

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
Settore Innovazione Digitale, Comunicazione, Provveditorato e Patrimonio
Servizio Provveditorato e Patrimonio
via Zamboni 13 40126 Bologna

SCHEDA IMMOBILE
EX CASA CANTONIERA IN LOC. PONTE RONCA
COMUNE DI ZOLA PREDOSA

S.P.569 km 34+702
Via Risorgimento 438



INDICE

1. Premessa
 2. Dati Catastali
 3. Descrizione urbanistica
 4. Confini
 5. Descrizione e stato di conservazione dell'immobile
 6. Conformità edilizia e catastale
 7. Documentazione fotografica
-

1. Premessa

Il complesso immobiliare si compone di un fabbricato principale sviluppato su due livelli, collegati da una scala interna, destinato a civile abitazione e rimessa, oltre ad una corte esterna esclusiva, recintata.

Il fabbricato ex casa cantoniera è posta nel comune di Zola Predosa (Bo) frazione di Ponte Ronca, via Risorgimento n°438 e prospiciente la Strada Provinciale n°569 di Vignola al km 34+704.

L'unità immobiliare è stata edificata dalla Provincia di Bologna negli anni 50, funzionale alla gestione della viabilità, ceduta al Demanio dello Stato (ramo strade) ANAS e successivamente rientrata a far parte del patrimonio disponibile dell'Amministrazione Provinciale di Bologna, in forza del Decreto Legislativo 112/98 ed i successivi DPCM del 21/12/2000 e DPCM 21/09/2001 con cui si acquisirono tutti i beni del demanio strade, dalle strade statali al patrimonio immobiliare destinato a servizio delle stesse.

La casa cantoniera è di forma regolare su due livelli collegati da una scala interna:

il piano terra si compone di un ingresso, soggiorno, cucina oltre ad un locale accessorio nel seminterrato e ad un locale bagno nel piano ammezzato, si accede dall'esterno ad un magazzino con bagno annesso ed al garage; il piano primo è composto da 3 camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Il fabbricato è ubicato alla periferia della frazione di ponte Ronca a circa 1 km dal centro abitato ed è dotato di un'ampia area di pertinenza alla casa, recintata ed usufruibile sia con accesso pedonale che carraio.

2. Dati catastali

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al:

Foglio	Mappale	Qualità	Sup
23	307	Ente urbano	MQ 716

e al Catasto Fabbricati :

Foglio	Map	Sub	Dati Class.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
23	307	1	C/2 cl 2	17 mq	MQ 22	€ 44,78
23	307	2	A/3 cl 2	7 vani	MQ 168 escluse scoperte 145	Tot aree MQ € 650,74

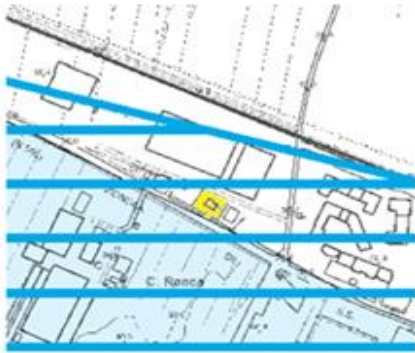
3. Descrizione urbanistica

Il complesso è situato all'interno di una zona individuata dal PSC del Comune di Zola Predosa come **Ambito Urbano Consolidato prevalentemente Residenziali AUC**.

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (PTCP artt. 5.2 e 5.3)



settore B: Aree caratterizzata da ricarica indiretta della falda



VIABILITÀ STORICA - Sedi viarie storiche, comprensive degli slarghi e delle piazze urbane, nonché dagli elementi di pertinenza ancora leggibili



AUC 8A



Ambiti AUC.8 Interventi: MO, MS, NC, REAUC.

8A: $U_f = 0,20 \text{ mq/mq}$ oppure $U_f = U_{fe}$ se superiore

Art. 4.2.3. Interventi ammessi negli ambiti AUC 1. Interventi ammessi in generale. Negli ambiti AUC, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi successivi del presente articolo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC In tutti gli interventi di nuova costruzione, o comportanti ricostruzione o

ampliamento di edifici preesistenti all'esterno del Centro Storico, la Sa non può essere superiore al 65% della Su; per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. La superficie accessoria Sa eccedente il limite del 65% della Su concorre con la Su alla determinazione della capacità edificatoria assegnata dall'indice; in caso di sola realizzazione di Sa in un lotto non edificato la quantità edificatoria disponibile è pari alla Su realizzabile nel lotto. In caso di successivi interventi, la quantità massima edificabile è comunque pari al massimo alla Su + Sa definite dagli indici di ambito. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata. Sono ammessi inoltre interventi comportanti il cambio d'uso ai sensi dell'art.28 della L.R. 15/2013 limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2. In tutti gli interventi che comportino l'aumento della Superficie Utile, la percentuale di Sa deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per la/e unità immobiliare/i sulla/e quale/i si effettua l'intervento. In tutti gli interventi le dotazioni minime di Sa, qualora presenti, non possono essere ridotte né possono essere trasformate in Su le Sa pertinenziali di unità immobiliari che non raggiungano le dotazioni minime. In tutti gli ambiti AUC è inoltre consentito realizzare Sa fino a raggiungere la quota del 65% della Su (comprensiva della Sa esistente). La verifica della dotazione di Sa esistente dovrà essere effettuata con riferimento all'intero fabbricato. Gli interventi RC e RE su edifici che siano stati oggetti di rilascio del Permesso di costruire per interventi NC, o comportanti demolizione con ricostruzione o ampliamento dopo l'approvazione del RUE, sono ammessi solo nel rispetto degli indici del sub-ambito di appartenenza. 2. Lotto minimo per interventi di NC: SF = 500 mq. per le funzioni principali; per funzioni accessorie all'uso principale: SF = 200 mq. con Sa = Uf x SF, con vincolo di pertinenzialità rispetto all'uso principale. 3. Livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC: In tutti gli interventi di NC e RE comportante demolizione e ricostruzione, oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal RUE devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità: a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, devono essere rispettate le disposizioni della DGR 967/2015 "Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.)" oppure, qualora migliorativi, i requisiti prestazionali fissati dai PAES approvati dai Comuni dell'Area Bazzanese di cui all'art. 3.3.4 comma 1; b) accessibilità alle parti comuni e visitabilità a tutte le unità immobiliari; c) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un sufficiente grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista. Per gli interventi di RE relativa all'intero edificio e negli interventi costituenti ampliamento di fabbricati esistenti esistenti, fatto salvo quanto prescritto in generale dalle vigenti normative, sono ammesse deroghe al rispetto dei livelli di cui ai precedenti punti a), b) e c) in caso di dimostrata impossibilità tecnica. Rispetto alle potenzialità edificatorie definite dai comma successivi, diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) sono assegnati per il raggiungimento di livelli prestazionali migliorativi rispetto ai minimi previsti dalle presenti Norme o dalla disciplina sovraordinata vigente elencata dall' Atto di Coordinamento della Regione Emilia Romagna DGR N° 994/2014 e s.m.i., in relazione a: d) Recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. Livello migliorativo: predisposizione di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici per usi compatibili quali ad esempio annaffiatura delle aree verdi, lavaggio delle aree pavimentate, lavaggio auto, alimentazione delle cassette di scarico wc ecc.; e) Prestazioni energetiche. Livello migliorativo: assicurare una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazioni da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 all'Atto di Coordinamento Tecnico di cui alla DGR 967/2015; f) Superamento barriere architettoniche. Livello migliorativo: accessibilità

verticale con installazione di ascensore o piattaforma elevatrice anche in edifici con non più tre piani fuori terra; g) Superamento barriere architettoniche. Livello migliorativo: accessibilità al 10% delle unità immobiliari e a tutti gli spazi dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata; h) Superamento barriere architettoniche, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Livello migliorativo: adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato; i) Parcheggi pertinenziali per disabili. Livello migliorativo: 1 ogni 25 alloggi e comunque almeno 1 per ogni edificio con più alloggi – il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale; j) Riduzione del consumo di acqua potabile. Livello migliorativo: riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili quali ad esempio isolanti termici per le condutture degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, dispositivi per ridurre i tempi di erogazione di acqua calda ai singoli elementi erogatori ecc. Il Consumo medio convenzionalmente previsto è 250 l/giorno/abitante per la funzione abitativa. Per le altre funzioni si può fare riferimento ai consumi medi stimati in fase di progetto. k) Risparmio Energetico. Livello migliorativo: Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da Fonti Energetiche Rinnovabili tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti. l) Superficie Permeabile. Livello migliorativo: assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria; m) Dotazione posti auto. Livello migliorativo: dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle presenti Norme; n) Dotazione di spazi: Livello migliorativo: dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio; o) Ventilazione interna e ventilazione naturale estiva. Livello migliorativo: raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente utilizzando la ventilazione naturale, ad esempio con ventilazione incrociata dell'unità immobiliare e captazione dell'ariagìa raffrescata, captazione dell'aria delle facciate esposte alle brezze estive prevalenti, predisposizione di sistemi di camini o aperture tra solai funzionali all'uscita di aria calda dall'alto o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei ecc; p) Prestazioni di sicurezza. Livello migliorativo: Raggiungimento del requisito di sicurezza sismica dell'edificio previsto per le zone ad alta sismicità (zone 1 e 2); In tutti gli interventi di RE e NC, anche comportanti demolizione e ricostruzione o ampliamento, fatto salvo l'obbligo dei livelli di qualità da a) a c), nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla Su interessata dall'intervento, è ammesso un incremento della Su assegnata, comprensivo dell'eventuale bonus volumetrico previsto al comma 3 dell'art. 5 dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 967/2015, nella misura del: - 10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei livelli prestazionali migliorativi di cui alle lettere da d) ad o) che precedono - 20% della Su al conseguimento di almeno 6 dei livelli prestazionali migliorativi di cui alle lettere da d) ad o) che precedono. 4. Negli interventi ERS: obbligo di accessibilità nel 15% degli alloggi ERS (25% negli alloggi pubblici ERP) 5. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici. 6. In tutti gli ambiti AUC dei centri principali e intermedi e negli ambiti AUC dei centri minori della fascia di pianura il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su con funzione residenziale ammessa divisa per 60 (numero max alloggi = $Su/60$), con arrotondamento all'unità inferiore. In tutti gli ambiti AUC dei centri minori della fascia collinare e montana il numero massimo di alloggi ricavabile per singolo intervento è pari alla Su con funzione residenziale ammessa divisa per 75 (numero max alloggi = $Su/75$), con arrotondamento all'unità inferiore. Sono fatte salve ulteriori limitazioni previste dalle specifiche disposizioni normative relative ai singoli sub-ambiti o definite in sede di IUC. La dimensione della Su di un alloggio non può essere inferiore 35 mq in caso di NC e intervento comportante demolizione e ricostruzione, mentre in caso di altri interventi di recupero può essere

concessa una deroga motivata, in relazione all'impossibilità tecnica legata alla tipologia e alle caratteristiche dell'edificio, fino ad un valore minimo della Su di 28 mq, per non più di 2 alloggi. In tutti gli interventi in cui è ammessa la realizzazione di (Su + Sa) di progetto = (Su + Sa) esistenti, Su e Sa sia esistenti sia di progetto sono calcolate secondo quanto previsto dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (D.A.L n. 279/2010), con il vincolo di conservazione delle eventuali Sa interrate e seminterrate, fatti salvi gli eventuali adeguamenti ai minimi normativi di altezza interna.

4. Confini

La proprietà immobiliare si trova in fregio ad una strada di grande viabilità, a sud. Confina a nord con altra proprietà posta in altro foglio, a ovest con mappale 2 a est con il mappale 1016.

In merito ai confini del complesso immobiliare, si precisa che si fa riferimento ai confini catastali e nessuna verifica è stata effettuata in merito ai confini reali, e laddove presenti manufatti delimitanti, questi dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'acquirente per procedere ad un eventuale confinamento.

5. Descrizione e stato di conservazione dell'immobile

Il complesso in oggetto è un fabbricato la cui data di costruzione si può far risalire indicativamente alla fine degli anni 50. Il fabbricato si sviluppa in tutta la sua lunghezza e larghezza, per un piano fuori terra collegato da una scala interna.

Trovato ad 1 km dal centro abitato, dotato di una discreta area di pertinenza, è costituito da una struttura in muratura portante in mattoni, intonacata esternamente, con orizzontamenti latero-cementizi e copertura in laterocemento, rivestita in coppi.

Gli infissi sono in legno verniciati con scuri. Il prospetto principale su fronte strada è scandito da regolari finestre con portico laterale.

Al piano terra il portico è stato recuperato per un bagno ed un locale accessorio non collegati ai restanti locali del piano terra.

Al piano terra è presente un ingresso, un soggiorno, una cucina e il vano scale da cui si scende ad un piccolo locale tecnico e si sale ad un piano intermedio sede di un servizio igienico per poi arrivare al piano primo dove sono presenti tre camere, un ripostiglio ed un bagno. Il fabbricato è in condizioni discrete.

L'abitazione non è allacciata alla fognatura comunale ma è dotata di fossa Imhoff che deve essere svuotata periodicamente.

Per quanto riguarda l'impiantistica, ai sensi del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.1.2008 n.37 (GU 12.3.2008 n.61) l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
Impianto elettrico di illuminazione	certificato di conformità del 2010 non aggiornato
Impianto radiotelevisivo, le antenne e gli impianti elettronici in genere	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
impianti di riscaldamento	impianto presente con caldaia certificata
impianti idrotermosanitario	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità. Fornitura idrica da acquedotto

6. Conformità edilizia e catastale

L'immobile è stato costruito nel 1954 con licenza edilizia del 26/03/1954 prot. 738 e abitabilità del 13/06/1955.

In data 07/01/1957 prot. 2151 l'immobile viene accatastato con diversa disposizione della scala interna, ampliato nel 1988 con concessione di costruzione n. 13378 del 02/11/1988, viene presentato al comune un progetto di ampliamento dell'edificio in oggetto per costruzione del servizio igienico al piano primo oltre che al rinnovamento di impianti e finiture. Nel 2023 l'immobile è stato oggetto di SCIA in sanatoria di cui al prot 33250 del 06/11/2023 per 1) regolarizzare la chiusura di un portico, con stessa destinazione di superficie accessoria 2) il ripristino del locale garage con ampliamento dell'apertura di un vano, precedentemente ad uso locale camera 3) variazioni interne di modesta entità. In data 28/09/2023 con Prot. **110498** è avvenuta la Denuncia di Variazione all'agenzia delle Entrate con aggiornamento della planimetria.

L'immobile non è soggetto a tutela della Soprintendenza, in quanto non presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi dell'art.10 e 12 del D.Lgs. N°42/04, PG 041906 in atti al fasc 4.3.1/3/2010.

7. Documentazione fotografica



