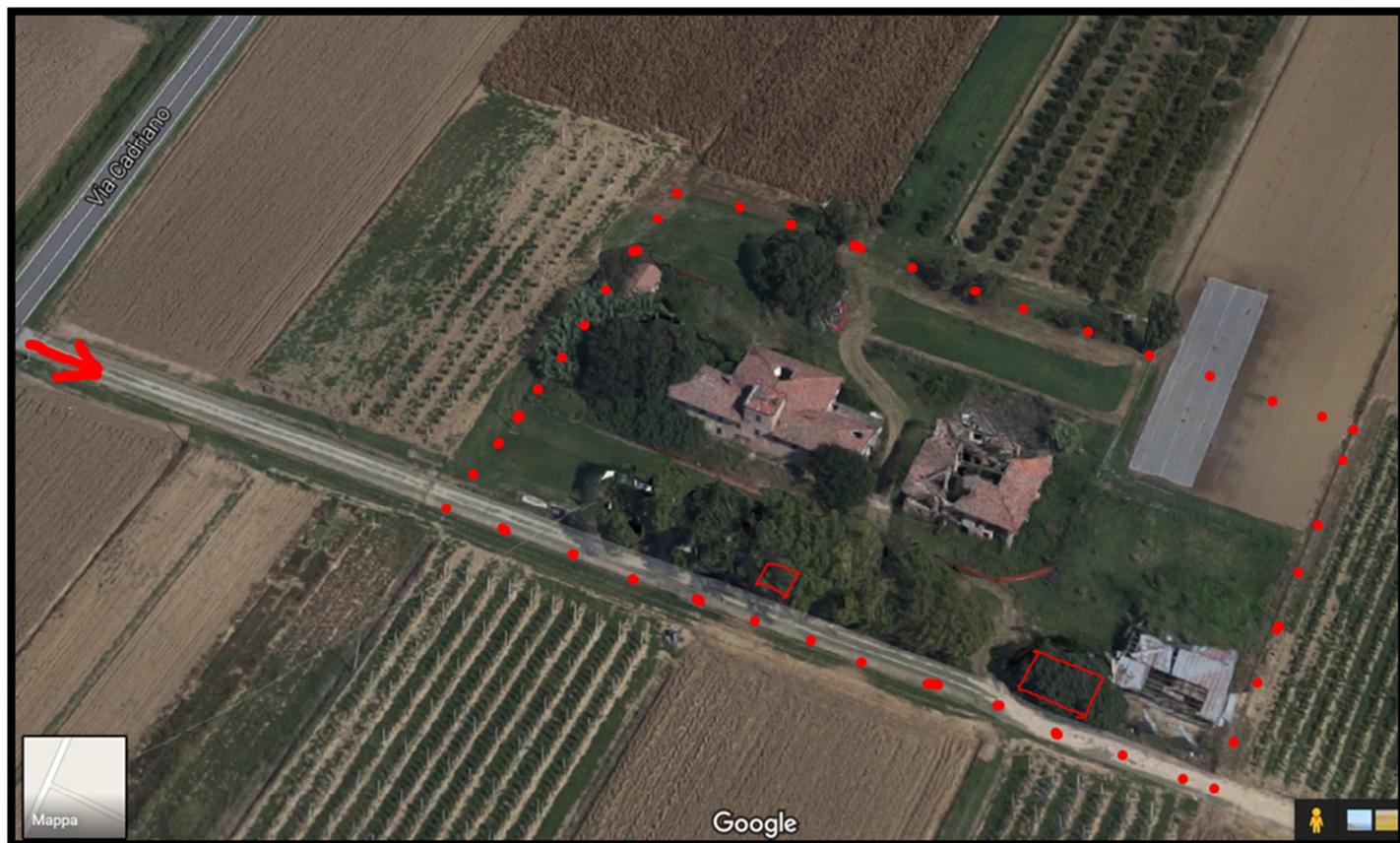


## **IMMOBILE “PODERE CASINO - lotto 7”**

**Comune di Granarolo Emilia (BO) – via Cadriano n. 58**

(Coordinate Geografiche E 11,399363 – N 44,549400)



### **TIPOLOGIA IMMOBILE**

Complesso denominato “Podere Casino”, sito a Cadriano Via Cadriano n.58, costituito da unità censite come collabenti al Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell’Emilia e precisamente:

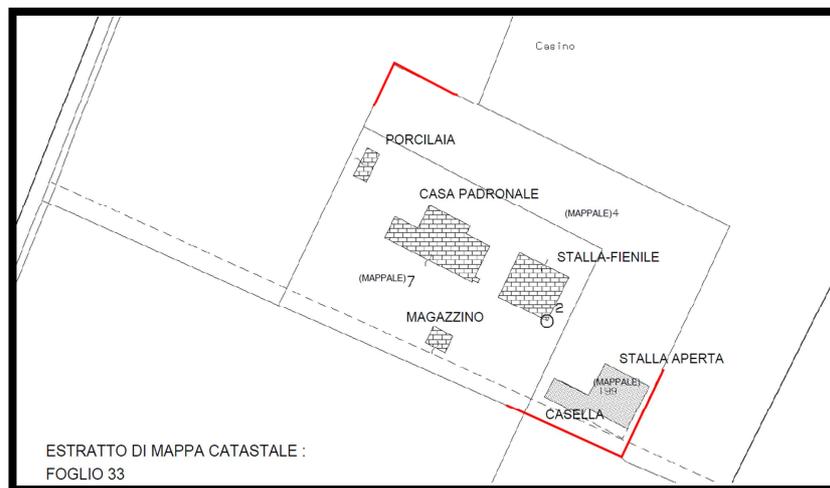
- ex casa colonica padronale a due piani fuori terra e belvedere di Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 724 circa;
- ex stalla con sovrastante fienile di circa mq 355 di SUL;
- ex porcile – pollaio di circa mq 128 di SUL;
- baracca di legno condonata;

e al Catasto Terreni da:

- ex casella diroccata con adiacente struttura metallica ad uso stalla aperta
- terreno agricolo di circa mq 4.385

### **DESCRIZIONE ANALITICA**

La corte colonica si compone di alcuni fabbricati (foto 1): la casa padronale (foto 2-3), la stalla-fienile (foto 4), la porcilaia (foto 5), la casella (foto 6-7), nonché di un semplice manufatto in legno destinato a magazzino.



La casa colonica, in muratura di mattoni, presenta un impianto planimetrico a T, essendo costituita da una porzione stretta e allungata con tetto a quattro falde, cui aderisce, sul retro, un corpo con copertura a due falde, destinato a garage. Si sviluppa su due livelli, con loggia centrale passante al piano terreno, con prospetti ritmati da semplici finestre rettangolari. Il fronte principale, orientato a sud, è dominato, in posizione centrale in corrispondenza della loggia, da una rilevante torre belvedere, a pianta quadrangolare che si eleva di un altro piano (2°) rispetto alle due ali laterali. Questo fabbricato residenziale è il frutto di aggregazioni successive perché l'elemento centrale a torre è databile almeno al secolo XVII, la volumetria restante è stata costruita tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, mentre la loggia passante è già presente nei fabbricati rurali della pianura bolognese dal Seicento [1].

La stalla-fienile, a due piani fuori terra con copertura a quattro falde, dall'impianto planimetrico quadrangolare, è scandita da pilastri in laterizio a tutta altezza, di sostegno alla tettoia a quattro falde, parzialmente crollata. Se il fronte ovest è completamente tamponato e i prospetti nord e sud lo sono parzialmente, quello orientato a est presenta un ampio porticato parzialmente tamponato al piano terreno in posizione retrostante rispetto al filo esterno.

Il piccolo edificio destinato a porcilaia si configura a pianta rettangolare, con copertura a due falde ed alcune semplici aperture. Anche gli edifici di pertinenza sono in muratura di mattoni con tracce d'intonaco e presentano manto di copertura in coppi.

[1] (fonte: Decreto n. 243 in data 29.3.2004 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna)

## ABITABILITÀ

Le unità immobiliari sono prive di autorizzazioni edilizie, in quanto edifici strumentali all'attività agricola la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, ad eccezione:

- del locale uso ricovero attrezzi agricoli/garage, costruito in adiacenza alla casa padronale per il quale era stato rilasciato dal Comune di Granarolo dell'Emilia alla precedente proprietà nulla osta per esecuzione lavori edili in data 26.9.1970 n.922;
- di un fabbricato (tettoia in struttura metallica ad uso stalla – mappale 199) ed altro fabbricato (baracca in legno ad uso ricovero macchine – mappale 7, magazzino) per la cui esecuzione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 28 marzo 1986 prot. 2882 la cui oblazione è stata per intero pagata il 12 marzo 1986 come da ricevute nn. 349, 350 rilasciate dall'Ufficio Postale di Granarolo dell'Emilia. Tale domanda in sanatoria è allegata sotto la lettera E al rogito del Notaio Luigi Malaguti di Bologna rep. 8856/3076 in data 25.10.1993. In esito a tale istanza è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.228 del 3.7.1989.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Prot. 02949-65115-2010 del 14/09/2010

## DATI CATASTALI

Le unità immobiliari del Podere Casino sono censite al Catasto Fabbricati al Fig.33:

Edificio	Mappale	Categoria	Descrizione
casa colonica padronale	7	F/2	Unità collabente al Catasto Fabbricati
porcilaia		F/2	
stalla con sovrastante fienile		F/2	
edificio promiscuo/magazz.		F/2	

(precedentemente censite al Catasto Terreni Foglio 33 Particelle 5, 6 e 7).

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, appezzamento censito al Fig.33:

mappale	tipo coltura da VISURA	STATO DI FATTO	superficie
199 (precedentemente censito al Catasto Terreni Foglio 33 Particella 8);	Fabbricato diruto	Fabbricato fatiscente	0.0308
4	Seminativo – classe 1	Terreno coltivato incolto	0.4385

## SUPERFICIE COMMERCIALE

totale superficie lorda (SUL) fabbricati mq 1.511 circa

## NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI

1 (costituita da 4 edifici al C.F.)

## DATA DI COSTRUZIONE

Probabilmente nel XVII sec.

## STATO MANUTENTIVO

Gli immobili si presentano come ruderi, avvolti da fitta vegetazione: la copertura della casa colonica è crollata in alcuni punti; la stalla-fienile e la casella hanno il coperto crollato; la porcilaia è avvolta dalla folta vegetazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono liberi da persone

## VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Con Decreto in data 05/09/2007, trasmesso con nota prot.14682 del 05/09/2007, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha dichiarato di interesse storico-artistico (artt.10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 22.1.2004 n.42) il complesso Podere Casino, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 33 Mappale 7 (già individuato al Catasto Terreni al Foglio 33 Particelle 5, 6, 7) e al Catasto Terreni al Foglio 33 Mappale 4 e 199 (già Mappale 8).

Con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali n.1671 del 30/10/2008 e successivo Decreto di rettifica n.2158 del 22/02/2010, , vista la destinazione d'uso prevista ad attività scolastiche, universitarie, culturali, ricettive, rurali, a residenza e

terziario anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire, è stata autorizzata l'alienazione del complesso 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.”.

Il complesso non presenta requisiti di interesse archeologico; la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con nota n. 7642 del 12/06/2007 ha tuttavia comunicato che ogni progetto di ristrutturazione e o trasformazione comportante attività di scavo dovrà essere sottoposto al parere della suddetta Soprintendenza al fine di verificare in via preventiva l'eventuale presenza di resti/depositi di interesse archeologico.

### **Servitù**

In sede di compravendita sarà costituita una servitù di passaggio - a favore dell'acquirente ed a carico dell'Università - sullo stradello che da via Cadriano consente l'accesso sia al complesso in vendita che ai terreni coltivati dall'Azienda Agraria Universitaria che lo circondano.

Tale servitù sarà costituita senza la dazione di alcun corrispettivo o indennità in quanto, ai sensi dell'art. 1054 del C.C., trattasi di fondo intercluso; per la relativa manutenzione si applicherà l'art. 1069 del codice civile. L'Alma Mater Studiorum Università di Bologna si obbligherà, a propria cura e spese, al ripristino di ogni eventuale danno arrecato allo stradello dai mezzi pesanti utilizzati dall'Ente e/o da suoi incaricati, che dovessero impedirne l'utilizzo normale da parte dell'acquirente, titolare della servitù.

In sede di compravendita, al fine di consentire il regolare deflusso delle acque, sarà costituita altra servitù - a favore dell'Università ed a carico dell'acquirente - in ragione dell'esistenza di un fosso di scolo posto in prossimità del confine sud-ovest del lotto in vendita, la cui manutenzione sarà a cura e spese dell'Università.

Sarà inoltre trasferita la servitù attiva di passaggio esistente sulla capezzagna corrente lungo il confine sud del mappale 2 del foglio 34 di Granarolo Emilia, per accedere e recedere dalla via Cadriano, come risulta da rogito Notaio Aldo Dalla Rovere 22.3.1983 n. 8620/1411.

### **INFORMAZIONI TERRITORIALI**

Il lotto in vendita si trova in una zona pianeggiante dell'area bolognese, distante 1,5 Km dal Comune di Cadriano e 1.4 Km dalla via Ferrarese.

Il lotto in vendita, a livello urbanistico, è inserito all'interno dell'Ambito Rurale e specificatamente nell' "Ambito periurbano della conurbazione bolognese" e interseca marginalmente uno dei piccoli ecosistemi territoriali, denominati nodi ecologici semplici locali, costituito da un ambito naturale di minore complessità e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi.

In linea generale il PSC del Comune di Granarolo, [2] approvato con Delibera n°. 34 del 15/04/2009), in merito al riuso degli edifici esistenti per funzioni non connesse con l'agricoltura, nella RELAZIONE generale propone un elenco di criteri fondamentali, che vengono poi sviluppati nelle norme del RUE.; in particolare si evidenziano i seguenti punti, collegati al caso in esame:

## Il riuso degli edifici esistenti per funzioni non connesse con l'agricoltura

- Il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per tutti gli edifici (originariamente abitativi e non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non va consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, va consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche: ad es. come magazzini o ricoveri macchine per contoterzisti o eventualmente anche come magazzini per altre attività (es materiali e attrezzature edili), con esclusione di attività di tipo artigianale produttivo.
- Il recupero delle corti di interesse storico-culturale costituite da più corpi di fabbrica può avvenire anche per fasi successive, purché sulla base di un preliminare progetto unitario dell'intera corte, che consideri unitariamente l'assetto degli spazi aperti, le problematiche connesse al carico urbanistico complessivamente atteso, l'allacciamento alle reti, ecc.
- Siepi e recinzioni intorno agli edifici non fanno parte dei connotati paesaggistici tradizionali e anzi ne costituiscono una modifica visivamente rilevante; il recupero delle corti tutelate, in particolare di quelle integre nella loro configurazione originaria, deve avvenire conservando l'unitarietà e le caratteristiche dello spazio aperto della corte; vanno quindi vietati chiusure e frazionamenti di questo spazio con recinzioni di ogni tipo o siepi; il riuso delle corti tutelate per funzioni non agricole va anche associato alla demolizione di manufatti incongrui (baracche, tettoie..).
- Il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale non deve comportare la demolizione di tutto o gran parte dell'edificio; se l'edificio è in condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, vuol dire che il bene culturale è perduto e non vi sono più le condizioni che ne giustifichino la tutela e il recupero. In tal caso, quindi, non ha più senso ammettere eventuali possibilità di riuso abitativo degli edifici tradizionali per stalla-fienile o di frazionabilità dell'unità abitativa esistente, essendo queste possibilità plausibili solo per incentivare l'effettiva conservazione dei beni esistenti; le possibilità di riuso degli immobili demoliti e ricostruiti dovranno quindi essere ricondotte alla casistica prevista per gli immobili privi di interesse storico-testimoniale. In ogni caso, per esigenze di generale conservazione dei caratteri paesaggistici tipici della campagna, il recupero e riuso, anche tramite demolizione e ricostruzione, deve avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche; in particolare il RUE dovrebbe disciplinare la conservazione dei porticati e delle parti aperte del fienile, ovvero i limiti del loro parziale tamponamento purché resti leggibile la struttura e conformazione originaria.....
- Devono essere prescritte limitazioni precise al numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ogni edificio tutelato come bene culturale. Il numero massimo va relazionato in primo luogo alla tipologia. Per le tipologie più diffuse di corti rurali storiche (sia il tipo a due corpi di fabbrica separati, sia il tipo ad elementi uniti) si indica come congruo un numero massimo di 4 alloggi complessivamente ricavabili, di cui non più di 2 nell'edificio abitativo o porzione abitativa e non più di 2 nel recupero della stalla-fienile. In quest'ultima o, in alternativa, nella casella o negli eventuali altri edifici accessori minori, vanno realizzati adeguati spazi accessori (autorimesse, cantina, ecc.) per tutti gli alloggi realizzati nella corte; le dotazioni prescritte per le autorimesse dovranno essere soddisfatte in soluzione chiusa.
- Per interferire il meno possibile con le falde freatiche solitamente molto superficiali, nonché per evitare l'alterazione percettiva delle corti storiche e le spinte alla demolizione integrale dell'edificio, è opportuno escludere la realizzazione

di rimesse interraste; in mancanza di alternative è preferibile autorizzare la realizzazione di rimesse esterne in strutture leggere (es. legno).

- Negli interventi sugli edifici abitativi non tutelati va evitato ogni incremento di unità immobiliari, in particolare nelle aree più distanti dai centri abitati e meno infrastrutturate (e fatte salve naturalmente le esigenze abitative dell'impresa agricola).
- Tutti gli interventi di recupero in senso residenziale ed in genere per usi extragricoli sono subordinati all'esecuzione di interventi di qualificazione ecologico-ambientale del contesto di riferimento.
- Gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole va condizionato all'esistenza ovvero alla realizzazione di determinate condizioni minime di urbanizzazione (ad es. allacciamento alla rete idrica ed elettrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, viabilità locale adeguata.....).
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici ex agricoli, per agevolare il recupero, soprattutto negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, può essere ammesso di norma, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: pubblici esercizi, attività ricettive uffici privati e attività terziarie in genere, attività sociali e assistenziali, case di riposo, attività culturali, formative e ricreative. Spesso queste funzioni si prestano anche della residenza alla valorizzazione architettonica di questi immobili, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamino pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, vanno condizionate all'esistenza di condizioni di infrastrutturazione adeguate all'utenza prevedibile o all'impegno dell'interessato ad adeguarle.
- Vanno escluse le attività produttive (se non connesse in maniera esplicita ed acclarata alla multifunzionalità dell'imprenditore agricolo), anche artigianali, sia in relazione ai possibili impatti negativi sul contesto ambientale (es. disordinati depositi di mer106 ci all'aperto), sia in quanto, se si consolidano, finiscono prima o poi per aver bisogno di ampliamenti, che in relazione al contesto non possono poi essere ammessi, e diventano quindi fonte di difficoltà e di contrasto con il Comune. I sopra-elencati indirizzi si ritengono grossomodo validi e applicabili sia per quanto riguarda gli ambiti ad alta produttività agricola che gli ambiti di rilievo paesaggistico; tuttavia sarà opportuno che siano precisati e articolati nel RUE in relazione ai diversi ambiti, alle diverse condizioni di infrastrutturazione. In particolare negli ambiti di rilievo paesaggistico sono da favorire le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio: agriturismo, fattorie didattiche, pubblici esercizi, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto (equitazione, pesca sportiva, attività ricreative e sportive in genere all'aria aperta, con esclusione di interventi di estesa artificializzazione del suolo). In questi ambiti, per queste funzioni, e ferma restando l'esistenza di dotazioni adeguate di infrastrutture e servizi, possono essere ammissibili anche interventi di "ampliamento, purché modesto, della sagoma degli edifici" (vedi art. art. 11.6 comma 6 del PTCP).

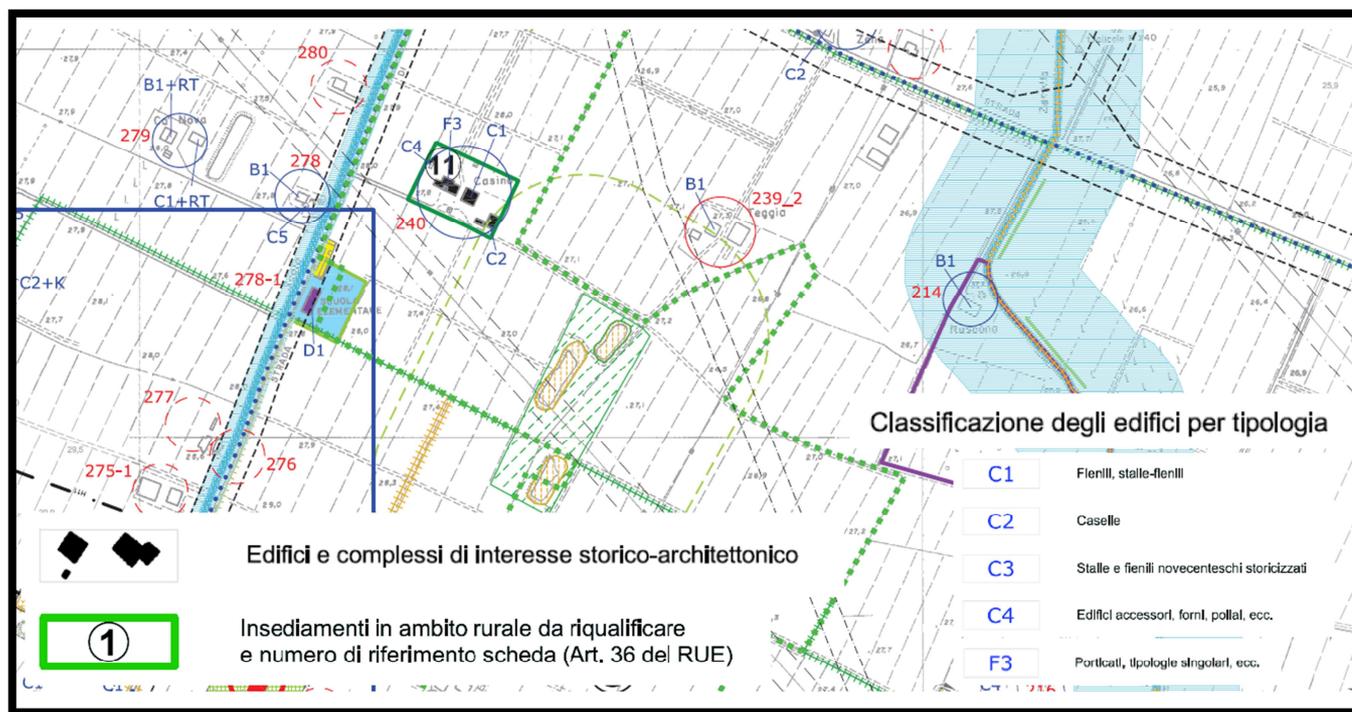
### **Il recupero paesaggistico attraverso la demolizione di edifici incongrui**

Possono darsi situazioni in cui la presenza di grandi edifici ex-agricoli in disuso e privi di interesse storico-testimoniale, per la loro collocazione in contesti di particolare valore paesaggistico o in vicinanza di complessi di pregio storico-culturale, comporti una dequalificazione del contesto stesso. In tali particolari situazioni il PTCP consente di mettere in campo, con specifiche procedure, incentivi in forma di diritti edificatori da trasferire altrove, volti a ottenere la demolizione dei manufatti e il ripristino dei valori paesaggistici compromessi dalla loro presenza. Sarà compito del PSC individuare espressamente queste

eventuali situazioni, i valori paesaggistici da recuperare, e i criteri di massima di applicazione degli incentivi, in modo da aprire la strada ad accordi applicativi con i soggetti privati coinvolti, da recepire nella pianificazione operativa.

[2]<http://www.comune.granarolo-dellestilia.bo.it/Guida-ai-servizi/Area-Pianificazione-e-Gestione-Territorio/Strumenti-Urbanistici2/Strumenti-urbanistici-vigenti/Piano-Strutturale-Comunale-PSC/Elaborati-relativi-Piano-Strutturale-Comunale-PSC>

Quanto definito nella RELAZIONE generale come indirizzi di carattere generale, questi sono ripresi e dettagliati nelle norme del PSC e lo sono ancora di più operativamente nel RUE.



## PSC – NDA (Norme di Attuazione) – ELAB. B - Art. 30 - Ambito periurbano della conurbazione bolognese

(Si riportano alcuni paragrafi dell'articolo solo per mostrare le potenzialità del contesto di appartenenza del Podere Casino).

### paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di Granarolo risulta essere interessato dall'Ambito periurbano della conurbazione bolognese nella porzione di territorio ricompreso tra la Trasversale di Pianura ed il confine comunale con Bologna a sud. Il PSC del Comune di Granarolo assume e definisce quanto riportato nella cartografia, di cui sopra e nella normativa del PTCP.
2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate.

### paragrafo 2): Politiche attuative dell'Ambito

1. Nell'Ambito agricolo periurbano della conurbazione bolognese, la pianificazione persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, e la promozione di attività integrative del reddito degli operatori agricoli dirette:

- a. contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche, di cui all'Art A-25 della LR n. 20/2000, e di servizi ambientali, compresi gli interventi per l'incremento della biomassa in funzione ecologica;
- b. a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta che attraverso il recupero di edifici esistenti;
- c. al mantenimento dei caratteri consolidati del paesaggio rurale.
- d. ....

*paragrafo 3): Disciplina degli interventi edilizi*

1. ....
2. ....
6. In relazione alla possibilità di riutilizzo del patrimonio ex rurale inutilizzato, con l'obiettivo di mantenere il riconoscimento tipologico degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale, sono ammissibili le seguenti funzioni che saranno maggiormente dettagliate nel RUE in relazione alle diverse tipologie edilizie:
  - a. Residenza, con la prescrizione di ricavare un numero di unità abitative dotate di una SU minima pari a 120 mq e con una Sa (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 20 mq; è consentito ricavare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia pari o superiore a 120 mq.
  - b. Funzioni terziarie e ricreative
  - c. Funzioni ristorative, pubblici esercizi
  - d. Studi professionali
7. Il RUE ha definito la tipologia degli interventi rivolti al servizio dei soggetti specificati all'Art. 33, paragrafo 3) del RUE medesimo; inoltre il RUE ha definito le modalità di intervento sul patrimonio edilizio non più rurale, distinguendo gli interventi sugli elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale e la relativa disciplina degli usi.

## **RUE – TOMO I**

Il RUE, il Regolamento Urbanistico Edilizio, è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. In particolare il RUE del Comune di Granarolo disciplina - **Art. 20bis, paragrafo 4** - i criteri generali d'intervento sugli edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.lgs. 42/2004: gli interventi edilizi su tali beni, individuati negli elaborati grafici del RUE con campitura a colore nero (NB pagina 7), sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

Il Podere Casino è censito nell'elenco degli edifici da riqualificare al **N° 11 all'elenco dell'Art. 36:**

### **11 – Ex Podere Casino della Facoltà di Agraria dell'Università di Bologna**

- USI:
  - non si conferma l'uso esistente.

- sono consentiti in generale tutti gli usi di cui alle specifiche tecniche riguardanti i fabbricati di valore storico e testimoniale (residenze, attività ricettive, pubblici esercizi, studi professionali, ecc.ecc).
- Capacità edificatoria = Volume esistente. I fabbricati sono sottoposti a vincolo della Soprintendenza. L'intervento si attua previa stipula di convenzione avente la finalità di trasferire gratuitamente al patrimonio comunale le aree già da tempo utilizzate dal limitrofo asilo di Cadriano e rappresentate nella tavola del RUE all'interno della campitura azzurra (attrezzature scolastiche) e gialla (parcheggi). Le modalità di intervento sono quelle stabilite dal RUE per i fabbricati di valore storico testimoniale soggetti a restauro (Risanamento conservativo RC-B). Inoltre a fronte della stipula della convenzione verrà consentita anche la possibilità di dotare le superfici di una quantità di SA pari al 50% della SU preesistente legittimata a condizione che tutti gli interventi, compreso il cambio d'uso, gli ampliamenti di SU e di SA, ottengano il relativo parere favorevole della Soprintendenza.

PREZZO BASE ASTA

€ 500.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



N=4936600

E=1691100

1 Particella: 7

6-Mag-2016 12:32:32  
Prot. n. T153871/2016

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: GRANAROLO DELL'EMILIA  
Foglio: 33



**Ministero per i Beni  
e le Attività Culturali**

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E  
PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA  
Via SANT'ISAIA, 20  
40123 BOLOGNA

Telefono 051 - 3397011/ fax 051 - 3397077  
Posta elettronica:  
[dirregemilia@beniculturali.it](mailto:dirregemilia@beniculturali.it)

AREA DEL PATRIMONIO  
E DEI SERVIZI ECONOMICI  
12 SET. 2007  
D. Ricci

40913, 10 SET. 2007  
AUTC ZACCHINI TIRTEI

Bologna, 5 SET. 2007

Per  
P...

- 7 SET 2007

Raccomandata a.r. All'Alma Mater Studiorum  
Università di Bologna  
Servizio Patrimonio  
Via Zamboni, 33  
40126 BOLOGNA

Raccomandata a.r. Al Comune di Granarolo  
dell'Emilia  
40057 GRANAROLO DELL'EMILIA

Alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e per il  
Paesaggio di Bologna  
Via IV Novembre, 5  
40123 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici  
dell'Emilia Romagna  
Via Belle Arti, 52  
40124 BOLOGNA

Class. 34.07.07/194.3  
Prot. 14682

**OGGETTO: GRANAROLO DELL'EMILIA (BO) -Podere Casino in Loc. Fabbreteria di  
Cadriana in Via Cadrano, 58 Censito al NCEU al FG. 33, p.lle 4, 5, 6, 7, 8 . Proprietà  
dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna. Decreto del Direttore Regionale del  
05.09.2007 emesso ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004  
NOTIFICA AI SENSI DELL' ART.15 C.1 DEL D. LGS. 42/2004.**

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dall'art. 15 -comma 1-  
del D.Lgs. 42/2004, un esemplare del provvedimento di tutela dell'immobile in oggetto,  
emesso da questa Direzione Regionale ai sensi degli artt.10-12, a mezzo raccomandata con  
ricevuta di ritorno.

Si precisa che la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con nota  
n. 7642 del 12.06.2007 ha comunicato che il bene non presenta i requisiti di interesse  
archeologico. Tuttavia in considerazione dei numerosi recenti ritrovamenti nel comprensorio  
in esame e del fatto che la zona reca tracce di partizioni centuriati, ogni progetto di  
ristrutturazione e/o trasformazione comportante attività di scavo, dovrà essere sottoposto al  
parere della suddetta Soprintendenza al fine verificare in via preventiva l'eventuale presenza  
di resti/depositi di interesse archeologico.

Copia del provvedimento in oggetto viene inviata alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e per il Paesaggio ed al Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) per  
l'aggiornamento dei propri elenchi.

IL DIRETTORE REGIONALE

(dott.ssa Maddalena Ragni)

*M. Ragni*

PZ  
*[Signature]*



## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

### IL DIRETTORE REGIONALE

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

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del 05.08.2004 conferito alla Dott.ssa Maddalena Ragni;

Visto il Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice;

- Vista la nota del 27/04/2007 ricevuta il 21/05/2007 con la quale l'Università di Bologna - Alma Mater Studiorum ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;



## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio espresso con nota prot. 9477 del 11.06.2007;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	<b>Podere Casino</b>
provincia di	BOLOGNA
comune di	GRANAROLO DELL'EMILIA
sito in	via Cadriano n. 58; FABBRERIA DI CADRIANA

Distinto al N.C.T. al foglio 33, particella 4, 5, 6, 7, 8 come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

### DECRETA

il bene denominato **Podere Casino**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto ed al Comune di Granarolo dell'Emilia (BO).

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bologna 05.09.2007,

PZ



IL DIRETTORE REGIONALE

Dot.ssa Maddalena Ragni



## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

Relazione Allegata

### Identificazione del Bene

Denominazione	<b>Podere Casino</b>
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	BOLOGNA
Comune	GRANAROLO DELL'EMILIA
Località	FABBRERIA DI CADRIANA
Cap	40057
Nome strada	via Cadriano
Numero civico	58



### Relazione Storico-Artistica

La pregevole corte colonica Podere Casino si compone di alcuni fabbricati, per la precisione, la casa padronale, la stalla-fienile, la casella e la porcilaia. L'interessante immobile principale in muratura di mattoni con tracce d'intonaco, presenta un impianto planimetrico a "T", essendo costituito da una porzione stretta e allungata con tetto a quattro acque, cui aderisce, sul retro, un corpo parallelepipedo con copertura a due falde. Si sviluppa su due livelli, con loggia passante al pianterreno, ed i prospetti sono ritmati da semplici aperture rettangolari. Il fronte principale, orientato a sud, è dominato, in posizione centrale da una rilevante torre a pianta quadrangolare che si eleva di un altro piano rispetto alle ali laterali.

La stalla-fienile, a due piani fuori terra con copertura a quattro falde, dall'impianto planimetrico quadrangolare, è scandita da pilastri in laterizio a tutta altezza, di sostegno alla tettoia. Se il fronte ovest è completamente tamponato e i prospetti nord e sud lo sono parzialmente, quello orientato ad est presenta un ampio porticato con una fila di pilastri completamente liberi e parzialmente chiuso nella parte retrostante. La casella, dall'impianto planimetrico rettangolare, con copertura a quattro falde, si caratterizza per la tettoia sorretta da pilastri in muratura di mattoni a vista, con la parte posteriore chiusa da un muro che gira su uno dei fianchi.

Il piccolo edificio destinato a porcilaia si configura a pianta rettangolare, con copertura a due falde ed alcune semplici aperture. Anche gli edifici di pertinenza sono in muratura di mattoni con tracce d'intonaco e presentano manto di copertura in coppi.

L'insediamento rurale è stato ceduto all'Università degli Studi di Bologna dall'Opera Pia dei Poveri Vergognosi nel 1993. L'edificio principale è il frutto di aggregazioni successive perché l'elemento centrale a torre, intorno al quale si sviluppa, con una volumetria compatta, la porzione orizzontale, è databile almeno al secolo XVII, mentre la parte rimanente è stata costruita fra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento. Altro elemento caratteristico è la loggia passante, già presente dal Seicento nelle case rurali della pianura bolognese.



## *Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

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

Il complesso, dal notevole interesse culturale, presenta le pertinenze rurali separate le une dalle altre in modo tale che il contadino possa disporre di spazi liberi per la circolazione degli animali e dei carri, fra il cortile ed i campi adiacenti, evitando il contatto con l'edificio residenziale. L'insediamento agricolo, costituisce un rappresentativo esempio di corte rurale dal rilevante interesse storico-artistico che conserva i caratteri architettonici ricorrenti nell'edilizia rurale del territorio bolognese.

Redatta da Dott.ssa Daniela Sinigalliesi  
Soprintendenza per i Beni Architettonici e  
per il Paesaggio di Bologna

Responsabile dell'istruttoria  
Arch. Paola Zigarella  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici dell'Emilia Romagna



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE  
(Dott.ssa Maddalena RAGNI)

*M. Ragni*



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

Planimetria Allegata

## Identificazione del Bene

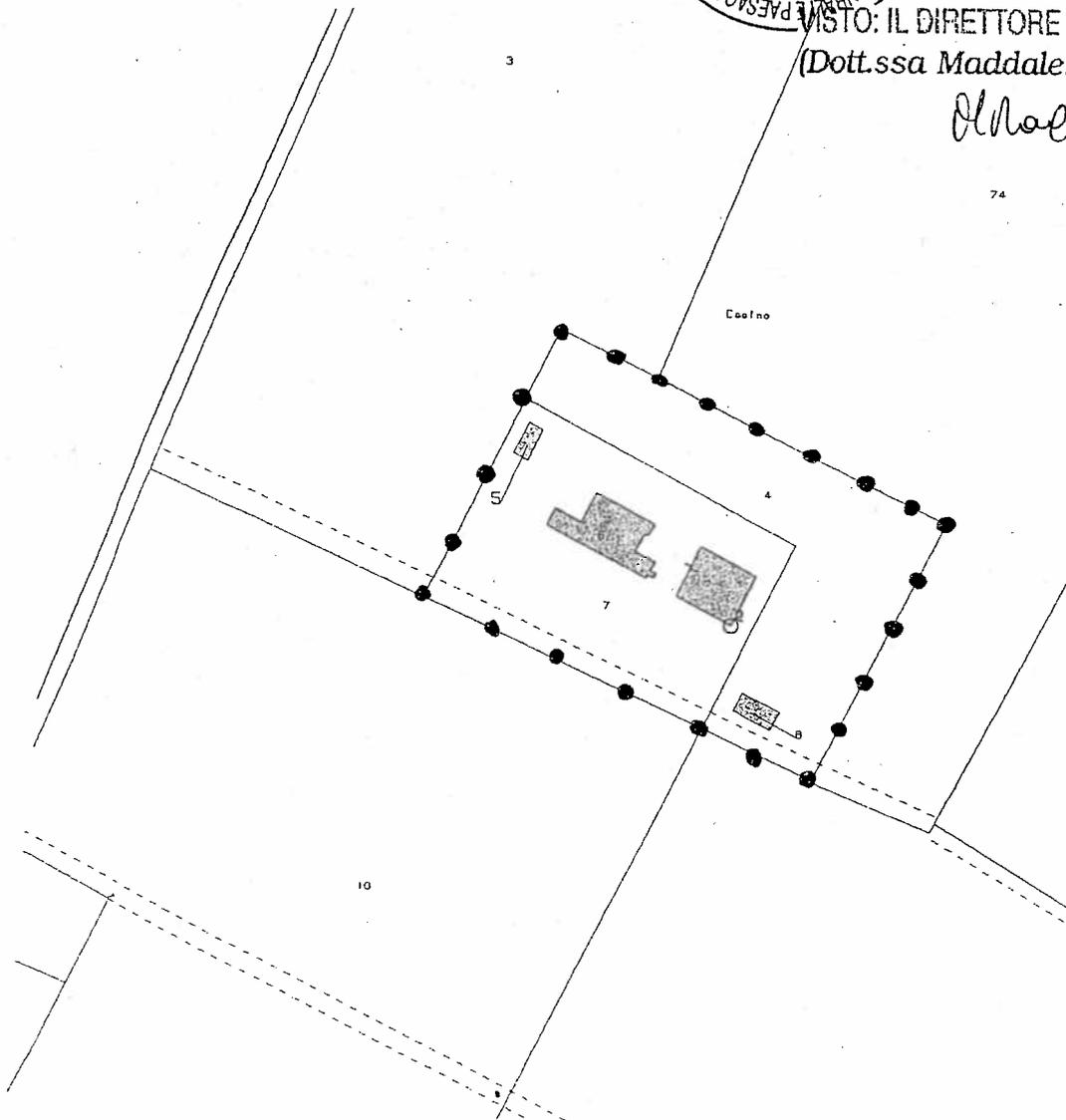
Denominazione	<b>Podere Casino</b>
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	BOLOGNA
Comune	GRANAROLO DELL'EMILIA
Località	FABBRERIA DI CADRIANA
Cap	40057
Nome strada	via Cadriano
Numero civico	58
Catasto	Fg. 33 p.lle 4, 5, 6, 7, 8



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE  
(Dott.ssa Maddalena RAGNI)

*Maddalena Ragni*

74





## MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

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

N. 1671

### IL DIRETTORE REGIONALE

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 della 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 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 Direttore Regionale del 05.09.2007, con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse storico-artistico, ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 42/2004 dell'immobile denominato **Podere Casino**, sito nel Comune di Granarolo, provincia di Bologna, distinto catastalmente al N.C.E.U. al Fg. 33 p.lle 4, 5, 6, 7, 8, in quanto "L'insediamento agricolo, costituisce un rappresentativo esempio di corte rurale dal rilevante interesse storico-artistico che conserva i caratteri architettonici ricorrenti nell'edilizia rurale del territorio bolognese. Il Podere si compone della casa padronale, della stalla-fienile, della casella e della porcilaia. L'interessante casa padronale in muratura di mattoni con tracce d'intonaco, presenta un impianto planimetrico a "T". Si sviluppa su due livelli, con loggia passante al pianterreno, ed i prospetti sono ritmati da semplici aperture rettangolari. Il fronte principale, orientato a sud, è dominato, in posizione centrale da una rilevante torre a pianta quadrangolare che si eleva di un altro piano rispetto alle ali laterali.

La stalla-fienile è scandita da pilastri in laterizio a tutta altezza, di sostegno alla tettoia.";

ESAMINATA la richiesta della Alma Mater Studiorum - Università di Bologna con sede in Via Zamboni, 33 - 40124 Bologna -, di autorizzazione ad alienare l'immobile di sua proprietà;

VISTA l'attuale destinazione d'uso dell'immobile ad attività rurali dismesse;

VISTA la destinazione d'uso prevista ad attività scolastiche, universitarie, culturali e ad attività rurali, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;

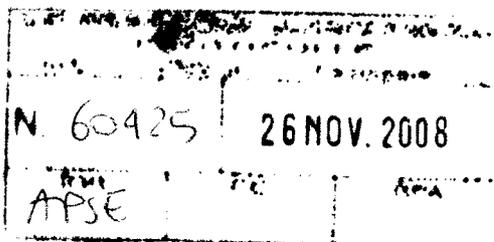
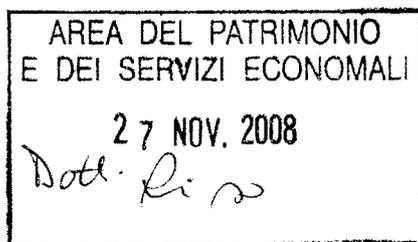
VISTE le attuali modalità di fruizione pubblica dell'immobile;

VISTO il parere favorevole all'autorizzazione espresso dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici con nota del 23.10.2008, prot. n. 16076;

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

### AUTORIZZA

ai sensi degli artt. 55, comma 3 e 56 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'alienazione dell'immobile denominato **Podere Casino**, sito in Provincia di Bologna, Comune di Granarolo dell'Emilia, segnato in Catasto al foglio n° 33, part.lle 4, 5, 6, 7 e 8, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 56 comma 4-ter del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:





**MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI**

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

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. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate si prescrive che le tecniche di consolidamento e recupero dovranno rispettare le metodologie tradizionali ed i materiali da utilizzare dovranno essere compatibili con quelli originari. Dovranno essere conservati e restaurati gli elementi costruttivi e decorativi di interesse e dovranno essere rispettate la tipologia, la volumetria interna ed esterna e la morfologia originaria. In particolare dovrà essere mantenuto l'assetto della loggia, della scala e della torretta. Le strutture lignee, essendo testimonianza importante delle tecniche costruttive tradizionali, vanno conservate, consolidate e sostituite solo nelle parti ammalorate. Il recupero funzionale dell'edificio ex stalla-fienile, non dovrà prevedere strutture orizzontali o di tamponamento che modifichino il portico che si sviluppa con il tipico volume a doppia altezza. Gli spazi aperti porticati della stalla fienile, nel rispetto della originaria vocazione e del rapporto pieni-vuoti della facciata non potrà essere oggetto di tamponamenti.
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: non venga esclusa, la possibilità di pubblico godimento.
3. 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. 42/2004 e s.m.i. ;

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati ed al Comune di Granarolo (BO).

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 30.10.2008



**IL DIRETTORE REGIONALE**  
*Arch. Carla Di Francesco*

PZ



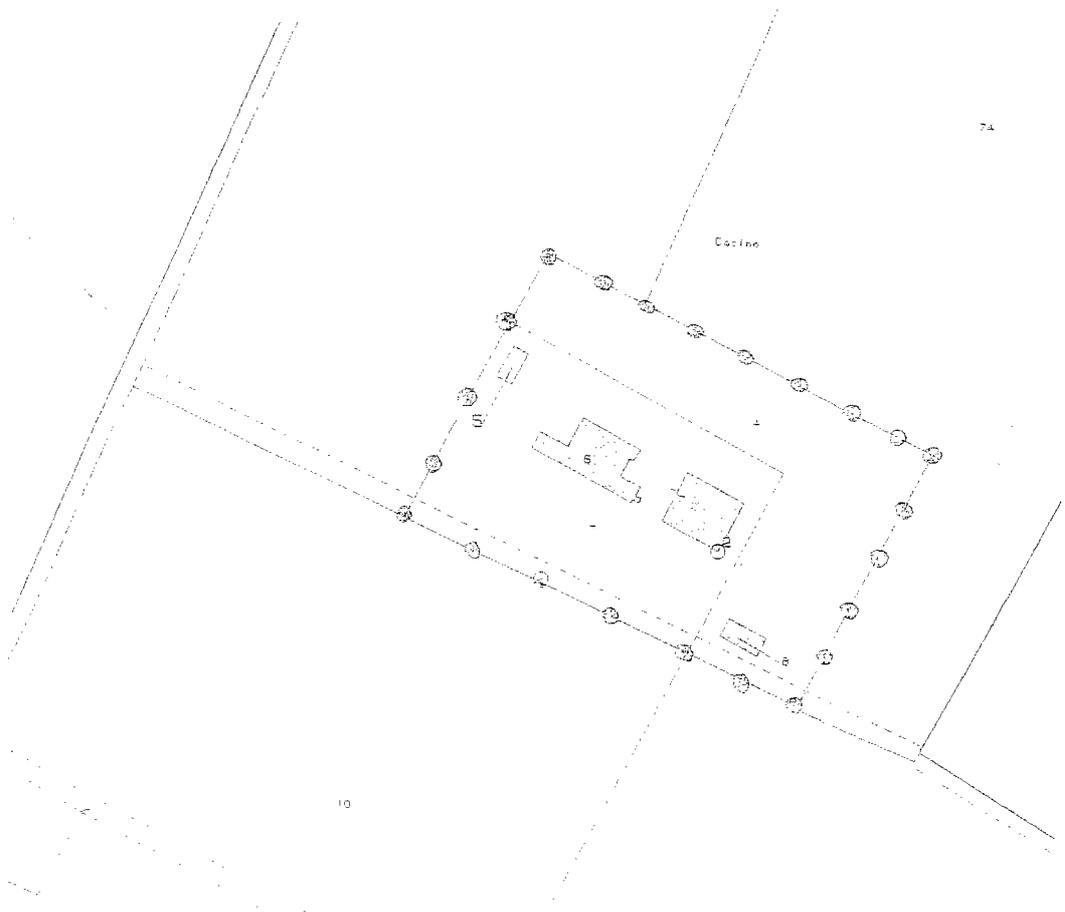
**MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI**

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

**Planimetria Allegata**

**Identificazione del Bene**

<b>Denominato</b>	<b>Podere Casino</b>
<b>provincia di</b>	<b>BOLOGNA</b>
<b>comune di</b>	<b>GRANAROLO DELL'EMILIA</b>
<b>sito in</b>	<b>Via Cadriano, 58</b>
<b>Distinto al catasto al</b>	<b>Fg. 33 p.lle 4, 5, 6, 7, 8</b>



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Carla Di Francesco

**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 notificato il presente provvedimento ministeriale (n° 1671) relativo all'immobile denominato **Podere Casino** sito in Comune di **GRANAROLO dell' Emilia (BO)** via Cadriano, 58

all' **Alma Mater Studiorum - Università di Bologna** -sede in Bologna; via Zamboni, 33-  
**proprietaria** per intero dell'immobile sopra indicato

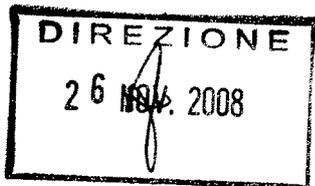
consegnandolo oggi 26/11/08 in busta recante il numero cronologico della notificazione e le generalità del destinatario mediante consegna a M. GRUA  
POLETTI persona qualificatasi per servizio ufficio  
in Bologna via Zamboni n. 33

IL RICEVENTE

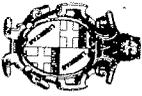
.....

IL MESSO COMUNALE

.....



COMUNE DI BOLOGNA  
MESSI NOTIFICATORI  
**29156/08**  
Zona IRNERIO - LA  
Data Attiv. 19/11/2008  
ALMA MATER STUDIORUM - UNIV.  
VIA ZAMBONI 33



**COMUNE DI BOLOGNA**  
Messi Comunali

**№ 24**

**N. CRON.** 24/156/108

Il sottoscritto Messo Comunale in data 16/12/108, consegna l'atto cronologicamente suindicato, in busta chiusa e sigillata, intestato al/alla Signor/a LUIGIA DELLA CARIGNOLA nelle mani della Signor/a M. GIUSEPPA ESPOSITO dichiaratosi che sottoscrive la suddetta ricevuta per accettazione e consegna al destinatario.

Il Ricevente

Il Messo Comunale

1087  
Luigia della Carignola



**MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI**

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

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**DIREZIONE**  
6 - MAR 2010

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 Direttore Regionale n. 1268 del 05.09.2007 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 del D.Lgs. 42/2004, dell'immobile denominato **Podere Casino**, sito in Via Cadriano, 58, provincia di Bologna, comune di Granarolo dell'Emilia, distinto catastalmente al N.C.T. al foglio 33, p.lle 4, 5, 6, 7 e 8; ESAMINATA la richiesta di revisione del D.D.R. n. 1671 del 30.10.2008, di autorizzazione alla vendita, presentata dall'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna -, con sede in Bologna - Via Zamboni, 33, proprietaria dell'immobile sopra indicato, relativa alle prescrizioni connesse all'autorizzazione all'alienazione di detto immobile;

VISTO che l'immobile è attualmente inutilizzato;

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

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

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

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

**DECRETA**

la rettifica del D.D.R. n. 1671 del 30.10.2008 che si intende sostituito dal presente provvedimento, relativo all'immobile denominato "**Podere Casino**", così come sopra individuato, 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 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. ;



**MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI**

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

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

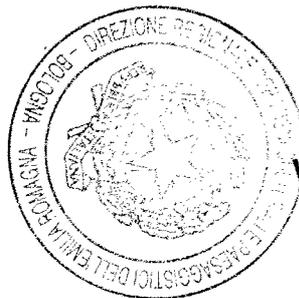
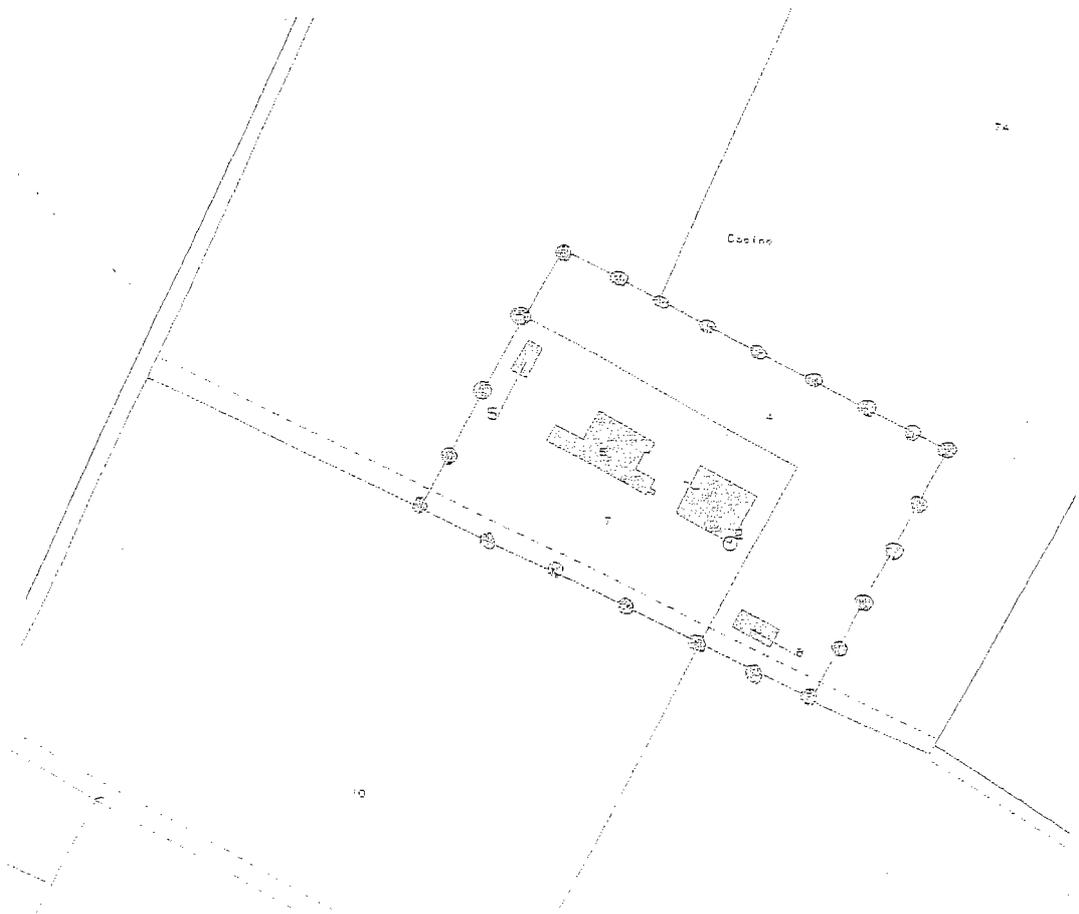


MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

Denominato	Podere Casino
provincia di	BOLOGNA
comune di	GRANAROLO DELL'EMILIA
sito in	Via Cadriano, 58
Distinto al catasto al	Fg. 33 p.lle 4, 5, 6, 7, 8



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Carla Di Francesco

**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° 2158) relativo all'immobile denominato **Podere Casino, sito in Granarolo Emilia (BO), Via Cadriano, 58,**

all' **Alma Mater Studiorum - Università di Bologna - con sede in Bologna, Via Zamboni, 33,**  
**proprietaria** per intero dell'immobile sopra indicato

consegnandolo oggi 06/04/2010 in busta sigillata recante il numero cronologico della notificazione e le generalità del destinatario a ..... MAIRA GOZZIA FOLESANI  
..... persona qualificatasi per ARRETRATI ALL' UFFICIO  
in ..... Bologna via ..... ZAMBONI ..... n. 33.....

data, 06/04/2010

IL RICEVENTE

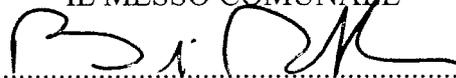
.....

COMUNE DI BOLOGNA  
MESSI NOTIFICATORI

**6169/10**

Zona **IRNERIO - 1A**  
Data Arrivo **30.03.2010**  
ALMA MATER STUDIORUM - UNIVE  
VIA ZAMBONI 33

IL MESSO COMUNALE





COMUNE DI BOLOGNA  
Messi Comunali

AREA DEL PATRIMONIO  
E DEI SERVIZI ECONOMICI

06 APR. 2010

Doti RISO

6162

N. CRON.

N. 824

Il sottoscritto Messo Comunale in data 06/04/2010, consegna l'atto cronologicamente suindicato, in busta chiusa e sigillata, intestato al/alla Signor/a ALMA MAZZO STUADIUM UNIVERSITA' nelle mani del/la Signor/a MARIA GRAZIA FOLESSANI dichiaratosi

ADDESSO AL UFFICIO, che sottoscrive la suddetta ricevuta per accettazione e consegna al destinatario.

Il Ricevente

M. Folezzi

Il Messo Comunale

PSA



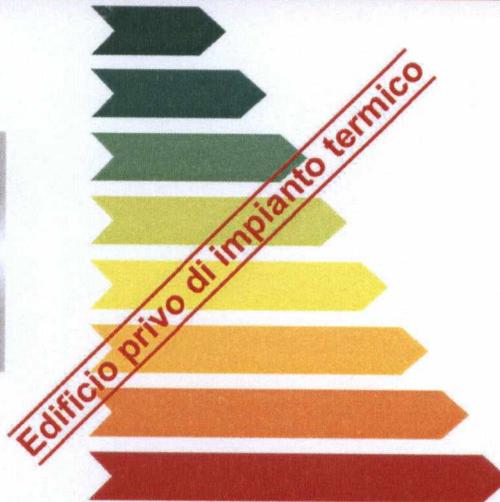
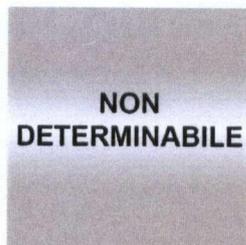
### DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: E136 GRANAROLO DELL'EMILIA (BO)
- » Indirizzo: VIA CADRIANO N.58
- » Piano-Interno:
- » Foglio-Particella-Sub: (33-7)
- » Proprietario: ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

### DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2162,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m<sup>3</sup>
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m<sup>2</sup>
- » Superficie disperdente: 0,00 m<sup>2</sup>
- » Rapporto S/V: Non determinabile

### CLASSE ENERGETICA



### INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m2/anno)		LIMITE (kWh/m2/anno)	
TOTALE (EP <sub>inv</sub> + EP <sub>est</sub> + EP <sub>acs</sub> + EP <sub>il</sub> )	EP <sub>tot</sub>	Non determinabile	EP <sub>tot-lim</sub>	0,00
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP <sub>inv</sub>	Non determinabile	EP <sub>inv-lim</sub>	0,00
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP <sub>acs</sub>	Non determinabile	EP <sub>acs-lim</sub>	0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA <sub>(non calcolata)</sub>	EP <sub>est</sub>	0,00	EP <sub>est-lim</sub>	0,00
ILLUMINAZIONE <sub>(non calcolata)</sub>	EP <sub>il</sub>	0,00	EP <sub>il-lim</sub>	0,00

### EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARIATA (kWh/m2/anno)		EMISSIONI CO2 RISPARIATE (Kg/anno)
Coibentazione copertura	15	-	-	-
Coibentazione pavimenti-solai	15	-	-	-
Sostituzione serramenti	15	-	-	-
Coibentazione strutture Opache verticali	15	-	-	-

### TECNICI PREPOSTI ALLA DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

• 02610 PER.IND. GIORGIO MORARA

Firma(2):

### SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

AREA DEL PATRIMONIO  
E DEI SERVIZI ECONOMICI  
Timbro e Firma(1)  
Il Dirigente  
(Dott.ssa Monica Passarini)

(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

RILASCIATO IL 14/09/2010  
VALIDO FINO AL 14/09/2020

Pagina 1 di 2

02949-65115-2010

ATTESTATO  
NUMERO



### DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodo di calcolo di progetto o di calcolo standardizzato ()
- » **Origine Dati:** In mancanza di una documentazione dell'esistente, per quanto possibile da rilievi visivi, sono stati ricostruiti gli elementi edilizi
- » **Software di calcolo utilizzato:** Edilclima EC601 versione 7 **Data Validazione Software:** 23/07/2009 **Rilasciato da:** Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Edificio Indipendente isolato su due piani e torretta
- » **Impianti Alimentati da FER:**
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Par.mur.non coib.tetto in laterizio e coppi non coib. piano terra su t
  - **Trasm. Media Pareti Opache:** 2,87 W/m<sup>2</sup>K
  - **Trasm. Media Copertura:** 1,39 W/m<sup>2</sup>K
  - **Trasm. Media Basamento:** 0,73 W/m<sup>2</sup>K
  - **Trasm. Media Infissi:** 3,83 W/m<sup>2</sup>K
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** Non è presente nessun dispositivo energetico

### FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Fabbisogno Energia Termica Utile dell'Involucro Edilizio (reg. Invernale):** 84898,06 kWh/anno
- » **Fabbisogno Energia Termica Utile dell'Involucro Edilizio (reg. Estivo):** kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio (Regime Estivo):** Non classificato
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 0,00 kWh/anno
- » **Fabbisogno Energia Termica Utile per la Produzione di Acs:** 4796,67 kWh/anno
- » **Fabbisogno Energia Elettrica per l'Illuminazione:** kWh/anno

### SOGGETTO CERTIFICATORE

02949 ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

AREA DEL PATRIMONIO  
E DEI SERVIZI ECONOMICI  
Timbro e Firma<sup>(1)</sup>  
Il Dirigente  
(Dott.ssa Monica Passarini)

(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 14/09/2010  
VALIDO FINO AL 14/09/2020

Pagina 2 di 2

02949-65115-2010

ATTESTATO  
NUMERO

