

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

**SCHEDA IMMOBILE**  
**APPARTAMENTO IN LOC. BUBANO**  
**COMUNE DI MORDANO**

Piazza D. Cassani, 29 già VIA LUME  
Piano Primo



## **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

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato condominiale, composto da n. 3 piani fuori terra, un piccolo fabbricato accessorio ed un'area cortiliva di pertinenza. L'unità immobiliare attualmente è disabitata, ed è inserita in un fabbricato, che si sviluppa su 3 piani fuori terra più il sottotetto e si compone di n°4 unità abitative con relativi accessori posti nel piano sottotetto, a cui va aggiunto il poliambulatorio al piano terra. Nell'area di pertinenza (Sub 11) insiste un piccolo fabbricato accessorio a servizio di tutte le unità. Il complesso edilizio attualmente non è costituito sotto forma di condominio.

## 2. Dati catastali

L'immobile è distinto nel Catasto del Comune di Mordano come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Fg. 15 mapp. n. 290 sub. 5 Categoria A/3 – Classe 1 Cons. 4 vani Rendita € 258.23  
sub 11 BCNC (VANO SCALE-CORTILE-DEPOSITO BICI).

## 3. Descrizione urbanistica

Il fabbricato è stato inserito dallo strumento urbanistico vigente, all'interno del perimetro del centro storico, **Mix urbano a prevalente destinazione residenziale. AMBITO TERRITORIALE ART 28.2. e**

## 4. Confini

L'immobile è posto in località Bubano, nel centro del paese.

Confina:

- a Nord: con il mappale n. 145, altra proprietà privata;
- a Sud: con strada pubblica;
- a Est: con vano scale e altra proprietà privata (sub 2);
- a Ovest: con il mappale n. 110, altra proprietà privata.

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

L'unità immobiliare è posto al piano primo e vi si accede da un vano scala condominiale. La costruzione, che presenta una pianta regolare di forma pressoché rettangolare, si sviluppa su quattro piani fuori terra senza ascensore, così distribuiti: il piano terra, non collegato direttamente al vano scale, è destinato ad ambulatori medici, i restanti piani sono destinati ad abitazione.

L'edificio è costituito da una struttura portante in muratura di mattoni, con solai costituiti in parte di latero-cemento ed in parte di struttura lignea. Il tetto è costituito da una orditura in legno ed è rivestito da una copertura in coppi. L'estetica delle facciate è caratterizzata

da un rapporto pieni vuoti simmetrico e regolare, arricchita da fasce marcapiano, cornicioni, angolari.

Le facciate sono state oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2009, ed i lavori eseguiti sono stati: rifacimento dell'intonaco e tinteggiatura, sostituzione infissi esterni, sostituzione lattoneria, rifacimento del coperto, messa a norma impianto elettrico condominiale.

Il vano scale è costituito da gradini rivestiti con lastre in graniglia di cemento, corrimano in ferro, pareti intonacate e tinteggiate con pittura a tempera, il portone d'ingresso è di nuova realizzazione.

L'unità abitativa è composta da: un ingresso su vano cucina più due camere da letto, bagno e vano soffitta ad uso esclusivo, più parti comuni.

### **-Impianti.**

L'impianto elettrico realizzato in parte sotto traccia, in parte con piattine esterne, attualmente non a norma.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a tenuta stagna, corpi scaldanti in acciaio tubolare, muniti di testina termostatica, nel bagno è montato un termoarredo.

### **-Locali**

Cucina.

All'appartamento si accede dalla cucina, la porta di ingresso è in legno, non blindata, il pavimento è realizzato in mattonelle di graniglia di cemento, formato cm 20\*20, una porzione di parete, nella zona cottura, è rivestita con piastrelle di ceramica maiolicata formato cm 8\*15, altezza cm. 150, il vano è illuminato da una finestra con infisso esterno in PVC a taglio termico, provvisto di scuro esterno in legno, la porta interna è in legno, ad una anta, il vano porta è privo di telaio in legno.

Bagno.

Pavimento in piastrelle di ceramica formato cm 30\*30. Il rivestimento del locale è in piastrelle bianche maiolicate cm 20\*20, per una altezza di cm. 150.

Vi è una finestra in PVC a taglio termico, la porta di accesso è in legno, ad una anta, il vano porta è privo di telaio. La dotazione del bagno è la seguente: vasca, lavabo, water, rubinetteria, tutto in mediocri condizioni di conservazione. Dal bagno si accede ad un disimpegno dal quale si accede alle altre camere.

Letto.

Le due camere sono dotate di pavimento in piastrelle di graniglia di cemento, formato 20\*20, di finestra in PVC a taglio termico, a due ante, complete di scuro esterno a persiana, la porta interna è in legno semplice ad una anta, il vano porta è privo di telaio.

Piano Sottotetto

Soffitta. Dal pianerottolo del terzo piano si accede ad un locale adibito a ripostiglio-soffitta. Il pavimento è in mattoni.

Parti Comuni

Le porzioni comuni con le altre unità immobiliari sono: il vano scale, l'ex corte ed un piccolo deposito cicli esterni. Attualmente l'ex area cortiliva è stata pavimentata a cura e spese del Comune di Mordano, in cambio della concessione a poter utilizzare l'area in oggetto, come fermata dell'autobus di linea, apponendo sul nostro muro perimetrale una pensilina ed una panchina per la sosta pertanto, pur restando la proprietà in capo alle unità abitative, l'uso dell'area è diventata pubblica.

Le condizioni generali di conservazione in cui versa l'unità immobiliare a parte l'impianto di riscaldamento, non sono buone.

E' necessario un intervento di recupero notevole, che comprenda le varie messe a norma degli impianti, una diversa distribuzione degli spazi interni da rendere più appetibili e funzionali rispetto alla richiesta del mercato e l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari.

<b>IMPIANTO</b>	<b>CERTIFICAZIONE</b>
Impianto elettrico e parafulmini	impianto presente non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto automazione cancelli	impianto non presente
Impianto radiotelevisivo	impianto presente non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	impianto presente non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto di riscaldamento, e ventilazione	impianto presente, a norma, non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto per la distribuzione del gas	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità

## **6. Conformità edilizia e catastale**

Il fabbricato fu acquistato dalla Provincia di Bologna in data 4/07/1947. Essendo un fabbricato danneggiato dagli eventi bellici, fu oggetto di un intervento di ricostruzione progettato e realizzato dalla Provincia al fine di realizzarne una Caserma dei Carabinieri con relativi alloggi, realizzazione conclusa nel 1958.

La Caserma verrà restituita alla Provincia di Bologna nel 1964, e successivamente, la stessa realizzò un progetto di ristrutturazione complessivo per trasformare gli uffici al piano terra in ambulatori, sanati con concessioni edilizie in sanatoria, nel 1997, e gli alloggi per gli ufficiali posti ai piani superiori, in unità abitative utilizzabili per l'edilizia residenziale, eliminando il vano scale principale.

I lavori furono realizzati tra il 1967/68 e le planimetrie catastali aggiornate nel 1971.

La destinazione è residenziale; la data di costruzione si può far risalire indicativamente intorno al 1960.

L'edificio è stato dichiarato **di non interesse storico artistico** ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004, con provvedimento del 28/10/2005, prot. n. 148434.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale.

## 7. Documentazione fotografica

