



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

RELAZIONE PER BANDO PER ASSEGNAZIONE LOCALI PER ATTIVITÀ DI UFFICIO Piazza Nuova n. 9 e 10, Bagnacavallo



1. Descrizione degli immobili:

1.1 Relazione storica

Il complesso di Piazza Nuova, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, è una tipologia costruttiva che risponde a dei criteri urbanistici tipicamente settecenteschi. Di fatti, la costruzione di Piazza Nuova risale intorno alla metà del Settecento e viene terminata nel 1759 come testimoniano alcuni documenti archivistici conservati presso l'Archivio storico del Comune di Bagnacavallo. Si tratta di una costruzione, realizzata su un impianto preesistente, a forma geometrica perfettamente inserita all'interno di un tessuto urbano consolidato. La Piazza si sviluppa su una pianta ellittica, con trenta archi a tutto sesto su pilastri quadrati, con due accessi, a nord e a sud, sottolineati da frontoni ricurvi e con una pavimentazione in ciotoli. Piazza Nuova nasce come spazio di mercato unico nel suo genere per l'originalità e l'eleganza ed è il primo esempio in Romagna di centro attrezzato per il commercio; inizialmente ospitava sei botteghe e un macello per poi ampliarsi con l'apertura di un magazzino dell'olio. Le ragioni che spinsero il Consiglio pontificio a decidere di costruire una simile opera di architettura civile sono molteplici, tra di essi risiedevano le proteste degli anziani del Consiglio per lo sconci della vendita delle carni macellate in luogo aperto e quindi la necessità di circoscrivere in un luogo chiuso la vendita degli alimenti. Un'altra ragione che portò all'edificazione di un'area commerciale nella città di Bagnacavallo fu la volontà di costituire un asse monumentale rappresentativo che aveva il suo punto di partenza nella Porta Superiore, che per l'occasione fu ricostruita, e culminava con una prospettiva frontale del Palazzo Comunale. Non è stato possibile, nel corso delle ricerche portate avanti fino ad oggi, identificare il nome dell'architetto cui si vede il progetto. Dal punto di vista architettonico Piazza Nuova non ha subito grandi trasformazioni nel corso dei secoli, ma dai "Registri dei fabbricati urbani" conservati presso l'Archivio Storico Comunale di Bagnacavallo del 1876 si riscontra la presenza di un ulteriore immobile facente parte del complesso.



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

1.2 Stato attuale:

Per quanto riguarda l'oggetto della concessione si tratta di immobile censito al NCEU Foglio 72, Mappale 219 sub 9 composto da due vani adibiti a studio professionali.

Ai fini di garantire l'accesso al bagno, viene dato in uso al concessionario il disimpegno identificato al subalterno 8.

La superficie complessiva è di circa 35,00 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Struttura portante in muratura con copertura in legno e tavelle a vista;
- Parete interne in laterizio pieno con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato
- Pavimenti in ceramica monocottura
- Infissi esterni ed porte interne in legno

IMPIANTI

Impianti elettrici e speciali: impianto elettrico con dichiarazione di conformità CEI 64 -8 della ditta ARTURO BAZZOCCHI SNC con sede in Via Golfarelli 83 – Forlì (vedi allegato 1);

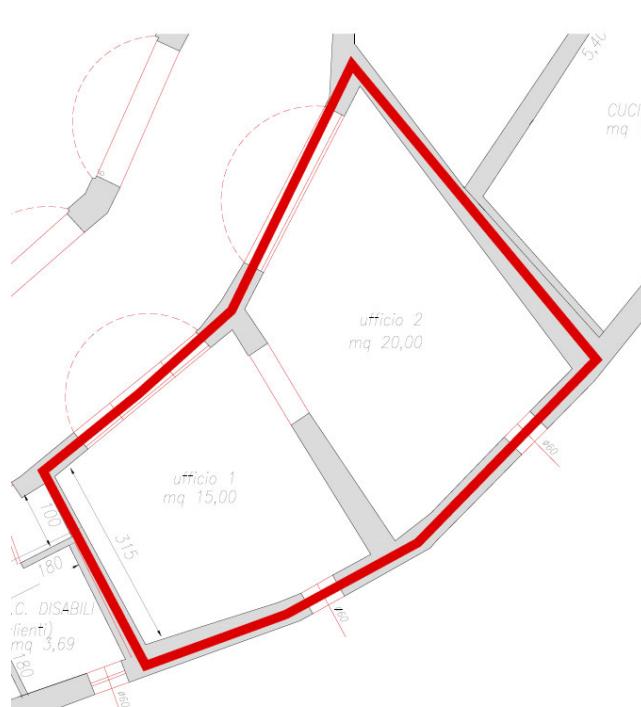
Impianto di riscaldamento: non presente;

Impianto di condizionamento: non presente .

Impianto idrico sanitario: 1 bagni esterno.

Pertanto gli impianti elettrici che sono presenti sono stati eseguiti a norma di legge con conseguente rilascio delle dichiarazioni in conformità previste dalla normativa in materia vigente alla data di esecuzione.

Si riporta di seguito planimetria degli spazi oggetto di concessione.7





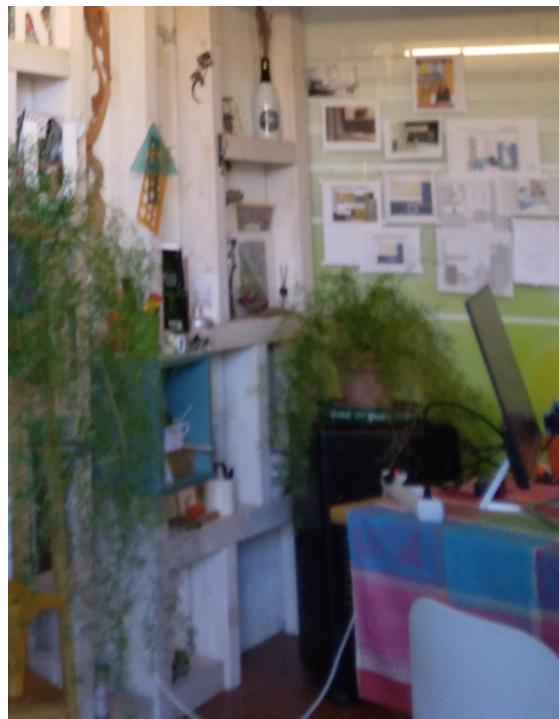
COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

2.Documentazione fotografica



3.Vincoli Urbanistici

Come già detto l'immobile è sottoposto a vincolo DLgs 42/2004 e di interesse culturale come da Decreto n 26 della Commissione regionale per il Patrimonio culturale. Inoltre dal RUE, come modificato con delibera C.C. del 18/3/2019 (approvazione modifica al RUE), con destinazione denominata AS di cui si esplicita di seguito il relativo articolo.

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..

4. Usi ammissibili – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3,f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: b2 (pubblici esercizi) e b9 (attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche).

Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura.

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.

a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere a, b,c,d del precedente comma 2) (simbolo **AS**):

b) zone per attrezzature religiose ai sensi della definizione dell'uso b10.2 (simbolo **R**)

c) zone per verde pubblico (simbolo **V**)

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**)

e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**)

Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC. Gli interventi DR, AM, NC,RE nonché CD nell'ambito degli usi previsti, sono disciplinati in sede di POC oppure previa delibera della Giunta Comunale.

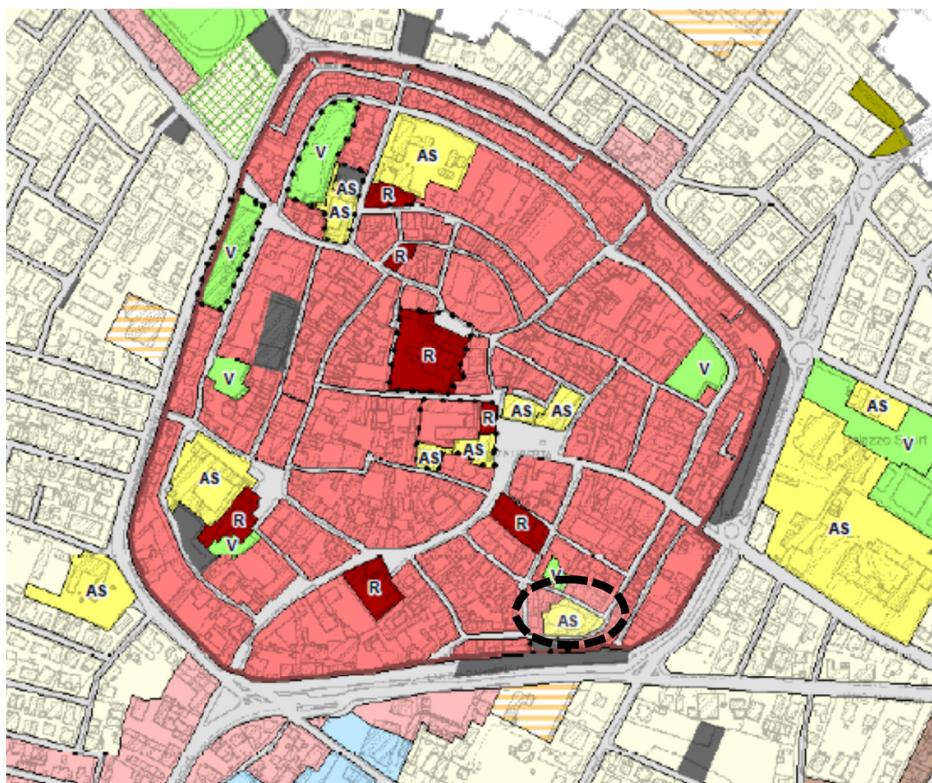


COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo



4.Destinazione d'uso

La destinazione d'uso ovvero l'uso effettivo dello spazio dovrà essere come da nullaosta della Soprintendenza MIC|MIC_SR-ERO_UO4|03/06/2025|0003098-P allegato alla presente. L'attuale destinazione è attività di ufficio ad uso studio professionale per attività di esposizione e progettazione immobili.

La conduzione dovrà essere effettuata previa accettazione dello stato di fatto e di diritto dei luoghi così come illustrati e non di meno delle condizioni e oggettività sopra riportate.

5.Calcolo canone

Viene determinato il valore di mercato in applicazione della formula

$$Vlr = Vlb \times K1 \times K2 \times K3$$

dove:

Vlr = Valore di locazione reale;

Vlb = valore di locazione base medio noto e riferito ad aree consimili;

K1 = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione puntuale dei singoli spazi;

K2 = coefficiente correttivo riferito al grado di fruibilità, tiene conto delle reali attitudini degli spazi nel soddisfacimento del quadro esigenziale di fruizione;

K3 = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione dell'edificio nella sua complessità;



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

5.1 Determinazione del valore di locazione di base

A tal fine si attinge alle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla zona più prossima ed omogenea con quella oggetto di analisi, utilizzando la tipologia edilizia più affine con quella oggetto di stima viste le sue finalità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: BAGNACAVALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	4,6	6,2	L

5.2 Determinazione del valore di locazione reale (vlr)

Individuate, analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e alla reale fruibilità dei locali si riepiloga la seguente tabella di calcolo con l'individuazione differenziale dei coefficienti correttivi applicati:

Consistenza		Valore Base (€/mq mese)	Coefficiente correttivo		Valore di locale reale
Zone	Sup mq	€ 5,50	k1	k2	€/mese
Stanza 1	15,00	€ 82,50	0,9	1	€ 74,25
Stanza 2	20,00	€ 110,00	0,9	1	€ 99,00
			Somma		€ 173,25
			Coefficiente correttivo totale	k3	1,1
					€ 190,58
				Canone Annuale Finale	€ 2.286,90
					IVA 22%
					€ 503,12
			Total		€ 2.790,02

Bagnacavallo, il 04/07/2025

Ing. Laura Cimatti
(Documento firmato digitalmente)

ALLEGATO 1 - DICO IMPIANTO ELETTRICO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

art. legge n° 46 marzo 1990 - DM 20.2.1992 - G.U. n° 49 del 28.2.1992

Prot. N° 0208/0

Il sottoscritto Balella Giansté Fano

titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) Ditta ARTURO BAZZOCCHI SNC

operante nel settore IMPIANTI ELETTRICI con sede in Via GOLFARELLI

n° 83 Comune FORLÌ (prov. FO) tel. 0543-798648

P. IVA 00181670407 iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.09.1934 n° 2011)

della Camera C.I.A.A. di FORLÌ n° 86836 iscritta all'Albo Provinciale

delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985, n° 443) di n° _____

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) Elettrico attività produttiva in

Piazza Nuova A Bagnacavallo (negozio 3)

inteso come: nuovo impianto; trasformazione; ampliamento; manutenzione straordinaria;

altro (1)

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1^a - 2^a - 3^a famiglia, GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.

commissionato da: comune di Bagnacavallo, installato nei locali siti nel Comune di:

BAGNACAVALLO (prov. FO) via Piazza Nuova n° 1 scala 1 piano 1 interno 3

di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale, indirizzo) comune di Bagnacavallo Piazza Liberta 1

in edificio adibito ad uso: industriale, civile (2), commercio, altri usi.

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n° 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi dell'art. 6 della legge 46/90);

seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3):

norme Cei 64.8

installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione - art. 7 della L. 46/90;

controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data 24/03/00

ARTURO BAZZOCCHI
FORLÌ S.p.a.
di C.R.E. S.p.a. Giansté Fano e C.
Via Galliera 83 - 47040 Bagnacavallo
Parma (RA) 0521/771107 (timbro e firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE:

responsabilità del committente o del proprietario - L. 46/90, art. 10 (9)

Il sottoscritto _____

committente dei lavori dichiara di aver ricevuto n° 4 copie della presente corredata degli allegati indicati

data _____

C.N.A.

A.N.I.M.

DATI E FIRMA DEL RESPONSABILE TECNICO (quando è diverso dal titolare e/o legale rappresentante)	
Nome	<u>Giansté</u>
Cognome	<u>Taragi</u>
Indirizzo	<u>Via Massarenti 5 B. Cavallo RA</u>
Ruolo nell'impresa	<u>Responsabile Tecnico</u>
Firma	_____

FIRMA

COPIA PER IL CLIENTE



**RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI
ELETTRICI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE PRESSO PIAZZA
NUOVA A BAGNACAVALLO (RA)**

- ALLEGATA ALLA DICH. DI CONFORMITA' N. 00308 DEL 24/03/2000

PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di indicare sinteticamente le scelte tecniche che hanno ispirato l'esecuzione dei lavori in oggetto.

SCOPO

Gli impianti elettrici sono di nuova realizzazione a servizio di piccole attivita' artigianali

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI ESEGUITI

Gli impianti elettrici eseguiti sono cosi' strutturati:

- Alimentazione impianto
- Quadro di zona
- Canalizzazioni
- Conduttori
- Apparecchiature
- Apparecchi illuminanti
- Impianto di protezione

ALIMENTAZIONE IMPIANTO

L'impianto ha origine in un vano contatori comune dello stabile in cui sono posati i vari limitatori ENEL. Allo stato attuale l'impianto e' alimentato da una fornitura in B.T. monofase da 3kW ma e' gia' stato predisposto per un futuro ampliamento della fornitura a 12kW trifase.

Da cio' ne consegue che la globalita' dell'impianto e' in sistema TT.
A fianco del contatore ENEL e' posato un interruttore magnetotermico differenziale quadripolare in modo da permettere la protezione della linea montante in partenza.

QUADRO DI ZONA

Il quadro generale dell'attività è formato da un centralino da incasso marca Gewiss con struttura in resina completo di telai modulari e di porta esterna ambrata in plexiglass; da questo quadro vengono alimentati le linee di illuminazione e Forza motrice.

Le linee in partenza sono protette contro le sovraccorrenti, i corto circuiti e i contatti indiretti con interruttori magnetotermici modulari ABB del tipo con curva d'intervento tipo "C" con potere d'interruzione 6KA, mentre gli interruttori differenziali sono del tipo assemblato e con corrente differenziale 30mA. Gli interruttori montati e cablati nel centralino sopradescritto sono ABB modulari già visti in precedenza.

CANALIZZAZIONI

Le canalizzazioni utilizzate per la stesura dei cavi sono formate da tubazioni flessibili in PVC autoestinguente incassate sottotraccia sia a parete che a pavimento. Sono stati utilizzate tubazioni flessibili del tipo pesante e sono state posate prestando attenzione alla divisione tra i vari circuiti ad utilizzo e tensione diversa (luce e FM, telefono, Tv). Tutte le canalizzazioni sono complete di scatole di derivazione e rompitratte anche in PVC autoestinguente.

CONDUTTORI

I conduttori usati per l'esecuzione dei lavori in oggetto sono del tipo descritto di seguito:

- Cavo flessibile unipolare tipo N07V-K formato da una corda flessibile in rame non stagnato isolato con PVC non propaganti l'incendio (come da norme CEI 20-22); questo cavo è utilizzato entro le tubazioni incassate.
- Cavo flessibile multipolare tipo FROR formato da una corda flessibile in rame non stagnato con doppio isolamento in PVC non propaganti l'incendio (come da norme CEI 20-22); questo cavo è utilizzato entro tubazioni incassate oppure entro le strutture in cartongesso del controsoffitto.

Per il cavo descritto sono state usate le sezioni indicate dalle normative con un minimo di 1,5mmq per i circuiti luce e 2,5mmq per i circuiti f.m. e le giunzioni sono eseguite con morsetti tipo a cappuccio entro le cassette di derivazione.

APPARECCHIATURE

All'interno dei vari locali, gli impianti di utenza sono in esecuzione sottotraccia per cui i conduttori sono posate entro guaine incassate di diverse dimensioni mentre le apparecchiature sono posate entro apposite scatole incassate tipo 503.

Le apparecchiature utilizzate quali interruttori, pulsanti, pulsanti a tirante, prese ad alveoli schermati ecc. sono del tipo BTicino serie Magic, fissati su cestelli in resina e completati da placche pressofuse di colore scelto dalla committenza.

ARTURO BAZZOCCHI

APPARECCHI ILLUMINANTI

Gli apparechi illuminanti sono esclusi dalla fornitura e sara' a carico del locatario la fornitura e l'installazione

IMPIANTO DI PROTEZIONE

L'impianto di protezione ha richiesto interventi su due livelli:

E' stata eseguito un allacciamento dell'impianto di protezione dell'attivita' produttiva sul montante di terra esistente nel vano condominiale mediante la posa di conduttori di protezione tipo N07V-K di sezione adeguata.

In secondo luogo, nei locali che compongono l'attivita' produttiva e' stato eseguito l'impianto di protezione con il collegamento di tutti gli utilizzatori quali corpi illuminanti, prese ecc. e la messa a terra equipotenziale delle condutture termoidrauliche di riscaldamento e dei bagni .

ditta Arturo Bazzocchi SnC

ARTURO BAZZOCCHI
FORTE s.n.c.

ARTURO BAZZOCCHI

RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI
ELETTRICI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE PRESSO PIAZZA
NUOVA A BAGNACAVALLO (RA)

- ALLEGATA ALLA DICH. DI CONFORMITA' N. 00308 DEL 24/03/2000

- ELENCO MATERIALI UTILIZZATI

- CENTRALINI MODULARI	: GEWISS
- INTERRUTTORI MODULARI	: ABB ELETTROCONDUTTURE
- CONDUTTORI	: GENERAL CAVI, ALCATEL
- TUBO IN PVC	: INS.ET, DIELECTRIX
- APPARECCHIATURE CIVILI	: BTICINO MAGIC

ditta Arturo Bazzocchi SnC

ARTURO BAZZOCCHI
FOR S.n.c.



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA
ARTIGIANATO
AGRICOLTURA
DI FORLÌ-CESENA

PROT: CER/619/2000/CFO1033

20/01/2000

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DI FORLÌ' - CESENA
- UFFICIO REGISTRO DELLE IMPRESE -

CERTIFICATO DI ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA

GENERALITA' DELL'IMPRESA

Numero di iscrizione: 3699 tribunale di FORLI'
del Registro delle Imprese di FORLI' - CESENA (FO012-3699)
data di iscrizione: 19/02/1996

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 19/02/1996
Annotata anche nella sezione speciale ARTIGIANI il 19/02/1996
con il numero Albo Artigiani: 81759

Già iscritta al Registro Ditte con il numero: 86836 il 27/08/1962

Denominazione: ARTURO BAZZOCCHI - FORLI' S.N.C. DI BALELLA GIANSTEFANO & C.

Codice fiscale: 00181670407

Forma giuridica: SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO

Sede:
FORLI' (FO) VIA GOLFARELLI, 83 CAP 47100

Costituita con atto del 24/07/1962

Totale quote in LIRE
1.010.000

Durata della società:
data termine: 31/12/2020
con proroga tacita di anno in anno

Oggetto Sociale:
LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LA COSTRUZIONE, INSTALLAZIONE, TRASFORMAZIONE,
AMPLIAMENTO, MANUTENZIONE DI IMPIANTI DI PRODUZIONE, DI TRASPORTO, DI
DISTRIBUZIONE E DI UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ALL'INTERNO DEGLI
EDIFICI A PARTIRE DAL PUNTO DI CONSEGNA DELL'ENERGIA FORNITA DALL'ENTE
DISTRIBUTORE; DI IMPIANTI RADIOTELEVISIVI ED ELETTRONICI IN GENERE, LE ANTENNE E
GLI IMPIANTI DI PROTEZIONE DA SCARICHE ATMOSFERICHE; IL COMMERCIO AL MINUTO ED
INGROSSO DI MATERIALE ELETTRICO, ELETRODOMESTICI ED AFFINI. LA SOCIETA' POTRA'
ANCHE SVOLGERE L'ATTIVITA' DI INSTALLAZIONE E DI GESTIONE DI LAVANDERIE
SELF-SERVICE. IN RELAZIONE ALL'OGGETTO SOCIALE, LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE
QUALUNQUE ATTIVITA' ED OPERAZIONE FINANZIARIA, COMMERCIALE, MOBILIARE ED
IMMOBILIARE ED IN PARTICOLARE PRESTARE FIDEIUSSETTI, CONCEDERE AVALLI,
CONSENTIRE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU IMMOBILI DI PROPRIETA' SOCIALE A GARANZIA DI
DEBITI DELLA SOCIETA' O DI TERZI ED IN GENERE FARE, SENZA RESTRIZIONE ALCUNA,
TUTTO QUANTO NECESSARIO ED UTILE A FAVORIRE IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO
MEDESIMO; POTRA' PURE ASSUMERE PARTECIPAZIONI ED INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA'
OD IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO OD AFFINE O COMUNQUE CONNESSO AL PROPRIO, SIA
DIRETTAMENTE CHE INDIRETTAMENTE NEI LIMITI CONSENTITI DALLA LEGGE.

POTERI DI AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA DEI SOCI
L'AMMINISTRAZIONE, GESTIONE E RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA'
DI FRONTE AI TERZI ED IN QUALSIASI GRADO DI GIUDIZIO, PER TUTTI GLI ATTI DI
ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE SPETTA, SENZA LIMITAZIONI DI SORTA AL
SOCIO SIGNOR BALELLA GIANSTEFANO, CUI VENGONO PERTANTO CONFERITI I PIU' AMPI
POTERI, IVI COMPRESI IN PARTICOLARE QUELLI DI RILASCIARE PROCURE PER SINGOLI
ATTI O CATEGORIE DI ATTI NONCHE' DI NOMINARE DIRETTORI E PROCURATORI SPECIALI
ANCHE GENERALI AD NEGOTIA. LA FIRMA SOCIALE E' COSTITUITA DALLA RAGIONE SOCIALE,
APPOSTA ANCHE CON TIMBRO, SEGUITA DALLA FIRMA PERSONALE.



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA
ARTIGIANATO
AGRICOLTURA
DI FORLÌ-CESENA

PROT: CER/619/2000/CFO1033

20/01/2000

TITOLARI DI CARICHE O QUALIFICHE

- SOCIO
* BAELLA PAMELA
nato a ALFONSINE (RA) il 01/01/1970
codice fiscale: BLLPML70A41A191M
quota: 303.000

- RESPONSABILE TECNICO
* TARONI GIANCARLO
nato a BAGNACAVALLO (RA) il 11/05/1960
codice fiscale: TRNGCR60E11A547I

- SOCIO nominato il 22/10/1998
- SOCIO AMMINISTRATORE nominato il 22/10/1998
* BAELLA GIANSTEFANO
nato a ALFONSINE (RA) il 10/08/1947
codice fiscale: BLLGST47M10A191T
firma depositata quota: 707.000

ATTIVITA' DELL'IMPRESA

Data d'inizio dell'attività dell'impresa: 24/07/1962

Attività esercitata nella sede legale:

COSTRUZIONE IMPIANTI ELETTRICI INDUSTRIALI (DAL 24.07.62); INSTALLAZIONE, MANUTENZIONE DI IMPIANTI ELETTRICI ED ELETTRONICI (DAL 30.01.1995)

SEDI SECONDARIE E UNITA' LOCALI

- Unità locale
RAVENNA (RA) VIALE PETRARCA, 439 CAP 48100
Frazione LIDO ADRIANO

Insegna: LAVA - LAVA

Attività esercitata:
LAVANDERIA A GETTONE

Data apertura: 22/04/1996

SI CERTIFICA ALTRESI'

che l'impresa ai sensi della Legge 5 marzo 1990, n. 46, recante norme per la sicurezza degli impianti è abilitata, salvo le limitazioni più sotto specificate, all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'Art. 1 della Legge n. 46/1990 come segue:

1) lettera A
PER GLI IMPIANTI DI PRODUZIONE, DI TRASPORTO, DI DISTRIBUZIONE E DI UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI A PARTIRE DAL PUNTO DI CONSEGNA DELL'ENERGIA FORNITA DALL'ENTE DISTRIBUTORE.

2) lettera B
PER GLI IMPIANTI RADIOTELEVISIVI ED ELETTRONICI IN GENERE, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI DI PROTEZIONE DA SCARICHE ATMOSFERICHE.

Segue ...



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA
ARTIGIANATO
AGRICOLTURA
DI FORLÌ-CESENA

PROT: CER/619/2000/CFO1033

20/01/2000

Le notizie e i dati relativi ad atti depositati prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 7/12/1995, n. 581, possono risultare in estratto o in forma sintetica.

Il presente certificato riporta le notizie/dati iscritti nel Registro alla data odierna.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE - AUTORIZZAZIONE DEL MINISTERO DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE - DIREZIONE REGIONALE DELLE ENTRATE PER L'EMILIA ROMAGNA - SEZIONE STACCATA DI FORLÌ - N. 27132/95/II DEL 29/07/1995

Riscosse per NR BOLLI	1	Lire 20.000 (**VENTIMILA**)
per DIRITTI		Lire 9.000 (**NOVEMILA**)
Totale		Lire 29.000 (**VENTINOVEMILA**)
Totale espresso in Euro	14,98	

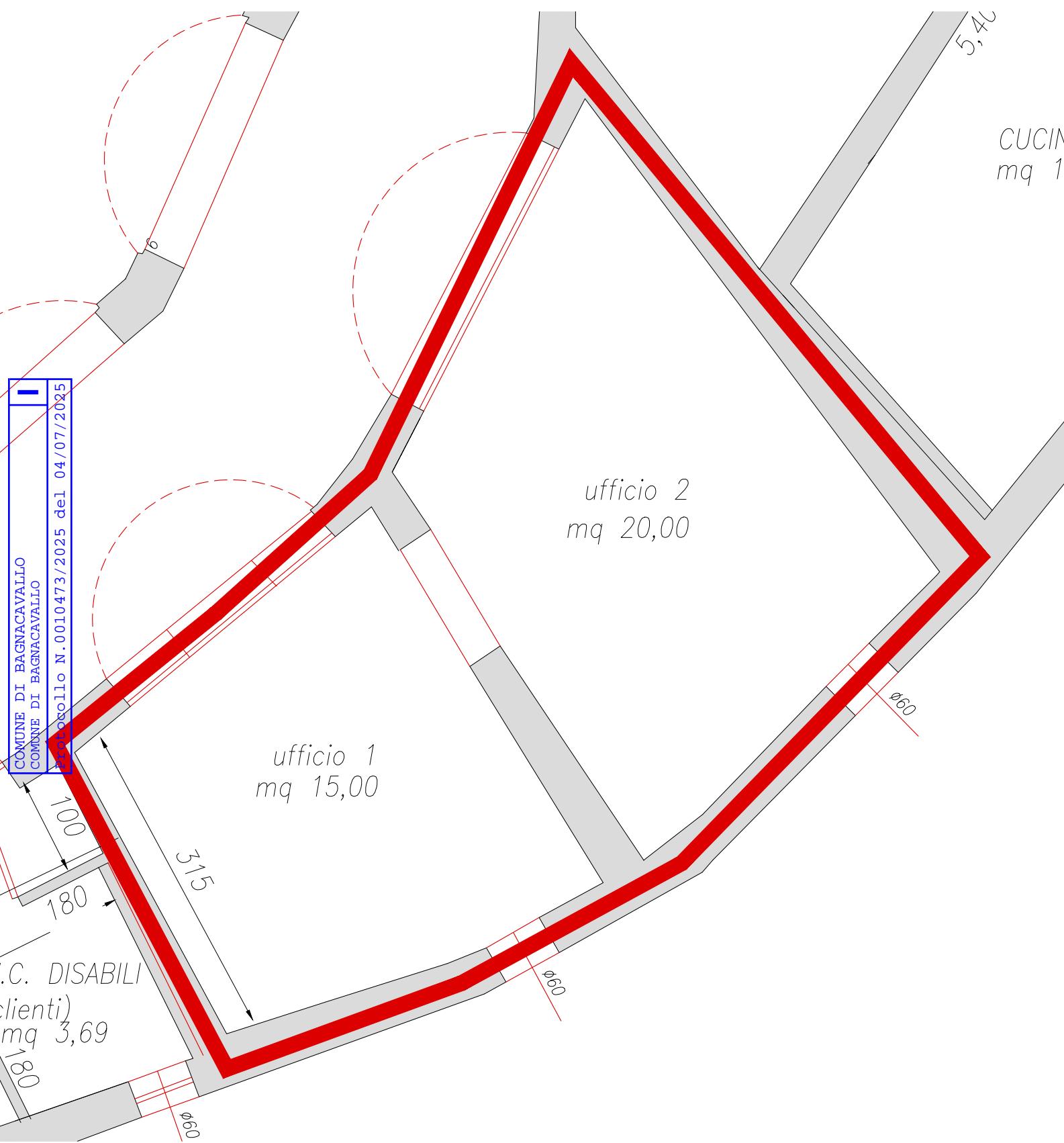
SI DICHIARA INOLTRE CHE A CARICO DELLA PREDETTA DITTA NON RISULTA PERVENUTA NEGLI ULTIMI 5 ANNI A QUESTO UFFICIO DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO, LIQUIDAZIONE AMMINISTRATIVA COATTA, AMMISSIONE IN CONCORDATO O AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA

PER IL CONSERVATORE
DOMENICO PASINI

D. L. G. S. P.
D. F. P. D. P. I. C.

Maurizio Riva Pasini

*** FINE CERTIFICATO ***





Ministero della Cultura

DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

LA COMMISSIONE 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 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;

Visto il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169 recante "*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e per le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*", ed in particolare l'art. 47;

Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, recante "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri", ed in particolare l'art. 6;

Visto il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n.57, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero della Cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance", ed in particolare l'art. 41, co. 1, 3 e 7;

Visto il Decreto del Capo Dipartimento per l'amministrazione generale n. 1013 del 28 aprile 2025, con cui è stato disposto il conferimento, all'arch. Corrado Azzollini, dell'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale *ad interim* di direzione presso il Segretariato Regionale del Ministero della cultura per l'Emilia Romagna;

Visto il Decreto 13 febbraio 2024 rep. n. 26, con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D. Lgs. n. 42/2004, dell'immobile denominato "Piazza Nuova", sito in via Cesare Battisti e via Giuseppe Verdi, comune di Bagnacavallo, provincia di Ravenna, distinto catastralmente al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 72, particella 219;

Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione d'uso prot. n. 3788 dell'11 marzo 2024, pervenuta per il tramite della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini, con nota prot. 6942 del 22/04/2025 (prot. SR-ERO n.2188 del 22/04/2025), integrata in data 11 novembre 2024 e 3 aprile 2025, relativa all'immobile denominato "**Piazza Nuova - parte**" individuato in Catasto al N.C.E.U. al foglio 72, particella 219, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13, avanzata dal Comune di Bagnacavallo con sede in Bagnacavallo, provincia di Ravenna;

Vista la nota della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini prot. n. 6943 del 22 aprile 2025 (prot. SR-ERO n. 2197 del 22 aprile 2025) con la quale la Regione Emilia Romagna e, per suo tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati sono stati informati ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55, comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Vista la proposta della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini prot. n. 6942 del 22 aprile 2025 (prot. SR-ERO n. 2188 del 22 aprile 2025);

Assunte le determinazioni della Commissione regionale per il patrimonio culturale nella seduta del 15 maggio 2025;

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la concessione d'uso dell'immobile denominato "**Piazza Nuova - parte**", sito in via Cesare Battisti e via Giuseppe Verdi, comune di Bagnacavallo, provincia di Ravenna, distinto in Catasto al N.C.E.U.: foglio 72, particella 219, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13, con le seguenti prescrizioni e condizioni:



Ministero della Cultura

DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

1. prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b), c):

- lett. a) - *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* - la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
 - lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle destinazioni d'uso ad attività commerciali ed uffici;
 - lett. c) *congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione* – si ritengono congrui gli obiettivi di valorizzazione indicati nell'istanza ed il termine di nove anni, decorrenti dalla data di trasferimento, per il loro conseguimento.
2. Ai sensi dell'art.20 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 e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
3. Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
5. Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati ed al Comune dove il bene è ubicato.

Ai sensi dell'art.57-bis co. 2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento sono riportate nell'atto di concessione e saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta della competente Soprintendenza.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio ai sensi del Decreto Legislativo n. 104 del 2 luglio 2010 e s.m.i., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto, oppure entro 120 giorni dalla stessa data, ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199 e s.m.i., così come modificato dalla L. 205/2000 e s.m.i..

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

Il Segretario Regionale *ad interim*

Arch. Corrado Azzollini

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82



Ministero della Cultura

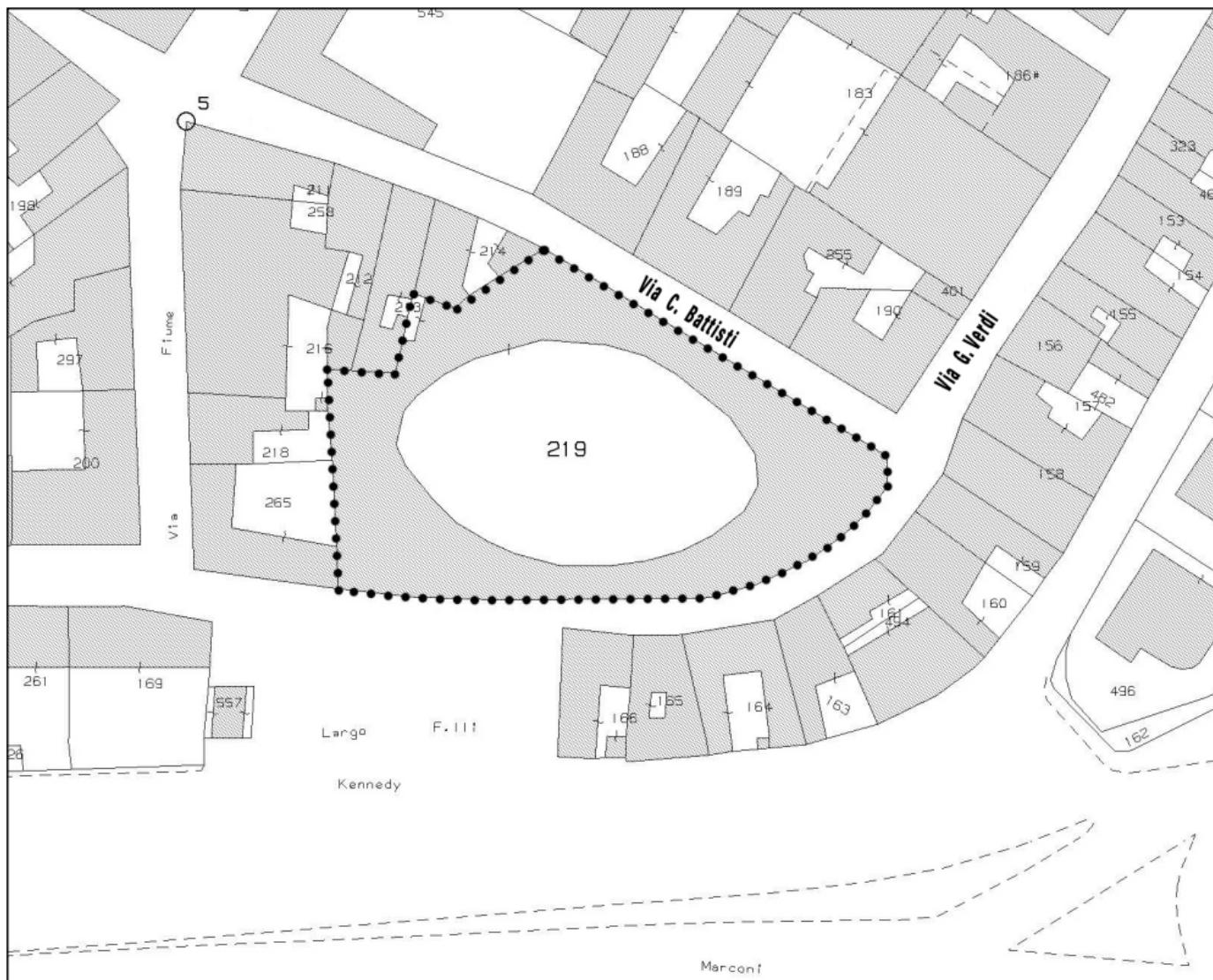
DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Planimetria Allegata 1/2

Identificazione del Bene

Denominato **Piazza Nuova - parte**
provincia di **Ravenna**
comune di **Bagnacavallo**
sito tra **via Cesare Battisti e via Giuseppe Verdi snc**
distinto in Catasto N.C.T./N.C.E.U. **foglio 72, particella 219, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13**

Estratto di mappa catastale N.C.T./N.C.E.U.: foglio 72, particella 219



• • • • • Perimetro dell'area tutelata



Ministero della Cultura

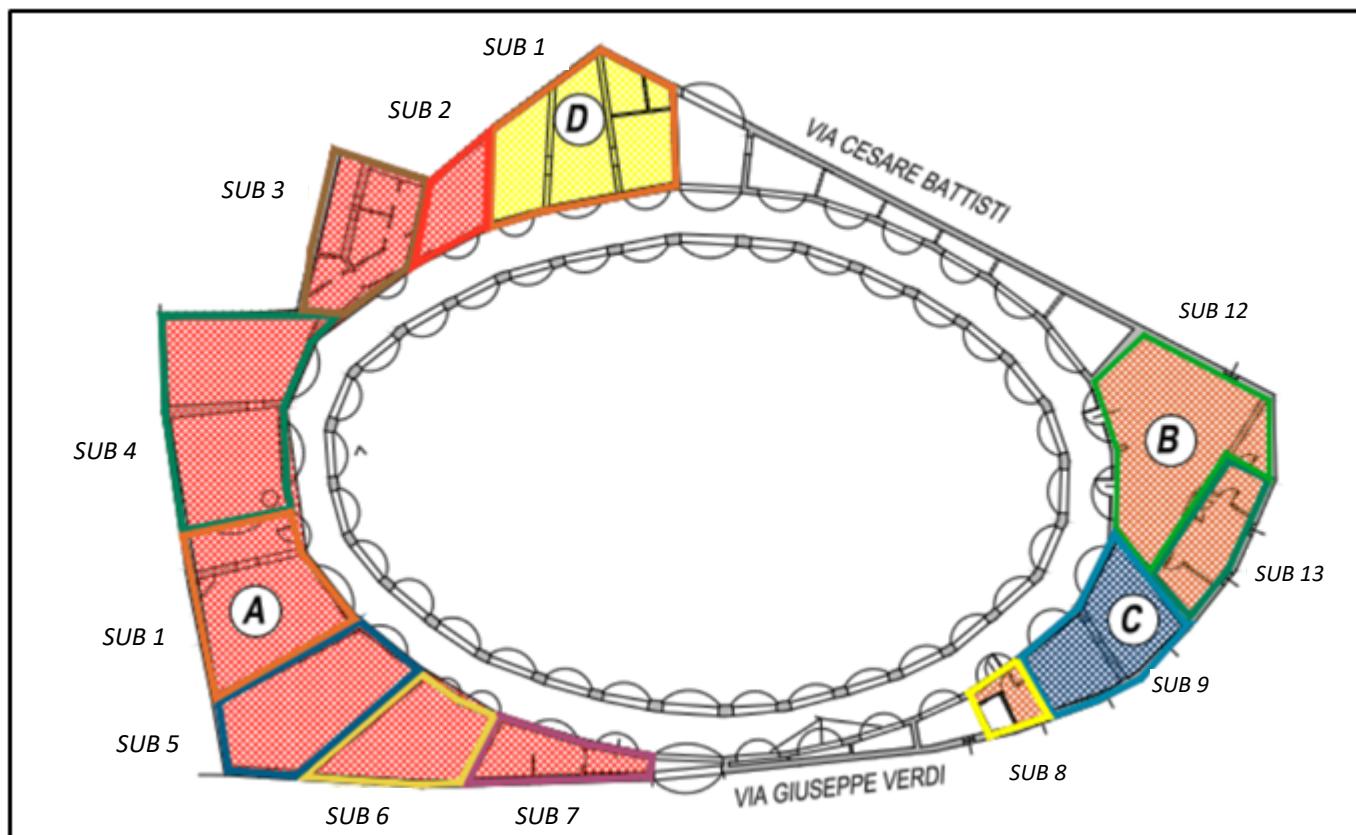
DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE
SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Planimetria Allegata 2/2

Identificazione del Bene

Denominato **Piazza Nuova - parte**
provincia di **Ravenna**
comune di **Bagnacavallo**
sito tra **via Cesare Battisti e via Giuseppe Verdi snc**
distinto in Catasto N.C.T./N.C.E.U. **foglio 72, particella 219, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13**

Planimetria catastale N.C.E.U.: foglio 72, particella 219, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13





Bologna, data del protocollo

Ministero della Cultura

DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE

SEGRETARIATO REGIONALE

PER L'EMILIA-ROMAGNA

SOLO PEC

All Comune

Area Tecnica

Lavori Pubblici e Patrimonio

BAGNACAVALLO (Ravenna)

PEC: pg.comune.bagnacavallo.ra.it@legalmail.it

Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti

e paesaggio per le province di

Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini

RAVENNA

PEC: sabap-ra@pec.cultura.gov.it

Prot. n.

Class. 34.55.07

Allegati: 1

Oggetto: BAGNACAVALLO (Ravenna) – Piazza Nuova, sita tra via Cesare Battisti e via Giuseppe Verdi. N.C.E.U.: foglio 72, particella 219, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13. Tutelata con D.C.R. Rep. n. 26 del 13 febbraio 2024.

Proprietà: Comune di Bagnacavallo (Ravenna).

Autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. con D.C.R. n. 79 del 03/06/2025.

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 PEC.

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.

Si ricorda, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 59, che sono denunciati al Ministero gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione dei beni culturali.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

Il Segretario Regionale *ad interim*

Arch. Corrado Azzollini

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82

Arch. Michele Castelli – Funzionario architetto



DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA

Strada Maggiore, 80 - 40125 Bologna - tel. 051.4298211 - fax 051.4298277

PEC: sr-ero@pec.cultura.gov.it

PEO: sr-ero@cultura.gov.it

**POSTA CERTIFICATA: MIC|MIC_SR-ERO_UO4|03/06/2025|0003098-P -
BAGNACAVALLO (Ravenna) - Piazza Nuova, sita tra via Cesare Battisti e via
Giuseppe Verdi. Autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'
art. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. con D.C.R. n. 79 del
03/06/2025. Notifica#134349149#**

Mittente: sr-ero@pec.cultura.gov.it

Destinatari: pg.comune.bagnacavallo.ra.it@legalmail.it

Inviato il: 03/06/2025 15.25.46

Posizione: pg.comune.bagnacavallo.ra.it@legalmail.it/Posta in ingresso

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

Registro: SR-ERO

Numero di protocollo: 3098

Data protocollazione: 03/06/2025

Segnatura: MIC|MIC_SR-ERO_UO4|03/06/2025|0003098-P

==== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

CONC art. 57 bis BAGNACAVALLO RA Piazza Nuova ACR 16_05_2025.pdf ()

N CONC art. 57 bis BAGNACAVALLO RA Piazza Nuova ACR 16_05_2025 TRASM.pdf ()

Messaggio di posta certificata

Il giorno 03/06/2025 alle ore 15:25:48 (+0200) il messaggio "MIC|MIC_SR-ERO_UO4|03/06/2025|0003098-P - BAGNACAVALLO (Ravenna) - Piazza Nuova, sita tra via Cesare Battisti e via Giuseppe Verdi. Autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. con D.C.R. n. 79 del 03/06/2025. Notifica#134349149#" è stato inviato da "sr-ero@pec.cultura.gov.it" indirizzato a: pg.comune.bagnacavallo.ra.it@legalmail.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 20617EA4.001C6756.35F8349B.9BC39FDD.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 03/06/2025 at 15:25:48 (+0200) the message "MIC|MIC_SR-ERO_UO4|03/06/2025|0003098-P - BAGNACAVALLO (Ravenna) - Piazza Nuova, sita tra via Cesare Battisti e via Giuseppe Verdi. Autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. con D.C.R. n. 79 del 03/06/2025. Notifica#134349149#" was sent by "sr-ero@pec.cultura.gov.it" and addressed to:

pg.comune.bagnacavallo.ra.it@legalmail.it

The original message is attached.

Message ID: 20617EA4.001C6756.35F8349B.9BC39FDD.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission