



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico
Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio**

EX CIRCOSCRIZIONE DI VIA BOLOGNA



DENOMINAZIONE IMMOBILE	Ex Circostrizione di Via Bologna
INDIRIZZO	Via Bologna 49 44121 FERRARA
MODALITA' DI VENDITA	Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018/2020 prevede l'alienazione del cespite nell'annualità 2018 attraverso la procedura dell' Asta Pubblica
VALORE	€ 462.250 (Valore indicato nel PAV 2018/2020)
PER INFORMAZIONI	SERVIZIO PATRIMONIO Vile IV Novembre, 9 - 44121 Ferrara Tel: +39 0532 243077 - Fax: +39 0532 419389 PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it Sito web: http://www.comune.fe.it REFERENTI Dirigente Dott.ssa Alessandra Genesini a.genesini@comune.fe.it Responsabile U.O. Tecnica Geom. Gianni Squarzanti g.squarzanti@comune.fe.it Funzionario Tecnico Arch. Dario Lo Mastro d.lomastro@comune.fe.it



SCHEDA DI SINTESI



INDIRIZZO	Via Bologna, 49 Ferrara
POSIZIONE	Centro storico immediatamente a ridosso delle antiche mura cittadine
PROPRIETA'	Comune di Ferrara
DESSCRIZIONE BREVE	Il complesso immobiliare di proprietà comunale composto di fabbricato e area cortiliva destinato ad uffici pubblici.
CONSISTENZA	Superficie fabbricato: 477 mq Superficie area scoperta: 564 mq
STATO MANUTENTIVO	Mediocre
ATTUALE USO	Uffici pubblici
UTILIZZO PRECEDENTE	Uffici pubblici
VALUTAZIONE INTERESSE CULTURALE	Il complesso non è stato valutato di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs 42/2004.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



PIANO 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 commissione 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.

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITA' 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.

L'area 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 al 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.

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

Il cespite è compreso, assieme al complesso immobiliare adiacente allato Sud, dell'area oggi destinata al Parcheggio di via Kennedy ed all'area dell'Ex M.O.F. di via Darsena, in un abito esterno ed adiacente alle mura antiche, caratterizzato da insediamenti produttivi dismessi che hanno subito processi di degrado, con un tessuto urbano privo di elementi caratterizzanti; in tale contesto, nel corso del tempo, si è sviluppato un tessuto urbano residenziale di saturazione dell'ambito a densità edilizia medio-bassa.

DESCRIZIONE ANALITICA

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-cottogres 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



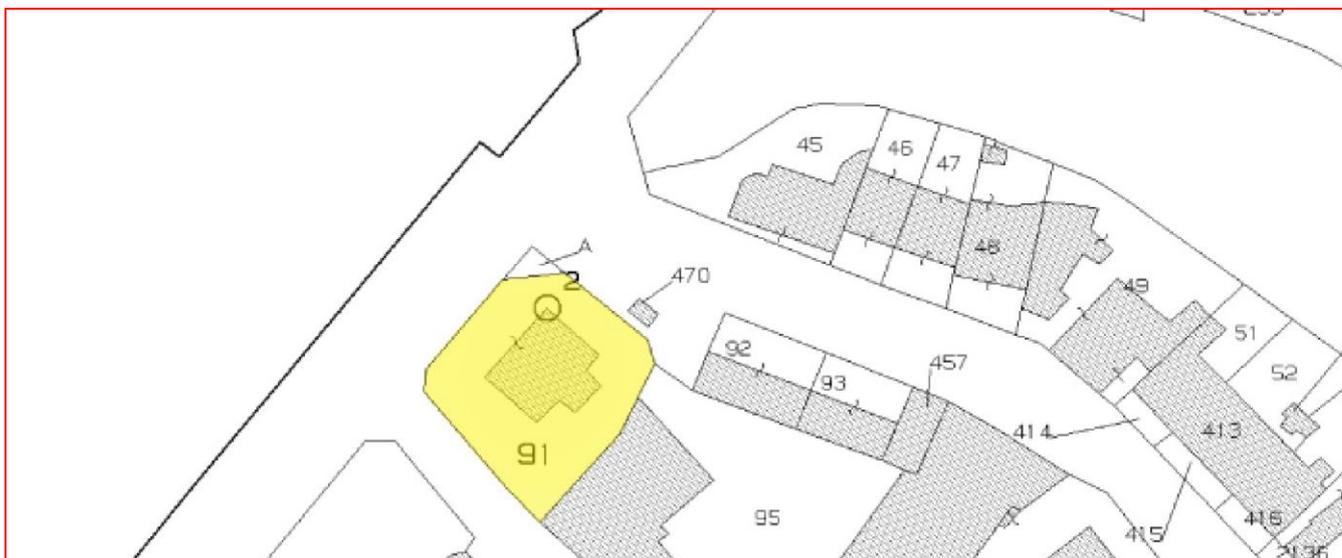
PIANO PRIMO



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.

DESTINAZIONI E SUPERFICI PREVISTE

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.