



REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni

Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamenti

Accordo quadro per affidamento di Servizi di Architettura e Ingegneria riguardanti interventi da attuarsi sul patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna

CPV: _____

CIG: _____

– Schede esempi fabbricati patrimonio regionale

01



Denominazione Moro 30
 Provincia Bologna
 Comune Bologna
 Ubicazione Viale Aldo Moro 30
 Classe Energetica D
 Provvedimento di vincolo PUG Comune di Bologna – edificio di interesse culturale e testimoniale del secondo novecento

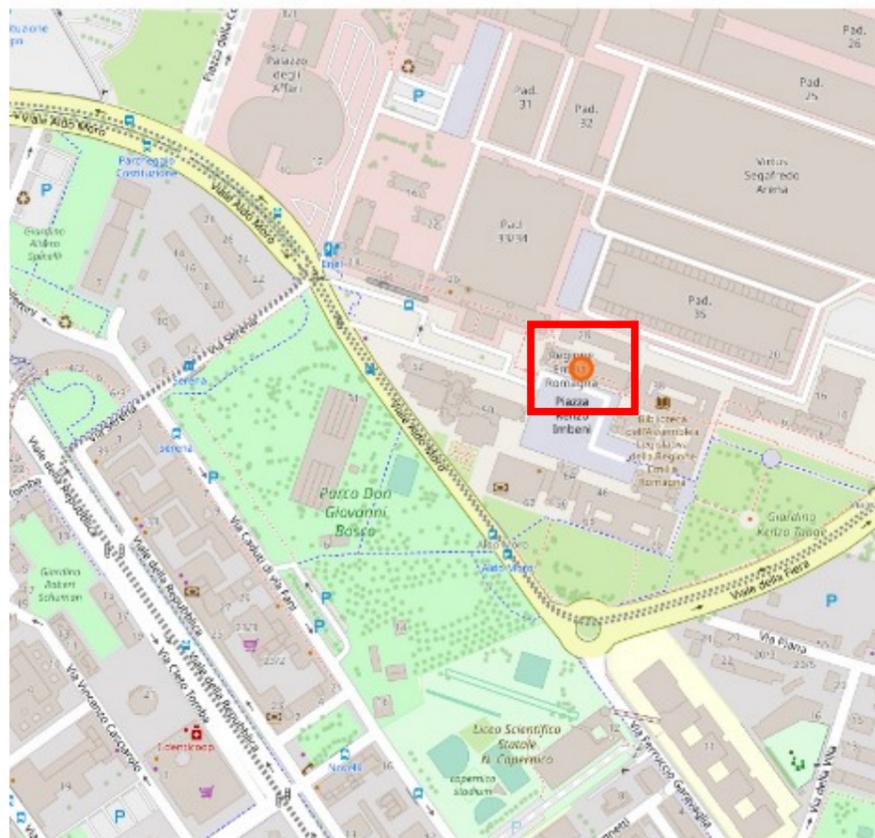
Edificio a prevalente uso uffici, composto da 11 piani fuori terra ed un piano interrato.

Superficie totale: 12.000 mq
 Superficie media piani ammezzati: 1500 mq
 Superfici piani tipo: 850 mq

Struttura a telai in cemento armato sia prefabbricato che in opera con elementi cilindrici di controventamento. Fondazioni realizzate con platea su pali. Solaio in lastre “predalles”
 I **serramenti trasparenti** sono realizzati con telaio in alluminio senza taglio termico e doppi vetri con intercapedine

Impianto meccanico di riscaldamento e raffrescamento da teleriscaldamento (centrale Fiera di Bologna) con sottocentrale munita di 2 scambiatori a fascio tubiero e successivi circuiti primario e secondari di distribuzione, attivati dalle relative pompe di circolazione e collegati termicamente con scambiatori a piastre. Lo scambio estate/inverno è gestito con valvole di intercettazione e deviazione a controllo manuale.

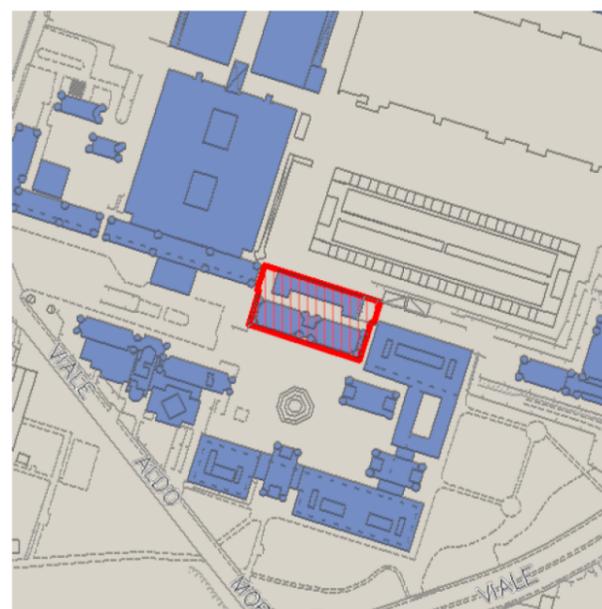
Descrizione



1 - Inquadramento su Open Street Map

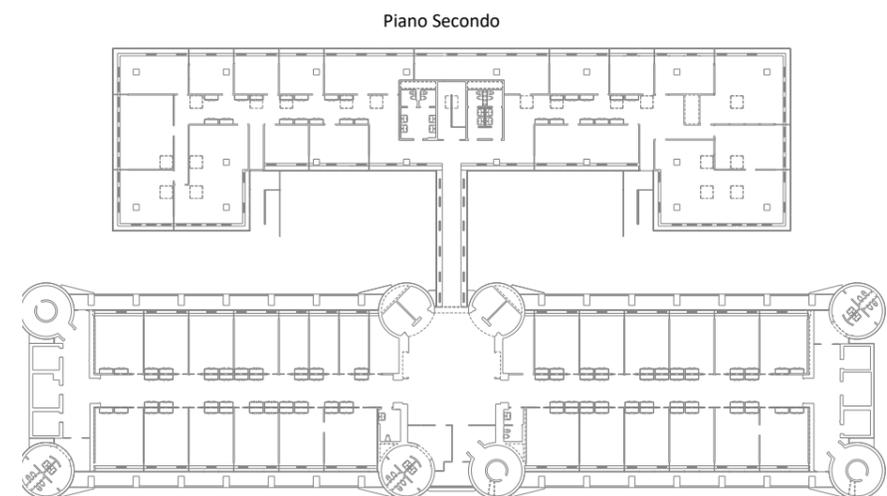


2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Estratto tavole dei Vincoli – PUG Bologna

Zone a media potenzialità archeologica
 Edifici d'interesse
 Edifici d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento



4 - Planimetria Piano Secondo

02



Denominazione Moro 50/52
 Provincia Bologna
 Comune Bologna
 Ubicazione Viale Aldo Moro 50/52
 Classe Energetica E
 Provvedimento di vincolo PUG Comune di Bologna – edificio di interesse culturale e testimoniale del secondo novecento

Edificio a prevalente uso uffici, composto da 19 piani fuori terra e due piani interrati

Superficie totale: 24.000 mq

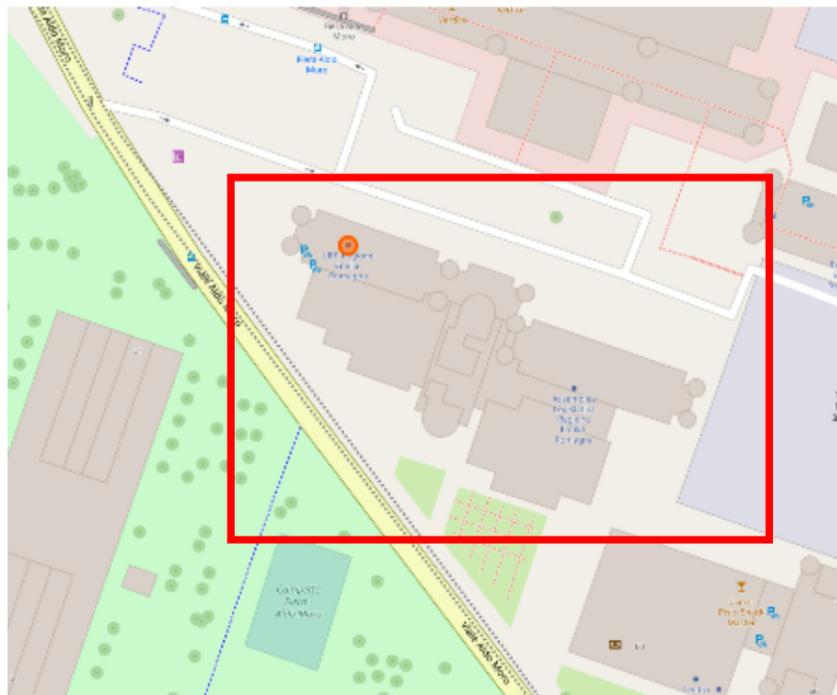
Superficie media piani corpo basso: 1400 mq

Superfici piani tipo torre: 470 mq

Struttura a telai in acciaio con elementi cilindrici di controventamento. Fondazioni realizzate con platea su pali. Solai in laterocemento in lastre. I **serramenti trasparenti** sono realizzati con telaio in alluminio senza taglio termico e doppi vetri con intercapedine.

Impianto meccanico di riscaldamento e raffrescamento da teleriscaldamento (centrale Fiera di Bologna) con sottostazione di stacco dalla rete di teleriscaldamento ad acqua surriscaldata con 2 scambiatori a fascio tubiero di potenza termica 1512 kW e successivi circuiti primario e secondari di distribuzione, attivati dalle relative pompe di circolazione e collegati termicamente con scambiatori a piastre. Lo scambio estate/inverno è gestito con valvole di intercettazione e deviazione a controllo manuale

Descrizione



5 - Inquadramento su Open Street Map

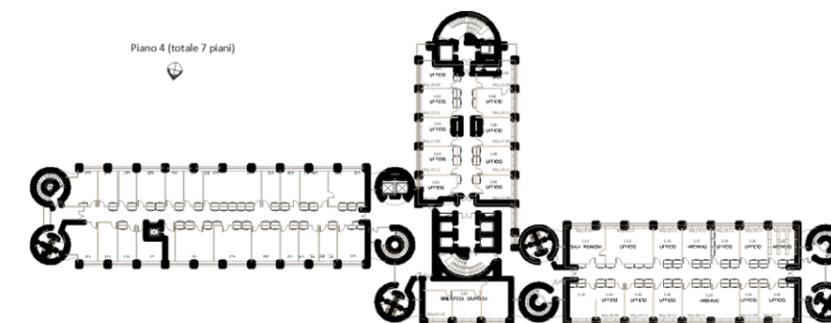


6 - Inquadramento su Ortofoto



7 - Estratto tavole dei Vincoli – PUG Bologna

Zone a media potenzialità archeologica
 Edifici d'interesse
 Edifici d'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento



4 - Planimetria Piano quarto

03



Denominazione Archivio Storico Regionale
 Provincia Bologna
 Comune San Giorgio di Piano
 Ubicazione Via G. Marconi 7
 Classe Energetica N.C.
 Provvedimento di vincolo nessuno

Descrizione

Complesso costituito da 2 edifici, il primo edificio, di tipo produttivo di inizio '900, composto da 4 corpi di fabbrica comunicanti tra loro utilizzato come Archivio storico RER, il secondo edificio con forma a "C" è costituito da 3 corpi di fabbrica in disuso.

Superficie totale: 3.200+ mq 2.400 (in disuso)

Struttura mono piano in muratura con copertura a capriate lignee e controsoffitto costituito da volta a botte ribassata in c.a.

I **serramenti trasparenti** sono realizzati con telaio in alluminio senza taglio termico e doppi vetri con intercapedine.

Impianto meccanico di riscaldamento tramite

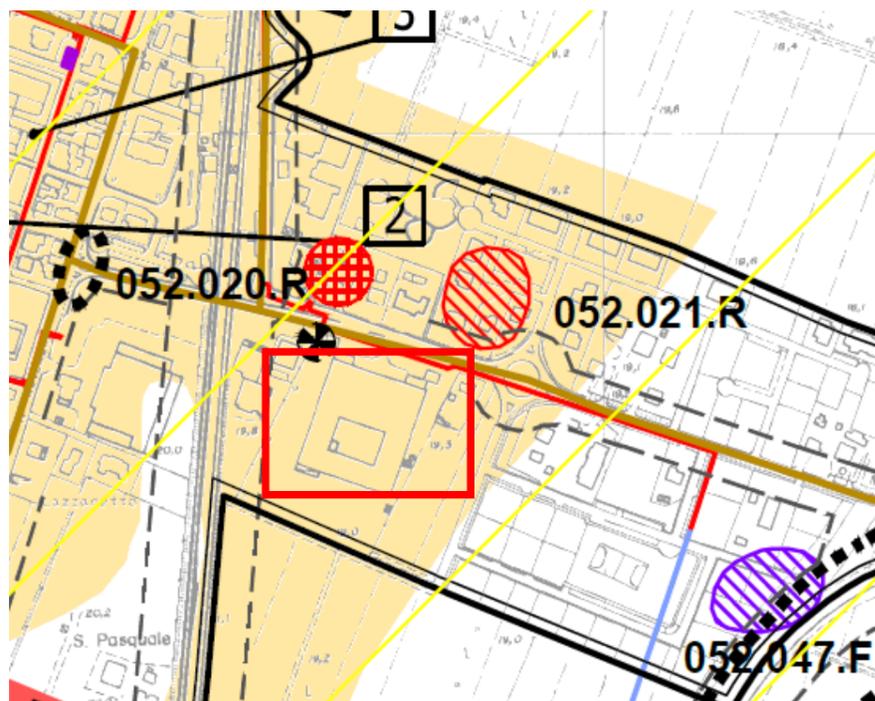
raffrescamento



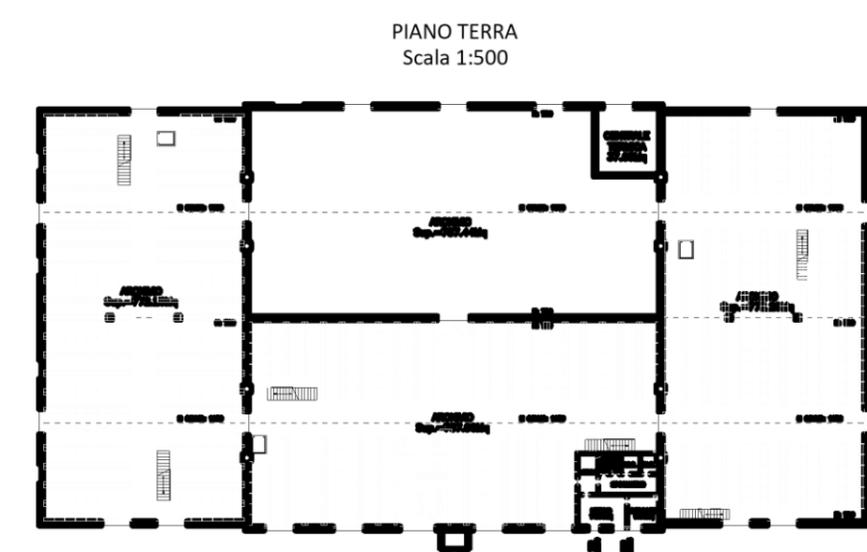
8 - Inquadramento su Open Street Map



9 - Inquadramento su Ortofoto



10 - Estratto tavole dei Vincoli - PUG San Giorgio di Piano



411 - Planimetria Archivio

04



SCHEDA PAVER 49
Denominazione EX-COLONIA MONFESTINO
Provincia MO
Comune SERRAMAZZONI
Ubicazione VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 54
Particella Vedi tabella sotto
Subalterno Vedi tabella sotto
Categoria Vedi tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE
Stato di occupazione LIBERO
Valore di inventario (€) 1.805.971,43 (complessivi)
Provvedimento di vincolo SI



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea

Unità immobiliari

T.	Ed.	Denominazione Sintetica	Part.	Sub.	Valore di inventario (€)	Cat.
	1	Ex-colonia Monfestino	103		1.803.083,8	B/2
	1	Ex-colonia Monfestino	104	graffato		
	1	Ex-colonia Monfestino	105	graffato		
	1	Terreno	389		973,38	
	2	Terreno	107		1.914,25	



Figura 12. Foto Fonte: @Country_Urbex (<https://www.youtube.com/watch?v=J7Tp8uu-jfg>)



Figura 13. Foto Fonte: @Country_Urbex (<https://www.youtube.com/watch?v=J7Tp8uu-jfg>)

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Piani fuori terra: n. 4/5

Descrizione: Il complesso è costituito da una vasta area, della superficie catastale di mq. 49.277 circa, in discreta pendenza, destinata prevalentemente a bosco ceduo e castagneto, oltre ad un'area pianeggiante, della superficie catastale di mq. 10.352 circa, su cui insiste la vecchia colonia costituita da un corpo di fabbrica risalente agli anni '30. L'edificio, a forma di L, si sviluppa su quattro piani fuori terra per una superficie lorda complessiva di mq. 3.800 circa. Fanno parte del complesso anche due piccoli fabbricati in muratura a un solo piano (rispettivamente di circa mq. 102 lordi quello contraddistinto dalla particella 104 e mq. 264 quello distinto dalla particella 105), in pessimo stato di conservazione, prossimi alla collabenza.

L'interno dell'edificio prevedeva: al piano terra, due ampie sale adibite a refettori, un salone per le proiezioni cinematografiche, una biblioteca, l'infermeria, l'ufficio di direzione, una spaziosa cucina ed alcuni ambienti destinati a dispense viveri e magazzini; ai due piani superiori, quattro camerate con trecentocinquanta letti, alcuni ambienti adibiti a servizi igienici con docce e lunghi lavandini ed una terrazza per le cure elioterapiche; al quarto piano, il guardaroba, la stileria, le camerette del personale con relativi servizi ed una terrazza.

All'esterno si può ammirare il circostante paesaggio appenninico. La colonia ha perso quasi interamente i caratteri e il cromatismo originario. Tuttavia, nella semplicità stilistica e strutturale, riveste interesse storico-architettonico sia perché fa parte del particolare "circuito sociale e terapeutico" del Ventennio, sia per la collocazione in un contesto ambientale e paesaggistico di grande suggestione.



Figura 14. Planimetria catastale

Destinazione urbanistica: Il complesso è disciplinato dal [PRG del Comune di Serramazzoni](#) (ADOZIONE: Del. C.C. n.23 del 28/07/2016, APPROVAZIONE: Del. C.C. n.8 del 30/03/2017). L'area ricade in Zona G1, per servizi comunali e di quartiere (art. 15.1 NTA) con destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale e in Zona G2 per verde pubblico urbano e di quartiere (art. 15.2 NTA).

Per quanto riguarda la nuova pianificazione urbanistica il 22/09/2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico di indagine di mercato per la selezione di operatori economici da consultare per la procedura di affidamento diretto delle prestazioni relative alla redazione del PUG intercomunale per i comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni del Frignano, di cui fa parte Serramazzoni.

Anno di costruzione: 1935-1937

Destinazione d'uso: Colonia

Stato d'uso: Non utilizzato

Stato di conservazione: L'immobile, seppur nel complesso in buone condizioni strutturali, manifesta una condizione di degrado dei solai di copertura (ove si denotano innumerevoli infiltrazioni d'acqua) canali e cornicioni di gronda, solai, infissi interni ed esterni, pavimenti, servizi ed impianti.

Ipotesi progettuale:

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. L'intervento di recupero e valorizzazione andrà pianificato coinvolgendo la comunità e gli enti locali interessati e integrando l'iniziativa in progetti di trasformazione e di sviluppo territoriale inserite in piani strategici di sviluppo.

- Note:**
- All'interno sono presenti dipinti di Mario Molinari, artista modenese, raffiguranti personaggi di celebri fiabe e fumetti.
 - Si registrano diverse interpellanze consigliari circa le azioni da attuare per preservare la ex Colonia montana di Monfestino, prevalentemente orientate verso l'auspicio di un confronto con soggetti pubblici e privati.
 - Dal 2005 si è attivato un confronto con l'amministrazione del Comune di Serramazzoni, proponendo all'ente l'affidamento in gestione o l'acquisto del complesso, ma il percorso non ha avuto esito

- Fonti:**
- Decreto di vincolo del 2/12/2005
 - http://www.comune.serramazzoni.mo.it/nostra_storia/colonia_monfestin.aspx

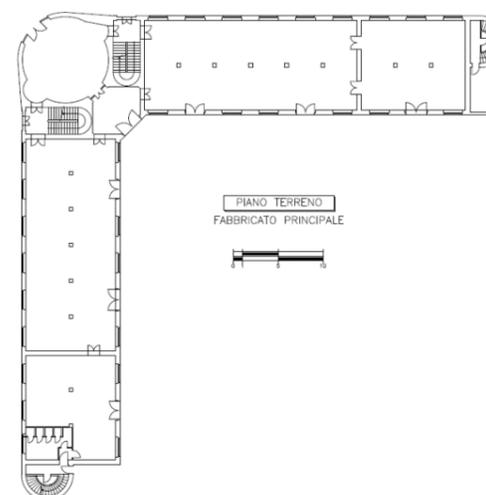


Figura 15. Planimetria piano terreno

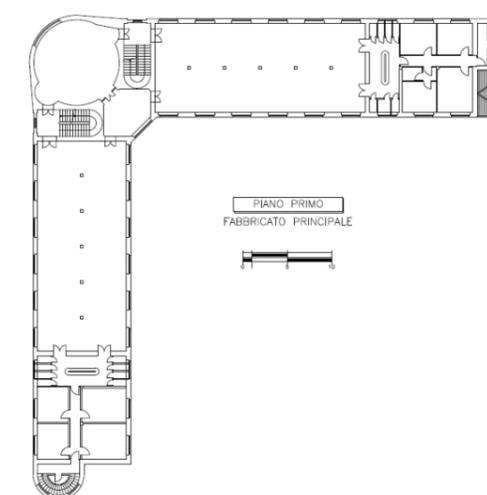


Figura 17. Planimetria Piano primo

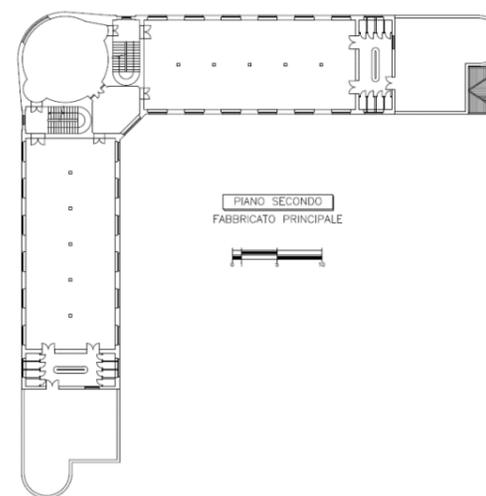


Figura 16. Planimetria Piano secondo

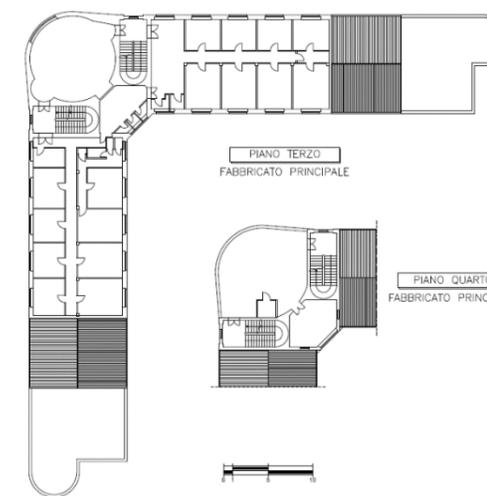


Figura 18. Planimetria piano terzo e quarto

05



SCHEDA PAVER 50
Denominazione POLIAMBULATORIO A.S.L.
Provincia BO
Comune BOLOGNA
Ubicazione VIA CARPACCIO, 2

DATI CATASTALI

Sezione
Foglio 215
Particella 1252
Subalterno 1
Categoria B/5
Classe 3
Superficie catastale (mq) 1680

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

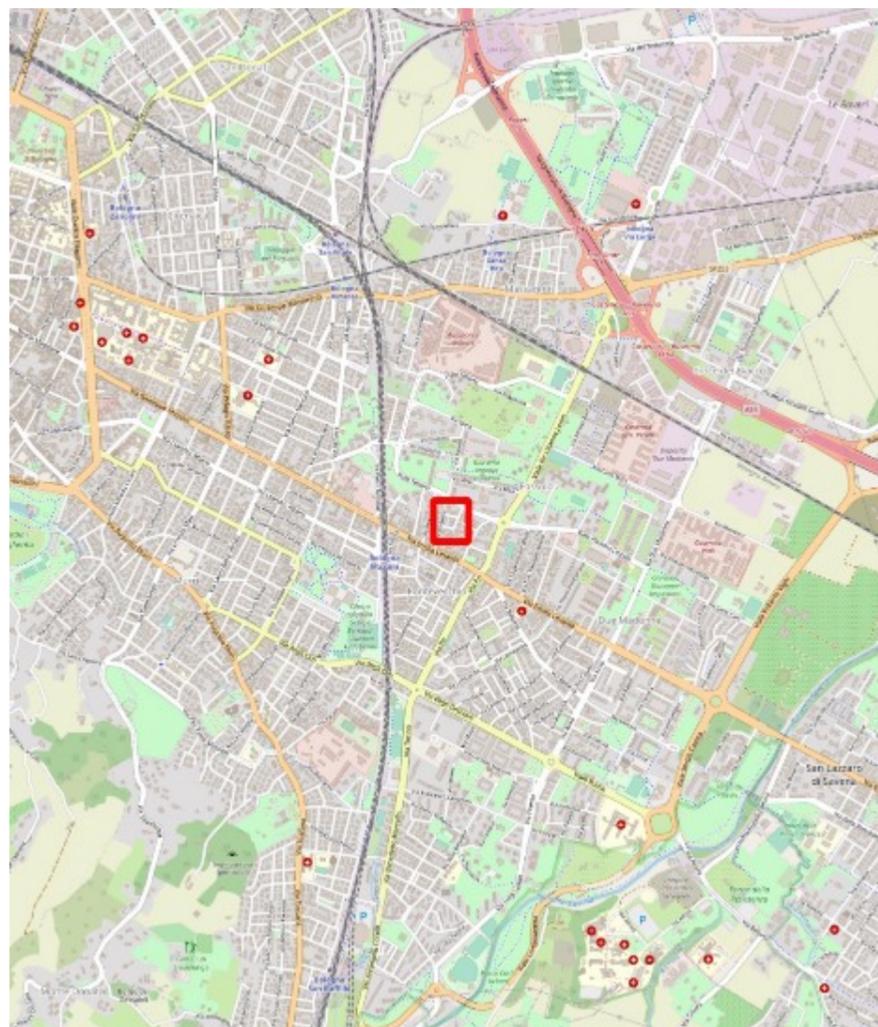
Stato di occupazione LOCAZIONE

Valore di inventario (€) 2.444.722,46

Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

Il fabbricato insiste su un lotto di forma trapezoidale con quattro accessi, in zona semiperiferica a prevalente destinazione residenziale. All'interno dell'area sono presenti parcheggi per 30 posti auto. L'edificio è stato realizzato a cavallo dei primi anni '50, ha pianta a forma di "T" ed è costituito da 2 piani fuori terra. Attualmente viene utilizzato dall'AUSL come poliambulatorio.



19- Inquadramento su OpenStreetMap



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 20. Foto Fonte: Google Street View

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- Anno di costruzione: primi anni '50
 Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il [Piano Urbanistico Generale](#), (approvato con delibera PG.342648/2021). L'immobile è individuato nella strategia locale "Fossolo due Madonne Mazzini Pontevecchio" come Spazio Pubblico. Dalle tavole dei vincoli:
- **Risorse idriche e assetto idrogeologico:** Area potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti – Reticolo secondario. Area potenzialmente interessata da alluvioni rare – Reticolo principale. Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura- area di ricarica tipo A
 - **05 – Rischio sismico:** Microzone omogenee in prospettiva sismica – zona suscettibile di amplificazione 1°
 - **07 – Infrastrutture suolo servitù:** il lotto è parzialmente occupato dall'area di rispetto della strada;
 - **09 – Infrastrutture Navigazione aerea 2:** Pericoli per la navigazione aerea – Tipologia 1 (tav.PC01A) - tipologia 4° impianti eolici area di incompatibilità assoluta (tav.PC01C)
 - **10 – Elettromagnetismo:** emittenza radiotelevisiva – area di divieto di localizzazione impianti.

- Destinazione d'uso: ufficio, ambulatorio, magazzino, autorimessa
 Stato d'uso: utilizzato
 Superficie coperta (mq) 842
 Superficie fondiaria (mq) 2.584
 Piani entro terra: n. 1 – mq 18
 Piani fuori terra: n. 2 – mq 1.680
 Tettoia: mq 9
 Posti auto n.30

Involucro: La struttura è in muratura portante con solai in laterocemento. Il coperto è in travi e tavelloni con sovrastanti tegole marsigliesi. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati con zoccolatura a terra in granigliato spruzzato di cemento. Le porte per u.s. sono in ferro, le finestre in alluminio anodizzato e doppi vetri con all'esterno tapparelle in pvc.

Impianti: Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con CT ubicata all'interrato, idrico, fognario, elettrico, telefonico, antincendio, allarme, ascensore.

Stato di conservazione: Buono

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione dell'immobile, finalizzato a promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. L'immobile è locato alla AUSL locale, che andrà coinvolta nel processo di valorizzazione, anche al fine di valutare l'interesse della AUSL stessa a mantenere la sede. È comunque opportuno valutare eventuali interventi volti al miglioramento/adequamento funzionale e di efficientamento energetico.

Fonte: - Relazione di stima (ottobre 2015)



Figura 21. Planimetria piano terra

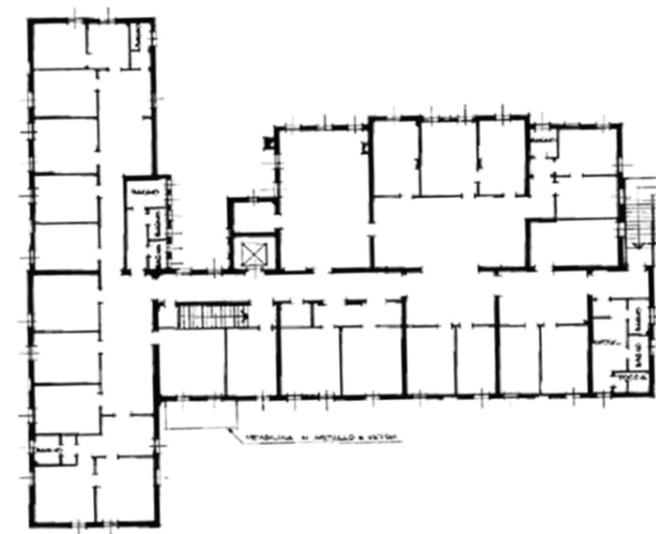


Figura 22. Planimetria piano primo



Figura 23. Foto Fonte: Google Street View



Figura 24. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

06



SCHEDA PAVER 51
Denominazione CENTRO FORMAZIONE PROFESSIONALE
Provincia FE
Comune SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO
Ubicazione VIA MAZZINI, 36

DATI CATASTALI
Sezione B
Foglio 31
Particella Ved. tabella sotto
Subalterno Ved. tabella sotto
Categoria Ved. tabella sotto
Classe Ved. tabella sotto

Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario (€) 3.221.929,15 (complessivi)

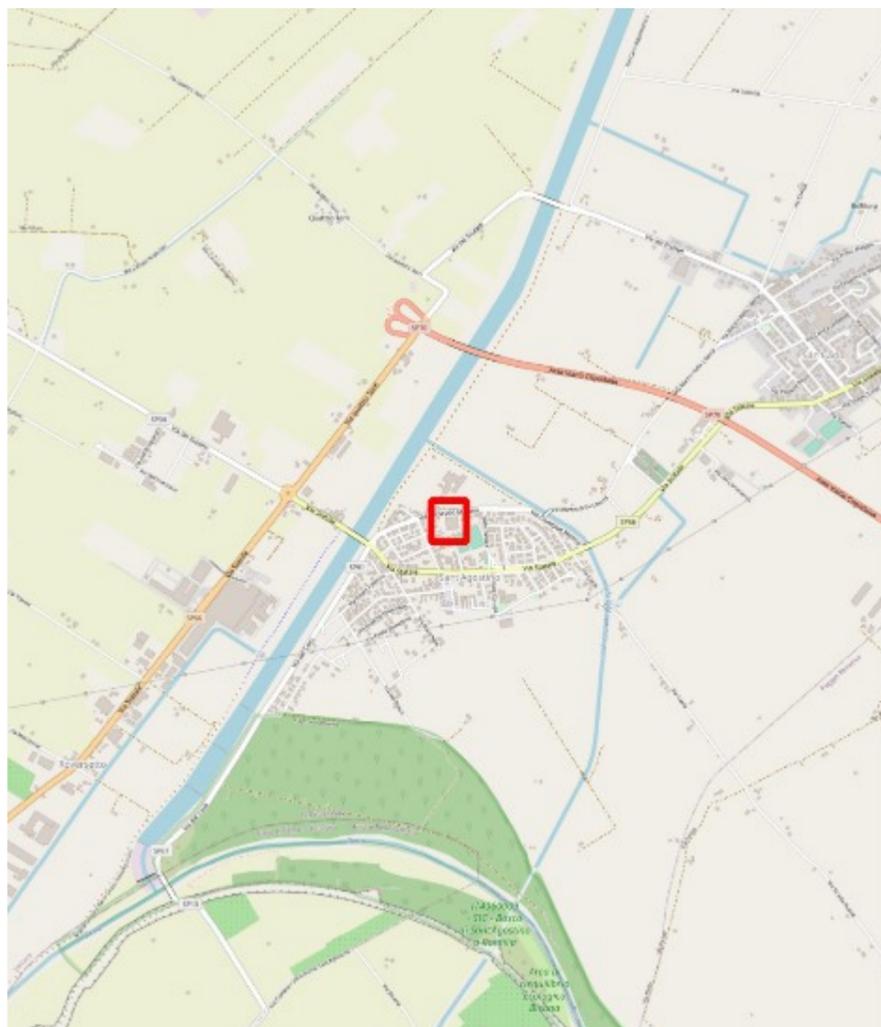
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

Il complesso è costituito da due fabbricati: l'ex C.F.P. e la Palazzina Uffici. L'ex CFP è costituito da due capannoni, ristrutturati tra gli anni 80 e 90, adibiti a Centro di Formazione professionale, disposti parzialmente sul solo piano terra (magazzino), mentre la porzione adibita a scuola è disposta su due piani; una porzione di questo stabile è stata dichiarata inagibile a seguito del sisma 2012. La palazzina uffici è una palazzina in muratura disposta su due piani.

Unità immobiliari

Edificio	Part	Sub	Cat.	Classe	Cond. giuridica	Valore di inventario (€)
1	99	5	A/10	U	IN	113.879,2
2	99	4	A/10	U	IN	136.654,4
3	89	1	B/5	2	IN	2.254.795,2
4	99	3	C/6	2	IN	22.211,2
5	89	2	D/1	1	DI	694.389,15



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 25. Foto Fonte: Google Street View

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica: Il PRG vigente nel Comune di Terre del Reno (ex Comune di Sant'Agostino) è stato oggetto di variante generale approvata con DG Provinciale n.75 del 27.02.2007, per l'assessamento delle aree residenziali, con presa d'atto DC Comunale n. 29 del 22.06.2007. In particolare, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:

- Art 42 delle NTA (Zona F1 - zona per servizi di interesse comune - zona per attrezzature pubbliche urbane e territoriali esistenti);
- Art 59 delle NTA (fascia di rispetto delle Reti Tecnologiche - Fascia di rispetto Linea Aerea 15 KV);

Gli usi previsti sono attrezzature per il verde, attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali, impianti tecnici, attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani, abitazioni (limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq di Su per attività). Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza incremento di Su, ristrutturazione edilizia con incremento di Su "una tantum" entro i limiti di zona, trasformazioni e modifiche delle destinazioni d'uso, demolizione e ricostruzione della Su preesistente, demolizione e ricostruzione con incremento di Su compreso entro gli indici di zona, demolizione e ricostruzione con incremento di Su del 20% e secondo criteri specifici, nuovo impianto, attrezzature del territorio (artt. 7 e 8 delle NTA).

Per quanto riguarda la nuova pianificazione urbanistica è stato approvato un accordo territoriale fra i comuni dell'Alto ferrarese che prevede anche la costituzione di un unico Ufficio di Piano. In fase applicativa verranno formati due PUG, uno comprendente i territori di Bondeno, Cento, Poggio Renatico e Vigarano Mainarda, e uno riguardante Terre del Reno.

Anno di costruzione: 1940/1950

Destinazione d'uso: Centro di formazione

Stato d'uso: Non utilizzato

Superficie coperta (mq) 3.979

Superficie fondiaria (mq) 12.390

Sup. lorda utile F.T. (mq) 5.375

Volume F.T. (mc) 55.839

Edifici: n. 2

Piani fuori terra: n. 2

Stato di conservazione: Pessimo (parzialmente inagibile)

Valore catastale: € 2.959.405,78

Descrizione: EDIFICIO Ex C.F.P. (Mapp. 89 Sub. 1-2): Trattasi di due ex capannoni, ristrutturati tra gli anni 80 e 90, adibiti a Centro di Formazione Professionale, disposti prevalentemente da PT, mentre il Sub. 1 per una parte è disposto su due piani. Il Sub. 1: è costituito al PT da 4 laboratori e 4 aule oltre ad uffici, ripostigli, C.T. e servizi igienici, ed una tettoia esterna per il deposito attrezzi, mentre al 1° piano vi sono 9 aule, la biblioteca, uffici e servizi. Il Sub. 2: disposto al PT è costituito da due magazzini con accesso carrabile. EDIFICIO PALAZZINA UFFICI (Mapp. 99 Sub. 3-4-5): Trattasi della palazzina in muratura disposta su due piani. Il PT di circa 221 mq. oltre alle terrazze e vano scale, è costituito dal Sub. 3 che è un garage con tre accessi di circa 38 mq., e la restante parte è il Sub. 4, costituito da 4 uffici ed 1 sala riunioni, con due ingressi e w.c. Il Sub. 5: è il 1° Piano della palazzina, composto da 4 uffici, w.c. e due terrazze.

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano.

Note: I Sub.1 è stato dichiarato inagibile a seguito del sisma del maggio 2012

- Fonti:**
- Esito del sopralluogo tecnico del 10.08.2012
 - Scheda immobile RER

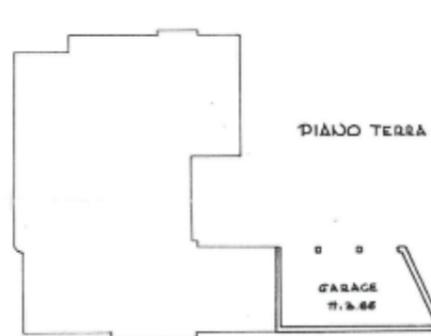


Figura 26. Palazzina uffici-piano terra (garage)

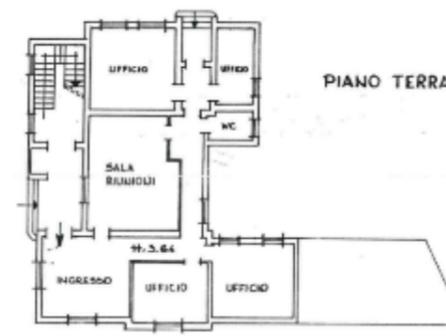


Figura 27. Palazzina uffici - piano terra

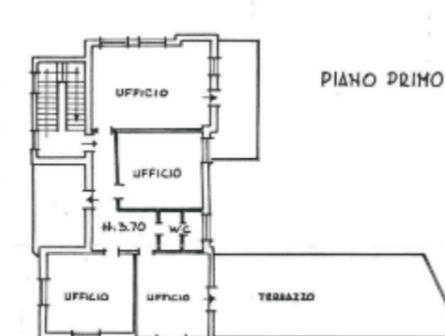


Figura 28. Palazzina uffici - piano primo



Figura 29. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



07



SCHEDA PAVER 52
Denominazione EX CENTRO ORTOFRUTTICOLO
Provincia FE
Comune FERRARA
Ubicazione VIA BOLOGNA, 534

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 226
Particella Vedi tabella sotto
Subalterno Vedi tabella sotto
Categoria Vedi tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) Vedi tabella sotto

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
Stato di occupazione Vari (ved. Elenco iniziale)
Valore di inventario (€) 9.275.805,11 (complessivi)

Provvedimento di vincolo -

Descrizione:

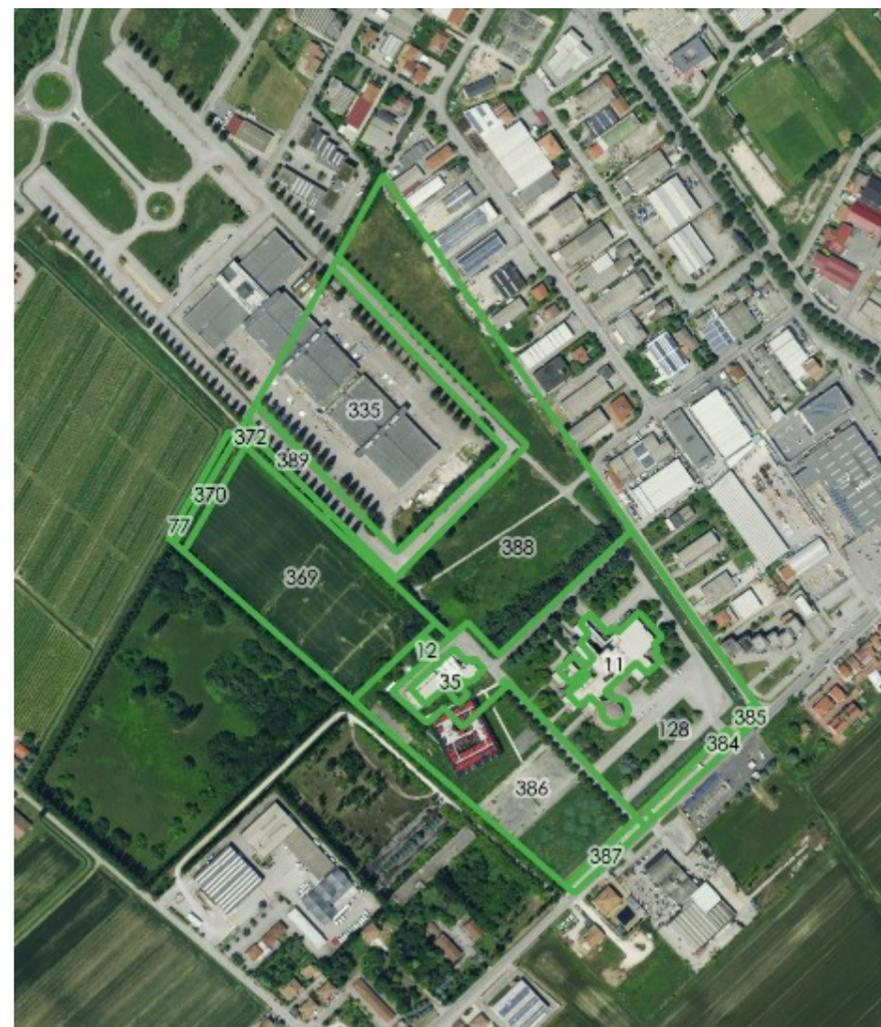
Il complesso è costituito da una serie di lotti, edificati e non, sui quali insistono alcuni edifici in uso a diversi soggetti pubblici e privati, alcuni dei quali di recente realizzazione, come le nuove sedi ARPAE e CERPIC. La nuova sede di ARPAE, in particolare, firmata da un prestigioso studio di architettura, è un edificio particolarmente innovativo. Fanno parte del complesso, inoltre:

- Palazzina ad uso uffici e spazi comuni del centro ortofrutticolo (Particella 11);
- Edificio adibito a laboratori fitosanitari (particella 35);
- Un padiglione della Fiera, in uso al Comune di Ferrara (particella 335);

Pertinenze, aree verdi e viabilità interna.



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 30. Foto Edifici Part. 11 (palazzina uso uffici e spazi comuni). Fonte: Google Street View

Anno di costruzione: Vari
Destinazione urbanistica*: Il Piano Strutturale (PSC) del Comune di Ferrara, in vigore dal 03/06/2009 assoggettava le aree in oggetto a POC (Piano Operativo). Ad oggi, le previsioni insediative del POC sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017. Per tali aree, restano ammessi gli interventi già autorizzati con precedenti piani attuativi o quelli consentiti ai sensi del RUE. Il RUE stesso stabilisce dei vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100), all'altezza degli edifici (art. 101), alla densità edilizia (art.102) alle misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art.103), alle destinazioni d'uso (art.105).
 - Il complesso identificato alla particella 11 è considerato come edificio con fronte esterno di pregio storico e testimoniale (Art. 114).

Stato d'uso: Vari
Superficie fondiaria (mq) 112.017

Destinazione d'uso: Varie

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del comparto, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In questo senso nel 2022 si è conclusa la realizzazione del CERPIC, mentre deve ancora essere realizzato il CUP. È stata sottoscritta la Convenzione N. 0452 tra la RER e l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile per l'affidamento in gestione dei beni regionali, in attuazione dell'art.19 della legge regionale 30 luglio 2015 n. 13 e dell'art.16 della legge regionale 01 agosto 2017 n. 18, approvata con D.G.R. n. 1009/2022. Si è proceduto inoltre all'aggiornamento catastale della nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE) e laboratori. Sono stati realizzati il parcheggio ad uso pubblico, la rotonda di raccordo degli ingressi e la pista ciclabile con nuovo impianto di illuminazione pubblica ed il completamento della viabilità interna esistente, procedendo all'affidamento delle dotazioni al Comune di Ferrara. L'edificio della Fiera esistente è affidato in gestione al Comune di Ferrara così come le relative opere esterne pubbliche (strade, aree verdi) attraverso convenzione trentennale stipulata in data 21/12/2015 Rep. 286, successivamente integrata con Atto Rep. 0454 /2022 che ha esteso la convenzione alle dotazioni di nuovo realizzo sopra citate.

Sono poi oggetto specifico di valorizzazione l'edificio ex COO, di grandi dimensioni, attualmente utilizzato in minima parte dalla Polizia Municipale del Comune di Ferrara, in attesa del completamento della nuova sede Comunale. All'atto di riconsegna dell'immobile al Patrimonio Regionale sarà possibile procedere con le progettualità di valorizzazione che saranno oggetto di valutazione del PAV 2023, assieme all'ampia area verde al centro del comparto in stato di abbandono. Tale area potrebbe essere inserita nella nuova progettazione del CUP, quale area di deposito dei mezzi di Emergenza Protezione Civile, ma anche altre progettualità potrebbero essere valutate. Nel corso del 2022 è stata fatta una manutenzione essenziale delle aree verdi /parcheggio.

- Istruttoria di stima (Rer) del 12 gennaio 2016

Fonti: Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 22 novembre 2016



Figura 31. Foto Ed. Part. 11 Fonte: Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022



Figura 32. Foto Fonte: Google Street View



Figura 33. Foto Nuovo CERPIC Fonte: <https://www.ferrara24ore.it/>

Terre no	Edificio	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale	Valore di inventario
	4	335		D/8		8.461.635,00 €
	7	128		EU		407.671,00 €
	8	384		EU		16.104,00 €
	9	385		EU		3.333,00 €
	10	387		EU		13.849,00 €
	2 - 5 - 11- 12	247		graffato		
	2 - 5 - 11- 12	35		graffato		
	2 - 5 - 11- 12	12		graffato		
	2 - 5 - 11- 12	11		D/8		8.706.300,85 €
4		77			1100	1.763,13 €
7*		369			soppresso	32.529,25 €
11		386			24931	28.497,63 €
12*		388			soppresso	53.241,50 €
13		389			10949	12.515,75 €
14*		412			2847	
15*		413			3167	
16*		404			1705	
17*		406			378	
18*		410			156	
19*		411			223	
20*		414			42823	
21*		415			225	
22*		405			23513	
	14*	405	1	D/7		

* A seguito delle modifiche catastali intercorse durante l'anno 2022 sono attualmente in corso le operazioni per la valorizzazione patrimoniale dei beni indicati

08



SCHEDA PAVER 53
Denominazione EX COLONIA CAMPESTRE
Provincia FE
Comune FERRARA
Ubicazione VIA RABBIOSA, 99

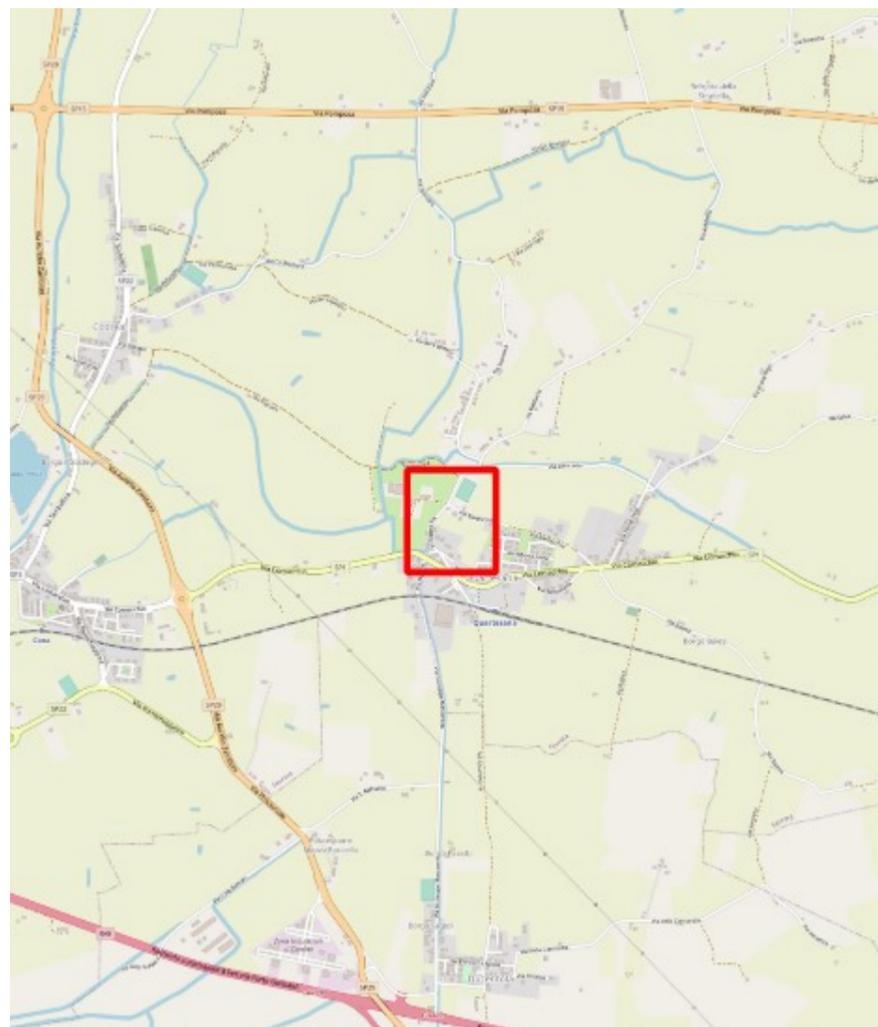
DATI CATASTALI
Sezione -
Foglio 238
Particella Ved. Tabella sotto
Subalterno Ved. Tabella sotto
Categoria Ved. Tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE
Stato di occupazione COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31/3/2020
Valore di inventario (€) 388.126,55 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

Il complesso novecentesco conosciuto come "ex colonia Balbo" in loc. Quartesana è costituito da un fabbricato principale (1.743 mc), che ripropone i canoni delle ville di campagna tipiche del Ferrarese, e due fabbricati accessori (palestra e casa del custode). E' circondato da un terreno edificabile (circa 13.700 mq), di forma regolare e giacitura pianeggiante che risulta da anni incolto.



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 34. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 35. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Unità immobiliari

Terreno	Edificio	Part.	Sub.	Cat.	Valore di inventario (€)
	1	6		B/5	277.887,4
	1	16		graffato	
	1	22	1	graffato	
	2	49	3	C/2	85.438,4
5		475			4.078,75
6		476			8.651,5
7		478			3.422,25
8		480			7.774
9		482			874,25

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Inquadramento generale: Il complesso è posto a circa undici chilometri dalla città di Ferrara, in località Quartesana; detta località si sviluppa fra la frazione di Cona e il Comune di Masi Torello ed è situata nei pressi dell'Autostrada Ferrara-Porto Garibaldi e della via Pomposa; è servita da una stazione ferroviaria sulla linea Ferrara-Codigoro. La località è vicina al nuovo polo ospedaliero "S. Anna" di Cona, inoltre è ben collegata da una buona viabilità ordinaria e servita da mezzi pubblici extraurbani.

Destinazione urbanistica: Il Piano Strutturale (PSC) del Comune di Ferrara, in vigore dal 03/06/2009 assoggettava i lotti non edificati (particelle 475, 476, 478, 480) a POC. Ad oggi, le previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario) sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017. Per tali aree, per gli interventi, ove consentiti ai sensi del RUE, il RUE stesso stabilisce dei vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100), all'altezza degli edifici (art. 101), alla densità edilizia (art.102) alle misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art.103), alle destinazioni d'uso (art.105). Il lotto edificato non è invece mai stato assoggettato a POC, ed è classificato come **corte agricola storica**, e disciplinato dall'art. 120 comma 2 e dall' art. 107-2.3.2 del RUE. Gli usi consentiti sono definiti all'art. 105-1.2. Il RUE inoltre stabilisce vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100) e all'altezza degli edifici (art. 101). L'intera area ricade in zona tampone Unesco, ed è quindi soggetta alle disposizioni dell'art. 107 2.2, e nella fascia di rispetto dell'aeroporto di progetto (Art. 119-3).

Anno di costruzione: Il complesso risale allo scadere degli anni Trenta del XX secolo

Destinazione d'uso: Il complesso ha avuto più usi nel tempo, fino ad ospitare la scuola media di Quartesana. Al momento è inutilizzato

Superficie fondiaria (mq) 13.700 circa

Involucro: La struttura dei fabbricati è in muratura, le coperture sono a padiglione e finite con marsigliesi, gli infissi e le persiane sono in legno.

Stato di conservazione: fatiscente

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In questo senso è in corso di valutazione un'eventuale valorizzazione del bene in collaborazione con il Comune di Ferrara.

- Note:**
- Lo stato di abbandono del complesso è stato più volte oggetto di interpellati consigliari.
 - Si dispone di una perizia di stima e Parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate riferito ai terreni, non all'immobile.
 - La Direzione regionale ritiene che l'immobile non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e smi.

- Fonti:**
- *Verifica dell'interesse culturale ex Art. 12 del D.Lgs 42/2004 e smi del 8 novembre 2011*
 - *Istruttoria di stima (Rer) del 25 novembre 2015*
 - *Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 7 settembre 2016*

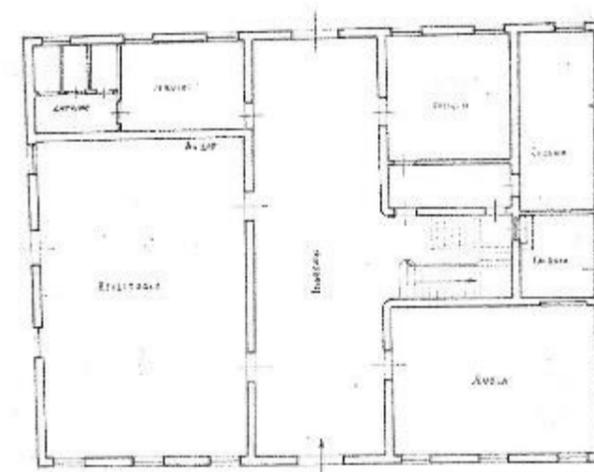
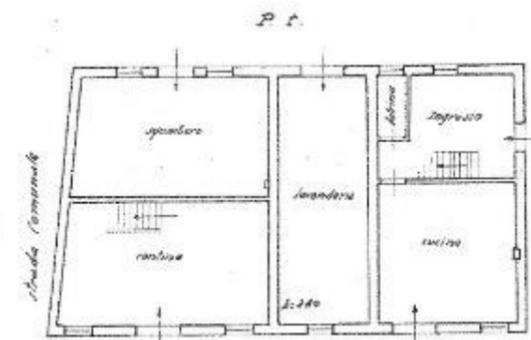


Figura 38. Fabbricato Principale. Planimetria Piano Terra

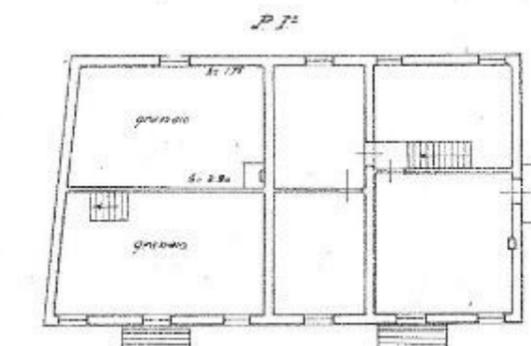


Figura 36. Fabbricato Part. 49. Planimetrie Piano Terra e Piano Primo

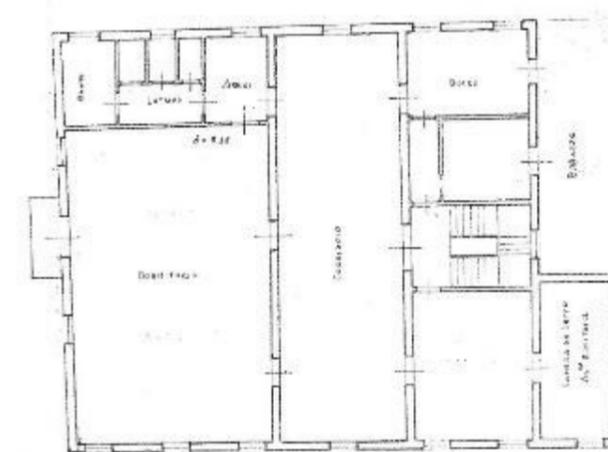


Figura 39. Fabbricato principale. Planimetria piano primo

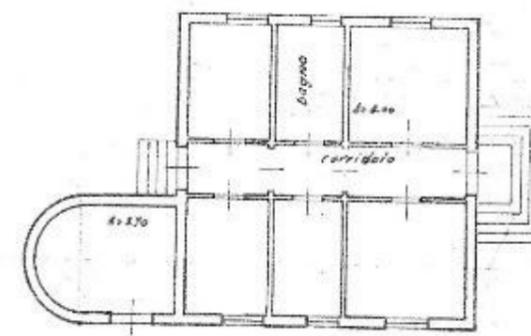


Figura 37. Fabbricato Part. 16. Planimetria Piano Terra



Figura 40. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 41. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

09



SCHEDA PAVER 54
Denominazione COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA TASSONI
Provincia FE
Comune OSTELLATO
Ubicazione VIA G. GARIBALDI

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 29
Particella Ved. Tabella sotto
Subalterno Ved. Tabella sotto
Categoria Ved. Tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE
Stato di occupazione LIBERO
Valore di inventario (€) 521.706,00 (complessivi)

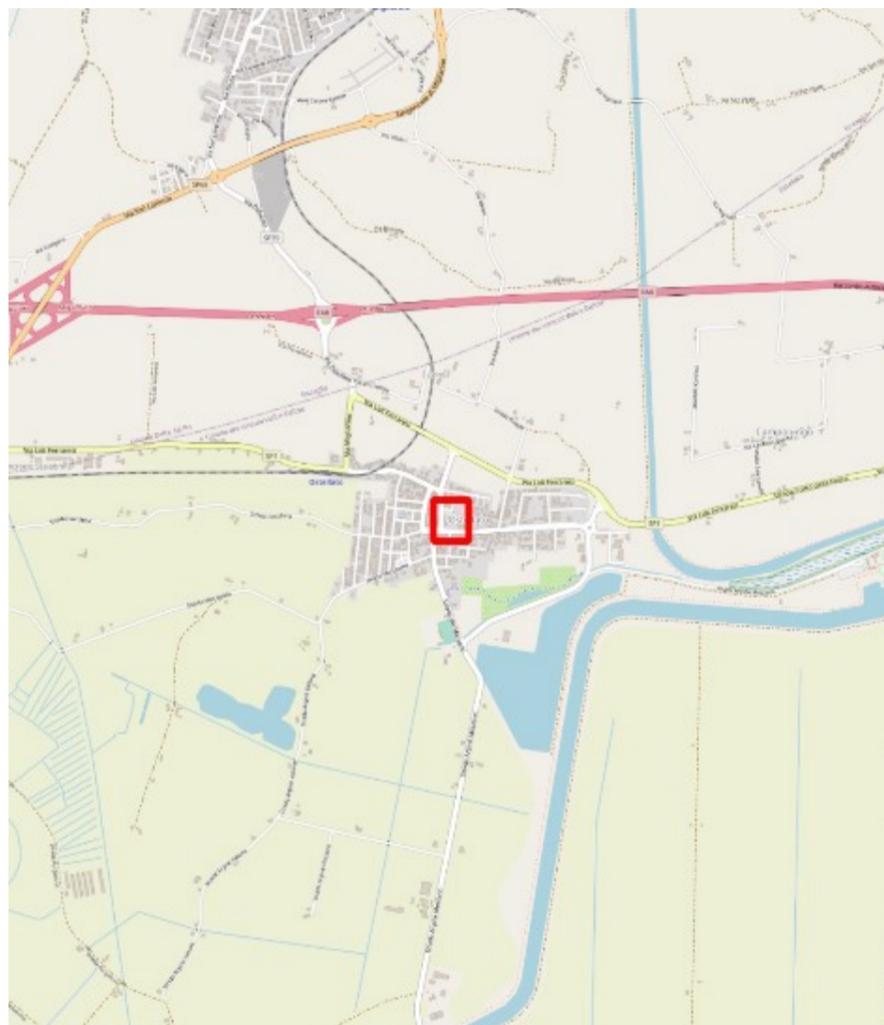
Provvedimento di vincolo Decreto del Direttore Regionale del 19/05/2006

Descrizione

Trattasi di un fabbricato già adibito a Uffici, attualmente inutilizzato, ubicato in zona centrale, all'interno di un ampio e secolare giardino. L'aspetto si presenta trascurato, essendo da anni inutilizzato. La Villa è a pianta rettangolare. Sul fronte principale, l'edificio è a piano rialzato, sormontato da un cornicione a lisce modanature. Sul retro la struttura si fa più articolata, con due ordini di finestre oltre le luci del seminterrato, visibili anche nella facciata, e una torre angolare a pianta quadrata, testimonianza del più antico impianto della villa.

Unità immobiliari

Edificio	Ubicazione	Part	Sub	Cat.	Valore di inventario (€)
3	VIA GARIBALDI	592		BCNC	
4	VIA GARIBALDI	1038		F/1	
5	VIA GARIBALDI, 94	112	1	B/4	391.560,40
6	VIA VERDI, 155	112	2	C/2	130.145,60



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 42. Foto Fonte: Google Street View

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica: Il territorio del comune di Ostellato è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie, in vigore dal 26.10.2022. Il piano sviluppa e approfondisce un dettagliato quadro conoscitivo del territorio da cui deriva la seguente disciplina per Villa Tassoni:

- TAVOLA GRIGLIA-DEGLI-ELEMENTI-STRUTTURALI: l'immobile si trova nel territorio urbanizzato in un centro abitato con adeguata dotazione di servizi di base.
- TAVOLA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI: Fa parte del tessuto urbano R1 – “Zone o lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale da salvaguardare, anche in funzione di dotazioni ecologiche; zone urbane soggette a vincoli che indirizzano a non incrementare il carico urbanistico”
- TAVOLE DEI VINCOLI - TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI:
- **Tutela dei beni storico testimoniali e culturali: Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e categoria di tutela con vincolo di bene culturale** (D.lgs. 42/2004 art.10 e 11). Pertinenze di edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico esterne ai centri urbani. PUG: Disciplina degli interventi edilizi diretti - Titolo III Tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente PLERT art. 4: divieto di collocazione di impianti di emittenza radio-TV.
 - **Tutela dell'ambiente e dell'identità storico culturale-Tutele ambientali e paesaggistiche. Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica** (PTCP): Costituiscono il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese, testimoniano le tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e delle sue forme di popolamento, sostengono la funzione primaria di canale di alimentazione delle falde di acqua dolce

Anno di costruzione: Si può ipotizzare il periodo di costruzione dell'immobile originario a partire dalla prima metà del XVII secolo, epoca in cui doveva essere presente anche un oratorio oggi non più esistente.

Destinazione d'uso: Uffici

Stato d'uso: Non utilizzato

Descrizione L'immobile è a pianta rettangolare, di due piani fuori terra e un piano interrato, ed è caratterizzato nell'angolo nord ovest dalla presenza della torre quadrangolare di tre piani fuori terra. Le linee architettoniche del prospetto nord sono impreziosite da un cornicione a tre fasce ed un alto marcapiano che suddivide il piano rialzato da quello nobile. L'edificio ha subito negli anni alcune trasformazioni esterne che hanno riguardato il portale di accesso e il tetto. Importanti trasformazioni interne sono state eseguite per la conversione dell'immobile ad uffici. L'edificio si presenta esternamente nella consistenza e caratteristica originaria fatta eccezione per le trasformazioni descritte e per l'aggiunta a due piani costruita in anni recenti all'estremo est. La struttura è in muratura, il coperto è a padiglione finito con marsigliesi, gli infissi e le persiane sono in legno

Superficie fondiaria (mq) 2.241

Stato di conservazione: Mediocre

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In tal senso nel 2022 sono stati completati gli interventi di restauro conservativo e manutenzione straordinaria relativi al muro di recinzione e alla copertura. Sono attualmente in corso le indagini diagnostiche delle strutture lignee del tetto al fine di completare l'intervento.

- Istruttoria di stima (Rer) del 2014
- Progetto di ristrutturazione muro di cinta dello studio ALIVE nel 2021
- Decreto di vincolo del 19/05/2006

Fonti:

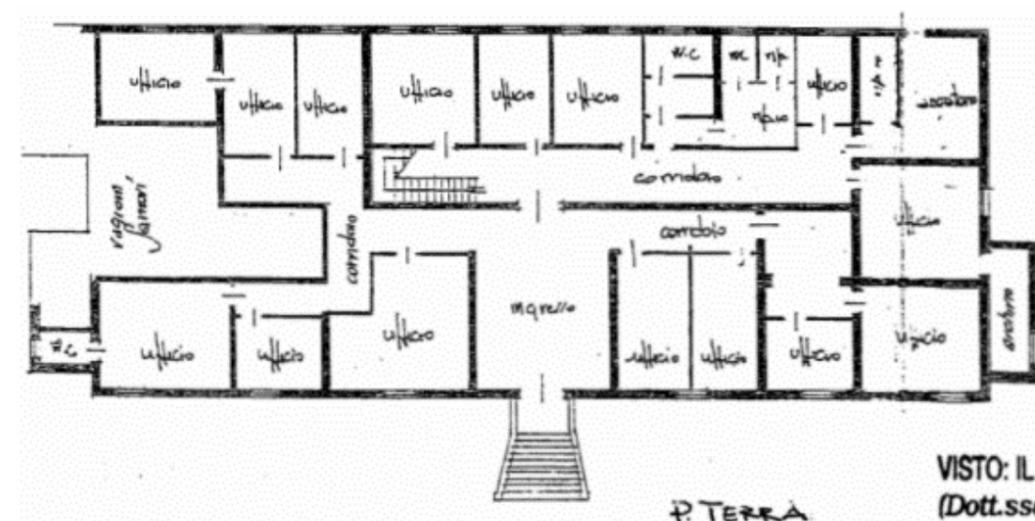


Figura 43. Planimetria Piano Terra

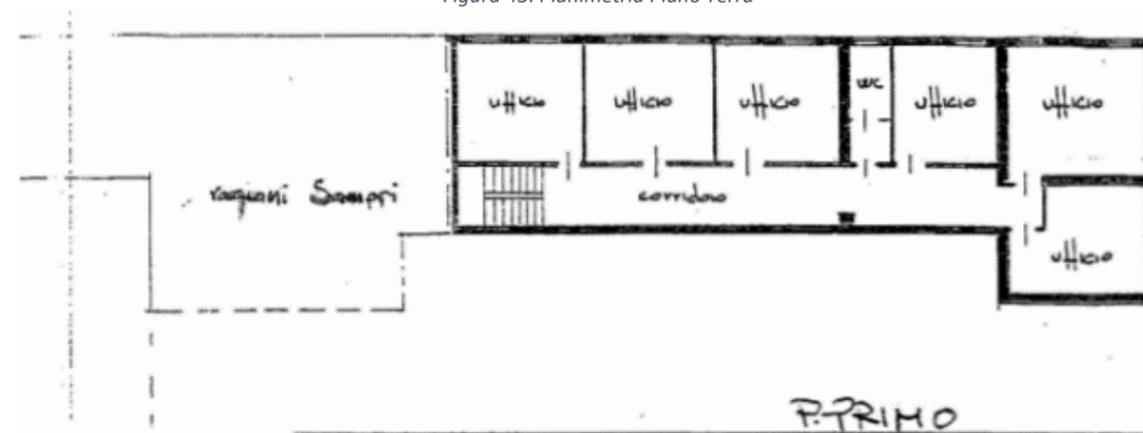


Figura 44. Planimetria piano primo

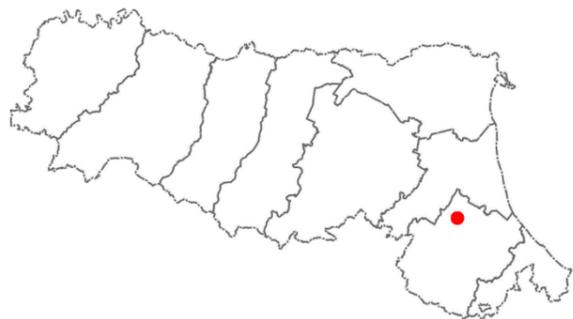


Figura 45. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022



Figura 46. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

10



SCHEDA PAVER 55
Denominazione EX MERCATO AVICOLO
Provincia FC
Comune FORLÌ
Ubicazione VIALE RISORGIMENTO, 254

DATI CATASTALI

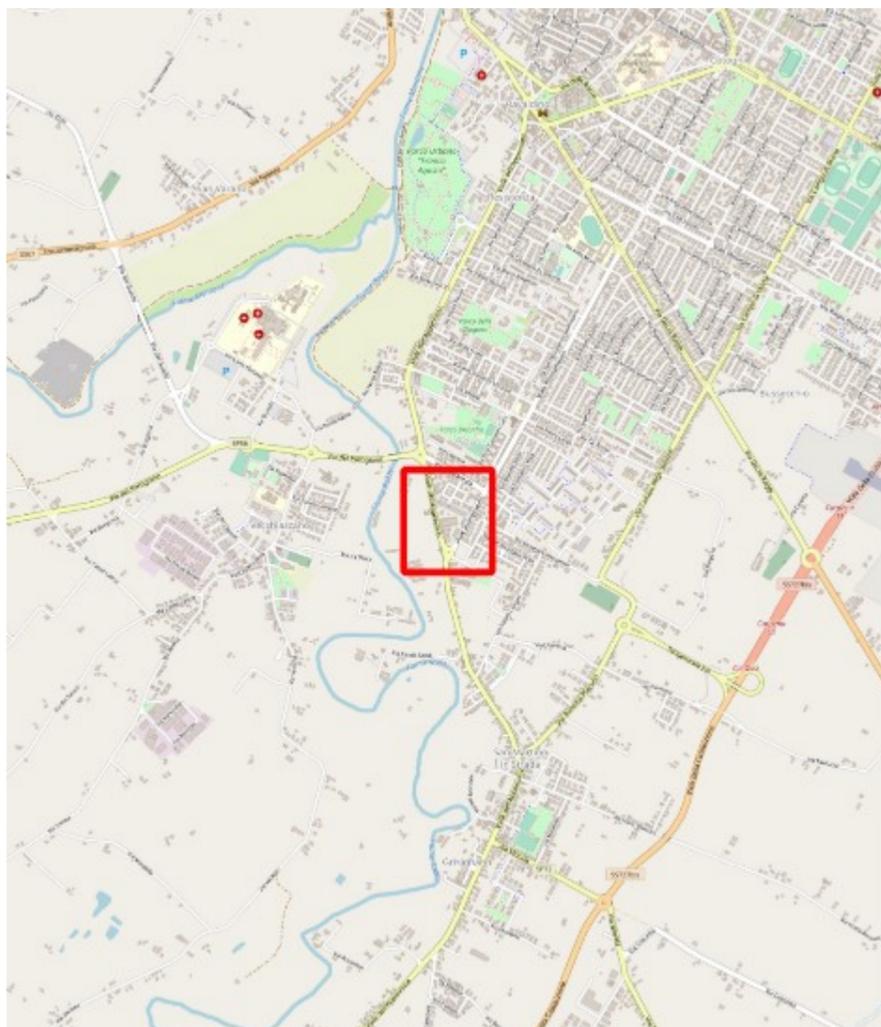
Sezione -
Foglio 219
Particella Ved. Tabella a lato
Subalterno Ved. Tabella a lato
Categoria Ved. Tabella a lato
Classe -
Superficie catastale (mq) -
Condizione Giuridica INDISPONIBILE
Stato di occupazione OCCUPATO SENZA TITOLO
Valore di inventario (€) 4.544.517,95 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

Il Comparto consiste in un ex mercato avicolo, in una zona a prevalente destinazione residenziale, ben servita dai trasporti pubblici e dai principali servizi pubblici e commerciali. Il Complesso è composto da 5 corpi principali:

Descrizione

- Macello: capannoni eterogenei che attualmente formano un unico corpo a forma di "Elle" con antistante tettoia;
- Ex - Incubatoio: fabbricato costituito da più corpi di fabbrica l'uno sul prolungamento dell'altro. L'edificio oggi è interamente a destinazione commerciale.
- Celle e Servizi: 2 capannoni affiancati;
- Palazzina Uffici: fabbricato a 2 piani.
- Casa Custode: fabbricato colonico formato da un corpo principale, su 2 piani, con 2 appartamenti ed attiguo corpo laterale, su un solo piano con tre locali e sottostante cantina interrata.



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 47. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Ubicazione	Part	Sub	Cat.	Sup. Catastale (€)	Valore di inventario (€)
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	14	C/1	247	229.237,8
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	4	D/1		19.915,35
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	8	C/1	65	45.848
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	10	C/1	162	201.947,9
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	12	C/1	99	97.153,65
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	13	C/1	53	57.855,05
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	5	D/8		514.605
VIALE APPENNINO, 443	490	3	A/3	149	85.030,4
VIALE APPENNINO, 443	490	4	A/3	150	91.102,4
VIALE APPENNINO, 443	490	5	C/6	24	17.908,8
VIALE RISORGIMENTO	490	7	F/1		1.500.000
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	15	D/8		360.360
VIALE DELL'APPENNINO, 443	490	6	BCNC		0
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	8	A/10	576	573.623,2
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	9	F/2		749.930,4
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	10	BCNC		-

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Destinazione urbanistica: Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona era soggetta alle disposizioni dell'art. 11 delle norme di P.S.C. (Territorio urbanizzato - Sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana - Ambito urbano da riqualificare) che ne rimandava la disciplina un apposito Piano Operativo Comunale. Le Previsioni insediative del POC sono tuttavia decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017. La sola porzione del lotto individuata dal mappale 17 è disciplinata dall'art. 33 delle norme del RUE (Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista).

Le aree o parti di esse sono inoltre soggette ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- art. 9 delle norme di PSC (Area Centrale);
- art. 11 delle norme di PSC (Ambiti urbani da riqualificare);
- art. 28 delle norme di PSC (Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti);
- art. 32 delle norme di PSC (Aree di potenziale allagamento);
- art. 33 delle norme di PSC (Invarianza idraulica);
- art. 34 delle norme di PSC (Zone di tutela della struttura centuriata);
- art. 35 delle norme di PSC (Territorio urbanizzato);
- art. 36 delle norme di PSC (Tratti conservati delle centuriazioni in area a potenzialità archeologica del territorio);
- art. 48 delle norme di PSC (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo);
- art. 56 delle norme di PSC (Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV)

Anno di costruzione: 1960-1965

Stato d'uso: Non utilizzato tranne una porzione adibita a supermercato

Sup. fondiaria (mq): 28.000

Volumetria complessiva (mc): 76.500

Piazzali e aree esterne (mq): 17.000

Stato di conservazione: In generale il complesso si trova in uno stato di abbandono, ad esclusione della porzione ancora oggi utilizzata.

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare, restaurare e regolarizzare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano.

In tal senso è avvenuta la riconsegna alla Regione del complesso da parte della Società che lo deteneva in virtù di un Accordo tra le parti e contestualmente è stata autorizzata la gestione temporanea di affidamento alla società Conad del fabbricato ex-incubatoio, immobile dalla stessa già occupato per attività commerciali.

Il percorso di valorizzazione può pertanto essere avviato ipotizzando di procedere per fasi successive, in considerazione anche della redazione in corso del PUG di Forlì ed attraverso procedure ad evidenza pubblica. La casa ex colonica è stata valutata non di interesse culturale a seguito di richiesta di VIC.

Fonti: Due Diligence dell'area ex Centrale Avicola Romagnola 2020



EDIFICIO 1: MACELLO. L'edificio 1 si presenta come una tipologia "a blocco" a forma di L, con una struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio intonacati e tinteggiati. La copertura è voltata, di ampie luci, con travi in cemento armato e finitura superficiale in guaina ardesiata.



EDIFICIO 2: EX INCUBATOIO. Il complesso è una tipologia "in linea" con struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in intonacati e tinteggiati; il tutto sormontato, nella porzione principale, da una copertura voltata con finitura superficiale in guaina ardesiata, mentre nella porzione di fabbricato ad ovest è presente una copertura a falde in laterizio.



EDIFICIO 3: CELLE E SERVIZI. L'edificio è costituito da due elementi "in linea" di analogo forma, dimensione e tipologia, di un piano fuori terra. Presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in cls tinteggiati, e copertura voltata con manto di copertura in lamiera grecate e finitura superficiale in guaina ardesiata.



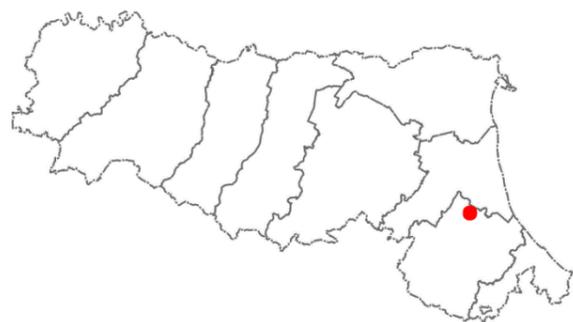
EDIFICIO 4: PALAZZINA UFFICI. L'edificio, di tipologia tradizionale a forma di C, è formato da due piani fuori terra. Presenta una struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio intonacati e tinteggiati, e copertura piana con finitura superficiale in guaina ardesiata.



EDIFICIO 5: CASA CUSTODE. L'edificio è una casa colonica in muratura intonacata e tinteggiata, costituita da due piani fuori terra e un piano sottotetto, oltre a un magazzino di un piano fuori terra. Gli infissi esterni sono con telai in legno. La copertura, a padiglione nella porzione adibita ad abitazione e a due falde nella porzione adibita a servizi, presenta una struttura portante con orditura lignea ed uno strato superiore di finitura in laterizio.



EDIFICIO 7: locale tecnico ex centrale termica a gasolio. Il fabbricato è di forma rettangolare, con struttura in cemento armato travi-pilastri, tamponamenti in laterizio e copertura piana.



SCHEDA PAVER 56
Denominazione EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA
Provincia FC
Comune FORLÌ
Ubicazione VIA DEL SANTUARIO, 6

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 152
Particella Ved. tabella sotto
Subalterno Ved. tabella sotto
Categoria Ved. tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario (€) 2.055.434,87 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

Il complesso è composto da un ampio terreno e relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico rurale. Gli immobili versano in stato di abbandono. Consegnato APE

Unità immobiliari

T.	Ed.	Denominazione Sintetica	Part	Cat.	Valore di inventario (€)
	1	Ex - centro incremento selvaggina	4	D/1	2.039.812,45
	1	Ex - centro incremento selvaggina	93	graffato	
	3	Ex - centro incremento selvaggina	154	C/6	6.296
2		STRADA - Quota di 1/3	53		709,04
3		Centro incremento selvaggina	54		8.617,38



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 48. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 49. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- Inquadramento generale:** Il complesso è costituito da un appezzamento di terreno e dai relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico-rurale. La zona è a destinazione agricola e dista circa 8 km dal centro della città di Forlì. L'accesso alla proprietà è consentito da uno stradello privato di circa 300 m. Il complesso si sviluppa su di un'area di complessivi 101.595 mq. Tale superficie era precedentemente occupata per 98.151 mq da un'azienda agricola e adibita ad allevamento di selvaggina, recintata da un muro in elementi prefabbricati. All'esterno della recinzione si trovano: lo stradello di accesso dalla strada pubblica, che copre una superficie di 1.345 mq, ed è in comproprietà con privati, un appezzamento di terreno agricolo di 1.967 mq, e una porzione di terreno di 132 mq con fabbricato, anch'esso in comproprietà con privati.
- Destinazione urbanistica:** Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:
- art. 101 del RUE (Sottozona E1 di produzione agricola normale): Comprendono zone destinate all'esercizio delle attività agricole, zone recuperabili all'uso agricolo e zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
 - art. 93 del RUE (attività agricole dismesse): Le sedi di attività agricole dismesse possono essere riqualificate attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di St non superiore a quello esistente, Altezza massima: m 7,50 e D.c. non inferiore a m 10
 - art. 115 delle norme di R.U.E (marginalmente Sottozona If1a - Strade esistenti-privata);
 - art. 52 del RUE (in parte VS - Ambiti di riorganizzazione dei poli insediativi principali del sistema economico: Polo produttivo di Villa Selva)
 - art. 32 norme di P.S.C (aree di potenziale allagamento);
 - art. 34 delle norme del P.S.C. (zona di tutela della struttura centuriata e area sottoposta a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei);
 - art. 45 delle norme di P.S.C (aree di rispetto stradale);
 - art. 54 delle norme di P.S.C (elementi vegetazionali del paesaggio - siepi);
 - art. 56 delle norme di P.S.C. (in parte interessato da elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valutazione dell'ambiente)
- Anno di costruzione:** Nd (dalla foto aerea del "Volo IGMI GAI 1954" si può desumere che nell'anno 1954 gli edifici non erano ancora esistenti)
- Destinazione d'uso:** Non utilizzato
- Superficie complessiva (mq):** 101.595
- Stato di conservazione:** fatiscente
- Ipotesi progettuale:** La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare e regolarizzare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. Sono stati avviati confronti con il Comune di Forlì che è in fase di redazione del nuovo strumento urbanistico, Piano urbanistico generale (PUG), previsto dalla L.R. n. 24/2017, anche nell'ambito del Tavolo regionale, espressione delle competenze dei settori Agricoltura, Ambiente, Sanità e Programmazione territoriale, al fine di approfondire alcuni aspetti utili ad orientare le ipotesi di valorizzazione.
- Note:** Il complesso è attualmente libero con qualche problema di regolarizzazione. È stato manifestato interesse da parte del Servizio Agricoltura, per assegnare parte del complesso a un'associazione per il recupero della fauna selvatica.
- Fonti:**
- Istruttoria di stima (Rer) del 12 gennaio 2016
 - Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 22 /11/2016



Figura 50. Fabbricato A - palazzina uffici e abitazione del custode. Edificio in muratura e cemento armato originariamente costituito dal solo piano terra, poi oggetto di un intervento di sopraelevazione che ne ha determinato l'attuale consistenza di circa 98,00 mq a piano.



Figura 51. Fabbricato C - magazzini, locali allevamento, spogliatoi, servizi, mensa. Edificio in muratura di mattoni e solaio in laterocemento con manto di copertura in cotto, costituito da tre corpi di fabbrica per una superficie complessiva di circa 735,00 mq al piano terra, 560,00 mq al piano primo.



Figura 52. Fabbricato F - locale pompe con sottostante pozzo, Piccolo manufatto in muratura della superficie lorda di circa 5,00 mq



Figura 53. Fabbricato B - cantina e ricovero attrezzi. Piccolo edificio costruito in muratura di mattoni con copertura piana in laterocemento, della superficie lorda complessiva di circa 75,00 mq, disposta sul solo piano terra e suddivisa in due locali.

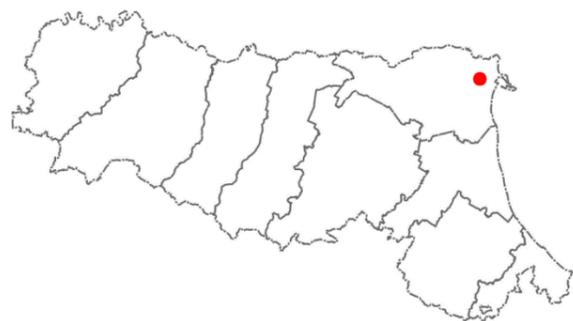


Figura 54. Fabbricato D - capannone zootecnico. Costruzione con struttura portante in acciaio, costituita da pilastri e travi reticolari con arcarecci di copertura, il tutto opportunamente coibentato e tutt'ora in buono stato di conservazione, per una superficie lorda complessiva di circa 1.680,00 mq



Figura 55. Fabbricato P.Ila 154 - edificio in comproprietà con un privato, Porzione di edificio, costituito da un unico locale, con accesso carrabile dal lato est, della superficie lorda complessiva di circa 30,00 mq

12



SCHEDA PAVER 57
Denominazione EX E.N.A.O.L.I.
Provincia FE
Comune CODIGORO
Ubicazione VIA POMPOSA SUD

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 73
Particella Ved. Tabella sotto
Subalterno Ved. Tabella sotto
Categoria Ved. Tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DISPONIBILE
Stato di occupazione COMODATO AL COMUNE
Valore di inventario (€) 2.179.959,40 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

Trattasi di un complesso immobiliare nelle vicinanze dell'Abbazia di Pomposa, edificato negli anni '60 per ospitare un complesso scolastico. E' costituito da 3 edifici di due o tre piani fuori terra: l'ostello, il centro scolastico-Collegio ENAOLI e il magazzino. Lo stato manutentivo è pessimo, in quanto una parte del Collegio è stata oggetto d'incendio in passato e necessita anche di verifiche strutturali.

Unità immobiliari

Terreno	Edificio	Fg.	Part	Sub	Cat.	Valore di inventario (€)
	3	73	93		C/6	15.096
	4	73	94	2	D/2	573.300
	4		108	2	graffato	
	5	73	92		B/5	1.591.563,4
	5	73	94	1	graffato	
	5	73	108	1	graffato	
1		73	143			



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 56. Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 57. Fonte: Regione Emilia-Romagna

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Anno di costruzione: 1957 – 1965, con adeguamenti nel 1986, 1988 e 2002

Destinazione urbanistica: Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 29/03/2011. In particolare, la zona è soggetta alle disposizioni degli articoli delle NTA:

- art. 2.11 (Immobili di interesse storico architettonico), in base al quale sono consentiti esclusivamente interventi di "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- art. 2.4 (Zone C di Protezione Ambientale del Parco del Delta del Po - Stazione Volano - Mesola - Goro) che vincola gli interventi alle prescrizioni contenute nel [Piano territoriale del Parco regionale del Delta del Po](#).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ammesse dal [Regolamento Urbanistico Edilizio](#), approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 37 del 26/06/2014, e in particolare:

- Titolo 2.1 e art. 7.7 (Dotazioni degli insediamenti - DT4 - Attività di interesse collettivo di tipo civile);
- artt. 1.6.2 e 1.6.4 (Parco del Delta del Po - Stazione Volano Mesola Goro);
- art. 3.2.4 (Immobili Tutelati: Vincoli monumentali - Beni di Enti Pubblici la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni);
- art. 2.2.6 (fascia di Rispetto Stradale);

Il complesso rientra tra gli immobili individuati a norma dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 (Beni di Enti Pubblici la cui esecuzione risale ad oltre 50 anni) ed è privo di dichiarazione di interesse (nota del 25/07/2005 prot. n.° 10017).

Destinazione d'uso: EX scuola/studentato

Stato d'uso: Non utilizzato

Superficie coperta (mq): 3.232

Superficie lorda utile fuori terra

(mq):

Superficie fondiaria (mq): 27.278

Volume fuori terra (mc): 16.826

Piani fuor terra: n. 3

Numero edifici: 3

Involucro: La struttura è di tipo misto in muratura e cemento armato. La copertura è talvolta a falde e talvolta a lastrico solare finito con guaina, i serramenti sono metallici e i sistemi oscuranti sono assenti.

Impianti: Non presenti o obsoleti

Stato di conservazione: Pessimo

Ipotesi progettuale: Il complesso è attualmente concesso in comodato, con scadenza al 31/08/2028, al Comune di Codigoro, che non ha interesse e mezzi per garantirne il recupero e la fruibilità. Lo stato di abbandono del complesso è stato più volte oggetto di interpelli consigliari; ciò dimostra che il tema è particolarmente sentito dalla comunità locale.

La Regione ha quindi individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione della struttura in esame, finalizzato a recuperare l'immobile e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività. L'intervento di recupero e valorizzazione andrà pianificato coinvolgendo la comunità e gli enti locali interessati, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano.

Fonti: - Scheda fabbricato (Rer) del 25 novembre 2015



Figura 58. Fonte: @Country_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf_hA)



Figura 59. Fonte: @Country_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf_hA)



Figura 60. Fonte: @Country_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf_hA)