



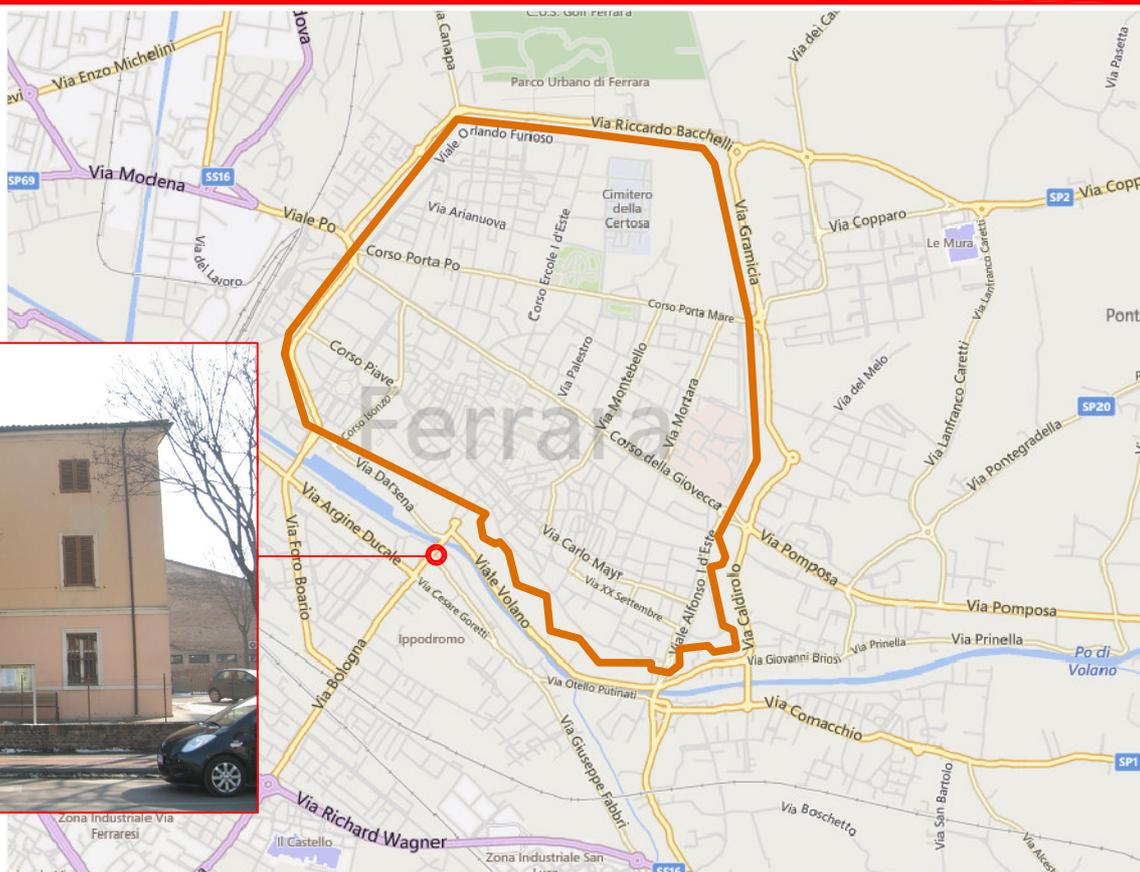
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

**Indirizzo:** Via Bologna, 49 FERRARA**Posizione:** Centro storico immediatamente a ridosso delle antiche mura cittadine**Descrizione:** Complesso immobiliare di proprietà comunale composto di fabbricato ed area cortiliva destinato ad uffici comunali.**Consistenza:** Superficie fabbricato 477 metri quadrati
Superficie area scoperta 564 metri quadrati**Epoca di costruzione:** 1912 circa**Proprietà:** Comune di Ferrara**Attuale uso:** Uffici pubblici**Identificativi catastali:** NCEU - Comune di Ferrara - Foglio n.162 particella n. 91 sub 3**Classificazione Inventario:** Patrimonio disponibile - Inserito nel Piano delle Alienazioni**Verifica dell'Interesse Culturale:** Esito negativo

SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

Le caratteristiche dell'edificio e la destinazione urbanistica consentono il frazionamento in diverse unità immobiliari che possono avere le destinazioni più disparate, dal commerciale, all'artigianato, al direzionale al residenziale, all'attività culturali, ovvero alla commistione delle stesse.

L'area cortilizia esterna, di circa 564 mq, destinata a parcheggio è un elemento di particolare apprezzamento nella zona per ognuna delle destinazioni prospettate.

**VALORE INDICATO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI
E DELLE VALORIZZAZIONI 2016/2018: Euro 462.250,00**

N. INV. 305 COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CIRCOSCRIZIONE DI VIA BOLOGNA"

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITÀ DI INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO



Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in pieno centro urbano a Ferrara, nelle adiacenze della città storica, infatti, lo stesso si sviluppa immediatamente a ridosso del lato Sud-Ovest delle antiche mura cittadine, specificatamente tra queste ed il vicino Canale di Burana.

Il complesso immobiliare gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto a ridosso del centro storico, a poca distanza dalla piazza cittadina del Municipio, da quella del Duomo, dalle vie dello shopping, dalle diverse sedi universitarie site all'interno della città storica, nonché dal parco urbano ciclo-pedonale che segue il percorso delle antiche mura e rappresenta uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della città; inoltre, il compendio è localizzato a breve distanza - poco più di un chilometro - sia rispetto al complesso immobiliare denominato Darsena City (comprendente un centro commerciale dotato di supermercato, negozi, cinema multisala e di centro residenziale), sia dal centro commerciale Il Castello (dotato di uno dei più grandi supermercati della città e di numerosissimi negozi). Dall'immobile è anche comodamente raggiungibile, attraverso la via Comacchio, il nuovo ospedale Sant'Anna sito nella frazione di Cona distante circa 8 chilometri dal centro urbano di Ferrara.

L'area ha un'ampia dotazione di parcheggi pubblici, infatti, nelle immediate prossimità del complesso in oggetto sono localizzati tre importanti parcheggi pubblici (Baluardi, Kennedy -Centro Storico-, via Bologna e piazza Travaglio).

L'ambito urbano del complesso immobiliare, sviluppatosi a ridosso della città antica partire dalla seconda metà dell'Ottocento, ricade all'interno dell'area del centro storico.



DESCRIZIONE GENERALE ED ESITO DELLA VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE

L'immobile fu costruito tra il 1912 e il 1913 ed utilizzato fino al 1950 come Caserma dei Carabinieri di San Luca; nel 1986 è stato acquistato dal Comune di Ferrara che con successivi interventi di ristrutturazione interna, ne ha modificato l'uso ad uffici comunali decentrati.

Risulta costituito da un corpo principale a pianta pressoché quadrata con tre piani in elevazione, e da un corpo secondario, costruito in aderenza, a pianta rettangolare e ad un solo piano.

La struttura è in muratura, con copertura a tetto rivestita con manto in coppi e solai in latero-cemento, i pavimenti sono in ceramica-cotto-gres e simili e gli infissi in legno.

L'immobile è dotato di un' area cortilizia esterna, di circa 564 mq, destinata a parcheggio, sulla quale si possono predisporre circa sette posti auto.

La superficie lorda del corpo principale è di mq. 158 per ognuno dei tre piani. Il piano primo è composto da vani ad uso ufficio, una sala, un disimpegno e un servizio igienico con antibagno, mentre il piano secondo da vani ad uso ufficio, disimpegni e un servizio igienico.

Il corpo secondario ha una superficie lorda di mq. 20 ed è composto da un ripostiglio e un vano ad uso centrale termica.

Le strutture portanti del complesso sono in muratura, il solaio al piano terra è costituito il parte in legno e in parte con travi in laterocemento, come da progetto di ristrutturazione dell'anno 2004. I solai del piano primo, secondo e sottotetto sono in legno e la copertura risulta a falde inclinate con rivestimento in coppi.

Gli infissi sono in legno, i pavimenti sono al piano terra sono in gres ceramico mentre al piano primo e secondo in listelli di legno, la scala è rivestita di marmette di graniglia e ceramica per i servizi igienici.

L'impianto di riscaldamento è a convezione tradizionale con radiatori a parete mentre l'impianto elettrico ha canaline esterne.

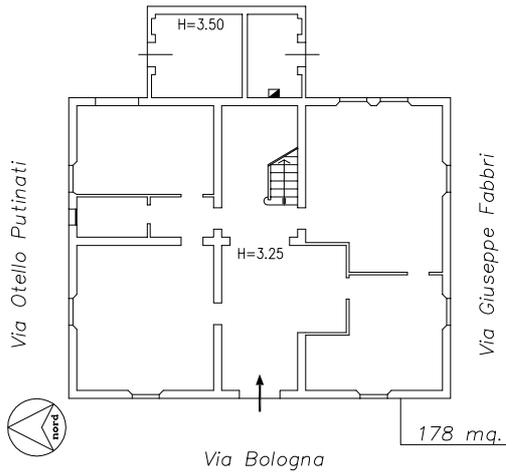
L'immobile è stato parzialmente ristrutturato nella parte del piano terra nell'anno 2004, i lavori hanno riguardato la demolizione e ricostruzione di muratura interna con la creazione di due nuovi uffici.

A seguito dell'evento tellurico del 2012, la Regione Emilia Romagna ha provveduto alla schedatura degli edifici colpiti dal sisma, classificando i danni e l'agibilità dei fabbricati. Nella scheda AeDES l'edificio presenta lesioni di varia entità concentrate soprattutto nel piano di sottotetto dove risulta lesionata la controsoffittatura di alcuni vani, inoltre sulle pareti esterne alcune porzioni dell'intonaco risultano distaccate..

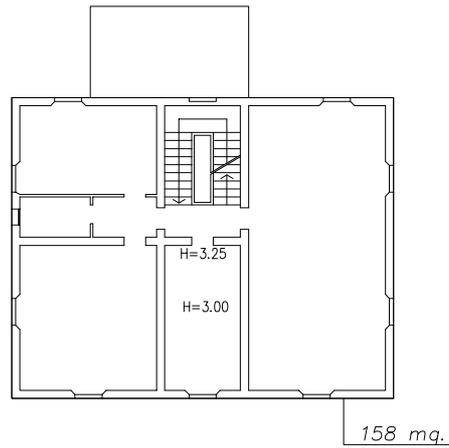
Verifica requisiti D.lgs 42/04: Il complesso non è stato valutato di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs 42/2004.



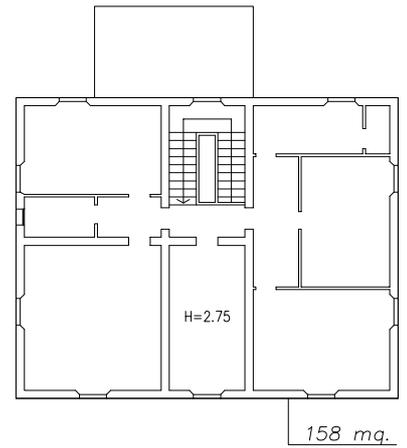
PIANO TERRA



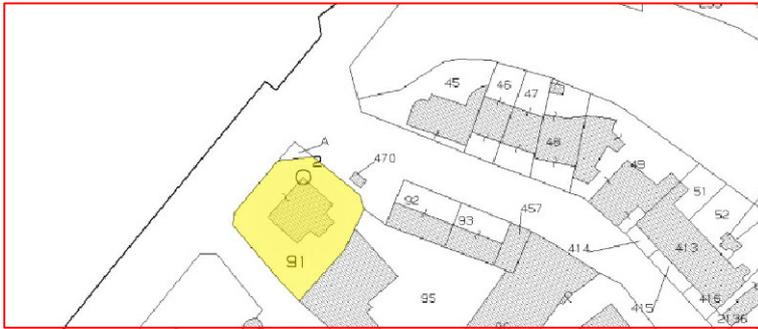
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



SITUAZIONE CATASTALE



Si elencano nelle tabelle appresso i dati catastali completi tratti dalle visure catastali, sia del NCT che del NCEU, dell'Agenzia delle Entrate - Territorio U.P. di Ferrara:

CATASTO TERRENI

foglio 162 particella 91 sub.3, z.c. 2, cat. B/4, cl. 2, consistenza 1636 mc, R.C. € 1.774,34

CATASTO FABBRICATI

foglio 162 particella 91, qualità ENTE URBANO, Superficie 780 mq

INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

L'area nel P.S.C. approvato con delibera consiliare RG. 21901 del 16/ 04/2009 è classificata nella tavola Sistemi Sistema insediativo dell'abitare art. 12; subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2, Ambito 4 AUC ambiti urbani consolidati.

L'area nel R.U.E. è classificata:

- nella tav. 1 - Rapporto di copertura e di verde: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 100-1.1 Q: ISP Rv: ISP If: ISP H: 3;
- nella tav. 2 - Altezze degli edifici: 3 piani - nta art. 101-1.4 Q: ISP Rv: ISP If: ISP H: 3;
- nella tav. 3 - Densità edilizie: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1;
- nella tav. 4 - Destinazioni d'uso: CUR centralita' urbane - nta art. 105-1.3 - Q: ISP - Rv: ISP - If: ISP - H: 3;
- nella tav. 5 - Beni culturali ed ambientali: Interventi su edifici storici Interventi su edifici storici - Classe 3 - art. NTA 112 edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia.

LE DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE SONO NUMEROSE:

L'Art. 105 - Destinazioni d'uso CUR centralita' urbane - nta art. 105-1.3 , ammette:

1. Dotazioni territoriali;
- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa □ esercizi di vicinato;
- 6a. Ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
 - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
 - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
 - 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
 - 6f. Direzionale.