

# COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE C. CALCAGNINI"

## SCHEDA DI SINTESI

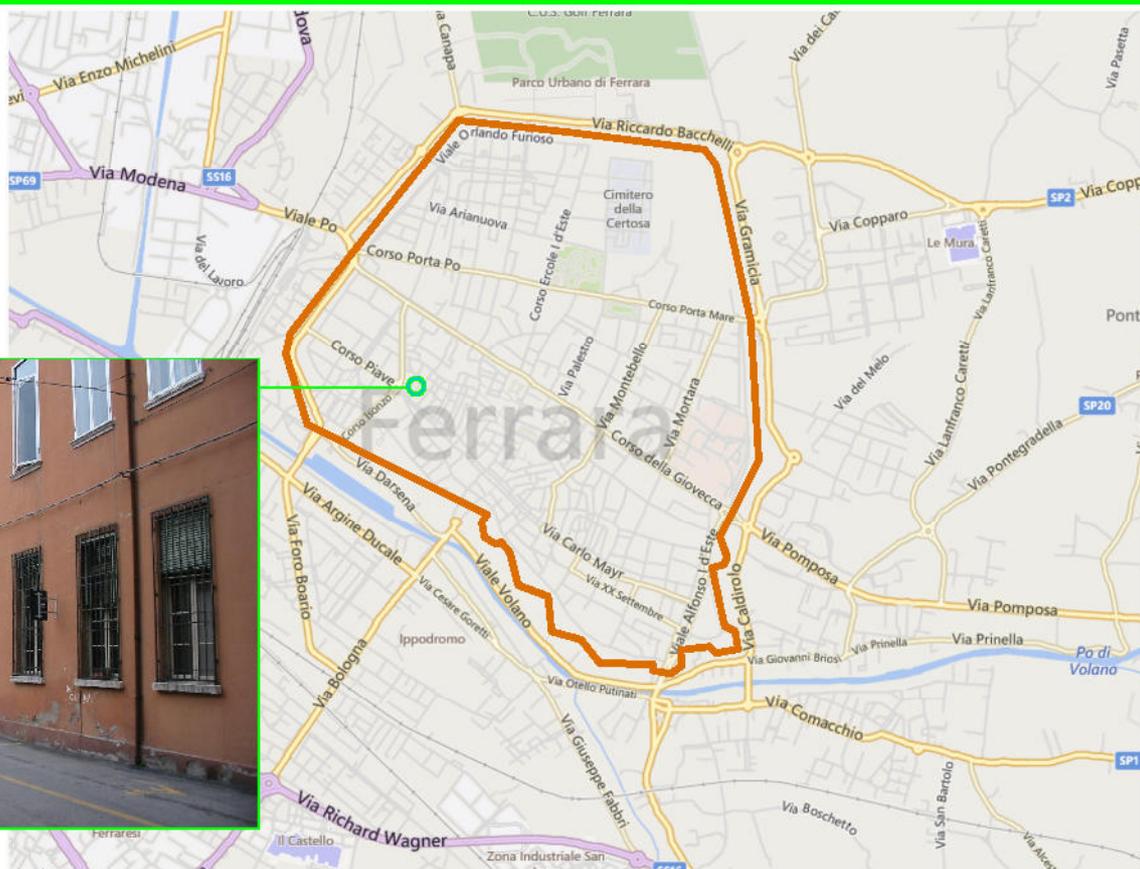


COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio



**Indirizzo:** Via Calcagnini, 5 - FERRARA

**Posizione:** Centro storico entro le antiche mura cittadine

**Descrizione:** Complesso immobiliare di proprietà comunale composto di fabbricati -già destinati ad uffici comunali, in parte non agibili - ed area cortiliva.

**Consistenza:** Superficie dell'intero complesso 1371 metri quadrati (superficie catastale in NCEU)

**Epoca di costruzione:** 1815 circa e successivamente ampliato

**Utilizzo precedente:** Uffici pubblici e prima ancora scuola

**Proprietà:** Comune di Ferrara

**Attuale uso:** Non utilizzato.

**Identificativi catastali:** NCT - Comune di Ferrara - Foglio n.384 particella n. 815

**Classificazione Inventario:** Patrimonio disponibile - inserito nel Piano delle Alienazioni

**Verifica dell'Interesse Culturale:** Esito negativo

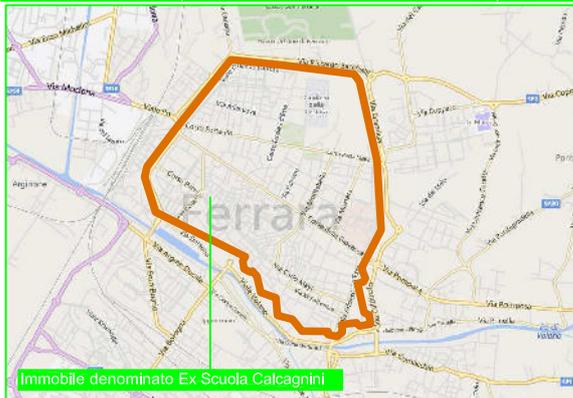
## PIANO DI VALORIZZAZIONE

L'immobile è stato valorizzato a seguito dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica, la quale, consente l'insediamento di numerose destinazioni d'uso, tra le quali: RESIDENZIALE, DIREZIONALE, COMMERCIALE E ARTIGIANALE.

**VALORE INDICATO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI  
E VALORIZZAZIONI 2016/2018: Euro 1.170.000,00**

# COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE C. CALCAGNINI"

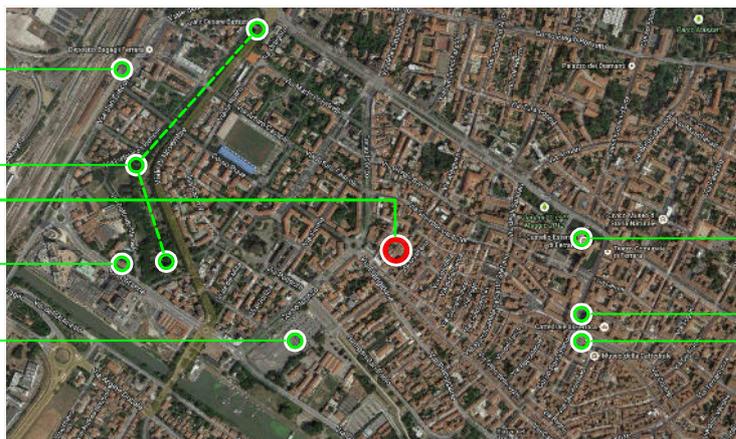
## UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITÀ DI INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO



Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in pieno centro urbano a Ferrara, all'interno del perimetro della città storica, definito dalle antiche mura.

L'immobile gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto a poca distanza (circa 1 km) 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 - rispetto al complesso immobiliare denominato Darsena City (comprendente un centro commerciale dotato di supermercato, negozi, cinema multisala e di centro residenziale). 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 è localizzato l'ampio parcheggio Kennedy.



Stazione FS

Mura cittadine antiche

Immobile denominato Ex Scuola Calcagnini

Complesso commerciale/residenziale Darsena City

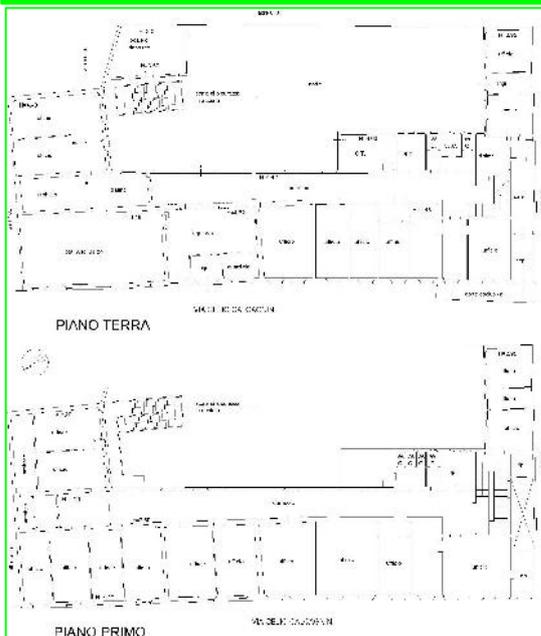
Parcheggio Pubblico denominato ex MOF

Castello Estense

Duomo e Municipio

Piazza Trento Trieste

## DESCRIZIONE GENERALE



Il complesso immobiliare è costituito da un edificio principale (l'ex scuola), un corpo di fabbrica di dimensioni più ridotte, annesso a quello principale, destinato ad ex abitazione del custode ed un ulteriore corpo di fabbrica staccato, posto sul confine Est di proprietà, ad uso archivio. E' presente anche un'area cortiliva avente superficie rilevata di circa mq. 405,00 (catastralmente la superficie è invece pari a mq. 630,00); sono presenti n. 5 alberature ad alto fusto. Nella corte è situato un corpo di fabbrica distaccato ad uso ripostiglio/archivio ed è presente una scala di sicurezza antincendio in metallo per l'evacuazione d'emergenza dal piano primo.

L'accesso al fabbricato avviene dall'ingresso posto al c.n. 5 della Via C. Calcagnini, mentre l'accesso alla corte, solamente pedonale, avviene dall'interno del fabbricato. E' presente anche un ingresso secondario, dal civico n. 11.

Le strutture portanti del complesso sono in muratura, i solai interpiano sono in laterizio e cemento armato e la copertura risulta a falde inclinate con manto in coppi. Gli infissi esterni sono in legno verniciato, i pavimenti interni sono prevalentemente in marmiglia, la scala è rivestita in linoleum ed i servizi igienici sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il prospetto principale su Via C. Calcagnini è rifinito ad intonaco e tinteggiato mentre il prospetto interno è in muratura faccia vista. E' presente un vano centrale termica con accesso dall'esterno, posto sul retro del fabbricato, ed il riscaldamento avviene mediante "teleriscaldamento" con radiatori a parete. L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte incassato a muro.

L'edificio fu la sede della prima scuola elementare comunale ferrarese, denominata "S. Maria Nuova" inaugurata nel 1815. Quando venne adibito a sede scolastica l'edificio era ancora di proprietà privata. Prima di essere adibita a scuola faceva parte dell'antico Palazzo "Selvatici Estense" della seconda metà del settecento, del quale costituiva la parte di servizio destinata a rimessa e scuderia con un ingresso centrale, portico e loggia (elementi ancor oggi presenti e visibili nell'atrio di ingresso del fabbricato) e due vani laterali ad uso legnaia nonché due cortili: uno adiacente al portico/loggia del piano terra, con relativo pozzo, e l'altro adibito ad orto che si trovava nel lato Sud e prospettava la Via C. Calcagnini, poi occupato dall'ampliamento della scuola.

Dall'Ottobre del 1996 fino al 2012 (quando a seguito degli eventi sismici è divenuto in parte inagibile, l'edificio era utilizzato a fini istituzionali per ospitare gli uffici del Servizio Istituzione Scolastica.

A seguito degli eventi sismici del Maggio 2012 il fabbricato principale ha subito delle lesioni al piano primo tant'è che lo stesso, è stato dichiarato "parzialmente agibile": agibile il piano terra; non agibile il piano primo.



# COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE C. CALCAGNINI"

## 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: 384 Particella: 815

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.		Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	384	815	-	-	ENTE URBANO	ha arc ca 11 40		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 14/05/2013 n. 61046.2/2013 in atti dal 14/05/2013 (protocollo n. FE0061046) presentato il 13/05/2013

### CATASTO FABBRICATI Foglio: 384 Particella: 815

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1		384	815		1		B/4	3	5603 m <sup>3</sup>	Euro 8.681,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2014 n. 42270.1/2014 in atti dal 06/05/2014 (protocollo n. FE0069241) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

**Indirizzo** VIA C. CALCAGNINI n. 5 piano: T-1;  
effettuata con prot. n. FE0073079/2014 del 16/05/14

**Notifica Annotazioni** classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

**Partita** - **Mod.** 58

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FERRARA con sede in FERRARA	00297110389*	(1) Proprietà per 1000/1000

## INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

L'area nel P.S.C. approvato con delibera consiliare RG. 21901 del 16/04/2009 è classificata:

- nella tav. 4.1 - "I Sistemi": Sistema insediativo dell'abitare subsistema nuclei storici;
- nella tav. 4.2 - "Gli Ambiti": Territorio urbanizzato, Centri storici Centro Storico Ferrara, Struttura insediativa Centro Storico Ferrara;
- nella tav. 6.1.1 - "Tutela Storico Culturale e Ambientale": Unità di paesaggio delle Masserie, Vincoli monumentali, Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico, Tutela Unesco, Edifici di interesse storico-architettonico, Aree di interesse storico.

L'area è inclusa nel Programma Speciale d'Area, "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" in materia di valorizzazione e promozione del Centro Storico, che inseguito è diventata il Piano di Gestione UNESCO.

L'area nel R.U.E. è classificata:

- nella tav. 1 - Rapporto di copertura e di verde: Insediamenti storici e tessuti pianificati;
- nella tav. 2 - Altezze degli edifici: nuclei storici;
- nella tav. 3 - Densità edilizie: Insediamenti storici e tessuti pianificati;
- nella tav. 4 - Destinazioni d'uso: nuclei storici;
- nella tav. 5 - Beni culturali ed ambientali: Interventi su edifici storici Classe 3, Immobili con vincoli monumentali, Sito Unesco, Contesti identitari locali Centro Storico di Ferrara, Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico.

LE DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE SONO NUMEROSE:

L'Art. 105 - Destinazioni d'uso 1.2. Insediamenti prevalentemente residenziali - RES - compresi nell'ambito 1ACS-Centro storico, 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 e con la dotazione infrastrutturale esistente, 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** (con una Su max per u.i. di 300 mq).

Per gli insediamenti prevalentemente residenziali compresi nell'ambito 1ACS-Centro storico, le attività 6b/a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari e 6b/b) Medio piccole strutture di vendita alimentari e l'uso 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo sono ammessi nelle sole unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale, come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale. Nelle medesime unità immobiliari è inoltre ammesso l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione.

## PUV - FOCUS

### SCENARIO DI VALORIZZAZIONE PREVISTO

L'immobile è stato valorizzato a seguito dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica, la quale, consente l'insediamento di numerose destinazioni d'uso, tra le quali: RESIDENZIALE, DIREZIONALE, COMMERCIALE E ARTIGIANALE.

Il cespite era compreso nel PUV FERRARA (Programma Unitario di Valorizzazione degli immobili pubblici del Comune di Ferrara), predisposto in base all'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria 2007) e successivo "Protocollo di intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio e Comune di Ferrara" sottoscritto in data 7 giugno 2007 che non ha avuto definitiva attuazione, con lo scenario di valorizzazione che prevedeva la trasformazione dell'immobile da uffici a n. 13 residenze di pregio di taglio medio - n°7 al piano Terra e n°6 al Piano Primo.