

Relazione tecnico-descrittiva

Piano di valorizzazione

(ai sensi dell'art.55 e ex art. 57 bis e seguenti del D.Lgs n.42/2004)

Indice

- 1) Relazione storico-artistica
- 2) Destinazione d'uso in atto
- 3) Programma delle misure per la conservazione del bene
- 4) Obiettivi di valorizzazione del bene
- 5) Destinazione d'uso prevista
- 6) Modalità di fruizione pubblica del bene

Allegati

- A- stralcio di P.R.G.
- B- norme di Attuazione del P.R.G. e categorie di intervento
- C- visura catastale (in aggiornamento, verranno prodotte appena disponibili)
- D- stralcio di mappa catastale
- E- planimetrie catastali (in aggiornamento, verranno prodotte appena disponibili)
- F- documentazione fotografica
- G- ricevuta presentazione verifica interesse culturale ai sensi art12 d.lgs.n.42/04

1 - Relazione storico-artistica

L'immobile è pervenuto al Patrimonio Comunale da volontà testamentaria della Sig.ra GHETTI Alba, vedova dell'Ingegnere BUBANI Dino.

Costruzione di autore non identificato. Secondo quarto del XIX secolo Committente Conte Valerio Cattoli, Castel Raniero.

Immobile denominato "Villa Orestina" e già presente nelle planimetrie catastali, per quanto riguarda il corpo principale, mentre il capannone, probabilmente utilizzato ad uso agricolo, inserito parzialmente in mappa solo al catasto terreni, oggi si sta procedendo all'accatastamento corretto.

L'immobile, faceva parte di una vasta proprietà terriera appartenente all'ordine Gesuita di Faenza ed era denominata "Inquisitoria", (secondo A. Medri il toponimo "Orestina" deriverebbe dal nome di padre Oreste Inquisitore).

Verso la metà dell'ottocento l'allora proprietario Conte CATTOLI Valerio fece l'intervento addizionale delle due ali laterali adibite a locali di rappresentanza, in quanto si ricorda da parte di Messeri nel 1850 che l'Orestina fu sede, sempre su iniziativa dei Cattoli di una riunione segreta dei rappresentanti romagnoli del Partito Nazionale Italiano (tratto da Messeri-Calzi, "Faenza nella storia e nell'arte", Faenza 1909 p.350).

Durante la seconda guerra mondiale subì gravi danni a seguito dei bombardamenti, andando in buona parte distrutto.

Nel 1950 i fratelli Boschi, eredi di fu Giovanni, allora proprietari vendono alla sig.ra Ghetti Alba.

L'edificio fu ampiamente ricostruito e ristrutturato in due tempi tra il 1950 e il 1960 dall'Ing. Dino Bubani, marito della Sig.ra Ghetti Alba.

Collocata nella stupenda cornice paesaggistica del colle di Castel Raniero, la facciata della villa nelle forme attuali, presenta alcuni caratteri stilistici del purismo romagnolo.

Il parco ha una sistemazione pregevole meritevole di menzione.

(Alcune menzioni tratte da bibliografia Ville Faentine dell'Arch.ti F. Bertoni e G. Gualdrimi).

2 - Destinazione d'uso in atto

Il fabbricato attualmente presenta una destinazione d'uso catastale di residenza (A/7) e relativi servizi.

Di fatto l'immobile è in uso alla Scuola di Pratica Agricola "F. C. Caldesi" per le necessità didattiche per i motivi nel seguito precisati.

L'immobile è pervenuto al Patrimonio Comunale da volontà testamentaria della Sig.ra Ghetti Alba, vedova dell'Ingegnere Bubani Dino con testamento rep. n. 119769 del 04/12/1998 - Notaio De Pasquale con l'obbligo di non alienare lo stesso per anni 50 anni dalla data del decesso della sig.ra Ghetti Alba con assunzione di obbligo da parte del Comune di "darlo in uso e di affidare la gestione alla Scuola di Pratica Agraria F. Camillo Caldesi di Persolino".

Il complesso composto dai due fabbricati, il principale – adibito a residenza/scuola di agraria, come da volontà testamentali, e il capannone distaccato ad uso deposito sgombero;

La villa ha un'area di sedime con forma a T, distributi su due livelli le ali (piano terra e primo), e tre livelli la parte centrale (piano terra, primo e sottotetto), avente una scala principale e due secondarie, una scala secondaria per accedere nell'ala destra al piano primo in un locale, e una scala secondaria al piano primo per accedere al sottotetto.

Per il capannone di servizio avente la base a forma rettangolare, si sviluppa su due piani (terra e primo), senza scala di collegamento, probabilmente la parte superiore era utilizzata a fienile, come usava all'epoca, sul lato sx dello stesso c'è un'appendice utilizzata sempre a deposito sgombero, ad un piano solo.

3 - Programma delle misure per la conservazione del bene

Lo stato attuale dei fabbricati, in generale, si può dire buono, in quanto nel corso degli anni, è stato oggetto di manutenzioni varie alla copertura e agli impianti per la villa.

Piano terra della Villa:

necessita di sistemazione/manutenzione generale degli infissi e tinteggiature varie, più adeguamento della scala principale per accesso al piano primo e eventuale verifica per le altre due di servizio presenti ecc..

Non sono presenti affreschi nei soffitti, le pareti sono imbiancate o con rivestimenti in ceramica.

I pavimenti sono consoni all'epoca ricostruttiva anni '50, graniglia.

Piano Primo della Villa:

necessita di sistemazione/manutenzione generale degli infissi, servizi igienici e tinteggiature varie, più adeguamento ecc..

Pavimenti in graniglia, legno, ceramica.

Piano Sottotetto della Villa:

necessita di sistemazione/manutenzione e risanamento generale dei due locali accessibili al grezzo.

Piano terra del capannone:

necessita di restauro e risanamento, ed eventuale adeguamento anche ai fini sismici, considerate le notevoli fessurazioni presenti nelle murature, subito sotto a punti critici, e muro sul retro della parte in appendice, completamente fuori piombo/infilata, mentre per la tamponatura a sul lato monte sempre dell'appendice, si rileva un distacco, importante, dalla struttura.

Pavimenti nel corpo principale in mattoni, come usava all'epoca, e per la parte distaccata terra e cemento.

Piano Primo del capannone:

eventuale verifica dello stesso sempre ai fini sismici considerata epoca di costruzione anni '50.

Per la realizzazione di quanto sopra, strumento idoneo è la concessione in uso/locazione a terzi, avendo cura di inserire precise obbligazioni di fare in capo al contraente per la realizzazione di quanto sopra necessario.

4) - Obiettivi di valorizzazione del bene

Il Comune di Faenza, tramite l'Unione dei Comuni, avrà come obiettivo realizzare le volontà testamentarie della Sig.ra Ghetti Alba, ved. Bubani D., di cui all'atto notaio De Pasquale rep. n. 119769, Racc. n. 7867, registrato a Faenza il 21.12.1998 al n. 1411, dando in gestione alla scuola di pratica agraria "Furio Camillo Caldesi" di Persolino, l'immobile per formare i giovani all'attività di agraria anche aiutati dall'Università di Bologna.

Assecondando le volontà della Sig.ra Ghetti A. e del defunto marito Bubani D. si cercherà di far valorizzare l'immobile anche in funzione del luogo in cui si trova, nella collina di Castel Raniero, che per l'agricoltura è un luogo adatto e in posizione ottimale a culture anche di ogni tipo, per lo sviluppo dell'agricoltura.

Il parco con la scuola di agraria, potrà essere migliorato e messo in risalto, ricreando i giardini di un tempo, con floriculture consone ai luoghi, dando vita a un luogo di pregio, considerando il luogo e il suo panorama collinare.

5 - Destinazione d'uso prevista

L'attuale destinazione di Villa con servizi, comprendente il fabbricato principale ed i pro-servizi esterni, possono essere migliorati/restaurati/risanati per ricavare delle aule per l'insegnamento teorico agli studenti, mentre nel parco può essere fatta la pratica agricola.

Nel capannone a servizi distaccato, possono essere realizzati locali di depositi oltre che stoccaggio di materiali e strumenti da utilizzare per la lavorazione in agricoltura.

Le destinazioni d'uso previste sono in linea con quanto previsto dal vigente R.U.E. per la zona in cui si inserisce il fabbricato; nello specifico residenza e attività compatibili (vedi Norme di Attuazione).

6 - Modalità di fruizione pubblica del bene

Attraverso la concessione in uso/locazione a terzi non verrà pregiudicata la fruizione pubblica del bene che, stante quanto sopra esplicitato, sarà destinato alla scuola di Pratica Agricola "F.C. Caldesi" aiutata dall'Università di Bologna ed in tal modo avrà un utilizzo aperto ad ampie categorie di utenti.

Cordiali saluti.

Il Dirigente Settore Finanziario
Dott.ssa Cristina Randi
(documento sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)