



ALMA MATER STUDIORUM | AREA
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA | DEL PATRIMONIO

Sede legale: Via Zamboni n.33 - 40126 BOLOGNA - Sede operativa: Via Acri n.3 - 40126 BOLOGNA
Tel. 051 – 2098819 / 2098862 / 2098863 Fax 051 – 2098827

COMUNE DI BOLOGNA (BO)

UNITÀ IMMOBILIARI: via Oberdan, 16

Foglio 188, Particella 267

Sub 11 – sub 16

CODICE LOTTO UNIBO 2025/02

PERIZIA DI STIMA



SOMMARIO

A. ASPETTI GENERALI

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 Cenni storici della zona

B.2 Ubicazione dell'immobile

B.3 Descrizione generale

B.4 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.5 Situazione urbanistica generale e specifica - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

B.5.1 Situazione urbanistica generale

B.5.2. Precedenti edilizi

B.6 Decreto di Vincolo storico artistico, autorizzazione alla alienazione e prelazione

B.6.1 Decreto di Vincolo

B.6.2 Autorizzazione all'alienazione e prelazione

B.7 Stato manutentivo

B.8 Stato locativo

B.9 Consistenze

B.10 Inventario dei beni immobili alienabili

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

C.1 Proprietà:

C.2 Situazione catastale:

C.3 Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 Conclusioni

F. ALLEGATI

F.1 Inquadramento territoriale

F.2 Mappa Catastale

F.3 Rilievo planimetrico dell'immobile

F.4 Visure Catastali

F.5 Vincolo storico

F.6 Attestato di prestazione energetica

F.7 Foto degli esterni

F.8 Foto degli interni

F.9 Autorizzazione alla vendita

A. ASPETTI GENERALI

I beni oggetto della presente stima sono un appartamento ed una autorimessa siti a Bologna in via Oberdan 16 e censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bologna con i seguenti identificativi:

- Foglio 188 Particella 267 Sub 11, uso residenziale al 100%
- Foglio 188 Particella 267 Sub 16, uso autorimessa al 100%

Di tali beni la Sig.ra Paola Giovannini risultava erede e comproprietaria per quote uguali con la Sig.ra Rosa Trenti, secondo quanto disposto nel testamento olografo del Sig. Gian Lodovico Giovannini, redatto in data 29/09/1965 e pubblicato con verbale del Notaio Dott. Dionigio Rossi in data 5/12/1996 Rep. 31356 e registrato il 18/12/1996 al n. 15649.

Con atto di divisione di eredità condivisa Rep.14156 Matrice 6593 del 03/08/2003 redatto dal Notaio Dott. Luigi Malaguti (Bologna), la Sig.ra Paola Giovannini diventa proprietaria in via esclusiva al 100% dei subalterni 11 e 16, appartamento al primo piano ed autorimessa.

L'Università di Bologna acquisisce a titolo di legato testamentario dalla Sig.ra Paola Giovannini la titolarità della piena proprietà (100%) dell'appartamento al piano primo e dell'autorimessa in ragione di:

- pubblicazione a rogito Notaio Dott. Luigi Malaguti Rep. n. 16962 Matrice 8803 del 28/04/2009 del testamento olografo della sig.ra Paola Giovannini, a seguito di decesso del 19/04/2009. Si tratta di tre schede olografe recanti disposizioni testamentarie: prima scheda in data **13.5.91** e modifica del 17.12.92, seconda scheda in data **25.9.96** e modifiche del 23.5.98, 13.9.02, 21.9.04 terza scheda in data **29.12.05**.
- delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna del 03 giugno 2009 di accettazione del legato;
- denuncia del trasferimento a titolo non oneroso (art.59 D. Lgs 42/2004) al Ministero per i Beni Culturali in data 09 giugno 2009 e comunicazione del Ministero in data 10 luglio 2009 prot.0010015 di permanenza del vincolo storico artistico;
- trascrizione presso i registri immobiliari RR.II. del 10 giugno 2009 n.66 RG 30956 RP 16010;
- presentazione in data 28/05/2010 della dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate Vol. 9990 Num. 915;
- voltura catastale n. 14811.1/2010 - Pratica n. BO0259859 in atti dal 17/09/2010.

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 Cenni storici della zona

L'edificio si trova nel centro storico di Bologna in Via Oberdan, quartiere Santo Stefano.

Questa strada intitolata a Guglielmo Oberdan nel 1919, unifica due distinte vie, Cavaliere e Case Nuove di San Martino che, seguendo un antico percorso generato da un cardine minore della Bononia romana, intercetta la prima cerchia muraria di età medievale (mura di selenite) raggiungendo poi via Augusto Righi che a sua volta, ripercorre un tratto della seconda cerchia muraria, conosciuta come cerchia dei Torresotti o del Mille.

Ci troviamo dunque nel nucleo della città storica a pochi passi da Piazza Maggiore, dall'ex Ghetto Ebraico e dalla zona universitaria di via Zamboni dove, nella struttura urbana, coesistono la griglia dell'impianto romano e la struttura radiale di epoca medioevale. Il tessuto urbanistico è variamente edificato e caratterizzato da una ricca articolazione di funzioni abitative, commerciali, amministrative e artigianali.

B.2 Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto della perizia è ubicato nel centro storico della città Bologna, in via Guglielmo Oberdan 16, quartiere Santo Stefano ed è denominato "Casa Felicini Giovannini".

B.3 Descrizione generale

La famiglia Felicini costruì l'edificio primitivo probabilmente nei primi decenni del XV secolo; in un atto notarile del 1447 risulta infatti che la nobile famiglia cedette lo stabile in affitto, per 40 lire annue, alla famiglia imolese dei Muletti che ne divenne poi proprietaria.

Nel 1479 il palazzo è ricordato fra le proprietà di Giovanni Felicini. La famiglia, che deve il suo nome ad un certo Felicino venuto a Bologna da Milano, è molto facoltosa, ma perde progressivamente il suo capitale nel corso del XVII secolo. Oltre all'edificio in via Cavaliere 1614 (l'antico nome di via Oberdan), i Felicini infatti possedevano il monumentale palazzo in via Galliera 14 (poi dei Fibbia) e la cappella funeraria nella chiesa di Santa Maria della Misericordia.

Nel XVIII secolo subentra nella proprietà Alessio Brighenti che acquista l'abitazione dalla famiglia Muletti alla cifra di 6800 lire; probabilmente sono di quest'epoca le trasformazioni di gusto rococò e l'innalzamento di un piano dell'edificio.

Successivamente, la proprietà passa a Carlo Bianconi (Bologna 1732 – Milano 1802). Pittore, scultore, incisore e progettista, fratello del medico e archeologo Giovanni Lodovico, amico di Winckelmann (che ospita nel 1755) e di Francesco Algarotti, la cui influenza è evidente nel suo pensiero estetico.

L'edificio ha un impianto planimetrico pressoché quadrangolare, tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Il portico è l'elemento più significativo del contesto, con i pregevoli cotti delle volte e le mensolature in legno del solaio ove si distinguono ancora alcune pitture ornamentali.

Si tratta di un portico in cui la ristrettezza del passaggio dà origine alle estremità ad archi acuti. Sul lato prospiciente via San Nicolò si ripete, nella ghiera, la decorazione in cotto della facciata su via Oberdan dove tre ampie arcate di mattoni, a tutto sesto ribassato, sono decorate nell'estradosso delle ghiera da un motivo a losanghe e quadrilobi in terracotta con dentelli.

Gli archi, sorretti alle estremità da pilastri in muratura, poggiano su colonne ottagonali in laterizio sagramato con capitelli di macigno a foglie uncinato e basi di ordine toscano con plinti ottagonali sempre in macigno; al di sopra dei muretti in mattoni che fanno da parapetto al portico. Copre il portico un ricco soffitto a tasselli di legno decorato con motivi a fogliami di gusto goticeggiante e stemmi.

Sull'originaria cortina di laterizio a vista le aperture sono moderne, dalla porta d'ingresso centinata e sopraelevata di due gradini rispetto al livello del portico, alle vetrine del negozio all'angolo.

La porzione soprastante del prospetto principale, in muratura intonacata e tinteggiata, è caratterizzata dal ritmo regolare delle aperture rettangolari in asse fra loro ed è coronata da un cornicione a guscio in cui si inserisce la parte superiore delle finestre.

Sul lato lungo via San Nicolò il fronte dell'edificio, intonacato e tinteggiato, è ritmato dalla scansione regolare delle aperture, con quelle del pian terreno chiuse da grate metalliche e quelle all'ultimo piano inserite nel cornicione a guscio.

Oltrepassando il portone del palazzo, un piccolo atrio coperto da una volta a botte e due volte a vela, mediante due archi sorretti da un pilastro, dà accesso al vano connotato dalla scala settecentesca (foto 1-2-3-22-23-24 in allegato) che sul piedistallo d'invito della balaustra, adorno di volute, presenta la statua di un putto seduto (foto 1) che si sta ponendo sul volto una maschera con le sembianze di un vecchio barbuto, grosse pigne sormontano i piedistalli a capo di ogni rampa (foto 2).

Al primo e al secondo pianerottolo si ripetono gli archi binati con le volte a vela dell'atrio impostate su cornici settecentesche. La scala termina in un'altana (foto 22-23-24) sopraelevandosi di un altro piano rispetto all'edificio.

Otto finestrone di gusto barocco, tre a levante, due a mezzogiorno ed uno a ponente, danno luce al vano che, a settentrione reca invece due finestre dipinte con prospettive a *trompe l'oeil*.

B.4 Principali caratteristiche costruttive e di finitura

L'appartamento padronale (sub 11) ha accesso condominiale al civico 16 di via Oberdan e si trova al piano nobile, con sviluppi sul piano terzo (foto 17-18-19-21) e all'interrato (foto 27).

Sul lato rivolto a sud-est si sviluppa una zona di rappresentanza prospiciente le vie Oberdan e San Nicolò: un ingresso finestrato (foto 15), un salone (foto 4-5), un soggiorno con pregevole soffitto ligneo a cassettoni (foto 7-10), tre salette con soffitti affrescati (foto 6-9-12-13), una camera da letto (foto 14), una stanza adibita a studio e due bagni (foto 8-11).

Sul lato rivolto a nord-ovest è presente un'ala di servizio affacciata su un cortile interno e non dotata di particolari caratteristiche di pregio architettonico in cui si trovano una cucina (foto 20),

due vani di servizio, ulteriori tre servizi igienici di minori dimensioni ed un terrazzino sul tetto (foto 21).

L'autorimessa (sub 16) è collegata all'appartamento da una scala interna ed ha accesso carrabile al civico 3 di via San Niccolò. (foto 25 e 26).

L'altezza interna dei locali dell'appartamento varia tra 2.45 e 4.50 metri, l'autorimessa ha un'altezza di 4.55 metri.

L'abitazione, in generale, da un punto di vista igienico-sanitario, è sufficientemente luminosa, arieggiata e disimpegnata; pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine sono in ceramica, i sanitari di tipo corrente, porte e finestre in legno con vetro semplice e persiane.

Gli impianti elettrico (sottotraccia), idrico-sanitario e telefonico, non sono a norma; il riscaldamento, autonomo, è a termosifoni.

Gli immobili si trovano in una zona a traffico limitato (ZTL) e caratterizzata da scarsità di parcheggi ed elevato interesse commerciale.

La prestazione energetica dei beni in oggetto è attestata dal seguente certificato:

Appartamento al piano primo (sub 11): CLASSE ENERGETICA F codice identificativo 01696-021772-2017 del 21/03/2017 in scadenza il 21/03/2027.

B.5 Situazione urbanistica generale e specifica - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

B.5.1 Situazione urbanistica generale

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Bologna, il PUG (Piano Urbanistico Generale), classifica questa parte della città come "**nucleo di antica formazione**" ovvero la parte di città dalla più elevata stratificazione e densità, comprendente il maggior numero di edifici tutelati nel territorio urbano (figura 1).

Il Nucleo di antica formazione si distingue per la leggibilità della struttura urbana medioevale, costruita sull'impianto stradale irregolare, prevalentemente radiocentrico, convergente sulla tratta centrale della via Emilia. Per le sue caratteristiche di conservazione e per la sua consistenza di immagine unitaria, il Nucleo deve essere inteso come un "unico monumento".

L'edificio in oggetto è individuato come bene culturale dal Codice per i Beni Culturali e il Paesaggio D. Lgs. 42/2004 e dai relativi decreti di vincolo e di autorizzazione alla vendita di cui oltre ai punti B.6.1 e B.6.2. Esso è altresì identificato come edificio di interesse storico-architettonico dalla Disciplina del PUG, ai sensi della LR Emilia-Romagna n.24/2017, art.32 comma 8 (figura 2). Il bene è dunque soggetto alle procedure autorizzative stabilite nel Codice dei Beni Culturali ed alle prescrizioni della normativa comunale (Piano urbanistico generale e Regolamento edilizio) che specifica per edifici e loro aree di pertinenza, le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli elementi architettonici o tipologici da salvaguardare, le modalità di intervento e i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura, la tipologia dell'edificio e il contesto ambientale.

Il PUG definisce gli **edifici d'interesse storico-architettonico** (SA) organismi architettonici complessi, nei quali l'assetto originario storicamente definito di strutture tipologiche specializzate o legate a funzioni residenziali, spesso di rilevanza monumentale è ancora riconoscibile; tra questi edifici sono compresi, per specifica disposizione di legge, gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale e dai relativi decreti di vincolo.

Gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico sono disciplinati dall'Azione 2.4c >> e dall' art. 73 del Regolamento edilizio.

Figura 1 - 1 Tessuti della città storica – Catalogo dati cartografici PUG comune di Bologna



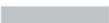
-  Nucleo di antica formazione
-  Quartieri giardino
-  Tessuto compatto
-  Specializzato

Figura 2 - PUG Tavola dei vincoli – Tutele: Testimonianze storiche e archeologiche



Edifici d'interesse

- Edifici d'interesse storico-architettonico
- Edifici d'interesse culturale e testimoniale
- Edifici d'interesse storico-architettonico del Moderno
- Edifici d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento

Beni culturali

- Aree gravate di prescrizione di tutela indiretta (D.Lgs. 42/2004, art.45)
- Beni culturali oggetto di dichiarazione (D.Lgs. 42/2004, art.13)
- Beni archeologici (D.Lgs. 42/2004, art.10)

- Componenti Sito Patrimonio Mondiale UNESCO

Sistema storico delle acque derivate

- Canali tombati
- Canali superficiali

Viabilità storica

- Tipo I
- Tipo II

La Disciplina di Piano tutela gli edifici d'interesse storico-architettonico ammettendo unicamente interventi di Qualificazione edilizia conservativa secondo la categoria di intervento definita all'art. 73 del Regolamento edilizio, ovvero il restauro scientifico.

Il RU dettaglia inoltre la modalità di presentazione dei progetti di intervento, definendo prescrizioni in funzione degli elementi architettonici, strutturali e costruttivi oggetto di eventuale trasformazione.

La Disciplina di Piano, con l'Azione 2.4c (Garantire la conservazione del patrimonio d'interesse storico architettonico e culturale testimoniale), definisce le condizioni di sostenibilità degli interventi urbanistici che riguardano il patrimonio di interesse storico architettonico e culturale testimoniale che devono garantire il recupero di detto patrimonio e delle relative pertinenze, nonché la valorizzazione della memoria storica e l'inserimento coerente delle modifiche previste.

Per edifici d'interesse storico-architettonico:

- sono ammessi esclusivamente interventi di Qualificazione edilizia conservativa secondo le categorie di intervento, le modalità e le prescrizioni definite nel Regolamento edilizio - art. 73;
- tutti gli interventi devono privilegiare la conservazione dei caratteri tipologici originari ed essere compatibili con l'impianto distributivo e la morfologia degli spazi originari, senza modifiche di composizione architettonica dei prospetti e configurazione generale dei principali ambienti interni, delle scale principali e degli androni;
- gli interventi su immobili soggetti a vincolo, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., devono essere autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, secondo le procedure previste dal medesimo Codice; sono comunque ammessi interventi di qualsiasi tipo, purché autorizzati;
- al fine di perseguire gli obiettivi di transizione energetica di cui all'Azione 1.4b garantendo la tutela del patrimonio di interesse, l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura è ammessa nel rispetto delle modalità di cui al Regolamento edilizio - art. 73;
- è ammessa la demolizione degli edifici d'interesse, qualora l'edificio venga interessato da opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico, definiti mediante Accordo di Programma di cui all'art. 59 della LR 24/2017 o da opera pubblica o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera a) della LR 24/2017, nonché da opere di interesse statale di cui all'art. 54 della LR 24/2017. In tal caso il progetto dovrà dimostrare l'impossibilità di conservare i suddetti edifici e la demolizione potrà avvenire solo contestualmente all'inizio lavori dell'opera. Nel caso di previsione di demolizione di edificio di interesse, dovranno essere effettuate le verifiche in merito all'assetto vincolistico degli edifici d'interesse coinvolti e qualora fossero vincolati *ope legis* o con provvedimento diretto, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la valutazione sulla demolizione dovrà essere discussa con la Soprintendenza e la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale presso il Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna. Qualora gli edifici di interesse di cui si prevede la demolizione non dovessero essere vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dovrà essere considerata la valenza storica e testimoniale che l'edificio assume nel contesto storico e architettonico di pertinenza, valutandone in via prioritaria il recupero e la valorizzazione;
- fatto salvo quanto sopra disciplinato è sempre ammessa la ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati e demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza nei termini di legge (DPR 380/2001 - art.3 co. 1 lett.d). La ricostruzione, finalizzata alla

reintegrazione del paesaggio storico, avviene nelle forme del ripristino tipologico, come meglio definite dal Regolamento edilizio -art.73 co. 4. Nel caso di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice Beni culturali e paesaggio gli interventi sono preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

In tutti gli edifici nei "Tessuti della città storica" è escluso l'insediamento di:

- funzioni produttive (C), ad eccezione del tessuto compatto nel quale è possibile insediare le funzioni di produzione industriale e artigianale (C1) e di magazzinaggio e logistica (C2), per le quali valgono le limitazioni di cui all'Azione 3.2b e all'Azione 2.2d;
- funzioni turistiche in strutture all'aperto attrezzate (B2);
- commercio in grandi strutture e centri commerciali (E1), in medio grandi strutture (E2) e in medio-piccole strutture (E3). Le medio-piccole strutture (E3) sono consentite negli edifici prospicienti i principali assi della mobilità urbana sui quali è possibile potenziare le strutture commerciali secondo quanto meglio specificato nell'Azione 2.2c;
- attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa B3 che non rispettino il requisito dell'alloggio minimo, di cui al Regolamento edilizio - art. 27-E17, anche tramite il mutamento di destinazione d'uso da funzione residenziale (A).

L'insediamento delle restanti funzioni all'interno dei "Tessuti della città storica" è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:

- nel caso di edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale deve essere verificata l'adeguatezza e compatibilità del nuovo uso con il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- nel caso di funzione turistico ricettiva B3: alloggio minimo per attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa, come definito dal Regolamento edilizio - art. 27 - E17;
- per i locali che si affacciano su portici limitatamente alle specifiche del Regolamento edilizio -art. 36. In caso di insediamento di funzioni con dimensione superiore ai 250 mq di Superficie utile relative ad abitazioni collettive (A2), funzioni turistico ricettivo (B1), ove ammessa produzione industriale ed artigianale (C1), ove ammessa magazzinaggio e logistica (C2), attività direzionali in strutture complesse ed integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (D1, D2), servizi per la formazione universitaria (D6), commercio in strutture medio piccole ove ammesso e secondo le modalità specificate (E3): presenza all'interno dell'immobile di superfici per servizi comuni per la mobilità ciclabile e per la raccolta dei rifiuti, come specificato dal Regolamento edilizio - art. 27.

La densità fondiaria media da utilizzarsi quale riferimento per il calcolo dei limiti inderogabili del Dm 1444/1968, nel nucleo di antica formazione 9.6 mc/mq.

Una specifica tutela è prevista per i portici (art. 36 RE) che in tutti i loro elementi vanno intesi come parte integrante della facciata degli edifici pertanto gli interventi debbono ricondursi ai criteri di conservazione, ripristino e restauro degli edifici, con l'uso dei materiali tradizionali.

Non sono ammessi interventi che limitino la funzionalità e la fruibilità pubblica del portico.

Nei tessuti della città storica per i locali al piano terra di edifici che si affacciano su portici è vietato l'uso ad autorimesse; ove le caratteristiche dimensionali lo consentano è invece

ammesso l'uso di tali locali quali accessi a corti interne o a spazi interni per sosta e il ricovero degli autoveicoli ad uso comune. Rimane salvo quanto disciplinato dall'Azione 1.1a e dall'Azione 2.2c in merito ai cambi d'uso al piano terra.

B.5.2. Precedenti edilizi

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si dichiara che:

a) la costruzione del fabbricato nel quale sono compresi i cespiti in oggetto ebbe inizio nel XV secolo, quindi anteriormente al 1/09/1967, per cui non risulta nessuna licenza edilizia.

- nel 1956 è stato presentato un progetto di sopraelevazione del fabbricato (prot.n.55742/1956 Put 15045/1956);

- nel 1957 i lavori di sopraelevazione furono sospesi e dichiarati abusivi dalla Soprintendenza ai monumenti, poiché il progetto presentato non fu ritenuto adeguato, per ragioni estetiche, alla natura storica e monumentale del fabbricato (prot. 15045/V/56);

- negli anni 1990-1991 è stato realizzato il rifacimento della copertura dello stabile (prot.n.73.592/1990 Put 16.288/IV/1990, proroga con prot.n.23.145/1994 del 05/03/1994);

- nel 2003 (P.g. 62032 del 10/04/2003) sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria con interventi sugli impianti termico, idraulico ed elettrico e creati ex-novo due servizi igienici, uno adiacente all'ingresso e l'altro all'interno di una delle camere;

- nel 2006 (P.g. 57091 del 17/03/2006) sono state compiute altre opere di manutenzione straordinaria nell'ala di servizio e consistite principalmente nella realizzazione di un vano in cartongesso, all'interno del locale cucina, ove collocare il quadro elettrico. Sempre nel 2006, in variante a queste opere, sono stati eseguiti lavori di manutenzione ed adeguamento funzionale degli impianti elettrico, fognario e di riscaldamento.

- nel 2006 (P.g. 239854 del 30/10/2006) l'iter delle autorizzazioni edilizie si conclude con il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità relativo alle opere di manutenzione straordinaria terminate in data 11/10/2006;

b) riguardo l'abitabilità del fabbricato:

- è stata presentata domanda di abitabilità il 31/07/1985 con P.g. 34473/85, P.u.t 10460/IV/85, la domanda è stata poi archiviata per mancanza di documentazione in data 9/09/1988;

- è stata presentata una seconda domanda di abitabilità il 30/10/2006 con P.g. 239854 contestualmente al deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità relativo alle opere di manutenzione straordinaria terminate in data 11/10/2006;

- per quanto riguarda il certificato di agibilità del fabbricato il regolamento edilizio vigente all'epoca di questi ultimi lavori di manutenzione (REGOLAMENTO EDILIZIO NORMATIVA DI DETTAGLIO PARTE II aprile 2003), riporta all'art. 47 comma 1, che "... *L'agibilità è altresì necessaria per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione*

edilizia globale. Per gli altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, tiene luogo del certificato di agibilità”.

L'accatastamento della casa padronale di cui alla dichiarazione DocFa prot.BO0157703 del 21/09/2006 risulta tuttora conforme allo stato attuale.

L'accatastamento dell'autorimessa pertinenziale, di cui alle pratiche DocFa prot.n.188.681 e prot.n.188.582 del 24/06/2003 risulta tuttora conforme allo stato attuale.

L'autorimessa viene venduta senza il rilascio del certificato di agibilità, al quale gli aggiudicatari, in sede di compravendita, dovranno espressamente rinunciare.

B.6 Decreto di Vincolo storico artistico, autorizzazione alla alienazione e prelazione

B.6.1 Decreto di Vincolo

L'intero compendio immobiliare è stato dichiarato di interesse storico artistico con atti notificati alla proprietà il 05/03/1910 e il 17/08/1926, ai sensi della legge 20/06/1909 n.364 e del regolamento esecutivo approvato con R.D. 30/01/1913 n.363.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia, con nota del 10/07/2009 ha notificato all'Università di Bologna la presenza del suddetto vincolo a seguito di apertura della successione testamentaria.

Successivamente, con nota prot. n.14.798 del 02/10/2013, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ha notificato il decreto n.3113 del Direttore Regionale del 20/09/2013, emanato ai sensi degli artt. 10-12 (per la parte pubblica) e 13 (per la parte privata) del D. Lgs. 42/2004, recante il rinnovo della dichiarazione d'interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art.15 c.1 dello stesso D. Lgs. 42/2004.

Con nota prot. n.12.164 del 26/08/2014, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ha notificato il provvedimento del 05/08/2014 di rettifica del decreto sopra indicato, limitatamente alla formulazione della relazione storico artistica allegata al provvedimento, adeguandola alle indicazioni contenute nella nota prot. n.2627 in data 24/06/2011 con la quale la Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici per le province di Bologna, Ferrara, Forlì-Cesena, Ravenna e Rimini, ha dato corso alle disposizioni testamentarie della signora Paola Giovannini, che ha lasciato integralmente, a titolo di legato, la propria collezione di 156 opere d'arte alla Pinacoteca Nazionale di Bologna.

Fra i dipinti spiccano quattro grandi tele che nella documentazione allegata alla verifica d'interesse del 20 settembre 2013 ex artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. comparivano ancora nella collocazione originaria (il salone) entro cornici in stucco di gusto rococò.

I dipinti sono ispirati alla Gerusalemme Liberata di Torquato Tasso e raffigurano "Erminia incontra i pastori", "Erminia scrive il nome di Tancredi su un albero", "Ritrovamento di Argante o di Tancredi ferito", "Erminia e Varino curano Tancredi". Nel V volume del Catalogo Generale della Pinacoteca Bolognese Rosa D'Amico li attribuisce agli artisti Vincenzo Martinelli e Nicola Bertuzzi datandoli fra il settimo e l'ottavo decennio del XVIII secolo.

Con nota del 26 agosto 2014, che segue la nota del 14 febbraio 2012 della Soprintendenza per i Beni Artistici, il Ministero dei beni Culturali ha comunicato che i sette dipinti, originariamente inseriti entro cornici in stucco nelle sale dell'appartamento al piano nobile, sono state asportate dalla Soprintendenza per i Beni Storico-Artistici e acquisiti dalla Pinacoteca Nazionale di Bologna.

B.6.2 Autorizzazione all'alienazione e prelazione

Con Provvedimento n. 3.461 del 26/11/2014 notificato con nota prot. 17.947 in data 16/12/2014, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, vista la destinazione d'uso prevista a residenza, uffici ed attività culturali, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire, ha autorizzato l'alienazione ai sensi dell'art. 56 c.1 lett. b) del D. Lgs. 42/04, con le seguenti prescrizioni:

- l'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tal 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 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Destinazione d'uso prevista a residenza, uffici ed attività culturali, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire.

L'alienazione del presente bene è soggetta a prelazione del Ministero dei Beni Culturali o di altri Enti Pubblici ai sensi dell'art.60 e ss. del D. Lgs.42/04.

B.7 Stato manutentivo

L'immobile verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto, ivi compresi gli oggetti presenti nello stesso. L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

I beni sono attualmente in normale stato di conservazione, ad eccezione di alcuni problemi di umidità al terzo piano e ai soffitti del primo piano.

Gli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. n. 37/08 esistenti nei cespiti oggetto della presente perizia potrebbero non essere conformi alle normative, anche comunitarie, in materia di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione.

B.8 Stato locativo

I beni sono attualmente liberi da vincoli locativi.

B.9 Consistenze

La consistenza globale dei beni si calcola utilizzando come parametro la “superficie utile lorda raggugliata” o “superficie commerciale” secondo il DPR 138/98, considerando:

- la somma delle superfici coperte dei vani principali, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre U.I.;
- vani accessori a servizio indiretto dei principali, quali cantine, in misura del 25% se non comunicanti;
- la somma delle superfici scoperte e delle pertinenze in uso, quali terrazzi di pertinenza esclusiva in misura pari a 30% fino a 25 mq).

Sulla base dei sopra riportati criteri, di seguito si sintetizza il valore della Superficie Utile Lorda raggugliata dell'immobile, da tenere in considerazione nella determinazione della stima

Sub 11 – Appartamento al piano primo (100% di titolarità)

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA | | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (Abitazione - Parte di Edificio) | | | | |
| Piano | Tipologia Locali | Superficie Lorda (mq) | Coefficiente di Ragguglio | Superficie Commerciale (mq) |
| Piano Interrato | Cantina | 74,591 | 0.25 | 18,648 |
| Piano Terra | Vani principali | 15,503 | 1 | 15,503 |
| Piano Primo | Vani principali | 470,393 | 1 | 470,393 |
| Piano Primo | Terrazzo | 1,045 | 0.3 | 0,314 |
| Piano Secondo | Vani principali | 0.000 | 1 | 0,000 |
| Piano Terzo | Vani principali | 40,716 | 1 | 40,716 |
| Piano Terzo | Terrazza | 18,537 | 0.3 | 5,561 |
| Piano Terzo | Sottotetto non utilizzabile | 11.866 | 0 | 0,000 |
| TOTALE | | | | 551,134 |

Sub 16 - Autorimessa (100% di titolarità)

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA | | | | |
|--|------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (Autorimessa - Parte di Edificio) | | | | |
| Piano | Tipologia Locali | Superficie Lorda (mq) | Coefficiente di Raggiungimento | Superficie Commerciale (mq) |
| Piano Terra | Garage | 36.31 | 1 | 36.31 |
| TOTALE | | | | 36,31 |

La consistenza commerciale dell'immobile equivale quindi a mq 551 per l'appartamento padronale ed a mq 36 per il garage.

B.10 Inventario dei beni immobili alienabili

L'immobile oggetto della perizia è inserito nel Piano Valorizzazione Immobili 2025-2027 dell'Università di Bologna deliberato in CDA il 18/12/2024 (rep.124 prot.44447 del 10/02/2025).

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

C.1 Proprietà:

Titolo di Proprietà

I beni sub 11 e 16 sono intestati a Alma Mater Studiorum – Università di Bologna con sede in Bologna, C.F. 80007010376, con diritti e oneri pari a 1000/1000.

C.2 Situazione catastale:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) così come segue:

- Foglio 188 Particella 267 Sub 11, appartamento padronale
- Foglio 188 Particella 267 Sub 16, autorimessa

| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita | Iscrizione al Catasto |
|--------|------------|-----|-----------|-----------|--------|-------------|-----------|-----------|-----------------------|
| 188 | 267 | 11 | 1 | A/2 | 4 | 21.5 vani | 536 mq | 6.107,10€ | BO0157703/2006 |
| 188 | 267 | 16 | 1 | C/6 | 5 | 27 mq | 35 mq | 359,76€ | 188681/2003 |

CONFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI

Con riferimento alla previsione dell'art.29 c.1 bis della legge 27/2/1985 n.52 che indica che "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"

SI DICHIARA CHE

le planimetrie catastali costituenti allegato F.2 alla presente perizia sono conformi allo stato di fatto.

C.3 Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

Si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.9.

D. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni civili desunti dall' O.M.I. (2024 S1) relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

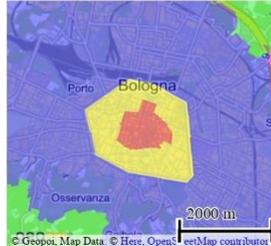
Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: BOLOGNA
Comune: BOLOGNA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

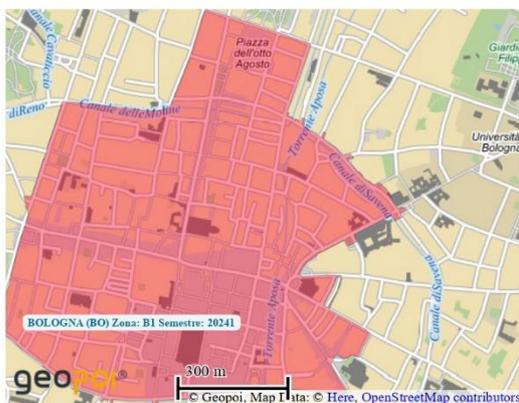
Spazio disponibile per annotazioni



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 2900 | 3900 | L | 10 | 15 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 3800 | 4900 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 2550 | 3600 | L | 8 | 14 | L |
| Box | Normale | 4000 | 7000 | L | 10 | 18 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valori OMI ricavati dal servizio di consultazione cartografica dell'Agenzia delle Entrate

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

A) Appartamento SUB 11 (100%)

| 1061 - via Oberdan, 16 | | | | |
|---|-------------------------|-----------|--------------|---------|
| ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI | | | | |
| Comune | BOLOGNA | | PROV. | BOLOGNA |
| ZONA OMOGENEA | Centrale Centro Storico | | COD. | B1 |
| TIPOLOGIA | Abitazioni civili | Des. | Residenziale | |
| | VALORI | MIN | MAX | |
| Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI) | (VC.OMI) | 2900 | 3900 | |
| Media dei Valori Commerciali | $(VC_{min}+VC_{max})/2$ | 3200 | | |
| CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRASVENDITA | | | | |
| COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci) | | cm.(e) | scelta | valore |
| TIPOLOGIA | Casa Singola | 1,04 | | 1 |
| | Casa a Schiera | 1,02 | | |
| | Plurifamiliare | 1,00 | X | |
| FINITURE | Signorili | 1,05 | X | 1,05 |
| | Civili | 1,00 | | |
| | Economiche | 0,90 | | |
| PIANO | Piano Interrato | 0,75 | | 1,00 |
| | Piano Terra | 0.95-1.00 | | |
| | Piani Superiori | 0.98-1.05 | X | |
| | Ultimo Piano | 1,10 | | |
| SERVIZI IGENICI | Doppio | 1,05 | | 1,05 |
| | Singolo | 1,00 | X | |
| RISCALDAMENTO | Autonomo | 1,05 | X | 1,05 |
| | Centrale | 1,00 | | |
| | Assente | 0,80 | | |
| SPAZI COMUNI | Parco | 1,06 | | 1,00 |
| | Giardino | 1,04 | | |
| | Cortile | 1,02 | | |
| | Assenti | 1,00 | X | |
| DIMENSIONE | fino a 120 mq | 1,00 | | 0,90 |
| | oltre i 120 mq | 1.00-0.90 | X | |
| ESPOSIZIONE | Panoramica | 1,05 | X | 1,05 |

| | | | | |
|---|----------------------------------|-------------------|--------|--------------------|
| | Doppia/ordinaria | 1,00 | | |
| | Strada pubblica | 0,95 | | |
| | Cortile interno | 0,90 | | |
| Prodotto dei coefficienti di merito estrinseci | | ∏ cm.(e) | | 1,092913763 |
| Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI | | | | |
| Valore di mercato su base OMI | Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e) | Vbase.OMI | | 3497,32404 |
| COEFFICIENTI DI MERITO (intrinseci) | | cm.(e) | scelta | valore |
| VETUSTÀ | Meno di 5 anni | 1,00 | | 0,69 |
| | Da 5 a 15 anni | 0.99- 0.90 | | |
| | Da15 a 30 anni | 0.89- 0.80 | | |
| | Da 30 a 50 anni | 0.79- 0.70 | | |
| | Più di 50 anni | 0.69- 0.60 | X | |
| DEGRADO | Assente | 1,04 | | 0,80 |
| | Modesto | 1,02 | | |
| | Ordinario | 1,00 | | |
| | Medio | 0,90 | | |
| | Alto | 0,80 | X | |
| Prodotto dei coefficienti di merito intrinseci | | ∏ cm.(e) | | 0,552 |
| Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI | | | | |
| Valore di mercato al MQ ATTUALE | Vbase.OMI x ∏ cm.(i) | VM.a (mq) | | 1930,52 |
| Superficie commerciale vendibile (manuale OMI) | | SVC | | 554 |
| Valore di mercato ATTUALE | VM.a (mq) x SCV | VM.a (tot) | | € 1.069.600 |

B) Autorimessa SUB 16 (100%)

| ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI | | | | |
|---|---|-----------------|---------------------|----------------|
| Comune | BOLOGNA | | PROV. | BOLOGNA |
| ZONA OMOGENEA | Centrale Centro Storico | | COD. | B1 |
| TIPOLOGIA | Box | Des. | Residenziale | |
| VALORI | | MIN | MAX | |
| Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI) | (VC.OMI) | 4000 | 7000 | |
| Media dei Valori Commerciali | (VC _{min} +VC _{max})/2 | 5500 | | |
| CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA | | | | |
| COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci) | | cm.(e) | scelta | valore |
| ZONA | alta difficoltà parcheggio | 1,20 | X | 1,20 |
| | difficoltà parcheggio | 1,05 | | |
| | nessuna difficoltà parcheggio | 0,70 | | |
| Prodotto dei coefficienti di merito intrinseci | | ∏ cm.(e) | | 1,20 |
| Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI | | | | |

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------------|
| Valore di mercato al MQ ATTUALE | Vbase.OMI x \prod cm.(i) | VM.a (mq) | 5500,00 |
| Superficie commerciale vendibile (manuale OMI) | | SVC | 36 |
| Valore di mercato ATTUALE | VM.a (mq) x SCV | VM.a (tot) | € 198.000,00 |

VALORE DI MERCATO TOTALE (A+B) = € 1.069.600 + € 198.000 = € 1.267.600

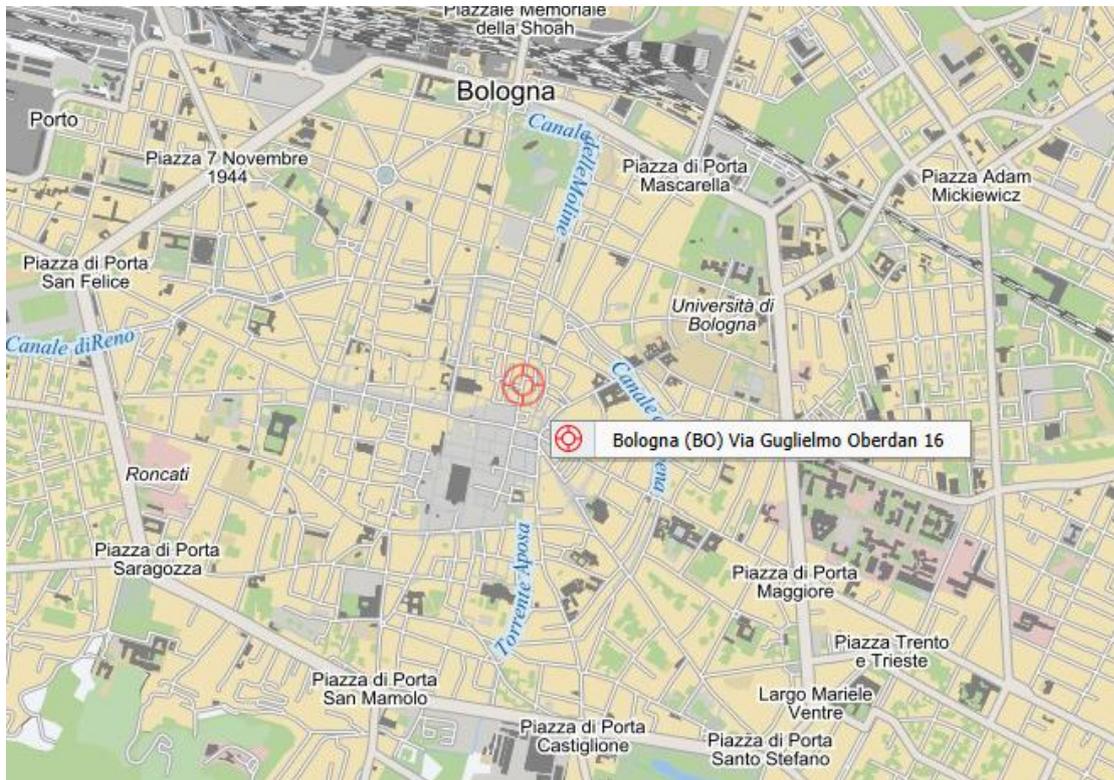
E.1 Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato del lotto in oggetto possa ritenersi pari a euro 1.267.600 (euro un milione duecento sessantasette seicento/00).

Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

F. ALLEGATI

F.1 Inquadramento territoriale



F.3 Rilievo planimetrico dell'immobile

Appartamento primo piano – sub 11

Data: 20/10/2010 - n. BO0294716 - Richiedente A

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

Dichiarazione protocollo n. BO0157703 del 21/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna

Via Oberdan Guglielmo

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 188
Particella: 267
Subalterno: 11

Compilata da:
Eppi Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

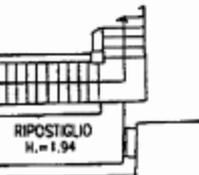
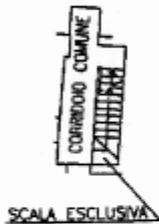
Prov. Bologna

N. 3608

Scheda n. 1 Scala 1:200

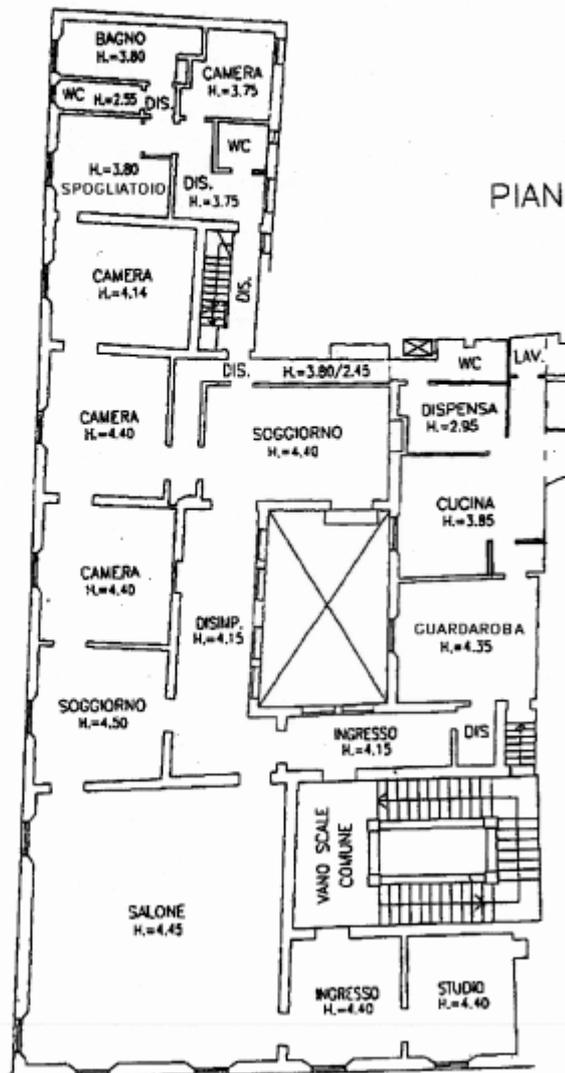
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2010 - Comune di BOLOGNA(A944) - < Foglio: 188 Particella: 267 - Subalterno 11 >
VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 16 piano: T-S1-1-2-3;

PIANO TERRA



INTRAPIANO SUL
PIANO TERRA

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

Data: 20/10/2010 - n. BO0294716 - Richiedente A

Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Dichiarazione protocollo n. BO0157703 del 21/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna

Via Oberdan Guglielmo

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 188
Particella: 267
Subalterno: 11

Compilata da:
Zappi Simone

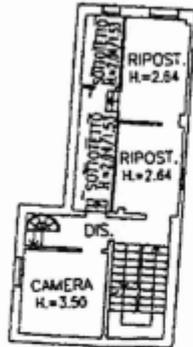
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

N. 3608

Scheda n. 2 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2010 - Comune di BOLOGNA(A944) - < Foglio: 188 Particella: 267 - Subalterno 11 >
VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 16 piano: T-S1-1-2-3;



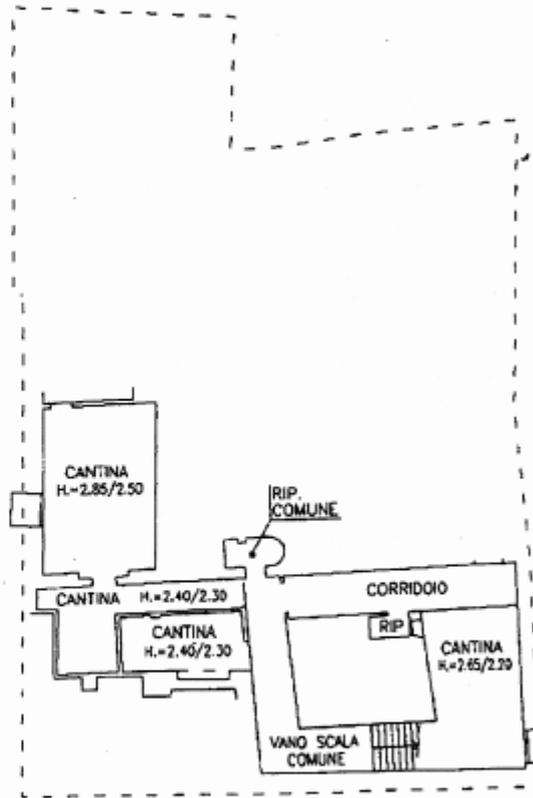
PIANO TERZO



TRAPIANO SUL
PIANO TERZO



LASTRICO SUL
PIANO TERZO



PIANO INTERRATO



Ultima Planimetria in atti

Data: 20/10/2010 - n. BO0294716 - Richiedente A

Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 20/10/2010 - n. BO0294718 - Richiedente A

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

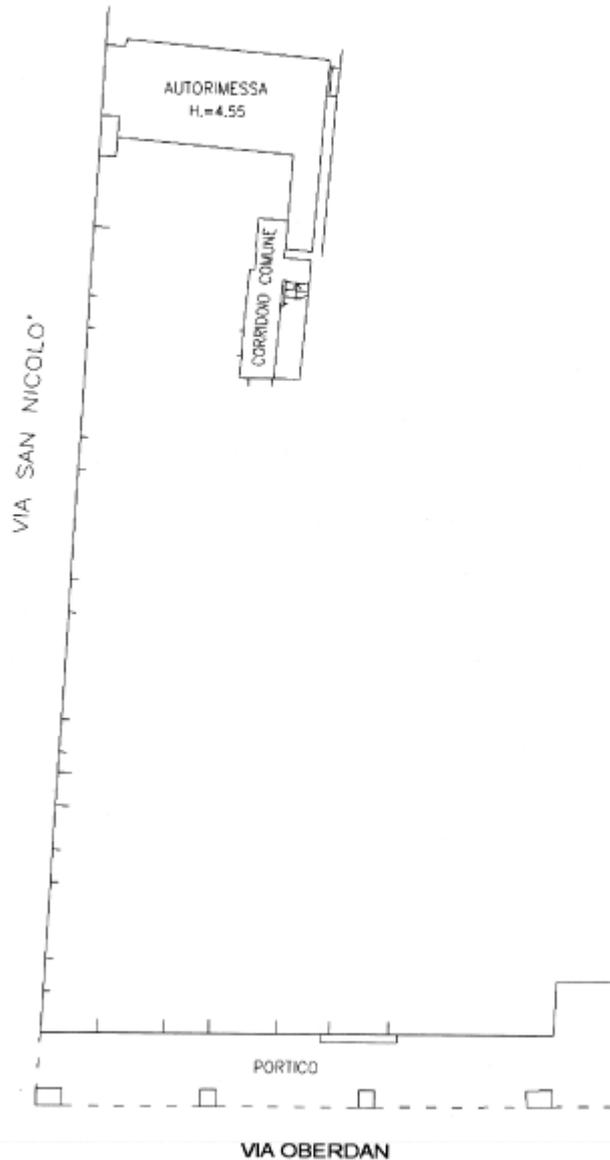
Dichiarazione protocollo n. 188681 del 24/06/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bologna
Via San Nicolo' civ. 3/C

Identificativi Catastali:
Serione:
Foglio: 188
Particella: 267
Subalterno: 16

Compilata da:
Dainesi Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bologna N. 2296

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2010 - Comune di BOLOGNA(A944) - < Foglio: 188 Particella: 267 - Subalterno 16 >
VIA SAN NICOLO' n. 3/C piano: T;



PIANO TERRA

Ultima Planimetria in atti

Data: 20/10/2010 - n. BO0294718 - Richiedente A

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

F.4 Visure Catastali

Appartamento al piano primo – sub 11



Data: 09/01/2025 Ora: 10.59.58

Segue

Visura n.: T116174 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di BOLOGNA (Codice:A944) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BOLOGNA Foglio: 188 Particella: 267 Sub.: 11 |

INTESTATO

| | | | |
|---|--|--------------|--------------------|
| 1 | ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO) | 80007010376* | (1) Proprieta' 1/1 |
|---|--|--------------|--------------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|---------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 188 | 267 | 11 | 1 | | A/2 | 4 | 21,5 vani | Totale: 536 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 553 m ² | Euro 6.107,10 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 16 Piano T-S1 - 1-2 - 3 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| Notifica in corso con protocollo n. BO0124174 del 23/03/2007 | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A944 - Foglio 188 - Particella 267

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 188 | 267 | 11 | 1 | | A/2 | 4 | 21,5 vani | | Euro 6.107,10 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2007 Pratica n. BO0121609 in atti dal 21/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5437.1/2007) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 16 Piano T-S1 - 1-2 - 3 | | | | | | | | | | | | |



Data: 09/01/2025 Ora: 10.59.58

Segue

Visura n.: T116174 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

| | | | | |
|-------------|--|--------|--------|---|
| Notifica | Notifica in corso con protocollo n. BO0124174 del 23/03/2007 | Parità | Mod.58 | - |
| Annotazioni | di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A944 - Foglio 188 - Particella 267

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2006

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 188 | 267 | 11 | 1 | | A/2 | 3 | 21,5 vani | | Euro 5.218,80 | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/09/2006 Pratica n. BO0157703 in atti dal 21/09/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18449.1/2006) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 16 Piano T-S1 - 1-2 - 3 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| - | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 188 | 267 | 11 | 1 | | A/2 | 3 | 21 vani | | Euro 5.097,43 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2004 Pratica n. BO0125946 in atti dal 24/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9247.1/2004) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 16 Piano S1 - T-1 - 2-3 | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | | |
| - | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2003

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 188 | 267 | 11 | 1 | | A/2 | 3 | 21 vani | | Euro 5.097,43 | VARIAZIONE del 24/06/2003 Pratica n. 188681 in atti dal 24/06/2003 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8251.1/2003) | |
| Indirizzo | | VIA OBERDAN GUGLIELMO n. 16 Piano S1 - F1 - 2-3 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/04/2009

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|----------------|-----------------------|
| 1 | ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO) | 80007010376* | (1) Proprieta' 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/04/2009 - UU' Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 9990 n. 915 registrato in data 28/05/2010 - SUCC. IN MORTE DI GIOVANNINI PAOLA Volura n. 14811.1/2010 - Pratica n. B00259859 in atti dal 17/09/2010 | | |

Situazione degli intestati dal 03/07/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|-------------------|---------------------------------------|
| 1 | GIOVANNINI Paola nata a BOLOGNA (BO) il 22/09/1924 | GVNPLA24P62A944C* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 19/04/2009 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 03/07/2003 Pubblico ufficiale MALAGUTI LUIGI Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 14156 - DIVISIONE Trascrizione n. 23649.1/2003 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 30/07/2003 | | |

Situazione degli intestati dal 24/06/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|-------------------|---------------------------------------|
| 1 | GIOVANNINI Paola nata a BOLOGNA (BO) il 22/09/1924 | GVNPLA24P62A944C* | (1) Proprieta' 1/2 fino al 03/07/2003 |
| 2 | TRENTI Rosa nata a BOLOGNA (BO) il 01/09/1935 | TRNRSO35P41A944R* | (1) Proprieta' 1/2 fino al 03/07/2003 |
| DATI DERIVANTI DA | VARIAZIONE del 24/06/2003 Pratica n. 188681 in atti dal 24/06/2003 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8251.1/2003) | | |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 188 Particella 267 Subalterno 1; Foglio 188 Particella 267 Subalterno 2; Foglio 188 Particella 267 Subalterno 3; Foglio 188 Particella 267 Subalterno 5; Foglio 188 Particella 267 Subalterno 6; Foglio 188 Particella 267 Subalterno 7;

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di BOLOGNA (Codice:A944) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BOLOGNA Foglio: 188 Particella: 267 Sub.: 16 |

INTESTATO

| | | | |
|---|--|--------------|--------------------|
| 1 | ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO) | 80007010376* | (1) Proprieta' 1/1 |
|---|--|--------------|--------------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|---|--------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita | |
| 1 | | 188 | 267 | 16 | 1 | | C/6 | 5 | 27 m ² | Totale: 35 m ² | Euro 359,76 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| Indirizzo | | VIA SAN NICOLO' n. 3/C Piano T | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | Partita | | Mod.58 |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A944 - Foglio 188 - Particella 267

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------|---------------------|--------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|--|--------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | Rendita | |
| 1 | | 188 | 267 | 16 | 1 | | C/6 | 5 | 27 m ² | | Euro 359,76 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2004 Pratica n. BO0125946 in atti dal 24/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9247.1/2004) | |
| Indirizzo | | VIA SAN NICOLO' n. 3/C Piano T | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | Partita | | Mod.58 |

1 R



Ministero per i beni e le attività culturali

Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia
Via IV Novembre 5, 40123 Bologna
telefono 051-6451311 fax 051-264248

Bologna

—) Alla dott.ssa Monica Passarini
Dirigente area del Patrimonio
E dei Servizi Economici
Dell'Alma Mater Studiorum
Università di Bologna
Via Zamboni 33
40100 Bologna

MBAC-SBAP-BO
SBAP-BO
0010015 10/07/2009
Cl. 34.25.10/1.58

prot. n. **allegati :**

risposta al foglio n. del
(ns .prot. 8458 del 9 /6/2009)

Class. 34.25.10/1.58

Oggetto: D.Lgs. 42/2004 e s. m. i.- art. 59 e seguenti; D.P.R. 233/2007 trasferimento a titolo non oneroso ;

Comune di Bologna Via Oberdan 16

Provvedimento di tutela: notifiche del 5/3/1910 e del 17/8/1926 ai sensi della legge 364/1909

Dati catastali : Fg 188 map. 267 subb. 11, 16, 9, 14.

De cuius : GIOVANNINI PAOLA

Attribuzione a titolo di legato a: "ALMA MATER STUDIORUM -UNIVERSITA' DI BOLOGNA"

Testamento olografo verbale notaio. Luigi Malaguti del 28/4/2009 rep. 16962

Denuncia pervenuta Soprintendenza BAP Bologna il 9/6/2009 (prot. Soprintendenza BAP Bologna n. 8458 del 9/6/2009).

Con la presente si prende atto della denuncia in oggetto, effettuata ai sensi dell'art. 59 del D. lgs. 42/2004 e s. m. i., e si rammenta che l'immobile in oggetto è e resta sottoposto alle disposizioni del citato D. Lgs., Codice dei beni culturali e del paesaggio.

AR/mag

✓ IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Alessandra Marino)

arch.

AREA DEL PATRIMONIO
E DEI SERVIZI ECONOMICI
15 LUG. 2009

MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

ORIGINALE

Visto l'art. 5 della Legge 20 giugno 1909, n. 364.

Sulla richiesta del Ministero della Pubblica Istruzione io sottoscritto
messo comunale di BOLOGNA

ho notificato al Signor GIUSEPPE GIOVANNINI FU LUIGI

in BOLOGNA VIA GUGLIELMO OBERDAN N. 16

che L'EDIFICIO POSTO IN BOLOGNA IN VIA GUGLIELMO OBERDAN N. 16,
GIA' DI PROPRIETA' DEL DI LUI PADRE LUIGI GIOVANNINI

ha importante interesse ed è quindi sottoposto alle disposizioni contenute
negli articoli 5, 6, 7, 13, 14, 29, 31, 34 e 37 della citata legge; negli articoli
della Legge 23 giugno 1912 n. 688, e relativo regolamento 30 gennaio 1913,
n. 363.

E affinché abbiasi di ciò conoscenza a tutti gli effetti di legge ho rila-
sciata copia della presente all'indirizzo di cui sopra, consegnandola nelle
mani di mi. medesimo

(data)

17 Agosto 1926

IL MESSO COMUNALE

Messa

BOLLO DEL COMUNE



AI SENSI ART. 18 - D.P.R. N° 445 DEL 28/12/2000, SI ATTESTA
CHE LA PRESENTE COPIA, COSTITUITA DA N° 1 FOGLI, E'
CONFORME ALL'ORIGINALE
BOLOGNA 02/07/03

IL FUNZIONARIO INCARICATO
STORICO DELL'ARTE DIRETTORE COORDINATORE
(dot. ssa DANIELA SINGOLI)

D. S.

BOLLO DELLA SOVRAINTENDENZA



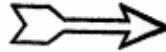


M. Verre
M. Fanello

**Ministero dei Beni e delle
Attività Culturali e del Turismo**

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA
Strada Maggiore 80 - 40125 BOLOGNA
Tel. 0514298211 - Fax 0514298277
E-mail: dr-ero@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it

RACCOMANDATA AR.



RACCOMANDATA AR.

AREA DEL PATRIMONIO
E DEI SERVIZI ECONOMICI

11 OTT. 2013

Dott. RISO

Class. 34.07.07/2.238

Pervenuto al
Protocollo .. 10 OTT 2013

Bologna

2 - OTT 2013

Alla Università di Bologna
Alma Mater Studiorum
Via Zamboni n.33 - 40126 BOLOGNA

Alla Signora Rosa Trenti
Via Vallescura n.27
40124 BOLOGNA

Al Comune di Bologna
Piazza Liber Paradisus 10
40129 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici
e Paesaggistici per le prov. di
Bologna, Modena e Reggio E.
Via IV Novembre 5 - 40123 BOLOGNA

Prot. n. 14798 Allegati n.

Risposta al foglio n. del

OGGETTO: BOLOGNA - Casa Felicini - Giovannini in via Oberdan n.16.
Decreto D.R. del 20/09/2013 emesso ai sensi degli artt. 10-13 del D. Legislativo 42/2004.
**Notifica del rinnovo della dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'art.15 c.1
del Decreto Legislativo 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 rinnovo della dichiarazione di interesse culturale, emesso da questa Direzione Regionale ai sensi degli artt.10-13 del D.Lgs. 42/2004, relativo dell'immobile in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

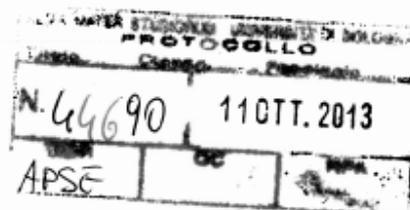
La presente comunicazione, con il decreto allegato, viene notificata anche al Comune di ubicazione dell'immobile in oggetto affinché questi aggiorni, per quanto di competenza, l'elenco degli immobili tutelati nel territorio di pertinenza.

Copia del decreto in oggetto viene inviata alla Soprintendenza in indirizzo che ha curato l'istruttoria del provvedimento per l'aggiornamento dell'elenco dei beni immobili, situati nel territorio di competenza, dichiarati di interesse culturale.

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco

Dott. Paolo Frabboni - Storico dell'Arte Direttore Coordinatore
Responsabile Ufficio Verifiche e Dichiarazioni di interesse culturale
Tel. 0514298215- Email paolo.frabboni@beniculturali.it





Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

3113

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

Il Direttore Regionale

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato con il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156, il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n.62 e la Legge 12 luglio 2011, n.106;

VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 con il quale è stato emanato il Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come modificato con il Decreto Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il provvedimento del 05/03/1910, emanato ai sensi della legge 364/1909, con il quale è stato notificato l'importante interesse de "il portico con ghiera in terracotta del XVI secolo in via Cavaliere n.16 in Bologna" al Signor Giovannini Luigi fu Paolo;

VISTO il provvedimento del 17/08/1926, emanato ai sensi della legge 364/1909, con il quale è stato notificato l'importante interesse de "l'edificio posto in Bologna in via Guglielmo Oberdan n.16" al Signor Giuseppe Giovannini fu Luigi;

VISTA la nota ricevuta il 29/03/2011 con la quale l'Università di Bologna-Alma Mater Studiorum ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile segnato in catasto al Foglio n.188, particella nn. 267, subalterni nn. 9, 11, 14, 16;

VISTO il parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici espresso con nota prot. 7279 del 12/05/2011, pervenuta in data 12/05/2011;

CONSIDERATO che, alla luce della documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti effettuati, l'immobile di seguito indicato non risulta di esclusiva proprietà dell'Università di Bologna-Alma Mater Studiorum, ma in parte di proprietà privata;

VISTA la nota prot.n.2556 del 22/02/2012 con la quale questa Direzione Regionale, constatato che ai fini della conclusione del procedimento era necessario interessare gli altri proprietari del complesso immobiliare di seguito indicato, ha segnalato alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici la necessità di comunicare a tutti gli interessati l'avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di interesse culturale dell'intero immobile;

VISTA la nota prot.n. 6999 del 08/05/2013 con la quale la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004, l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse particolarmente importante dell'immobile di seguito descritto;

VISTO che, a seguito di tale comunicazione, gli interessati al procedimento non hanno presentato alcuna osservazione nei termini previsti dalla nota citata;

CONSIDERATA l'opportunità di provvedere alla dichiarazione dell'interesse culturale dell'intero immobile di seguito indicato, comprendente sia la parte oggetto della procedura di verifica dell'interesse culturale sopra indicata, sia la parte oggetto della comunicazione dell'avvio del procedimento sopra citata;



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

RITENUTO che l'immobile denominato **Casa Felicini - Giovannini**, sito in provincia di Bologna, comune di Bologna; segnato in catasto al Foglio n.188, particella n.267, confinante con le aree pubbliche denominate via Oberdan e via San Nicolò e con la particella n. 266 segnata allo stesso Foglio n.188, come dall'unita planimetria catastale, presenta interesse particolarmente importante ai sensi del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004 in quanto *la casa, appartenuta ai Felicini nel XV secolo e modificata nel corso del XVIII secolo con la realizzazione dello scalone monumentale e del salone al piano nobile con ricco apparato decorativo, costituisce, nel centro storico del capoluogo bolognese, una interessante testimonianza di architettura residenziale di origine rinascimentale*, come più ampiamente illustrato nella allegata relazione storico-artistica che fa parte integrante del presente provvedimento;

DICHIARA

Ai sensi degli artt. 10, 12 (per la parte pubblica), 13 (per la parte privata) e 128 del citato Decreto Legislativo 42/2004, l'interesse particolarmente importante dell'immobile denominato **Casa Felicini - Giovannini**, meglio individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica; lo stesso immobile viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che rinnova e sostituisce i pregressi provvedimenti citati nelle premesse; lo stesso decreto sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di Bologna.

A cura della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici competente, esso verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso amministrativo, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 42/2004; è altresì ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge n.1034/1971 come modificata con il Decreto Legislativo n.104/2010, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, 20/09/2013



PER
h



Ministero per i beni e le attività culturali

*Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di
Bologna, Modena e Reggio Emilia*

**BOLOGNA, Via Oberdan 16 ,
"Casa Felicini Giovannini",
segnata al Catasto del Comune di Bologna al F. 188, mapp. 267**

Relazione storico-artistica

La famiglia Felicini fa costruire il primitivo edificio probabilmente nei primi decenni del XV secolo, perché nel 1447 da un atto notarile risulta che la nobile famiglia lo cede in affitto ai Muletti, che in seguito ne diventeranno proprietari, per 40 lire annue. Nel 1479 il palazzo è ricordato fra le proprietà di Filippo di Giovanni Felicini. La famiglia, che deve il suo nome ad un certo Felicino venuto a Bologna da Milano, è molto facoltosa ma perde progressivamente il suo capitale nel corso del XVII secolo: oltre all'edificio in Via Cavaliera (l'antica nome di Via Oberdan) al numero 1614, i Felicini possiedono il monumentale palazzo in Via Galliera 14 (poi dei Fibbia) e la cappella funeraria nella Chiesa di Santa Maria della Misericordia.

Come già detto, la famiglia Muletti, originaria di Imola, acquista il palazzo che successivamente (XVIII secolo) è acquisito, per 6800 lire, da Alessio Brighenti, cui probabilmente si devono le trasformazioni di gusto rococò (scala e salone) e l'innalzamento di un piano dell'edificio.

L'edificio in esame, dall'impianto planimetrico pressochè quadrangolare, è a tre piani fuori terra oltre al seminterrato e presenta il prospetto principale, che si affaccia su Via Oberdan, connotato dall'originario portico a tre ampie arcate di mattoni a sesto ribassato, decorate nell'estradosso delle ghiera con un motivo a losanghe e quadrilobi in terracotta con dentelli. Gli archi, sorretti alle estremità da pilastri in muratura, poggiano su colonne ottagonali in laterizio sagramato con capitelli di macigno a foglie uncinato e basi di ordine toscano con plinti ottagonali sempre in macigno, al di sopra dei muretti in mattoni che fanno da parapetto al portico. La ristrettezza del portico alle estremità dà origine ad archi acuti, di cui quello sul lato prospiciente Via San Niccolò, ripete nella ghiera la decorazione in cotto di quelle della facciata. Un ricco soffitto a tasselli di legno decorato con motivi a fogliami di gusto goticeggiante e stemmi, copre il portico. Sull'originaria cortina di laterizio a vista, le aperture sono moderne, dalla porta d'ingresso, centinata e sopraelevata di due gradini rispetto al livello del portico, alle vetrine del negozio all'angolo. La porzione soprastante del prospetto principale, in muratura tinteggiata ed intonacata, è caratterizzata dal ritmo regolare delle aperture rettangolari in asse fra loro ed è coronata da un cornicione a guscio in cui si inserisce la parte superiore delle finestre.

Sul lato lungo Via San Niccolò, il fronte è intonacato e tinteggiato ed è ritmato dalla scansione regolare delle aperture, con quelle al pianterreno chiuse da grate metalliche e quelle all'ultimo volta a vela, mediante due archi sorretti da un pilastro, dà accesso al vano connotato dalla scala settecentesca che sul piedistallo d'invito della balaustra, adorno di volute, presenta la statua di un putto seduto che si sta ponendo sul volto una maschera con le sembianze di un vecchio barbuto, mentre in quelli a capo di ogni rampa vi sono delle grosse pigne. Al primo e al secondo pianerottolo si ripetono gli archi binati con le volte a vela dell'atrio, impostate su cornici settecentesche. La scala termina in forma di altana, sopraelevandosi di un altro piano rispetto all'edificio. Otto finestroni, di



Ministero per i beni e le attività culturali

*Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di
Bologna, Modena e Reggio Emilia*

gusto barocco, di cui tre a levante, due a mezzogiorno e tre a ponente, danno luce al vano che, a settentrione, al posto delle aperture, reca due finestre dipinte con prospettive a *trompe l'oeil*.

L'appartamento padronale al primo piano è composto da camera da letto, tre salette, un soggiorno, un salone, una stanza adibita a studio, due bagni e una cucina. Il salone, con eleganti sovrapporta in stucco, presenta sulle pareti tempere con soggetti mitologici ambientati in vasti paesaggi entro cornici in stucco di gusto rococò. Da segnalare anche il soffitto ligneo a cassettoni del soggiorno.

Le altre tre unità immobiliari (rispettivamente sub 9, 14 e 16) al pianterreno corrispondono all'alloggio del custode, ad un monolocale e all'autorimessa, mentre nel piano interrato vi sono tre locali adibiti a cantina.

All'inizio del Novecento, l'immobile, sottoposto a tutela con notifiche del 5 marzo 1910 (l'elemento qualificante è considerato "*il portico con ghiera in terracotta del XV secolo*") e del 17 agosto 1926 (qui si parla già di "*edificio*") ai sensi della legge 364 del 1909, è di proprietà della famiglia Giovannini.

Connotato dalla sobria facciata scandita dal portico, nonostante alcuni interventi di ristrutturazione, il palazzo costituisce un'interessante testimonianza di edificio residenziale di origine rinascimentale ma con notevoli interventi settecenteschi (l'elegante scala ed il salone) nel centro storico di Bologna e, pertanto, viene confermato l'interesse ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.

Il responsabile del procedimento:
Dott.ssa Daniela Sinigalliesi

Visto: Il Soprintendente
(Arch. Paola Grifoni)



VISTO

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco



**Ministero dei Beni e delle
Attività Culturali e del Turismo**

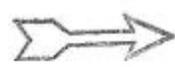
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA
Strada Maggiore 80 - 40125 BOLOGNA
Tel. 0514298211 - Fax 0514298277
E-mail: dr-ero@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it

RACCOMANDATA A.R.

Bologna 26/08/2014
1061

Alla Sig.ra Rosa Trenti
Via Vallescura 27
40124 BOLOGNA

RACCOMANDATA A.R.



All'Alma Mater Studiorum
Università di Bologna
Via Zamboni n.33
40126 BOLOGNA

Al Comune di Bologna
Piazza Liber Paradisus 10
40129 BOLOGNA

Class. 34.07.07/2,236

AREA DEL PATRIMONIO
E DEI SERVIZI ECONOMICI
- 2 SET. 2014
Dott. RISO

Prot. n. 12164

Allegati: vari.

Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e Paesaggistici
per le province di
Bologna, Modena e Reggio Emilia
Via IV Novembre 5- 40123 BOLOGNA

OGGETTO: BOLOGNA - Casa Felicini - Giovannini in via Oberdan n. 16.
Decreto D.R. del 05/08/2014 emesso ai sensi degli artt. 10-12-13-128 del
Decreto Legislativo 42/2004.
**Notifica della rettifica della dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'
art. 15 c.1 del Decreto Legislativo 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 rettifica della dichiarazione di
interesse culturale, emesso da questa Direzione Regionale ai sensi degli artt.10-12-13-128
del D.Lgs. 42/2004, relativo dell'immobile in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta
di ritorno.

La presente comunicazione, con il decreto allegato, viene notificata anche al Comune
di ubicazione dell'immobile in oggetto affinché questi aggiorni, per quanto di competenza,
l'elenco degli immobili tutelati nel territorio di pertinenza.

Copia del decreto in oggetto viene inviata alla Soprintendenza in indirizzo che ha
curato l'istruttoria del provvedimento per l'aggiornamento del l'elenco dei beni immobili,
situati nel territorio di competenza, dichiarati di interesse culturale.

02 SET. 2014
N. 50767
APSO

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

Dott. Paolo Frabboni - Storico dell'Arte - Direttore Coordinatore
Responsabile Ufficio Verifiche e Dichiarazioni di interesse culturale
Tel. 0514298215 - Email paolo.frabboni@beniculturali.it



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Il Direttore Regionale

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato con il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 ed il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n.62;

VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 con il quale è stato emanato il Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come modificato con il Decreto Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il Decreto del Direttore Regionale del 20/09/2013 con il quale l'immobile denominato **Casa Felicini - Giovannini**, sito in provincia di Bologna, comune di Bologna; segnato in catasto al Foglio n.188, particella n.267, veniva dichiarato di importante interesse ai sensi degli artt. 10, 12 13 e 128 del D. Lgs. 490/1999;

VISTA la nota del 14/10/2013 con la quale l'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, proprietaria di parte dell'immobile sopra indicato, ha segnalato che nella relazione storico-artistica allegata al decreto sopra citato veniva indicata la presenza nello stesso immobile di opere, descritte nella relazione come "tempere con soggetti mitologici ambientati in vasti paesaggi entro cornici in stucco di gusto rococò", che risultavano asportate a cura della Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici di Bologna, in conformità con la nota prot. n. 2627 del 24/06/2011 dello stesso Istituto;

VISTA la nota prot.n.18707 del 09/12/2013 con la quale questa Direzione Regionale, a seguito di ulteriori approfondimenti e valutazioni, ha comunicato di ritenere opportuna la rettifica del provvedimento sopra citato, limitatamente alla formulazione della relazione storico-artistica allegata al provvedimento, ed ha invitato la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio a trasmettere copia della relazione storico-artistica aggiornata;

VISTA la nota prot.n.363 del 13/01/2014 con la quale la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha trasmesso la relazione storico-artistica aggiornata, ai fini della rettifica della dichiarazione di interesse culturale dell'immobile di seguito descritto;

RITENUTO che, a seguito delle verifiche espletate, risulta opportuno rettificare il Decreto del Direttore Regionale del 20/09/2013, limitatamente alla formulazione della relazione storico-artistica allegata al provvedimento, in quanto *la casa, appartenuta ai Felicini nel XV secolo e modificata nel corso del XVIII secolo con la realizzazione dello scalone monumentale e del salone al piano nobile, costituisce, nonostante l'asportazione di alcune tempere originariamente inserite entro cornici in stucco, una interessante testimonianza di architettura residenziale di origine rinascimentale nel centro storico del capoluogo bolognese*, come più ampiamente illustrato nella allegata relazione storico-artistica che fa parte integrante del presente decreto;



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

DECRETA

La rettifica del Decreto del Direttore Regionale del 20/09/2013 con il quale l'immobile indicato nelle premesse è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, 12, 13 e 128 del D.Lgs. 42/2004, limitatamente alla formulazione della relazione storico artistica allegata al provvedimento.

Ai sensi degli artt. 10, 12 (per la parte pubblica), 13 (per la parte privata) e 128 del citato Decreto Legislativo 42/2004, l'immobile denominato **Casa Felicini - Giovannini**, sito in provincia di Bologna, comune di Bologna; segnato in catasto al Foglio n.188, particella n.267, confinante con le aree pubbliche denominate via Oberdan e via San Nicolò e con la particella n. 266 segnata allo stesso Foglio n.188, meglio descritto nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto, che rinnova e sostituisce il pregresso provvedimento citato nelle premesse; lo stesso decreto sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di Bologna.

A cura della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici competente, esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso amministrativo, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 42/2004; è altresì ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge n.1034/1971 come modificata con il Decreto Legislativo n.104/2010, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, 05/08/2014

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco



PFR
h



Ministero per i beni e le attività culturali

*Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di
Bologna, Modena e Reggio Emilia*

**BOLOGNA, Via Oberdan 16 ,
"Casa Felicini Giovannini",
segnata al Catasto del Comune di Bologna al F. 188, mapp. 267**

Relazione storico-artistica

La famiglia Felicini fa costruire il primitivo edificio probabilmente nei primi decenni del XV secolo, perché nel 1447 da un atto notarile risulta che la nobile famiglia lo cede in affitto ai Muletti, che in seguito ne diventeranno proprietari, per 40 lire annue. Nel 1479 il palazzo è ricordato fra le proprietà di Filippo di Giovanni Felicini. La famiglia, che deve il suo nome ad un certo Felicino venuto a Bologna da Milano, è molto facoltosa ma perde progressivamente il suo capitale nel corso del XVII secolo: oltre all'edificio in Via Cavaliera (l'antica nome di Via Oberdan) al numero 1614, i Felicini, infatti, possedevano il monumentale palazzo in Via Galliera 14 (poi dei Fibbia) e la cappella funeraria nella Chiesa di Santa Maria della Misericordia.

Come già detto, la famiglia Muletti, originaria di Imola, acquista il palazzo che successivamente (XVIII secolo) è acquisito, per 6800 lire, da Alessio Brighenti, cui probabilmente si devono le trasformazioni di gusto rococò e l'innalzamento di un piano dell'edificio. In seguito l'edificio passa a Carlo Bianconi (Bologna 1732 – Milano 1802) pittore, scultore, incisore, progettista, fratello del medico e archeologo Giovanni Lodovico, amico di Winckelmann che ospita nel 1755, e di Francesco Algarotti, la cui influenza è evidente nel suo pensiero estetico.

Nella sua casa inizia una prestigiosa raccolta di stampe e disegni. Nominato nel 1768 accademico d'onore dell'Accademia di San Luca e, due anni dopo, membro dell'Accademia Clementina, soggiorna a Roma presso il fratello fra il 1777 e il 1778. Nell'ambiente romano ha occasione di conoscere il fratello di Carlo Giuseppe Firmian, ministro plenipotenziario del governo austriaco in Lombardia; e grazie a questo contatto gli propongono la carica di segretario dell'Accademia di Brera, appena istituita.

Bianconi giunge a Milano il 10 luglio 1778 e subito inizia ad organizzare la complessa struttura didattica appena nata, per la quale sono chiamati ad insegnare personalità come Piermarini, Pollak, Albertolli, Knoller e Traballesi. Nonostante l'impegnativo compito di segretario dell'Accademia lo assorba quasi completamente, trova il tempo di redigere *La Nuova Guida* della città di Milano, primo compendio del patrimonio artistico della metropoli lombarda: all'edizione del 1783 segue quella del 1786, ricca di giudizi personali e di indagini preziose, come per esempio quelle sul *Cenacolo* di Leonardo. La sua collezione, iniziata, come abbiamo visto, a Bologna, viene implementata a Milano con disegni originali di architetti, incisioni e libri d'arte: oltre 20.000 pezzi, sono però venduti negli ultimi anni di vita per finanziare la pubblicazione della sua traduzione dell'opera di Vitruvio, rimasta inedita. Una parte cospicua della raccolta è, in ogni caso, acquisita dal Comune di Milano nel 1872.

L'edificio in esame, dall'impianto planimetrico pressochè quadrangolare, è a tre piani fuori terra oltre al seminterrato e presenta il prospetto principale, che si affaccia su Via Oberdan, connotato dall'originario portico a tre ampie arcate di mattoni a sesto ribassato, decorate nell'estradosso delle ghiere con un motivo a losanghe e quadrilobi in terracotta con dentelli. Gli archi, sorretti alle



Ministero per i beni e le attività culturali

Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di
Bologna, Modena e Reggio Emilia

estremità da pilastri in muratura, poggiano su colonne ottagonali in laterizio sagomato con capitelli di macigno a foglie uncinato e basi di ordine toscano con plinti ottagonali sempre in macigno, al di sopra dei muretti in mattoni che fanno da parapetto al portico. La ristrettezza del portico alle estremità dà origine ad archi acuti, di cui quello sul lato prospiciente Via San Niccolò, ripete nella ghiera la decorazione in cotto di quelle della facciata. Un ricco soffitto a tasselli di legno decorato con motivi a fogliami di gusto goticeggiante e stemmi, copre il portico. Sull'originaria cortina di laterizio a vista, le aperture sono moderne, dalla porta d'ingresso, centinata e sopraelevata di due gradini rispetto al livello del portico, alle vetrine del negozio all'angolo. La porzione soprastante del prospetto principale, in muratura tinteggiata ed intonacata, è caratterizzata dal ritmo regolare delle aperture rettangolari in asse fra loro ed è coronata da un cornicione a guscio in cui si inserisce la parte superiore delle finestre.

Sul lato lungo Via San Niccolò, il fronte è intonacato e tinteggiato ed è ritmato dalla scansione regolare delle aperture, con quelle al pianterreno chiuse da grate metalliche, e quelle all'ultimo inserite nel cornicione a guscio. Un piccolo atrio coperto da una volta a botte e da due volte a vela, mediante due archi sorretti da un pilastro, dà accesso al vano connotato dalla scala settecentesca che sul piedistallo d'invito della balaustra, adorno di volute, presenta la statua di un putto seduto che si sta ponendo sul volto una maschera con le sembianze di un vecchio barbuto, mentre in quelli a capo di ogni rampa vi sono delle grosse pigne. Al primo e al secondo pianerottolo si ripetono gli archi binati con le volte a vela dell'atrio, impostate su cornici settecentesche. La scala termina in forma di altana, sopraelevandosi di un altro piano rispetto all'edificio. Otto finestroni, di gusto barocco, di cui tre a levante, due a mezzogiorno e tre a ponente, danno luce al vano che, a settentrione, al posto delle aperture, reca due finestre dipinte con prospettive a *trompe l'oeil*.

L'appartamento padronale al primo piano è composto da camera da letto, tre salette, un soggiorno, un salone, una stanza adibita a studio, due bagni e una cucina. Da segnalare anche il soffitto ligneo a cassettoni del soggiorno.

Le altre tre unità immobiliari (rispettivamente sub 9, 14 e 16) al pianterreno corrispondono all'alloggio del custode, ad un monolocale e all'autorimessa, mentre nel piano interrato vi sono tre locali adibiti a cantina.

All'inizio del Novecento, l'immobile, sottoposto a tutela con notifiche del 5 marzo 1910 (l'elemento qualificante è considerato "il portico con ghiera in terracotta del XV secolo") e del 17 agosto 1926 (qui si parla già di "edificio") ai sensi della legge 364 del 1909, è di proprietà della famiglia Giovannini. Paola Giovannini, deceduta il 19 aprile 2009, lascia con legato testamentario alla Pinacoteca Nazionale di Bologna 156 opere d'arte di sua proprietà, fra cui le quattro grandi tele raffiguranti "Paesaggi con storie di Erminia". I dipinti, che nella documentazione allegata alla verifica d'interesse ex artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., comparivano ancora nella collocazione originaria, nel salone, entro cornici in stucco di gusto rococò, sono ispirati alla "Gerusalemme Liberata" di Torquato Tasso e raffigurano "Erminia incontra i pastori", "Erminia scrive il nome di Tancredi su un albero", "Ritrovamento di Argante o di Tancredi ferito" e "Erminia e Varino curano Tancredi". Le storie sono soltanto il pretesto per la rappresentazione di ricchi paesaggi con quel senso pre-romantico del naturale che s'impone nella pittura bolognese della seconda metà del Settecento anche nelle "boscherecce" e nelle "stanze-paese". Rosa D'Amico, nelle schede relative



Ministero per i beni e le attività culturali

*Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di
Bologna, Modena e Reggio Emilia*

alle tele nel V volume del Catalogo Generale della Pinacoteca Bolognese (Venezia 2013, pp. 366-371), assegna le storie a Vincenzo Martinelli (Bologna, 1737 – 1807), che, “nella sua lunga attività”, dopo gli esordi con Carlo Lodi (Bologna, 1701 – 1765), traghetta il genere “dall’interpretazione arcadica settecentesca alle prime letture neoclassiche e preromantiche”, affiancato, probabilmente, dal figurista Nicola Bertuzzi (Ancona, 1710 –1777). Le tempere, stando alla D’Amico, sono databili fra il settimo e l’ottavo decennio del XVIII secolo, e commissionate ai due artisti, anch’essi membri dell’Accademia Clementina, da Carlo Bianconi prima del suo trasferimento a Milano nel 1778.

Connotato dalla sobria facciata scandita dal portico, nonostante alcuni interventi di ristrutturazione, il palazzo costituisce un’interessante testimonianza di edificio residenziale di origine rinascimentale ma con notevoli interventi settecenteschi, nel centro storico di Bologna e, pertanto, viene confermato l’interesse ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.

Bibliografia:

AA.VV., Pinacoteca Nazionale di Bologna, Catalogo Generale, 5, *Ottocento e Novecento*, Venezia 2013, pp. 366 – 371

Il responsabile del procedimento:

Dott.ssa Daniela Sinigalliesi

Visto: Il Soprintendente
(Arch. Paola Grifoni)



IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco

R



Pervenuto al Protocollo il 29 DIC 2014

AREA DEL PATRIMONIO
E DEI SERVIZI ECONOMICI
7/ GEN. 2015
Dot. RISO
Bologna, 16 DIC 2014

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI dell'EMILIA-ROMAGNA
Strada Maggiore, 80 - 40125 BOLOGNA
Tel. 051 4298211 - Fax 051 4298277
E-mail: dr-ero@beniculturali.it
mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it
www.emiliaromagna.beniculturali.it

RACCOMANDATA A.R. Alma Mater Studiorum
Università di Bologna
Area del Patrimonio e dei Servizi Economici
Via F. Acri, 3
40126 Bologna



RACCOMANDATA A.R. Al Comune di Bologna
Piazza Maggiore, 6
40124 Bologna

RACCOMANDATA Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia
Via IV Novembre, 5
40123 Bologna

Stampa: 31 DIC. 2014
Stampa: 36785
Stampa: APSE

Prot. N. 17947

Allegati: nr. 1 provvedimento

Class. 34.25.03/5.132

OGGETTO: BOLOGNA (BO) - "Casa Felicini-Giovannini-parte" in via Oberdan, 16. N.C.E.U. Foglio 188, Particella 267, Sub. 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14. Tutelato con D.D.R. del 05/08/2014. Proprietà: Alma Mater Studiorum - Università di Bologna.

Autorizzazione alla alienazione del 26/11/2014 emessa ai sensi dell'art. 56 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i..

Notifica alla proprietà e richiesta alla Soprintendenza di trascrizione dell' autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i..

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., un esemplare del provvedimento in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

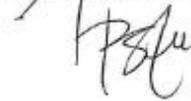
La presente viene notificata anche al Comune di Bologna ove è ubicato l'immobile interessato.

Si invia, inoltre, alla Soprintendenza in indirizzo un originale del provvedimento in oggetto affinché possa provvedere, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., alla trascrizione del provvedimento presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Sarà cura della suddetta Soprintendenza trasmettere una copia della nota di trascrizione a questo Ufficio e vigilare sul rispetto dell'applicazione delle prescrizioni contenute nel provvedimento.

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco



MG
Manola Guerra: funzionario architetto
S
Gabriella Goretti: responsabile segreteria tecnica



3461

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

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 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 del 05/08/2014 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, 12, 13 e 128 del D.Lgs. 42/2004, dell'immobile denominato "Casa Felicini - Giovannini", sito in via Oberdan, 16, comune di Bologna, provincia di Bologna, distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio 188, particella 267;

ESAMINATA la richiesta di autorizzazione all'alienazione relativa all'immobile denominato "Casa Felicini - Giovannini - parte" individuato in Catasto al N.C.E.U. al foglio 188, particella 267, subalterni 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14, richiesta avanzata dall'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna con sede in via Zamboni n. 33, comune di Bologna, provincia di Bologna;

VISTO che attualmente l'immobile è in disuso;

VISTO il programma presentato dall'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna relativo alle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;

VISTA la destinazione d'uso prevista a residenza, uffici ed attività culturali, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;

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

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

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 56, co. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'alienazione dell'immobile denominato "Casa Felicini - Giovannini - parte", sito in via Oberdan, 16, comune di Bologna, provincia di Bologna, segnato in Catasto al N.C.E.U. al foglio 188, particella 267, subalterni 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14, 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:

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 o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche





MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

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 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 al Decreto Legislativo n. 104 del 2 luglio 2010 e s.m.i., 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, 26/11/2014



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

MG
Manola Guerra / GG
funzionario architetto



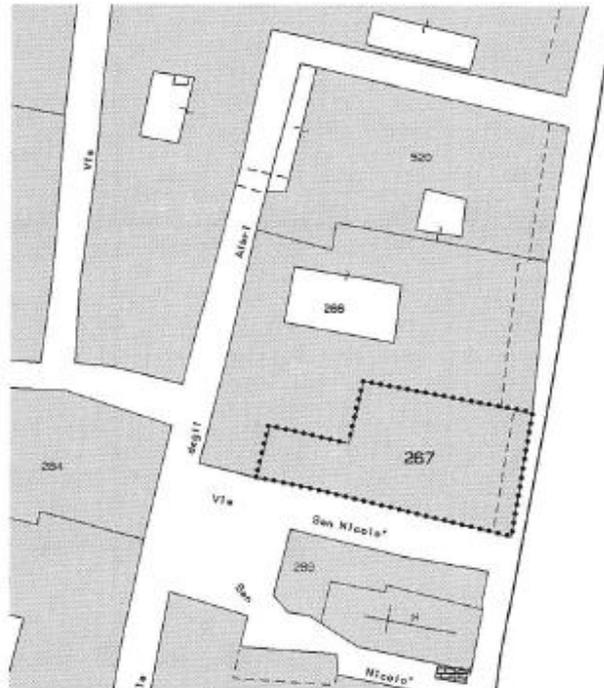
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

Planimetria Allegata 1/5

Identificazione del Bene

| | |
|---------------------------------------|---|
| Denominato | Casa Felicini – Giovannini - parte |
| provincia di | Bologna |
| comune di | Bologna |
| sito in | Via Oberdan, 16 |
| distinto in Catasto al N.C.E.U | Foglio 188, particella 267, subalterni 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14 |

Planimetria complessiva dell'area tutelata



MG
Manola Guerra / GGS
funzionario architetto



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



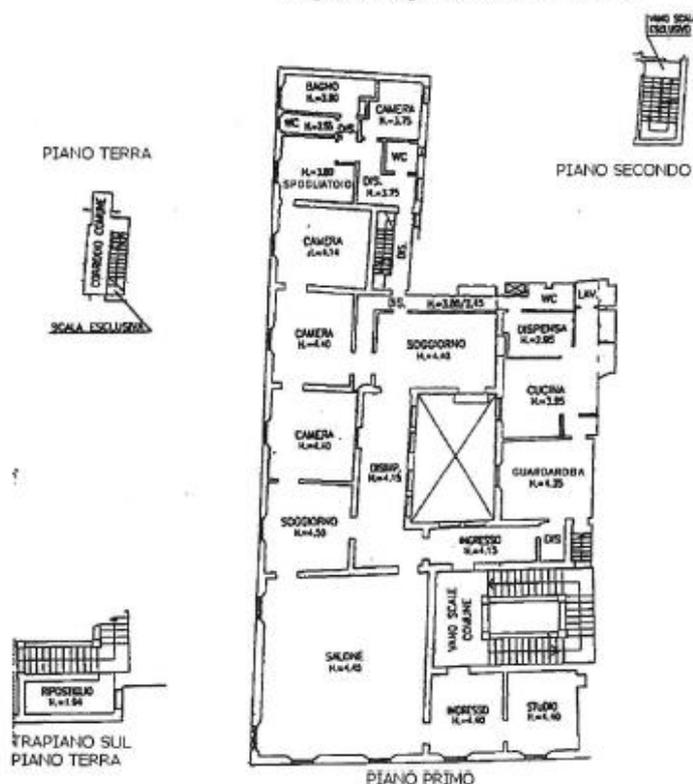
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

Planimetria Allegata 2/5

Identificazione del Bene

| | |
|---------------------------------------|---|
| Denominato | Casa Felicini – Giovannini - parte |
| provincia di | Bologna |
| comune di | Bologna |
| sito in | Via Oberdan, 16 |
| distinto in Catasto al N.C.E.U | Foglio 188, particella 267, subalterni 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14 |

Foglio 188, particella 267, sub. 11



Manola Guerra GG
funzionario architetto



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



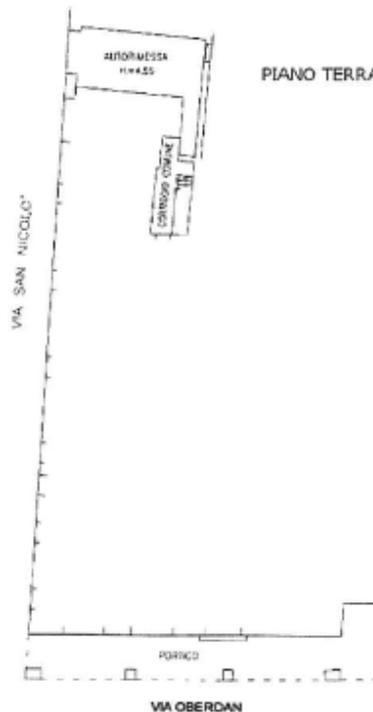
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

Planimetria Allegata 3/5

Identificazione del Bene

| | |
|---------------------------------------|---|
| Denominato | Casa Felicini – Giovannini - parte |
| provincia di | Bologna |
| comune di | Bologna |
| sito in | Via Oberdan, 16 |
| distinto in Catasto al N.C.E.U | Foglio 188, particella 267, subalterni 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14 |

Foglio 188, particella 267, sub. 16



MG
Manola Guerra / GG
funzionario architetto



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



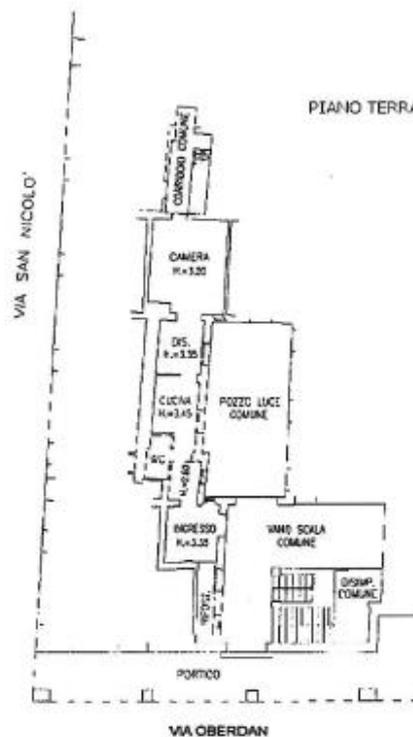
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

Planimetria Allegata 4/5

Identificazione del Bene

| | |
|---------------------------------------|---|
| Denominato | Casa Felicini – Giovannini - parte |
| provincia di | Bologna |
| comune di | Bologna |
| sito in | Via Oberdan, 16 |
| distinto in Catasto al N.C.E.U | Foglio 188, particella 267, subalterni 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14 |

Foglio 188, particella 267, sub. 9 (quota di comproprietà in ragione di 1/2)



MG
Manola Guerra / GG
funzionario architetto



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



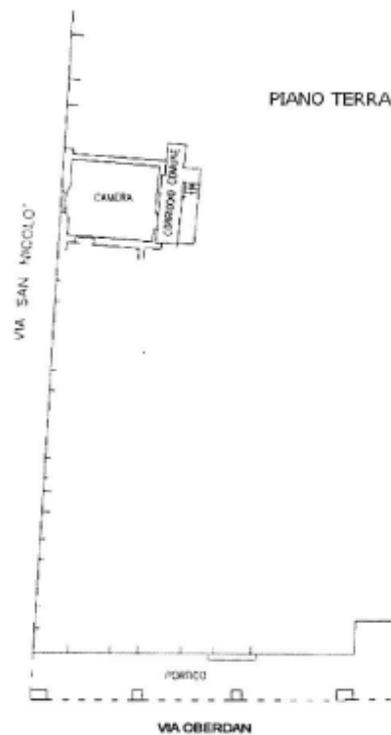
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

Planimetria Allegata 5/5

Identificazione del Bene

| | |
|---------------------------------------|---|
| Denominato | Casa Felicini – Giovannini - parte |
| provincia di | Bologna |
| comune di | Bologna |
| sito in | Via Oberdan, 16 |
| distinto in Catasto al N.C.E.U | Foglio 188, particella 267, subalterni 11, 16 e quota di comproprietà in ragione di 1/2 per i subalterni 9 e 14 |

Foglio 188, particella 267, sub. 14 (quota di comproprietà in ragione di ½)



MG
Manola Guerra / GG
funzionario architetto



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

F.6 Attestato di prestazione energetica

Sub 11 (proprietà al 100%)



1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: BOLOGNA
Indirizzo: Via Guglielmo Oberdan n.16
Piano - Interno: 1--
Coordinate Gis: LAT: LON:
Proprietario: Vedi Sezione 11
Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

| Cod. Comune | Sezione | Foglio | Particella | Subalterno | Identificazione |
|-------------|---------|--------|------------|------------|-----------------|
| A944 | / | 188 | 267 | 11 | |

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare
 N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1
 Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita
 Zona climatica: E
 Anno di costruzione (presunto): 1400

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale



Climatizzazione estiva



Produzione acqua calda sanitaria



Ventilazione meccanica non presente



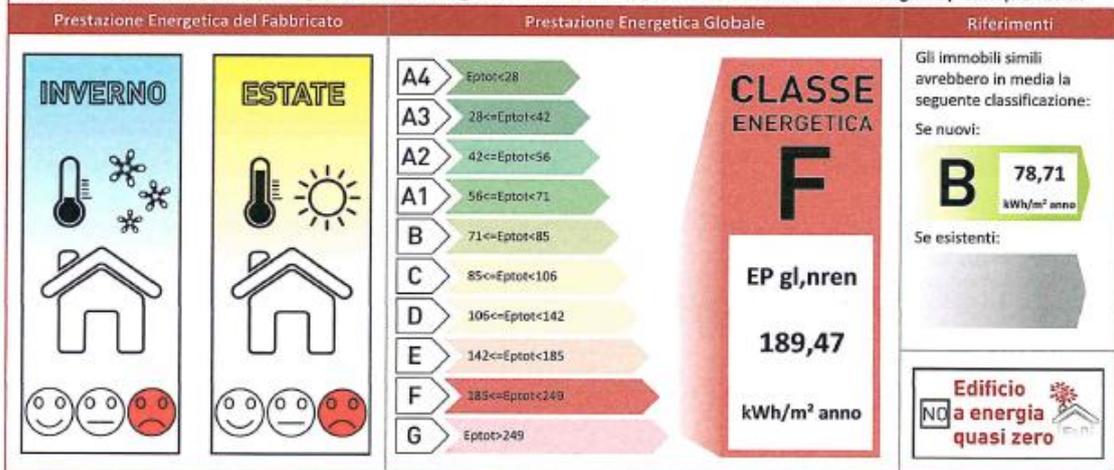
Illuminazione artificiale non presente



Trasporto di persone o cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

01696 ING. MARTINO MARIO



TECNICI PREPOSTI

01696 ING. MARTINO MARIO



5. IMPIANTI PRESENTI

| IMPIANTI COMBINATI CLIMATIZZAZIONE INV. + ACSI H + W | Descrizione | Anno di installazione | Codice Catasto Regionale | Potenza Nominale (kW) | Efficienza media stagionale | EP _{ren} | EP _{nren} |
|---|---|---|--------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
| |  | n.2 Caldaie standard tipo Immergas Zeus 27 Superior | 2003 | | 62,80 | 74,00% | 0,30 [kWh/m2/anno] |
| | Vettore Energetico Utilizzato | Energia elettrica da rete | | Quantità annua consumata in uso standard | 246,42 [kWh/anno] | Emissioni di CO2 (kg/anno) | 106,75 |
| | Vettore Energetico Utilizzato | Gas naturale | | Quantità annua consumata in uso standard | 7013,28 [Smc/anno] | Emissioni di CO2 (kg/anno) | 13219,37 |
| CLIMATIZZAZIONE ESTIVA C | Descrizione | Anno di installazione | Codice Catasto Regionale | Potenza Nominale (kW) | Efficienza media stagionale | EP _{ren} | EP _{nren} |
| |  | Split per la climatizzazione estiva tipo Daikin | 2003 | | 7,50 | 119,00% | 1,98 [kWh/m2/anno] |
| | Vettore Energetico Utilizzato | Energia elettrica da rete | | Quantità annua consumata in uso standard | 1623,33 [kWh/anno] | Emissioni di CO2 (kg/anno) | 703,23 |

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

|  Climatizzazione invernale | Volume lordo [m ³] | Superficie utile [m ²] | Superficie disperdente [m ²] | Rapporto S/V | EP _{ind} [kWh/m ² /anno] |
|---|--------------------------------|------------------------------------|--|---|--|
| | | 2056,58 | 385,89 | 562,15 | 0,27 |
|  Climatizzazione estiva | Volume lordo [m ³] | Superficie utile [m ²] | A _{sol,est} [m ²] | A _{sol,est} / A _{sup} | Y _{IE} [W/m ² k] |
| | 2056,58 | 385 | 29,01 | 0,075 | 0,3700 |

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

| Indice della prestazione energetica non rinnovabile | Indice della prestazione energetica rinnovabile | Emissioni di CO2 |
|---|---|------------------------|
| EP _{gl,nren} kWh/m ² anno | EP _{gl,ren} kWh/m ² anno | kg/m ² anno |
| 189,47 | 2,28 | 36,36 |

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

| Codice | Tipo di intervento e descrizione | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo del ritorno dell'investimento (anni) | Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno) | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento | Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno) | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento |
|--------|---|--|--|---|--|---|--|
| REN 3 | Impianto climatizzazione - Inverno - Installazione di valvole termostatiche | NO | 5 | 180,98 | E | 180,98 | E |

SOGGETTO CERTIFICATORE

01696 ING. MARTINO MARIO



9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno **VETTORE ENERGETICO:** Energia elettrica

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Metodologia di calcolo utilizzata: Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)

Origine dei dati: Planimetria catastale e rilievo in sito

Software di calcolo utilizzato: Masterclima Impianti 11300

11. PROPRIETARI

ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA Ente Pubblico P.Iva: 80007010376

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| SI | NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| in data: 10/03/2017 | |

13. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| SI | NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| SI | NO |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

14. ANNOTAZIONI

L'u.i. in oggetto che si sviluppa al piano primo e terzo collegati mediante scala interna, originariamente era riscaldata dalla centrale termica comune del piano interrato; nel 2003 il piano primo è stato oggetto di lavori, tra i quali il distacco dall'impianto centralizzato e l'installazione di due caldaie a gas autonome; nel medesimo anno la centrale termica comune è stata dismessa ed il piano terzo, non oggetto di lavori, è rimasto scollegato da qualsiasi impianto pertanto non è stato computato come superficie utile riscaldata.

SOGGETTO CERTIFICATORE

01696 ING. MARTINO MARIO



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
 - la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
 - il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,
- ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EPg_{l,nren}), ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente)
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO2 e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO2.

SEZIONE 8

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

35F347E3-87D1-42AD-89C7-11CC2CAD5865

SOGGETTO CERTIFICATORE

01696 ING. MARTINO MARIO



Pagina 1/4

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

01696-021772-2017

RILASCIATO IL 21/03/2017

VALIDO FINO AL 21/03/2027

F.7 Foto degli esterni



Accesso su via Oberdan

F.8 Foto degli interni



Foto 1



Foto 2

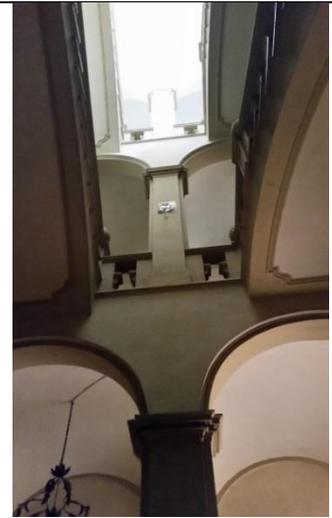


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27

F.9 Autorizzazione alla vendita

- Consiglio di amministrazione dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna del 18/12/2024 (rep.124 prot.44447 del 10/02/2025);
- Comunicazione relativa alle operazioni di acquisto diretto di immobili di cui all'art. 2 co. 1 del D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze 16 marzo 2012 (G.U. 23/4/2012) ed alle operazioni di vendita diretta di immobili a privati o ad enti della pubblica amministrazione di cui all'art. 2 co. 5 e all. A al D.M. sopracitato. Invio piano triennale di investimento 2025/2027 con PEC prot. n. 403790 del 19/12/2024.

Il prezzo base d'asta dell'immobile è pertanto pari ad **€ 1.267.600,00**.

VISTO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO

(dott. Daniele Riso)

FIRMA

IL RESPONSABILE UFFICIO GESTIONE TECNICA

(Ing. Luca Poluzzi)

firmato digitalmente