

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. MASERA**  
**COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE**

SP N°324 DEL PASSO DELLE RADICI KM 16+862



(COD. AMM. L026)

---

## INDICE

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

## 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 a corte esterna esclusive recintata e aree esterne alla recinzione.

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni '30 come alloggio di servizio per il personale della Provincia di Bologna (ora Città metropolitana di Bologna).

Nel 1972 per dar seguito al D.M. 20.10.1967 che variò la classificazione della allora Strada Provinciale in strada Statale, anche il patrimonio immobiliare destinato a servizio della strada stessa fu ceduto al Demanio dello Stato (Ramo Strade), per cui questo fabbricato, comprese le pertinenze, passò ad ANAS. La Provincia ne è rientrata in possesso in forza del D.P.C.M. del 12/12/2000 in data 01/10/2001.

L'immobile in oggetto non risulta vincolato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, in quanto non presenta i requisiti di interesse culturale di cui al D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (P.G. 301019 del 02/09/2009 fasc 4.3.1/2/2009)

## 2 Dati catastali

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere al

Foglio	Mappale	Sub	Qualità	Sup
17	74		Pasc Cesp cl U	MQ 170
17	75		Pascolo cl 2	MQ 72
17	70		ENTE URBANO	MQ 618

Mentre al Catasto Fabbricati sono state aggiornate le planimetrie così come da Denuncia di Variazione Prot. BO110483DEL 28/09/2023::

Foglio	Mapp	Sub	Categoria	Dati Class.	CONSIST.	SUP CATASTALE	RENDITA
17	70	1	A/3	2	VANI 5,5	MQ 124	€ 340,86
17	70	2	C/6	2	MQ 27	MQ 36	€ 133,87

### **3 Descrizione urbanistica**

Il fabbricato è situato all'interno di una zona individuata dal PRG vigente (tav. n°4 Vidiciatico – VARIANTE SPEC al PRG del 2004) nella zona omogenea “D” Produttiva: sottozona D3 per attrezzature turistico-ricettiva all'aria aperta (ART 12 NTA del PRG).

Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G

#### **Art. 6 – NORME PER LE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVI STANDARDS E FUNZIONE ALBERGHIERA E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

##### **D.U. 36 – CAMPEGGI**

Questa DU comprende i complessi attrezzati per la sosta ed il soggiorno temporaneo dei turisti provvisti di idonea attrezzatura (tenda, camper, caravan e simili)

Parcheggi: a seconda dei casi, secondo le specifiche esigenze;

Verde: V1 = 20/100 mq SU

Salvo quanto previsto da specifiche leggi di settore.

#### **Art. 12 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D” A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.**

##### **COMMA 3 – SOTTOZONE “D3” PER ATTREZZATURE TURISTICO – RICETTIVE ALL'ARIA APERTA.**

###### **a) MODALITA' DI INTERVENTO**

Le previsioni si attuano mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, formato ai sensi dell'art. n. 25 della L.R. n. 47/78, modificata e integrata, comprendente l'intera estensione della Sottozona.

Il Piano Particolareggiato dovrà in particolare indicare le aree destinate a standards, le aree di protezione dei corsi d'acqua, i sistemi di accessibilità, le prestazioni in termini di tutela dagli inquinamenti ambientali e smaltimento dei prodotti inquinanti, e dovrà indicare nel dettaglio le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, linee telefoniche, pubblica illuminazione), e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

La relazione che accompagna il Piano Particolareggiato dovrà quindi contenere anche un bilancio previsionale dei consumi idrici e dei prodotti inquinanti (e relativo modo di smaltimento) determinati dall'inserimento

Come pure dovrà indicare tutti gli interventi sul suolo e sul patrimonio arboreo.

Gli elementi costruttivi del Piano Particolareggiato sono fissati all'art. 49 della L.R. n. 47/78, integrata e modificata.

Il Piano Particolareggiato deve essere promosso da tutti i proprietari delle aree comprese nella perimetrazione della Sottozona.

###### **b) D.U. AMMESSE**

La destinazione d'uso ammessa è la D.U. 36.

Entro i limiti della Zona è consentita la costruzione, oltre che dei piazzali per tende, roulotters, camper e bungalow, la costruzione di servizi igienici, scappi di vendita, attrezzature di risoro, sportive e per il tempo libero, strettamente pertinenti alle attività di campeggio.

###### **c) INTERVENTI AMMESSI**

Quelli risultanti dallo strumento urbanistico preventivo in funzione della L.R.

###### **d) INDICE DI EDIFICAZIONE PER LE STRUTTURE FISSE**

Ut = 0,05 MQ/MQ St

###### **e) STANDARDS DEI PARCHEGGI E DEL VERDE**

Gli standards sono da determinarsi a seconda delle soluzioni proposte dallo strumento attuativo, comunque non inferiore a quanto previsto dalla L.R. 47/78

---

f) **ALTEZZE**

L'altezza massima delle nuove costruzioni fisse, riferita al frontale più alto del fabbricato non può superare i ml 4.00

g) **DISTANZE**

Le distanze sono da determinarsi in sede di strumento attuativo.

h) **PRESCRIZIONI GENERALI**

Nelle zone destinate ad attrezzature Turistico – Ricettive all'aria aperta, fermo restando il rispetto delle disposizioni legislative a livello nazionale, regionale e locale che regolano tali insediamenti in materia urbanistica, amministrativa, igienica e di pubblica sicurezza, gli insediamenti non debbono compromettere il regime idrogeologico dei suoli e le sue caratteristiche morfologiche e paesaggistiche.

Pertanto particolare cura dovrà essere posta nell'ubicazione delle nuove costruzioni e delle infrastrutture, in modo da ridurre a modeste quantità i movimenti di terra a annullare l'effetto intrusivo nel contesto paesaggistico, e ciò sia a riguardo alle vedute ravvicinate sia a riguardo a quelle da lontano.

Sia le forme compositive e distributrici che i materiali costruttivi dovranno, pur nel rispetto delle esigenze funzionali degli insediamenti, riproporre le caratteristiche tipologiche e dei materiali edili tradizionali della zona, al fine di un corretto inserimento paesaggistico.

La Convenzione che accompagna gli elaborati di Piano Particolareggiato, dovrà contenere l'indicazione dei tempi di realizzazione delle opere e delle strutture, e le modalità di gestione dell'intero insediamento, attraverso obbligo garantito a mezzo di atto trascritto nelle forme di legge e a cura del proprietario, e impegno fideiussorio da stabilirsi in convenzione.

Essendo vietata la possibilità di insediamento continuativo, nella convenzione dovrà essere previsto il divieto di cessione delle piazzole.

#### **4 Confini**

La casa cantoniera sorge a ridosso della Strada Provinciale n°324 Passo delle Radici al km 16+862, sul valico della Maserà molto distante dal centro abitato e confina esclusivamente con aree agricole.

La zona in cui l'immobile è ubicato è montana, priva di alberature ad una altezza di m 752 slm. Il piazzale retrostante l'abitazione è realizzato alla stessa quota della casa con muro di contenimento posizionato a perpendicolo sul versante della montagna.

#### **5 Descrizione e stato di conservazione dell'immobile**

L'immobile in oggetto si compone di un fabbricato principale e corte esterna esclusiva recintata, oltre a due aree esterne alla recinzione stessa.

Il fabbricato principale, sviluppato su due piani fuori terra collegati da una scala interna è realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata, orizzontamenti latero-cementizi e copertura lignea con manto in coppi.

Al piano terra, lato fronte strada, è presente il magazzino/rimessa con accesso carrabile e collegato direttamente all'unità abitativa.

Il piano terra dell'abitazione è composto da ingresso, cucina, bagno con antibagno e ripostiglio nel sottoscala.

Al piano superiore si trovano due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Le finiture, di modesta qualità, presenti sono le seguenti:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
  - portoncini d'ingresso non blindati, in legno con sopra luce vetrato;
  - portone autorimessa in alluminio verniciato scorrevole;
-

- porte interne in legno tamburato cieche;
- finestre in legno con doppi vetri
- scuri in legno;
- pareti delle stanze intonacate e tinteggiate,
- scala con gradini in battuto di cemento;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a tiraggio forzato, corpi scaldanti in elementi di ghisa, alimentato da bombola gpl esterno;
- l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia;
- la pavimentazione della corte esterna posta a livello stradale è realizzata in conglomerato bituminoso, mentre il marciapiede perimetrale è in calcestruzzo gettato in opera;
- la rete fognaria è stata realizzata con impianto di sub-irrigazione come da Autorizzazione Comunale Prot. n. 6187 del 18/08/2004.

La corte esterna (mapp. 70) di pertinenza esclusiva è recintata, lungo i confini con le aree agricole, con rete metallica e paletti, mentre il fronte strada è delimitato da muretto in pietra faccia a vista e sovrastante barriera metallica.

Oltre all'area recintata sono presenti due aree esterne alla recinzione, ma facenti comunque parte della presente valutazione. In particolare:

il mapp. 75 strategico per l'accesso carrabile alla corte esclusiva, acconsentendo la sosta fuori dalla sede stradale

il mapp. 74 sviluppato lungo la SP 324, attualmente lasciato a verde incolto.

Nell'area cortiliva è presente un serbatoio, completo di CPI Pratica n. 68085 PG 0078768 del 06/03/2007 (attività 15 e 4B \*\*) con scadenza 07/01/2013, più precisamente:

- serbatoio GPL per riscaldamento a servizio dell'intero stabile.

Il serbatoio è installato su una terrazza in cemento alla cui base vi è un vano non accatastato in quanto non presenta dimensioni e caratteristiche tali da considerarlo un fabbricato.

\*\* Elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi del **D.P.R. 151/2011**  
*Attività 15: Depositi e/o rivendite di alcoli con concentrazione superiore al 60% in volume di capacità geometrica superiore a 1 m3*  
*Attività 4B: Depositi di gas infiammabili in serbatoi fissi; disciolti o liquefatti per capacità geometrica complessiva superiore o uguale a 0,3 m3;*

Le condizioni generali dell'intero complesso sono modeste. Si segnalano tracce di umidità di risalita e muffe compatibili con la vetustà del fabbricato e l'abbandono da anni dell'unità abitativa.

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 e forza motrice del MAGAZZINO E RIMESSA	28/12/2002 dichiarazione di conformità ditta VIGNOCCHI GUIDO con sede in Lizzano in Belvedere
Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità

impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;	
Impianto radiotelevisivo, le antenne e gli impianti elettronici in genere	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità.
Impianto per la distribuzione del gas	31/07/2006 Prova di tenuta dell'impianto fatta dalla Ditta Effepi con sede in Lizzano in Belvedere
impianti idrici e sanitari	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità. Fornitura idrica da acquedotto
impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili	Tipologia di impianto non presente
impianti di protezione antincendio	Tipologia di impianto non presente, tranne per quanto specificato nel CPI

## 6 Conformità edilizia e catastale

In data 27/07/2013 Prot. 3936 è stata presentata al Comune di Lizzano in Belvedere una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria per opere di manutenzione straordinaria (ns rif. PG 113868 del 30/07/2013 fasc. 435/1/2013) nella quale viene ricostruita e ridefinita la legittimità dei luoghi.

In particolare, sulla base dei documenti e delle verifiche effettuate si è attestato che la legittimità edilizia del fabbricato in relazione al momento della sua edificazione, coincide con la documentazione catastale di primo impianto (1939) quindi tutte le difformità successive al 1939, sono state realizzate a scopo istituzionale e pertanto sanate.

Nel 2023 si è evidenziato che durante la restituzione grafica del rilievo è stato commesso un errore.

Attraverso la documentazione fotografica si è dimostrato che le dimensioni del servizio igienico e del disimpegno non sono variate, quindi si è chiesto con pg. 50220 del 23/08/23 di poter legittimare lo stato attuale alla luce della documentazione inviata per mero errore grafico.

Inoltre l'immobile risulta conforme all'aggiornamento catastale depositato all'Agenzia del Territorio in data 28/09/2023, citato al punto 2 della presente relazione.

Come indicato in premessa l'immobile in oggetto non risulta vincolato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, in quanto non presenta i requisiti di interesse culturale di cui al D.Lgs 22/01/2004 n. 42. Si precisa, però, che in caso di lavori di scavo necessita la verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi sia del D.Lgs n. 42/2004 che D.Lgs n. 163/2006 (ns rif. PG 301019 del 02/09/2009 fasc 431/2/2009).