	Non determinabile	EP _{inv-lim}	0,00
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs}	Non determinabile	EP _{acs-lim}	0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA _(non calcolata)	EP _{est}	0,00	EP _{est-lim}	0,00
ILLUMINAZIONE _(non calcolata)	EP _{ill}	0,00	EP _{ill-lim}	0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno	-	-	-

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

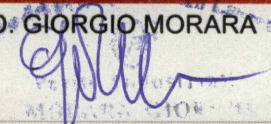
Timbro e Firma⁽¹⁾



TECNICI PREPOSTI

02610 PER.IND. GIORGIO MORARA

Timbro e Firma⁽²⁾



(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:

- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

(2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:

- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

02949-099196-2011



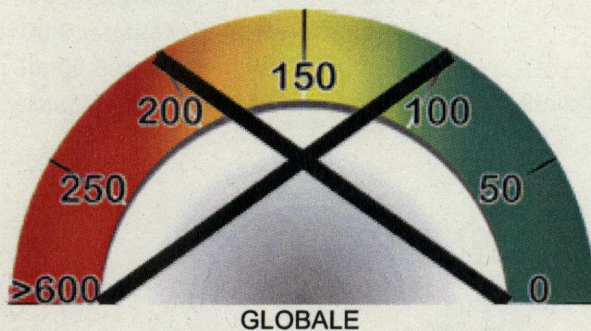
ATTESTATO NUMERO



GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 29/11/2011
VALIDO FINO AL 29/11/2021

Pagina 2 di 3



DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (per analogia costruttiva e metodo di calcolo analitico (all.8 punto 2.2 lett.b e 3.2 lett.a))
- » **Origine Dati:** Planimetria catastale
- » **Software di calcolo utilizzato:** EC601 V7-9.1 T(23/07/2009) N. 2

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 41629,72 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 0,00 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:** 0,00 kWh/ m²/anno Classe non determinabile
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 0,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 1113,33 kWh/anno
- » **Illuminazione:** 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Costruzione isolata - Villetta mono/bi/plurifamiliare
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Muratura portante
 - **Chiusure verticale opache:** Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,77 W/m²K - Media 1,62 W/m²K
 - **Chiusure di copertura opache:** Tetto in legno / 1,80 W/m²K - Media 1,65 W/m²K
 - **Chiusure di basamento:** Solaio in laterocemento / 2,00 W/m²K - Media 1,86 W/m²K
 - **Chiusure trasparenti:** gli infissi sono inesistenti / 0,00 W/m²K - Media 0,00 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):**
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Nessuno

02949-099196-2011

ATTESTATO
NUMERO

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Timbro e Firma⁽¹⁾



(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



ANNOTAZIONI

- 1) Gli infissi non sono quantificabili perchè inesistenti erosi dal tempo
- 2) Essendo la struttura collabente e pericolante necessita di un intervento di risanamento/ristrutturazione radicale. sarà in quella sede, ovvero in sede progettuale, che verranno prese in considerazione le migliorie applicabili ai fini della DAL 156/08 s.m.i. in considerazione della destinazione d'uso.

PROPRIETARIO

ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA
VIA ZAMBONI,33
40126 BOLOGNA (BO)
COD.FISC. 80007010376

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



Timbro e Firma⁽¹⁾

⁽¹⁾ Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

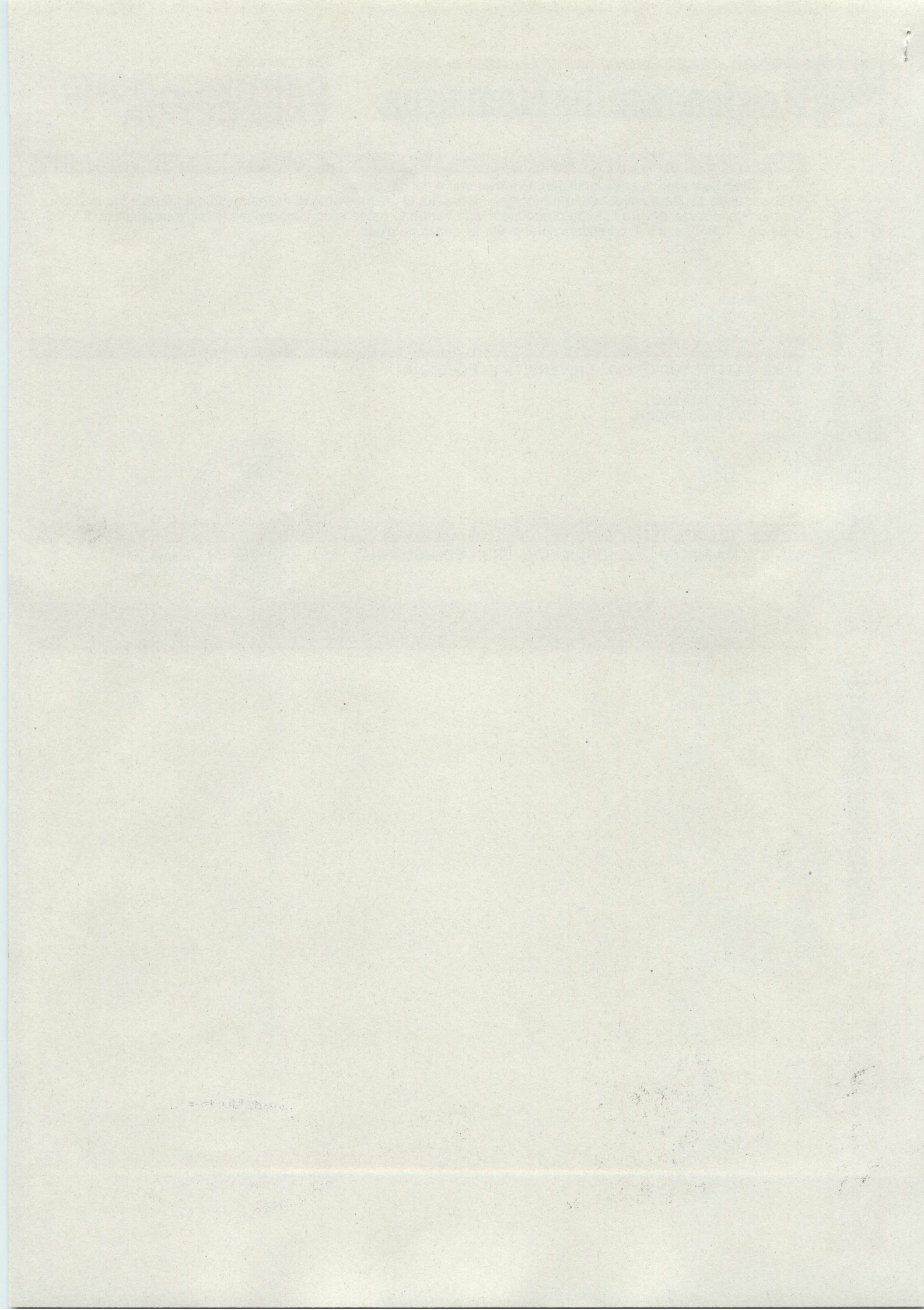
RILASCIATO IL 29/11/2011
VALIDO FINO AL 29/11/2021

Pagina 3 di 3

02949-099196-2011

ATTESTATO
NUMERO







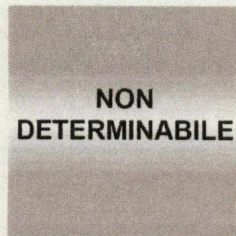
DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: G205 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
- » Indirizzo: VIA TOLARA DI SOPRA N.64
- » Piano-Interno:
- » Foglio-Particella-Sub: (46-39-3)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E4 - Edifici adibiti a mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto e assimilabili

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2252,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

CLASSE ENERGETICA



RILASCIATO IL 29/11/2011
VALIDO FINO AL 29/11/2021

Pagina 1 di 3

02949-099175-2011

ATTESTATO
NUMERO

INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ³ /anno)		LIMITE (kWh/m ³ /anno)	
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{il})	EP _{tot}	Non determinabile	EP _{tot-lim}	0,00
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv}	Non determinabile	EP _{inv-lim}	0,00
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs}	Non determinabile	EP _{acs-lim}	0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _{est}	0,00	EP _{est-lim}	0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _{il}	0,00	EP _{il-lim}	0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno	-	-	-

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Timbro e Firma⁽¹⁾

TECNICI PREPOSTI

02610 PER.IND. GIORGIO MORARA

Timbro e Firma⁽²⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato

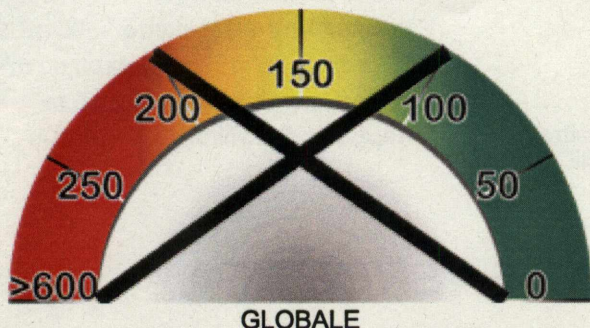
(2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 29/11/2011
VALIDO FINO AL 29/11/2021

Pagina 2 di 3



DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (per analogia costruttiva e metodo di calcolo analitico (all.8 punto 2.2 lett.b e 3.2 lett.a))
- » **Origine Dati:** Planimetria catastale
- » **Software di calcolo utilizzato:** EC601 V7-9.1 T(23/07/2009) N. 2

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 38412,50 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 0,00 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:** 0,00 kWh/ m²/anno Classe non determinabile
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 0,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 1113,33 kWh/anno
- » **Illuminazione:** 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Costruzione isolata - Villetta mono/bi/plurifamiliare
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Muratura portante
 - **Chiusure verticale opache:** Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,77 W/m²K - Media 1,62 W/m²K
 - **Chiusure di copertura opache:** non esiste più il tetto si presume fosse in legno / 1,80 W/m²K - Media 1,63 W/m²K
 - **Chiusure di basamento:** Solaio in laterocemento / 2,00 W/m²K - Media 1,84 W/m²K
 - **Chiusure trasparenti:** sono inesistenti logorate e murate / 0,00 W/m²K - Media 0,00 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):**
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Nessuno

02949-099175-2011

ATTESTATO
NUMERO



SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Timbro e Firma⁽¹⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
 - conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



ANNOTAZIONI

- 1) I Subalterni sono i n. 3 e 4 ma non sono fisicamente definibili per la collabenza della struttura si è pertanto proceduto ad un calcolo complessivo della Chiesa. Il presente programma non dava la possibilità di inserire i due subalterni.
- 2) il soffitto essendo crollato con il tempo non è dato sapere come fosse composto ma si è presupposto in legno
- 3) Essendo la struttura collabente e pericolante necessita di un intervento di risanamento/ristrutturazione radicale; sarà in quella sede, ovvero in sede progettuale, che verranno prese in considerazione le migliori applicabili ai fini della DAL 156/08 s.m.i. in considerazione della destinazione d'uso.

PROPRIETARIO

ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
VIA ZAMBONI, 33
40126 BOLOGNA (BO)
COD.FISC. 80007010376

SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Timbro e Firma⁽¹⁾



(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

RILASCIATO IL 29/11/2011

VALIDO FINO AL 29/11/2021

Pagina 3 di 3

02949-099175-2011



ATTESTATO
NUMERO

