

Casa Colonica di Bagnacavallo

Gli edifici in stima si trovano in Comune di Bagnacavallo alla Via Fornazzo n. 5. Il compendio si compone di un'ex casa colonica a destinazione abitativa oltre a tre proservizi esterni in corpi distaccati, il tutto inserito in area prettamente agricola e pianeggiante a circa tre chilometri dal centro urbano di Bagnacavallo.



L'edificio principale si eleva su due piani fuori terra in muratura di laterizio tradizionale.

I solai, sia quello intermedio che quello di copertura, hanno struttura lignea composta da correntini e tavelle di laterizio; il coperto è altresì rifinito con manto in coppi di laterizio oltre a canali di gronda e pluviali in rame. Le facciate esterne sono lasciate tutte faccia a vista. Insistenti sulla corte comune vi sono i tre proservizi anch'essi tutti realizzati in muratura di laterizio tradizionale e attualmente adibiti a deposito attrezzi agricoli e materiale vario.

L'edificio principale è costituito in parte dall'abitazione ed in parte dagli ex annessi rurali, oggi adibiti a locali di sgombero e comunicanti internamente fra loro come da ordinaria tipologia agricola.

L'abitazione si compone al piano terra di ampio ingresso dal quale si diparte anche la scala di ascesa al piano superiore, soggiorno-pranzo e cucina abitabile, oltre ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala, mentre al piano primo vi sono quattro camere da letto, un piccolo servizio igienico finestrato, tre vani disimpegnanti ed un ripostiglio.

Gli annessi rurali comprendono l'ex stalla al piano terra (ora sgombero), accessibile sia dalla corte pertinenziale, sia direttamente dal soggiorno tramite collegamento interno, sia dal porticato posto sul retro dell'edificio. Adiacente al menzionato portico vi è altresì un'ulteriore ripostiglio (ex stalla) con accesso unico dall'esterno.

Ulteriori tre ricoveri attrezzi, come anzidetto, sono edificati sulla corte in corpi separati; si tratta di un primo edificio composto da un'ex porcaiaia disposta al piano terra e primo, un capannone chiuso attualmente utilizzato per il rimessaggio dei mezzi agricoli ed un ulteriore capanno in muratura, anch'esso adibito a deposito di materiali di vario genere.

Il complesso nell'insieme riversa in mediocri condizioni manutentive e comunque bisognose di importanti interventi di manutenzione straordinaria ed ammodernamento.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento il quale risulta garantito unicamente dal focolare posto nella cucina-soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico è esterno e privo di qualsiasi certificato di conformità. Le porte interne sono in legno così come la maggior parte delle finestre, queste ultime munite di vetro semplice.

Quelle al piano terra sono altresì munite di inferriate mentre quelle al piano primo sono protette da persiane esterne in alluminio.

La corte pertinenziale è tenuta a giardino e ad area di manovra per i mezzi; sulla stessa e altresì collocato il pozzo per l'attingimento dell'acqua di falda.

Effettuate le opportune ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Bagnacavallo, sebbene nessuna pratica sia stata rinvenuta, è emerso che gli

stessi beni si possono ritenere conformi agli strumenti urbanistici e conseguentemente licenziati, essendo stati realizzati prima del 1942. Tale condizione infatti è verificabile sia dallo stato dei luoghi, sia dalla presenza delle sagome dei menzionati edifici già nelle mappe catastali di impianto (mappa originale), risalenti agli anni '30. Tutto ciò riferito non può attestarsi per la pergola posta sul retro dell'edificio abitativo e per il proscenio distaccato posto all'estremo Ovest del lotto; in entrambi i casi i menzionati accessori non risultando licenziati pertanto debbono essere demoliti o sanati. Sotto il profilo urbanistico i cespiti risultano inseriti nel P.R.G. vigente in "Zona Agricola normale" normata dall'art. 49 delle N.d.A. con il vincolo parziale della fascia di rispetto stradale (giusto lo stralcio unito in doc. 7) e nell'adottato PSC in Area di potenziale allagamento (Autorità di Bacino del Reno) normata dall'art. 2.23.

L'edificio abitativo si presenta in mediocri condizioni manutentive e bisognoso di interventi radicali al fine di raggiungere l'ordinarietà. In primo luogo vi è la necessità di realizzare ex novo l'impianto di riscaldamento e rifare completamente l'impianto elettrico; a ciò si dovrà necessariamente aggiungere il consolidamento dei solai ancora privi dell'idoneo sottofondo di allettamento della pavimentazione.

La collocazione nel contesto urbanistico è sufficientemente appetibile trattandosi infatti di casa isolata con annessi proscenii e corte, ragionevolmente vicina al centro urbano di Bagnacavallo.





FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



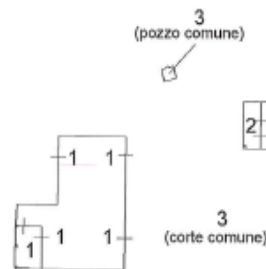
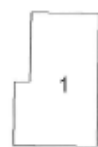
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



3
(pozzo comune)

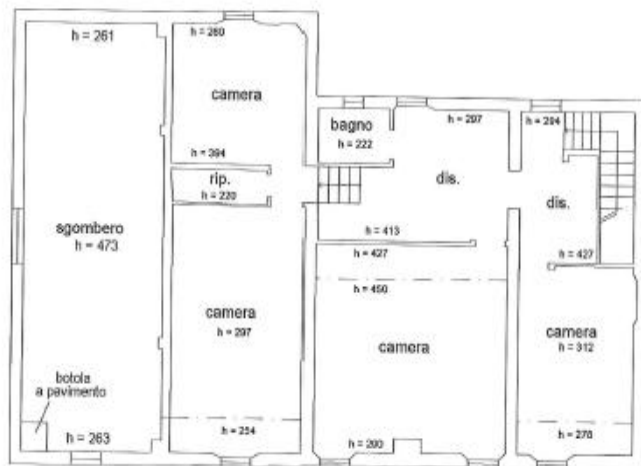


3
(corte comune)



PIANO TERRA

ESTRATTO C.T.
FOGLIO 85
MAPPALE 237
scala 1:2000



PIANO PRIMO