

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

OGGETTO: Immobile denominato "Bassocomodi del Palazzone di Marrara" (Complesso n°374/b) sito in Ferrara alla via della Cembalina. **FASCICOLO IMMOBILIARE**

1. Documentazione Catastale	1.1) Visura del Catasto Terreni; 1.2) Visure del Catasto Fabbricati; 1.3) Estratto di Mappa; 1.4) Elaborato Planimetrico; 1.5) Elenco Immobili; 1.6) Planimetrie catastali
2. Documentazione planimetrica	2.1) Planimetria
3. Documentazione Urbanistico - Edilizia	3.1) Scheda Urbanistica; 3.2.a) Dichiarazione di interesse culturale - Decreto del Direttore Regionale dell'Emilia Romagna per i Beni e le Attività Culturali del MIBAC del 23 ottobre 2006; 3.2.b) Autorizzazione all'Alienazione MIBACT n. 3253 del 04/03/2014; 3.3) Attestato di Prestazione Energetica.
4. Documentazione Fotografica	4.1) Report Fotografico.



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.47.05 Fine

Visura n.: T40789 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERRARA (Codice: D548)
Catasto Terreni	Provincia di FERRARA
	Foglio: 369 Particella: 1

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	369	1		-	ENTE URBANO	16 55				Tabella di variazione del 19/12/2002 protocollo n. 283513 in atti dal 19/12/2002 (n. 7001.1/2002)	
Notifica						Partita	1				
Annotazioni				variazione grafica							

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.48.43 Fine

Visura n.: T41773 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERRARA (Codice: D548)
Catasto Fabbricati	Provincia di FERRARA
	Foglio: 369 Particella: 1 Sub.: 18

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		369	1	18	2		C/2	3	48 m²	Totale: 55 m²	Euro 126,43 L. 244.800	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA DELLA CEMBALINA n. 9 piano: T;										
Notifica		-					Partita		1903		Mod.58		10213

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.49.22 Fine

Visura n.: T42164 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERRARA (Codice: D548)
Catasto Fabbricati	Provincia di FERRARA
	Foglio: 369 Particella: 1 Sub.: 19

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		369	1	19	2		A/3	2	6,5 vani	Totale: 160 m² Totale escluse aree scoperte**: 160 m²	Euro 688,18 L. 1.332.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA CEMBALINA n. 13 piano: T-1;										
Notifica		-						Partita	1903	Mod.58	10213	

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.49.49 Fine

Visura n.: T42485 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERRARA (Codice: D548)
Catasto Fabbricati	Provincia di FERRARA
	Foglio: 369 Particella: 1 Sub.: 22

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		369	1	22								(ALTRE) del 28/02/2003 protocollo n. 72227 in atti dal 28/02/2003 COST. BCNC ED AREA URBANA (n. 527.1/2003)
Indirizzo			VIA DELLA CEMBALINA piano: T;									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ferrara

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bonzi Angelo	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Ferrara	N. 800
Comune di Ferrara	Sezione:	Fogli : 363	Particella: 1	Provv. 72227 n. 28/02/2003 del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 1 del 12/11/2002 Scala 1 : 500				



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: FERRARA (D548) (FE)

Foglio: 369

Particella: 1

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	369	1	1					C			
2	369	1	2					C			
3	369	1	3					C			
4	369	1	4					C			
5	369	1	5					C			
6	369	1	6					C			
7	369	1	7					C			
8	369	1	8					C			
9	369	1	9					C			
10	369	1	10					C			
11	369	1	11	2	A/10	1	1 vani		330,53	640.000	PIAZZA ADAMO BOARI, 10 Piano T
12	369	1	12	2	A/10	1	10 vani		3.305,32	6.400.000	PIAZZA ADAMO BOARI, 12 Piano T - 1 - 2
13	369	1	13	2	C/1	4	21 mq		387,19	749.700	PIAZZA ADAMO BOARI, 16 Piano T
14	369	1	14	2	C/1	4	17 mq		313,44	606.900	PIAZZA ADAMO BOARI, 18 Piano T
15	369	1	15	2	D/1				216,91	420.000	PIAZZA ADAMO BOARI, 20 Piano 1 - 2
16	369	1	16	2	C/1	1	192 mq		2.250,93	4.358.400	PIAZZA ADAMO BOARI, 20 Piano T - 1
17	369	1	17	2	A/3	2	4 vani		423,49	820.000	PIAZZA ADAMO BOARI, 22 Piano T
18	369	1	18	2	C/2	3	48 mq	1903	126,43	244.800	VIA DELLA CEMBALINA, 9 Piano T
19	369	1	19	2	A/3	2	6,5 vani	1903	688,18	1.332.500	VIA DELLA CEMBALINA, 13 Piano T - 1
20	369	1	20		F/1						VIA DELLA CEMBALINA, Piano T
21	369	1	21					A			VIA DELLA CEMBALINA, Piano T
22	369	1	22					A			VIA DELLA CEMBALINA, Piano T

Unità immobiliari n. 22

Visura telematica esente per fini istituzionali



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

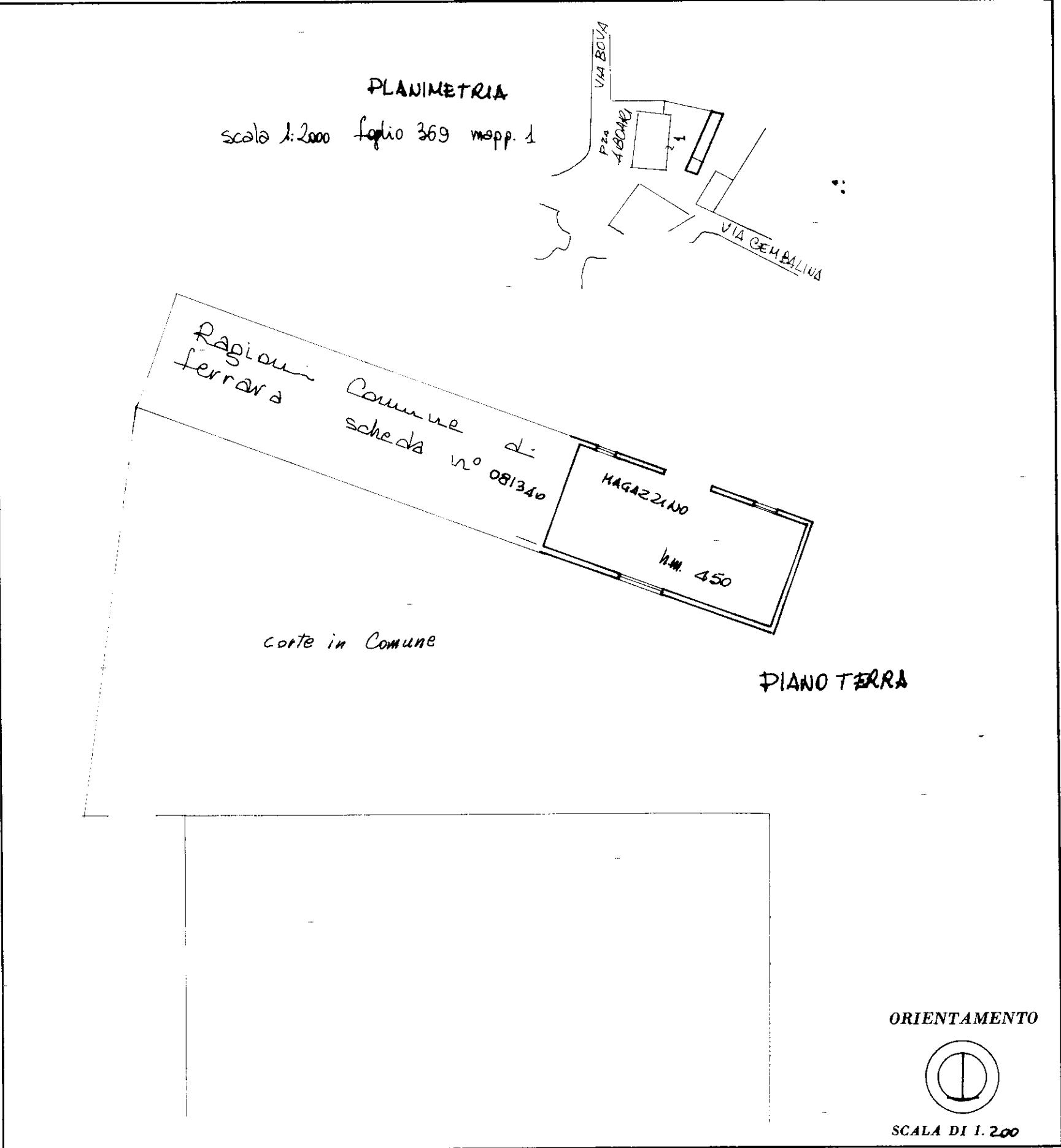
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FERRARA Via CEMBALINA 9 MARRARA
Ditta COMUNE di FERRARA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FERRARA

081341



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOM. NATALI LUCIANO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

TECNICO COMUNALE

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

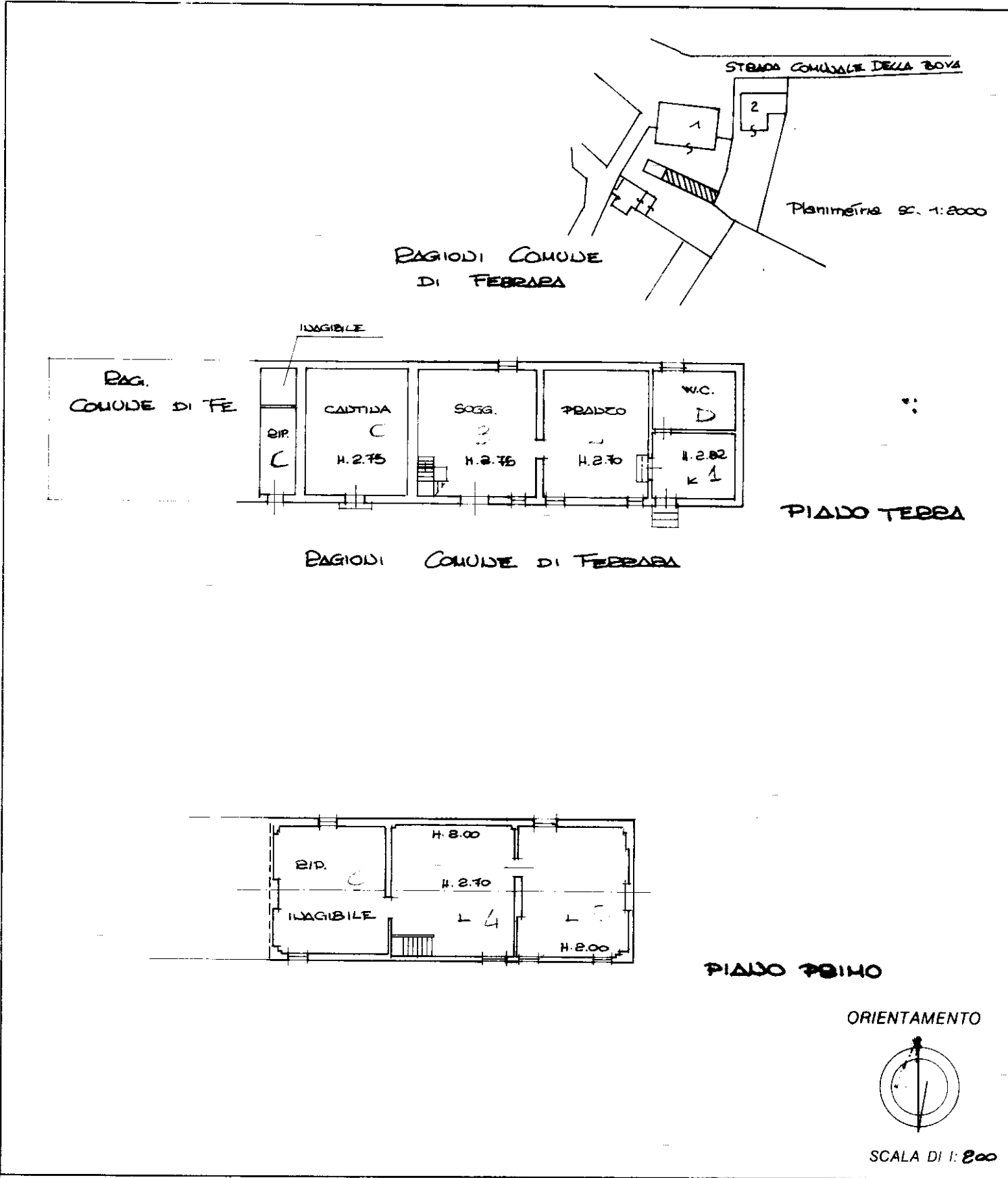
DATA 28.11.79

Firma: Natali Luciano

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
385

Planimetria di u.l.u. n. Comune di FERRARA via CEMBALINA Loc. MARRARA CIV.



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione Z

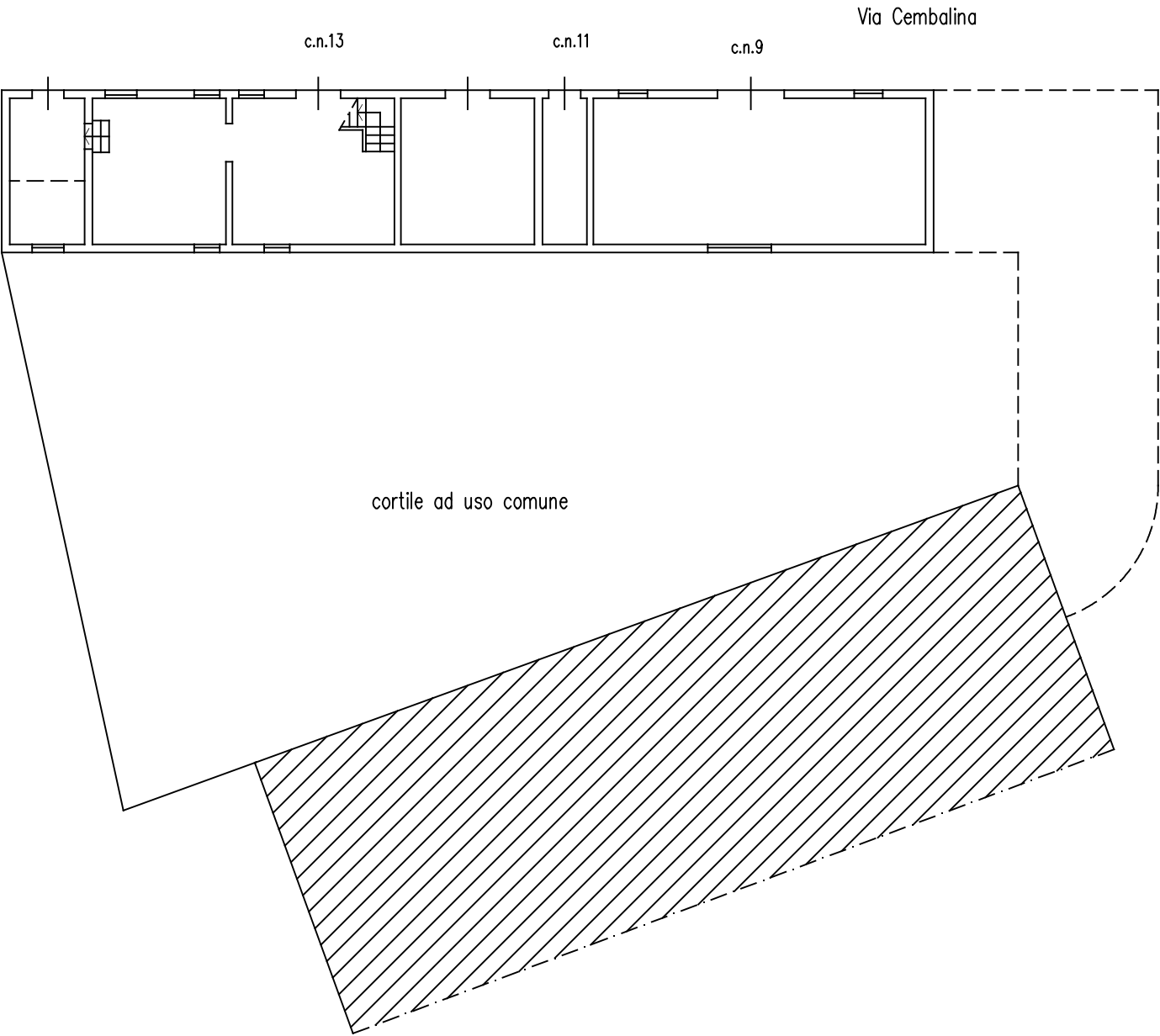
Identificativi catastali
F. 369
n. 1 sub. 19

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo cognome e nome)
SIREOS ADIVALE
Iscritto all'albo del GEOMETRI
della provincia di FERRARA n. 1044
data 12/10/94 Firma Qualisa

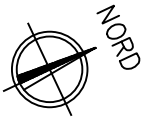
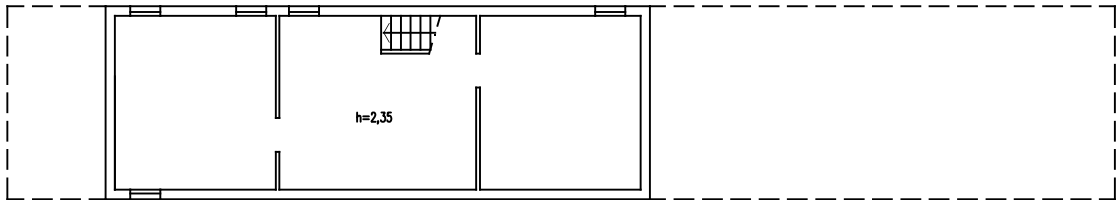
RISERVATO ALL'UFFICIO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



 COMUNE DI FERRARA SERVIZIO PATRIMONIO ED ESPROPRI		
DISEGNO: Magazzino e alloggio via Cembalina, 9–13–15 – Marrara.		
DESCRIZIONE: PIANTE PIANO TERRA E PRIMO		SCALA: 1:200
	FILE: Via Cembalina, 9–13–15.DWG	

PSC

SISTEMI**Sistema insediativo dell'abitare - Sub-sistema: nuclei del forese****NTA art. 12**

1. Il sistema insediativo dell'abitare è l'insieme dei luoghi residenziali e dei luoghi ad essi strettamente connessi (servizi, attrezzature pubbliche, commercio locale, attività terziarie), presenti sul territorio comunale di Ferrara.

2. Gli obiettivi generali che il PSC prevede per il sistema insediativo dell'abitare puntano a:

- favorire la qualità urbana attraverso la riqualificazione delle aree esistenti e l'insediamento di nuove aree edificate a completamento di quelle esistenti;
- garantire un corretto dimensionamento e funzionamento della rete dei servizi collettivi;
- favorire un'articolazione funzionale che garantisca comunque la prevalenza della destinazione residenziale.

3. Il PSC indica, nelle tavole 4.1, il Sistema insediativo dell'abitare, e lo articola nei seguenti subsistemi:

- nuclei storici;
- insediamenti contemporanei;

NTA art. 12.5.

1. Il sub-sistema dei “nuclei del forese” comprende gli insediamenti urbani delle frazioni più lontane dalla città. Si tratta di piccoli centri e di edificazione diffusa lungo-strada composta da edifici isolati sui lotti. I nuclei sono sviluppati principalmente lungo le strade che seguono i fiumi, i paleoalvei, i piccoli “dossi” o comunque i terreni più alti. Il subsistema è caratterizzato dalla prevalenza della funzione residenziale, con una discreta presenza di commercio, servizi e attrezzature.

2. L'obiettivo principale per questo subsistema riguarda la riqualificazione e il completamento dei centri urbani presenti nel forese anche attraverso la formazione di aggregazioni tra nuclei e connessioni ciclo-pedonali con le attrezzature collettive.

3. *indirizzi* A tal fine il RUE e i POC dovranno prevedere:

- la realizzazione dei nuovi insediamenti a completamento dei tessuti esistenti nella logica della riqualificazione complessiva del nucleo;
- la garanzia delle dotazioni di attrezzature e i servizi collettivi per le aggregazioni individuate;
- una adeguata permeabilità del suolo in particolare nei nuovi insediamenti;
- la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi necessari al funzionamento dei nuclei individuati prevedendo anche la possibilità di aggregare le diverse frazioni appartenenti alla stessa struttura insediativa riconosciuta;
- la salvaguardia di ben riconoscibili tratti di campagna o quantomeno di evidenti tratti ineditificati tra le frazioni, tali da dare riconoscibilità e identità alle frazioni stesse e da evitare il trascinamento dell'urbanizzazione lungo le strade.

AMBITO**24 AUC – Monestirolo, Marrara, Bova****NTA Art. 14.2 - Ambiti urbani consolidati.**

1. Gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi complessi di riqualificazione.

2. *indirizzo* Negli ambiti così individuati il RUE persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili; a tal fine il RUE conferma la destinazione ad attrezzature e spazi collettivi delle aree pubbliche o asservite ad uso pubblico e destinate a verde pubblico, parco, parcheggio pubblico, piazza, galleria.

3. *direttiva* Nei tessuti urbani così individuati gli obiettivi relativi ai sistemi e subsistemi vanno perseguiti favorendo la qualificazione funzionale ed edilizia attraverso interventi di recupero, ampliamento,

sopraelevazione e completamento nonchè attraverso il cambio della destinazione d'uso.
TRASFORMAZIONI NTA art. 17 - Lavorare sulla città esistente 1. Lavorare sulla città esistente è l'obiettivo del PSC per gli interventi sui tessuti urbani esistenti. A tale scopo nella tavola 5.1: "TRASFORMAZIONI" sono definite le modalità insediative seguenti
TUTELA STORICO CULTURALE E AMBIENTALE NTA Art. 25 - Vincoli di tutela paesaggistica e ambientale, storicoarchitettonica, culturale e testimoniale - Tutela Paesaggistica: Unità di paesaggio delle "Terre Vecchie" 1. Il PSC individua nella tavola 6.1.1: "TUTELA STORICO CULTURALE E AMBIENTALE", nonchè, con riguardo ai centri storici, nella tavola 6.1.2, le aree soggette a vincolo con particolare riferimento agli oggetti disciplinati dagli articoli seguenti. 2. Il PSC, in particolare, tutela il paesaggio in quanto rappresentazione materiale e visibile dell'identità collettiva, riconoscendo, salvaguardando e recuperando i valori culturali che esso esprime. 3. Il RUE, nel disciplinare le trasformazioni nel territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, oltre a recepire, articolare e specificare i vincoli individuati dagli articoli seguenti, valorizza e salvaguarda il paesaggio rurale, i suoi aspetti tradizionali e i relativi equilibri ecologici, attraverso la conservazione delle caratteristiche morfologiche, paesistiche, tipologiche e ambientali dei tessuti agricoli propri delle Unità di paesaggio delle "Masserie", delle "Valli del Reno", delle "Terre Vecchie" e degli "ambiti naturali fluviali", nonchè dell'Ambito di paesaggio notevole e, più in generale, del Sistema delle aree agricole, come individuati nella tav. 5 e disciplinati agli artt. 8, 9 e 11 delle NTA del PTCP. Il RUE inoltre tutela le zone di specifico interesse agrituristico e favorisce la produzione di prodotti agricoli tipici e di qualità e la produzione in generale con tecniche di agricoltura biologica. 4. I POC individuano e disciplinano i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale da realizzare nel quinquennio di competenza, avendo come primario obiettivo la valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico e ambientale del territorio attraverso la costruzione di reti e relazioni che, a partire dalle principali connessioni geografiche strutturali di cui all'art. 10.1, costituite dai fiumi e dalle loro golene, dai dossi e rilevati di cui all'art. 25.2 comma 5 e dalle aree del sito UNESCO di cui all'art. 25.1, riconnettano le singole emergenze, mettendole in valore non solo dal punto di vista ambientale e culturale, ma anche ai fini di una corretta fruizione economica e turistica, in particolare attraverso la realizzazione di una rete di percorsi agrituristici ed itinerari culturali ed enogastronomici, in accordo con le previsioni a scala sovracomunale. NTA Art. 25.1 - Tutela del sito UNESCO 1. Individua le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di "eccezionale valore, essendo città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale" 2. <i>Direttive</i> Per tali aree il RUE disciplinerà gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche; il RUE disciplinerà le modalità di realizzazione delle infrastrutture, con specifica attenzione per le reti tecnologiche aeree, le tipologie e i materiali per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, nonchè gli impianti pubblicitari. In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonchè di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti. NTA Art. 25.2 - Edifici, insediamenti e infrastrutture di interesse storico 1. Edifici di interesse storico-architettonico, Aree di interesse storico architettonico, Edifici ed aree soggetti a vincoli monumentali <i>Direttive</i> Per tali edifici ed aree la disciplina di dettaglio del RUE dovrà prevedere i soli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo. 3. Parchi storici I parchi storici, come individuati nella tavola 6.1.1, sono assoggettati a tutela ai fini del loro ripristino e mantenimento. 5. Dossi e rilevati Rappresentano gli elementi costitutivi il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese e testimonianza delle tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e del e sue forme di popolamento.

VINCOLI IDRAULICI E INFRASTRUTTURALI

NTA Art. 26.1 - Vincoli idraulici e idrogeologici

5. Paleoalvei

Individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d'acqua e caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria.

Direttive Per tali aree alle quali viene affidata la ricarica della falda, il PSC vieta l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda.

Rispetto agli interventi in queste aree il RUE e i POC, nel rispetto dell'art. 20, commi 5 e 6, del PTCP, dovranno porre particolare attenzione alla conservazione di un elevato grado di permeabilità del suolo, mantenendo in massima efficienza la funzione primaria di tali aree quali punti privilegiati di ricarica e distribuzione dell'acquifero dolce sotterraneo.

Laddove non vi sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo, ovvero favorire anche attraverso interventi di deimpermeabilizzazione il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio. Il RUE dovrà prevedere idonee indicazioni comportamentali per la esecuzione dei lavori ed indicazioni sulle tecnologie di riduzione della impermeabilizzazione per la edificazione in tali aree, nonché prescrivere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche raccolte in aree non soggette a percolazioni inquinanti.

NTA art. 31 – Classificazione acustica strutturale

- UTO D.P.R. 447/95 :

Classe III

1. Il presente piano, nell'ambito della definizione degli obiettivi ambientali riferiti ai diversi ambiti territoriali, nella tavola 6.3 "Classificazione acustica", individua una classificazione acustica strutturale del territorio sulla base delle scelte strategiche individuate, indicando le aree particolarmente protette e, per ciascun ambito o porzione di ambito, le classi acustiche massime ammissibili. Per il territorio urbanizzabile, in attesa della relativa attuazione da parte dei POC, vale comunque la 3^a classe. La tavola 6.3 indica altresì le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture principali. La classificazione acustica individuata dalla tavola 6.3 è immediatamente efficace dalla data di approvazione del presente piano.

2. Contestualmente all'adozione del RUE e dei POC, saranno adottate varianti alla classificazione acustica al fine di adeguarla alla disciplina di dettaglio da essi dettata per il territorio di competenza, nel rispetto delle classi massime indicate dal presente piano. Nel territorio rurale potranno essere attribuire classi superiori a determinate porzioni di ambito in considerazione della presenza di attività produttive non agricole. Entro un anno dall'approvazione delle varianti di cui al presente comma saranno valutate le situazioni di conflitto tra classi contigue, provvedendo, se ricorrono le condizioni di cui all'art. 5, comma 1, L.R. 15/2001 e s.m.i., alla redazione di un piano comunale di risanamento acustico.

3. Le varianti alla classificazione acustica stabilita dal presente piano seguiranno l'ordinaria procedura di approvazione prevista dalla normativa di settore vigente.

4. Le imprese, entro sei mesi dall'approvazione del presente piano ed entro lo stesso termine dall'approvazione delle varianti di cui ai commi precedenti, effettuano le verifiche e provvedono agli adempimenti di cui all'art. 9 L.R. 15/2001 e s.m.i.

RUE

NTA art. 100 - Rapporto di Copertura e di Verde

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.3. Aree urbane del forese

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri:

- rapporto di copertura (Q) massimo 30%
- rapporto di verde (Rv) minimo 20%.

NTA art. 101 – Altezza degli edifici

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.4. Insediamenti contemporanei medio bassi

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 3

- altezza (H) massima ml 12.

NTA art. 102 – Densità edilizia

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.5. Aree a bassa densità

Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,3 mq/mq.

NTA Art. 105 – Destinazioni d'uso

1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.2. Insediamenti prevalentemente residenziali - RES

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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 affaccino 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, per i soli vani posti ai piani superiori al piano terra, l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione; per i vani posti al piano terra non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da usi non residenziali a 4. Residenza o a 6f. Direzionale, fatti salvi gli sportelli bancari automatici (A.T.M. e P.O.S.) senza presenza di personale della banca.

NTA art. 107 - Sistemi del paesaggio

1. Sistema dei beni naturali - 1.1. Fiumi, golene, argini, dossi fluviali e canali principali

Il sistema dei principali corsi d'acqua – Po grande, Po di Volano e Diversivo, Po di Primaro, Poatello, Burana, Boicelli – costituisce la principale risorsa naturale del territorio ed ospita i corridoi ecologici primari. I fiumi pensili, con le loro golene e arginature, ed i dossi fluviali che derivano dalle loro storiche divagazioni, rappresentano gli elementi costitutivi il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese e la testimonianza delle tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e delle sue forme di popolamento e garantiscono la connessione tra le diverse parti del territorio e tra gli ambienti rurali e quelli urbani.

2. Sistema dei beni culturali

2.1. Immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

La tav. 5 riporta indicativamente i beni immobili tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Per la loro effettiva individuazione, tuttavia, occorre fare riferimento ai relativi atti di vincolo, ovvero, per le fasce di tutela dei corsi d'acqua, al rilievo dello stato di fatto.

Gli interventi su beni culturali tutelati dagli artt. 10 e 11 D.Lgs. 42/2004 dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA o della DIA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire.

Gli interventi su beni tutelati dalla parte III del D.Lgs. 42/2004 dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o della DIA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire

2.2. Sito Unesco

Comprende le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di eccezionale valore: la città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale, il territorio coinvolto dal progetto di ristrutturazione ambientale degli Este, che vollero replicare l'immagine della

Corte al di fuori del contesto urbano, per un processo di integrazione e continuità tra città e territorio e le relative zone tampone. Si tratta delle aree in cui è più riconoscibile l'organizzazione territoriale del periodo estense. In particolare, esse comprendono il principale contesto identitario del paesaggio ferrarese: il centro storico di Ferrara, con le sue Mura e il Barco del Duca.

Le norme seguenti sono volte a disciplinare gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche.

In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.

La progettazione delle nuove infrastrutture, in particolare di quelle viarie e delle reti tecnologiche aeree, dovrà minimizzare l'impatto delle opere sui tracciati storici e sulla trama delle bonifiche estensi e sul paesaggio in generale.

I progetti per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie dovranno adottare tipologie e materiali volti a minimizzarne l'impatto sul paesaggio.

Fermi restando i divieti e le limitazioni posti dall'art. 30 del PTCP e dal Piano generale degli impianti pubblicitari, l'installazione di impianti pubblicitari nel territorio rurale inserito nel Sito Unesco è soggetta al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, previo esame degli uffici competenti.

2.3.3. Borghi storici

1. La tav. 5 individua i borghi storici, costituiti da complessi di più edifici, in genere residenze bracciantili, non riconducibili nella disposizione agli schemi tipici delle ville e delle corti.

2. Gli interventi devono mirare a salvaguardare la riconoscibilità dell'insediamento originario.

3. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove consentiti dal presente RUE, sono subordinati al contestuale recupero degli edifici storici presenti sul lotto d'intervento.

4. È consentito altresì recuperare edifici incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di superficie utile pari all'esistente; gli accorpamenti, gli ampliamenti e le nuove costruzioni non dovranno fraporsi fra gli edifici storici e la viabilità.

5. In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto, stabilendo con gli edifici tutelati un rapporto chiaro, non necessariamente di mimesi, che tenga conto delle diverse epoche di costruzione con i relativi materiali e tecniche costruttive e che sappia esaltare la diversità e il valore della contemporaneità in relazione all'antico.

NTA Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica

1. La classe 2 comprende le unità edilizie che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche ed il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Tali edifici e manufatti sono assoggettati ad intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE.

2. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:

a. la salvaguardia della sagoma planivolumetrica originaria e il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; è consentita la modifica di aperture esistenti incongrue rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore riconoscibilità tipologica del prospetto; sui fronti secondari sono altresì consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al successivo comma 9; vanno comunque salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

b. il restauro e il ripristino degli ambienti interni, anche di uso comune, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, con la conservazione degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati;

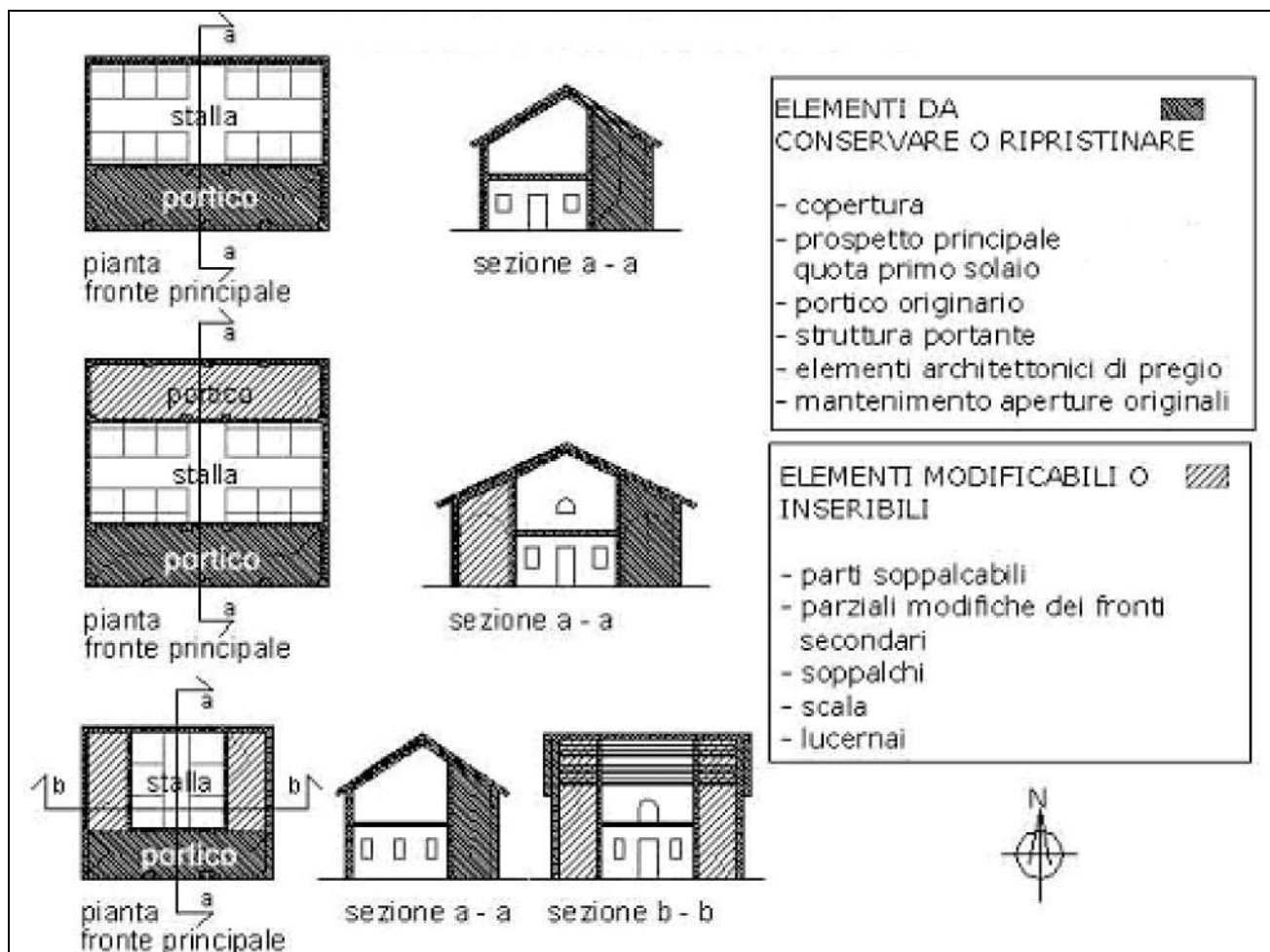
c. il restauro e il ripristino degli spazi ad uso comune o ad uso pubblico;

d. il restauro e il ripristino degli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico complessivo quali recinzioni, arredi esterni, ecc.;

e. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali quando siano originari:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;

- balconi, pensiline e strutture aggettanti;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
 - f. l'eliminazione delle superfetazioni come definite al punto 46 dell'allegato 1 al presente RUE;
 - g. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
3. E' inoltre consentita :
- a. la creazione di lucernari nei limiti indicati all'art. 68 del presente RUE;
 - b. la creazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie ed in assenza di elementi decorativi;
 - c. la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio;
 - d. l'utilizzo dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti;
 - e. la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere con mantenimento delle quote originarie;
 - f. la demolizione e costruzione di tramezze interne.
4. L'utilizzo di pertinenze, purché legittime, ad uso di autorimessa privata è consentito solo qualora non vengano danneggiate o compromesse sistemazioni a giardino significative.
5. Non sono consentiti:
- a. le interruzioni o le modifiche delle falde di copertura.
 - b. la variazione delle quote di gronda, della cornice e del colmo, nonché della pendenza originaria della falda; sono comunque consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm.
 - c. la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili; la demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.
 - d. l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori;
6. Per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui allo schema seguente.



7. La progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.

8. Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile allo schema, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

9. Ai fini del precedente comma 2 non viene alterata l'unitarietà del prospetto qualora:

- si mantengano le bucaure originarie o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore ferrarese;
- si inseriscano finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra gronda e bucaure del piano inferiore;
- si inseriscano finestre o porte in asse od a completamento di quelle esistenti ove mancanti;
- si allarghino o restringano porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto;
- si inseriscano portoni carrabili se ciò non comporta la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti e la qualità formale complessiva del prospetto; tali criteri potranno essere motivatamente disattesi, purché preliminarmente alla presentazione della SCIA vengano acquisiti i pareri favorevoli della Commissione QAP e della conferenza dei servizi, secondo le procedure previste dal precedente art. 109, commi 4 e 5.

NTA Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici

5. Paleoalvei

La tav. 6 individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d'acqua, presumibilmente caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria, alle quali viene affidata la ricarica della falda. Per tali aree, l'insediamento e l'ampliamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento. Sono considerate a rischio di inquinamento della falda, in particolare, le seguenti attività:

- produzione di colori e vernici, cosmetici, detersivi, lubrificanti, oli vegetali, lavorazione di materie plastiche, gomma e vetroresina, lavorazione metalli e galvanotecnica, lavorazione pelle e calzaturifici, stoccaggio e lavorazione di materiali bituminosi, produzione e/o stoccaggio di prodotti chimici, batterie e

accumulatori, mobilifici e lavorazione legno, industrie tessili, tipolitografie, distillerie, industrie farmaceutiche, cartiere, lavanderie;

- stoccaggio e/o distribuzione di carburanti (esclusi metano e GPL), riparazione e vulcanizzazione di pneumatici, autofficine e officine meccaniche, carrozzerie e autodemolizioni, autolavaggi;

- inceneritori, recupero e/o smaltimento rifiuti speciali;

- ospedali e case di cura.

In presenza di paleo alvei, tali interventi non sono ammessi.

Laddove non vi sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo, ovvero favorire anche attraverso interventi di deimpermeabilizzazione il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio. In particolare, le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici residenziali dovranno garantire un indice di permeabilità fondiaria I_{pf} minimo pari al 40%, mediante l'utilizzo delle tecnologie di riduzione dell'impermeabilizzazione indicate al punto 9 dell'Allegato 1 al presente RUE. Negli interventi sopra indicati e nelle ristrutturazioni di edifici residenziali è prescritto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.

NTA Art. 120 - Progetto urbanistico

2. Ville, corti e borghi storici

Si applicano le norme di cui ai punti 2.3.1 e segg. dell'art. 107 delle NTA de RUE.

POC adottato in data 28/10/2013 e in pubblicazione sul BUR dal 20/11/2013

Il 1°POC prevede tra le opere di interesse pubblico, interventi di riparazione e miglioramento strutturale post sisma del Palazzone di Marrara, edificio di riconosciuto valore storico e architettonico.

NTA Art. 23 - Opere e servizi pubblici e di interesse pubblico

1. La tav. 5 del presente POC localizza le principali opere pubbliche di interesse comunale o previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, nonché le principali opere di interesse pubblico. In particolare, sono rappresentati:

a. i tracciati delle infrastrutture di progetto e di quelle da riqualificare;

b. le aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e le sedi di attrezzature collettive da riqualificare;

c. le aree per la realizzazione di dotazioni ecologiche;

d. gli interventi per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

2. Le variazioni ai tracciati delle infrastrutture che si rendessero necessarie in sede progettuale e che non modifichino le aree da espropriare come individuate dalla tav. 6 non comportano variante al presente POC.

3. Nel rispetto delle previsioni del PSC e dei piani sovraordinati, la programmazione delle opere pubbliche del Comune e delle altre pubbliche amministrazioni potrà prevedere ulteriori opere oltre a quelle indicate dal presente POC, purché esse non comportino espropriazioni.

Le opere non previste dal presente POC che comportino espropriazioni saranno oggetto di variante ai sensi del Titolo III della L.R. n° 37/2002 e s.m.i..

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI

SERVIZIO UFFICIO DI PIANO

Ferrara 25/11/2013



**Ministero per i Beni
e le Attività Culturali**

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA
Via SANT'ISAIA, 20
40123 BOLOGNA

Telefono 051 - 3397011/ fax 051 - 3397077

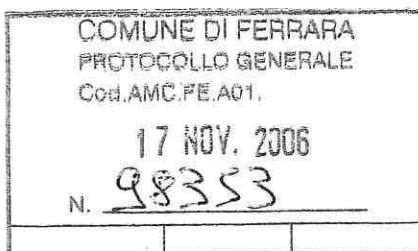
Posta elettronica:
sopregemilia@beniculturali.it

Bologna,

Raccomandata a.R.

07 NOV. 2006

Al Comune di Ferrara
Servizio Patrimonio
Piazza Municipale, 2
44100 FERRARA



Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il
Paesaggio
Via San Vitale 17
RAVENNA

Alla Soprintendenza per i Beni
Archeologici dell'Emilia Romagna
Via Belle Arti, 52
40100 BOLOGNA

Class. 34.07.07/326

Prot. 1148

OGGETTO: FERRARA – Palazzone Marrana in Piazza A. Boari, 10, 12, 16, 18, 22 censito al NCEU al fg. 369 p.la 1. Proprietà del Comune di Ferrara - Decreto del Direttore Regionale del 23.10.2006 emesso ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004

NOTIFICA AI SENSI DELL' ART.15 C.1 DEL D. LGS. 42/2004.

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dall'art. 15 -comma 1- del D.Lgs. 42/2004, un esemplare del provvedimento di tutela dell'immobile in oggetto, emesso da questa Direzione Regionale ai sensi degli artt.10-12, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Si precisa che la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con nota n. 9100 del 14.07.2006, ha evidenziato che l'immobile in oggetto non presenta requisiti di interesse archeologico, tuttavia qualsiasi intervento che comporti lavori di escavazione dovrà essere sottoposto all'attenzione di detto Ufficio.

Copia del provvedimento in oggetto viene inviata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio in indirizzo, per l'aggiornamento dei propri elenchi.

IL DIRETTORE REGIONALE

dott.ssa Maddalena Ragni

PZ



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*, come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 *"Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali"*;

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del 05.08.2004 conferito alla Dott.ssa Maddalena Ragni;

Visto il Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata in via continuativa ai Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice;

Vista la nota del 13/06/2006 ricevuta il 16/06/2006 con la quale il Comune di Ferrara ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio espresso con nota prot.12105 del 10.10.2006, pervenuta il 16.10.2006;





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Ritenuto che l'immobile

Denominato
provincia di
comune di
sito in

Palazzone di Marrara
FERRARA
FERRARA
P.zza A. Boari n. 10-12-16-18-22; MARRARA

Distinto al NCEU al Foglio 369, particella 1, come dalla allegata planimetria catastale, presenta i requisiti di interesse culturale ai sensi degli artt- 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato **Palazzone di Marrara**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt- 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bologna

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott.ssa Maddalena Ragni

Bulag



PZ

2



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Relazione Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Palazzone di Marrara
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	FERRARA
Comune	FERRARA
Località	MARRARA
Cap	44040
Nome strada	P.zza A. Boari
Numero civico	10-12-16-18-22

Relazione Storico-Artistica

L'edificio risale alla metà del '700 ed in una perizia del 1777 la casa risulta "alta, da un alto portico e 6 camere con botteghe, un portico esteriore su pilastri" ed è di proprietà privata. Nel 1823 il fabbricato risulta composto da una parte alta e da una parte bassa. La parte alta contiene al piano terreno una cantina grande, una cantina più piccola ed una stalla per cavalli con sopra un fienile. Al piano solaio ci sono tre stanze abitabili. La parte bassa contiene un portico d'ingresso e tre stanze, al piano solaio corrispondono quattro stanze abitabili. Il corpo di fabbrica contiene tre botteghe, una ad uso farmacia l'altre ad uso di caffè, ed una ad uso di pizzicagnola. Nel 1871 la casa viene acquistata dal Comune e successivamente in parte sopraelevata nella parte più bassa, usando vecchi mattoni di una parte che viene demolita. (Da un giornale dei lavori della fine '800 risulta che la casa viene ricostruita ex. novo usando i mattoni della demolizione). Alla fine del secolo XIX, alcuni vani al piano superiore furono adibiti ad uso scolastico e ad ufficio di delegazione. L'impianto tipologico Ã quello di un fabbricato rurale, porticato esternamente e internamente, con stanze laterali; ricordiamo che la parte più alta era la più bassa e vi si annodava una scala esterna, come i fienili; sul retro si trovavano i bassocomodi, anticamente collegati al fabbricato principale al cui ala su via Cembalina viene demolita nel primo '900. Attorno al 1930 il fabbricato viene in parte utilizzato dalla Sezione Fascista di Marrara ed in minima parte come ufficio delle poste e telegrafico. Si premette che per l'immobile è già stata accertata dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna la presenza di interesse culturale, con nota n. 1972 del 7 marzo 2005 ai sensi dell'ex art. 3 del D.P.R. 283/2000. L'edificio risale alla metà del '700 ed in una perizia del 1777 la casa risulta "alta, da un alto portico e 6 camere con botteghe, un portico esteriore su pilastri" ed è di proprietà privata. Nel 1823 il fabbricato risulta composto da una parte alta e da una parte bassa. La parte alta contiene al piano terreno una cantina grande, una piccola cantina ed una stalla per cavalli con sopra un fienile.





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Al piano solaio ci sono tre stanze abitabili. La parte bassa contiene un portico d'ingresso e tre stanze; al piano solaio corrispondono quattro stanze abitabili. Il corpo di fabbrica contiene tre botteghe, una ad uso farmacia le altre ad uso caffè ed una ad uso pizzicagnola. Nel 1871 la casa viene acquistata dal Comune e successivamente in parte sopraelevata nella parte più bassa, usando vecchi mattoni di una parte che viene demolita. (Da un giornale dei lavori della fine '800 risulta che la casa viene ricostruita ex novo usando i mattoni della demolizione). Alla fine del secolo XIX, alcuni vani al piano superiore furono adibiti ad uso scolastico e ad ufficio di delegazione. L'impianto tipologico è quello di un fabbricato rurale, porticato esternamente e internamente, con stanze laterali; ricordiamo che la parte più alta era la più bassa e vi si annodava una scala esterna, come i fienili; sul retro si trovavano le pertinenze, anticamente collegati al fabbricato principale, la cui ala su via Cembalina viene demolita nel primo '900. Attorno al 1930 il fabbricato viene in parte utilizzato dalla Sezione Fascista di Marrara e in minima parte come ufficio poste e telegrafi. L'edificio è caratterizzato da una pianta rettangolare ed è costituito da negozi, ex uffici comunali, ed alloggi popolari con annessa area cortiliva, ormai inutilizzati da tempo. È costituito da due volumi addossati, prospicienti piazza Boari, riconoscibili per la diversa altezza e la differente forma in pianta: quello più a est è a pianta quadrata e si sviluppa su tre piani fuori terra, mentre quello verso ovest, a pianta rettangolare, si erge su due piani fuori terra più sottotetto ed ha quindi un'altezza inferiore rispetto al primo; entrambi i corpi sono interessati da un tetto a tre falde con differenti altezze di colmo. La continuità è garantita dalla presenza di un porticato a cinque archi a sesto ribassato prospiciente la piazza e dalla fila di finestre al piano primo, in numero di otto e di forma rettangolare alta e stretta, presenti sia sulla facciata principale che sul retro. I prospetti a nord e a sud del volume più alto sono interessati da tre bucatore al piano secondo in asse con quelle del piano primo, mentre il corpo più basso presenta una fila di cinque piccole finestre rettangolari all'altezza del sottotetto, in parte tamponate sul prospetto a sud e incorniciate da una fascia intonacata, lievemente sporgente rispetto al resto del paramento murario; il fronte meridionale è caratterizzato anch'esso da un disegno regolare, simmetrico rispetto all'asse centrale con tre bucatore a sinistra e tre a destra dell'asse e un ingresso centrale ad arco a tutto sesto. Il fronte laterale verso ovest presenta unicamente due bucatore rettangolari al piano nobile e un arco a sesto ribassato del portico al piano terra. Il fabbricato è realizzato in muratura intonacata in cattivo stato di conservazione, in particolare sul fronte secondario, con fasce marcapiano che sottolineano la linearità della facciata e interessano il prospetto principale verso la piazza e i fronti laterali, così come il cornicione caratterizzato da geometria semplice. Le colonne del porticato, a pianta rettangolare, sono in muratura a vista, binate con intercolumnio tamponato tra il primo e il secondo arco verso est. All'interno sono presenti ampi vani realizzati con muratura intonacata, solai in legno rivestiti ad intonaco e pavimenti in cotto, o in parte in legno e in graniglia; gli impianti risultano inadeguati e fuori norma. Il sottotetto è realizzato con i materiali e le tecnologie più tradizionali: pilastri e setti murari in mattoni a vista, copertura a tre ordini di travi in legno con soprastanti tavelle in cotto e porte ad arco a tutto sesto.

Redatto da Arch. Andrea Alberti
Soprintendenza per i Beni Architettonici e
per il Paesaggio di Ravenna

Responsabile dell'istruttoria
Arch. Paola Zigarella

Direzione Regionale per i Beni Culturali e
Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Paola Zigarella

VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott.ssa Maddalena RAGNI)

M. Ragni





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

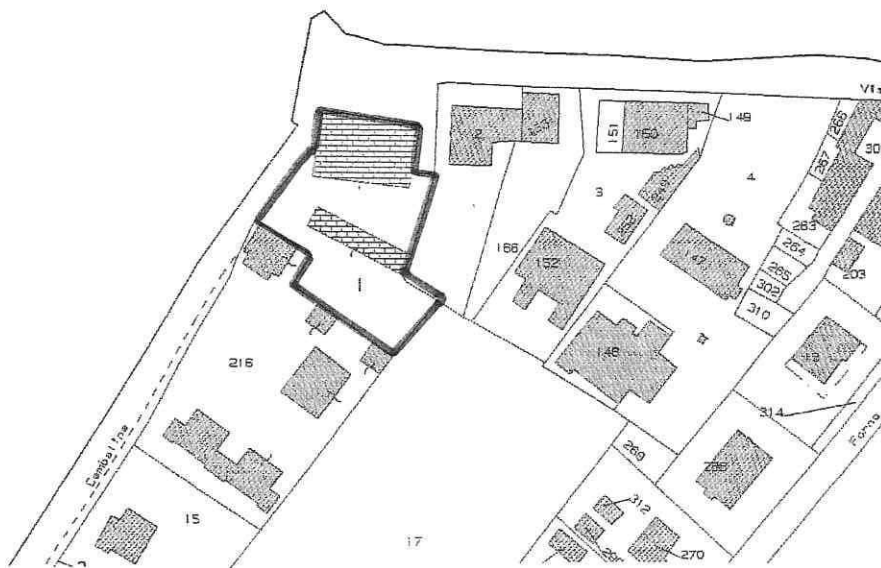
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Palazzone di Marrara
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	FERRARA
Comune	FERRARA
Località	MARRARA
Cap	44040
Nome strada	P.zza A. Boari
Numero civico	10-12-16-18-22
Catasto	Fg. 369 p.lla 1

Planimetria Catastale



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE
(Dott.ssa Maddalena RAGNI)

Magg

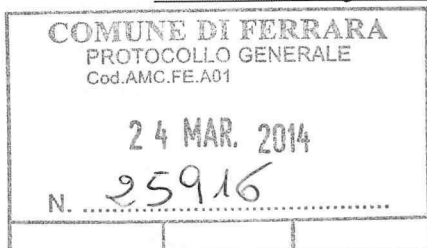


**Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo**

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI
dell'EMILIA-ROMAGNA
Strada Maggiore, 80 - 40125 BOLOGNA
Tel. 051 4298211 - Fax 051 4298277
E-mail: dr-ero@beniculturali.it
mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it
www.emiliaromagna.beniculturali.it

RACCOMANDATA
A.R. Al Comune di Ferrara
Via G. Marconi, 39
44122 Ferrara

RACCOMANDATA Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e Paesaggistici per la
province di Ravenna, Ferrara, Forlì-
Cesena e Rimini
Via San Vitale 17
48121 Ravenna



Prot. N. 3688

Class. 34.25.03/21.58

Allegati: nr. 1
provvedimento

**OGGETTO: FERRARA - "Pertinenze del Palazzone di Marrara" in Piazza Boari - Via della
Cembalina - N.C.E.U. Foglio 369, Particella 1, Sub. 18,19 e 22. Tutelato con D.D.R. del 23/10/2006.
Proprietà: Comune di Ferrara**

**Autorizzazione alla alienazione del 04/03/2014 emessa ai sensi dell'art. 55. del Decreto Legislativo
42/2004 e s.m.i..**

**Notifica alla proprietà e richiesta alla Soprintendenza di trascrizione dell' autorizzazione ai sensi del
Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i..**

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., un
esemplare del provvedimento in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

La presente viene notificata anche al Comune di Ferrara ove è ubicato l'immobile interessato.

Si invia, inoltre, alla Soprintendenza in indirizzo un originale del provvedimento in oggetto affinché
possa provvedere, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., alla trascrizione del provvedimento
presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Sarà cura della suddetta Soprintendenza trasmettere una copia della nota di trascrizione a questo
Ufficio e vigilare sul rispetto dell'applicazione delle prescrizioni contenute nel provvedimento.

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

Antonio Zunno / GG
funzionario architetto



MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"* e s.m.i.;
VISTO il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;
VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"* e s.m.i.;
VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 e s.m.i. recante *"Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296."* ed in particolare, l'art. 17, comma 3, lett. h);
VISTO il Decreto del Direttore Regionale del 23/10/2006 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, dell'immobile denominato *"Palazzone di Marrara"*, sito in piazza Boari 10, 12, 16, 18, 22, comune di Ferrara, provincia di Ferrara, distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio 369, particella 1;
ESAMINATA la richiesta di autorizzazione all'alienazione relativa all'immobile denominato **"Pertinenze del Palazzone di Marrara"** individuato in Catasto al N.C.E.U. al foglio 369, particella 1, subalterni 18, 19 e 22, richiesta avanzata dal Comune di Ferrara con sede in piazza del Municipio 2, comune di Ferrara, provincia di Ferrara;
VISTO che attualmente l'immobile è in disuso;
VISTO il programma presentato dal Comune di Ferrara relativo alle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;
VISTI gli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene;
CONSIDERATA la congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta presentata dal Comune di Ferrara;
VISTA la destinazione d'uso prevista ad abitativo, attività terziarie ad a verde, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;
VISTE le precedenti ed attuali modalità di fruizione dell'immobile;
VISTA la nota del 17/06/2011 prot. n. 7420 con la quale la Regione Emilia Romagna e, per suo tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati sono stati informati ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
CONSIDERATO che dall'alienazione non deriva danno alla conservazione e alla pubblica fruizione;

A U T O R I Z Z A

ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'alienazione dell'immobile denominato **"Pertinenze del Palazzone di Marrara"**, sito in piazza Boari – via della Cembalina, comune di Ferrara, provincia di Ferrara, loc. Marrara, segnato in Catasto al N.C.E.U. al foglio 369, particella 1, subalterni 18, 19 e 22, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 55-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione e che, di tale atto,





MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s. m. i.
2. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati ed al Comune dove il bene è ubicato.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta della competente Soprintendenza, presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio secondo le modalità di cui al Decreto Legislativo n. 104 del 2 luglio 2010 e s.m.i., ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, li 04/03/2014



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco


Antonio Zunno/GG
Funzionario Architetto



MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

Planimetria Allegata 1/2

Identificazione del Bene

Denominato

Pertinenze del Palazzone di Marrara

provincia di

Ferrara

comune di

Ferrara

località

Marrara

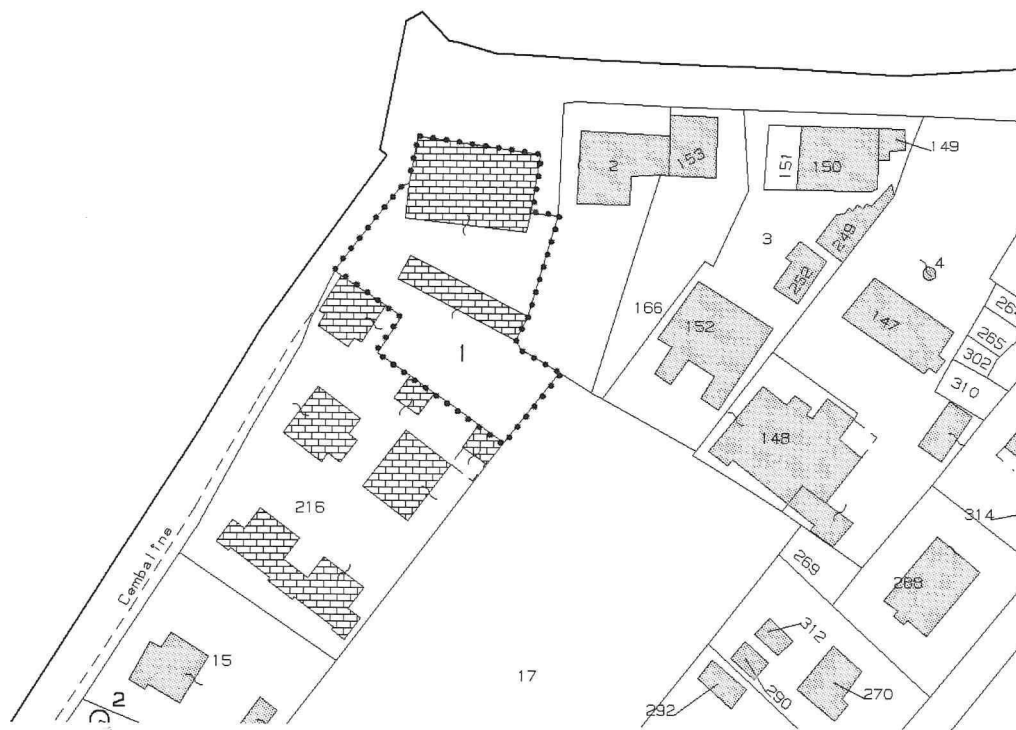
sito in

Piazza Boari – Via della Cembalina

distinto in Catasto al N.C.E.U

Foglio 369, particella 1, sub. 18, 19 e 22

Planimetria complessiva dell'area tutelata




Antonio Zunno/GG
Funzionario Architetto



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



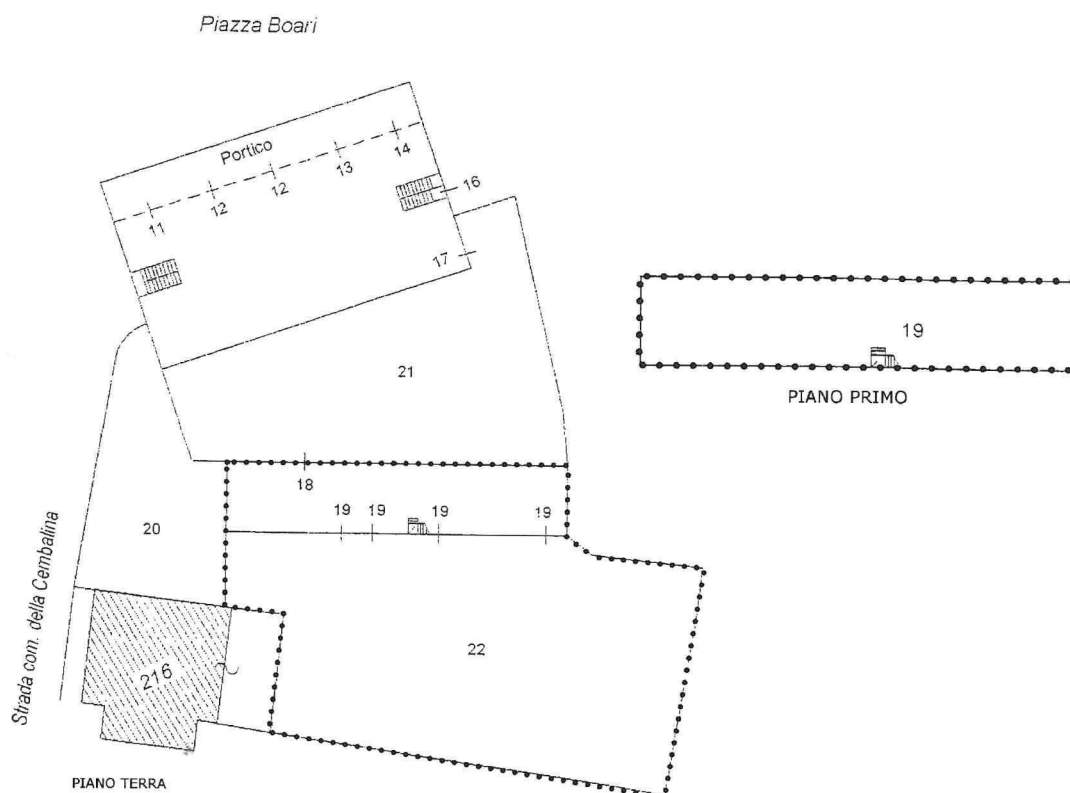
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna

Planimetria Allegata 2/2

Identificazione del Bene

Denominato	Pertinenze del Palazzone di Marrara
provincia di	Ferrara
comune di	Ferrara
località	Marrara
sito in	Piazza Boari – via della Cembalina
distinto in Catasto al N.C.E.U	Foglio 369, particella 1, sub. 18, 19 e 22

Estratto di mappa catastale: Foglio 369, particella 1, sub. 18, 19 e 22



Antonio Zunno/GG
Funzionario Architetto

VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

1. DATI DELL'IMMOBILE

Comune: FERRARA

Indirizzo: Via della Cembalina n.13

Piano - Interno: T,1--

Coordinate Gis: LAT: 44.7231 LON: 11.6857

Proprietario: Vedi Sezione 11

Destinazione d'uso: E1 (1) - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

Cod. Comune	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Identificazione
D548	/	369	1	19	

2. DATI GENERALI

Oggetto dell'attestato: Unità immobiliare

N. unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Finalità dell' APE: Passaggio di proprietà o compravendita

Zona climatica: E

Anno di costruzione (presunto): 1940

Foto dell'edificio



3. SERVIZI ENERGETICI PRESENTI



Climatizzazione invernale virtuale



Climatizzazione estiva non presente



Produzione acqua calda sanitaria virtuale



Ventilazione meccanica non presente



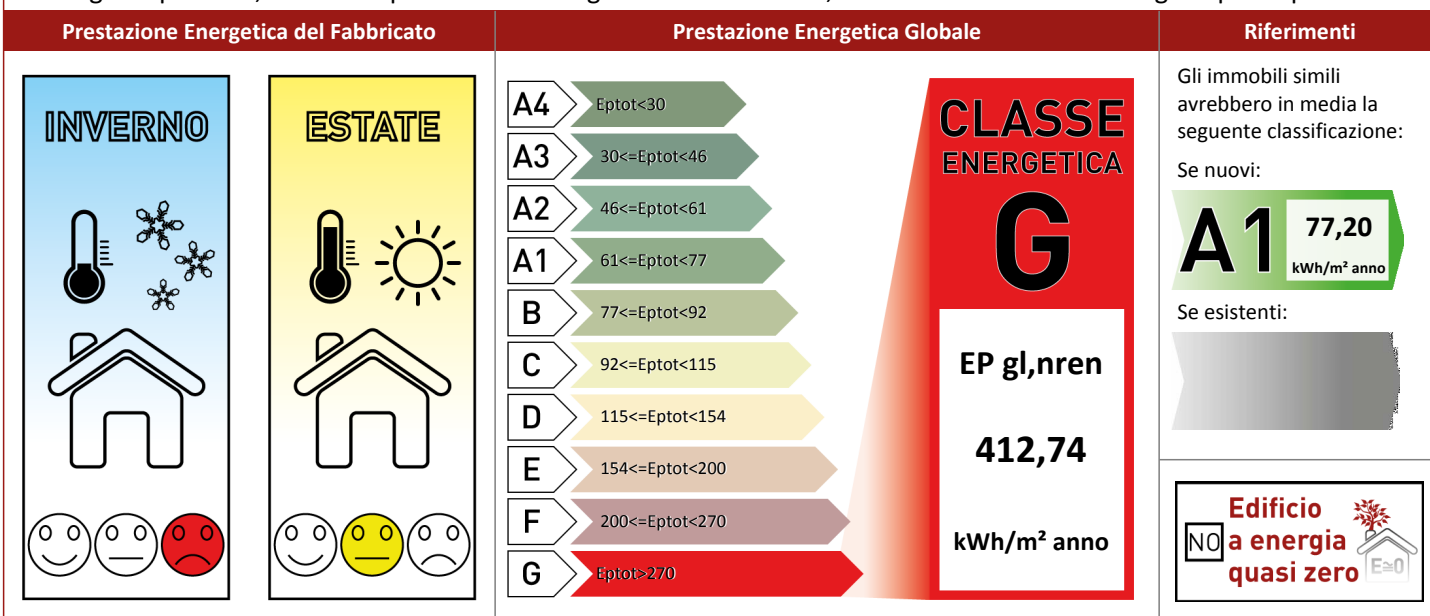
Illuminazione artificiale non presente



Trasporto di persone o cose non presente

4. PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

05055 ARCH. FABBRI STEFANO

Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

05055 ARCH. FABBRI STEFANO

Timbro e Firma

5. IMPIANTI PRESENTI

CLIMATIZZAZIONE INVERNALE H (Virtuale)		Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
		IMPIANTO STANDARD	2018		12,00	73.28%	0,00 [kWh/m ² /anno]	386,52 [kWh/m ² /anno]
		Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	5751,56 [Smc/ anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	11413,99
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA W (Virtuale)		Descrizione	Anno di installazione	Codice Catasto Regionale	Potenza Nominale [kW]	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
		IMPIANTO STANDARD	2018		1,00	56.66%	0,00 [kWh/m ² /anno]	26,22 [kWh/m ² /anno]
		Vettore Energetico Utilizzato	Gas naturale		Quantità annua consumata in uso standard	390,17 [Smc/ anno]	Emissioni di CO ₂ [kg/anno]	774,29

6. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE AI SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	Superficie disperdente [m ²]	Rapporto S/V	EP _{Hnd} [kWh/m ² /anno]
Climatizzazione invernale virtuale	463,88	147,65	401,97	0,87	283,26
	Volume lordo [m ³]	Superficie utile [m ²]	A _{sol,est} [m ²]	A _{sol,est} / A _{sup}	Y _{IE} [W/m ² k]
Climatizzazione estiva	0,00	0	2,66	0,018	1,3496

7. INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALI ED EMISSIONI

Indice della prestazione energetica non rinnovabile	Indice della prestazione energetica rinnovabile	Emissioni di CO ₂
EP _{gl,nren} kWh/m ² anno	EP _{gl,ren} kWh/m ² anno	kg/m ² anno
412,74	0,00	82,54

8. RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	Tipo di intervento e descrizione	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo del ritorno dell'investimento (anni)	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con l'intervento (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento	Indice EP _{gl,nren} raggiungibile con tutti gli interventi (kWh/m ² anno)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento
REN 1	Fabbricato - Involucro opaco - Intervento su componenti opachi	SI	4,5	120,52	D	101,82	C
REN 2	Fabbricato - Involucro trasparente - Intervento su infissi	NO	7,0	384,69	G		

9. ENERGIA ESPORTATA

0,00 kWh/anno VETTORE ENERGETICO: Energia elettrica

SOGGETTO CERTIFICATORE

05055 ARCH. FABBRI STEFANO

Timbro e Firma

10. DATI DI BASE E DETERMINAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**Metodologia di calcolo utilizzata:** Procedura e metodi di calcolo da rilievo sull'edificio (all. A-3 punto 3.2, 4.2)**Origine dei dati:** Rilievo in sito**Software di calcolo utilizzato:** Blumatica Energy**11. PROPRIETARI**

COMUNE DI FERRARA Ente Pubblico P.Iva: 00297110389

12. SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

NO

☒☐

in data: 01/03/2018

13. SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

NO

☒☐

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

SI

NO

☐☒**SOGGETTO CERTIFICATORE**

05055 ARCH. FABBRI STEFANO

Timbro e Firma

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il codice univoco di identificazione riportato sul presente Attestato di Prestazione Energetica ne conferma l'avvenuta registrazione per via telematica nel sistema SACE, anche ai fini della sua effettiva validità. La registrazione avviene mediante apposizione di firma digitale del documento formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'articolo 71 del D.Lgs. 7 Marzo 2005, n. 82-CAD, che garantiscono l'identificabilità dell'autore e l'integrità del documento stesso. Esso è trasmesso alla Regione Emilia-Romagna in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Dicembre 2000, n. 445. Con la sottoscrizione del presente Attestato e la relativa registrazione nel sistema SACE il Soggetto Certificatore assume la responsabilità di legge per quanto concerne:

- la conformità del presente Attestato alle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici,
- la asseverazione dei dati riportati del presente Attestato,
- il rispetto delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio,

ferme restando le responsabilità in capo al tecnico o ai tecnici abilitati ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett b) del DPR 75/2013, preposti alla determinazione della prestazione energetica e indicati nell'attestato.

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

SEZIONI 1 E 2

Contengono informazioni generali circa l'immobile e la proprietà: nel caso di APE relativo ad immobili con diversi proprietari o diversi riferimenti catastali, questi vengono elencati rispettivamente nelle successive sezioni 10 e 12. Tra le informazioni generali è riportata la motivazione (finalità) alla base della redazione dell'APE: nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

SEZIONE 3

Riporta i servizi energetici presenti nell'edificio, in relazione ai quali sono state determinate le sue prestazioni energetiche. I servizi presenti sono evidenziati in nero, quelli non presenti sono in grigio chiaro

SEZIONE 4

Riporta le principali caratteristiche prestazionali dell'edificio, tra cui:

- il valore dell'indice di prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}, ovvero il fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti) e la relativa classe di prestazione dell'edificio (rapportata ad una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente))
- la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice fornisce un'indicazione della capacità dell'involucro edilizio di isolare termicamente, d'estate e d'inverno, gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. I valori di riferimento per la effettuazione di tale valutazione sono indicati alla successiva sezione 6; i valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3, mentre la scala di valutazione qualitativa utilizzata si basa sul seguente criterio grafico:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

- la classificazione dell'edificio come "Edificio a energia quasi zero", ovvero edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni sono riportati nella DGR 1275/2015 allegato A-3. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria
- riferimenti: viene riportato il raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SEZIONE 5

Riporta le prestazioni energetiche degli impianti che forniscono i servizi energetici di cui alla sezione 3: in particolare, per ciascun impianto vengono indicati gli specifici indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, le emissioni di CO₂ e i consumi stimati per ogni fonte o vettore energetico impiegato.

SEZIONE 6

Riporta le principali caratteristiche dell'involucro edilizio, in base alle quali viene effettuata la valutazione qualitativa della prestazione energetica del fabbricato relativa al fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti, di cui alla sezione 4.

SEZIONE 7

Riporta l'indice globale di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione, e l'indice di emissione di CO₂.

SEZIONE 8

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

SEZIONE 9

Riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

SEZIONE 10

Fornisce indicazioni sulle metodologie e sui dati di base utilizzati per il calcolo della prestazione energetica dell'edificio.

Pagamento del contributo di cui alla L.R. 26/2004 articolo 25-ter comma 7 effettuato con identificativo:

C81927B1-C302-4DBD-BD06-B4B9763EF3E9

SOGGETTO CERTIFICATORE

05055 ARCH. FABBRI STEFANO

Timbro e Firma



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI

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

**Immobile denominato Bassocomodi del
Palazzone di Marrara**

Via della Cembalina, 9, 13, 15
Marrara di FERRARA

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE
(sopralluogo esterno del 29 Gennaio 2014):**



Planimetria Fonte: Citytrek - Stralcio estratto di mappa catastale su aerofotogrammetria AGEA



Foto 01 - vista esterno



Foto 02 – vista esterno



Foto 03 – vista esterno



Foto 04 – vista esterno



Foto 05 - vista esterno



Foto 06 – vista esterno



Foto 07 - vista esterno



Foto 08 - vista esterno



Foto 09 - vista esterno



Foto 10 - vista esterno



Foto 11 - vista esterno



Foto 12 - vista esterno



Foto 13 - vista esterno



Foto 14 - vista esterno



Foto 15 - vista esterno



Foto 16 - vista esterno



Foto 17 - vista esterno



Foto 18 - vista esterno