

REPUBBLICA ITALIANA



**Regione Emilia-Romagna**

**BOLLETTINO UFFICIALE**

---

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

---

**Parte seconda - N. 269**

---

**Anno 52**

**6 dicembre 2021**

**N. 345**

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 NOVEMBRE 2021, N. 2010

**Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna**

## REGIONE EMILIA-ROMAGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 NOVEMBRE 2021, N. 2010

**Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna**

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Premesso:

- che con Legge 6 agosto 2008 n. 133 è stato convertito in Legge con modificazioni il Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" successivamente integrato dall'art. 33 comma 6, D.L. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011;

- che la Legge sopracitata all'art. 58 ha disposto una operazione di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri enti locali;

- che in particolare l'art. 58, recante "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed altri Enti locali" prevede al comma 1 che ciascun Ente con delibera dell'organo di governo individui, redigendo un apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo così il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

Dato atto:

- che il Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e

Sicurezza alla luce di quanto sopra esposto, ha predisposto il documento allegato A) alla presente deliberazione, recante "Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna", nell'ambito del quale sono stati individuati tutti i beni immobili di proprietà della Regione Emilia-Romagna attualmente insuscettibili di utilizzazione per propri fini istituzionali e pertanto non strategici, in tale documento i beni sono suddivisi in tre sezioni rispettivamente denominate:

1. Beni da alienare

1.1 FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI

1.2 FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI

1.3 TERRENI

1.4 RELITTI E ALTRI BENI

2. Beni da valorizzare

3. Beni F.E.R.

- che l'identificazione dei beni immobili inclusi nell'allegato A) dal Servizio Approvvigionamenti, patrimonio, logistica e sicurezza ha tenuto conto, altresì, di quanto stabilito con propria deliberazione n. 252 del 8 febbraio 2010 e n. 1368 del 30 settembre 2013, nonché sulla base dei dati presenti nell'inventario dei beni immobili regionali di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. n. 10/2000 e successive modificazioni e integrazioni;

- che nella predisposizione del documento meglio descritto al punto precedente, il Servizio Approvvigionamenti, patrimonio, logistica e sicurezza ha tenuto conto delle osservazioni, già avanzate nella redazione dei precedenti Piani, del Servizio programmazione e sviluppo locale integrato già Servizio Territorio Rurale ed Attività Faunistico Venatorie della Direzione Generale

Agricoltura, Caccia e Pesca e del Servizio aree protette, foreste e sviluppo della montagna già Servizio Parchi e Risorse Forestali;

Ritenuto di voler procedere all'approvazione del "Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna", che ai sensi di quanto disposto dalla L.6 agosto 2008 n. 133 e s.m.i., dell'adozione del presente provvedimento sarà data comunicazione al Servizio Bilancio e Finanze ai fini degli adempimenti connessi in materia in occasione del Bilancio di Previsione 2022 e pluriennale 2022 - 2024;

Dato atto altresì che ai sensi dell'art. 1, commi 5 bis e 5 ter, della Legge Regionale 25 febbraio 2000 e ss.mm.ii., è stata data informazione del Piano ed è stato acquisito il parere in relazione alla integrazione degli indirizzi per la gestione del patrimonio regionale, oggetto del presente provvedimento, in data 26 novembre 2021 alla competente Commissione Consiliare I Bilancio Affari Generali e Istituzionali;

Viste:

- la Legge n. 133/2008 e s.m.i.;

- la Legge Regionale n. 10/2000 e ss.mm.ii.;

- la L.R. 26 novembre 2001, n. 43 recante "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e ss.mm.ii.;

- il decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 1551 del 30/7/2004 e s.m.i., avente ad oggetto "Valorizzazione patrimoniale. Indirizzi";

- n. 2416 del 29/12/2008 ad oggetto "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007" e ss.mm.ii.;

- n. 468 del 10/4/2017 ad oggetto "Il Sistema dei controlli interni della Regione Emilia-Romagna";

- n. 2013 del 28/12/2020 ad oggetto "Indirizzi organizzativi per il consolidamento e il potenziamento delle capacità amministrative dell'ente per il conseguimento degli obiettivi del programma di mandato, per fare fronte alla programmazione comunitaria 2021/2027 e primo adeguamento delle strutture regionali conseguenti alla soppressione dell'IBACN";

- n. 2018 del 28/12/2020 "Affidamento degli incarichi di Direttore Generale della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 43/2001 e ss.mm.ii.";

- n. 111 del 28/1/2021 recante "Approvazione del piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2021-2023";

- n. 771 del 24/5/2021 recante "Rafforzamento delle capacità amministrative dell'ente. Secondo adeguamento degli assetti organizzativi e linee di indirizzo 2021";

Richiamate, inoltre:

- le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017 e PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni predisposte in attuazione della propria deliberazione n. 468/2017;

- la determinazione n. 10222 del 28/5/2021 ad oggetto "Conferimento incarichi dirigenziali e riallocazione posizioni organizzative nell'ambito della Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazioni e Istituzioni";

Dato atto che la Responsabile del Procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazioni di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto che il presente provvedimento è assunto d'intesa con la Direzione Generale Cura del territorio e dell'ambiente e l'Assessore alla mobilità e trasporti, infrastrutture, turismo, commercio Andrea Corsini;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore al bilancio, personale, patrimonio, riordino istituzionale Paolo Calvano;

A voti unanimi e palesi

delibera

sulla base di quanto esplicitato in premessa al presente provvedimento e che qui si intende integralmente riportato:

1) di prendere atto e approvare il documento avente ad oggetto "Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna", allegato A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, a sua volta contenente l'allegato - LE SCHEDE DEI BENI IMMOBILI suddiviso in:

1. Beni da alienare

1.1 FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI

1.2 FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI

1.3 TERRENI

1.4 RELITTI E ALTRI BENI

2. Beni da valorizzare

3. Beni F.E.R.

2) di dare atto che ai sensi dell'art. 58, comma 3 della L. n. 133/2008 e s.m. la pubblicazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione allegato A) di cui al punto 1) che precede secondo le modalità indicate al punto 6) che segue, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producendo gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto, e che ai sensi dell'art. 58, comma 4, della L. n. 133/2008 e s.m.i. gli uffici competenti, se necessario, provvederanno alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;

3) di dare atto che ai sensi dell'art. 58, comma 5, della L. n. 133/2008 e s.m.i., contro l'iscrizione dei beni negli elenchi del Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna allegato A) al presente provvedimento, è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

4) di dare atto che, ai sensi di quanto disposto dalla L. 6 agosto 2008 n. 133 e s.m.i., dell'adozione del presente provvedimento sarà data comunicazione al Servizio Bilancio e Finanze ai fini degli adempimenti connessi in materia in occasione del Bilancio di Previsione 2022 e pluriennale 2022-2024;

5) di dare atto nell'attuazione del Piano oggetto della presente deliberazione si osservano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

6) di dare atto che in attuazione dell'art. 58, comma 3 della L. n. 133/2008 il presente provvedimento e il Piano di Alienazione e Valorizzazione sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico;

7) di dare atto, infine, che per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative e amministrative richiamate in parte narrativa.



Giunta Regionale  
Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni  
**Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza**

## **ALLEGATO A**

PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA  
REGIONE EMILIA-ROMAGNA



Regione Emilia-Romagna



PAVER

**PAV**

# Piano di Alienazione e Valorizzazione

del patrimonio non strategico  
della Regione Emilia-Romagna

**Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.**

**INDICE**

<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>2</b>
<b>Parte I – Il Quadro Conoscitivo</b> .....	<b>4</b>
<b>1 - La Consistenza Patrimoniale</b> .....	<b>4</b>
<b>2 - Il quadro normativo</b> .....	<b>21</b>
<b>3 - Lo stato dell'arte</b> .....	<b>22</b>
B - VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO.....	30
<b>PARTE II – La fase di formazione del PAV</b> .....	<b>37</b>
<b>1 - Il sistema di conoscenza e di analisi</b> .....	<b>37</b>
<b>2 - L'individuazione della strategia</b> .....	<b>41</b>
A - IL PROCESSO DI VENDITA .....	51
B - GLI STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE.....	55
<b>Parte III – L'Attuazione del Piano</b> .....	<b>61</b>
<b>1 - L'iter di adozione della proposta e approvazione del piano</b> .....	<b>61</b>
<b>2 - L'attuazione del piano</b> .....	<b>61</b>
A - ALIENAZIONE .....	62
B -VALORIZZAZIONE E AVVIO DI PROCESSI INNOVATIVI.....	66
<b>3 - Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento</b> .....	<b>69</b>
<b>Parte IV – Il Monitoraggio e gli indicatori</b> .....	<b>70</b>

**ALLEGATI - LE SCHEDE DEGLI IMMOBILI****Quadro d'unione****1. Beni da alienare**

- 1.1 FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI
- 1.2 FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI
- 1.3 TERRENI
- 1.4 RELITTI E ALTRI BENI

**2. Beni da valorizzare****3. Beni F.E.R.**

## INTRODUZIONE

### **Il Piano di Alienazione e Valorizzazione (PAV) come strumento strategico di gestione del patrimonio immobiliare pubblico**

La Regione Emilia-Romagna dispone di un proprio demanio e di un proprio patrimonio, I **beni patrimoniali** si suddividono in **disponibili**, aventi destinazioni d'uso varie e con la possibilità di essere dati a terzi in locazione o comodato, ed **indisponibili**, destinati principalmente a finalità pubbliche.

Per gestire i beni patrimoniali e contemporaneamente acquisire risorse finanziarie a sostegno di politiche strategiche regionali, contenere la spesa pubblica e ottimizzare le risorse disponibili, la Regione si avvale di due strumenti fondamentali: Il Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio non strategico per fini istituzionali e il Piano di Razionalizzazione nell'uso degli Spazi, entrambi gestiti dal Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza.

L'**attività di alienazione e valorizzazione** del patrimonio regionale, oggetto del presente documento, consiste nell'assicurare e garantire da un lato l'**alienazione dei beni patrimoniali** non utili per i fini istituzionali della Regione, e quindi non strategici, e dall'altro nel **trasferimento in gestione**, in attuazione della normativa vigente, ad enti locali, soggetti pubblici, società a prevalente capitale pubblico dei beni immobili funzionali e strumentali al proseguimento di finalità di interesse collettivo e a sostegno di politiche e strategie di interesse regionale.

Quanto già posto in essere ha consentito di raggiungere negli anni risultati soddisfacenti; tuttavia, numerosi beni inutilizzati rimangono ad oggi a carico della proprietà regionale, la quale necessita di avviare urgentemente una fase di **ricognizione critica** volta ad individuare le motivazioni delle situazioni di stallo e le modalità del superamento delle stesse.

L'aggiornamento annuale del PAV – l'ultimo in vigore approvato con delibera 1816 del 07/12/2020 – appare il momento propizio per innescare un processo di innovazione che si sostanzia realmente in un **PAV** capace di diventare **strumento strategico per la gestione del proprio patrimonio immobiliare**.

Di fatto, lo sforzo maggiore viene rivolto a quei beni individuati come da recuperare nell'ambito di un **processo di valorizzazione** volto non solo **all'abbattimento della spesa pubblica e alla valorizzazione della redditività degli asset**, ma anche allo **sviluppo economico, sociale e culturale dei territori**.

Questo approccio mette l'idea di città e di territorio a monte di qualsiasi azione di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e **lo coniuga alla riqualificazione dei tessuti urbani e del territorio** e conseguentemente **alla riduzione del consumo di suolo**, in linea con quelli che sono i principi fondamentali della disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

Un approccio strategico di ampio respiro, nel quale viene messa a sistema una **metodologia** per la revisione e l'approfondimento della **conoscenza**, dell'**analisi** e della **valutazione** del patrimonio e contemporaneamente iniziano ad essere delineate le **azioni** concrete volte al raggiungimento degli obiettivi prefissati. Tra queste ultime si intende dare spazio a pratiche più innovative per la Regione, quali ad esempio:

- i **concorsi di idee e di progettazione** come strumento principale attraverso cui promuovere un dibattito democratico e di qualità intorno ai temi della rigenerazione urbana, per rispondere alle sfide che la contemporaneità ci sottopone in termini di miglioramento della qualità degli spazi e quindi anche della vita delle persone;

- gli **usi temporanei** (in attuazione dell'art. 16 della LR n. 24/2017 che li promuove "allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali") come innesco della rigenerazione urbana attraverso il dialogo tra differenti attori e interessi in causa;
- i **processi partecipativi** mediante i quali orientare l'attività di un territorio al raggiungimento dei bisogni e delle necessità di chi lo vive (approccio bottom-up), per raggiungere il benessere sociale e familiare oltre che quello economico e finanziario;
- il rilancio degli strumenti del **partenariato pubblico privato** all'interno di una buona governance attuata con processi di democrazia attiva e basata sul coinvolgimento e la responsabilizzazione, secondo principi mutuati dalla nuova cultura imprenditoriale;
- l'applicazione del rinnovato art. 8 della L.R. 10/2000 che prevede il **concorso finanziario della Regione**, insieme agli enti gestori, **negli investimenti** propedeutici all'utilizzo del bene. In questo modo la Regione intende affiancare e supportare finanziariamente l'ente locale che, attraverso la gestione di immobili di proprietà regionale, promuove iniziative di interesse pubblico come centri culturali e sportivi, spazi per lo studio, spazi per il co-working, mercati rionali, ecc.

## PARTE I – IL QUADRO CONOSCITIVO

### **1 - La Consistenza Patrimoniale**

**SAP patrimonio** è il sistema informativo - informatico mediante il quale viene gestita l'intera consistenza patrimoniale regionale, esso contiene l'inventario degli immobili di proprietà della Regione Emilia-Romagna.

Nello specifico ad ogni immobile sono associate le relative anagrafiche composte da varie schede che contengono tutti gli elementi necessari a descrivere ed identificare il bene in maniera univoca:

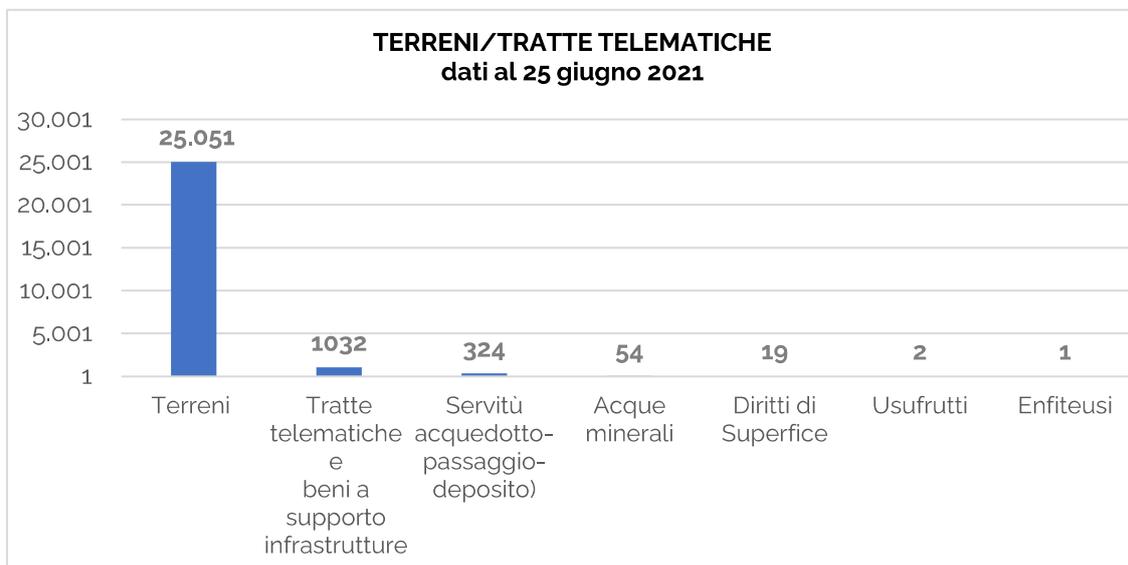
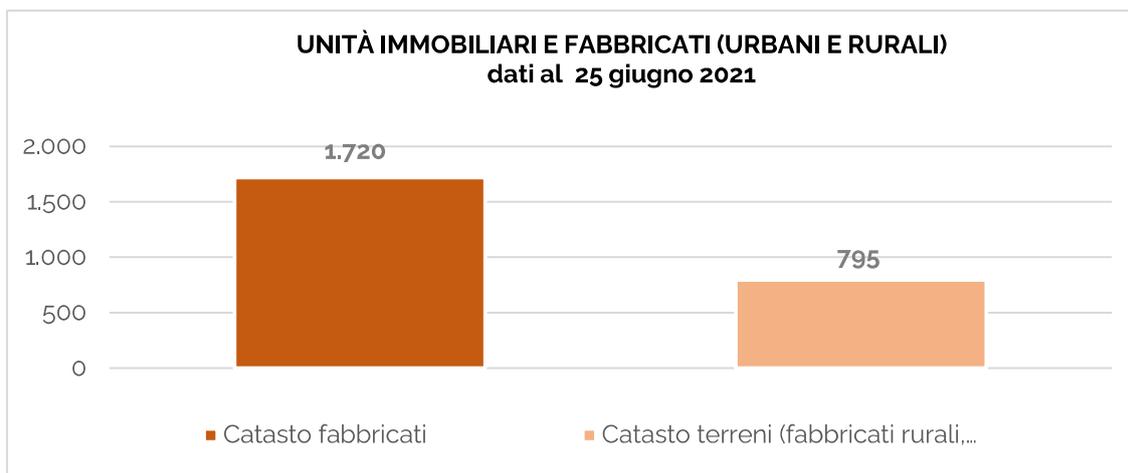
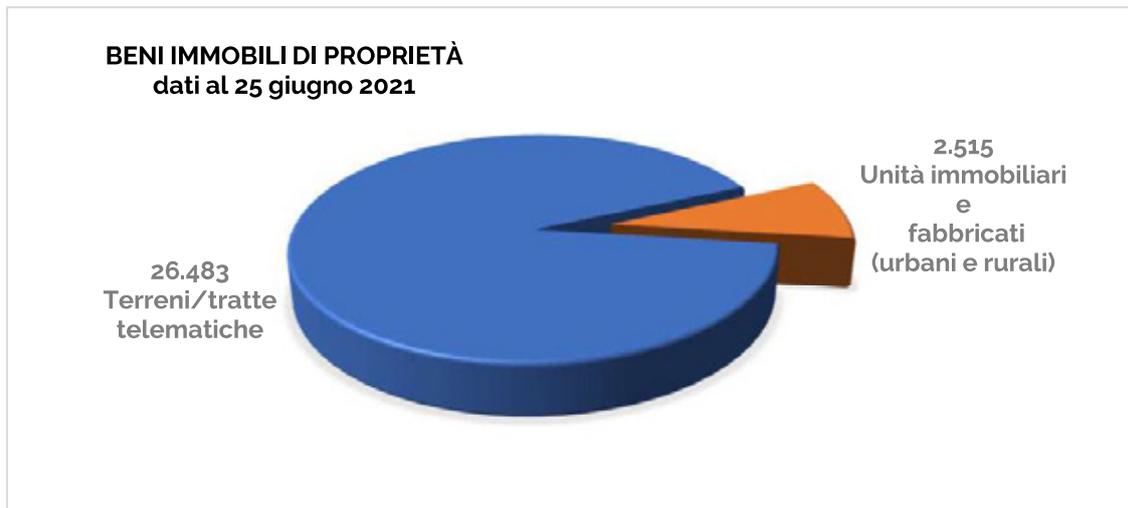
- L'ubicazione
- Gli estremi catastali (Foglio, Particella, Sub);
- La categoria catastale e la destinazione d'uso;
- L'Unità economica;
- Il valore inventariale;
- La condizione giuridica;
- Il tipo di utilizzo.

È possibile quindi catalogare i beni presenti nel patrimonio secondo varie categorie a seconda delle esigenze dell'Ente, parte delle suddette informazioni sono state utilizzate per comporre le schede descrittive dei beni immobili allegate.

Premesso che:

- il **Subalterno** per il Catasto dei Fabbricati, dove presente, identifica la **singola unità immobiliare U.I.** esistente su una particella. L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale. Generalmente, nell'ipotesi di un intero fabbricato, ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente. Il dato, qualora esistente, è necessario per l'univoca identificazione della singola unità immobiliare. Per il Catasto dei Terreni, dove presente essenzialmente si riferisce ai fabbricati ex rurali;
- l'**U.E. - Unità Economica** rappresenta un raggruppamento coerente di Unità Immobiliari che hanno lo stesso scopo e/o locazione geografica. Un'unità economica può comprendere diversi edifici e terreni;
- la **categoria catastale** è l'indice ufficiale di riferimento per classificare i beni immobili e determinarne le rendite;
- i **graffati** sono agganciati alla U.E. e all'edificio corrispondente;

Per descrivere **l'intero patrimonio regionale** si è eseguita una prima macro-divisione dei 28.988 beni iscritti a SAP Patrimonio secondo unità immobiliari/fabbricati (sia urbani che rurali) e terreni/ tratte telematiche.

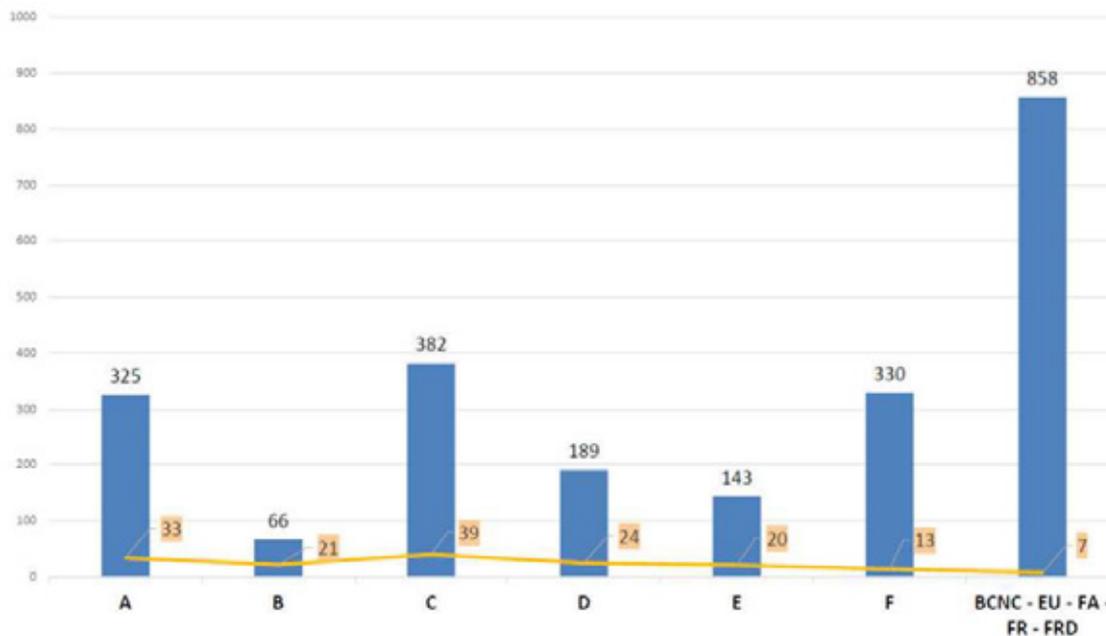


Le 2.515<sup>1</sup> unità immobiliari censite al catasto fabbricati sono state catalogate e sintetizzate secondo categoria catastale:

A = 325 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A/2 _ Abitazione tipo civile n. 16</li> <li>• A/3 _ Abitazione tipo economico n. 117</li> <li>• A/4 _ Abitazione tipo popolare n. 110</li> <li>• A/5 _ Abitazione tipo ultrapopolare n. 12</li> <li>• A/6 _ Abitazione tipo rurale n. 8</li> <li>• A/7 _ Abitazioni in villini n. 1</li> <li>• A/10 _ Uffici e studi privati n. 47</li> <li>• A/11 _ Abitazione e alloggi tipici n. 14</li> </ul>
B = 66 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B/1 _ Collegi e convitti n. 11</li> <li>• B/2 _ Case di cura e ospedali n. 3</li> <li>• B/4 _ Uffici pubblici n. 40</li> <li>• B/5 _ Scuole e laboratori n. 8</li> <li>• B/6 _ Biblioteche e musei n. 1</li> <li>• B/7 _ Cappelle e oratori n.3</li> </ul>
C = 382 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C/1 _ Negozi e botteghe n. 36</li> <li>• C/2 _ Magazzini e locali deposito n. 120</li> <li>• C/3 _ Laboratori n. 8</li> <li>• C/4 _ Locali per esercizi sportivi n. 2</li> <li>• C/6 _ Autorimesse n. 66</li> <li>• C/7 _ tettoie chiuse o aperte n. 150</li> </ul>
D = 189 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D/1 _ Opifici n. 79</li> <li>• D/2 _ Magazzini e locali deposito n. 17</li> <li>• D/3 _ Teatri e cinematografi n. 3</li> <li>• D/6 _ Fabbricati esercizio sportivi n.6</li> <li>• D/7 _ Fabbricati attività industriale n. 33</li> <li>• D/8 _ Fabbricati attività commerciali n. 24</li> <li>• D/10 _ Fabbricati attività agricola n. 27</li> </ul>
E = 143 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E/1 _ Stazioni e servizi trasporti n. 98</li> <li>• E/3 _ Fabbricati speciali esigenze pubbliche n.14</li> <li>• E/7 _ Fabbricati esercizio culti n.2</li> <li>• E/8 _ Fabbricati nei cimiteri n.1</li> <li>• E/9 _ Edifici destinazione particolare n. 28</li> </ul>
F = 330 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• F/1 _ Aree urbane n. 212</li> <li>• F/2 _ Fabbricati collabenti n. 116</li> <li>• F/4 _ Unità in corso di definizione n. 17</li> <li>• F/5 _ Lastricato solare n. 4</li> <li>• F/6 _ in attesa di dichiarazione n.1</li> </ul>
ALTRO = 858 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FRD _ Fabbricati rurali diruti n. 692</li> <li>• FR _ Fabbricati rurali n. 36</li> <li>• FA _ Fabbricato urbano d'accertare n. 10</li> <li>• BCNC _ Bene comune non censibile n. 81</li> <li>• EU _ Ente urbano n.57</li> <li>• Senza categoria n. 5</li> </ul>

<sup>1</sup> La somma delle unità immobiliari espresse in tabella è pari a 2.293, la differenza è data dai graffiati alle U.I. non contemplati nell'estrazione SAP al 25/06/2021.

E messe in relazione all'interesse storico (linea gialla):



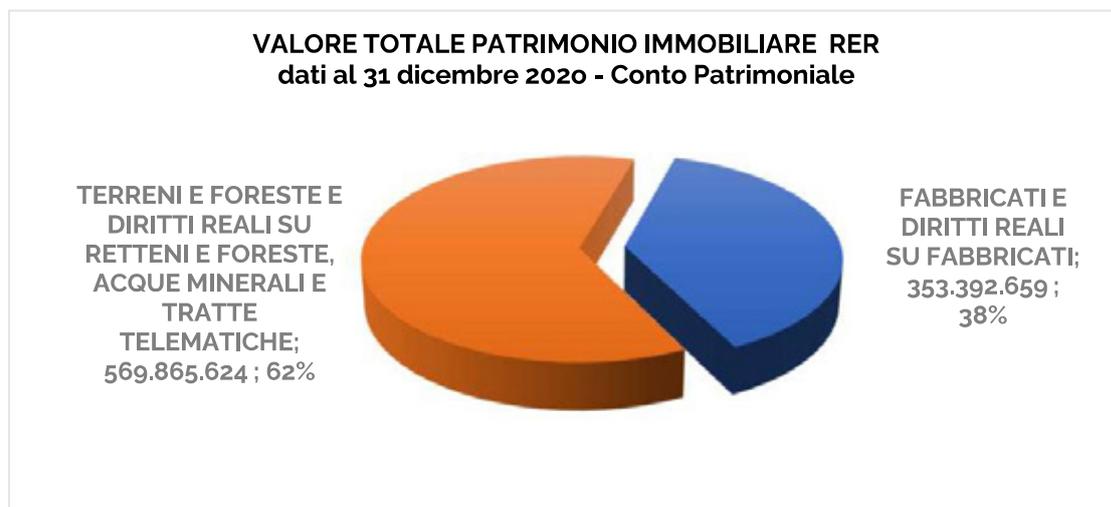
Dalla natura delle unità immobiliari descritta in premessa deriva l'elevato numero dei beni immobili iscritti a SAP Patrimonio qui rappresentati, dato che risulta fuorviante se si considera che, per esempio, un unico potere può essere costituito da più unità immobiliari: i diversi subalterni presenti all'interno del fabbricato oltre alle diverse particelle di terreno.

La gestione di questa elevata quantità di dati, poco agile, è stata quindi semplificata con l'introduzione dell'**Unità Economiche**. Si ribadisce che l'Unità economica rappresenta un raggruppamento coerente di Unità Immobiliari che hanno lo stesso scopo e/o localizzazione geografica. Un'unità economica può comprendere sia diversi edifici e terreni (esempio: U.E. 58: Podere Settefonti, è costituita da 2 terreni e 8 edifici) sia tipologie di beni uniformi distribuite però su tutto il territorio regionale (esempio: U.E. 1: Centri idraulici).

Attualmente a SAP Patrimonio sono iscritte circa 785 U.E. corrispondenti alle 28.988 unità immobiliari fin qui trattate.

Un altro dato fondamentale per la descrizione della consistenza patrimoniale è il **valore inventariale dei beni** appartenenti al patrimonio, questo appare essere il parametro più uniforme a nostra disposizione per "pesare" il patrimonio regionale e restituire una panoramica più veritiera della sua consistenza, che al 31/12/2020 corrispondeva a € 923.258.283.

Si precisa che per valore inventariale si intende la consistenza del Patrimonio al termine dell'anno di esercizio, tenendo conto delle variazioni incrementi / decrementi intervenute nel corso dello stesso anno, rispetto alla consistenza iniziale dei cespiti (vedi Parte II – capitolo 1 - Il sistema di conoscenza e di analisi).



Di seguito viene riportata la sintesi tabellare esplicitiva dei dati estratti dal sistema, aggiornati al 18 ottobre 2021, relativamente ai beni immobili di proprietà che risultano essere suddivisi per ogni provincia e per condizione giuridica:

**DM=beni demaniali** - beni appartenenti allo Stato oppure assoggettati dalla legge al regime proprio del demanio pubblico, come i beni delle Regioni, delle Province, e dei Comuni. Per essere demaniali, i beni devono essere idonei a soddisfare interessi pubblici (sia della collettività, che inerenti all'attività statale). L'art. 828 del c.c. stabilisce che i beni demaniali sono disciplinati da regole particolari, diverse da quelle sancite per la proprietà privata. I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.

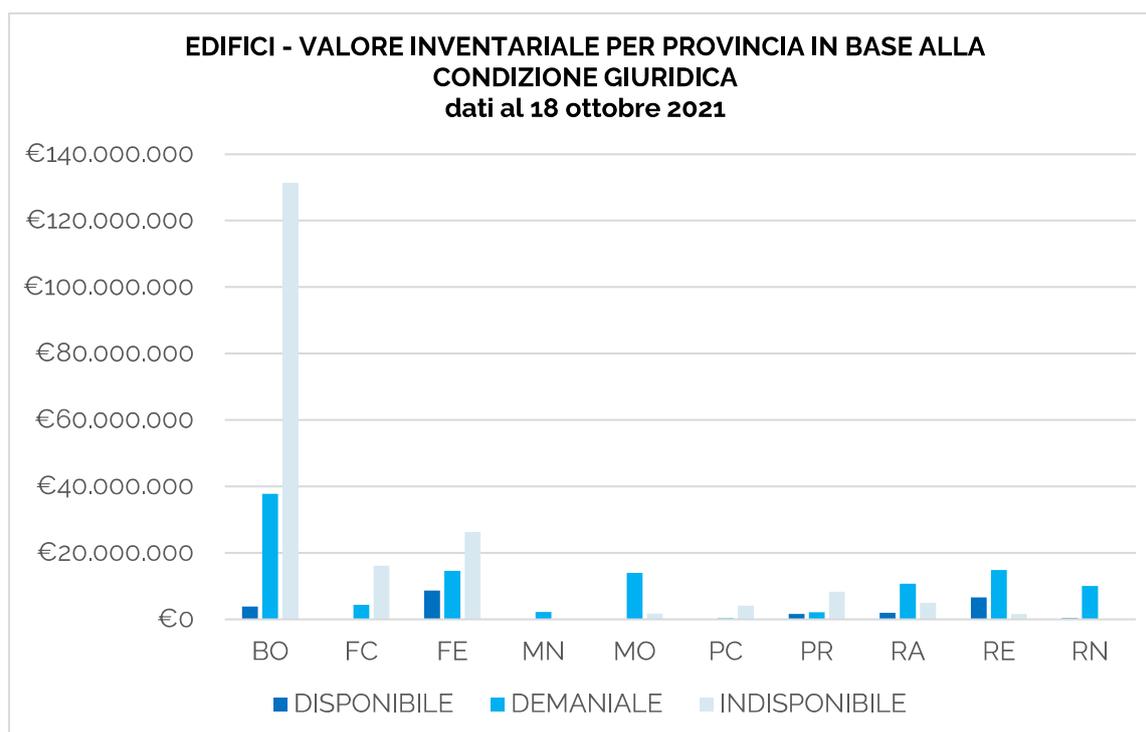
**IN=beni indisponibili** - sono beni pubblici mobili o immobili (a differenza di quelli demaniali che possono essere solo immobili) e possono appartenere a qualsiasi ente pubblico, non solo territoriale. Tra questi abbiamo le foreste, le miniere, le acque minerali e termali, le cave e le torbiere, la fauna selvatica, beni di interesse storico, archeologico, artistico, beni militari non rientranti nel demanio militare, edifici destinati a sede degli uffici pubblici, beni costituenti la dotazione del Presidente della Repubblica, aree espropriate dai Comuni nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare e dei piani per gli insediamenti e i beni di interesse naturalistico e ambientale. Il regime giuridico di questi beni è l'inalienabilità, prevista dall'art.824 in cui viene affermato che i beni patrimoniali indisponibili non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi previsti dalla legge.

**DI=beni disponibili** - sono tutti quei beni diversi da quelli indisponibili e dai beni del demanio. Non sono propriamente beni pubblici ma appartenenti ad enti pubblici e si distinguono dai beni indisponibili per il loro carattere prevalentemente redditizio e per la mancanza di una

destinazione attuale ad un pubblico servizio. Sono praticamente beni privati a tutti gli effetti e sono soggetti alle regole del Codice civile.

#### EDIFICI – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA <sup>2</sup>

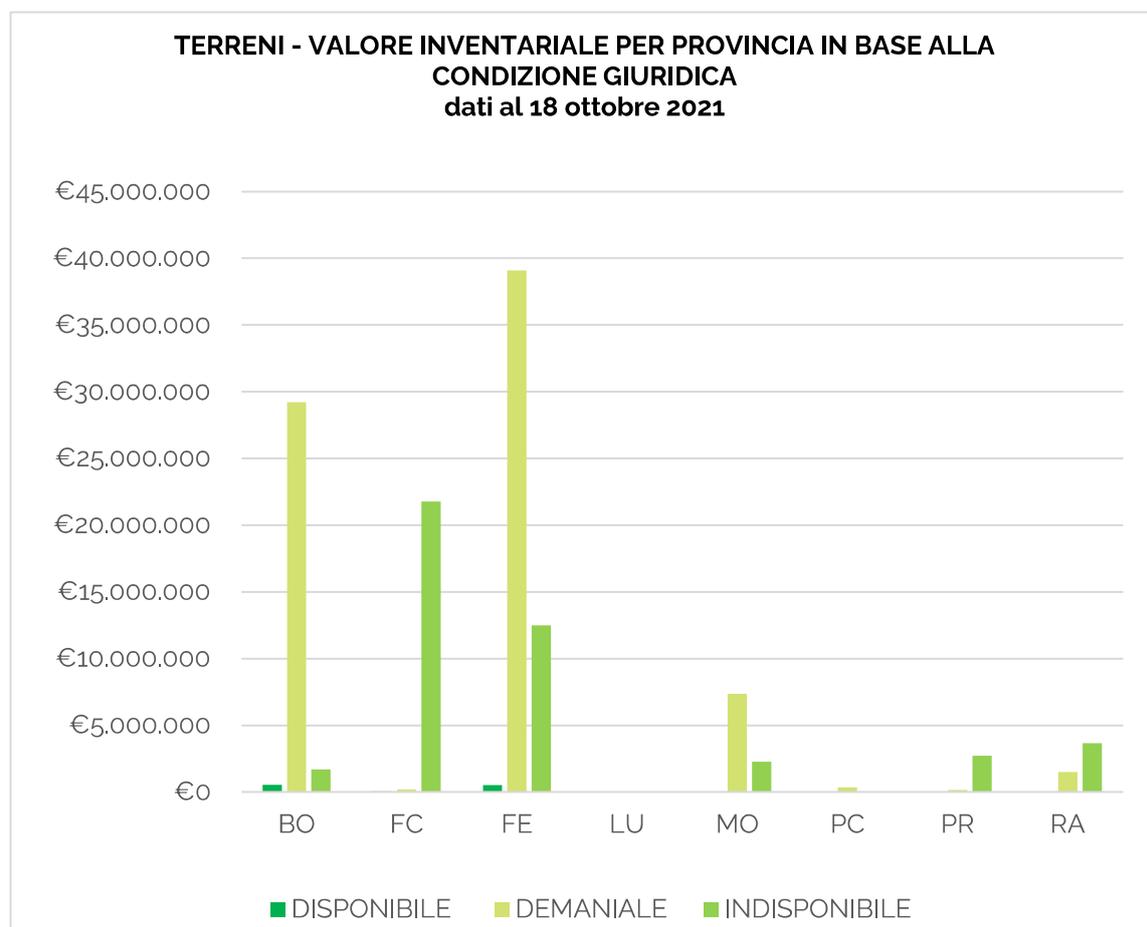
PROVINCIA	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo	%
BO	3.878.458,70 €	37.743.967,19 €	131.359.821,23 €	172.982.247,12 €	52,60%
FC	197.486,19 €	4.335.009,51 €	16.100.007,88 €	20.632.503,58 €	6,27%
FE	8.699.568,30 €	14.571.555,53 €	26.303.149,62 €	49.574.273,45 €	15,07%
MN	-	2.234.962,80 €	-	2.234.962,80 €	0,68%
MO	20.042,66 €	13.992.489,62 €	1.724.799,95 €	15.737.332,23 €	4,79%
PC	-	367.192,00 €	4.145.152,40 €	4.512.344,40 €	1,37%
PR	1.671.282,95 €	2.125.411,28 €	8.297.941,19 €	12.094.635,42 €	3,68%
RA	1.956.035,10 €	10.715.773,74 €	5.018.865,29 €	17.690.674,13 €	5,38%
RE	6.626.855,25 €	14.813.811,38 €	1.667.043,10 €	23.107.709,73 €	7,03%
RN	301.872,60 €	10.020.054,99 €	-	10.321.927,59 €	3,14%
<b>Totale complessivo</b>	<b>23.351.601,75 €</b>	<b>110.920.228,04 €</b>	<b>194.616.780,66 €</b>	<b>328.888.610,45 €</b>	<b>100,00%</b>



<sup>2</sup> La differenza di valore fra il totale complessivo della tabella (328.888.610,45 €) e il grafico (353.392.659,05 €) è dovuta a variazioni catastali e a variazioni inventariali intercorse nel 2021. Inoltre i valori in tabella non contemplano i diritti reali su fabbricati, esplicitati invece nel grafico a torta.

TERRENI - VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA<sup>3</sup>

PROVINCIA	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo	%
BO	542.148,77 €	29.208.314,04 €	1.682.658,66 €	31.433.121,47 €	20,575%
FC	34.061,66 €	182.722,60 €	21.769.155,51 €	21.985.939,77 €	14,391%
FE	507.584,47 €	39.089.472,56 €	12.508.703,17 €	52.105.760,20 €	34,106%
LU	-	-	1.025,38 €	1.025,38 €	0,001%
MO	973,38 €	7.375.563,47 €	2.261.391,93 €	9.637.928,78 €	6,309%
PC		339.229,25 €	18.777,47 €	358.006,72 €	0,234%
PR		174.387,21 €	2.739.502,80 €	2.913.890,01 €	1,907%
RA		1.518.673,01 €	3.683.084,37 €	5.201.757,38 €	3,405%
RE		27.299.222,25 €	1.697.301,65 €	28.996.523,90 €	18,980%
RN	73.385,03 €	48.220,56 €	20.439,30 €	142.044,89 €	0,093%
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.158.153,31 €</b>	<b>105.235.804,95 €</b>	<b>46.382.040,24 €</b>	<b>152.775.998,50 €</b>	<b>100,000%</b>

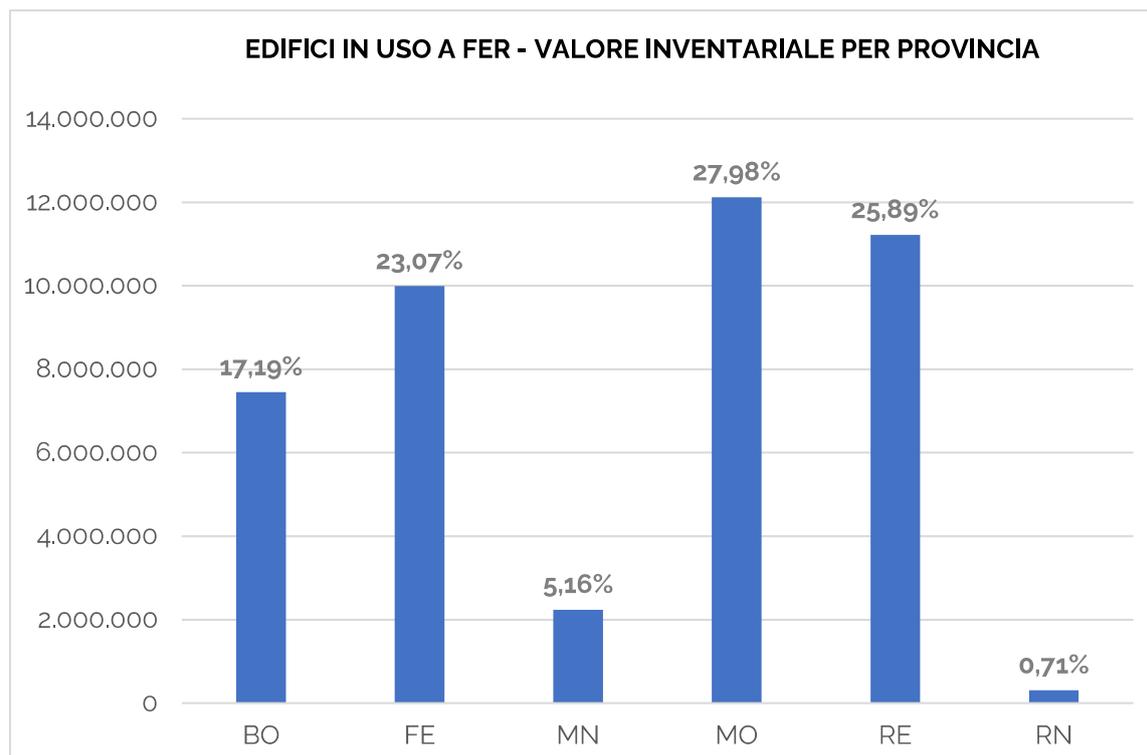


<sup>3</sup> La differenza di valore fra il totale complessivo della tabella (358.006,72 €) e il grafico (569.865.624,00 €) è dovuto al fatto che i valori in tabella non contemplano le acque minerali e le tratte telematiche, esplicitate invece nel grafico a torta.

Una parte del patrimonio demaniale precedentemente dettagliato è stato dato in gestione a FER.

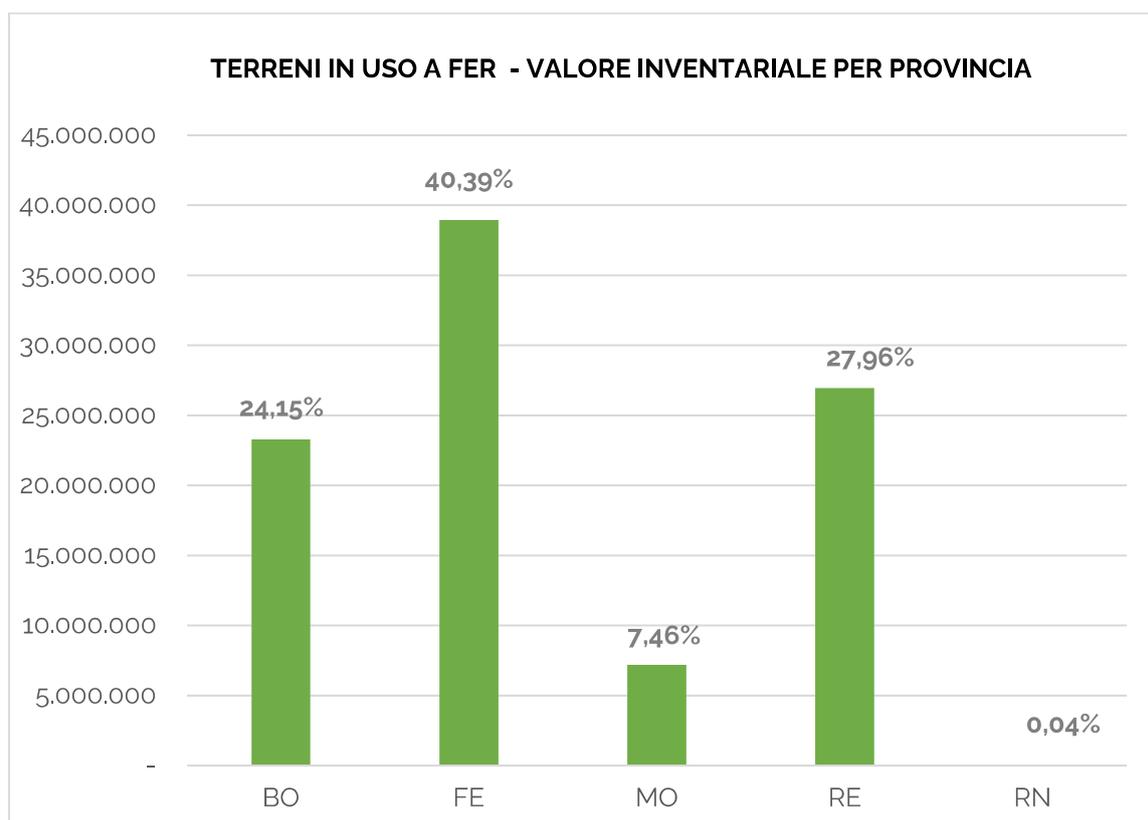
#### EDIFICI IN USO A FER – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

PROVINCIA	DEMANIALE	%
BO	7.448.779,29 €	17,19%
FC	-	-
FE	9.995.110,13 €	23,07%
MN	2.234.962,80 €	5,16%
MO	12.120.668,32 €	27,98%
PC	-	-
PR	-	-
RA	-	-
RE	11.215.479,89 €	25,89%
RN	311.346,74 €	0,71%
<b>Totale complessivo</b>	<b>43.326.347,17 €</b>	<b>100,00%</b>



## TERRENI IN USO A FER – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

PROVINCIA	DEMANIALE	%
BO	23.280.795,06 €	24,15%
FC	-	-
FE	38.935.769,83 €	40,39%
MN	-	-
MO	7.190.272,64 €	7,46%
PC	-	-
PR	-	-
RA	-	-
RE	26.951.554,60 €	27,96%
RN	40.590,00 €	0,04%
<b>Totale complessivo</b>	<b>96.398.982,13 €</b>	<b>100,00%</b>



Per completare la panoramica sull'attuale stato di consistenza del Patrimonio regionale è interessante, infine, analizzarlo dal punto di vista dell'**utilizzo**.

La Giunta Regionale con proprio atto deliberativo n. 1551 del 30 luglio 2004 al fine di favorire e rendere più trasparente la descrizione e la consistenza del proprio patrimonio, oltre alla classificazione generale fra demanio e patrimonio e alla distinzione generale fra acque minerali, terreni, fabbricati, ubicazione e descrizione dei singoli cespiti, ha introdotto, tra i criteri di tenuta dell'inventario regionale dei beni immobili, anche la descrizione del tipo di utilizzo, ed in particolare:

- **TIPO A1:** beni in uso diretto da parte della Regione Emilia-Romagna o di società o aziende da essa dipendenti o ad essa funzionali. Rientrano in questa categoria anche gli alloggi di servizio. Per definizione tali beni non producono reddito e pertanto non sono da includere tra i beni suscettibili di utilizzazione economica.
- **TIPO B:** beni dati in uso a soggetti pubblici o a società a prevalente capitale pubblico o a enti che operano senza finalità di lucro che perseguono finalità di interesse collettivo e generale, organizzazioni ed associazioni, anche se prive di personalità giuridica. Si tratta di beni concessi a titolo gratuito, ovvero dietro corresponsione di canoni meramente ricognitori. Non sono, perciò, da includere tra i beni suscettibili di utilizzazione economica.
- **TIPO C:** beni non utilizzati e non strategici, collabenti o che necessiterebbero di consistenti interventi manutentivi che esulano dalle attuali politiche regionali di investimento di cui si valuta la possibilità di inserimento nel Piano di Valorizzazione e Dismissione.
- **TIPO E:** beni suscettibili di utilizzazione economica:
  - beni appartenenti al demanio regionale o al patrimonio indisponibile che, compatibilmente con la natura del singolo bene, sono dati, temporaneamente, in concessione a terzi per un "uso particolare" (non riconducibile ad ambiti di politiche regionali) dietro corresponsione di un canone fortemente ridotto a fronte dell'assunzione a carico del concessionario dell'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile;
  - beni appartenenti al patrimonio disponibile che sono dati in affitto o in locazione a terzi dietro corresponsione di un canone.

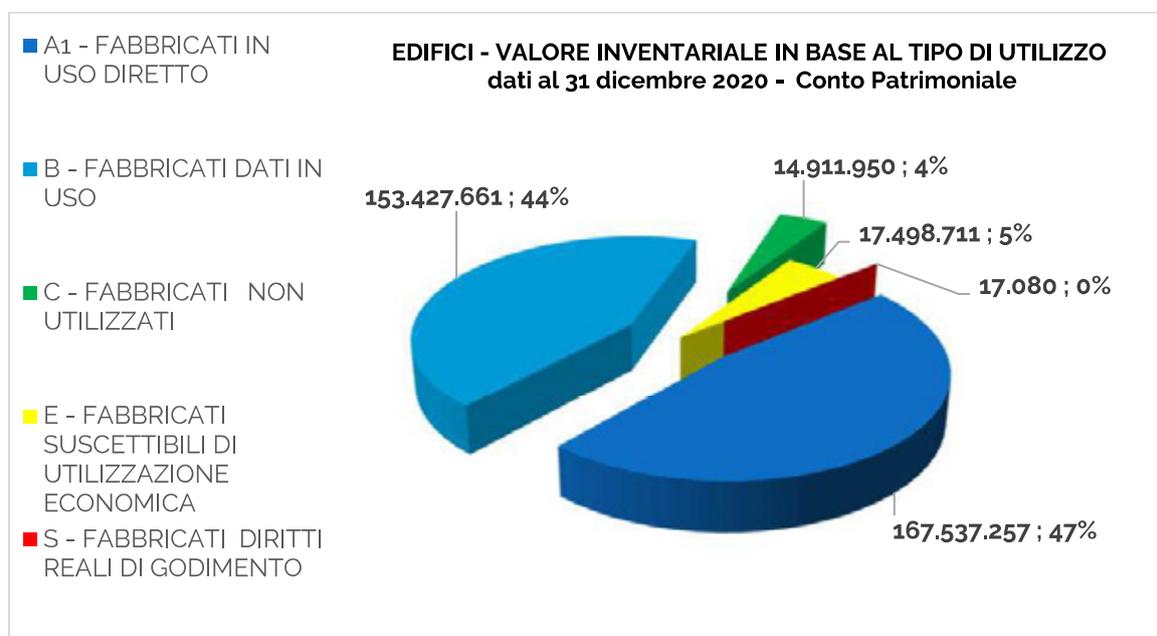
I beni suscettibili di utilizzazione economica sono, a loro volta, suddivisibili in quattro distinte categorie in ragione della loro effettiva destinazione e del conseguente regime contrattuale:

1. **E1** uso abitativo;
2. **E2** uso "commerciale" (negozi, uffici, magazzini, laboratori, ecc.);
3. **E3** fondi rustici;
4. **E4** altro.

Riassumendo quanto sopra descritto, l'attuale patrimonio regionale può essere così suddiviso in base alle categorie inventariali e le relative categorie di utilizzo:

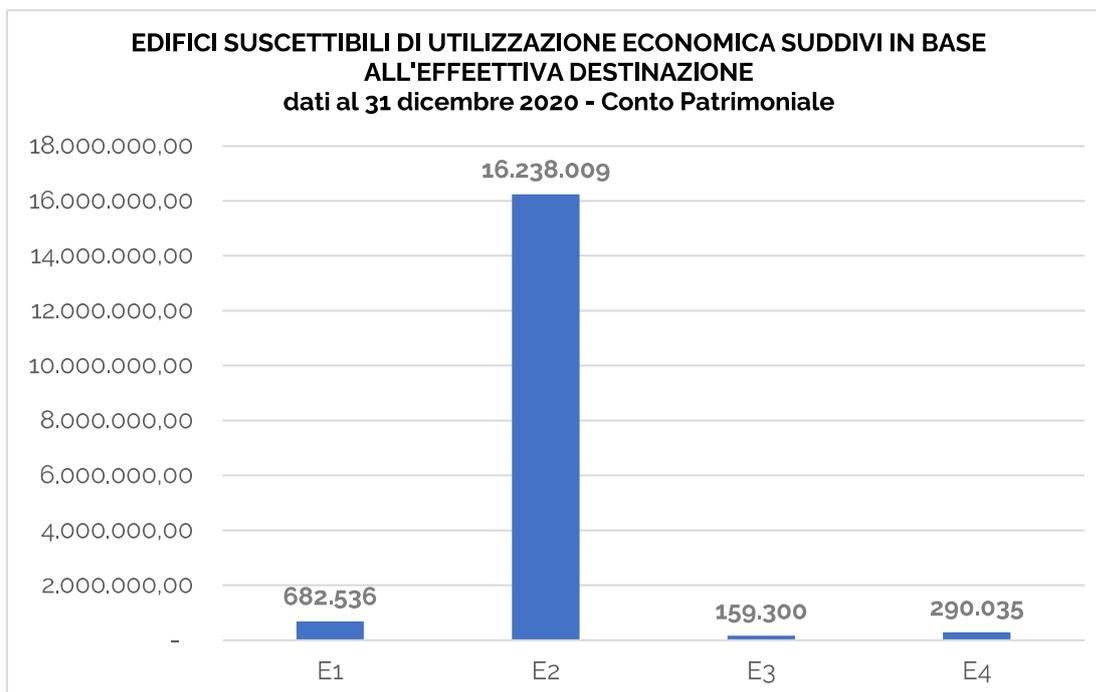
EDIFICI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE (dati al 18 ottobre 2021)<sup>4</sup>

UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo
A1	156.176,00 €	9.971.826,10 € <sup>5</sup>	125.863.271,80 €	135.991.273,90 €
B	19.453.607,78 €	81.701.302,49 €	58.881.636,82 €	160.036.547,09 €
C	1.941.193,88 €	9.199.192,00 €	3.864.814,32 €	15.005.200,20 €
E1	628.568,00 €		539.676,80 €	1.168.244,80 €
E2	1.012.756,09 €	9.800.487,45 €	5.424.766,38 €	16.238.009,92 €
E3	159.300,00 €	-	-	159.300,00 €
E4		247.420,00 €	42.614,54 €	290.034,54 €
<b>Totale complessivo</b>	<b>23.351.601,75 €</b>	<b>110.920.228,04 €</b>	<b>194.616.780,66 €</b>	<b>328.888.610,45 €</b>



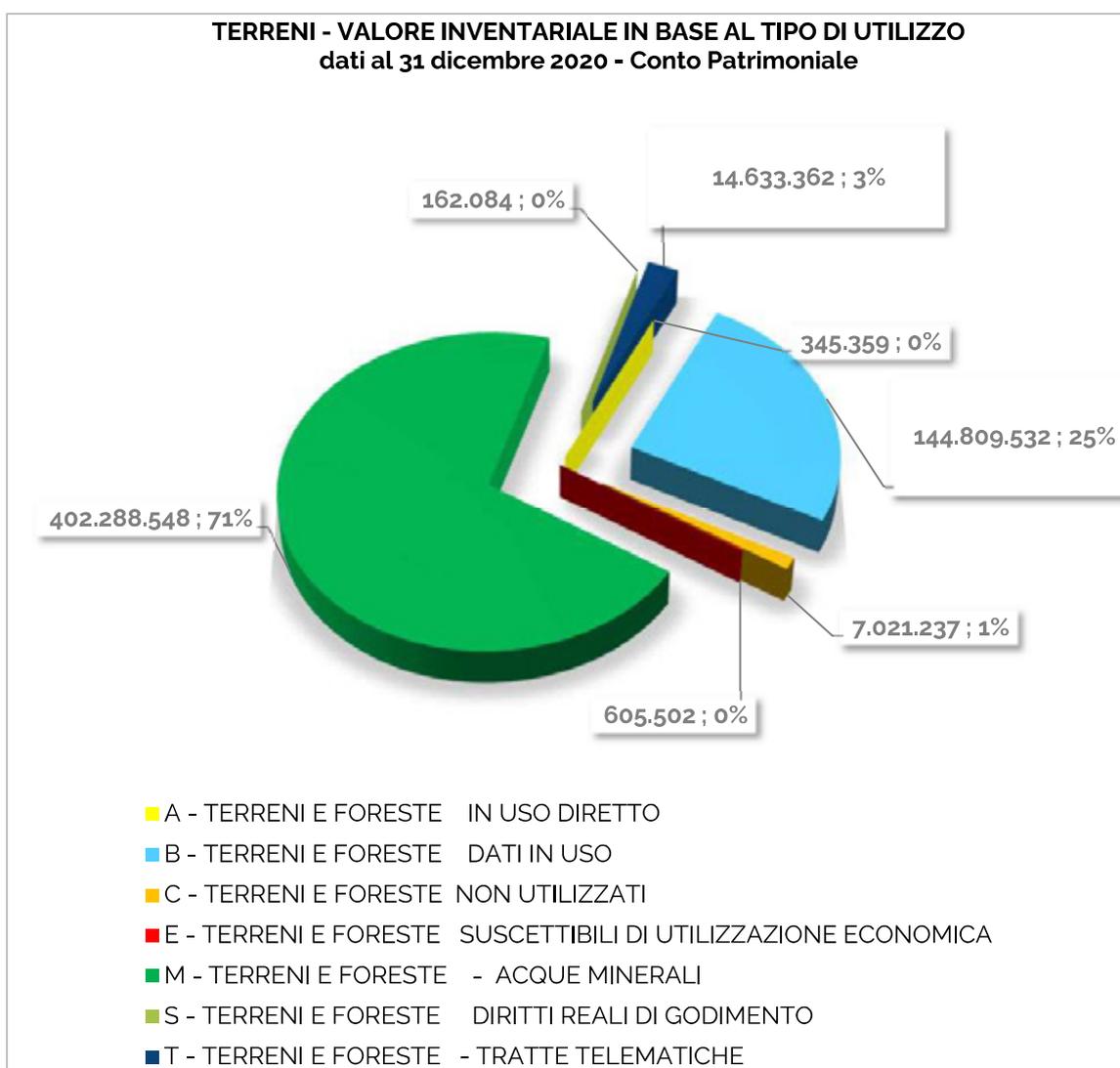
<sup>4</sup> La differenza dei valori riportati in tabella e nel grafico è dovuta a variazioni catastali e a variazioni inventariali intercorse nel 2021 (diversa data di estrazione dati). Inoltre i valori in tabella non contengono i diritti reali su fabbricati, esplicitati invece nel grafico a torta.

<sup>5</sup> Il valore inventariale demaniale riportato in tabella e relativo alla categoria A1 (9.971.826,10 €) è comprensivo della quota in gestione a FER.



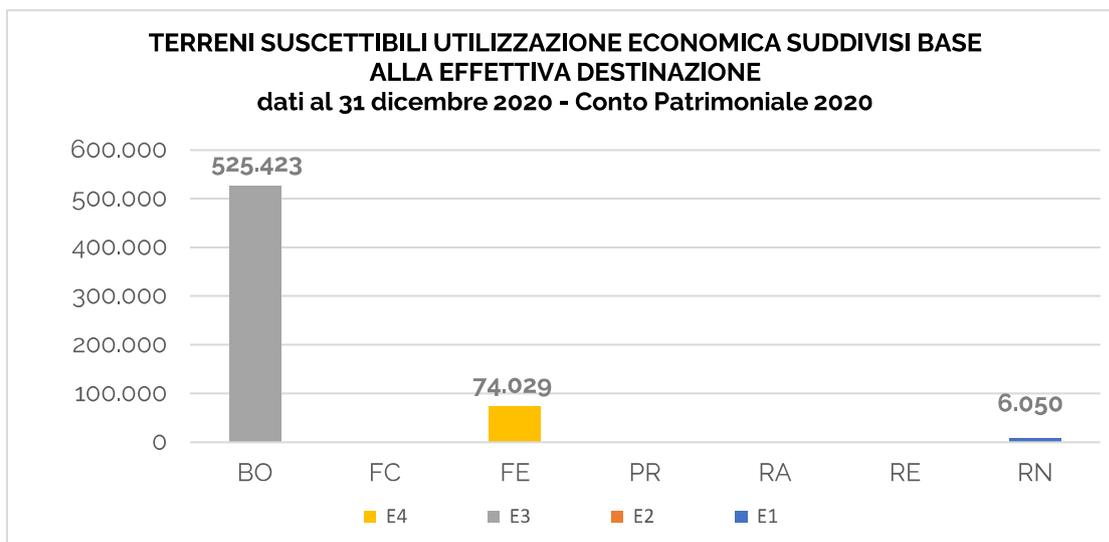
TERRENI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE (dati al 18 ottobre 2021)<sup>6</sup>

UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo
A1	2.302,64 €	923,00 € <sup>7</sup>	342.133,30 €	345.358,94 €
B	513.814,57 €	105.228.832,05 €	39.061.434,57 €	144.804.081,19 €
C	116.613,47 €	-	6.904.442,95 €	7.021.056,42 €
E2	-	6.049,90 €	-	6.049,90 €
E3	525.422,63 €	-	-	525.422,63 €
E4	-	-	74.029,42 €	74.029,42 €
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.158.153,31 €</b>	<b>105.235.804,95 €</b>	<b>46.382.040,24 €</b>	<b>152.775.998,50 €</b>

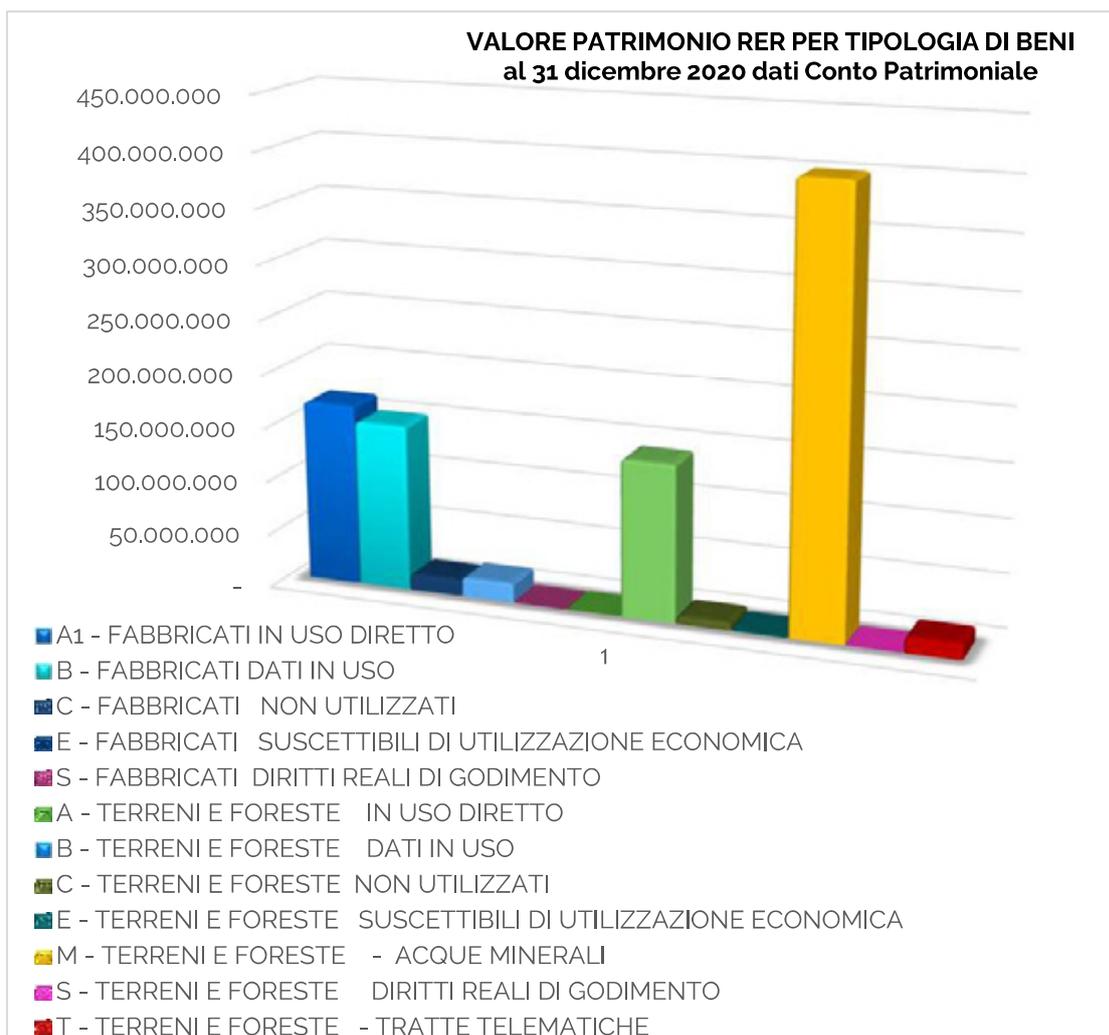


<sup>6</sup> La differenza dei valori riportati in tabella e nel grafico è dovuta a variazioni catastali e a variazioni inventariali intercorse nel 2021 (diversa data di estrazione dati) e al fatto che i valori in tabella non contemplano le acque minerali e le tratte telematiche, esplicitate invece nel grafico a torta.

<sup>7</sup> Il valore inventariale demaniale riportato in tabella e relativo alla categoria A1 (923,00 €) è comprensivo della quota in gestione a FER.



L'istogramma di seguito sintetizza in un unico grafico i dati dei due precedenti diagramma a torta:

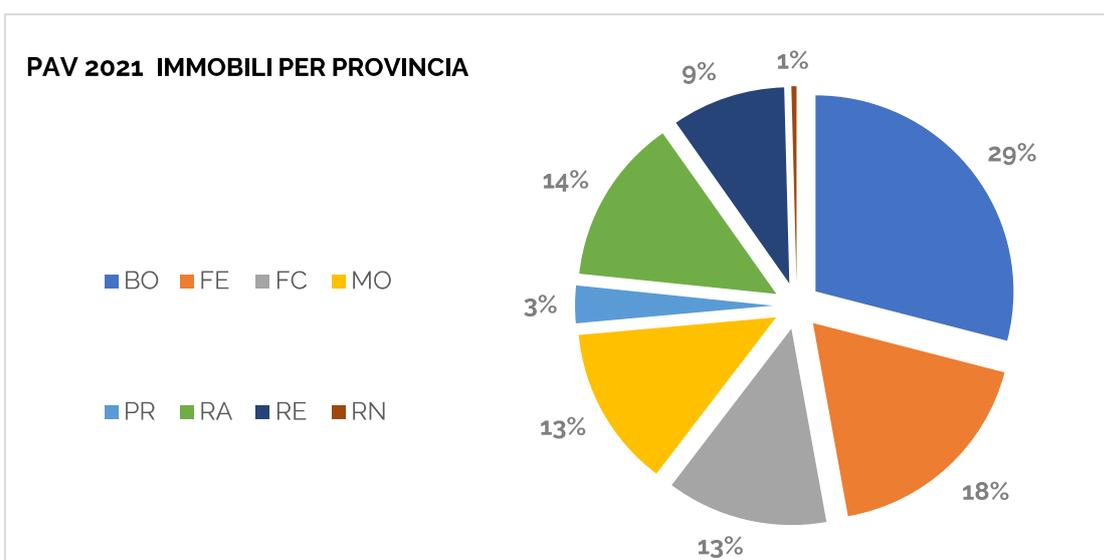
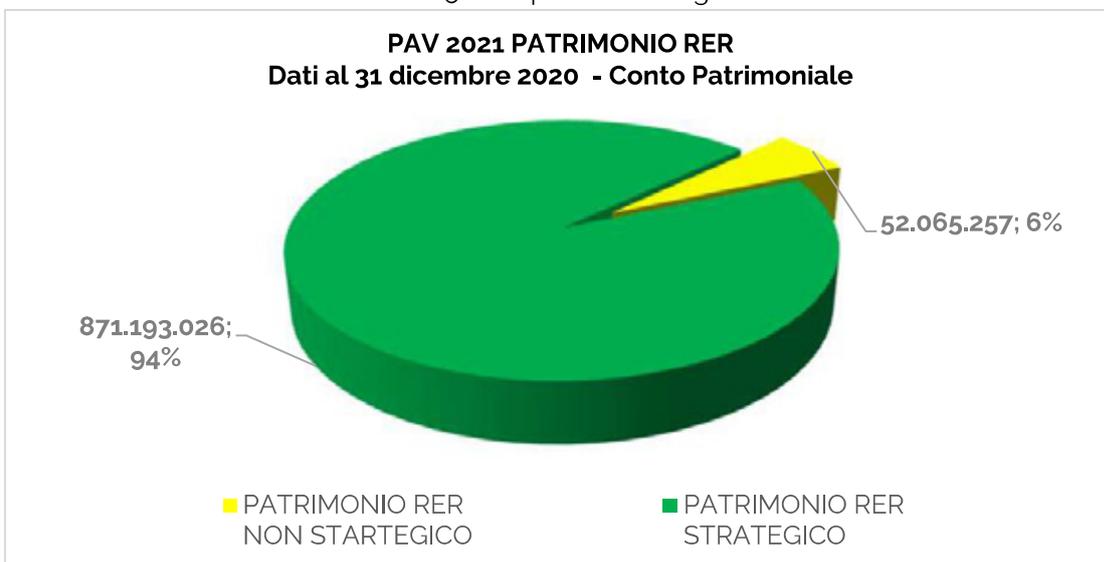


Per l'individuazione dei beni regionali da inserire all'interno del **PAV 2021 attualmente in vigore** era stato rispettato quanto prescritto dalla DEL 172 del 20/02/2006 in base alla quale costituiscono oggetto di dismissione, secondo un criterio di priorità:

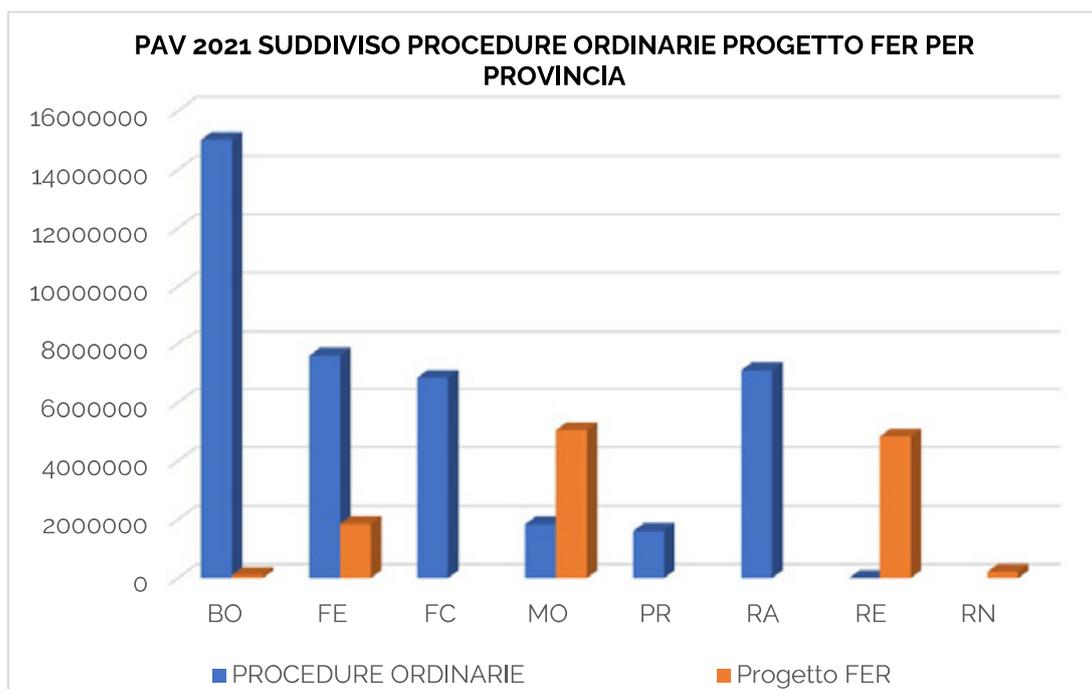
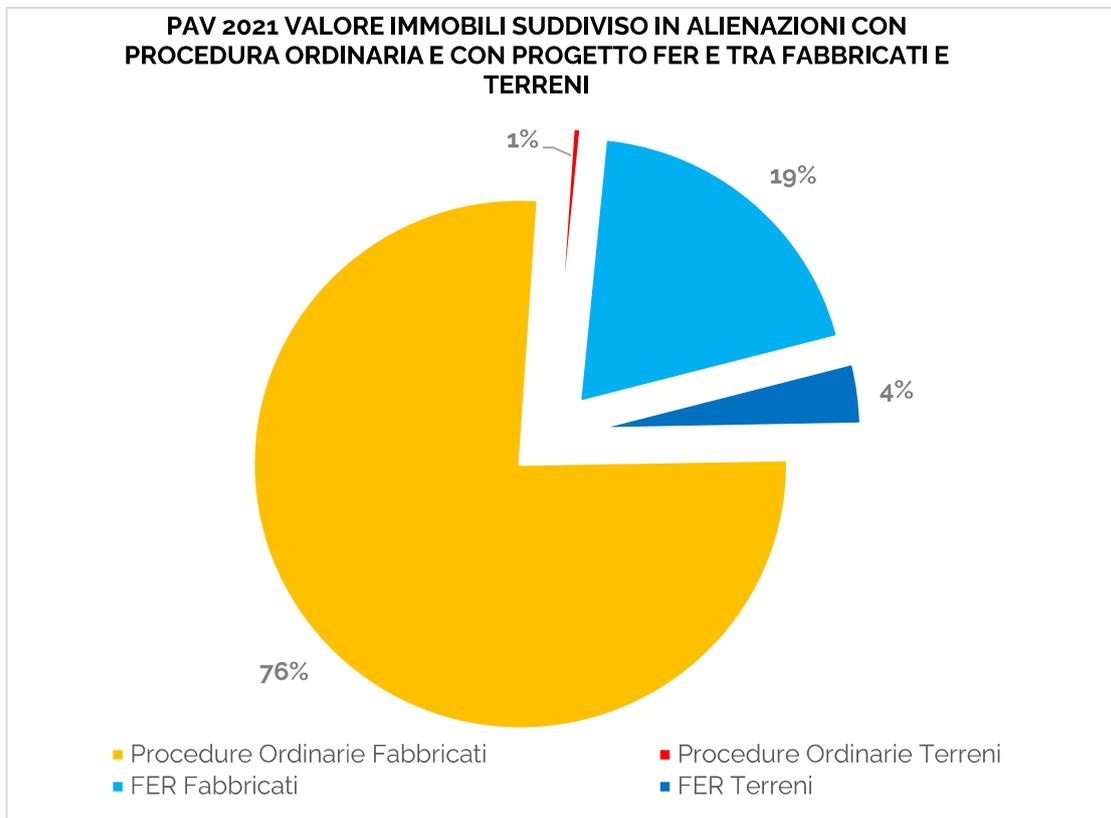
- i beni suscettibili di immediata utilizzazione economica;
- gli altri beni non strategici

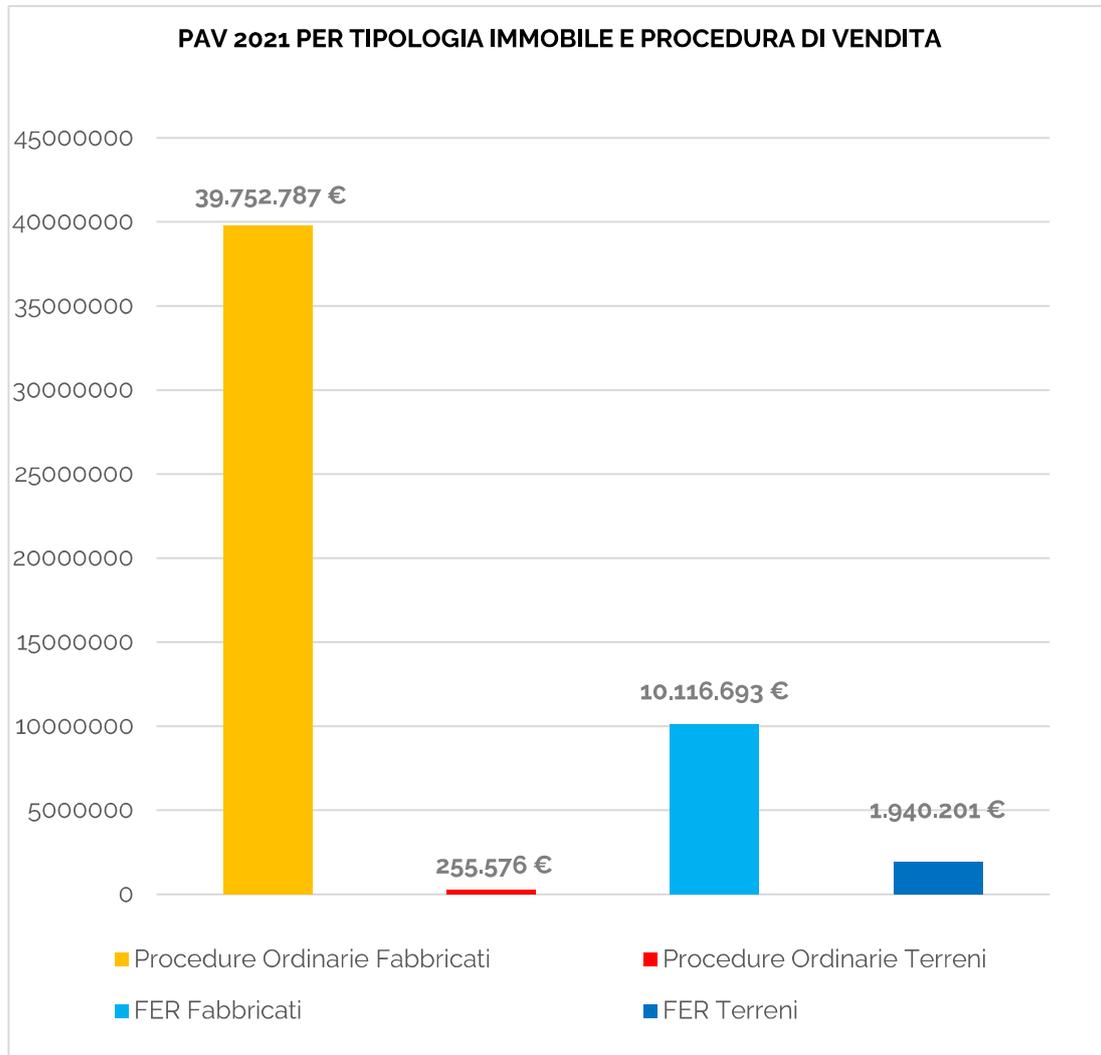
In particolare, la Regione ha reputato strategici per le proprie finalità istituzionali gli immobili adibiti a sedi di uffici regionali nonché quelli strettamente connessi e funzionali alla realizzazione delle proprie politiche di intervento, di conseguenza sono stati inseriti nel Piano in via prioritaria i beni inutilizzati e ritenuti inutilizzabili per gli scopi sopracitati nonché quelli collabenti o che necessiterebbero di consistenti interventi manutentivi che esulano dalle attuali policy regionali di investimento.

Nel PAV 2021 è stato inserito circa il 5% del patrimonio regionale:



Si tratta in larga parte di fabbricati che il PAV 2021 intendeva alienare secondo la procedura ordinaria (procedura descritta nel dettaglio nel capitolo 3 – Lo stato dell'arte)





## **2 - Il quadro normativo**

In ossequio a quanto disposto dall'art.119 della Costituzione anche la Regione Emilia-Romagna ha un proprio patrimonio costituito da beni immobili di cui l'Amministrazione si serve per svolgere i propri compiti, che, come detto, è distinto nelle categorie del demanio e del patrimonio, a sua volta suddiviso nelle due ulteriori categorie del patrimonio indisponibile e del patrimonio disponibile.

La Regione, nell'ambito della gestione del proprio patrimonio, è chiamata a porre in essere politiche che contribuiscano a conseguire il mantenimento in proprietà solo ed esclusivamente dei beni necessari al soddisfacimento delle proprie finalità istituzionali e realizzare la dismissione o valorizzazione di quello non strategico per le suddette finalità.

Come per tutti i patrimoni pubblici, da un punto di vista generale, la materiale attività di gestione dello stesso deriva dalla classificazione data alla materia dal **Codice Civile** del 1942, ed in particolare dalle disposizioni di cui agli **artt. da 822 a 826**.

I beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili sono destinati principalmente a soddisfare finalità pubbliche e sono gestiti in regime di diritto pubblico, mentre quelli patrimoniali disponibili hanno destinazioni d'uso varie e sono gestiti in regime di diritto privato.

Oltre agli immobili adibiti a proprie sedi istituzionali che sono stati acquistati o costruiti, il patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna è costituito prevalentemente da beni pervenuti alla stessa a seguito del trasferimento di competenze e funzioni dallo Stato le quali sono avvenute prevalentemente con i decreti attuativi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616 e, da ultimo, attuativi delle c.d. Leggi Bassanini.

Si è quindi costituito un variegato patrimonio immobiliare esteso su tutto il territorio regionale, composto da un **complesso di beni eterogenei**, in quanto derivanti da enti dismessi con competenze diversificate, quali uffici, strade private, scuole, boschi e foreste, ex colonie, rustici, centrali avicole, poche abitazioni in contesto urbano.

L'esperienza della valorizzazione e dismissione degli immobili regionali ha avuto inizio nell'anno 2000 nel momento in cui è entrata in vigore la **L.R. 25 febbraio 2000 n. 10** recante "Disciplina dei beni regionali – Abrogazione della L.R. 10 aprile 1989 n. 11" poco dopo modificata con L.R. 12 marzo 2003 n. 3 recante "Modifiche ed integrazioni della L.R. 25 febbraio 2000 n. 10".

Il quadro è stato completato poi nell'anno 2004 con l'approvazione degli **"Indirizzi di Valorizzazione"** e con l'adozione del primo "Piano di Dismissione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare non strategico per l'Ente".

Il Piano di Dismissione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare è stato successivamente aggiornato sino al 2008, laddove in ottemperanza al disposto di cui al Decreto Legge 25 giugno 2008, n.112 convertito con modificazioni nella L.6 agosto 2008, n.133 e in attuazione dell'art 58, è stato redatto annualmente ed inviato al Servizio Bilancio per essere **allegato al Bilancio** di previsione annuale.

La Regione Emilia-Romagna, sin dall'inizio dell'attività ha inteso strutturare il PAV come uno strumento di programmazione del percorso di dismissione, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

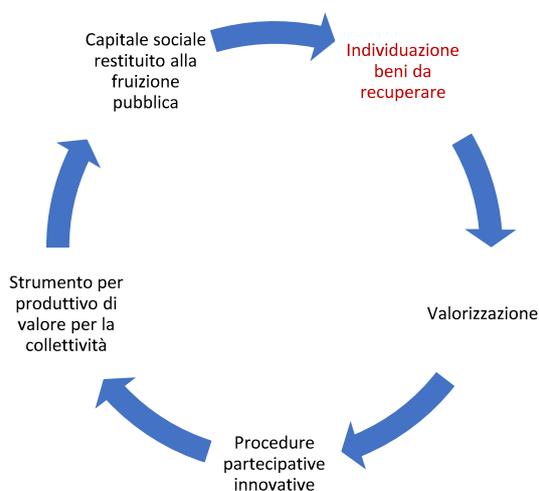
### 3 - Lo stato dell'arte

La Regione, nel dare attuazione al Piano di Alienazione e Valorizzazione e raggiungere gli obiettivi prefissati, ha sinora adottato strategie che possono ricondursi a due categorie di processo:

a) in via prioritaria l'individuazione dei beni non strategici dell'Ente al fine di innescare un percorso di **dismissione** ricorrendo a procedure di tipo classico **con finalità** prevalentemente **economico-finanziaria**, tesa a soddisfare l'esigenza di incamerare risorse da destinare ad altre proprie finalità istituzionali.



b) in seconda battuta l'individuazione dei beni da recuperare al fine di attivare un percorso di **valorizzazione** che individuasse i beni stessi quali strumenti produttivi di **valore per la collettività**, ossia capitale sociale restituito alla fruizione pubblica. Tale percorso è stato posto in essere valorizzando i beni regionali attraverso l'affidamento in **gestione agli Enti Locali**, attuato con l'ausilio delle procedure volte alla valorizzazione degli stessi nell'ambito del circuito pubblico in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà verticale di cui è espressione l'art.8 della L.R. 25 febbraio 2000 n. 10, cercando di stimolare anche il ricorso a percorsi partecipati.



#### A - ALIENAZIONI

Negli ultimi anni il Piano di alienazione e valorizzazione è stato formulato prevedendo due sezioni in funzione delle modalità di attuazione sottese, ed in particolare: Procedure Ordinarie e Progetto F.E.R.

Si deve inoltre rammentare che nell'ambito del percorso di dismissione del patrimonio immobiliare non funzionale alle esigenze dell'Ente, nel 2020 si è arrestato il percorso volto all'attuazione del **Protocollo d'intesa siglato tra Agenzia del Demanio, Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.a. e Regione Emilia-Romagna** (DGR 1678/2016) che disciplinava le attività finalizzate alla strutturazione di un'operazione di finanza immobiliare mediante la collaborazione di INVIMIT SGR S.p.a., che nel merito si articolava in un progetto di istituzione di un Fondo Target, multicomparto Sanità e Patrimonio, ai sensi dell'art. 33, c.2, del D.L. 98/2011, con successivo avvio delle procedure ad evidenza pubblica finalizzate alla selezione della SGR per costituire e gestire il Fondo target e valutazione dell'opportunità di investimento da parte del Fondo i3-Core.

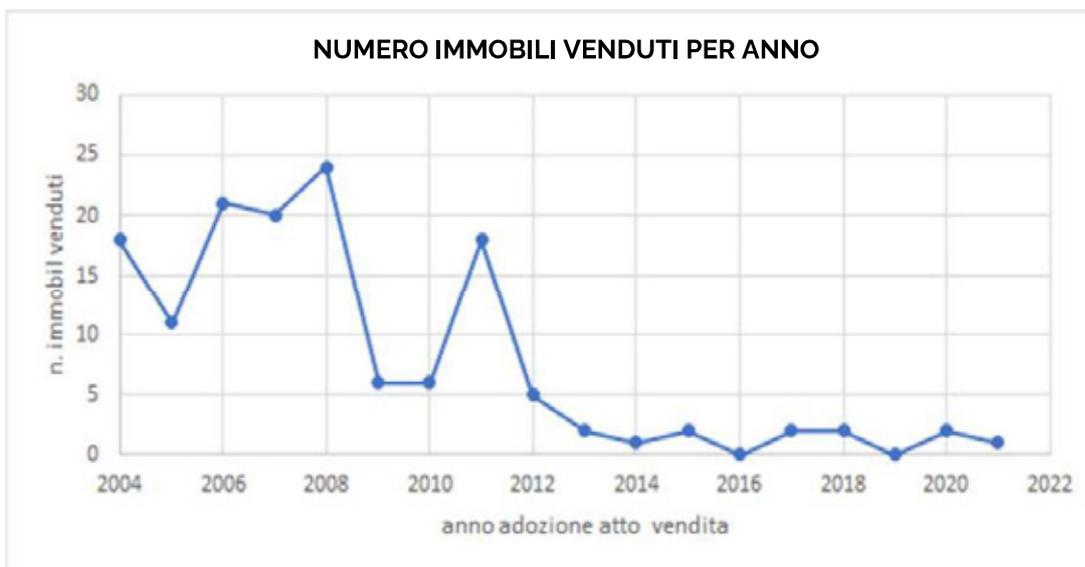
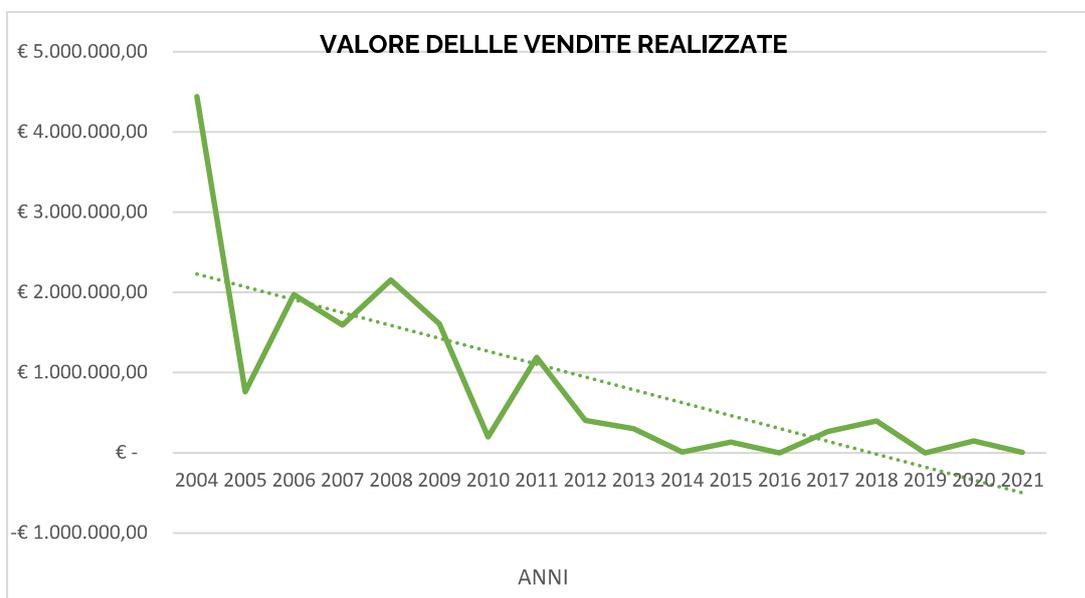
Detto Accordo prevedeva altresì che, al fine della redazione di un progetto di istituzione di un Fondo Target, multicomparto Sanità e Patrimonio, l'Agenzia si impegnasse a supportare la Regione Emilia-Romagna e, quindi, a fornire il necessario supporto tecnico-specialistico sia nella definizione del progetto di valorizzazione, sia nell'attivazione e nella gestione delle procedure volte alla selezione della SGR, che avrebbe dovuto costituire e gestire il Fondo Target. In coerenza con gli impegni assunti e con la normativa vigente, il supporto tecnico specialistico relativo alle attività sopra richiamate e, in particolare, la definizione del progetto di valorizzazione doveva essere svolto dall'Agenzia mediante affidamento a proprio carico delle attività ad un Advisor, selezionato con procedura ad evidenza pubblica. Il percorso di costituzione del fondo immobiliare in parola si è arrestato a fronte della mancata individuazione dell'advisor da parte dell'Agenzia del Demanio e pertanto l'**Accordo** sopracitato, scaduto il 15 aprile 2020, **non è stato rinnovato**.

Di conseguenza, non essendo praticabile il percorso delineato nel Protocollo d'Intesa e nell'Accordo di cui sopra, nel 2020 si è reputato opportuno rielaborare la redazione del Piano di alienazione eliminando nell'allegato la Sezione 1) "Immobili ricompresi nel progetto Fondi Immobiliari" presente nei Piani 2018 e 2019 e di inserire gli stessi nella Sezione "Immobili" da dismettere con procedure ordinarie", al fine di consentire alla Regione l'avvio di un percorso di dismissione da attuarsi con procedure ordinarie.

### A1 - Procedure Ordinarie

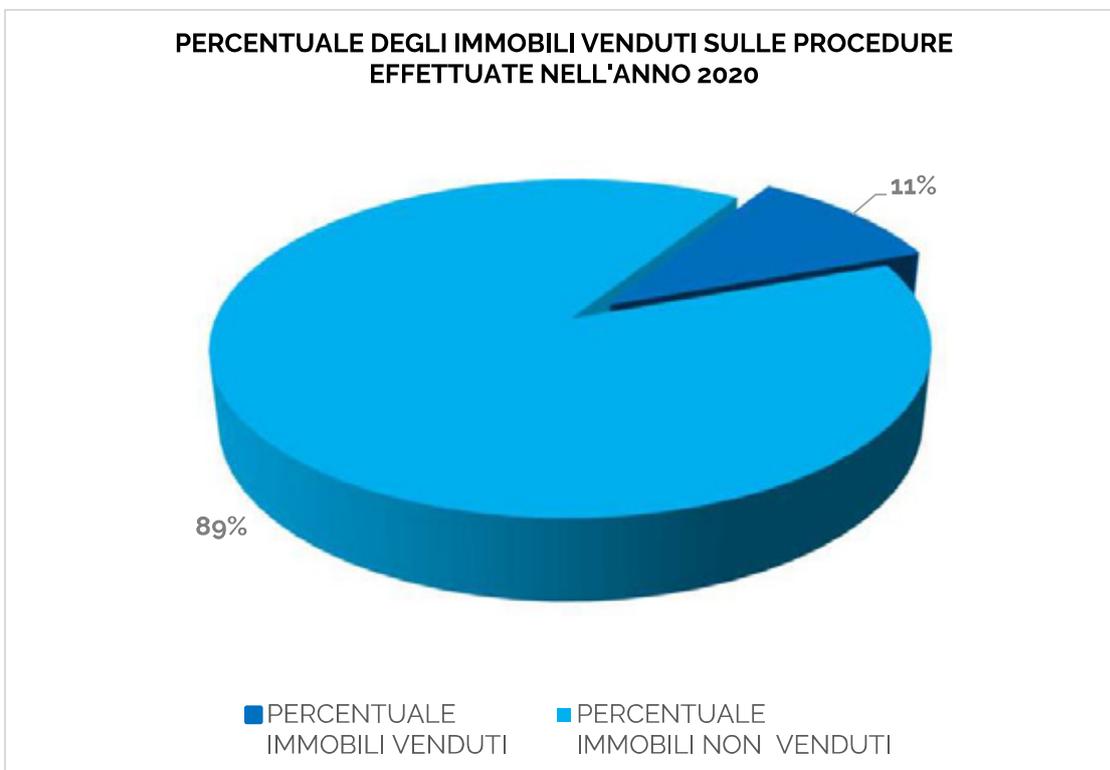
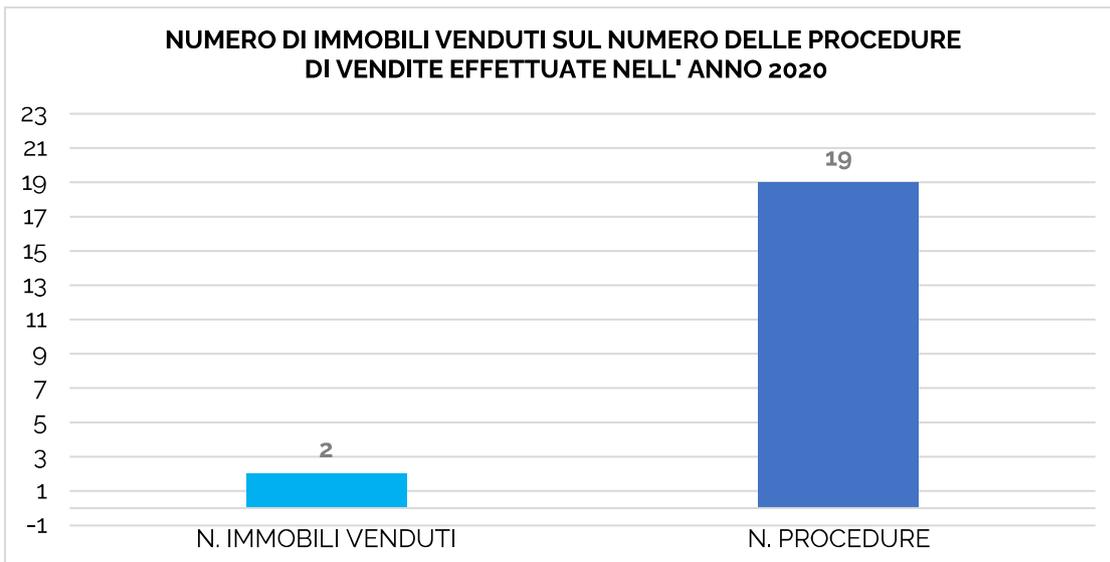
Con riferimento a quanto sopra esposto e in base ai dati evidenziati nella tabella sotto riportata si evince che i risultati raggiunti in reazione alle **vendite perfezionate** hanno confermato la validità delle scelte organizzative e tecniche adottate; infatti l'attività sinora posta in essere ha consentito di alienare 141 immobili non strategici con un introito complessivo pari a € 15.513.823,26.

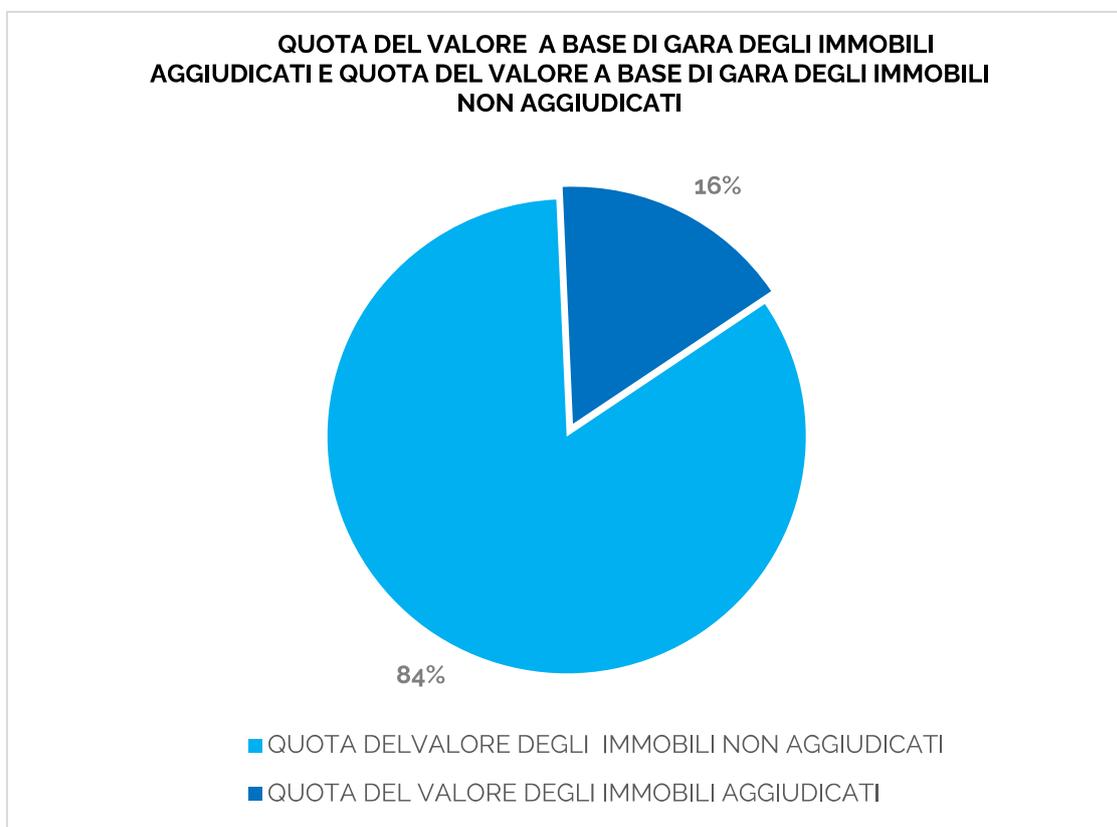
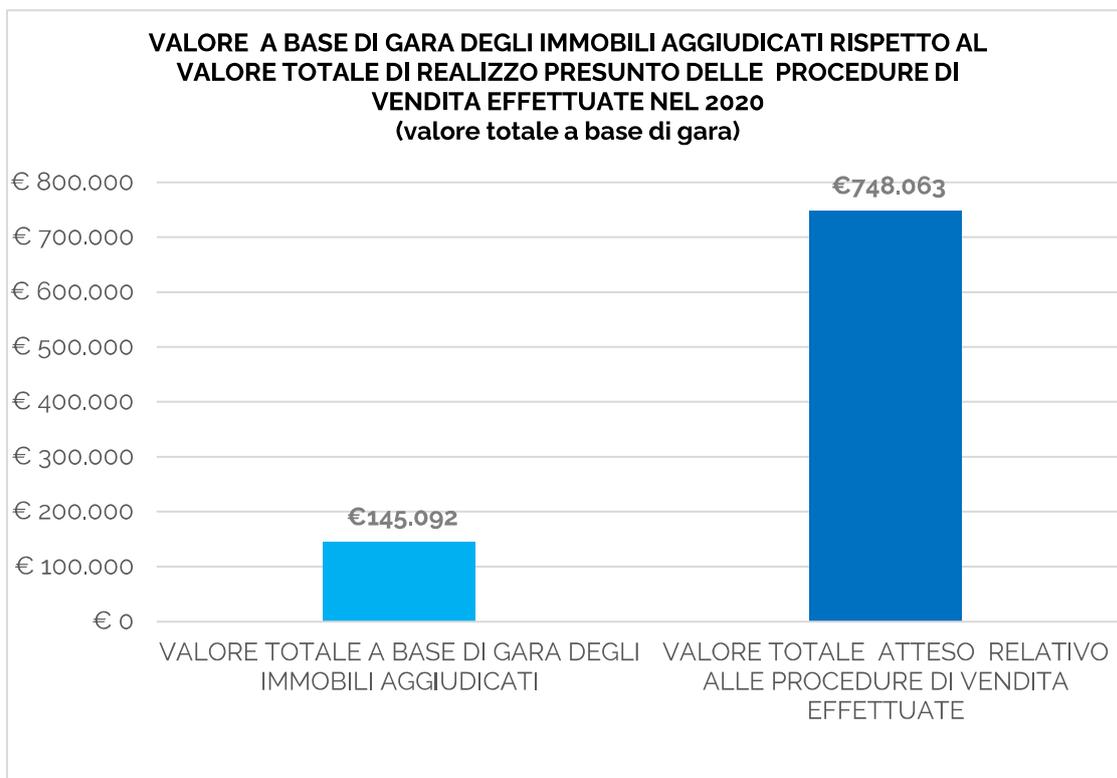
A partire dall'anno 2014 si è però apprezzata una notevolissima **flessione del mercato** immobiliare provocata dalla crisi economica all'epoca in atto, nonché dalla scarsa presenza nell'ambito del patrimonio regionale non strategico che residuava dopo le consistenti vendite poste in essere negli anni precedenti, di immobili di pregio o situati in contesti urbani che rendessero appetibile la loro collocazione sul mercato; la flessione è stata tale da determinare un consistente **rallentamento del percorso di dismissione**.

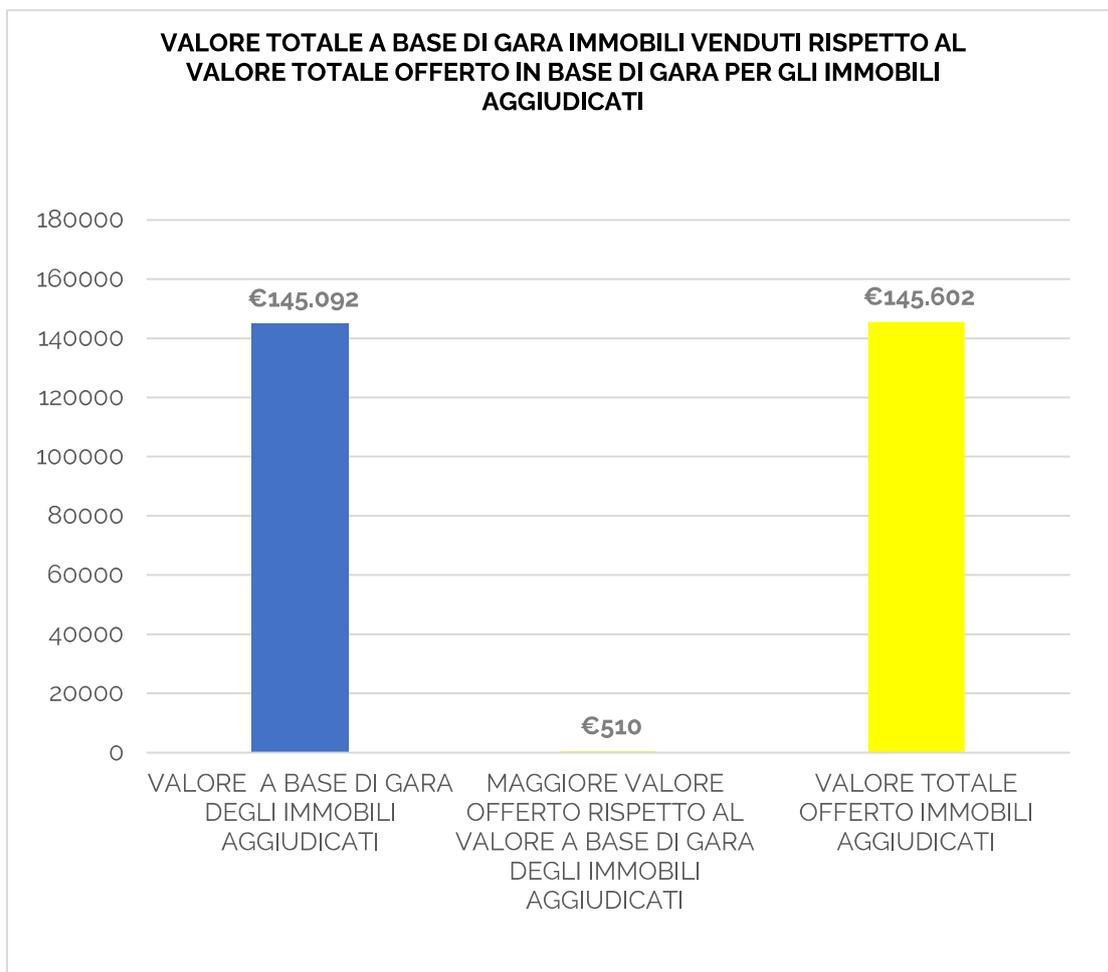


Nel **2020**, ultimo anno di cui sono disponibili informazioni complete, i grafici seguenti **confermano tale difficoltà**, mostrando:

- il numero di immobili aggiudicati rispetto al numero di procedure di vendite effettuate;
- il valore a base di gara degli immobili aggiudicati rispetto al valore totale a base di gara di realizzo presunto delle procedure di vendita effettuate nell'anno.







**A2 - Progetto F.E.R.**

Alla fine dell'anno 2016, la Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente tramite la propria struttura competente in materia di trasporto ferroviario con nota prot. PG/2016/0680440 del 20 ottobre 2016 aveva evidenziato la necessità di giungere ad una più razionale gestione delle linee ferroviarie regionali e delle relative pertinenze in quanto la gestione svolta dalla Società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. - Ente Gestore – sui beni ferroviari a suo tempo trasferiti dallo Stato alle Regioni a seguito dell'attuazione del D.lgs. n. 422/97, aveva messo in evidenza la presenza di beni non più utilizzati né utilmente utilizzabili per lo svolgimento dell'esercizio ferroviario.

Contestualmente, la medesima Direzione Generale aveva significato che la pubblicazione del Decreto M.I.T.5 agosto 2016, che colloca tutte le linee della rete di competenza della Regione Emilia-Romagna nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 112/2015 e quindi nello "spazio ferroviario europeo unico" e nei relativi standard di sicurezza, oltre alla volontà di proseguire nell'azione di potenziamento e valorizzazione delle nostre linee ferroviarie, impongono la **ricerca di risorse finanziarie straordinarie aggiuntive**; risorse che potevano scaturire dalla vendita di detti beni da parte della FER, società in house della Regione, previa loro sdemanializzazione.

Inoltre, per quanto atteneva, in particolare, il tema della sicurezza occorreva segnatamente completare gli interventi di compatibilizzazione tecnologica per consentire la piena interoperatività della rete regionale con quella nazionale, tramite l'installazione del c.d. sistema SST-SCMT (Sistema di Controllo Marcia Treno) sulla base di un piano di interventi già concordato tra Regione e FER S.R.L. Da tale necessità si era articolato negli anni 2017 e 2018 una attività congiunta tra i funzionari regionali dei settori Trasporto Ferroviario, Patrimonio e FER S.R.L. volto ad individuare puntualmente i **beni immobili non più funzionali all'esercizio ferroviario** e per i quali si riteneva opportuno avviare un percorso di alienazione. I beni di cui sopra sono stati individuati nella sezione 3) dell'allegato A) alla delibera della giunta Regionale di approvazione del Piano, n.2105/2018, nonché nella sezione 2) dell'allegato A) alla delibera n.1816/2021 della delibera di approvazione le quali, tra l'altro, hanno ritenuto che rispondesse a criteri di efficienza ed efficacia gestionale **affidare a "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L."**, che si è dichiarata disponibile, l'incarico di curare e assolvere, in modo unitario, in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna tutti gli adempimenti, diretti e indiretti, connessi all'attuazione del piano di valorizzazione e dismissione da attuarsi in stretta connessione con il piano degli interventi sopracitato inerente il miglioramento del sistema ferroviario regionale.

L'attività proseguirà nell'anno 2022, e i beni immobili da alienare sono ora indicati nella Sezione denominata "Beni Progetto F.E.R." dell'allegato al presente Piano, e sono pervenuti alla Regione Emilia-Romagna a titolo gratuito nel contesto dell'attribuzione di specifici compiti e funzioni in materia di trasporti ferroviari. In base al percorso individuato dalla Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente e Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni sulla base del presupposto che i beni in parola sono attualmente nel possesso della Società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. che ne cura la gestione, esiste una diretta connessione, logica, funzionale ed operativa tra i procedimenti in capo a "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L." già in corso relativi al nuovo assetto dei trasporti ferroviari nel territorio regionale. L'art.9 bis - comma 3 - della Legge Regionale 25 febbraio 2000 n. 10 e s.m.i., dispone che qualora l'esigenza di procedere ad acquisti e o cessioni di immobili derivi dall'esecuzione di lavori svolti in nome e per conto della Regione da parte di altri Enti, la Giunta Regionale può affidare l'espletamento delle relative procedure, ivi compresa la sottoscrizione degli atti di compravendita in nome e per conto della Regione al rappresentante dell'Ente incaricato di espletare i lavori.

Con atto Rep.3582/2618 in data 9/3/2021 a ministero del Notaio Alessandro Conforti è stata rilasciata la procura speciale a F.E.R. S.r.l., tale **procura speciale** dovrà essere **rinnovata** anche **per l'anno 2022**.

L'attività posta in essere da F.E.R. S.r.l., in base alla **relazione annuale** inviata dalla medesima Società, si è articolata come segue:

"Con procura Rep.3582/2618 a firma del Notaio Dott. Conforti, FER s.r.l. è stata formalmente investita del poter di agire in nome e per conto della Regione per alienare il patrimonio ferroviario demaniale motivo per cui, solo da quella data, la scrivente si è potuta attivare per ottemperare a quanto oggetto di affidamento.

Per quanto sopra, in primo luogo, si è inteso procedere, secondo i principi di efficienza, economicità e buona amministrazione, con una preventiva valutazione degli immobili ricompresi nell'Allegato A, sezione 3) della Delibera del 1816/2020 onde individuare i beni, fra quelli inseriti nell'elenco, di più immediata e facile alienabilità. (...)

Allo stato non è stato attivato, presso le Amministrazioni pubbliche coinvolte, alcun procedimento di modifica degli strumenti urbanistici esistenti volti a rendere maggiormente commercializzabili i beni del demanio ferroviario regionale, fatta eccezione per il complesso immobiliare di Modena per il quale si è sottoscritto un Accordo procedimentale con Comune e Regione finalizzato alla riqualificazione e rigenerazione urbana del compendio per una sua più efficace dismissione.

Quanto alle **procedure di alienazione**, in data del 01/04/2021, si è proceduto alla pubblicazione del Bando di vendita del terreno ex sedime ferroviario non edificabile compreso tra Via Guidorzi e Via per stellata (catasto terreni foglio 128 – particella 37) - Comune di Bondeno (FE). La vendita è avvenuta secondo la procedura di pubblico incanto e, a seguito di presentazione di offerta, si è proceduto alla aggiudicazione all'unico offerente. Attualmente si è in attesa di sottoscrizione del rogito notarile a seguito del quale a conclusione dell'incarico, FER come da Delibera 1816/2020 (punto 19) consegnerà la relativa documentazione.

Nel corso del 2021 si è avviata anche la trattativa diretta per l'alienazione con vincolo di destinazione per il perseguimento di finalità di pubblico interesse, a favore del Comune di Novafeltria (RN), dei seguenti beni:

1. fabbricato corrispondente alla ex stazione ferroviaria di Mercatino Marecchia (ora Novafeltria) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Novafeltria Foglio 13, part. 549 sub. 6 (ex mappale 3), categoria A/4;
2. fabbricato corrispondente alla ex rimessa per automotrici ferroviarie della stazione ferroviaria di Mercatino Marecchia (ora Novafeltria) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Novafeltria Foglio 13, part. 549 sub. 2, categoria C/2;
3. piena proprietà dell'Area ex sedime ferroviario (attualmente e da tempo utilizzata come strada comunale e piazzali) identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 13 particella 549 sub 7 (ex mappale 5).

La cessione è tutt'ora in attesa di perfezionamento per la definizione e verifica degli ultimi aspetti di dettaglio.

Ad oggi, fermo quanto sopra, non si è proceduto all'avvio di ulteriori procedure di alienazione non essendo concluse le attività istruttorie propedeutiche."

## B - VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO

In attuazione di quest'ultimo percorso, previsto dall'art. 8, comma 1 bis, della L.R. 10/2000 e s.m.i. ed in base alla sua formulazione risalente, sono state perfezionate convenzioni di concessione in gestione agli Enti locali, a titolo gratuito, atte a consentire il recupero di immobili e l'uso degli stessi per finalità di pubblico e generale interesse, proprie delle varie realtà territoriali coinvolte,

Di seguito si fornisce un quadro di sintesi in cui sono indicati i **beni valorizzati** ai sensi del citato **art. 8, comma 1 bis, della LR 10/2000<sup>8</sup>**, la loro ubicazione e le finalità di intervento:

OGGETTO UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	Recupero	PAV
Terreni e Fabbricati Via Circonvallazione 53 - S. Piero In Bagno	Comune di Bagno di Romagna	243/14	2033	Parco pubblico	no
Ex Scuola di Casanova Dell'alpe - Bagno Di Romagna	Comune di Bagno di Romagna	433/21	2036	Struttura ricettiva per accoglienza turisti nell'ambito del progetto "Paesaggi e Memoria: itinerari nella Valle del Savio"	no
Porzione di arenile - Bellaria Igea Marina	Comune di Bellaria Igea Marina	411/20	2027	Uso turistico ricettivo	no
Villa Aldrovandi Mazzacorati - Bologna	Comune di Bologna	414/20	2029	Parte del complesso con funzioni di aggregazione sociale per il quartiere: "Casa del Quartiere" per iniziative sociali, "Ex casa custode" per il progetto "Abitare solidale" di AUSER, locali per musei, riqualificazione dell'"ex semenzaio" e del "Teatro"	no
Terreno su cui insiste Porzione Di Strada (V.le Matteotti - Bondeno)	Comune di Bondeno	365/19	2038	Percorso pedonale protetto di collegamento ad una ciclabile	no
Complesso Immobiliare Via Argine Cisa 11 - Borretto	Comune di Boretto	291/16	2036	Spazi in uso alle associazioni sportive locali nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area golendale del Fiume Po	no
Villa Salina -Malpighi - Castel Maggiore	Comune di Castel Maggiore	391/19	2039	Valorizzazione in tre fasi: fase 1) messa in sicurezza e apertura del parco alla cittadinanza per iniziative culturali; fase 2) messa a norma del piano terra e primo per attività espositiva, convegnistica e laboratoriale e fase 3): recupero complessivo della villa in sinergia con altre realtà locali	no
Vivaio Felina, Castelnuovo Monti	Comune di Castelnuovo Monti	423/21	2030	Realizzazione di un centro addestramento cani, "Casa del custode" per accoglienza migranti, valorizzazione dell'area verde per attività didattiche e laboratoriali nel vivaio	no
Immobile in Via I. Nievo 2 - Cervia	Comune di Cervia	205/13	2022	Sede del progetto gestionale "Il Futuro al Centro": centro per progetti di ricerca ed azioni con finalità di integrazione e coesione sociale per giovani e stranieri	no
Complesso Immobiliare - Via A. Manzoni - Lido Degli Estensi	Comune di Comacchio	370/19	2038	In collaborazione con Provincia Ferrara, immobili ad uso pubblico per finalità: scolastica, formazione professionale, sportiva, sportelli e spazi sociali, spazi per eventi ed intrattenimenti turistici, eventuali locali a disposizione per eventi calamitosi e protezione civile	no
Complessi Immobiliari (Campi Sportivi) in Località S. Giuseppe e Volania - Comacchio	Comune di Comacchio	406/20	2039	Locali per attività sociali, educative e sportive in sintonia con le associazioni sportive che hanno già in uso i campi sportivi	no
Porzione imm.re all'interno dell'ippodromo di Ferrara	Comune di Ferrara	380/19	2029	Sede di progetti gestionali con valenza educativa e sociale che valorizzino il ruolo del cavallo e recupero del Centro Incremento Ippico	no

<sup>8</sup> La gestione dei beni immobili della Regione può essere affidata a enti locali, con preferenza alla manifestazione d'interesse proveniente dall'ente territoriale su cui insiste il bene, nonché a Università per finalità pubbliche generali a seguito della manifestazione di interesse e della redazione di un piano di utilizzo in cui sono evidenziate, oltreché l'uso per il quale il bene viene affidato e la durata dell'affidamento in gestione, anche le risorse economiche per gli eventuali investimenti. Detti investimenti possono prevedere il concorso finanziario della Regione, a seguito e sulla base della valutazione specifica dei progetti e dei piani di utilizzo proposti.

Complesso Imm.re Via Bologna Ang. Via Luzzaschi - Ferrara	Comune di Ferrara	286/15	2030	Nell'ambito del comparto "Centro fieristico di via Bologna e Ferrara", utilizzo in chiave multifunzionale per: manifestazioni fieristiche, congressi, struttura polivalente iniziative a favore dell'infanzia ed aree per il commercio temporaneo	si/parte
Complesso Immobiliare Via Ortigara n. 11 Angolo Via IV Novembre n. 9 - Ferrara	Comune di Ferrara	288/16	2035	Parte dei locali per futuri usi istituzionali del Comune, altra parte in uso ad Associazioni terzo settore (Contrada San Giacomo in particolare) ed Associazioni sportive	no
Ex Stazione P.zza della Repubblica 11 - Medicina	Comune di Medicina	330/17	2036	Progetto di rigenerazione per la realizzazione di infrastrutture per scambio intermodale e sostenibile, di una nuova bus station per servizi di mobilità e di locali di co-working ed a servizio iniziative per imprenditorialità	no
Terreni in loc. Settefonti "Podere Foliano" - Ozzano	Comune di Ozzano	105/10	2029	Percorsi ciclo pedonali per cittadini, aree per agricoltura biologica e recupero ortaggi abbandonati, progetti per portatori handicap e persone svantaggiate	no
Complesso sito in via L. Da Vinci 35-37 - Piacenza	Comune di Piacenza	335/17	2036	Spazi per attività di formazione professionale	no
Ex Vivaio "I Monti" Loc. Castelluccio -Porretta Terme	Comune di Porretta Terme	3220/04	2022	Uso didattico e turistico-ricreativo, previa manutenzione e messa a norma fabbricati, sistemazione accessi e recinzione e riassetto funzionale dell'"Ex vivaio"	no
Complesso Imm.re In Ansa di Bando In Loc. Trava - Portomaggiore	Comune di Portomaggiore	247/14	2033	Percorsi naturalistici, pesca sportiva, manifestazioni per promuovere pesca, itinerari flora fauna, escursioni, progetti di tutela dell'area, attività didattiche-ludico- ricreative, iniziative di informazione ed educazione ambientale	no
Ex Vivaio Belvedere - Rocca San Casciano	Comune di Rocca San Casciano	128/11	2029	In parte uso area verde per coltivazione e/o orti, in parte per impianti fotovoltaici ed altra parte per parcheggio mezzi pesanti, deposito e stoccaggio mezzi e materiali ed attività di controllo venatorio	no
Ex Vivaio San Martino - Bobbio	Unione Montana Valli Trebbia E Luretta	153/12	2024	Locali del "Progetto vivaio diversamente abili", spazio di inserimento socio lavorativo per soggetti svantaggiati	no

Per completezza d'informazione si riporta l'elenco dei beni regionali assegnati ad Enti pubblici in **comodato gratuito** ai sensi dell'**art. 7, co. 3, L.R. 10/2000<sup>9</sup>**.

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	PAV
Uffici - Largo Caduti Del Lavoro, 6 - Bologna (Bo)	A.G.R.E.A.	187	2022	no
Uffici - Largo Caduti Del Lavoro, 6 - Bologna (Bo)	A.G.R.E.A.	279	2024	no
Area - Uffici E Laboratori Via Bologna 534 - Chiesuol Del Fosso (Fe)	ARPAE -SEZ. FERRARA	3321	2035	si/parte
Uffici In L.Go Caduti Del Lavoro, 4/6 -Bologna (Bo)	ARPAE	431	2025	no
Terreni Via Tolora Di Sopra, 103 Loc. Settefonti - Ozzano Emilia (Bo)	ARPAE - Struttura Idro Meteo Clima	417	2026	no
Parte Complesso Ex Enaoli Via Pomposa - Codigoro (Fe)	COMUNE DI CODIGORO	2328	2028	si/parte

<sup>9</sup> I beni indicati nel comma 1 possono altresì essere dati, con deliberazione della Giunta regionale, a titolo gratuito in comodato o in uso a enti pubblici e ad altre persone giuridiche pubbliche e private che, senza scopo di lucro, perseguano finalità statutarie di interesse collettivo e generale

"Palazzetto Dello Sport" Via Oberdan 1/2 Piano Terra E 1°P - Faenza (Ra)	COMUNE DI FAENZA	142 232	2028	no
Locali del Centro di Formazione Professionale (attuazione L.R. 19/79; Ora L.R. 12/2003) - San Giovanni In Persiceto (Bo)	COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)	n.d.	Indeterminato	no

Analogamente si riporta l'elenco delle **Valorizzazioni** ai sensi della **Legge Regionale 17/1993**:

La Legge Regionale 29 marzo 1993, n. 17 recante " SOPPRESSIONE DELL'AZIENDA REGIONALE DELLE FORESTE – ARF" prevede che le funzioni tecnico-amministrative e di **tutela dei beni silvo-pastorali** appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione, sono esercitate dagli **enti di gestione per i Parchi** e la biodiversità di cui alla legge regionale 23 dicembre 2011, n. 24 (Riorganizzazione del sistema regionale delle aree protette e dei siti della Rete natura 2000 e istituzione del Parco regionale dello Stirone e del Piacenziano), dalle **Unioni di Comuni montani** di cui agli articoli 8 e 9 della legge 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza) .Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile regionale ricadenti all'interno dei parchi nazionali istituiti ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), dette funzioni possono essere affidate ai relativi enti di gestione.

Di seguito l'elenco delle convenzioni vigenti, anch'esse tutte a titolo gratuito in ragione della delega di funzioni di tutela dei beni agro-silvo-pastorali stabilita dalla legge regionale sopra citata.

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	PAV
Gestione beni silvo-pastorali (Prov. Mo)	EGPB Emilia Centrale (Ex Parco Regionale Alto Appennino Modenese)	396	2035	no
Gestione "Vivaio Scodogna" località Ponte Scodogna – Collecchio (PR)	EGPB Emilia Occidentale (Ex Parco Regionale Boschi di Carrega)	402	2029	no
Complesso Forestale Lizzano in Belvedere (BO)	EGPB Emilia Orientale (Corno Alle Scale)	409	2030	no
Gestione "Giardino Delle Erbe" Casola Valsenio (RA)	EGPB-Romagna	369	2027	no
Gestione Beni Silvo Pastorali (Prov. Parma e Reggio Emilia)	Parco Nazionale Appennino Tosco-Emiliano	297	2036	no
Gestione beni silvo-pastorali (Prov. Forlì - Cesena)	Unione Comuni Della Romagna Forlivese / Unione Comuni Valle Del Savio	RPI/2018/158	2028	no
Gestione beni silvo-pastorali località Monte Penna (PR)	Unione dei Comuni Valli Taro e Ceno	388	2029	no
Gestione Complesso Forestale Alto Senio e Alto Lamone (RA) e del Rifugio Ca' Malanca in Località Corneto (RA)	Unione della Romagna Faentina	399	2030	si, parte

Per completezza informativa si riporta anche l'elenco delle **Locazioni e concessioni a privati** ai sensi della **Legge Regionale 10/2000**:

OGGETTO	UBICAZIONE	FG	MAP	SUB	TITOLO D'USO	PAV
Fabbricato - uso abitativo	Via dei Mille 21 - Bologna	159	142	43 -47	Bene trasferito con federalismo demaniale, in uso giusta determina dirigenziale 2706/2016	si
Fabbricato uso abitativo	Via dei Mille 21 - Bologna	159	142	29	Bene trasferito con federalismo demaniale, in uso giusta determina dirigenziale 2706/2016	si
Fabbricato uso abitativo	Via dei Mille 21 - Bologna	159	142	30	Bene trasferito con federalismo demaniale, in uso giusta determina dirigenziale 2706/2016	si
Negozi	Via dei Mille 21 - Bologna	159	142	1	Bene trasferito con federalismo demaniale, in uso giusta determina dirigenziale 2706/2016	si
Negozi	Via dei Mille 21 - Bologna	159	142	2	Bene trasferito con federalismo demaniale, in uso giusta determina dirigenziale 2706/2016	si
Pertinenze linea filoviaria	Via dei Mille 21 - Bologna (BO)				Bene trasferito con federalismo demaniale, in uso giusta determina dirigenziale 2706/2016	si
Uffici RER	Via dei Mille 21 - Bologna	159	142	11	Concessione	si
Centro scolastico	V.le Boiardo 5 - Comacchio (FE)	69	6096	3	Locazione	no
Fabbricato uso abitativo	Via Fertilia 7 - Lagosanto (FE)	14	402	2	Locazione	si
Fabbricato uso abitativo	Via Marta 2 - Mesola (FE)	22	28	1	Locazione	si
Fabbricato uso abitativo	Via Vigna Dossone 4 - Mesola (FE)	37	12	1	Locazione	si
Fabbricato uso abitativo	Via dell'Usignolo O 7 - Mesola (FE)	39	25	1	Locazione	si
Fabbricato uso abitativo	Via Marzadura 9 - Mesola (FE)	53	97	1 - 2	Locazione	si
Fabbricato uso abitativo	Via Gulli 13 - Parma	31	167	5	Locazione; causa pendente	si
Fabbricato uso abitativo	Via Gulli 13 - Parma	31	167	14	Locazione; causa pendente	si
Fabbricato uso commerciale	L.go caduti del Lavoro 4-6 - Bologna	158	533	1-22/p	Locazione	no
Uffici sanitari	Via Roma 22 - Mordano (BO)	17	166		Locazione	si
Poliambulatorio	Via Carpaccio 2/Tiepolo 1-3 - Bologna (BO)	215	1252		Locazione	si
Villa Aldrovandi Mazzacorati (cabina)	Via Toscana 17 - Bologna	268	326		Locazione	no

Villa Mazzacorati	Aldrovandi	Via Toscana 17 - Bologna	268	59	10	In uso, bene acquisito dalla RER. (AUSL precedente proprietaria continua ad occupare parte dei locali .in corso regolarizzazione posizione)	no
Palazzo Ratta Pizzardi		Via Castiglione 27/29 - Bologna	202	96-98	57	In uso, bene acquisito dalla RER. (AUSL precedente proprietaria continua ad occupare parte dei locali .in corso regolarizzazione posizione).	no
Fabbricato Cardinale*	"Tavola	Località "Le Polle"- Lizzano in Belvedere (BO)	55	89	3	Occupazione senza titolo, causa pendente	no
Centro Velico		Via del Pian del Carpine 26 - Cesenatico (FC)	7	295		Concessione	no
Centro Ortofrutticolo		Via Bologna 534 - Ferrara (FE)	226	11/P		Concessione	si
Fabbricato commerciale	uso	P.le Matteotti 9 - Parma	31	150	30	Locazione	si
Fabbricato commerciale	uso	P.le Matteotti 1 1/A - Parma	31	167	1	Locazione	si
Rifugio "Lagdei"		Stazione turistica "Lagdei- Lagosanto" - Corniglio (PR)	128- 131	105/P -85	01-feb	Concessione	no
			129	9/P- 10-12- 13-14- 15-16- 17/P- 25/P- 26/P- 37/P		"	no
			128	106		"	no
Chalet "Lagdei"		Stazione turistica "Lagdei- Lagosanto" - Corniglio (PR)	129	112- 113- 114		Ricompreso nella concessione di cui sopra	no
Casa delle Guardie		Stazione turistica "Lagdei- Lagosanto" - Corniglio (PR)	129	110		Ricompreso nella concessione di cui sopra	no
Dancing		V.le Cristoforo Colombo 171 - Ravenna (RA)	4	1028		Uso senza titolo - causa pendente	si
Acquario "Le Navi"		Via Ronchi 9 - Cattolica (RN)	1	3	1-2	Concessione	no
		"	1	2		"	no
			1	1541- 160- 430- 1496- 432-4-		"	no
"Podere Brusca"		Via E. Leante 17 - Imola (BO)	158	229	1-2-3	Affitto agrario	no

		158	229		"	no
		157	71		"	no
		158	53	AA-AB	"	no
		158	84	A-B-D	"	no
		158	32	A-B	"	no
		158	52	A-B	"	no
		158	36	A-B-C-D-E-F-G-H	"	no
Fiera Distric - lastrico solare	V.le A. Moro 52 - Bologna	123	79		Concessione	no
Area cortiliva	Via Po 4 - Goro (FE)	10	2711		Concessione.	si
Area cortiliva	V.le del Porto 8 - Goro (FE)	10	2772-2911 (fraz. in 3291)-2917		Concessione.	si
Porto fluviale A.R.N.I.	Via A. Cisa 11 - Borretto (RE)	11	1-2-3-4	1/p	Concessione	no
		11	6	1/p	"	no
		11	7	3/p	"	no
Magazzino frigorifero	Via F.lli Manfredi 59 - Reggio Emilia (RE)	92	62	2-5	Occupazione temporanea	no
Rifugio "Sassetto"	Località "Passo dello Strofinatoio" - Lizzano in Belvedere (BO)	55	121		Concessione	no
Attraversamento condotta idrica interrata	Argenta (FE)	91	220		Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Canna fumaria	Ravenna (RA)	78	189		Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Occupazione area con serbatoi interrati per deposito carburanti	Goro (FE)	18	185		Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Attraversamento fognario	Mesola (FE)	49	10-39		Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Attraversamento linee elettriche in cavo interrato e impianti cabine elettriche	Via della Manifattura - Bologna	80	86/P-86	31	Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Area Volania	Via Toscana-Comacchio (FE)	32	400/P		Concessione	si

Anse vallive di San Zagno	Loc.tà "Valle del Mezzano"- Ostellato (FE)	77	13		Concessione	no
		80	2		"	no
		104	1-13-16		"	no
		105	1-2		"	no
		109	1		"	no
		120	1		"	no
		94	20		"	no
Loc. "Vallette"	Strada argine del Mezzano - Ostellato (FE)	105	15	6-7-8-9	Diritto di superficie	no
		105	15		"	no
Strada "Corte Castello"	Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE)	45	594		Concessione	si
Fabbricato "Villa Torre" con annessa Cappella	Ozzano Emilia (BO)	51	42	2-3-4-5-6	Convenzione	no
	"	51	65-67		"	no

## PARTE II – LA FASE DI FORMAZIONE DEL PAV

### **1 - Il sistema di conoscenza e di analisi**

Nell'ambito dei sistemi produttivi la filiera è l'insieme delle attività che concorrono alla creazione, trasformazione, distribuzione, commercializzazione e fornitura di un prodotto finito. Per filiera si intendono, quindi, tutte le attività necessarie per la produzione del maggior valore commerciale a cui la "materia prima" potrà giungere in un determinato contesto con precise caratteristiche socioeconomiche e in un orizzonte temporale fisso, sufficientemente non assoggettabile a stravolgimenti.

Analogamente, nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (nel senso più ampio del termine), per filiera si intendono tutte le attività che possono concorrere alla conoscenza e regolarizzazione dello stato attuale, all'elaborazione di un progetto di valorizzazione di un'area o di un complesso immobiliare (inteso come processo di rigenerazione urbana), all'alienazione, alla permuta ecc.

L'adozione di questo concetto risponde all'esigenza di dover controllare, oltre agli aspetti tecnici, quelli economici e finanziari, e si esplica nell'evoluzione della sostenibilità delle scelte di gestione, trasformazione o rifunzionalizzazione e negli aspetti qualitativi difficilmente rapportabili a criteri e parametri.

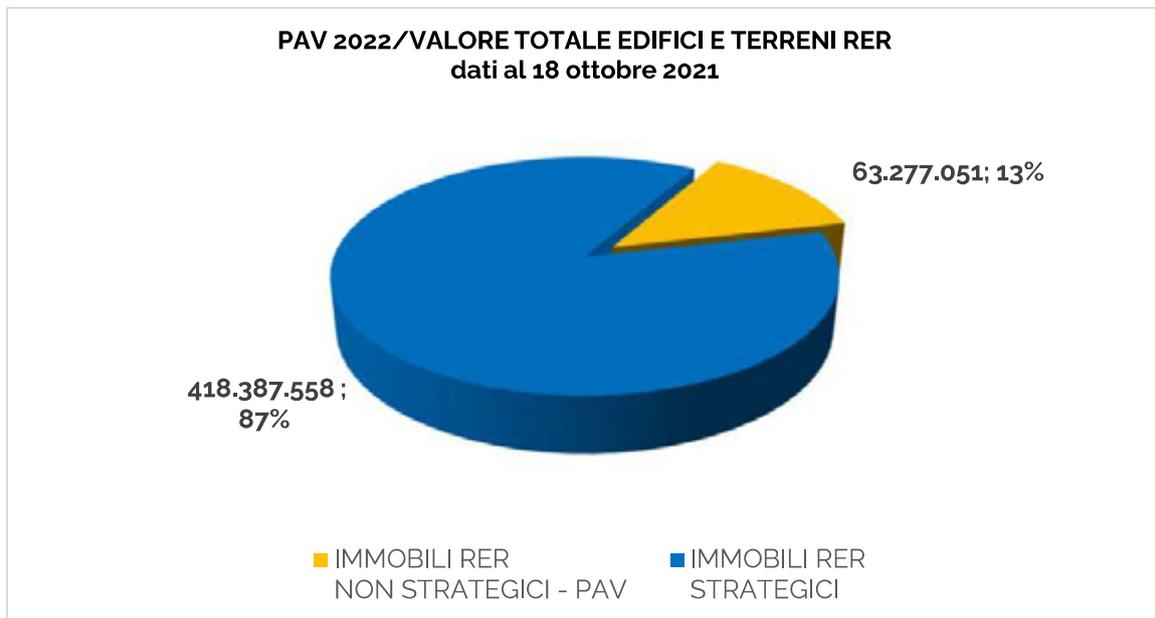
Gli step individuati sono i seguenti:

- a. Attività di conoscenza (due diligence) e regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale di ogni bene immobile non strategico per la Regione
- b. Attività di analisi del patrimonio e valutazione delle potenzialità di migliore gestione (piano di gestione / studio di fattibilità)
- c. Attività di stima del valore immobiliare (allo stato attuale ed eventualmente di trasformazione)
- d. Individuazione della strategia: alienazione, concessione, locazione, permuta, etc. (trattata nel successivo paragrafo).

Per quanto riguarda i primi tre punti, volendo codificare una **metodologia** che consenta nei prossimi anni una migliore conoscenza e gestione del patrimonio regionale attraverso l'uso di una **pianificazione aperta, ciclicamente monitorabile e implementabile** con il mutare delle esigenze, si è proceduto a fotografare la situazione attuale del patrimonio regionale non utilizzato a fini istituzionali mediante la predisposizione di **elenchi estratti dall'inventario beni immobili** ("Inventario aggiornato e coerente con la contabilità dell'Ente", con voci codificate al Piano dei Conti Integrato, redatti ai sensi delle disposizioni del D. Lgs. 118/11, allegati 6 e 10) partendo dalle definizioni riportate nella L.R. 10/2000 e successive integrazioni:

- all'art. 1 "La Regione ha un proprio demanio e un proprio patrimonio (...) I beni patrimoniali regionali si distinguono in beni indisponibili e disponibili, nonché in mobili ed immobili (...)
- all'art 2 "La classificazione di ogni singolo bene in una delle categorie indicate all'articolo 1 è effettuata in base alla natura, alla destinazione ed all'utilizzo del bene medesimo, dal responsabile della struttura competente in materia di demanio e patrimonio. La classificazione ha luogo all'atto dell'acquisizione del bene ovvero al momento in cui intervengano variazioni nella destinazione o nell'utilizzo del bene medesimo",

Come punto di partenza per questo nuovo approccio metodologico si è partiti dall'elenco dei beni inseriti nell'attuale PAV2021 che coincide, in gran parte, con quanto inserito nel PAV2022:



Gli elenchi estrapolati sono stati suddivisi nelle tre macro-categorie:

- 1. Beni da alienare**, a loro volta ripartiti in:
  1. Fabbricati e complessi immobiliari
  2. Fabbricati e abitazioni rurali
  3. Terreni
  4. Relitti e altri beni
- 2. Beni da valorizzare**
- 3. Beni progetto FER**

Al fine di descrivere e fornire una fotografia dei beni suddivisi nelle macro-categorie sopra descritte si è predisposto l'Allegato "**Le schede degli immobili**" composto, per ciascuna sezione, da:

- Quadro di unione che rende immediata l'informazione della collocazione dei beni inseriti nel PAV nel territorio regionale;
- Elenco sintetico dei beni, estratto dell'Inventario Beni Immobili, oltre ad alcuni elementi di valutazione degli stessi;
- Schede descrittive dei singoli beni o dei complessi immobiliari.

Di seguito, per consentire una più facile lettura delle schede, descriviamo i dati essenziali utilizzati per analizzare il bene.

Ogni immobile / complesso immobiliare / terreno è stato identificato in maniera univoca con l'indicazione dell'UNITA' ECONOMICA, della LOCALIZZAZIONE e dei DATI CATASTALI.

Per ognuno sono stati indicati il **VALORE INVENTARIALE**, la **CONDIZIONE GIURIDICA** (DM - Beni Immobili Demaniali, IN - Beni Immobili Indisponibili, DI - Beni Immobili Disponibili) e la presenza o meno dell'**INTERESSE STORICO**.

Si ricorda che la Condizione Giuridica, come indicato nella Parte III – L'Attuazione del piano, verrà cambiata classificando i Beni come Disponibili successivamente e non contestualmente alla approvazione del PAV.

Come descritto nella Parte I – Capitolo I – La Consistenza Patrimoniale, l'Unità Economica può comprendere diversi edifici e terreni. Quindi nella redazione delle Schede Immobili, al fine di non ripetere le stesse informazioni descrittive dei singoli cespiti, si è utilizzata la stessa U.E. quale elemento di raggruppamento di oggetti immobiliari facenti parte di un più ampio Complesso / Compendio (es. Condominio, Podere Rurale, Comparto Urbanistico...).

Si precisa, inoltre, che il **valore inventariale**<sup>10</sup>, diverso dal valore di stima, viene qui riportato come elemento omogeneo per comparare e valutare il "peso" del bene stesso ma non può essere utilizzato come unico parametro per definire e quantificare il flusso economico derivante dalle procedure di alienazione e valorizzazione, per il quale sarà necessario effettuare e/o aggiornare i valori di stima.

A completamento dell'anagrafica dei Beni è stato inserito un campo relativo allo **STATO DI OCCUPAZIONE** che ci permette di dividere le unità immobiliari libere da quelle occupate e, in quest'ultimo caso, la tipologia dell'atto Giuridico Amministrativo attualmente vigente (locazione, comodato ...) in questo campo sono state evidenziate le unità immobiliari in cui vi sono cause pendenti che possono essere di diversa natura (occupazione abusiva, morosi, recupero insoluti, etc.).

In seconda battuta, a latere di questi primi dati statici, è stata aggiunta una voce che dà informazioni circa il **GRADO DI COMPLESSITÀ**.

Il grado di complessità indicato riporta il giudizio di valore assegnato secondo tre livelli:

- **livelli 1 - complessità bassa:** valutazione tecnica già esperita o ritenuta di facile redazione / acquisizione; assenza di complicazioni giuridiche / amministrative (disponibilità immediata del bene, assenza di difformità urbanistiche edilizie, ecc.). L'immobile è alienabile / valorizzabile con azioni tecnico amministrative esperibili nel breve periodo.

<sup>10</sup> Ai sensi dell'Allegato A/3 del D.Lgs 118/2011, punto 9.3 – Il primo stato patrimoniale: criteri di valutazione. "Patrimonio immobiliare e terreni di proprietà è iscritto al costo di acquisto, comprendente anche i costi accessori, ovvero, se non disponibile, al valore catastale. Successivamente occorre determinare il fondo ammortamento cumulato nel tempo, tenendo conto del momento iniziale in cui il cespite ha iniziato ad essere utilizzato dall'ente e della vita utile media per la specifica tipologia di bene. (...) Nei casi in cui non è disponibile il costo storico, il valore catastale è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ed applicando, al valore ottenuto, i seguenti moltiplicatori: a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10; b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; b-bis. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10; d. 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013; e. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 130."

- **livello 2 - complessità media:** indagine conoscitiva eseguita solo parzialmente; documentazione non reperibile nell'immediato; potenziali difformità rilevate in fase di sopralluogo da accertare. L'immobile è alienabile / valorizzabile con azioni tecnico amministrative esperibili nel medio periodo.
- **livello 3 - complessità alta:** problematiche tecnico / giuridiche non risolvibili senza l'attivazione di procedure complesse. L'immobile è alienabile / valorizzabile con azioni tecnico amministrative esperibili nel lungo periodo.

La valutazione dei gradi di complessità assegnati, propedeutica all'individuazione e alla programmazione delle prossime attività di due diligence e di regolarizzazione, sarà oggetto di periodica revisione con l'attesa di minimizzare progressivamente le difficoltà.

Infine, nell'allegato al presente documento, sono stati **schedati singolarmente i beni** secondo le categorie sopra dettagliate, approfondendo maggiormente gli aspetti tecnico-descrittivi di quei manufatti per i quali si punta alla valorizzazione. In particolar modo viene dato spazio alla contestualizzazione territoriale del bene, alle caratteristiche costruttive e dimensionali, allo stato di manutenzione e di utilizzazione, a foto e immagini esplicative di quanto narrato e, dato assolutamente innovativo, viene indicata la **progettualità ipotizzabile per il bene in relazione al grado di complessità assegnato e alle attuali esigenze dell'ente.**

La nuova veste grafica non solo ha la volontà di ampliare i contenuti descrittivi del precedente piano, ma anche quella di comunicare con immediatezza e ad un pubblico non tecnico, le potenzialità di cui dispone la Regione.

## 2 - L'individuazione della strategia

Se si guarda alla città come ad una dimensione psicologica e ad una categoria antropologica, prima ancora che realtà fisica organizzata, come suggerisce Joseph Rykwert nel suo libro "L'idea di città", appare chiaro quanto le iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico possano diventare necessarie per delineare una città equa, che sia il luogo della risposta ai bisogni dei suoi utenti e che impattino positivamente sullo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio.

La scelta della strategia risulta pertanto essere una fase cruciale, intrinsecamente connessa all'analisi critica dettagliata precedentemente, dove **l'individuazione di percorsi di alienazione oppure di valorizzazione** per alcuni beni di particolare importanza, complessità, e interesse intendono configurarsi come la vera **novità del nuovo PAV**. Tra questi si inseriscono anche beni tutelati ad alto valore storico e artistico, considerati "capitale umano" di cui salvaguardare la fruibilità pubblica.

Nelle schede allegate per ogni bene è stata **ipotizzata una progettualità** la quale, è doveroso specificare, è da intendersi passibile di modifiche, essendo lo stato di lavorazione attuale un **work in progress** della fase preliminare. Man mano che i procedimenti di conoscenza, analisi e stima verranno revisionati ed incrementati, anche mediante sopralluoghi esplorativi, si sarà in grado progressivamente di stilare ipotesi progettuali sempre più affinate. Oggi, partendo dai dati fin qui messi a sistema e interpretati secondo la scala di valori esposta, si è proceduto a fare considerazioni circa le caratteristiche degli immobili oggetto di piano mettendole in relazione con le politiche strategiche regionali e gli interessi degli eventuali stakeholder presenti.

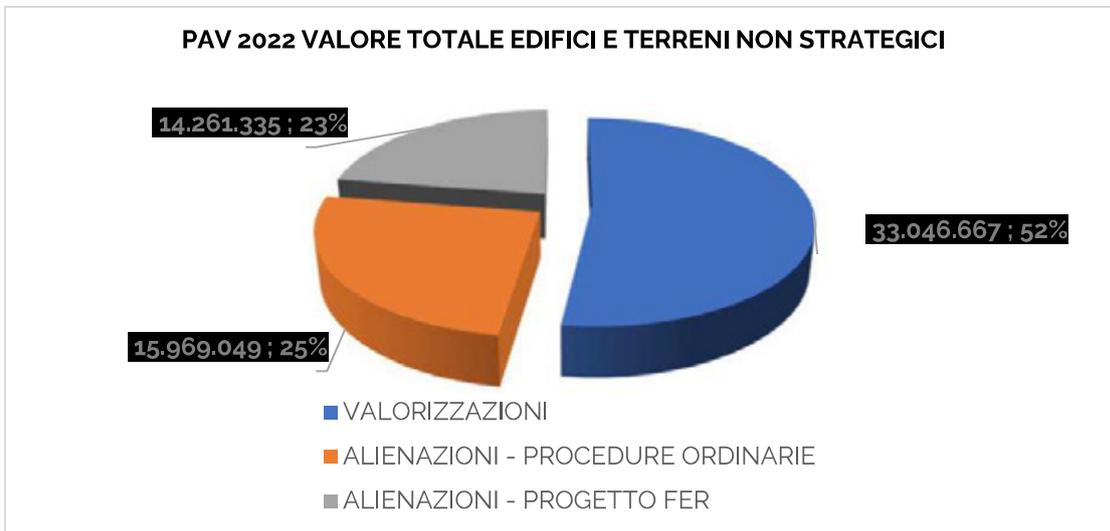
Il PAV 2022 si pone, pertanto, la sfida di essere uno **strumento strategico, articolato e flessibile**, in grado di adattarsi alle mutevoli esigenze di un ente che pone sempre grande attenzione allo sviluppo sostenibile del sistema territorio, su cui produce indubbiamente effetti anche la corretta e virtuosa gestione del patrimonio immobiliare.

Da questo importante lavoro di analisi e schedatura del patrimonio non strategico è emerso un quadro generale del patrimonio regionale inserito nel PAV che viene di seguito descritto attraverso una serie di elaborazioni grafiche dei dati.

Si può innanzitutto rilevare come la maggior parte del patrimonio PAV, pesato rispetto al valore inventariale, si concentri nelle province di FE, BO, FC e RA. Hanno invece un'incidenza marginale i beni situati nella parte occidentale della regione.

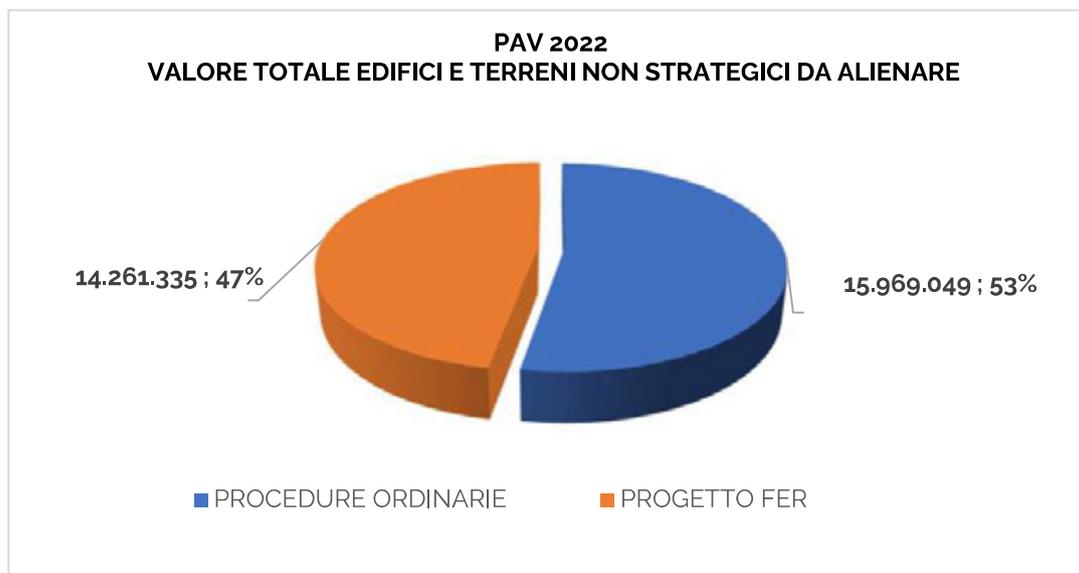


Successivamente si può analizzare la suddivisione del patrimonio PAV nelle tre macro-categorie. Anche in questo caso il patrimonio è rappresentato in base al valore inventariale dei beni che lo compongono.



Questo grafico evidenzia come i beni oggetto di valorizzazione, pur essendo numericamente molti meno di quelli da alienare, sono immobili notevolmente più complessi, e rappresentano un valore confrontabile con quello complessivo dei beni da alienare.

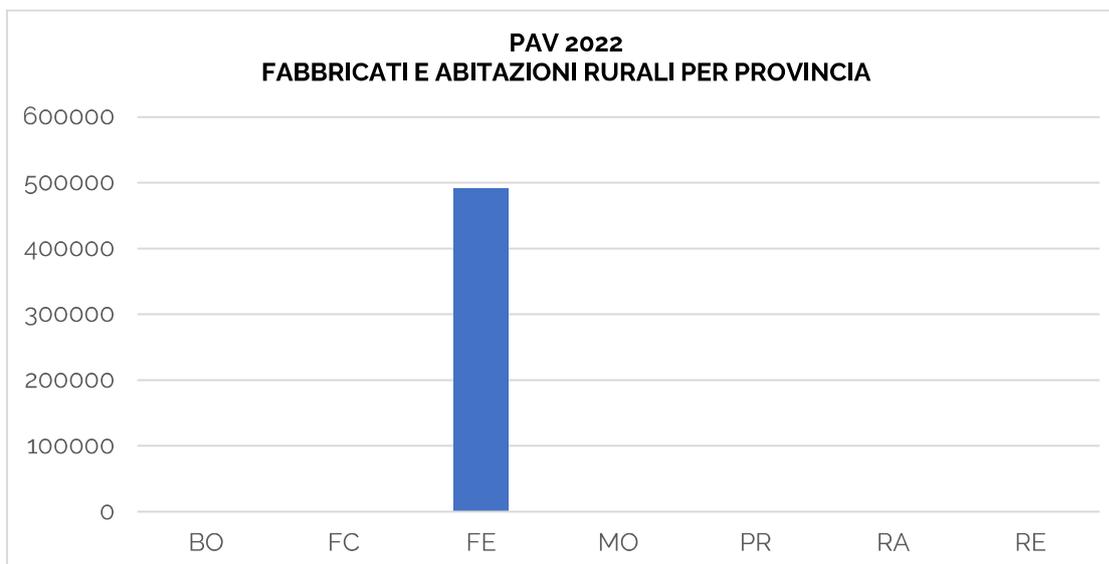
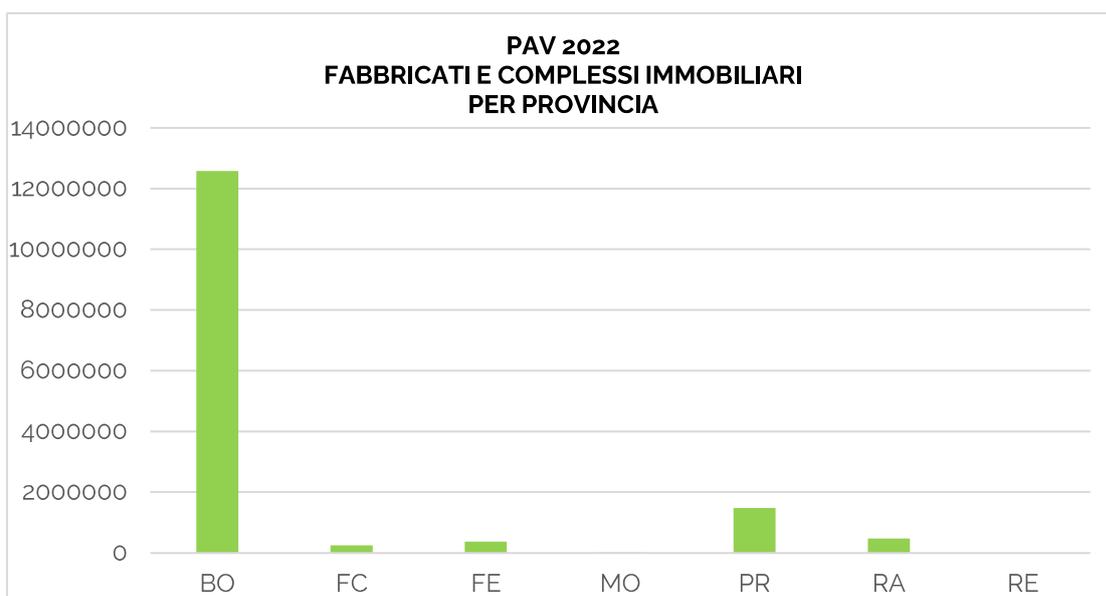
Mentre i beni da alienare con procedure ordinarie o tramite progetto FER si equivalgono:



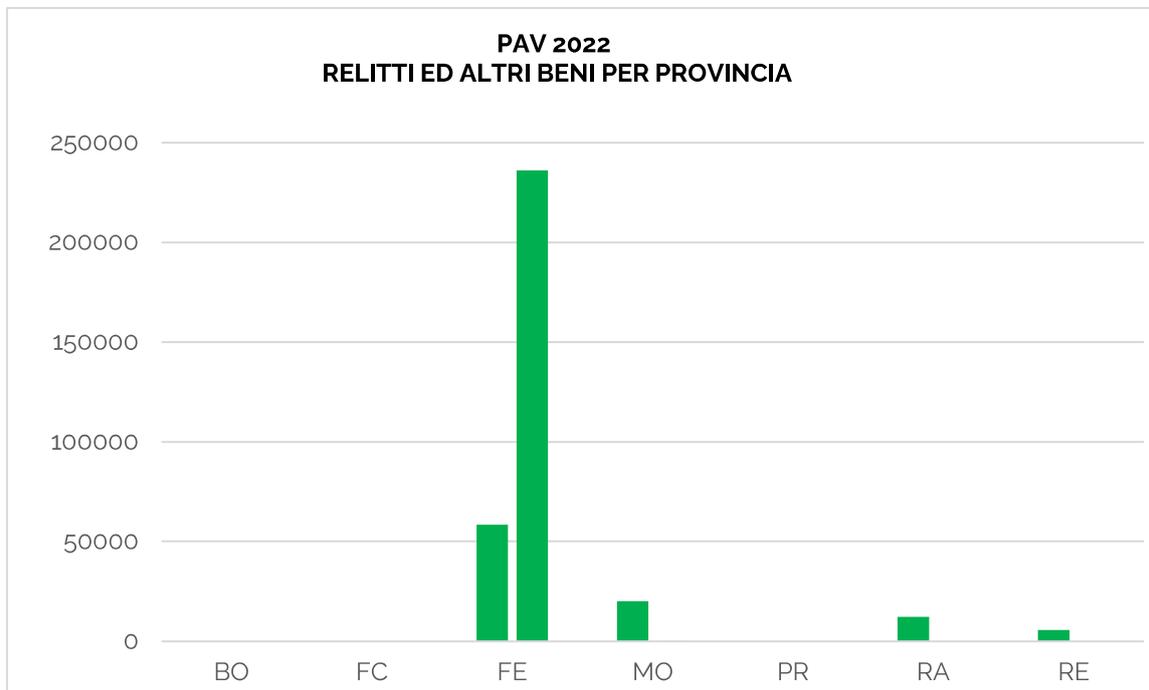
All'interno di ogni macro-categoria è poi interessante analizzare la distribuzione geografica del patrimonio PAV.

Per quanto riguarda i **beni da alienare con procedure ordinarie** si osserva come, per tutte le sottocategorie, tranne i fabbricati e complessi immobiliari, la maggior parte dei beni inseriti si

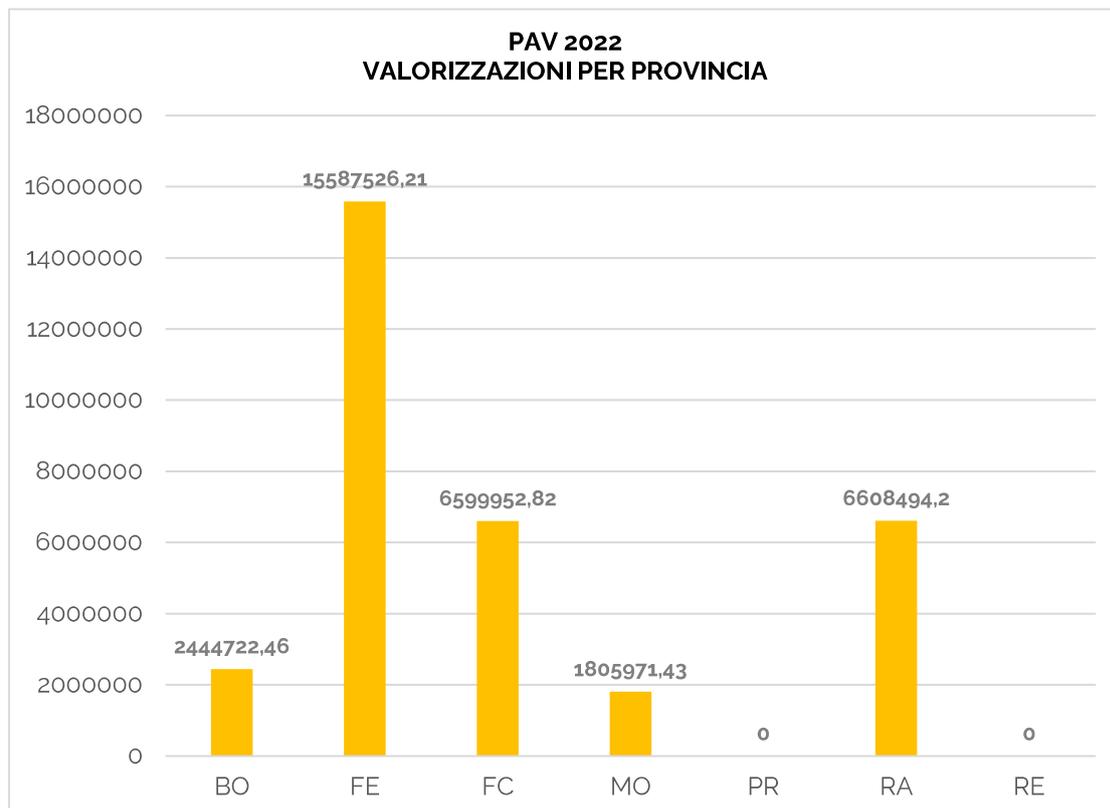
trovi nella provincia di Ferrara. Questo perché una parte rilevante del patrimonio rurale non strategico è entrato in possesso della Regione a seguito della soppressione dell'**E.R.S.A**<sup>11</sup> avvenuta nel 1993. Per quanto riguarda i fabbricati e i complessi urbani invece il dato è sicuramente fortemente influenzato dai due importanti complessi immobiliari situati a Bologna: via dei Mille (scheda n. 4) e Bologna via Po (Scheda n. 5). Questi complessi, pur essendo utilizzati come sedi istituzionali e strategiche, rientrano nel PAV perché nel Piano di Razionalizzazione e potenziamento del patrimonio strategico regionale non vengono considerati come spazi utili per attività strategica della Regione, essendo posti a permuta degli interventi di completamento del Tecnopolo.



<sup>11</sup> Ente regionale di sviluppo agricolo per l'Emilia-Romagna. L'Ente operava nelle province di Venezia, Rovigo, Ferrara e Ravenna con funzioni volte all'espropriazione delle distese latifondistiche, a interventi di bonifica e trasformazione fondiaria, all'assegnazione dei terreni ai contadini e ad altre opere strutturali per assicurare la viabilità e l'irrigazione del territorio. Posto in amministrazione straordinaria con L.R. 19 marzo 1992 n. 16, venne definitivamente soppresso con L.R. 1 aprile 1993 n. 18 e le sue mansioni vennero assunte in "gestione speciale" dagli uffici dell'Assessorato regionale all'agricoltura.

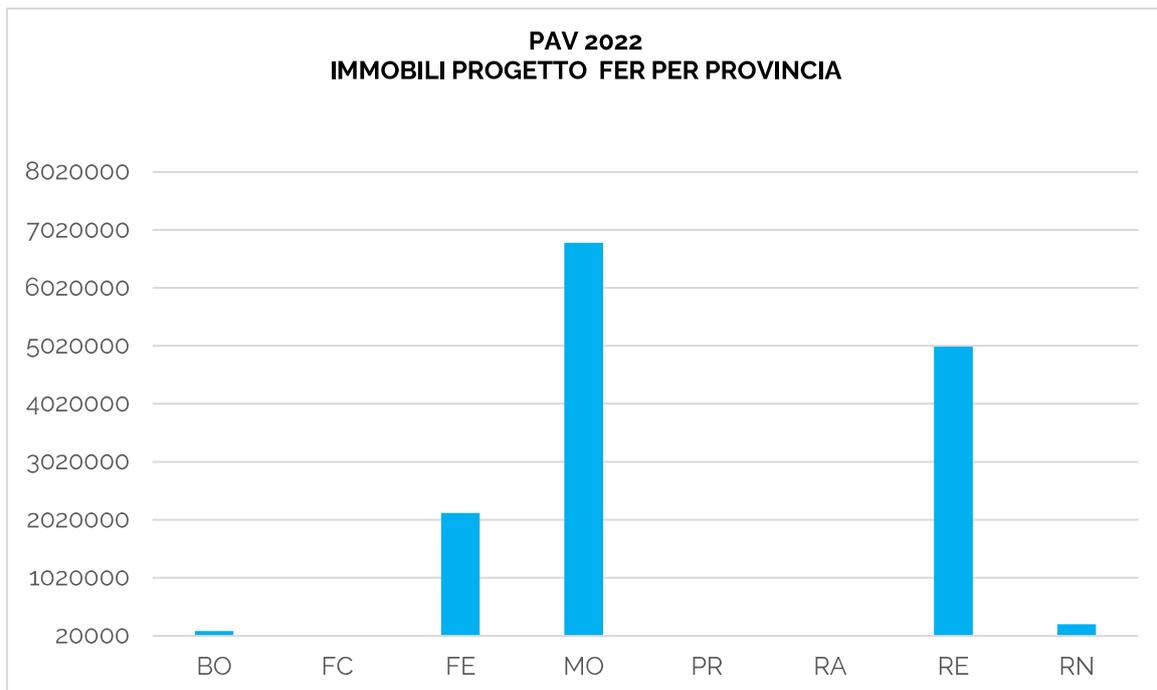


Per quanto riguarda le iniziative di **Valorizzazione** del Patrimonio RER si riporta nel grafico a seguire l'incidenza del Valore patrimoniale, suddiviso per le singole province. Anche in questo caso quasi la metà dei beni si trova nella provincia di Ferrara.



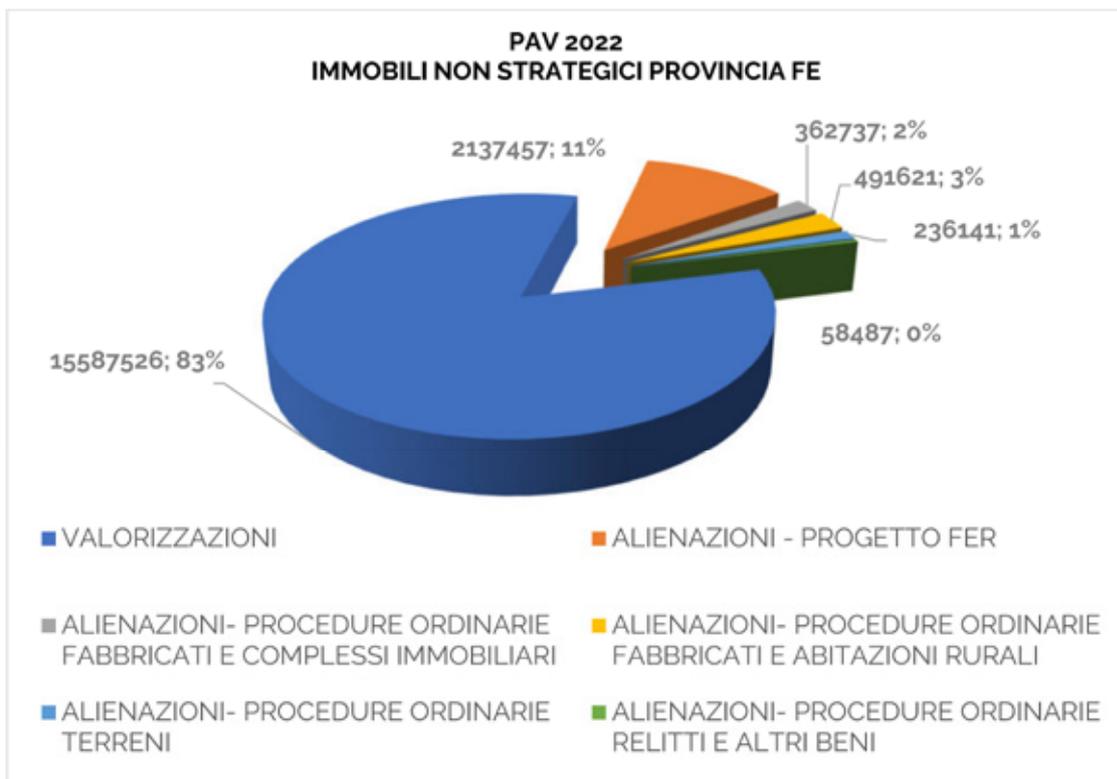
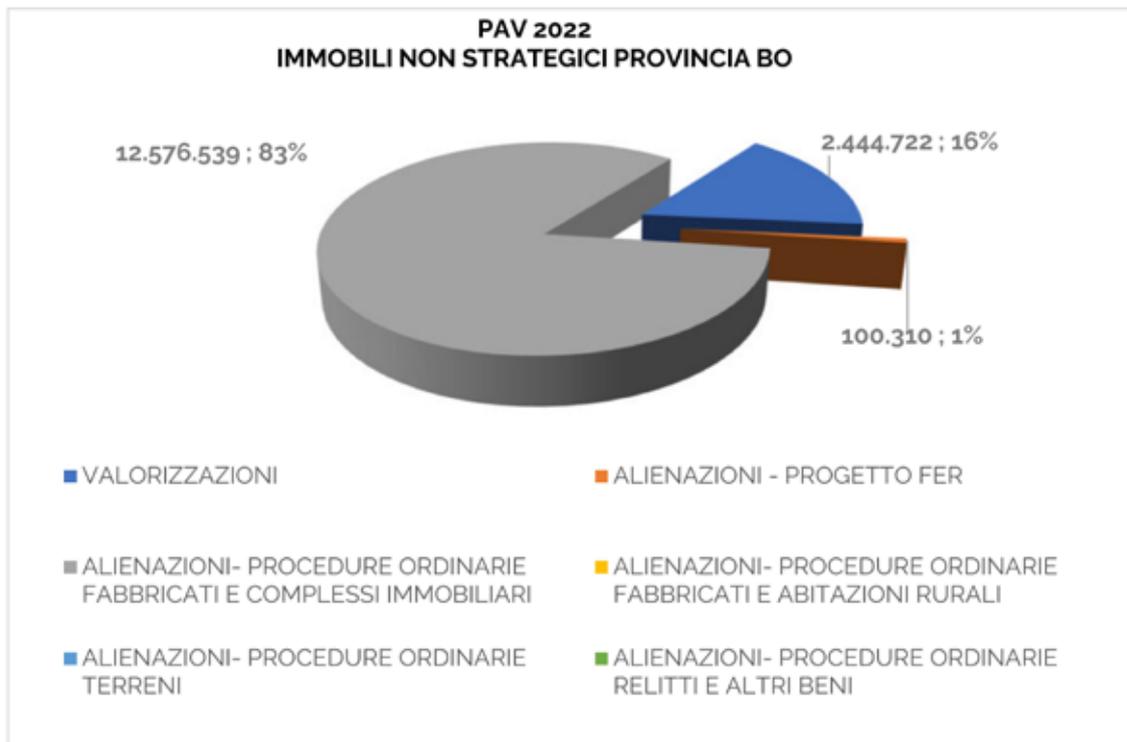
A tal proposito si segnala che, per il PAV 2022, è stato inserito anche tutto il Comparto dell'ex COO / Fiera di Ferrara in quanto il vigente Piano di Razionalizzazione dell'uso degli spazi non lo individua tra gli edifici strategici utilizzati dai Servizi della RER nel comune di Ferrara, ma sarà oggetto di verifica del prossimo Piano di razionalizzazione il destino del comparto, all'interno del quale sono in fase di completamento i nuovi edifici destinati a sede del Cerpic e di Arpae (ved. Scheda nr.54 dell'Allegato).

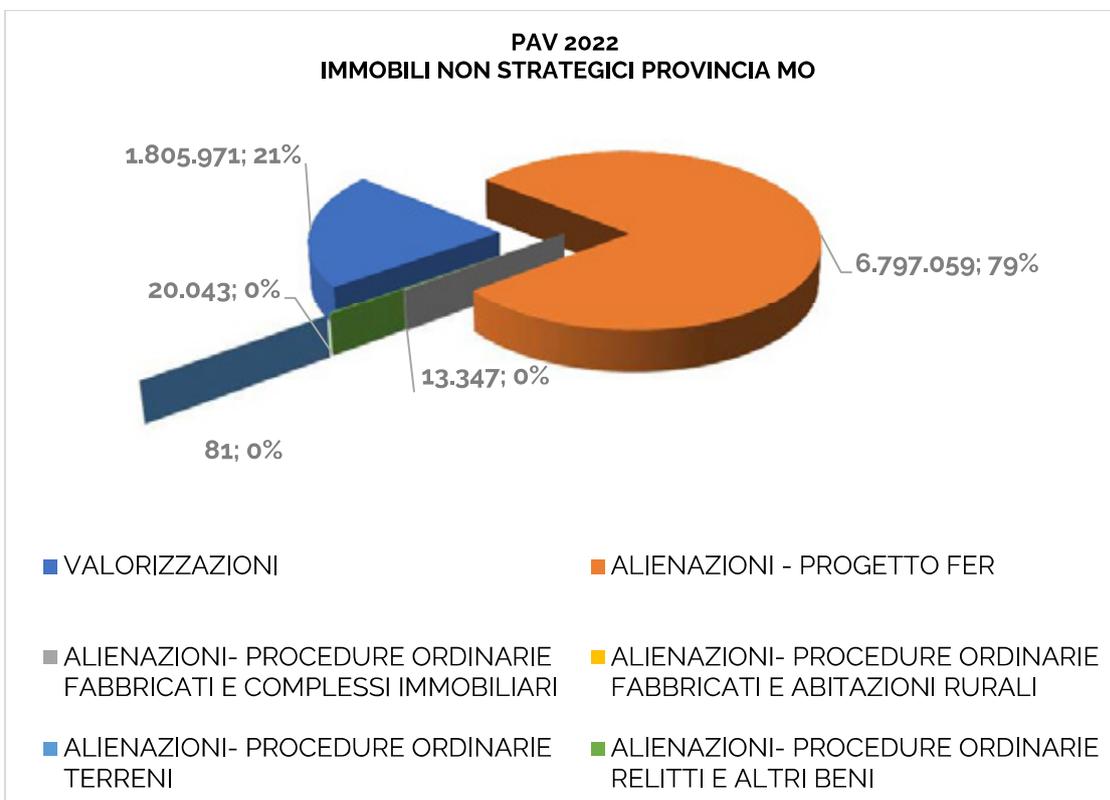
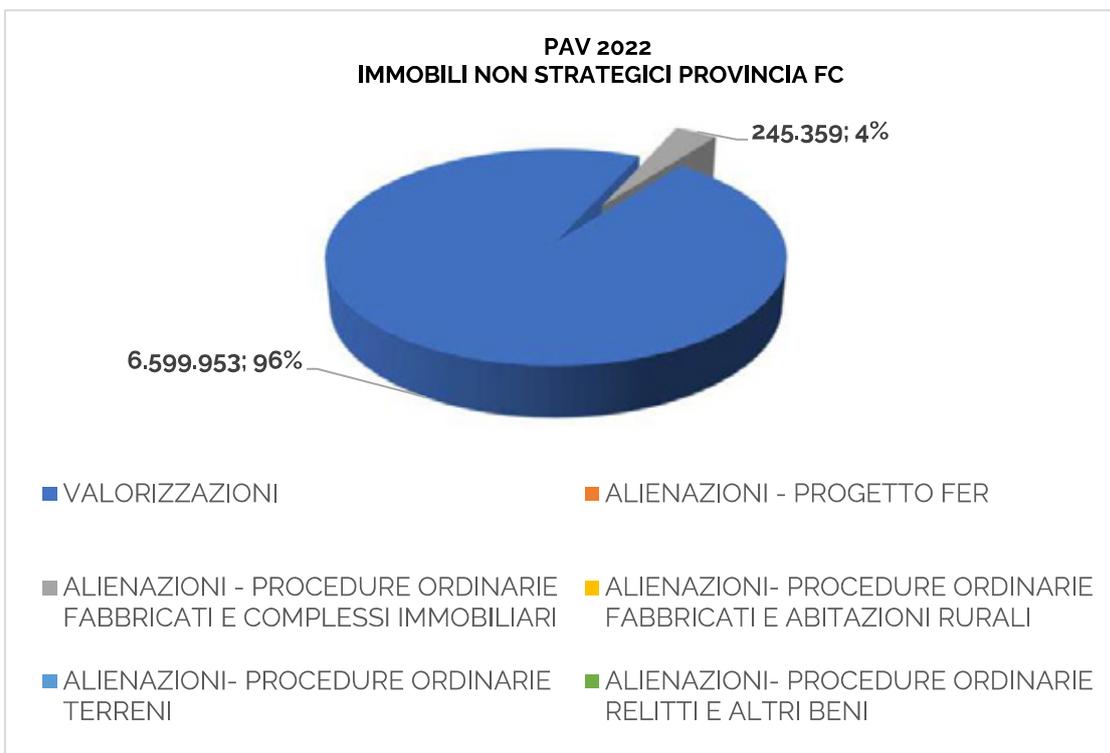
Infine, si riportano gli Immobili da alienare - **progetto FER** suddivisi per Provincia. Anche in questo caso i beni sono rappresentati in base al valore patrimoniale ma, a differenza di quanto accadeva per le categorie precedenti, in questo caso il patrimonio più consistente si trova nella provincia di Modena.

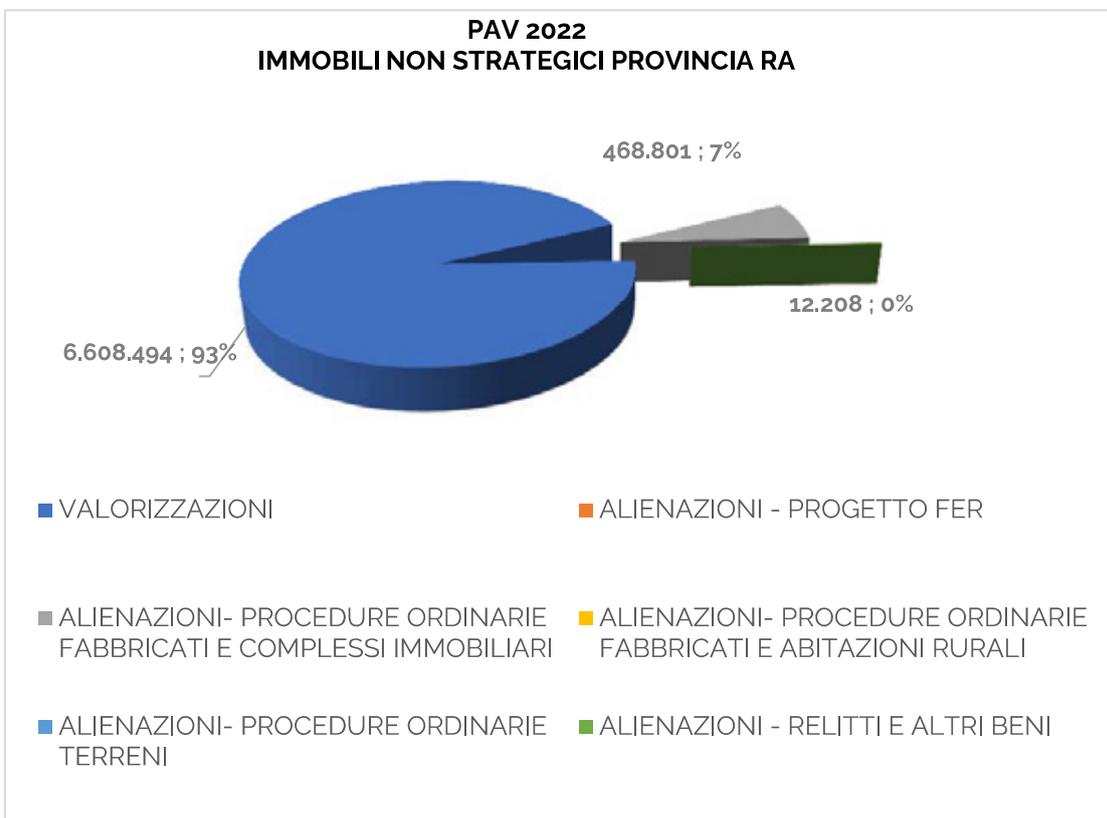
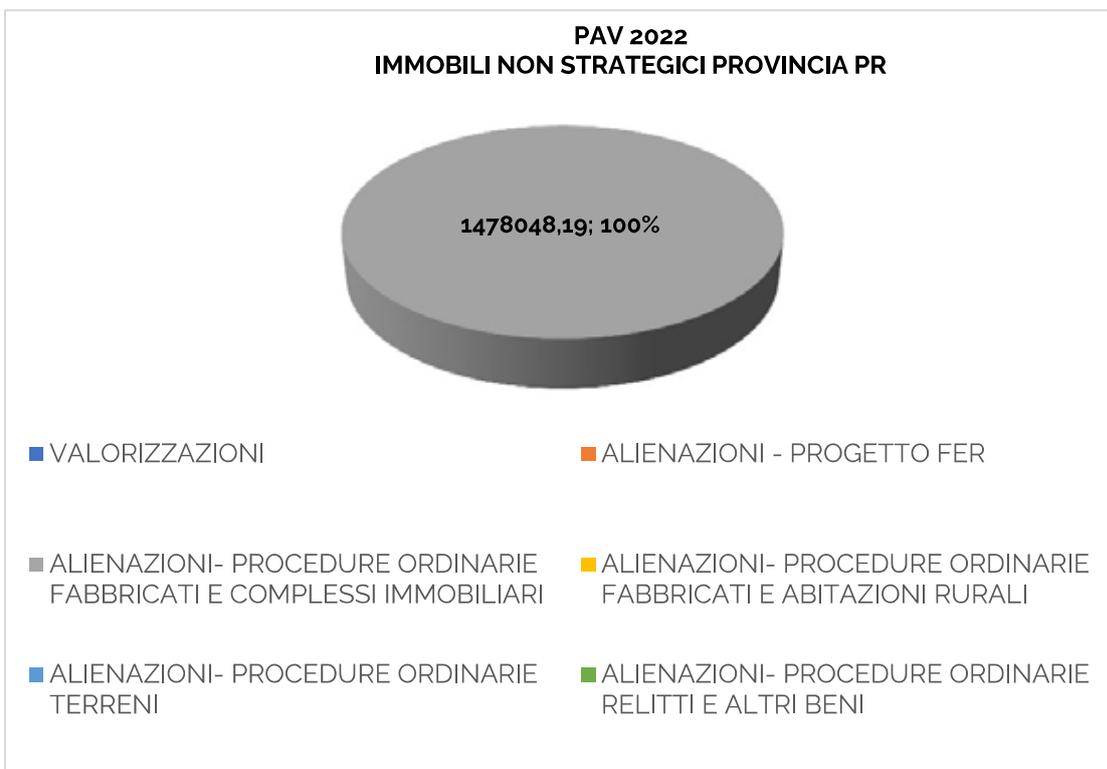


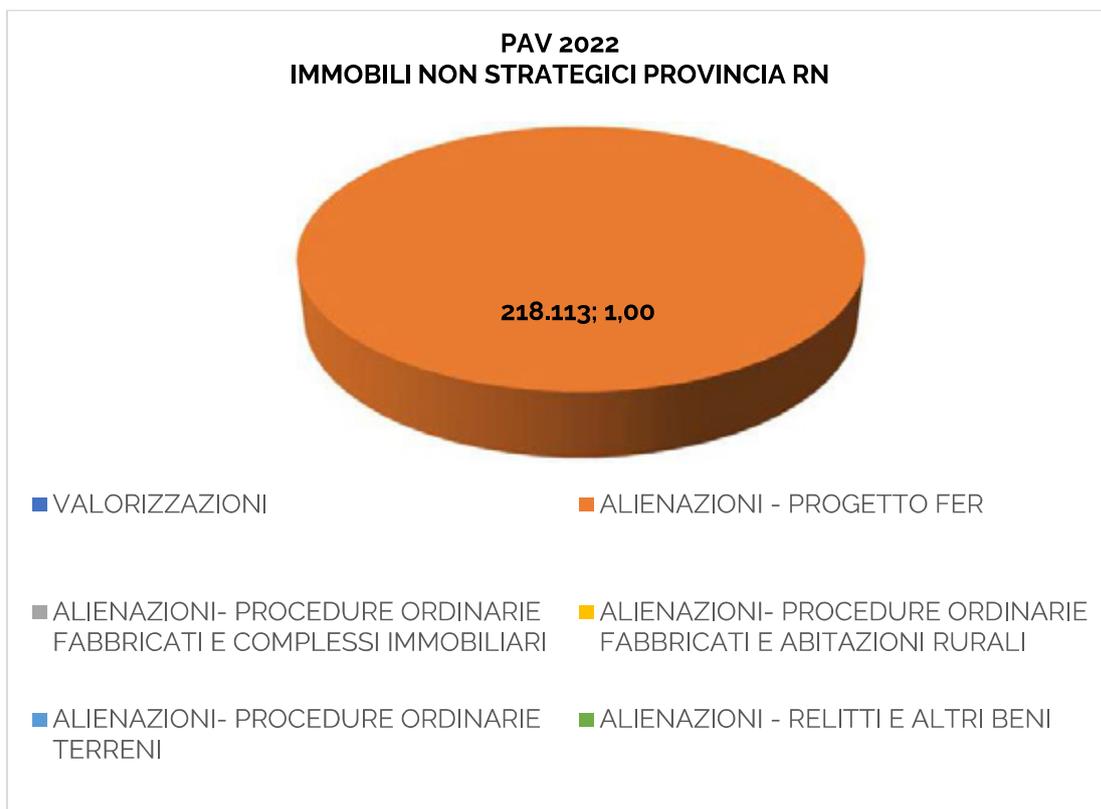
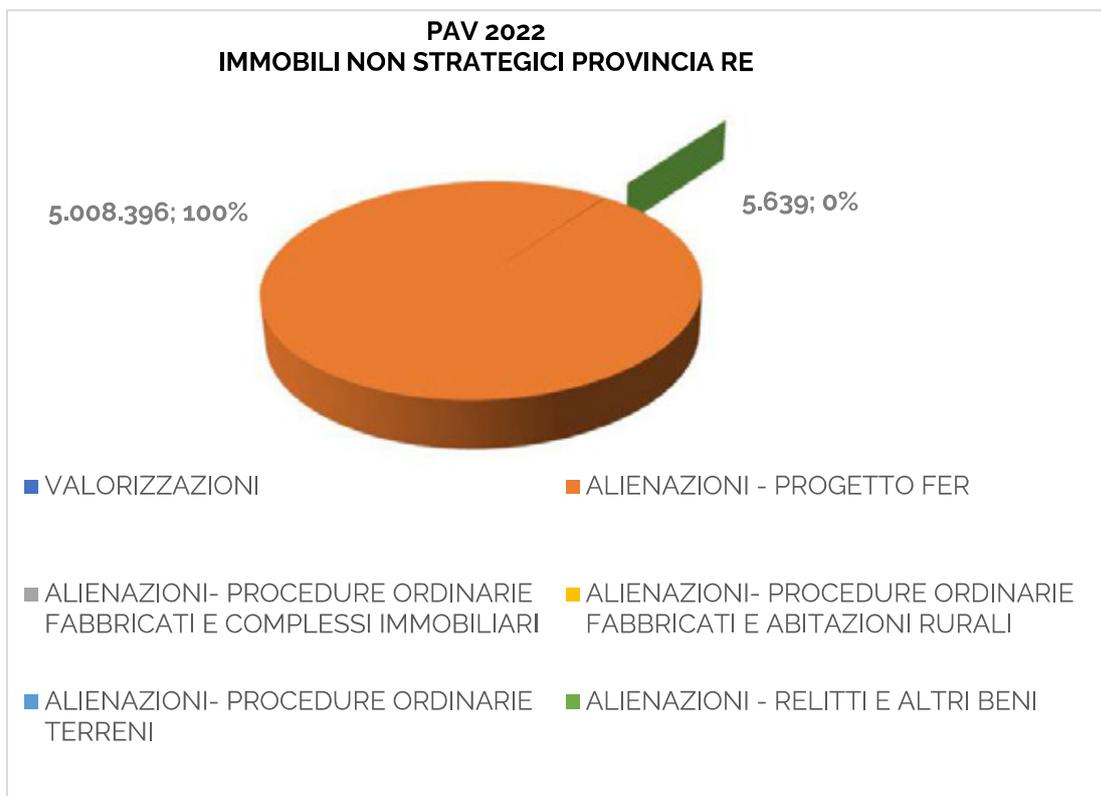
Si segnala, infatti, che come meglio descritto nella "Parte I, capito 3 paragrafo A2-Progetto F.E.R.", che il Comune di Modena ha intrapreso un processo di valorizzazione della Stazione Piccola di Modena che, oltre al recupero dell'edificio storico principale prevede la trasformazione urbanistica delle ex-aree deposito, poste a sud del tracciato ferroviario.

Si riporta infine una panoramica provincia per provincia del patrimonio non strategico inserito nel PAV2022 suddiviso per macro-categorie:









Di seguito si dettagliano gli **strumenti a cui ci si intende riferire per l'alienazione o la valorizzazione** dei beni immobili regionali, demandando invece alla Parte III l'individuazione delle azioni concrete da introdurre per il raggiungimento degli obiettivi.

#### A - IL PROCESSO DI VENDITA

Partendo dall'analisi dei beni che, nella maggior parte dei casi, non presentano caratteristiche commerciali particolarmente appetibili, quando le valutazioni eseguite hanno rilevato:

- Beni immobili molto frazionati sia come destinazione d'uso che come unità immobiliari discretizzate all'interno di condomini, non confinanti tra loro;
- Beni immobili siti al di fuori dai centri abitati e non appartenenti a circuiti di particolare interesse per lo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio;
- Beni immobili di scarso pregio dal punto di vista della qualità architettonica;
- Beni immobili con scarse potenzialità dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche possibili (ancorché molti comuni si trovino attualmente in una fase di approvazione dei nuovi strumenti di pianificazione);
- Terreni non edificabili

la progettualità promossa è quella della dismissione mediante gli strumenti tradizionali della vendita diretta, dove possibile, o mediante asta pubblica ai sensi della L.R. 10/2000 – Disciplina dei beni regionali, della Delibera 172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione e della Delibera 2108 del 10/12/2018 - Integrazione degli Indirizzi.

Gli obiettivi perseguiti con la vendita sono quindi:

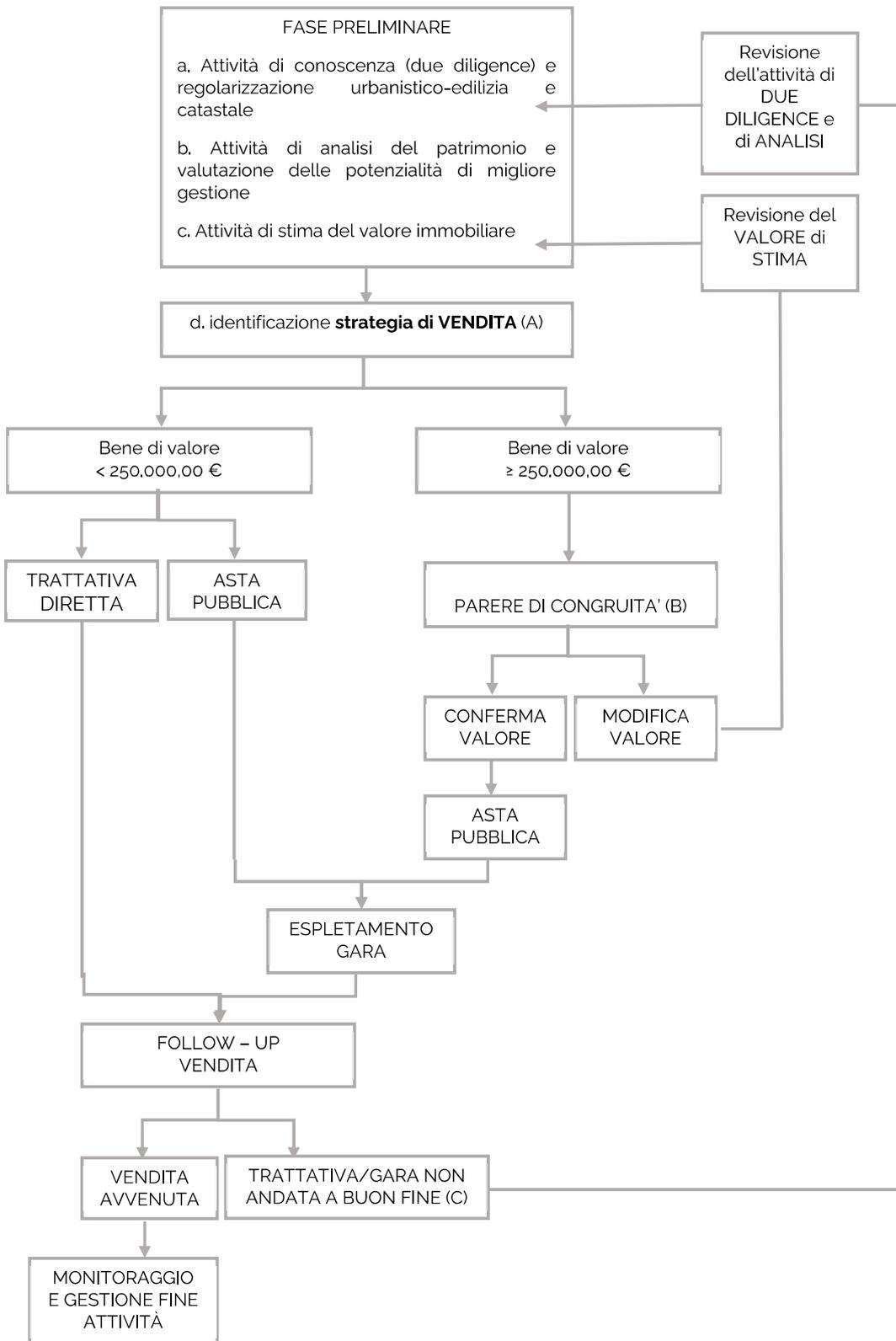
- eliminare gli oneri di una gestione oggettivamente "diseconomica";
- evitare situazioni di condomini misti;
- liberare risorse aggiuntive.

Meriteranno sicuramente un approfondimento ulteriore tutte quelle situazioni di stallo per le quali sono state già esperite, in passato, aste non andate a buon fine. Avviando una lettura critica del procedimento si andranno a delineare, caso per caso, le azioni da promuovere per il conseguimento dell'obiettivo vendita, come per esempio:

- l'aggiornamento della stima del bene, se troppo datata, in base all'andamento del mercato;
- l'incremento dell'appetibilità del bene consentendo "la facoltà, in coerenza con il criterio della economicità di gestione, di inglobare nell'unità immobiliare offerta in opzione al conduttore, eventuali altre unità immobiliari contigue e non comprese nel titolo di conduzione";
- il miglioramento dell'adempimento della pubblicità.
- Il coinvolgimento di soggetti esterni specializzati nella vendita, conoscitori del mercato e del territorio per l'individuazione e l'attuazione della migliore strategia di vendita specifica per ogni immobile.

Viste le oggettive difficoltà legate all'alienazione di particolari beni (quali i relitti, le opere impiantistiche, etc.) le attività si concentreranno maggiormente sui beni che posseggono delle potenzialità/appetibilità migliori sul mercato tenendo anche in considerazione un'analisi costi-benefici per l'Ente.

Di seguito il diagramma di flusso:



---

(A) Questa procedura si applica per **beni immobili liberi**, nel caso di **beni condotti da terzi** "i conduttori di immobili urbani, ad uso abitativo o commerciale, e di fondi rustici hanno diritto di prelazione", la Regione può pertanto procedere alla vendita a trattativa privata diretta quando:

- il bene è venduto a persone che possono far valere il diritto di opzione;
- il bene è acquistato da un ente pubblico o società a prevalente capitale pubblico con vincolo di destinazione a finalità di pubblico e generale interesse.

(Punto b) dell'Allegato alla "DGR n. 172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione" intitolato **PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO**)

(B) Qualora la **vendita avvenga a favore di un ente pubblico** non è, di norma, richiesta la verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio della perizia di stima predisposta dai competenti uffici regionali.

(Punto d) della "DGR n.172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione")

(C) Nel caso di **ALLOGGI LIBERI** gli stesso sono alienati mediante:

(i) trattativa privata previa idonea pubblicizzazione, qualora il valore di stima dell'immobile non superi l'importo di 250.000 euro;

(ii) asta pubblica qualora il valore di stima dell'immobile superi l'importo di 250.000 euro.

Qualora il primo esperimento di vendita risulti infruttuoso ovvero in caso di asta deserta, l'alloggio potrà essere venduto, previa idonea pubblicizzazione, a trattativa privata con un abbattimento del prezzo fino ad un massimo del 10%. Qualora anche tale esperimento di vendita risulti infruttuoso, la vendita potrà avvenire, sempre a trattativa privata e previa ulteriore pubblicizzazione, ad un prezzo abbattuto fino ad un ulteriore 15%.

Nel caso di **IMMOBILI OCCUPATI** l'immobile è offerto in opzione al conduttore, indipendentemente dal nomen juris adoperato dall'Amministrazione all'atto della stipula del contratto (concessione, locazione, affitto o eventuale altro) (...) Il prezzo di cessione è quello risultante dalla perizia di stima, assumendo l'immobile come libero da vincoli contrattuali.

(...) Se il conduttore non esercita il diritto di opzione, l'immobile viene posto in vendita con la procedura prevista per gli immobili liberi.

(Allegato alla "DGR n. 172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione" intitolato **PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO**):

- punto c) vendita dei beni ad uso abitativo
- punto d) - vendita degli immobili ad uso non abitativo e terreni)

#### A1 - STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

la disciplina dei beni regionali è normata con L.R. 10/2000 e con DGR n. 1551 del 30/07/2004 la Giunta ha approvato gli **indirizzi di valorizzazione del patrimonio regionale non strategico**. Successivamente ha apportato precisazioni:

- in ordine alle procedure e ai criteri di vendita con DGR n. 172 del 20/02/2006
- in ordine ai **nuovi criteri estimativi con DGR n. 2108 del 10/12/2018**

Su questi ultimi ci si vuole soffermare per sintetizzare le modalità di stima in un vero e proprio **vademecum** da utilizzare nella fase preliminare di attuazione del piano.

Tali indirizzi individuano il **"Più Probabile Prezzo di Mercato"** dei beni immobili da alienare, suddividendoli per categoria di utilizzo:

- **Edifici ad uso abitativo**: il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi, per la ricerca dei parametri unitari di mercato, principalmente alle quotazioni semestralmente pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate per poi applicare gli eventuali aumenti e/o riduzioni in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite, verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00;
- **Edifici ad uso "non abitativo"** : il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi, per la ricerca dei parametri unitari di mercato, principalmente alle quotazioni semestralmente pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate per poi applicare gli eventuali aumenti e/o riduzioni in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite, verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00;
- **Terreni a destinazione edificatoria**: il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi, quando possibile, ai parametri unitari fissati per la determinazione della base imponibile ai fini IMU delle aree edificabili da parte dell'Amministrazione Comunale in cui gli stessi sono ubicati ovvero, in caso non siano reperibili, applicando il criterio estimativo del cosiddetto "Valore di trasformazione" riferendosi principalmente alle quotazioni semestralmente pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore del fabbricato a nuovo ed al prezzario DEI per i costi di costruzione , poi verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00;
- **Terreni privi della possibilità edificatoria**: il loro prezzo di cessione è sempre determinato con apposita perizia di stima riferendosi ai valori di mercato da ricercarsi per comparazione con beni simili e/o assimilabili, per poi applicare gli eventuali aumenti e/o riduzioni in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite , verificata, sotto il profilo della congruità, dal competente Ufficio Provinciale del Territorio dell' Agenzia delle Entrate in caso di vendita a trattativa privata mentre, nell' ipotesi di alienazione mediante pubblico incanto, solo quando il valore da porre a base d'asta superi €. 250.000,00.

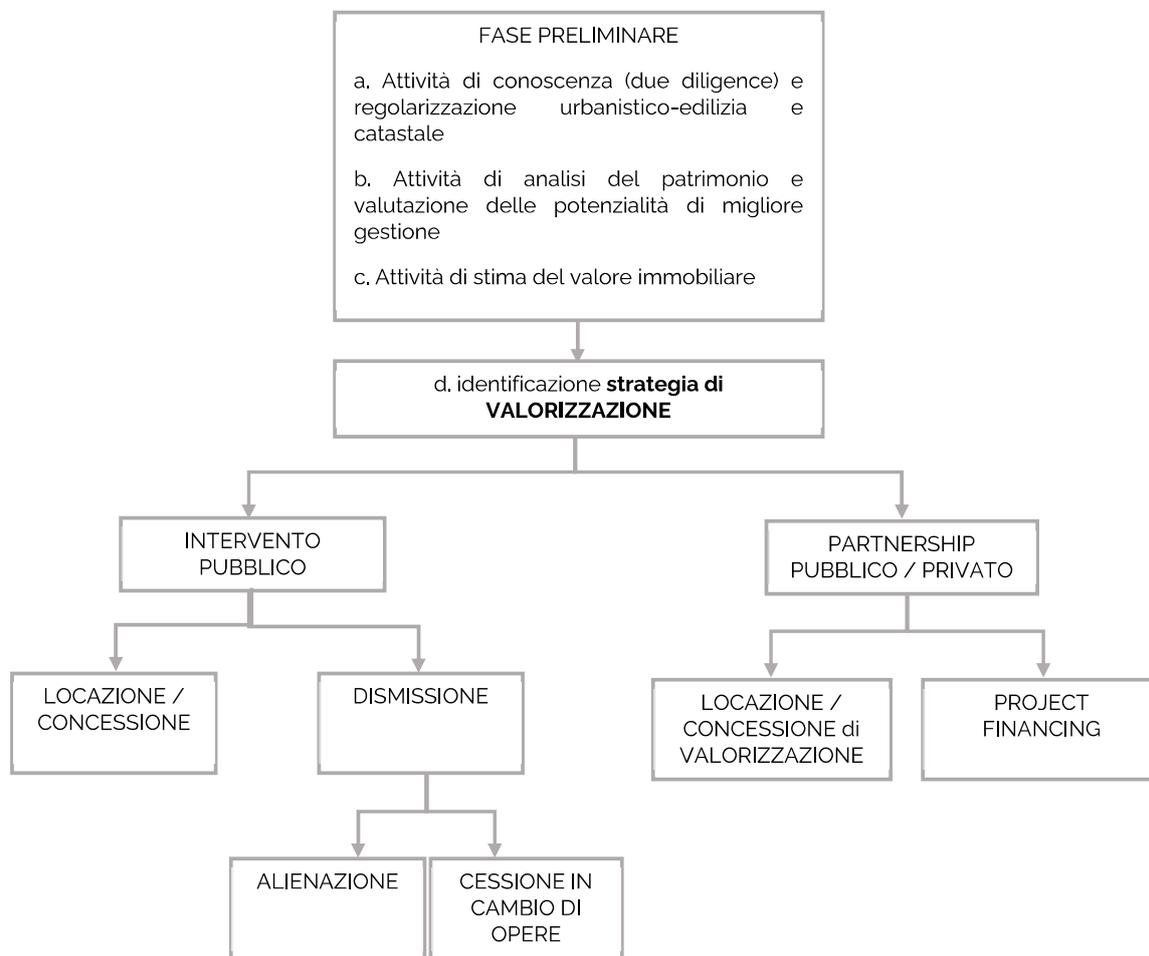
## B - GLI STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE

Quando le valutazioni eseguite hanno rilevato un grado elevato di interesse e potenzialità, quali ad esempio:

- Beni immobili siti in centri urbani o appartenenti a circuiti di particolare interesse per lo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio;
- Beni immobili con caratteristiche idonee ad ospitare nuove attività strategiche della regione come spazi di co-working, utili allo sviluppo del lavoro agile (POLA 2021-2023);

la progettualità promossa è stata quella della valorizzazione mediante l'intervento pubblico o la partnership pubblico / privato.

I processi di valorizzazione possibili sono sintetizzati nel diagramma di flusso seguente:



Si aprono quindi due scenari di:

- dismissione mediante alienazione;
- locazione / concessione verso enti locali, soggetti pubblici, società a prevalente capitale pubblico dei beni immobili funzionali e strumentali al proseguimento di finalità di interesse collettivo e a sostegno di politiche e strategie di interesse regionale.

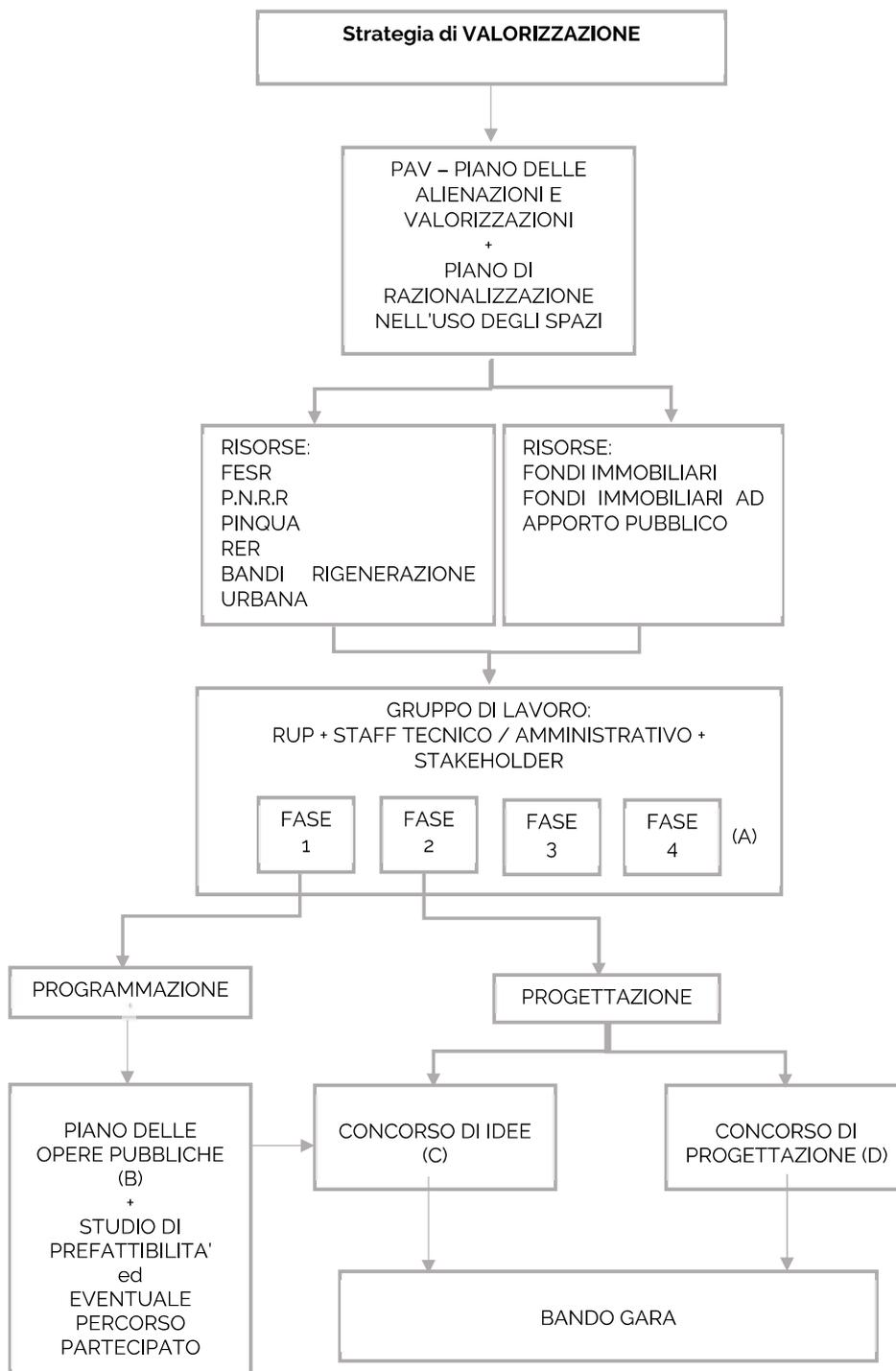
Nell'ipotesi di **INTERVENTO PUBBLICO** si sono quindi individuate due strade di valorizzazione:

- il **Contratto di locazione/concessione** mediante il quale promuovere una concertazione tra enti, la Regione e quello gestore, al fine di redigere un progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione del bene in oggetto, accedendo a fondi pubblici.
- la **Dismissione** ricorrendo:
  - all'**alienazione** (sulla base del PAV in applicazione dello schema di cui al precedente paragrafo A - Il processo di vendita);
  - alla **cessione in cambio di opere** nell'ipotesi che non si realizzi la vendita (previsione mediante Programma Triennale delle Opere Pubbliche ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, D.Lgs. 50/2016)

Nell'ipotesi di **PARTNERSHIP PUBBLICO / PRIVATO** (una forma di cooperazione con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture fornendo servizi di interesse pubblico e dove il rischio dell'attività viene ripartita tra soggetto pubblico e privato) si sono invece individuate due diverse strade di valorizzazione:

- il **contratto di locazione/concessione di valorizzazione**, uno strumento di partenariato pubblico privato che consente di dare in concessione a privati con gara ad evidenza pubblica immobili di proprietà dello Stato o degli enti locali in concessione/locazione, a titolo oneroso, per un periodo fino a 50 anni. L'obiettivo è quello di effettuare interventi di riuso, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di riuso/restauro/ristrutturazione devono essere finalizzati a "conservare" l'interesse storico, artistico o culturale dell'immobile senza, in alcun caso, limitare o rovinare tale patrimonio.
- un'**operazione di Project Financing** in grado di ricavare, dal coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione e nella gestione dell'opere pubbliche, il vantaggio di una partecipazione nelle entrate economiche future dell'opera realizzata. Nello specifico, il PF è una tecnica finanziaria che, da una parte, consente la realizzazione di opere pubbliche senza oneri finanziari per la pubblica amministrazione e, dall'altra, si sostanzia in un'operazione di finanziamento di un'attività economica in grado di assicurare una fonte di utili e di consentire il rimborso del prestito, tramite la gestione proficua dell'attività stessa; pertanto, l'attività economica promossa deve avere la capacità di autofinanziarsi.

Questo secondo diagramma esplicita invece, gli strumenti di cui ci si intende servire:



---

(A) *Rif. normativo: Codice degli Appalti D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.*

*Art. 31 - Ruolo e funzioni del responsabile del procedimento negli appalti e nelle concessioni  
Comma 1 - (...) un responsabile unico del procedimento (RUP) per le fasi della programmazione,  
della progettazione, dell'affidamento, dell'esecuzione*

(B) *Rif. normativo: Codice degli Appalti D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.*

*Art. 21 - Programma degli acquisti e programmazione dei lavori pubblici*

*Comma 1.- Le amministrazioni aggiudicatrici adottano il programma biennale degli acquisti di beni e servizi e il programma triennale dei lavori pubblici, nonché i relativi aggiornamenti annuali. (...)*

*e*

*DECRETO 16 gennaio 2018 , n. 14 - Regolamento recante procedure e schemi-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici, del programma biennale per l'acquisizione di forniture e servizi e dei relativi elenchi annuali e aggiornamenti annuali.*

(C) *Rif. normativo: Codice degli Appalti D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.*

*Art. 156 - Concorso di idee*

*Comma 1 - (...) concorsi di idee finalizzati all'acquisizione di una proposta ideativa da remunerare con il riconoscimento di un congruo premio.*

(D) *Rif. normativo: Codice degli Appalti D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.*

*Art. 154 - Organizzazione dei concorsi di progettazione e selezione dei partecipanti*

Relativamente alla LOCAZIONE/CONCESSIONE DEI BENI AGLI ENTI LOCALI, ad esempio, ai sensi dell'articolo 8 della LR 10/2000, le risorse potenziali possono individuarsi, in:

FESR – Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale per il periodo 2021-2027 che prevede «Investimenti a favore dell'occupazione e della crescita» e la «Cooperazione territoriale europea»;

P.N.R.R. – Piano nazionale di Ripresa e Resilienza

A titolo esemplificativo:

Missione 1, Intervento "M1C3 Turismo e cultura" relativo al rilancio dei borghi e delle periferie urbane, interventi che qualificano e valorizzano il territorio anche nel senso della fruibilità turistica;

Missione 5, Intervento "M5C2 Infrastrutture sociali, Famiglie, Comunità e Terzo settore" relativo ad investimenti che contemplano la rigenerazione urbana:

Intervento 2.1 – Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale

Investimento 2.2 – Piani Urbani Integrati dedicato alle periferie delle Città Metropolitane che prevedono una pianificazione urbanistica partecipata, limitando il consumo di suolo edificabile

PinQua - Programma nazionale della qualità dell'abitare, gestito dal Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità sostenibili (MIMS), che finanzia progetti di riqualificazione urbana e valorizzazione di spazi pubblici

Il **bando a sostegno di processi di rigenerazione urbana e sociale** attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio pubblico dei comuni sotto i 60mila abitanti e il rafforzamento delle infrastrutture sociali, al quale potrebbe accedere l'ente gestore. (Il bando regionale RU21 è in via di chiusura, la finestra temporale di presentazione progetti è infatti prevista per il 30 novembre 2021 ma è in corso di valutazione il proseguimento dell'iniziativa nell'anno 2022 dato il feedback fortemente positivo);

Il ricorso all'**art. 8 della L.R. 10/2000** così come modificato dalla L.R. 8/2021 che al comma 1.bis prevede che "La gestione dei beni immobili della Regione può essere affidata a enti locali, con preferenza alla manifestazione d'interesse proveniente dall'ente territoriale su cui insiste il bene, nonché a Università per finalità pubbliche generali a seguito della manifestazione di interesse e della redazione di un piano di utilizzo in cui sono evidenziate, oltreché l'uso per il quale il bene viene affidato e la durata dell'affidamento in gestione, anche le risorse economiche per gli eventuali investimenti. Detti investimenti possono prevedere il **concorso finanziario della Regione**, a seguito e sulla base della valutazione specifica dei progetti e dei piani di utilizzo proposti".

Nel caso di PARTENARIATO PUBBLICO/PRIVATO, invece, si può fare ricorso ai fondi immobiliari. Oltre ai fondi privati, rivestono particolare interesse anche i **Fondi immobiliari ad apporto pubblico**, costituiti per efficientare i processi di sviluppo e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici e delle società interamente partecipate dai predetti soggetti.

I principali soggetti coinvolti sono ad esempio:

- Invimit SGR S.p.A., interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, che:
  - a) promuove e gestisce Fondi immobiliari diretti, propri o di terzi

- b) mediante il Fondo di Fondi, investe, a fronte della sottoscrizione di quote, in Fondi Target istituiti dagli Enti Territoriali e gestiti da SGR selezionate tramite procedura ad evidenza pubblica.
- CDP Investimenti Sgr (CDPI Sgr),
  - l'Agenzia del Demanio

Gli investitori qualificati possono infatti investire in Fondi immobiliari ad apporto pubblico, partecipando alla gestione e percependo, alla liquidazione, il corrispettivo del valore degli immobili derivante dalla loro valorizzazione sul mercato.

La procedura prevede che gli apporti o trasferimenti di immobili in Fondi immobiliari avvengano sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente proprietario dei beni, previa selezione della Società di gestione del risparmio che dovrà gestire il Fondo (selezione mediante procedura ad evidenza pubblica)

Generalmente, sulla base di tali progetti, il fondo (o meglio la SGR che lo gestisce) si assume l'impegno di realizzare gli interventi di riqualificazione degli immobili in esso apportati, ponendoli a disposizione delle Amministrazioni interessate e dei privati, una volta completati, in cambio del riconoscimento di un periodo di gestione dei beni realizzati ovvero di un canone di locazione.

L'ipotesi della costituzione di un fondo target faceva già parte di un accordo sottoscritto nel 2018 tra Agenzia del Demanio, Invimit SGR S.p.A. e Regione Emilia-Romagna, il quale però è scaduto nel 2020 senza l'individuazione, da parte dell'Agenzia del Demanio, dell'advisor. Se si sceglierà di optare nuovamente per la costituzione di un fondo immobiliare ad apporto pubblico, questa esperienza dovrà essere necessariamente riletta in chiave critica, al fine di delineare un nuovo e più efficace percorso.

Il metodo con il quale approcciare alla complessità della materia della valorizzazione, rapportata alla complessità della normativa e alla pluralità degli strumenti di attuazione delle politiche strategiche (europee, nazionali e regionali), dovrà necessariamente prevedere competenze trasversali e una forte cooperazione tra forze pubbliche e forze private, per non perdersi nel perseguire i singoli obiettivi delle varie misure e riuscire, al contrario, a puntare ad obiettivi condivisi di più ampio respiro.

La volontà di rivolgersi a **percorsi partecipati** e a **concorsi di idee e di progettazione** esprime in maniera decisa l'intenzione, da parte della Regione, di promuovere la qualità del progetto e di acquisire competenze, assumendo un ruolo decisivo nella gestione di questo complesso processo.

### PARTE III – L'ATTUAZIONE DEL PIANO

#### **1 - L'iter di adozione della proposta e approvazione del piano**

A seguito della messa a punto del presente Piano e dei relativi allegati, in cui sono elencati tutti i beni regionali ritenuti non strategici clusterizzati in Beni da Alienare, Beni da Valorizzare e Beni Progetto F.E.R., viene redatto l'atto deliberativo per la successiva approvazione da parte della Giunta Regionale, previa informativa alla Commissione Assembleare "Bilancio Affari Generali ed Istituzionali".

Quando il Piano contiene modifiche o integrazioni agli indirizzi di cui all'art.1 commi 5 bis e 5 ter della L.R.10/2000 la approvazione avviene previo parere della medesima Commissione.

Il piano viene allegato al bilancio di previsione a cura della Direzione generale Finanze e successivamente all'approvazione del bilancio di previsione, del piano medesimo, viene data comunicazione sul Bollettino ufficiale telematico della Regione Emilia-Romagna.

#### **2 - L'attuazione del piano**

Nell'attuazione del Piano si osservano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

L'identificazione dei beni immobili inclusi nel PAV è stata effettuata sulla base del percorso sopra riportato, sulla base di quanto stabilito dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n. 252 del 8 febbraio 2010 e n. 1368 del 30 settembre 2013, nonché sulla base dei dati presenti nell'inventario dei beni immobili regionali di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. n. 10/2000 e s.m.i..

Nella predisposizione del documento, si è tenuto conto delle osservazioni, già avanzate nella redazione dei precedenti Piani, del Servizio programmazione e sviluppo locale integrato già Servizio Territorio Rurale ed Attività Faunistico Venatorie della Direzione Generale Agricoltura, Caccia e Pesca e del Servizio aree protette, foreste e sviluppo della montagna già Servizio Parchi e Risorse Forestali.

I **beni sono suddivisi, a titolo indicativo**, in **Beni da Alienare** e **Beni da Valorizzare**, tuttavia nell'ambito del percorso di attuazione e sulla base di ulteriori elementi di valutazione che dovessero emergere successivamente alla approvazione del Piano, ed in relazione all'istruttoria posta in essere, sarà possibile riconsiderare tale suddivisione e attuare percorsi fungibili.

**L'attuazione del piano avverrà gradatamente** anche in funzione del grado di avanzamento delle attività tecniche prodromiche all'attivazione delle procedure di alienazione vere e proprie, in quanto le stesse rivestono una importanza determinante, ma nello stesso tempo rappresentano vincoli imprescindibili all'azione amministrativa.

Gli immobili inseriti nel Piano di Alienazione e Valorizzazione, ai sensi dell'art. 58 comma 1 della L. 133/2008 e s.m.i., sono automaticamente classificati al patrimonio disponibile della Regione Emilia-Romagna e alla materiale **sclassificazione** si darà corso in ottemperanza ed in esecuzione del percorso disposto dall'art. 2 della L.R. 10/2000 e s.m.i. e dalla propria deliberazione n. 1551/2004 e successive precisazioni, che qui si intendono espressamente riportate.

Per i beni inseriti nel piano si seguiranno le seguenti linee di condotta:

## A - ALIENAZIONE

### A1 - Procedure Ordinarie

All'attuazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna e gestione degli immobili ivi inseriti si procederà gradualmente nel rispetto dei criteri adottati, in attuazione della L.R. n. 10/2000 e successive modificazioni e integrazioni, con propria deliberazione n. 1551 del 30/07/2004 e successivamente precisati con proprie deliberazioni n. 1236/2005, n. 172/2006, n. 630/2006 e 1993/2006 e n. 2108/2018.

Nell'alienazione dei beni trasferiti alla Regione ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 69/2013 convertito con modificazioni con L. 99/2013 "c.d. Federalismo Demaniale" si seguiranno le linee guida per l'attestazione di congruità del valore dei beni prevista dall'art. 9 comma 5 del D. Lgs. n. 85/2010;

Ai sensi dell'art. 9 bis comma 2° della L.R. n. 10/2000 e ss.mm.ii., all'attuazione delle operazioni di vendita previste dal Piano di Alienazione e Valorizzazione provvederà il Responsabile della posizione professional Appalti Alienazioni e Contratti Immobiliari del Servizio Approvvigionamenti, patrimonio, logistica e sicurezza al quale compete adottare gli atti inerenti e conseguenti i procedimenti di alienazione di beni immobili ricompresi nel Piano medesimo ed, in particolare stipulare in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna gli atti di trasferimento della proprietà degli stessi, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 10/2000 e s.m.i. e dei criteri adottati in attuazione della L.R. 10/2000 e ss.mm.ii., con propria deliberazione n. 1551 del 30/07/2004 e successivamente precisati con proprie deliberazioni n. 1236 del 25/07/2006, n. 172 del 20/02/2006, n. 630 del 02/05/2006, n. 1993 del 29/12/2006, n. 1633 del 1/10/2018 e n. 2108 del 10 dicembre 2018, nonché in base alle procedure stabilite con proprie deliberazione n. 2150 del 21 dicembre 2015 e n. 896 del 13 luglio 2016 limitatamente ai beni ivi indicati .

Al Responsabile della posizione professional Appalti Alienazioni e Contratti Immobiliari del Servizio Approvvigionamenti, patrimonio, logistica e sicurezza è conferito mandato di inserire nei rogiti, fatta salva la sostanza dei relativi negozi, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i loro aspetti i negozi stessi, con facoltà quindi di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili, nonché nella individuazione e denominazione delle controparti, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e di rito .

In conformità di quanto disposto negli "Indirizzi per la gestione del patrimonio regionale" approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1551/04 e successive precisazioni di cui alle proprie deliberazione n. 1236/05, n. 172/06, n. 630/06, n. 1993/06 e n. 2108/2018, al fine di evitare che residuino nella proprietà regionale beni del tutto marginali e di alcuna apprezzabile autonoma valorizzazione economica (quali relitti di terreno, manufatti, accessori, ecc.) la Responsabile del Servizio Approvvigionamenti, patrimonio e logistica è autorizzata ad inglobare nelle unità immobiliari principali eventuali altre unità immobiliari contigue e non ricomprese nell'ambito del presente Piano di Alienazione e Valorizzazione, ma che in base alle risultanze dell'istruttoria tecnica, all'uopo predisposta, si rilevi opportuno dismettere in coerenza con il criterio della economicità della gestione.

Ai sensi dell'art. 58, comma 3 della L. n. 133/2008 e s.m. la pubblicazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione sul BURER telematico ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producendo gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto, e che ai sensi dell'art. 58, comma 4 della L. n. 133/2008 e s.m.i. gli uffici competenti, se necessario, provvederanno alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

Ai sensi dell'art. 58, comma 5 della L. n. 133/2008 e s.m.i. contro l'iscrizione dei beni negli elenchi del Piano di Alienazione e Valorizzazione, è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio non strategico ai fini istituzionali regionali e disponibili per essere avviati a percorsi di dismissione o valorizzazione, la materiale sclassificazione del bene, in base all'art.2 della L.R.10/2000 e agli indirizzi approvati dalla Giunta Regionale con delibera n.1551/2004 e s.m.i. avviene successivamente e prima della dismissione con l'atto del Responsabile competente in materia di Demanio e Patrimonio.

Infine, l'articolo 58, al comma 9 dispone che ai conferimenti e alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi inseriti nel PAV, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera a, dispone che: "Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano invece fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti."

Con riferimento alle alienazioni si ricorda che con deliberazione della Giunta Regionale n. 2150 del 21 dicembre 2015 è stato integrato il Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna approvato con propria deliberazione n. 1507/2015, annoverando tra gli immobili individuati da dismettere i seguenti immobili:

- a) Edificio sito in Bologna, via dei Mille n. 21;
- b) Edificio sito in Bologna, via Po n. 5,

Tali beni costituiscono parte della fonte di finanziamento dei lavori ai sensi del D. Lgs. n. 163/2006 secondo la propria deliberazione n. 2120 del 30 dicembre 2013 recante "Programma Triennale dei lavori pubblici della Direzione Generale Attività Produttive, Commercio e Turismo, d'intesa con la Direzione Generale Risorse Finanziarie e Patrimonio, per gli esercizi finanziari 2014 - 2015 e 2016 e annuale per l'esercizio finanziario 2014, relativo agli immobili appartenenti al patrimonio regionale per la realizzazione del **Tecnopolo di Bologna** e di uffici regionali". Le procedure di attuazione di quanto esposto al punto precedente sono in corso e si ritiene pertanto di dover mantenere nell'allegato del presente Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna, anche i suddetti beni, nell'attesa che maturino le condizioni per perfezionare le operazioni immobiliari conseguenti con le procedure opportune.

Inoltre, con convenzione RPI/2018/150 del 29/03/2018, è stata perfezionata la nuova convenzione per la gestione dei beni agro-silvo-pastorali regionali con i nuovi gestori, individuati rispettivamente nell'**Unione di Comuni della Romagna Forlivese** e nell'Unione di Comuni della **Valle Savio**. Nell'anno in corso le Unioni sopra citate hanno elaborato e presentato una proposta che attualmente è al vaglio istruttorio del Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza e dell'attività di cui sopra, volta all'individuazione degli eventuali beni da porre in dismissione nel territorio della Provincia di Forlì-Cesena, di cui si darà conto nei piani di dismissione futuri non appena e se ne matureranno le condizioni.

### A2 - Progetto F.E.R.

Si conferma anche nel presente Piano la prosecuzione del progetto F.E.R. di valorizzazione degli immobili in gestione alla medesima Società, in quanto si reputa che risponda a criteri di efficienza ed efficacia gestionale affidare a "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L.", che si è dichiarata ulteriormente disponibile, l'incarico di curare e assolvere, in modo unitario, in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna tutti gli adempimenti, diretti e indiretti, connessi all'attuazione del piano di valorizzazione e dismissione di cui all'allegato "Beni FER".

Pertanto verrà ulteriormente affidato alla società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. l'incarico di curare e assolvere, in modo unitario, in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna tutti gli adempimenti, diretti e indiretti, connessi all'attuazione del piano di valorizzazione e dismissione di cui all'allegato "Beni FER" da attuarsi in stretta connessione con il piano degli interventi inerente il miglioramento e riassetto del sistema ferroviario regionale.

La delega conferita alla società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. sarà necessariamente ampia in ragione della complessità degli adempimenti e delle operazioni da svolgere, dovendo la stessa comprendere anche i necessari interventi presso le Amministrazioni pubbliche coinvolte per chiedere la modifica degli strumenti urbanistici esistenti, non tutti identificabili con esatta precisione in via preventiva. In ogni caso non si dovranno determinare costi ed oneri aggiuntivi a carico del Bilancio Regionale.

La delega conferita a Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l. comprenderà, e senza che l'elencazione abbia carattere esaustivo, lo svolgimento in nome per conto e nell'interesse della Regione Emilia-Romagna, delle seguenti attività:

- a) curare la redazione dei documenti necessari ad assolvere agli eventuali adempimenti previsti dal D.Lgs 22/01/2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- b) cedere i beni non più necessari all'esercizio del servizio ferroviario;
- c) tenere la regione Emilia-Romagna sollevata e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o azione, anche da parte di terzi, in dipendenza, diretta e indiretta, dell'incarico ricevuto ed accettato;
- d) la società Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l. assolverà gli incarichi ricevuti secondo principi di efficienza, economicità e buona amministrazione, con facoltà di compiere atti e di assumere decisioni, anche a contenuto discrezionale ed a rilevanza esterna;
- e) ciascuna operazione immobiliare sarà conclusa all'esito positivo di un processo di verifica tecnico-amministrativa, secondo i principi della cd. "due diligence immobiliare";
- f) i beni di proprietà della Regione Emilia-Romagna potranno essere ceduti e, comunque potranno essere ceduti con la previa sdemanializzazione e riclassificazione come beni del patrimonio disponibile, da comunicare al responsabile della struttura regionale competente in materia di demanio e patrimonio per le opportune variazioni nei registri di consistenza dei beni regionali;
- g) i prezzi di vendita dei beni immobili saranno stabiliti sulla base di perizie di stima effettuate poste in essere ai sensi della L.R. n. 10/2000 e s.m.i e di criteri riportati al successivo punto h);
- h) la cessione dei beni regionali avverrà nel rispetto di quanto prevede la legge regionale n. 10/2000 e s.m.i. e dei criteri adottati in attuazione della L.R. 10/2000 medesima con propria deliberazione n. 1551 del 30/07/2004 e successivamente precisati con proprie deliberazioni n. 1236 del 25/07/2006, n. 172 del 20/02/2006, n. 630 del 02/05/2006, n. 1993 del 29/12/2006, n. 1633 del 1/10/2018 e n. 2108 del 10 dicembre 2018;
- i) verrà redatto e inviato alla Regione un report annuale dello stato di avanzamento delle procedure.

La Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente, successivamente all'approvazione del presente Piano, definirà, congiuntamente alla Direzione Generale Politiche Finanziarie

specifiche modalità operative in ordine all' introito/incasso dei proventi delle alienazioni dei beni regionali, da destinare agli interventi previsti nell'ambito del nuovo assetto dei trasporti ferroviari nel territorio regionale, nonché in ordine a tutte le spese e gli oneri finanziari e fiscali nessuno escluso, connessi all'assolvimento degli adempimenti di cui sopra che verranno assunti direttamente a proprio carico della Società Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l., essendo escluso che possa gravare sulla Regione Emilia-Romagna qualsiasi onere direttamente o indirettamente connesso e, comunque, riferibile all'assolvimento dell'incarico affidato con il presente provvedimento.

A conclusione dell'incarico ricevuto, la Società "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L." consegnerà alla Regione Emilia-Romagna tutta la documentazione che le compete in quanto titolare della proprietà dei beni e la rendicontazione finale delle operazioni effettuate.

## B –VALORIZZAZIONE E AVVIO DI PROCESSI INNOVATIVI

A mezzo del presente Piano la Regione Emilia-Romagna intende farsi parte attiva e promotrice di tutte le possibili azioni concrete volte ad innescare l'interesse di soggetti pubblici e privati per avviare processi di valorizzazione del patrimonio regionale, anche utilizzando strumenti innovativi come ad esempio:

- i concorsi di idee e di progettazione come strumento principale attraverso cui promuovere un dibattito democratico e di qualità intorno ai temi della rigenerazione urbana, per rispondere alle sfide che la contemporaneità ci sottopone in termini di miglioramento della qualità degli spazi e quindi anche della vita delle persone; Questo innovativo percorso è lo strumento individuato per la valorizzazione della Colonia Varesina (RA);
- gli usi temporanei (in attuazione dell'art. 16 della LR n. 24/2017 che li promuove "allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali") come innesco della rigenerazione urbana attraverso il dialogo tra differenti attori e interessi in causa;
- i processi partecipativi mediante i quali orientare l'attività di un territorio al raggiungimento dei bisogni e delle necessità di chi lo vive (approccio bottom-up), per raggiungere il benessere sociale e familiare oltre che quello economico e finanziario;
- il rilancio degli strumenti del partenariato pubblico privato all'interno di una buona governance attuata con processi di democrazia attiva e basata sul coinvolgimento e la responsabilizzazione, secondo principi mutuati dalla nuova cultura imprenditoriale;
- l'articolo 58 del D.L. 112/2008, che estende (comma 6) anche agli Enti Territoriali la possibilità di utilizzare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.
- l'applicazione del rinnovato art. 8 della L.R. 10/2000 che prevede il concorso finanziario della Regione, insieme agli enti gestori, negli investimenti propedeutici all'utilizzo del bene.

Tra gli strumenti di valorizzazione, l'affidamento in gestione agli enti locali ai sensi del richiamato art. 8 della L.R. 10/2000 ha fin qui costituito la linea di condotta strategica della Regione, consentendo di affiancare e supportare finanziariamente gli Enti locali affidatari che, attraverso la gestione di immobili di proprietà regionale, promuovono iniziative di interesse pubblico come centri culturali e sportivi, spazi per lo studio, spazi per il co-working, mercati rionali, ecc., rappresentando ed interpretando gli interessi generali delle comunità territoriali di riferimento.

L'attuazione della citata disposizione è stata in particolare caratterizzata dalla volontà di garantire una gestione ordinaria e straordinaria dei beni secondo criteri di trasparenza, oltre che di consentire agli Enti gestori l'accesso a finanziamenti (es. bandi di rigenerazione urbana, di partecipazione, etc..) per acquisire ulteriori risorse, oltre alle proprie eventualmente previste, da impiegare nella valorizzazione dei beni.

Questo percorso di valorizzazione è un'opzione applicabile a tutti i beni presenti nel PAV; infatti, anche quelli che ora sono stati indicati come da alienare, se le condizioni o il contesto dovessero variare, potrebbero essere considerati come da valorizzare. A questo proposito si ricorda che i beni attualmente individuati come da valorizzare nel piano sono quelli valutati più complessi e/o interessanti e quindi con un maggiore potenziale da sviluppare ma non si tratta di classificazioni rigide e nulla vieta di modificare la macrocategoria di appartenenza di un bene se lo si ritenesse opportuno.

B1 - La valorizzazione con concorso finanziario della RER negli investimenti.

Al fine di innescare un percorso innovativo, nell'anno in corso si è proceduto a modificare l'art.8 comma 1 bis della L.R.10/2000 prevedendo, nell'ipotesi di affidamento in gestione di beni regionali ad Enti locali per finalità pubbliche generali, il **possibile concorso finanziario della Regione** negli investimenti propedeutici alla realizzazione del piano di utilizzo proposto; il concorso finanziario regionale potrà essere previsto anche in relazione agli affidamenti in gestione già in essere e ritenuti meritevoli per l'utilizzo proposto,

In questa ottica, si reputa coerente con i principi costituzionali di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, mettere a disposizione complessi immobiliari regionali dismessi agli Enti sopracitati, al fine di destinarli a finalità pubbliche nel senso sopra esposto, prevedendo inoltre la possibilità di un diretto concorso finanziario regionale per la realizzazione di progetti di valorizzazione che verranno proposti.

Al fine di dare concreta attuazione al novellato disposto normativo è necessario ora procedere alla integrazione degli indirizzi per la gestione e trasparenza del patrimonio, così come previsto dalla art 15 della L.R. 10/2000 e s.m.i..

Dell'adozione del Piano verrà data **ampia divulgazione** al fine di acquisire manifestazioni di interesse da parte degli Enti del territorio su cui insistono i beni, stimolando anche la realizzazione di una progettualità condivisa tra i vari livelli Istituzionali e tra le realtà anche imprenditoriali presenti sul territorio.

Il finanziamento regionale sarà erogato **previa valutazione specifica** dei progetti e dei piani di utilizzo proposti e potrà sostenere progetti d'intervento ricadenti nelle seguenti tipologie, indicate a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana di aree in stato di abbandono/degrado
- interventi di manutenzione e messa in sicurezza;
- interventi di efficientamento energetico degli edifici;
- interventi di miglioramento della risposta sismica ai sensi della normativa vigente;
- interventi di rimozione di manufatti e parti edilizie con presenza di sostanze nocive e pericolose;
- interventi di superamento delle barriere architettoniche;
- interventi di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente naturale e/o del contesto storico culturale di riferimento del bene;
- interventi tesi ad attuare la riorganizzazione di servizi, sedi e attività istituzionali o di associazioni locali.

Destinatari del finanziamento possono essere **Enti Locali** (Comuni, Unioni di Comuni, Province, Città Metropolitana di Bologna), cui il contributo potrà essere erogato nei limiti delle risorse finanziarie stanziata a Bilancio e previa valutazione del progetto in base all'obiettivo di portare un valore aggiunto (economico, turistico, sociale, culturale ecc.) al patrimonio della Regione Emilia Romagna, alla qualità e l'innovazione della proposta progettuale, alla consistenza ed il rilievo delle reti e dei partenariati coinvolti o sviluppati per l'attuazione, alle ricadute del progetto sul territorio di riferimento, in termini in particolare valenza educativa e sociale dell'uso proposto.

Nella valutazione dei progetti di valorizzazione elaborati si terrà conto dei seguenti **elementi qualitativi prioritari**:

la realizzazione di percorsi partecipati e l'attivazione di usi temporanei;

la partecipazione economica di soggetti pubblici (diversi da Regione) e/o di soggetti privati (PPP);

la partecipazione a progetti/ finanziamenti comunitari (risorse UE)

la presentazione di progetti di valorizzazione da parte delle Unioni di Comuni con progettualità comprendono il territorio dell'Unione.

La Giunta Regionale, in caso di ammissione al finanziamento, approverà la procedura e la **convenzione** che disciplinerà i rapporti tra le parti per l'affidamento in gestione dei beni regionali, indicante, tra l'altro, la definizione del Piano di utilizzo e l'individuazione delle iniziative ammesse, nonché l'esatta quantificazione, assegnazione e concessione dei contributi e le relative modalità di rendicontazione ed erogazione.

L'Ente gestore si assumerà l'onere di realizzare direttamente gli interventi nel pieno rispetto delle norme vigenti. L'Ente gestore utilizzerà il bene affidato al fine di realizzare il Progetto corredato dal Piano Economico Gestionale.

In coerenza con il principio di sussidiarietà previsto dall'art. 118 della Costituzione, nella realizzazione del progetto gestionale l'ente locale potrà avvalersi, nel rispetto delle normative vigenti, della collaborazione di enti, persone giuridiche pubbliche o private, cittadini e associazioni del territorio e potrà provvedere allo sfruttamento economico del bene a condizione che il ricavato di tale attività sia completamente reinvestito nella manutenzione dei beni gestiti.

L'ente locale è e rimarrà, comunque, l'unico interlocutore della Regione per qualsiasi questione afferente alla convenzione di affidamento in gestione. I beni saranno affidati a titolo gratuito, in considerazione della natura dell'affidatario e dell'uso previsto e dell'impegno di custodire ed effettuare la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria a presidio del bene e necessari a mantenere nel tempo la piena e totale funzionalità dei beni medesimi.

Saranno, altresì, a carico dell'Ente Locale anche gli ulteriori interventi che dovessero rendersi necessari per adeguare i beni alle norme nel tempo vigenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, ai sensi del D.Lgs. n. 81/08, e successive modificazioni e integrazioni.

In caso di beni vincolati ipso Jure o dichiarati di particolare interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice Urbani si osserveranno le disposizioni del medesimo decreto anche con particolare riferimento a quanto disposto dall'art 52 comma 3.

### **3 - Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento**

Nell'attuazione del Piano la Regione coinvolgerà i soggetti che sono mappati nello schema che segue, nel quale viene evidenziato l'interesse e il grado di coinvolgimento.

Le modalità in cui si articolerà il processo di coinvolgimento dei diversi soggetti potenzialmente interessati al riuso dei beni regionali dismessi, sarà improntato a criteri di **trasparenza e pubblicità** dei percorsi tali da favorire la più **ampia divulgazione** dell'iniziativa e la partecipazione possibile, ciò potrà avvenire anche tramite la promozione di incontri/audizioni specifici, la pubblicazione delle informazioni sulla Sezione Patrimonio del sito INTERNET dedicato, la promozione di percorsi partecipati attraverso la piattaforma regionale dedicata IO PARTECIPÒ +, l'attivazione di concorsi di idee, e di progettazione, etc.

Mapa degli stakeholder

<b>Descrizione</b>	<b>Interessi</b>	<b>Tipo di coinvolgimento</b>
Cittadini	Fornire il proprio parere/contributo di idee in ordine alla esigenza di spazi comuni	Collaborazione attiva all'ideazione/progettazione della destinazione futura dei beni
Associazioni in forma singola o associata	Fornire il proprio contributo alla ideazione di un progetto di destinazione futura dei beni e della loro gestione futura	Collaborazione attiva per l'ideazione/progettazione della destinazione futura dei beni
Enti locali/Università	Contribuire alla realizzazione di un processo che consenta di restituire alla fruizione pubblica un complesso immobiliare inutilizzato situato nel proprio territorio	Acquisto o assunzione in gestione di beni regionali
Regione	Innovare il processo di valorizzazione del proprio patrimonio per ridurre il numero degli immobili in disuso.	Responsabilità e direzione del processo

## **PARTE IV – IL MONITORAGGIO E GLI INDICATORI**

Nella fase conclusiva del processo di pianificazione del PAV ci si è posti l'intento di definire un sistema di monitoraggio e valutazione capace di individuare delle tappe di avvicinamento agli obiettivi finali, accertando l'efficacia delle strategie adottate o l'eventuale necessità di revisione del piano stesso nelle prossime annualità.

Mediante il tracciamento delle attività che saranno avviate nella prossima annualità, si procederà alla valutazione dello stato di avanzamento del piano e delle singole progettualità in esso contenute. Per consentire la costruzione di questo sistema informativo sono stati individuati, ex-ante, alcuni indicatori.

Nel MEDIO PERIODO (2022) in relazione alla valutazione in itinere delle fasi preliminari di conoscenza, analisi ed individuazione della strategia:

- Diminuzione del grado di complessità proporzionalmente al completamento del Quadro Conoscitivo di dettaglio del bene immobile
- Conferma della progettualità individuata in relazione all'affinamento della valutazione eseguita
- Adempimenti di pubblicità effettuati

Nel LUNGO PERIODO (2022-2024) in relazione alla valutazione dell'attuazione del piano:

- Numero di procedimenti di valorizzazione avviati
- Numero di procedimenti di vendita chiusi sul totale di quelli avviati
- Risorse incamerate rispetto ai procedimenti chiusi

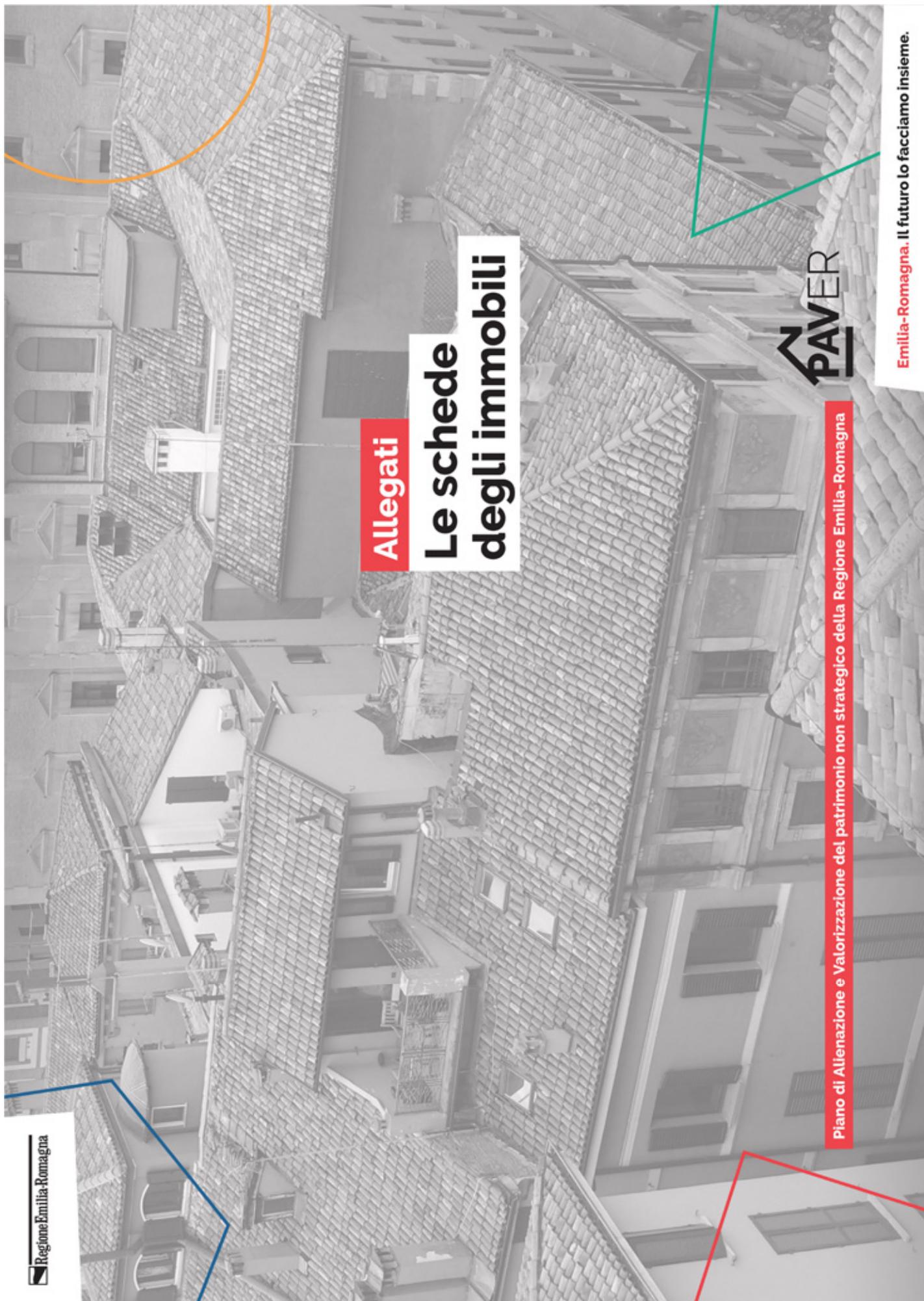
Il monitoraggio e le eventuali revisioni necessiteranno di coordinamenti con frequenza periodica e in modalità trasversale alle varie aree coinvolte.

Infine, mediante una valutazione ex-post si analizzeranno i risultati dei singoli processi e del piano intero per rilevarne eventuali punti critici, in funzione dell'implementazione dei successivi PAV.



 **PAVER**

 Regione Emilia-Romagna



**Allegati**

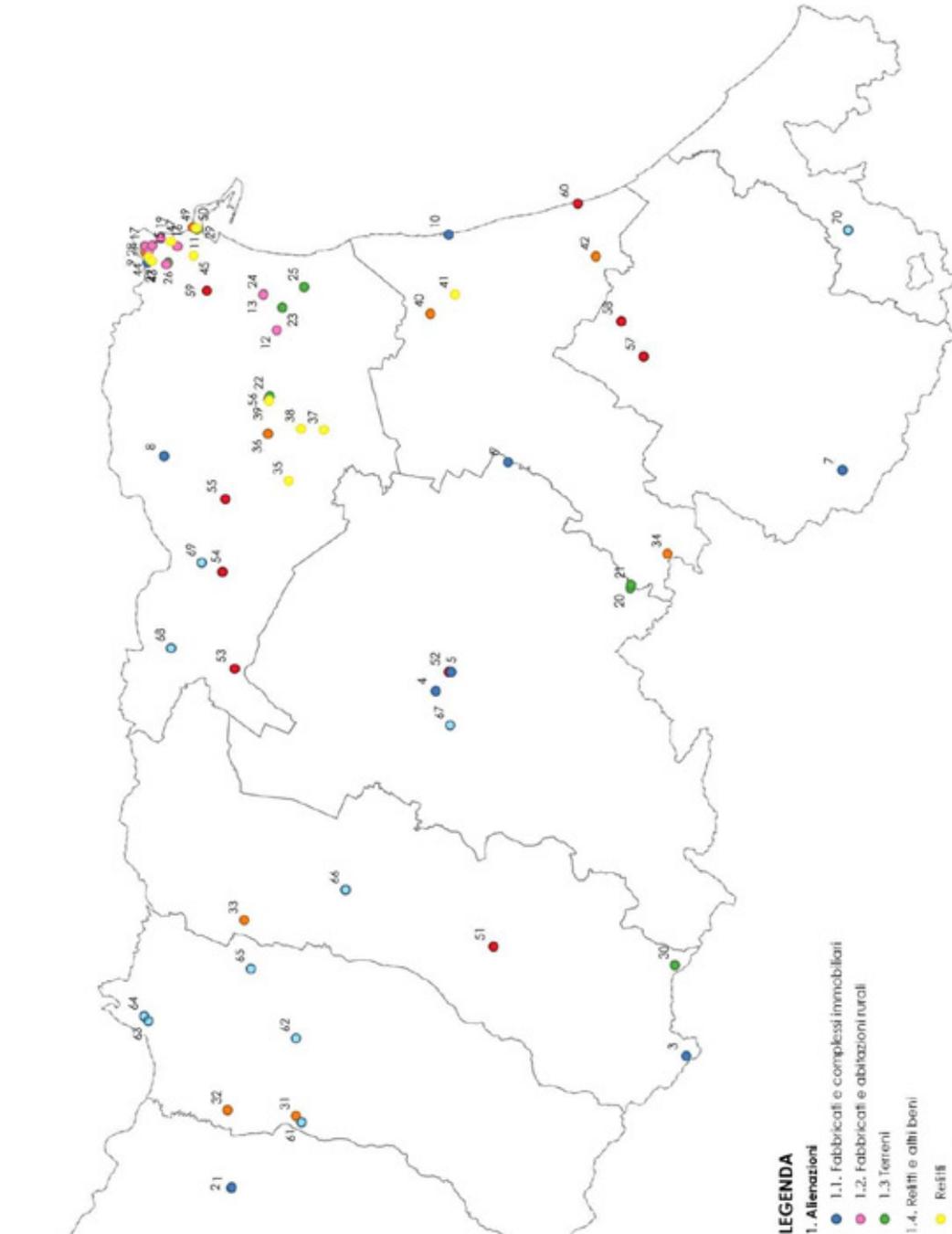
## **Le schede degli immobili**

**Plano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna**

**PAVER**

**Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.**

ID UE	Nome	Prov.	Comune
1	17_ABITAZIONE EURINCO	PR	Fiumal
2	18_ABITAZIONE	PC	Fiumal
3	680_FORESTA DI PIVERPILAGO	MO	Hieracoliago
4	772_COMPLEXO VIA DEI MILLE	BO	Bologna
5	39_PALAZZINA URSICI	BO	Bologna
6	57_UFFICI SANITARI	BO	Montebelluna
7	189_PALAZZO TARETTI	PC	Soriano Solta
8	3_UFFICI EAUTORMESSA	FE	Coppola
9	241_COMPLEXO VIA BERNARDINI	FE	Nesola
10	118_DANZINO	RA	Ravenna
11	252_Ex - E.S.A.	FE	Goro
12	784_COMPLEXO DI ESA	FE	Chellaro
13	84_ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO	FE	Lappanaro
14	90_ABITAZIONE	FE	Nesola
15	87_ABITAZIONE E AUTORMESSA	FE	Amilaga
16	91_ABITAZIONE E AUTORMESSA	FE	Nesola
17	68_ABITAZIONE E AUTORMESSA	FE	Nesola
18	88_ABITAZIONE E AUTORMESSA	FE	Nesola
19	89_ABITAZIONE E AUTORMESSA	FE	Nesola
20	700_FORESTA AUTO SENO	RA	Casola Valeriana
21	700_FORESTA AUTO SENO	RA	Casola Valeriana
22	699_CORTE CASTELLO	FE	Chellaro
23	71_AREA VOLANA	FE	Comacchio
24	1_E.R.S.A.	FE	Lappanaro
25	691_PIAZZALE AMERIGHI VALLE PEGA	FE	Comacchio
26	692_BOSCO NESOLA	FE	Nesola
27	692_E.R.S.A.	FE	Nesola
28	692_AREA CORTINEVA	FE	Marfa
29	697_AREA CORTINEVA	FE	Goro
30	678_FORESTA CAPARRINA TASSONI	MO	Fornaro
31	717_CANALE DI ENZA	RE	Manteccheto Emilia
32	717_CANALE SPelta	RE	Oghilico
33	26_CENTRALE ELETTRICA	MO	Carpi
34	700_VAL GEMIGLIA	RA	Casola Valeriana
35	689_RILUITO	FE	Potomaggiore
36	93_CANTINA DECOIPRESSO GAS MERANO	FE	Chellaro
37	1_RILUITO	FE	Potomaggiore
38	689_RILUITO	FE	Potomaggiore
39	693_RILUITO AREA CAVALIERI	FE	Chellaro
40	1_Ex - E.R.S.A.	RA	Ravenna
41	1_Ex - E.R.S.A.	RA	Ravenna
42	1_Operativitache (ALIURIATO)	RA	Ravenna
43	692_BOTTOFO PNETA MONTE	FE	Nesola
44	692_E.R.S.A.	FE	Nesola
45	692_BOSCO NESOLA	FE	Nesola
46	1_MAGAZZINO	FE	Nesola
47	692_BOSCO NESOLA	FE	Nesola
48	697_AUTORMESSA	FE	Goro
49	697_AREA CORTINEVA	FE	Goro
50	253_FORTONE DESIRICO	FE	Goro
51	32_Ex COLONIA MONTEHIRO	MO	Senzamano
52	36_POLIAMBIULATORIO A.S.L.	BO	Bologna
53	94_CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	Scarl Agolferio Feste del Reno
54	244_CENTRO ORTOFRUTTICOLA	FE	Ferrara
55	74_Ex CASA BALBO	FE	Ferrara
56	92_VILLA TASSONI	FE	Chellaro
57	138_MERCATO AVICOLA	FC	Ferrara
58	137_CENTRO INCREDIMENTO DEL VAGGNA	PC	Ferrara
59	65_Ex ENA-OLI	FE	Coogero
60	108_Ex COLONIA VARISINA	RA	Cento
61	80_FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	Montecchio Emilia
62	755_FERROVIA REGGIO EMILIA CAROSSA	RE	Reggio Emilia
63	A REE EX SCALO MERCI	RE	Guastalla
64	757_FERROVIA PARMA SIRTARA	RE	Guastalla
65	77_FERROVIA BACCILO CARPI	RE	Carpi
66	81_FERROVIA MODENA SASUOLO	MO	Modena
67	83_FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	Casalecchio di Reno
68	758_FERROVIA SIRTARA FERRARA	FE	Ferrara
69	759_FERROVIA SUZARA FERRARA	FE	Ferrara
70	776_FERROVIA RIVINI NOVARETTA	RN	Novaretta



## LEGENDA

### 1. Alienazioni

- 1.1. Fabbricati e complessi immobiliari
- 1.2. Fabbricati e abitazioni rurali
- 1.3. Terreni
- 1.4. Relitti e altri beni

### 2. Valorizzazioni

- 2. Valorizzazioni

### 3. Beni FER

- 3. Beni FER

# QUADRO D'UNIONE



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
1	17 ABRILIONI E UFFICI	PR	Fiorenza	Piazza Malacotti 9
2	18 ABRILIONI	PR	Fiorenza	Via Laminaccio Guili
3	680 FORESTA DI PIEVEFELAGO	MO	Pievepelago	Località Lago Santo
4	772 COMPLESSO VIA DEI MILLE	BO	Bologna	Via dei Mille 21
5	39 PALAZZINA UFFICI	BO	Bologna	Via Po 5
6	37 UFFICI SANITARI	BO	Morciano	Via Roma 22
7	189 PALAZZO ZANETTI	FC	Santa Sofia	Via Nuova 5
8	3 UFFICI AUTOKOMMISSA	FE	Crotoparo	Via Dante Alighieri
9	247 COMPLESSO VIA BERNARDINI	FE	Messola	Via Bernardini SNC
10	118 DANABERG	RA	Roverenna	Viale Nazioni 180
11	252 Ex - E.R.S.A.	FE	Goro	Via Albertolini 5

## 1. ALIENAZIONI

### 1.1. FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI

DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA



ID	U.E.	T	ED	Descrizione	Prov.	Comune	Ubicazione	REZ	Fg	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Chiusabile	Rentita catastale	Valore inventario	Com. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE	
1	17			CONDOMINIO IN PARMA PIAZZA MATTEOTTI, 3 - UNITA' RESIDENZIALI E UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 3	1	31	150									1		
1	17		12	ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	13 A/2	2		74	364,88 €	61.239,20 €	DI	ABITAZIONE	1	LIBERO	
1	17		19	UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	16 A/10	7		329	6.144,39 €	348.574,04 €	DI	UFFICI	1	LIBERO	
1	17		20	UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 6	1	31	150	1 A/10	5		199	3.359,26 €	285.083,50 €	DI	UFFICI	1	LIBERO	
1	17		21	UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	1 A/10	5		199	3.359,26 €	285.083,50 €	DI	UFFICI	1	LIBERO	
1	17		22	ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	29 A/2	4		155	1.077,13 €	180.992,00 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
1	17		23	ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	30 A/2	3		126	728,16 €	123.380,80 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
1	17		24	ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	31 A/2	2		105	364,88 €	61.239,20 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
2	18			CONDOMINIO IN PARMA PIAZZA MATTEOTTI ANGOLO VIA GULLI - UNITA' RESIDENZIALI E COMMERCIALI	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	187									2		
2	18		1	ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	187	12 A/3	2		36	179,73 €	30.185,20 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
2	18		2	ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	187	14 A/3	4		103	557,77 €	93.765,60 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
2	18		4	ESERCIZIO COMMERCIALE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 1	1	31	187	1 C/1	5		139	3.445,80 €	196.994,55 €	DI	ESERCIZIO COMMERCIALE	2	CAUSA PENDENTE	
2	18		5	ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	187	5 A/3	4		115	557,77 €	93.765,60 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
3	680		2	FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO	1	73	45	C/2	4		12	35,39 €	6.040,00 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE	
3	680		3	FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO	1	73	45	C/2	4		13	38,94 €	6.842,40 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE	
3	680		4	FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO	1	73	45	E/5	4		10	10,58 €	1.918,40 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE	
3	680		186	FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO	1	73	41				1452	0,75 €	121,88 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE	
4	772			COMPLESSO IMMOBILIARE IN BOLOGNA VIA DEI MILLE, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142										1		
4	772		1	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	33 B/4	6		1002	6.319,26 €	928.946,20 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		2	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	35 B/4	6		2576	23.433,90 €	3.444.784,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		3	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	36 B/4	6		2576	23.433,90 €	3.444.784,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		4	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	36 B/4	6		2576	23.433,90 €	3.444.784,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		5	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	37 B/4	6		2576	23.433,90 €	3.444.784,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		6	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	37 B/4	6		2576	23.433,90 €	3.444.784,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		7	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	38 B/4	6		2576	23.433,90 €	3.444.784,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		8	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	39 A/4	4		96	610,71 €	102.600,00 €	IN	ABITAZIONE POPOLARE	1	LIBERO		
4	772		9	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	25 C/2	4		116	489,39 €	82.217,60 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO		
4	772		10	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	28 B/4	6		995	12.339,29 €	1.887.226,60 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		11	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	32 A/10	5		172	3.979,05 €	300.640,00 €	IN	UFFICIO	1	LIBERO		
4	772		12	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	44 F/4	4		16	220,50 €	16.220,50 €	IN	UFFICIO	1	LIBERO		
4	772		13	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	45 B/4	5		1472	12.893,53 €	1.896.929,40 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO		
4	772		14	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	PZZA DEI MARTIRI 1943-1945, 11	159	142	1 C/1	7		19	769,31 €	44.427,90 €	IN	NEGOZIO	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016		
4	772		15	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	PZZA DEI MARTIRI 1943-1945, 11	159	142	2 C/1	7		17	688,33 €	39.751,25 €	IN	NEGOZIO	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016		
4	772		16	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	PZZA DEI MARTIRI 1943-1945, 11	159	142	3 C/1	6		40	1.392,37 €	80.409,45 €	IN	NEGOZIO	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016		
4	772		17	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA ANTONIO GRAMSCI, 1	159	142	11 D/1				283,15 €	19.385,15 €	IN	CABINA	1	CONCESSIONE		
4	772		18	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	29 A/2	1	Vani 6		1.053,57 €	177.000,00 €	IN	ABITAZIONE CIVILE	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016		
4	772		19	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	30 A/2	1	Vani 5,5		965,77 €	162.249,60 €	IN	ABITAZIONE CIVILE	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016		
4	772		20	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA ANTONIO GRAMSCI, 1	159	142	31 A/4	4	Vani 6		566,33 €	111.926,40 €	IN	ABITAZIONE POPOLARE	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016		
4	772		21	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	30 C/2	4		27	345,12 €	51.272,80 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO		
4	772		22	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	PZZA DEI MARTIRI 1943-1945, 11	159	142	41 C/2	4		22	117,03 €	19.660,00 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO		
4	772		23	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	PZZA DEI MARTIRI 1943-1945, 11	159	142	42 B/4				-	-	-	IN		1	LIBERO	
4	772		24	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	43 F/4				-	-	72.744,00 €	IN	IN CORSO DI DEFINIZIONE	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016	
4	772		25	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	46 F/4				-	-	72.881,60 €	IN	IN CORSO DI DEFINIZIONE	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 08/23/02/2016	

DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA



Id	U.L.	T	ED	Descrizione	Prov.	Comune	Ubicazione	K/MZ	Ep	Pert	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita Catastale	Valore Investito	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE	
4	772		26	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	47	FI4			- €	127.693,20 €	IN	IN CORSO DI DEFINIZIONE	1	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 del 23/02/2015 LIBERO	
4	772		27	Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	48	BOHC			- €	- €	IN		1	LIBERO	
5	39		39	PALAZZO UFFICI IN BOLOGNA VIA PO, 5	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55							IN		2	LIBERO	
5	39		1	UFFICI A.R.P.A.	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	3	A/10		1713	29.694,98 €	2.694.378,40 €	IN	UFFICI A.R.P.A.	2	IN USO ARPAE	
5	39		2	A.R.P.A.	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	2	CB		330	1.602,05 €	209.144,00 €	IN	A.R.P.A.	2	IN USO ARPAE	
5	39		3	CABINA ELETTRICA - A.R.P.A.	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	4	D/1		92,56 €	6.344,65 €	IN	CABINA ELETTRICA - A.R.P.A.	2	IN USO ARPAE		
6	57		1	UFFICI SANITARI	BO	MORDANO	VIA ROMA, 22		17	166	1	B/4	U	319	1.195,07 €	175.674,80 €	DI	Edificio ex ambulatorio ed archivio - sito in Via Roma, 22 - Mordano (BO).	1	LOCAZIONE	
7	189			PALAZZO ZANETTI COMPLESSO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179							DM		1	LIBERO	
7	189		3	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179	14	A/2		127	454,81 €	76.088,00 €	DM	ABITAZIONE	1	LIBERO	
7	189		7	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179	17	A/2		131	454,81 €	76.088,00 €	DM	ABITAZIONE	1	LIBERO	
7	189		8	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	18	C/2		19	75,56 €	12.694,40 €	DM	Deposito al piano Semisterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO	
7	189		9	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	19	C/2		29	115,32 €	19.374,40 €	DM	Deposito al piano Semisterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO	
7	189		12	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	22	C/2		16	63,63 €	10.669,60 €	DM	Deposito al piano Semisterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO	
7	189		13	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	23	C/2		19	75,56 €	12.694,40 €	DM	Deposito al piano Semisterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO	
7	189		14	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	24	C/2		36	143,16 €	24.051,20 €	DM	Deposito al piano Semisterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO	
7	189		15	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	25	C/2		14	55,67 €	9.352,00 €	DM	Deposito al piano Semisterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO	
7	189		1	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA	B	56	171				4860	2,01 €	326,63 €	IN	Area esterna di pertinenza di PALAZZO ZANETTI	1	LIBERO	
8	3		1	UFFICI	FE	COPPARO	VIA DANTE ALIGHIERI		83	412	4	A/10		238	2.277,57 €	191.376,00 €	IN	UFFICI	1	LIBERO	
8	3		6	AUTORMESSA	FE	COPPARO	VIA DANTE ALIGHIERI		83	405	6	C/6		15	73,00 €	12.364,80 €	DI	AUTORMESSA	1	LIBERO	
9	247		5	EDIFICIO IMMOBILIARE IN AMBITO RURALE COMPOSTO DA POTENZIALITA' EDIFICATORIA	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1306	VARI						IN		1	LIBERO	
9	247		5	FABBRICATO	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1306	2	A/3		3	16,5 vani	813,42 €	136.654,40 €	IN	FABBRICATO	1	LIBERO
9	247		6	AUTORMESSA	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1306	3	CB		7	56,19 €	9.440,00 €	IN	AUTORMESSA	1	LIBERO	
9	247		7	MAGAZZINO	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1306	4	C/2	U	19	49,06 €	8.241,00 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO	
9	247		8	Bene comune	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1306	1	BO/NC					IN	FABBRICATO	1	LIBERO	
10	118		1	DANCIING	RA	RAVENNA	V.le Nazario, 180	RA	4	1909	1	D/3			6.868,88 €	468.890,80 €	IN	DANCIING	3	CAUSA PENDENTE	
11	252		1	Ex - E.R.S.A. - Area edificata	FE	GORO	VIA ALBERGHINI, 5		10	1259						4.719,79 €	IN	Ex - E.R.S.A. - Area edificata	3	ERSA - IN CORSO ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI	

Per una più agevole lettura delle schede che seguono si rimanda alle indicazioni contenute nella Parte II - La fase di formazione del PAV, capitolo I: il sistema di conoscenza e di analisi.



U.E. 17  
 Denominazione UNITA' RESIDENZIALI E UFFICI  
 Provincia PR  
 Comune PARMA  
 Ubicazione PIAZZA MATTEOTTI, 9

DATI CATASTALI  
 Sezione 1  
 Foglio 31  
 Particella Ved. Tabella a lato  
 Subalterno Ved. Tabella a lato  
 Categoria Ved. Tabella a lato  
 Classe Ved. Tabella a lato  
 Superficie catastale (mq) 999 (complessivi)

Condizione Giuridica DISPONIBILE

Stato di occupazione Ved. Tabella a lato

Valore di inventario (€) 1.061.446,84 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

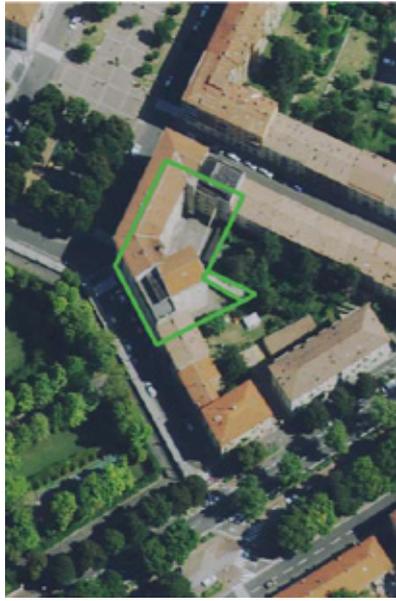
Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e uffici. In particolare, trattasi di quattro abitazioni, tre unità immobiliari adibite ad uffici e un'autorimessa. Il fabbricato si trova in una zona semicentrale, completa di tutti i servizi.

Descrizione

Complessità 1 E2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

#### Unità Immobiliari

Ed.	Descrizione	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)	Complessità	Stato di occupazione
8	Civile abitazione al piano terra, occupata. Cantina al piano interrato.	150	29	A/2	4	155	€ 180.992	2	Causa Pendente
9	Civile abitazione al piano terra, occupata. Cantina al piano interrato.	150	30	A/2	3	126	€ 122.380,8	2	Causa Pendente
10	Civile abitazione posta al piano terra, occupata.	150	31	A/2	2	105	€ 61.299,2	2	Causa Pendente
12	Civile abitazione posta al piano quinto.	150	13	A/2	2	74	€ 61.299,2	2	Libero
19	Locali ad uso uffici posti al piano primo, in buono stato di manutenzione, attualmente divisi in due porzioni indipendenti di cui una sede del C.S.I. di Parma e l'altra sfitta.	150	16	A/10	7	329	€ 345.574,04	1	Locato (porre)
20	Locali ad uso uffici posti al piano terra, con accesso indipendente e locale cantina. Stato di manutenzione normale.	150	1	A/10	5	198	€ 282.093,6	1	Libero
21	Locale autorimessa, posto in un fabbricato indipendente con accesso su corifile condominiale recintato, direttamente dal passo carrajo di via I Maggio.	616	1	C/6	4	12	€ 7.808	1	Libero



Figura 1. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

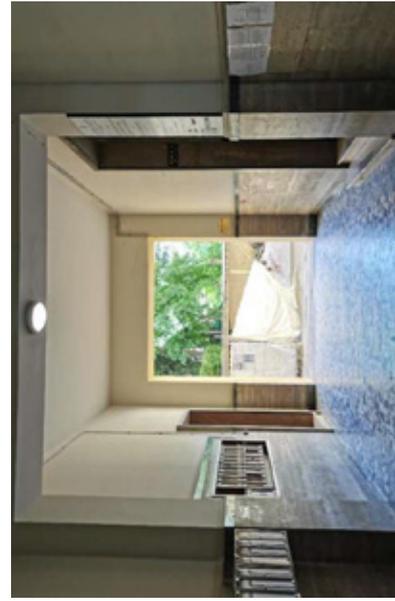


Figura 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



2

U.E. 18  
 Denominazione UNITA' RESIDENZIALI E COMMERCIALI  
 Provincia PR  
 Comune PARMA  
 Ubicazione VIA TOMMASO GULLI, 13

## DATI CATASTALI

Sezione 1  
 Foglio 31  
 Particella 167  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) 393 (complessivi)

Condizione Giuridica DISPONIBILE

Stato di occupazione CAUSA PENDENTE e NEGOZIO LOCATO

Valore di inventario (€) 416.601,35 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. In particolare, trattasi di tre abitazioni e un esercizio commerciale. Il fabbricato si trova in una zona semicentrale, completa di tutti i servizi.

Descrizione

Ubicazione	Sub. Cat.	Classe	Sup. catastale (mq)	Valore di inventario (€)
Via Gulli, 13	12 A/3	2	36	30.195,20
Via Gulli, 13	14 A/3	4	103	93.705,60
P.zza Matteotti, 1	C/1	5	139	198.994,95
Via Gulli, 13	5 A/3	4	115	93.705,60

Unità immobiliari

Complessività 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 3. Foto Fonte: Google Street View



Figura 4. Foto Fonte: Google Street View



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
**PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

3



U.I.E. 680  
Denominazione FORESTA DI PIEVEPELAGO  
Provincia MO  
Comune PIEVEPELAGO  
Ubicazione LOC.LAGO SANTO

## DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **CONCESSIONE DA ENTE PARCO A PRIVATO**

Valore di inventario (€) 13.347,08

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Si tratta di un terreno e di fabbricati accessori di pertinenza del Rifugio Vittoria, attualmente in gestione al Parco.

Part.	Cat.	Classe	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
45	C/2	4		€ 6.040
46	C/2	4		€ 6.542,4
47	E/9	-		€ 642,8
41	-	-	1452	€ 121,88

Unità immobiliare

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

4



U.E. 772 T: ED:  
 Denominazione COMPLESSO IMMOBILIARE  
 Provincia BO  
 Comune BOLOGNA  
 Ubicazione VIA DEI MILLE, 21

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 159  
 Particella 142  
 Subalterno Ved. Tabella a lato  
 Categoria Ved. Tabella a lato  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

## Condizione Giuridica

INDISPONIBILE

Stato di occupazione PREVALENTEMENTE SEDE REGIONALE, oltre a situazioni particolari (ved. Tabella a lato)

Valore di inventario (€) 9.703.740,75 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

## Descrizione

L'immobile si trova in una zona centrale della città di Bologna, a pochi passi dalla Stazione Centrale, sarà trasferito a parziale pagamento del corrispettivo di appalto per la realizzazione del Tecnopolo, per un valore offerto dell'aggiudicatario di euro 15.000.000,00. L'immobile è a forma pressoché pentagonale di 6 piani fuori terra, oltre interrato, articolato su 3 corpi scala. I prospetti su via dei Mille e piazza dei Martiri sono dotati di portico sotto cui affacciano i negozi. E' presente un cortile interno a cui si accede da due ingressi carrabili.

Complessità 1

## Unità immobiliari

Edificio	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Stato di occupazione
1	Via Dei Mille, 21	159	142	33	B/4	Sede RER
2	Via Dei Mille, 21	159	142	35	B/4	Sede RER
4	Via Dei Mille, 21	159	142	36	BCNC	
5	Via Dei Mille, 21	159	142	37	BCNC	
6	Via Dei Mille, 21	159	142	38	BCNC	
7	Via Dei Mille, 21	159	142	39	A/4	
9	Via Dei Mille, 21	159	142	25	C/2	Sede RER
10	Via Dei Mille, 21	159	142	28	B/4	Sede RER
11	Via Dei Mille, 21	159	142	32	A/10	Sede RER
12	Via Dei Mille, 21	159	142	44	F/4	Sede RER
13	Via Dei Mille, 21	159	142	45	B/4	Sede RER
14	P.zza Dei Martiri 1943 - 1945, 11	159	142	1	C/1	Occupazione senza titolo
15	p.zza Dei Martiri 1943 - 1945, 11	159	142	2	C/1	
16	p.zza Dei Martiri 1943 - 1945, 11	159	142	3	C/1	
17	Via Antonio Gramsci, 1	159	142	11	D/1	Concessione
18	Via Dei Mille, 21	159	142	29	A/2	Occupazione senza titolo
19	Via Dei Mille, 21	159	142	30	A/2	
20	Via Antonio Gramsci, 1	159	142	31	A/4	
21	Via Dei Mille, 21	159	142	40	C/2	Sede RER
22	Via Dei Mille, 21	159	142	41	C/2	Sede RER
23	p.zza Dei Martiri 1943 - 1945, 11	159	142	42	BCNC	
24	Via Dei Mille, 21	159	142	43	F/4	Occupazione senza titolo
25	Via Dei Mille, 21	159	142	46	F/4	
26	Via Dei Mille, 21	159	142	47	F/4	Occupazione senza titolo
27	Via Dei Mille, 21	159	142	48	BCNC	



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 5. Foto Fonte: Google Street View





5

U.E. 39  
 Denominazione PALAZZINA UFFICI  
 Provincia BO  
 Comune BOLOGNA  
 Ubicazione VIA PO, 5

**DATI CATASTALI**

Sezione  
 Foglio 244  
 Particella 55  
 Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria  
 Classe  
 Superficie catastale (mq) 2050 circa

 Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

 Stato di occupazione **IN USO ARPAE**

 Valore di inventario (€) **2.769.867,05 €**

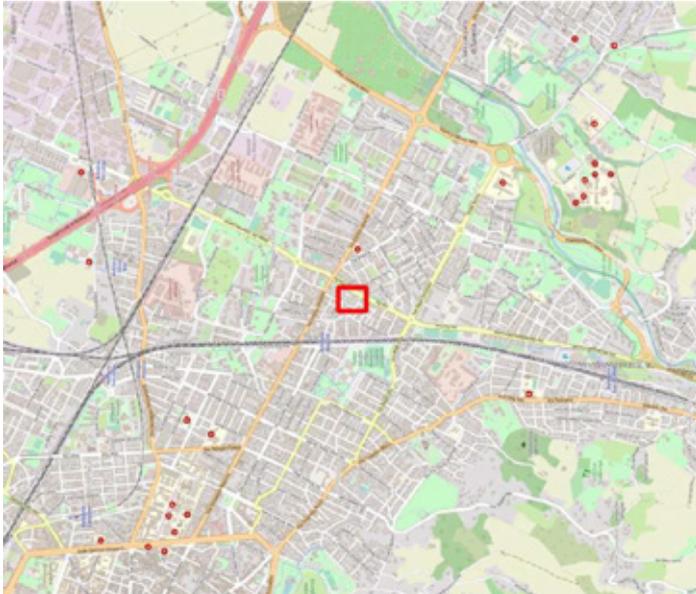
 Provvedimento di vincolo **NO**

## Descrizione

La costruzione risale all'inizio degli anni '90. L'immobile è adibito a laboratori ed uffici, realizzati per ospitare la sede regionale ARPA, che a tutt'oggi lo occupa. Le caratteristiche architettoniche del fabbricato sono semplici e lineari, assimilabili alla tipologia industriale. Nel complesso lo stato conservativo è buono e idoneo all'uso uffici. Tale bene sarà trasferito a parziale pagamento del corrispettivo di appalto per la realizzazione del Tecnopolo.

Unità immobiliari

Edificio	Denominazione Sintetica	Sub	Cat.
1	UFFICI A.R.P.A.	3	A/10
2	A.R.P.A.	2	C/6
3	CABINA ELETTRICA - A.R.P.A.	4	D/1

 Complessità **2**


1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 6. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 7. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



6

U.E. 57 T: ED: I  
Denominazione **UFFICI SANITARI**  
Provincia **BO**  
Comune **MORDANO**  
Ubicazione **VIA ROMA, 22**

**DATI CATASTALI**

Sezione 17  
Foglio 166  
Particella 1  
Subalterno B/4  
Categoria U  
Classe U  
Superficie catastale (mq) 319

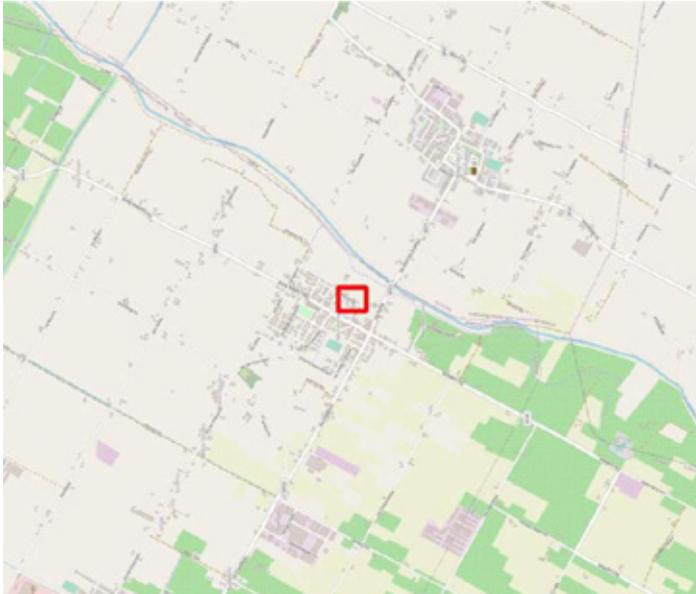
Condizione Giuridica **DISPONIBILE**

Stato di occupazione **LOCAZIONE**

Valore di inventario (€) **€ 175.674,8**

Provvedimento di vincolo **NO**

Si tratta di un edificio ad uso ambulatorio ed archivio, costituito da due corpi di fabbrica, uno di due piani fuori terra con copertura a falda e uno di un piano fuori terra con copertura piana.



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 8. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 9. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Complessità 1



U.E. 189  
 Denominazione PALAZZO ZANETTI  
 Provincia FC  
 Comune SANTA SOFIA  
 Ubicazione VIA NUOVA, 5

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 56  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 391 (Unità immobiliari)  
 4860 (terreni)

Condizione Giuridica DEMANIALE

Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario. (€) 245.358,63 (complessivi)

Provvedimento di vincolo SI

Il complesso immobiliare è costituito da due edifici adiacenti di forma rettangolare e da un'area cortiliva comune. Entrambi hanno una linea architettonica semplice ma gradevole. La RER era proprietaria di tutto il complesso, di cui in passato ha venduto alcune delle unità abitative. Attualmente l'Ente è proprietario di due appartamenti al piano primo e secondo, oltre ai depositi ubicati al piano seminterrato. Le unità immobiliari sono in mediocre stato di manutenzione. Si segnala, inoltre, che i depositi sono utilizzati dai proprietari delle unità abitative vendute in precedenza dalla RER.

Edificio	Parti.	Sub.	Cat.	Sup. Catastale (mq)
3	179	14	A/2	127
7	179	17	A/2	131
8	179	18	C/2	19
9	179	19	C/2	29
12	179	22	C/2	16
13	179	23	C/2	19
14	179	24	C/2	36
15	179	25	C/2	14
				4860

Unità immobiliari

Complessività 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 10. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 11. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



8

U.E. 3  
 Denominazione PORZIONE PALAZZINA UFFICI  
 Provincia FE  
 Comune COPPARO  
 Ubicazione VIA DANTE ALIGHIERI

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 83  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) 253  
 Condizione Giuridica Ved. Tabella sotto  
 Stato di occupazione LIBERO  
 Valore di inventario (€) 203.680,80  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione L'unità immobiliare è adibita a ufficio, ed è posta al piano terreno di una palazzina indipendente, oltre al locale autofirmessa.

Part.	Cat.	Sub.	Classe	Sup. Catastale (mq)	Cond. Giuridica	Valore di inventario (€)
412	A/10	4	1	238	indisponibile	191.316
455	C/6	6	3	15	disponibile	12.364,8

Unità immobiliari

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 12. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

9



U.E. 247  
**COMPLESSO IMMOBILIARE**  
 Denominazione  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA BERNARDINI, SNC

DATI CATASTALI  
 Sezione 16  
 Foglio 1326  
 Particella Ved. Tabella  
 Subalterno Ved. Tabella  
 Categoria Ved. Tabella  
 Classe Ved. Tabella  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**  
 Stato di occupazione **LIBERO**  
 Valore di inventario (€) 154.336,00  
 Provvedimento di vincolo **NO**

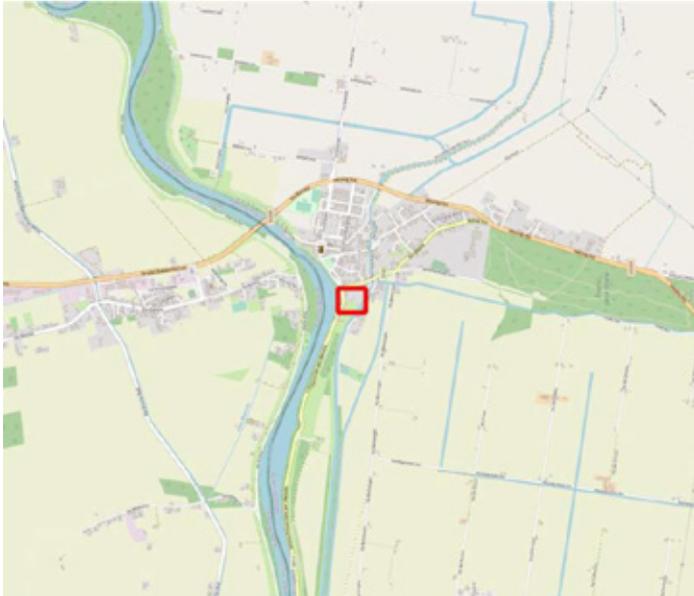
Il complesso è costituito da un edificio e un ampio terreno di pertinenza, parzialmente edificabile. L'edificio, adibito a civile abitazione, si sviluppa su due livelli ed è in stato manutentivo pessimo. Al piano terreno vi sono un autorimessa (sub.3) e un magazzino (sub.4). L'edificio principale ha una superficie complessiva di circa 268,00 mq, oltre ad un'autorimessa di mq. 21,00.

Descrizione

Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
2	A/3	3	136.654,4
3	C/6	7	9.440
4	C/2	U	8.241,6
1	BCNC	-	-

Unità immobiliari

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 14. Foto Fonte: Google Street View



Figura 15. Foto Fonte: Google Street View

10



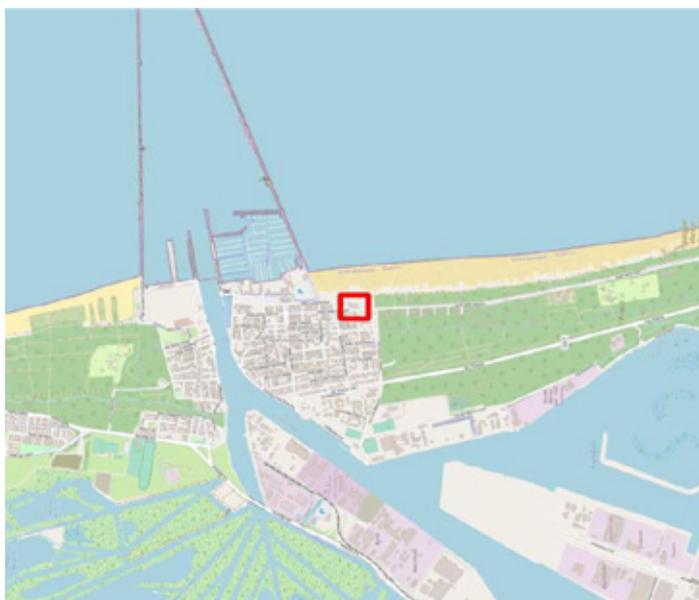
U.E. 118  
 Denominazione DANCING  
 Provincia RA  
 Comune RAVENNA  
 Ubicazione V.le Nazioni, 180

## DATI CATASTALI

Sezione RA  
 Foglio 4  
 Particella 1909  
 Subalterno 1  
 Categoria D/3  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **CAUSA PENDENTE**Valore di inventario (€) **468.800,80**Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione **Complesso adibito a sala da ballo, attualmente occupato.**

Complessità **3**

1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 16. Foto Fonte: Google Street View



Figura 17. Foto Fonte: Facebook



U.E. 252  
Denominazione Ex - E.R.S.A.  
Provincia FE  
Comune GORO  
Ubicazione VIA ALBERGHINI, 5

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
Foglio 10  
Particella 1259  
Subalterno -  
Categoria -  
Classe -  
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **DIRITTO DI SUPERFICIE - EX E.R.S.A. - IN CORSO ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI**

Valore di inventario (€) 4.719,79

Provvedimento di vincolo NO

Descrizione  
Fabbricato residenziale, sviluppato su un unico livello fuori terra.





ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
12	TR4 COMPLESSO EX ERSA	FE	Ostellato	Strada Cavallara SNC
13	84 ABITAZIONE PRIVATA E IMAGAZZINO	FE	Lagazzolo	Località Valle Isola 7
14	90 ABITAZIONE	FE	Messola	Via Sacconi 6
15	87 ABITAZIONE E AUTORINNESSA	FE	Messola	Via Dossona 4
16	91 ABITAZIONE E AUTORINNESSA	FE	Messola	Via Marzura 9
17	86 ABITAZIONE E AUTORINNESSA	FE	Messola	Via Marzia 2
18	88 ABITAZIONE E AUTORINNESSA	FE	Messola	Via Ughignoli 7
19	89 ABITAZIONE E AUTORINNESSA	FE	Messola	Via Gelasia 2

## 1. ALIENAZIONI

### 1.2. FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI

Id	I.C.	T	EO	Denominazione	Stipendio	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ.	Fg.	Part.	Vol.	Cat.	C.C.	Sup. Catastrale	Rendita catastale	Valore Investito	Cost. parafisc.	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
12	784	1	EX ERSA FABB. RURALE	OSTELLATO	FE	MESOLA	STRADA CAVALLARA, SNC	78	99	FR	1	FR	1	FR	7570	318,14 €	4.754,50 €	IN	EX ERSA FABB. RURALE	1	LIBERO
12	784	1	COMPLESSO EX ERSA	OSTELLATO	FE	MESOLA	STRADA CAVALLARA, SNC	71	195	FR	1	FR	1	FR	7570	318,14 €	4.754,50 €	IN	COMPLESSO EX ERSA	1	LIBERO
13	84	1	ABITAZIONE PRIVATA	LAVORANTE	FE	MESOLA	LOC. VALLE ISOLA, 7	14	402	2	A3	1	C2	U	8	67,76 €	63.448,00 €	DE	ABITAZIONE PRIVATA	2	LOCAZIONE EX ERSA
13	84	2	MAGAZZINO	LAVORANTE	FE	MESOLA	LOC. VALLE ISOLA, 7	14	402	1	C2	U	C2	U	32	67,76 €	11.350,00 €	DE	MAGAZZINO	2	LOCAZIONE EX ERSA
14	90	1	ABITAZIONE	MESOLA	FE	MESOLA	VIA SACCOLE, 6	45	393	1	A4	3	A4	3	4,5	244,03 €	40.996,80 €	DE	CIVILE ABITAZIONE (compresa quota di 1/9 usufrutto comune)	1	LIBERO
15	87	1	ABITAZIONE	MESOLA	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 6	37	12	7	gratuito	6	gratuito	6	gratuito	271,14 €	45.520,00 €	DE	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
15	87	1	ABITAZIONE	MESOLA	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 6	37	12	6	gratuito	6	gratuito	6	gratuito	271,14 €	45.520,00 €	DE	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
15	87	2	AUTORMESSA	MESOLA	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 4	37	12	3	C/6	1	C/6	1	5	73,59 €	12.363,20 €	DE	AUTORMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
16	91	1	ABITAZIONE	MESOLA	FE	MESOLA	VIA MARZURIA, 9	53	97	1	A3	1	A3	1	7	379,69 €	63.772,80 €	DE	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
16	91	2	AUTORMESSA	MESOLA	FE	MESOLA	VIA MARZURIA, 9	53	97	2	C/6	1	C/6	1	16	20,06 €	3.479,40 €	DE	AUTORMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
17	86	1	ABITAZIONE	MESOLA	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2	22	28	1	A3	1	A3	1	18,5	59,28 €	15.659,60 €	DE	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
17	86	2	AUTORMESSA	MESOLA	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2	22	28	2	C/6	1	C/6	1	6	89,28 €	15.659,60 €	DE	AUTORMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
18	88	1	ABITAZIONE	MESOLA	FE	MESOLA	VIA UGHIGNOLI, 7	39	25	1	A3	2	A3	2	8	516,46 €	86.754,80 €	DE	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
18	88	2	AUTORMESSA	MESOLA	FE	MESOLA	VIA UGHIGNOLI, 7	39	25	2	C/6	1	C/6	1	22	28,81 €	4.772,80 €	DE	AUTORMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
19	89	1	ABITAZIONE	MESOLA	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2	44	144	1	A4	2	A4	2	6,5	302,13 €	50.758,40 €	DE	ABITAZIONE	1	LIBERO
19	89	2	AUTORMESSA	MESOLA	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2	44	144	2	C/6	1	C/6	1	13	16,78 €	2.819,20 €	DE	AUTORMESSA	1	LIBERO

Per una più agevole lettura delle schede che seguono si rimanda alle indicazioni contenute nella Parte II – La fase di formazione del PAV, capitolo 1: il sistema di conoscenza e di analisi.

12



U.E. 784  
 Denominazione COMPLESSO EX ERSA  
 Provincia FE  
 Comune OSTELLATO  
 Ubicazione STRADA CAVALLARA, SNC

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 71  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno -  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) Ved. Tabella sotto

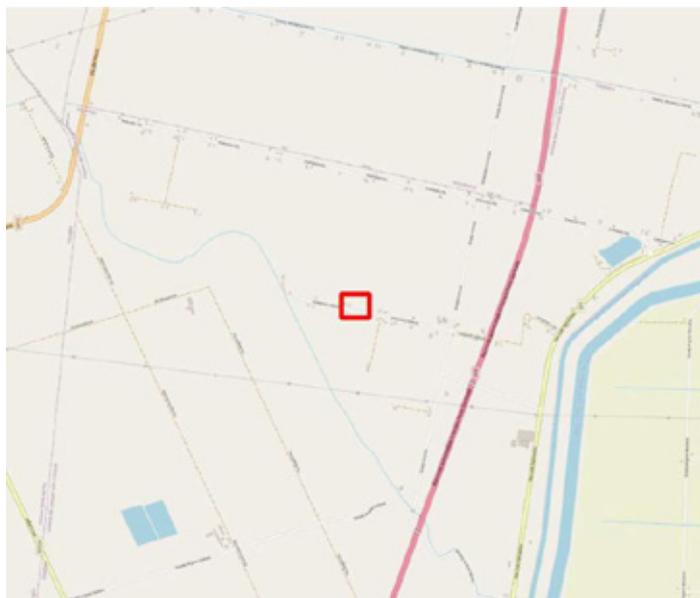
Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Fabbricato rurale con annesso terreno di 7570 mq.

Ed.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale	Valore di inventario (€)
1	99	-	FR	-	-
T1	195	-	-	7570	4.764.5

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 1. Foto Fonte: Google Street View



Figura 2. Foto Fonte: Google Street View

13



U.E. 84  
 Denominazione ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO  
 Provincia FE  
 Comune LAGOSANTO  
 Ubicazione LOC. VALLE ISOLA, 7

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 14  
 Particella 402  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DISPONIBILE

Stato di occupazione LOCAZIONE  
 Valore di inventario (€) 64.832,00 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

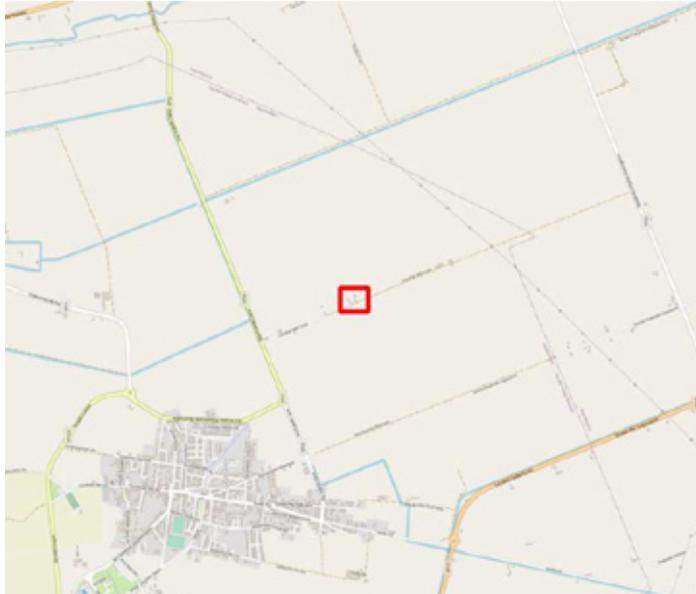
Il bene consiste in un'abitazione privata di 8 vani catastali e magazzino di 32 mq. Fa parte del PAV anche il terreno adiacente (ID 24 fascicolo 1.3)

Descrizione

Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	2	A/3	1	53.448
2	1	C/2	U	11.384

Unità immobiliari

Complessità 2



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



Inquadramento su Foto Aerea



Figura 3. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 4. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

# 14



U.E. 90 **FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO**  
 Denominazione  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA SACCHE, 6

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 45  
 Particella 393  
 Subalterno 1  
 Categoria A/4  
 Classe 3  
 Superficie catastale (mq) -

 Condizione Giuridica **DISPONIBILE**

 Stato di occupazione **LIBERO**

 Valore di inventario (€) **40.996,8**

 Provvedimento di vincolo **NO**

## Descrizione

Civile abitazione di 4,5 vani catastali.  
 Nella proprietà è compresa la quota di 1/9 dello stradello comune (Mappale 394 e 422).

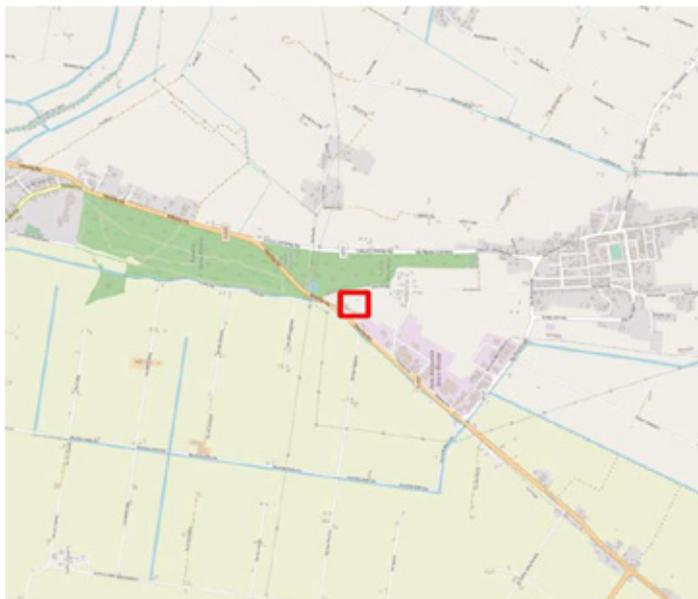
Nel 2020 è stato pubblicato un avviso di vendita a trattativa privata, comprendente i mappali 393, 394 e 422; la trattativa non è andata a buon fine.



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 6. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



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



Figura 5. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

15



U.E. 87  
Denominazione **ABITAZIONE E AUTORIMESSA**  
Provincia **FE**  
Comune **MESOLA**  
Ubicazione **VIA DOSSONE**

**DATI CATASTALI**  
Sezione 37  
Foglio 12  
Particella Ved. Tabella sotto  
Subalterno Ved. Tabella sotto  
Categoria Ved. Tabella sotto  
Classe Ved. Tabella sotto  
Superficie catastale (mq) 0

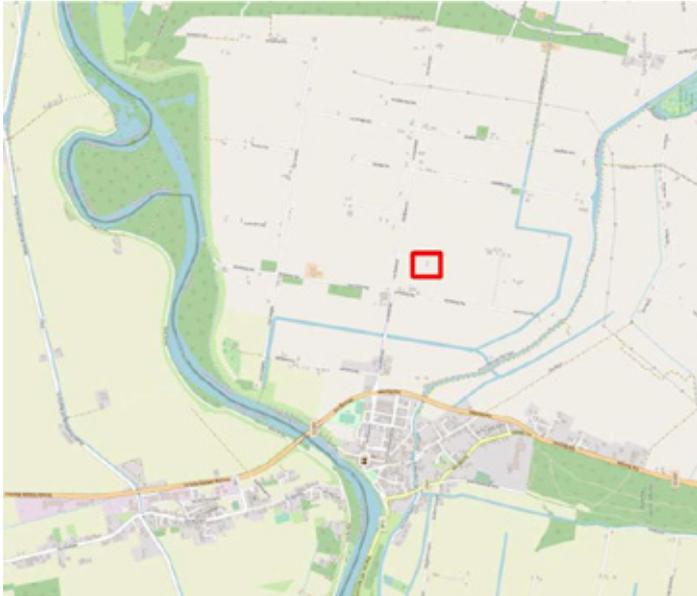
Condizione Giuridica **DISPONIBILE**  
Stato di occupazione **LOCAZIONE EX ERS**  
Valore di inventario (€) **57.915,20 (complessivi)**  
Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione **Corte rurale composta da abitazione principale (5 vani) e accessori (autorimessa di 57 mq oltre a subalterni graffiati: sub 6 e 7)**

Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	1	45.552
2	3	C/6	1	12.363,2
1	6	graffato		
1	7	graffato		

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 7. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 8. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

16



U.E. 91  
 Denominazione **EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE**  
 Provincia **FE**  
 Comune **MESOLA**  
 Ubicazione **VIA MARZURA, 9**

**DATI CATASTALI**  
 Sezione **53**  
 Foglio **97**  
 Particella **Ved. Tabella sotto**  
 Subalterno **Ved. Tabella sotto**  
 Categoria **Ved. Tabella sotto**  
 Classe **Ved. Tabella sotto**  
 Superficie catastale (mq) **-**

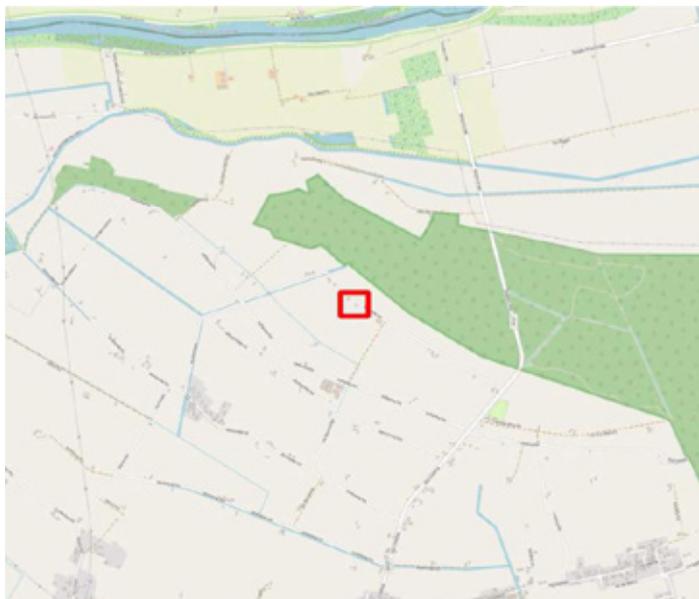
Condizione Giuridica **DISPONIBILE**  
 Stato di occupazione **LOCAZIONE EX ERS**  
 Valore di inventario (€) **67.243,20 (complessivi)**  
 Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione **Corre rurale composta da abitazione principale (7 vani) e accessori (autotrimessa di 16 mq)**

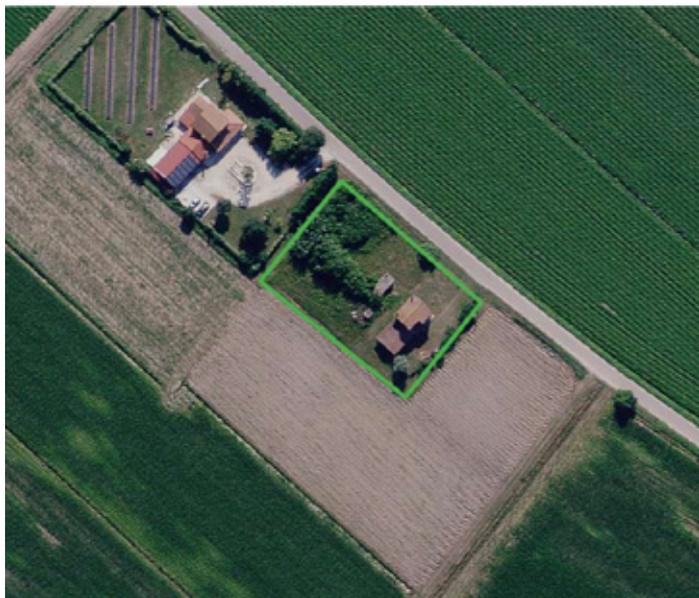
Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	1	63.772,8
2	2	C/6	1	3.470,4

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 9. Foto Fonte: Google Street View



Figura 10. Foto Fonte: Google Street View

17



U.E. 86  
 Denominazione EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA MARTA, 2

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 22  
 Particella 28  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DISPONIBILE

Stato di occupazione LOCAZIONE EX ERS

Valore di inventario (€) 110.753,60 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

Corte rurale composta da abitazione principale (10,5 vani catastali) e accessori (autorimessa di 30 mq).

Descrizione

Il terreno confinante, identificato con il Mappate 93, risulta inserito nel PAV (scheda 28 fascicolo 1.3)

Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	1	95.657,6
2	2	C/6	6	15.096

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

18



U.E. 88  
**EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE**  
 Denominazione  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA USIGNOLI, 7

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 39  
 Particella 25  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) -

 Condizione Giuridica **DISPONIBILE**

 Stato di occupazione **LOCAZIONE EX ERS**

 Valore di inventario (€) **91.537,60 (complessivi)**

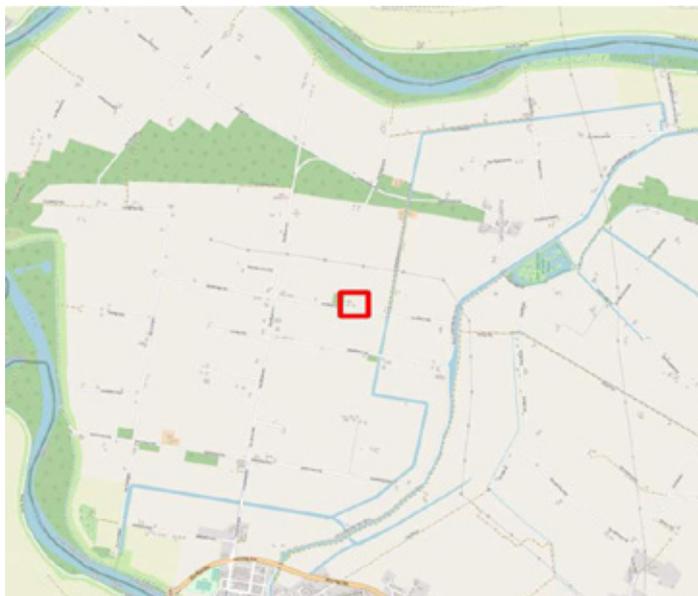
 Provvedimento di vincolo **NO**

 Descrizione  
 Corte rurale composta da abitazione principale (8 vani catastali) su due livelli e accessori (autorimessa di 22 mq).

Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	2	86.764,8
2	2	C/6	1	4.772,8

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

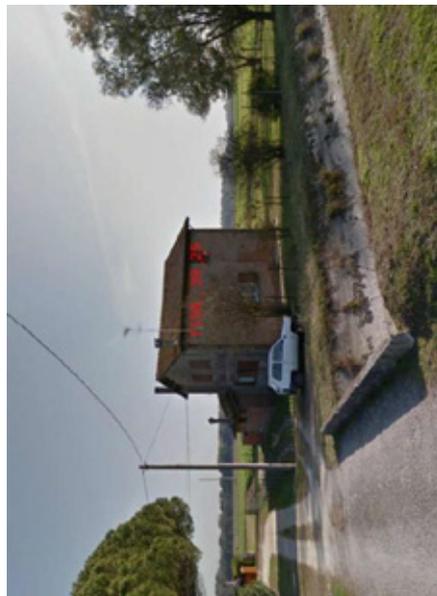
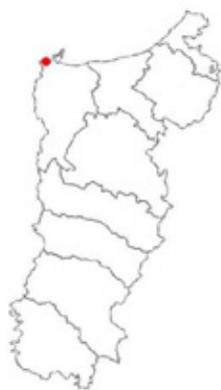


Figura 11. Foto Fonte: Google Street View



Figura 12. Foto Fonte: Google Street View

19



U.E. 89  
 Denominazione EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA GELOSIA, 2

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 44  
 Particella 144  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DISPONIBILE

Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario (€) 53.577,60 €

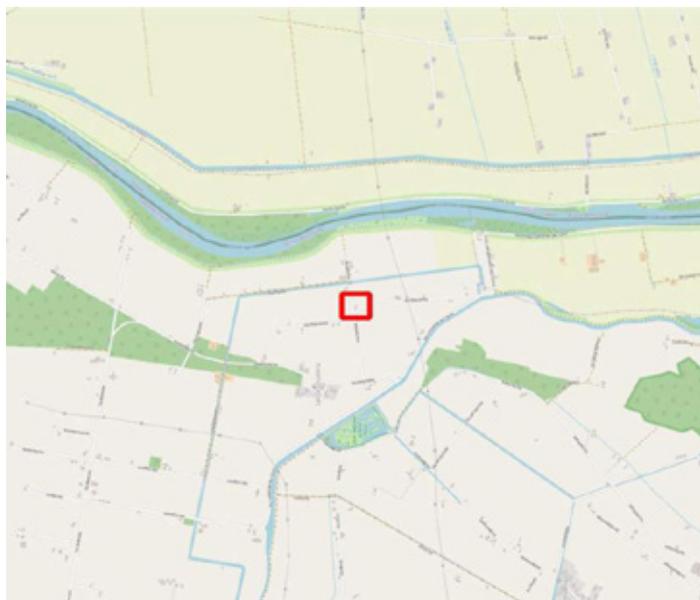
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Corte rurale composta da abitazione principale (6,5 vani catastali) e accessori (autorimessa di 13 mq).

Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/4	2	50.758,4
2	2	C/6	1	2.819,2

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

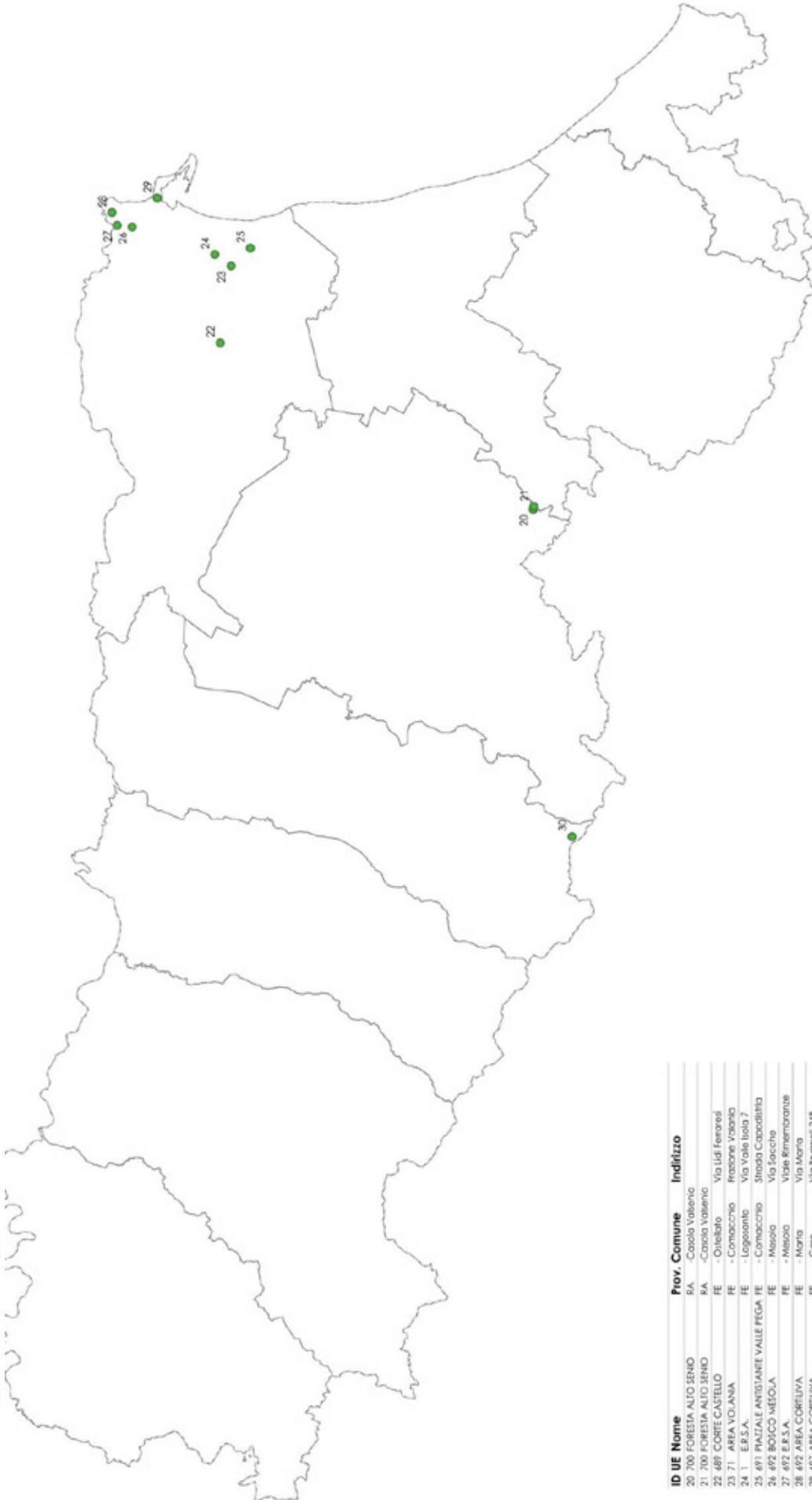


Figura 14. Foto Fonte: Google Street View



Figura 15. Foto Fonte: Google Street View

DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
 SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
**PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA**



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
20	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valpiana	
21	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valpiana	
22	487 CORTE CASTELLO	FE	- Ostellato	Via Lidi Ferraresi
23	711 AREA VOLANA	FE	- Comacchio	Fransone - Volara
24	11 E.R.S.A.	FE	- Ligonio	Via Valle Italia 7
25	611 PIALE ANISIANE VALLE FIGA	FE	- Comacchio	Strada Capodistria
26	652 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Via Sacca
27	652 E.R.S.A.	FE	- Mesola	Viale Riformazione
28	652 AREA CORELIVA	FE	- Marina	Via Marina
29	657 AREA CORELIVA	FE	- Goro	Via Inugnoli 248
30	678 FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	- Fonteno	Località Capanna Tassoni

# 1. ALIENAZIONI

## 1.3. TERRENI

DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA



ID	I.U.C.	T	E.D.	Denominazione Statistica	Prov.	Comune	Ubicazione	SKZ	Fig.	Part. Sub.	Cat.	Cl.	Sup. Catastrale	Rendite catastale	Valore Investimento	Cond. giuridica	Destinazione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
20	700	33		FORESTA ALTO SENIO	BA	CASOLA VALSEMO	LOC. VARE		37	65			3020			IN	FORESTA ALTO SENIO	1	CONCESSIONE
21	700	34		FORESTA ALTO SENIO	BA	CASOLA VALSEMO	LOC. VARE		37	85			660			IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO
21	700	35		FORESTA ALTO SENIO	BA	CASOLA VALSEMO	LOC. VARE		37	86			10220			IN	FORESTA ALTO SENIO	1	CONCESSIONE
22	689	355		CORTE CASTELLO	FE	OSTELLATO	VIA LIDI FERRARESI		45	594			20685		45.764,88 €	IN	CORTE CASTELLO	2	
23	71	13		TERRENI IN AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	588			620	2,08 €	336,38 €	IN	AREA VOLANA	1	LIBERO
23	71	14		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	402			1973	5,62 €	900,38 €	IN	AREA VOLANA	1	LIBERO
23	71	15		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	412			1947	0,54 €	1.050,25 €	IN	AREA VOLANA	1	LIBERO
23	71	18		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	415			1795	7,88 €	1.724,13 €	IN	AREA VOLANA	1	LIBERO
23	71	20		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	419			133	0,45 €	71,50 €	IN	AREA VOLANA	1	CONCESSIONE EX ERSIA IN CORSO DI ACCERTAMENTO TITOLARITA' EREDA
23	71	29		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	586			287	0,96 €	150,00 €	IN	AREA VOLANA	1	CONCESSIONE EX ERSIA IN CORSO DI ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI
23	71	30		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	587			274	0,92 €	149,50 €	IN	AREA VOLANA	1	LIBERO
23	71	31		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	588			266	0,89 €	144,63 €	IN	AREA VOLANA	1	LIBERO
23	71	32		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	589			256	0,80 €	139,75 €	IN	AREA VOLANA	1	LIBERO
23	71	33		AREA VOLANA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANA		32	590			259	0,87 €	141,38 €	IN	AREA VOLANA	1	CONCESSIONE EX ERSIA
24	1	1819		ER.S.A.	FE	LAGOSANTO	VIA VALLE ISOLA, 7		14	117			9140		6.860,88 €	IN	ER.S.A.	2	LOCAZIONE EX ERSIA
25	691		1	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	380	1 F1		2570	- €	64.250,09 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691		2	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	381	1 F1		1040	- €	26.000,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691		3	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	382	1 F1		2760	- €	69.000,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691		4	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	351	1 C2	1	43	86,61 €	14.550,40 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691	18		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	231			5460	1,12 €	182,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO
25	691	19		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	202			60	0,01 €	1,63 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO
26	692	75		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SACCHE		46	644			1851	350,63 €	350,63 €	IN	BOSCO MESOLA	1	LIBERO
27	692	21		ER.S.A.	FE	MESOLA	VIA RIMEMBRANZE		35	197				1.216,55 €	1.216,55 €	IN	ER.S.A.	1	LIBERO
28	692	19		AREA CORTILEVA	FE	MESOLA	VIA MARTA		22	93				2.816,13 €	2.816,13 €	IN	AREA CORTILEVA	1	LOCAZIONE EX ERSIA
29	697	9		AREA CORTILEVA	FE	GORO	VIA BRUGNOLI, 248		10	2772			158	0,62 €	300,78 €	IN	AREA CORTILEVA PERTINENZE ANTICIPATE PERTINENZE DEL RIFUGIO CAPANNINO TASSONI	3	CONCESSIONE EX ERSIA
30	678	V88		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI									IN	FORESTA CAPANNA TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	67		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	96			205	0,06 €	9,75 €	IN	FORESTA CAPANNA TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	68		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	97			637	0,20 €	32,50 €	IN	FORESTA CAPANNA TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	71		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	23			340	0,11 €	17,88 €	IN	FORESTA CAPANNA TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	72		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	24			414	0,13 €	21,13 €	IN	FORESTA CAPANNA TASSONI	1	CONCESSIONE

Per una più agevole lettura delle schede che seguono si rimanda alle indicazioni contenute nella Parte II – La fase di formazione del PAV, capitolo I: il sistema di conoscenza e di analisi.

20



U.E. 700 T: 33  
 Denominazione FORESTA ALTO SENIO  
 Provincia RA  
 Comune CASOLA VALSENIO  
 Ubicazione LOC. VARE

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 37  
 Particella 65  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 3.030

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) -

Provvedimento di vincolo -

Descrizione **Lotto di terreno a bosco**Complessità **1**

1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

21



U.E. 700  
 Denominazione FORESTA ALTO SENIO  
 Provincia RA  
 Comune CASOLA VALSENIO  
 Ubicazione LOC. VARIE

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 37  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) -

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Due lotti di terreno.

Terreno	Part.	Sup. Catastale (mq)
34	85	960
35	86	10.220

Unità immobiliari

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



22

U.E. 689 T: 355  
 Denominazione CORTE CASTELLO  
 Provincia FE  
 Comune OSTELLATO  
 Ubicazione VIA LIDI FERRARESI

## DATI CATASTALI

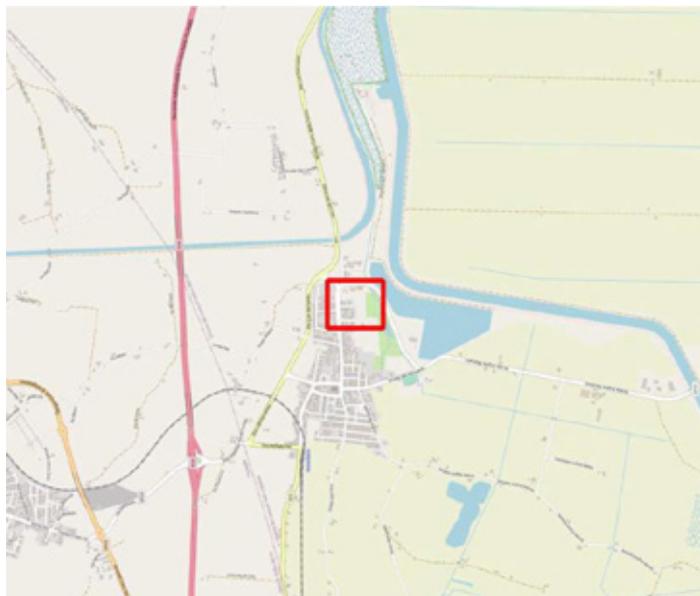
Sezione -  
 Foglio 45  
 Particella 594  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 20.685

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) 45.764,88

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Lotto di terreno all'interno dell'agglomerato urbano del comune di Ostellato.



1 - Inquadramento su Open Street Map

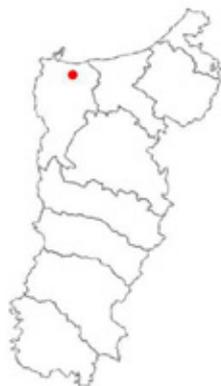


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 1. Foto Fonte: Google Street View

23



U.E. 71  
**TERRENI IN AREA VOLANIA**  
 FE  
 Provincia  
**COMACCHIO**  
 Comune  
 Ubicazione  
**FRAZIONE VOLANIA**

**DATI CATASTALI**

Sezione  
 Foglio 32  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

**INDISPONIBILE**

Condizione Giuridica Ved. Tabella sotto  
 Stato di occupazione Ved. Tabella sotto  
 Valore di inventario (€) 4.827,90 (complessivi)

Provvedimento di vincolo -

Insieme di aree pianeggianti, allo stato attuale prive di recinzioni e ricoperte da vegetazione spontanea a causa dello stato di abbandono in cui versano, fatto salvo le porzioni utilizzate con regolare contratto e una apparentemente coltivata da terzi senza titolo.

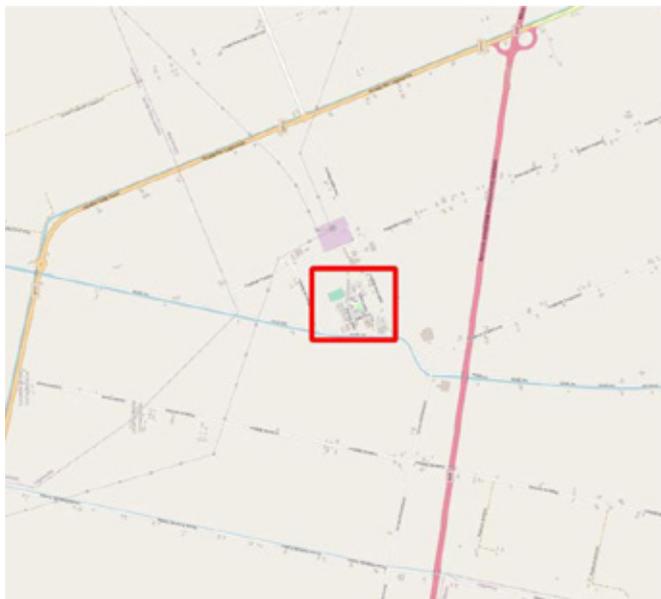
I mappali 402, 416, 528, 588, 589 sono stati inseriti in un bando a trattativa con Det. N. 113553 del 03/07/2020.

Descrizione

Terreno	Parti.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)	Stato di occupazione
13	402	620	336,38	Libero
15	412	1673	908,38	Libero
18	416	1947	1056,25	Libero
20	419	1795	1724,13	Libero
22	528	133	71,5	Libero
29	586	287	156	Concess. In corso accert.
30	587	274	149,5	Concess. In corso accert.
31	588	266	144,63	Libero
32	589	256	139,75	Libero
33	590	259	141,38	Concessione

Unità immobiliari

Complessività 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 2. - Foto Fonte: Google Street View

24



U.E. 1 T: 1810  
 Denominazione ER.S.A.  
 Provincia FE  
 Comune LAGOSANTO  
 Ubicazione VIA VALLE ISOLA, 7

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 14  
 Particella 117  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 9.140

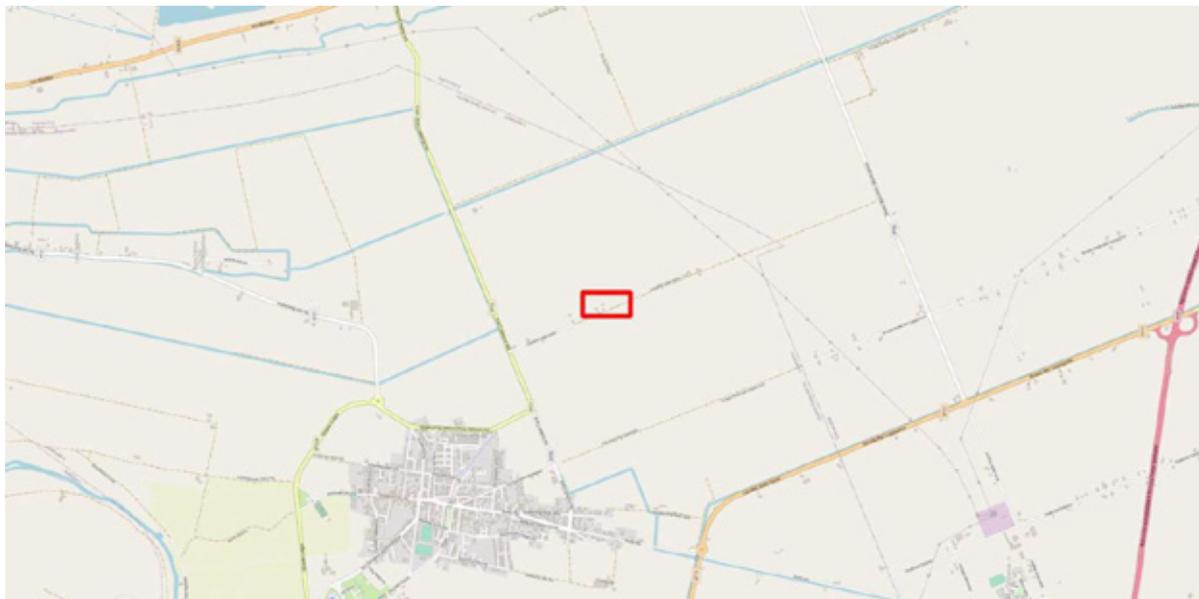
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LOCAZIONE EX ERSA**Valore di inventario (€) **6.868,88**

Provvedimento di vincolo -

Terreno Ex E.R.S.A.  
 Fa parte del PAV anche il lotto adiacente,  
 sul quale insiste un fabbricato (ID 13  
 fascicolo 1.2)

Descrizione

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

25



U.E. 691  
 Denominazione **PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA**  
 Provincia **FE**  
 Comune **COMACCHIO**  
 Ubicazione **STRADA CAPODISTRIA**

**DATI CATASTALI**

Sezione - 55  
 Foglio Ved. Tabella sotto  
 Particella Subalterno - Ved. Tabella sotto  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 11.933 (complessivi)

 Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

 Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 173.984,03 (complessivi)

Provvedimento di vincolo -

Trattasi di terreni dall'estensione catastale di 11.933 mq ubicati ai margini di un complesso di fabbricati agricoli ed industriali in disuso. Le particelle 380, 381 e 382 sono parzialmente asfaltate ed erano utilizzate come piazzale di carico e scarico merci, il fabbricato individuato dalla particella 351 era adibito a portineria/deposito.

Descrizione

Terreno	Part.	Sub.	Cat.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
1	380	1	F/1	2.570	64.250
2				1.040	26.000
3	382			2.760	69.000
4	351		C/2	43	14.550,4
18	231			5.460	182
19	262			60	1,63

Unità immobiliari

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

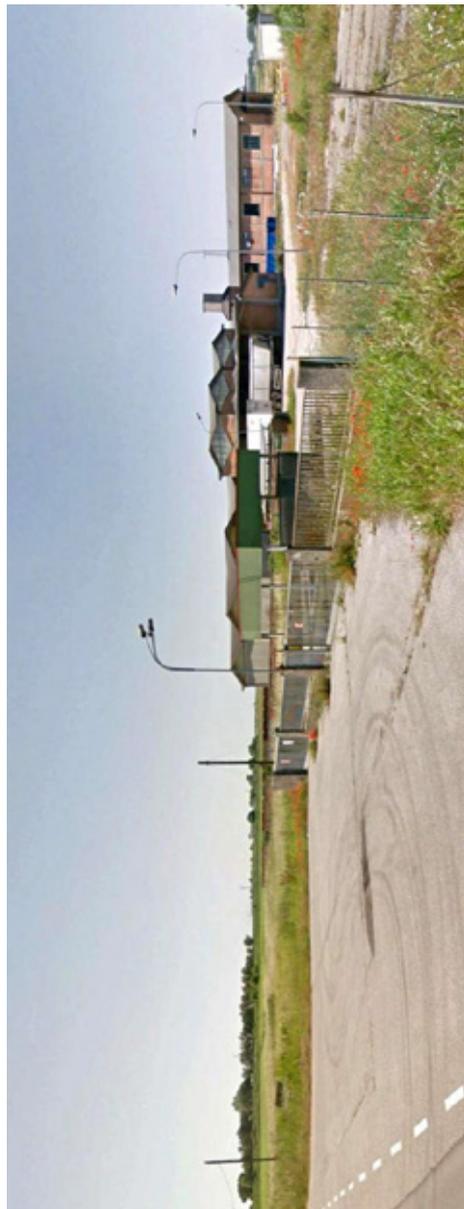
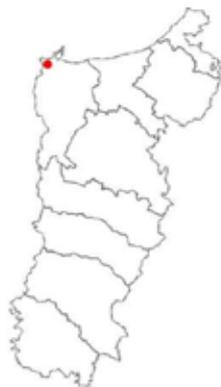


Figura 3. Foto Fonte: Google Street View

26



U.E. 692 T:75  
 Denominazione BOSCO MESOLA  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA SACCHE

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 46  
 Particella 644  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 1.851

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**Valore di inventario (€) **352,63**

Provvedimento di vincolo -

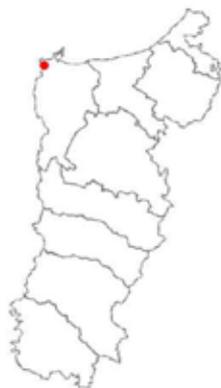
Descrizione **Lotto di terreno**Complessità **1**

1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

27



U.E. 692  
 Denominazione E.R.S.A./ BIOTOPO PINETA MOTTE  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIALE RIMEMBRANZE

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 35  
 Particella varie  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 2.631.56 (complessivi)

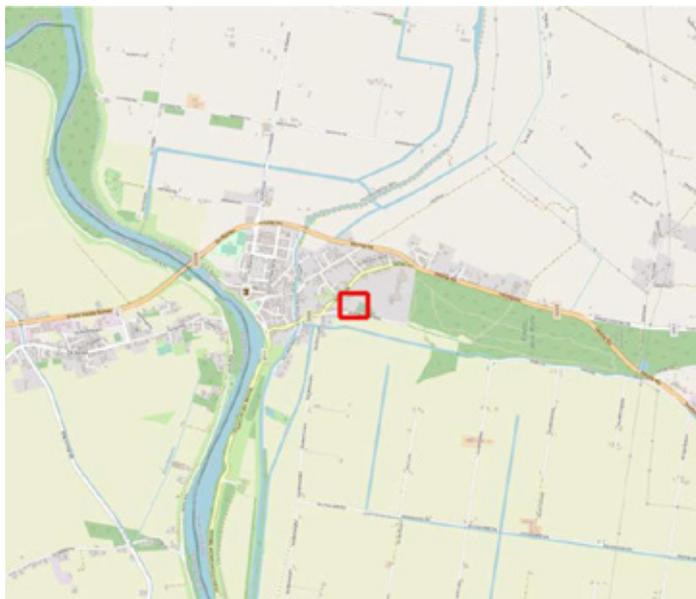
Provvedimento di vincolo -

Descrizione  
 Due lotti di terreno adiacenti, prospicienti una zona cimiteriale.

Terreno	Parti.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
21	197	1.216,55	
53	199	934	1.415,01

Unità immobiliari

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map

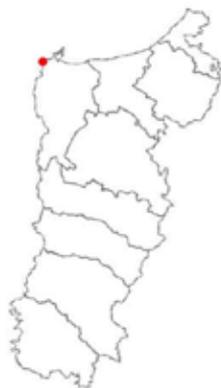


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 4. Foto Fonte: Google Street View

28



U.E. 692 T:19  
 Denominazione AREA CORTILIVA  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA MARIA

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 22  
 Particella 93  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LOCAZIONE**

Valore di inventario (€) 2.816,13

Provvedimento di vincolo -

Area cortiliva adiacente ad un lotto sul quale insistono un fabbricato ad uso abitativo ed altri fabbricati accessori, inserito anche esso nel PAV (ved. Scheda 17 fascicolo 1.2)



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

29



U.E. 697 T:9  
 Denominazione AREA CORTILIVA  
 Provincia FE  
 Comune GORO  
 Ubicazione VIA BRUGNOLI, 248

## DATI CATASTALI

Sezione 10  
 Foglio 2772  
 Particella -  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 158

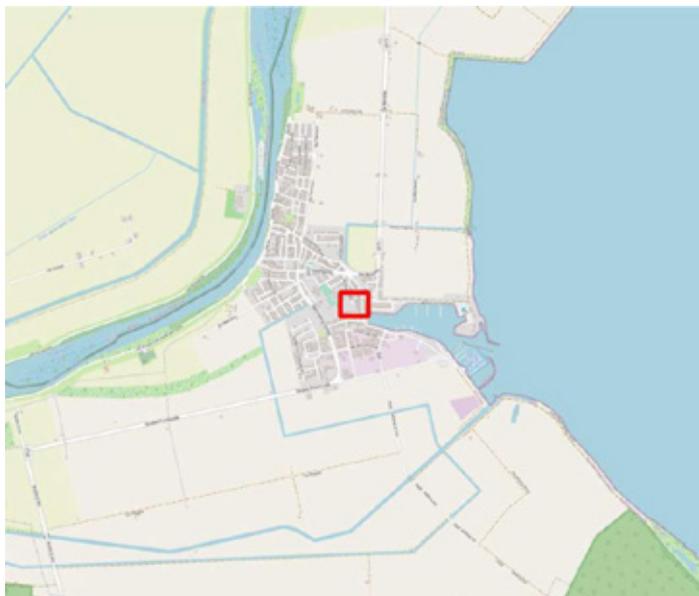
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) 309,78

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Terreno utilizzato come area cortiliva privata

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 5- Foto Fonte: Google Street View

30



U.E. 678  
 Denominazione AREA CORTILIVA  
 Provincia MO  
 Comune FANANO  
 Ubicazione LOCALITÀ CAPANNO TASSONI

DATI CATASTALI  
 Sezione -  
 Foglio Ved. Tabella sotto  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 1.595 (complessivi)

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**  
 Stato di occupazione **CONCESSIONE**  
 Valore di inventario (€) **81.26 (complessivi)**

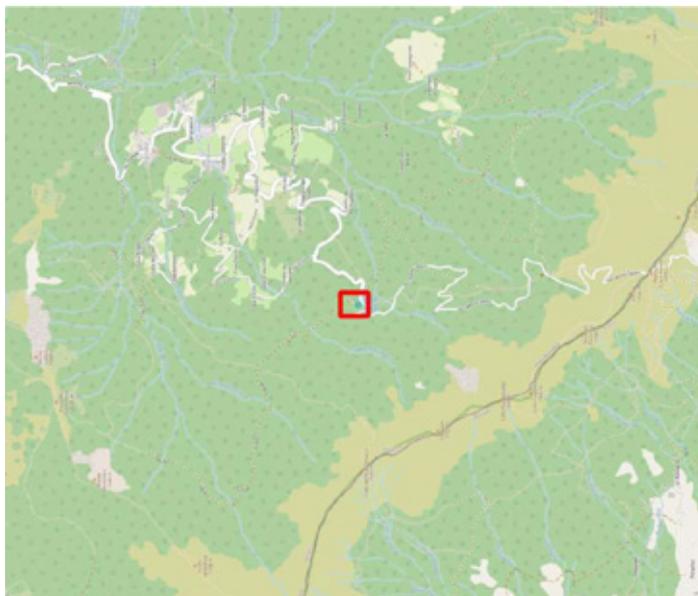
Provvedimento di vincolo -

Descrizione  
 Si tratta di quattro piccoli lotti di terreno attualmente in concessione, adiacenti al rifugio "Capanno Tassoni", del quale costituiscono le pertinenze, adibite prevalentemente ad aree pic-nic.

Terreno	Foglio	Part.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
67	73	96	205	9,75
68	73	97	637	32,5
71	81	23	340	17,88
72	81	24	414	21,13

Unità immobiliari

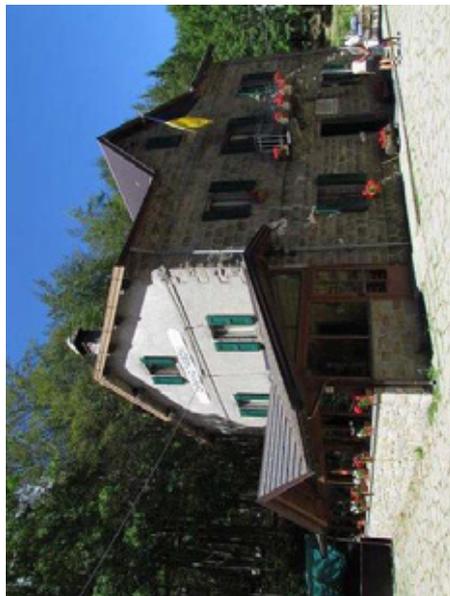
Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



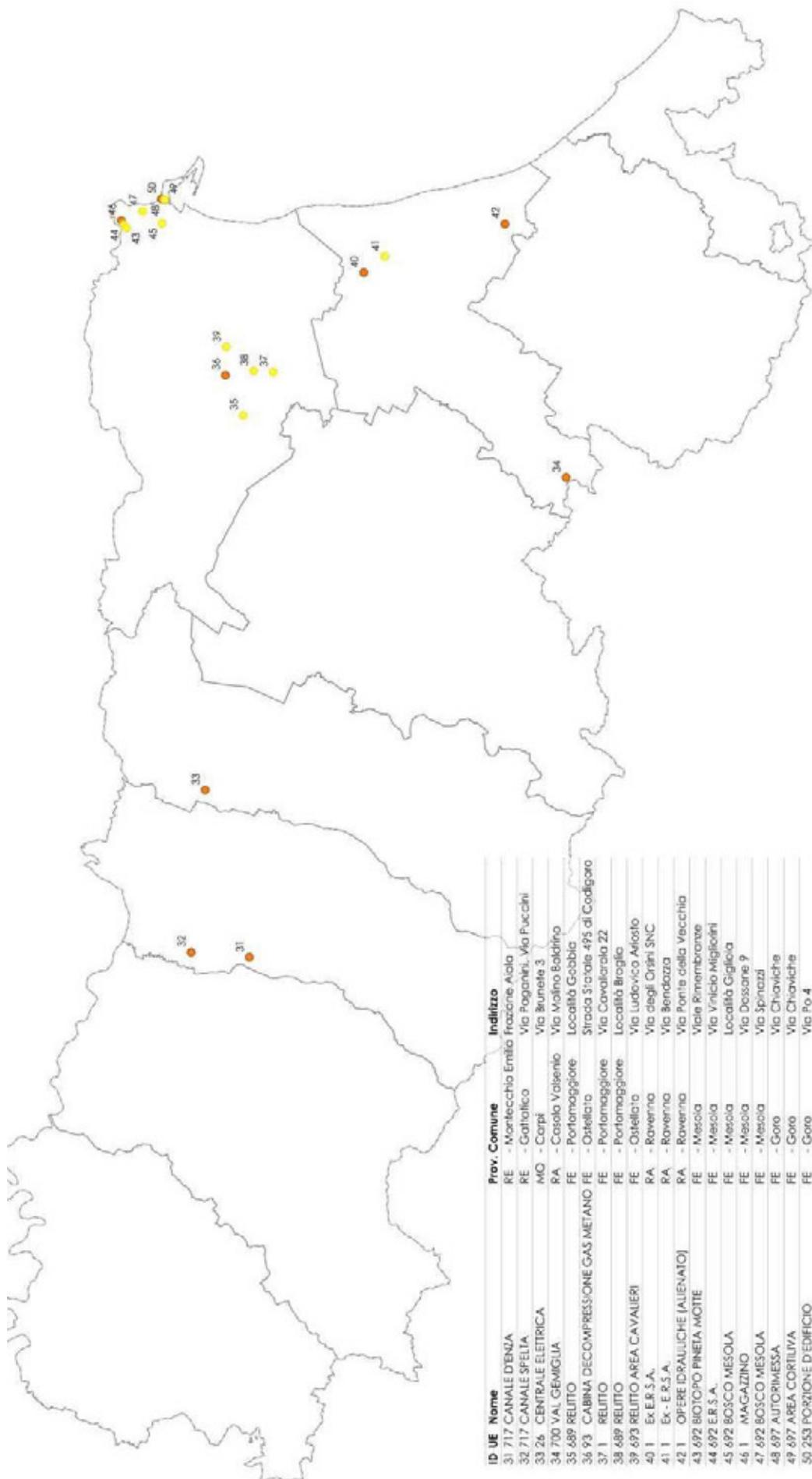
2 - Inquadramento su Foto aerea



Rifugio "Capanno Tassoni". Edificio non di proprietà. Fonte: Facebook



Figura 6. Foto Fonte: Facebook



## 1. ALIENAZIONI

### 1.4. RELITTI E ALTRI BENI

DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA



id	U.E.	T	ED	Denominazione Simbolica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ.	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Calcolata catastale	Rendita catastale	Valore inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
31	717	832		CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	740				360		1.818,80€	DM	CANALE D'ENZA	1	LIBERO
31	717	831		CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	739				176		865,92€	DM	CANALE D'ENZA	1	LIBERO
32	717	768		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	378				226		79,10€	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	717	797		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	514				226		316,40€	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	717	796		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	510				129		45,16€	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	717	288		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	377				102		35,70€	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	287		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA F.LLI GENMAROLI		18	376				72		35,20€	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	286		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	375				77		28,95€	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	265		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	374				50		17,50€	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	294		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	373				76		28,90€	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	766		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA ROMA		17	527				170		238,00€	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	717	764		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA TRAGNI		17	526				340		476,00€	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	717	763		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA TRAGNI		17	525				1120		1.568,00€	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
33	26		1	CENTRALE ELETTRICA - comune edificio	MO	CARPI	VIA BRUNETE, 3		115	17	1	D/1			- €	20.042,66 €	DI	CENTRALE ELETTRICA - comune edificio	2	IN USO CONDOMINIO VIA BRUNETE N. 3
34	700			1 VAL GEMIGLIA	RA	CASOLA VALSENO	VIA MOLINO BOLDRINO		83	88	1	F/2			- €	4.272,00 €	IN	VAL GEMIGLIA	2	LIBERO
35	689	337		RELITTO *	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. GOBBIA		97	123				280		5,84€	IN	RELITTO *	1	FONDO INTERCLUSO
36	83		1	CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	FE	OSTELLATO	STRADA STATALE 465 DI CODIGORO		25	181		D/7			204,00 €	13.923,00 €	IN	CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	3	EX ERSA - IN CORSO ACCERTAMENTO TITOLO UTILIZZO EDISON
37	1	4000		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	VIA CAVALLAROLA, 22		148	33				85		0,04 €	IN	RELITTO	1	OCCUPATO EX ERSA - IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
38	689	338		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. BRAGLIA		113	82				180		115,38 €	IN	RELITTO	1	LIBERO
39	663	17		RELITTO AREA CAVALIERI	FE	OSTELLATO	VIA LUDOVICO ARIOSTO		29	500				20		1,63 €	IN	RELITTO AREA CAVALIERI	1	EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO
40	1	266		Ex - E.R.S.A. - Serbatoio Acqueotto	RA	RAVENNA	VIA DEGLI ORSINI, SNC	SA	73	86		C/2	1	18		43,69 €	IN	Ex - E.R.S.A. - Serbatoio Acqueotto	2	LIBERO
41	1	2623		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	208				45		60,13 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
41	1	2622		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	180				12		0,75 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
41	1	2621		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	129				13		17,88 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
41	1	2620		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	117				157		209,63 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
41	1	2619		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	114				223		289,00 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
43	662	53		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	199				934		1.415,01 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	1	LIBERO
43	662	52		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	196				874		146,25 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	1	IN USO AL COMUNE
44	662	67		E.R.S.A.	FE	MESOLA	VIA VINICIO MIGLIORINI		16	864				120		147,88 €	IN	E.R.S.A.	1	CONCESSIONE EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
45	662	93		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	LOC. GIGLIOLA		59	43				1340		2.030,10 €	IN	BOSCO MESOLA	1	LIBERO
46	1	245		MAGAZZINO	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 9		21	99		C/2	U	46		118,79 €	IN	MAGAZZINO	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO

DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA



ID	U.E.	T	ED	Denominazione Simbolica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	CL	Sup. Catastrale	Rendita Catastrale	Valore Inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
47	682	82		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SPINAZZI		50	115				680		1.030,20€	IN	BOSCO MESOLA	1	OCCUPATO EX ERSIA IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
48	687		1	AUTORIMESSA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	3291	C08	8		20	88,11€	11.107,20€	IN	AUTORIMESSA	3	CONCESSIONE
49	687	11		AREA CORTILIVA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	2817				100	0,01€	186,00€	IN	AREA CORTILIVA	1	CONCESSIONE ex ERSIA IN CORSO DI ACCERTAMENTO TITOLARITA' EREDI
50	253		2	Porzione d'edificio	FE	GORO	VIA PO, 4		10	2711	1 A/4	3		9	44,42€	7.482,40€	IN	Porzione d'edificio	3	CONCESSIONE EX ERSIA
				ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI,115		10	1325						- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSIA IN CORSO ACCERTAMENTO
				ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI,115		10	2156						- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSIA IN CORSO ACCERTAMENTO
				ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI,115		10	1329						- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSIA IN CORSO ACCERTAMENTO
				Quota 16% edificio su area 100% proprietà RER	FE	GORO	Via Paesanti Ellis ang. Piazza della Libertà		18	135	BI5	2		1171 mc.	846,88€	- €	IN	Quota 16% edificio su area 100% proprietà RER	3	CONCESSIONE EX ERSIA
				Quota 16% edificio su area privata	FE	GORO	Via Paesanti Ellis,47		18	279	3 A/2	1		Vani 5	322,79€	- €	IN	Quota 16% edificio su area privata	3	CONCESSIONE EX ERSIA
				Quota 16% edificio su area privata	FE	GORO	Via Paesanti Ellis,47		18	279	2 A/10	4		Vani 1,5	288,25€	- €	IN	Quota 16% edificio su area privata	3	CONCESSIONE EX ERSIA

Per una più agevole lettura delle schede che seguono si rimanda alle indicazioni contenute nella Parte II – La fase di formazione del PAV, capitolo 1: il sistema di conoscenza e di analisi.

31



U.E. 717  
 Denominazione CANALE D'ENZA  
 Provincia RE  
 Comune MONTECCHIO EMILIA  
 Ubicazione FRAZ. AIOLA

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 12  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 566 (complessivi)

Condizione Giuridica DEMANIALE  
 Stato di occupazione LIBERO  
 Valore di inventario (€) 2.784.72 (complessivi)

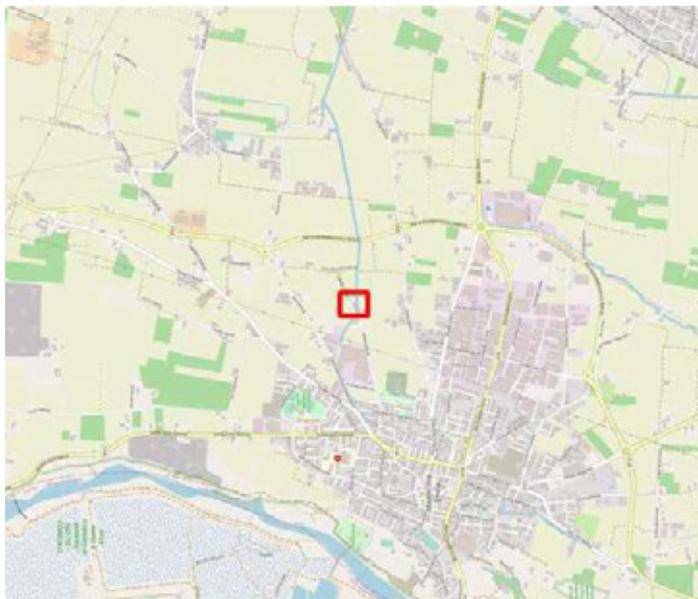
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Tratto del Canale d'Enza

Terreno	Pari.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
831	739	176	865,92
832	740	390	1,918,80

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 1. Foto fonte: Google Street view

32



U.I.E. 717  
 Denominazione CANALE SPELTA  
 Provincia RE  
 Comune GATTATICO  
 Ubicazione VIA PAGANINI, VIA PUCCINI

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio Ved. Tabella sotto  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 2.588 (complessivi)

Condizione Giuridica DEMANIALE

Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario (€) 2.854,60 (complessivi)

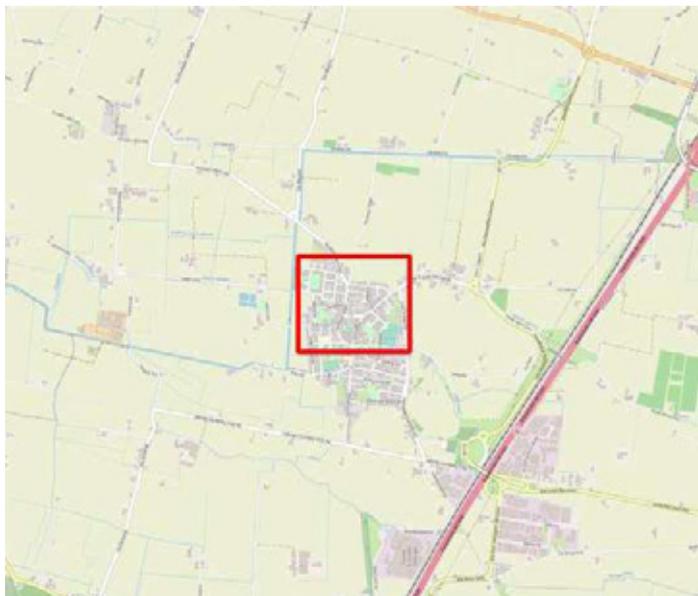
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Canale parzialmente tombato.

Terreno	Foglio	Part.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
284	18	373	76	26,60
285	18	374	50	17,50
286	18	375	77	26,95
287	18	376	72	25,20
288	18	377	102	35,70
793	17	525	1120	1.568,00
794	17	526	340	476,00
795	17	527	170	238,00
796	18	510	129	45,15
797	18	514	226	316,40
798	18	378	226	79,10

Unità immobiliari

Complessività 1



33



U.E. 26 ED:1  
Denominazione CENTRALE ELETTRICA  
Provincia MO  
Comune CARPI  
Ubicazione VIA BRUNETE, 3

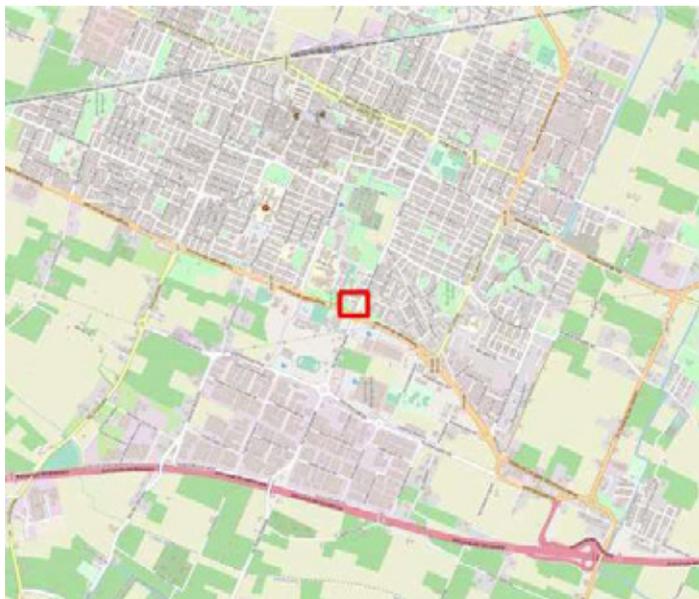
## DATI CATASTALI

Sezione -  
Foglio 115  
Particella 17  
Subalterno 1  
Categoria D/1  
Classe -  
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **DISPONIBILE**  
Stato di occupazione **IN USO AL CONDOMINIO**  
Valore di inventario (€) 20.042,66  
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Centrale elettrico comune all'edificio

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 4. Foto fonte: Google Street view

34



U.E. 700  
 Denominazione **Rudere VAL GEMIGLIA**  
 Provincia **RA**  
 Comune **CASOLA VALSENIO**  
 Ubicazione **VIA MOLINO BOLDRINO**

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 83  
 Particella 86  
 Subalterno 1  
 Categoria F/2  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

 Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

 Stato di occupazione **LIBERO**

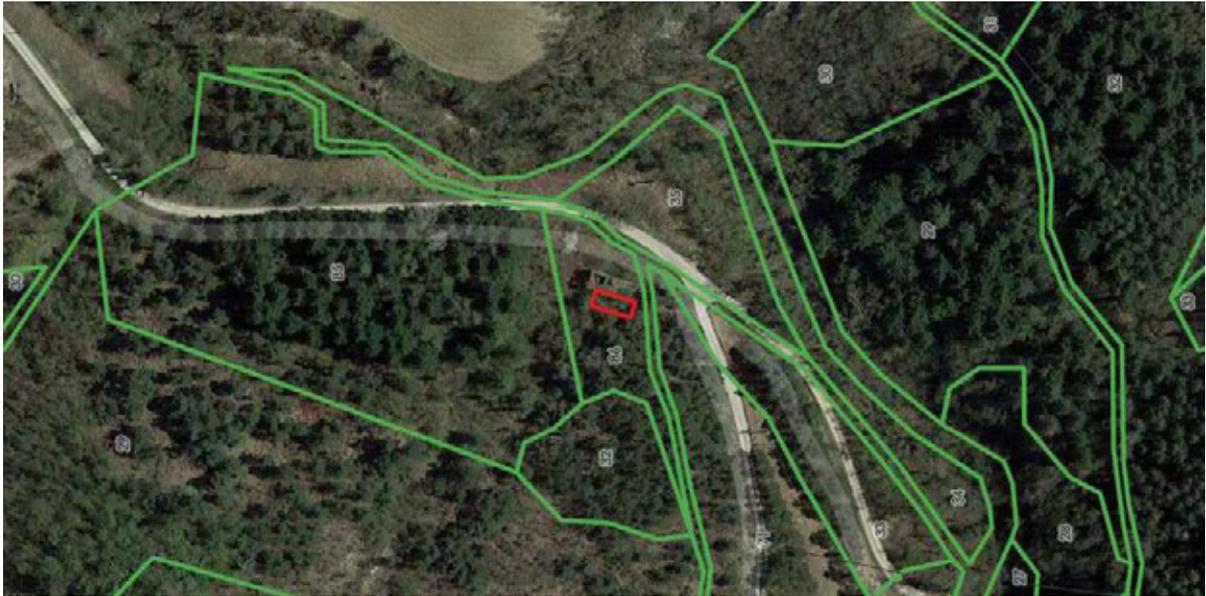
 Valore di inventario (€) **4.272,00**

 Provvedimento di vincolo **NO**

 Descrizione **Fabbricato diruto con annesso terreno**

 Complessità **2**


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



2 - Inquadramento su Foto aerea

35



U.E. 689 T. 337  
 Denominazione RELITTO \*  
 Provincia FE  
 Comune PORTOMAGGIORE  
 Ubicazione LOC. GOBBIA

**DATI CATASTALI**

- Sezione -  
 - Foglio 97  
 - Particella 123  
 - Subalterno -  
 - Categoria -  
 - Classe -  
 Superficie catastale (mq) 280

**CONDIZIONE GIURIDICA**

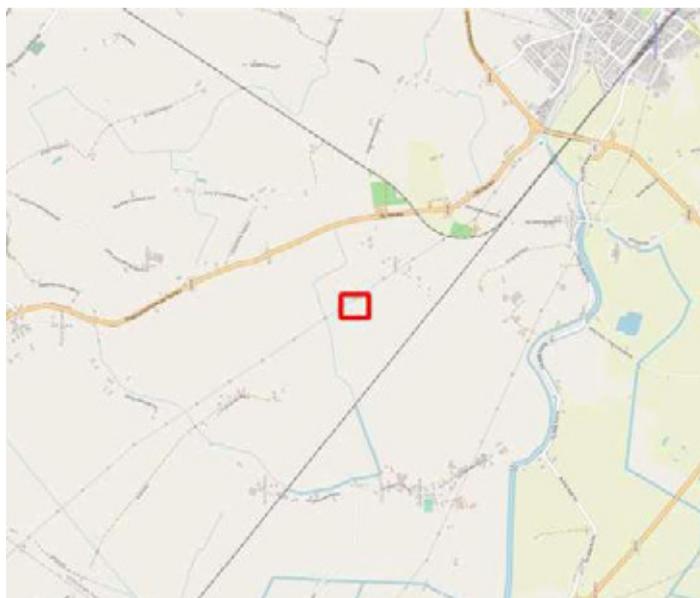
INDISPONIBILE

FONDO INTERCLUSO

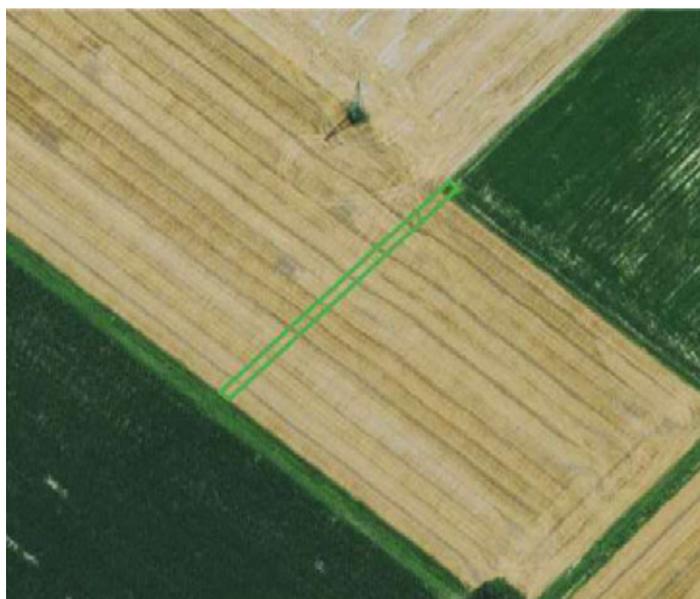
Valore di inventario (€) 949,00

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Rettilo di forma allungata, appezzeamenti di terreno coltivati tra



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 5. Foto fonte: Google Street view

36



U.E. 93 ED.1  
Denominazione CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO  
Provincia FE  
Comune OSTELLATO  
Ubicazione STRADA STATALE 495 DI CODIGORO

## DATI CATASTALI

Sezione -  
Foglio 25  
Particella 181  
Subalterno 0  
Categoria D/7  
Classe -  
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 13.923,00

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Cabina di decompressione di gas metano

Complessità **3**

1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50,000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 6. Foto fonte: Google Street view



Figura 7. Foto fonte: Google Street view

37



U.E. 1 T. 4000  
 Denominazione RELITTO  
 Provincia FE  
 Comune PORTOMAGGIORE  
 Ubicazione VIA CAVALLAROLA, 22

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 148  
 Particella 33  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 85

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 6,5

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione **Appezamento, interno a un lotto edificato, sul quale insiste un pozzo**

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 8. Foto fonte: Google Street view



38

U.E. 689 T.338  
 Denominazione RELITTO  
 Provincia FE  
 Comune PORTOMAGGIORE  
 Ubicazione LOC. BRAGLIA

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 113  
 Particella 82  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 180

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 115,38

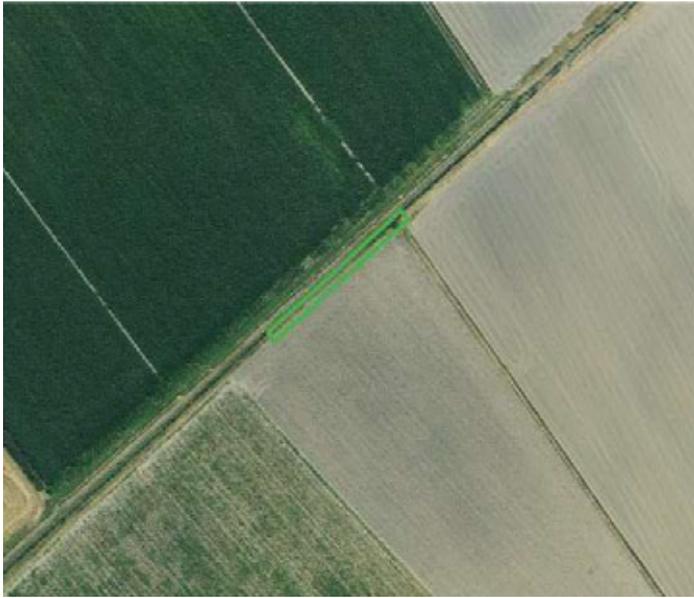
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Rettilo di forma allungata, tra appezzamenti di terreno coltivati

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 9. Foto fonte: Google Street view

39



U.E. 693 T.17  
**RELITTO AREA CAVALIERI**  
 Denominazione  
 Provincia FE  
 Comune OSTELLATO  
 Ubicazione VIA LUDOVICO ARIOSTO

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 29  
 Particella 500  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 20

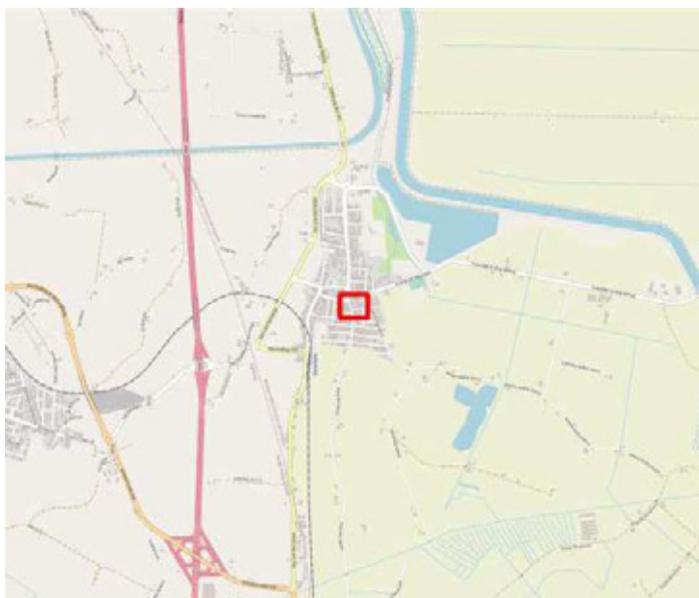
**Condizione Giuridica**
**INDISPONIBILE**
**Stato di occupazione**
**IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 1,63

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Rettilo di forma allungata, tra due lotti edificati all'interno del tessuto urbano.

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

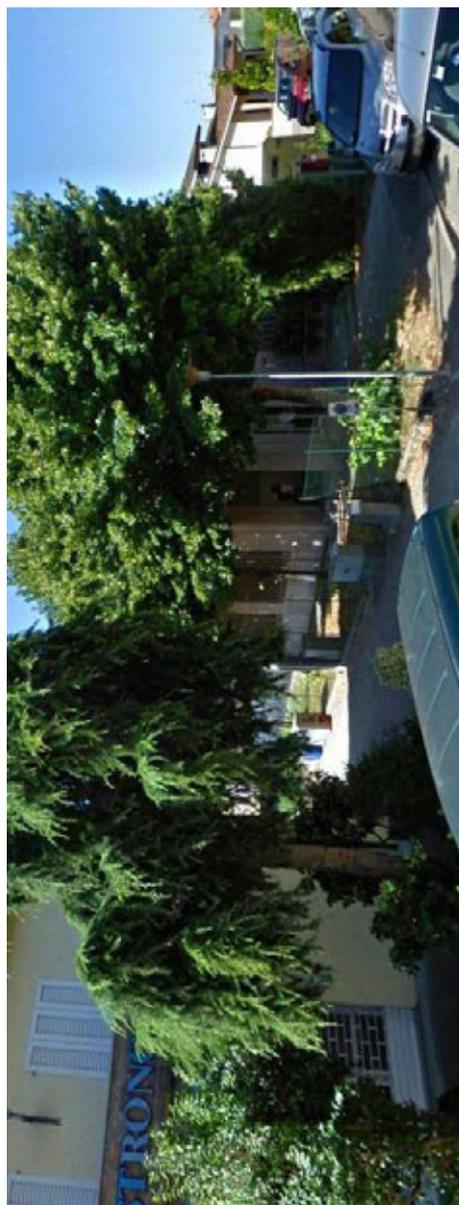


Figura 10. Foto fonte: Google Street view

40



U.E. 1 ED. 266  
Denominazione Ex - E.R.S.A.  
Provincia RA  
Comune RAVENNA  
Ubicazione VIA DEGLI ORSINI, SNC

## DATI CATASTALI

Sezione SA  
Foglio 73  
Particella 98  
Subalterno -  
Categoria C/2  
Classe 1  
Superficie catastale (mq) 18

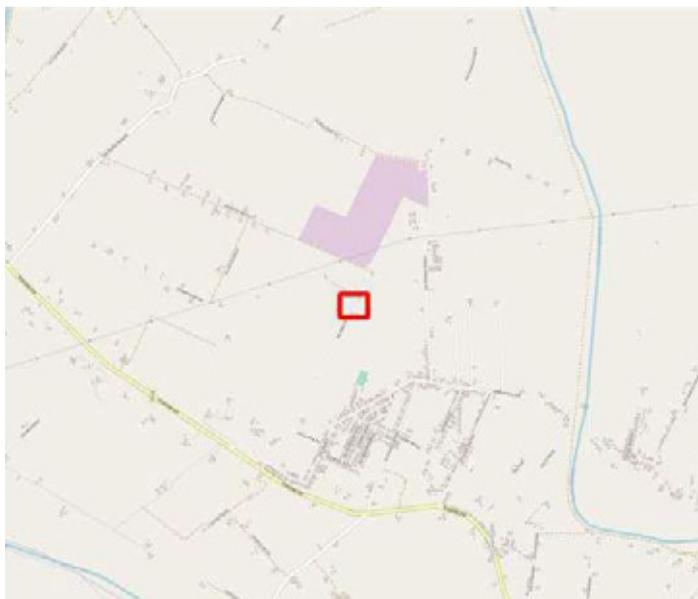
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 7.339,20

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Trattasi di un fabbricato ad uso Serbatoio di Acquedotto

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 11. Foto fonte: Google Street view

41



U.E. 1  
 Denominazione Ex - E.R.S.A.  
 Provincia RA  
 Comune RAVENNA  
 Ubicazione VIA BENDAZZA

DATI CATASTALI  
 Sezione B  
 Foglio 113  
 Particella Ved. Tabella  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 450 (complessivi)

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**  
 Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**  
 Valore di inventario (€) **596,39 € (complessivi)**

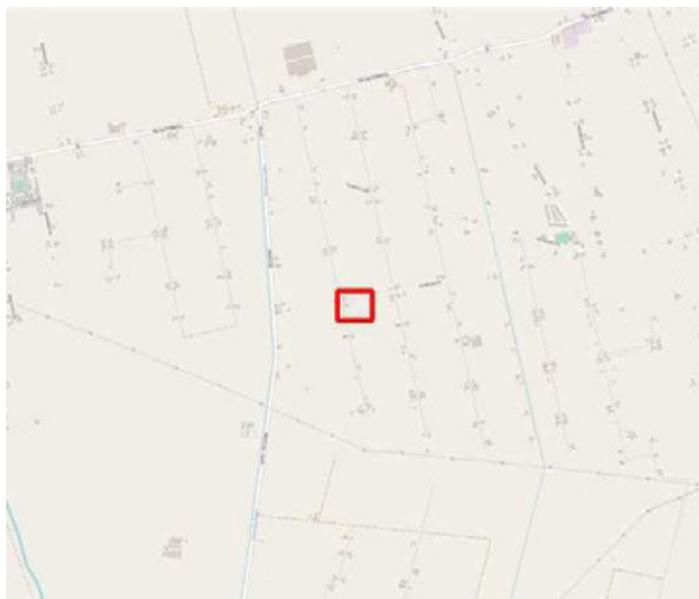
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Cinque relitti, all'interno di lotti edificati

Terreno	Part.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
2619	114	223	299
2620	117	157	209,63
2621	129	13	17,88
2622	180	12	9,75
2623	208	45	60,13

Unità immobiliari

Complessità 1



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

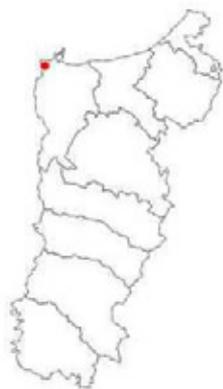


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 12. Foto fonte: Google Street view

43



U.E. 692 T. 52  
 Denominazione **BIOTOPO PINETA MOTTE**  
 Provincia **FE**  
 Comune **MESOLA**  
 Ubicazione **VIALE RIMEMBRANZE**

**DATI CATASTALI**

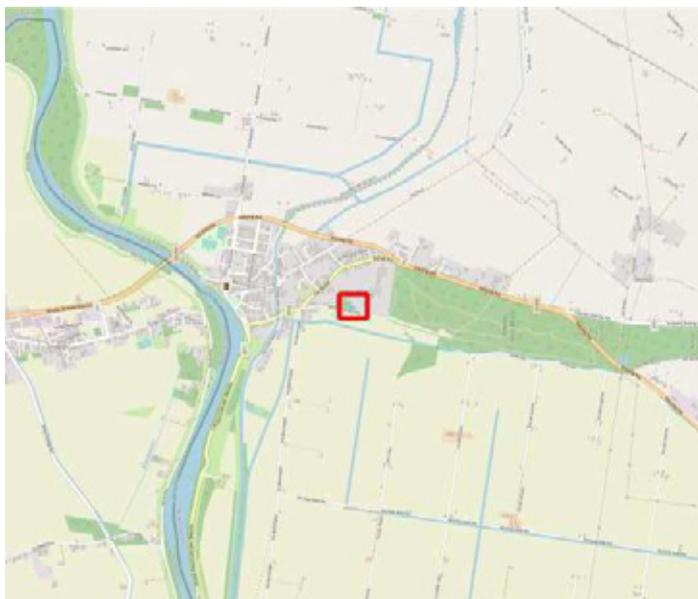
Sezione -  
 Foglio **35**  
 Particella **196**  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) **874**

**Condizione Giuridica**
**INDISPONIBILE**
**IN USO AL COMUNE**

Stato di occupazione

 Valore di inventario (€) **146,25**

Provvedimento di vincolo -



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

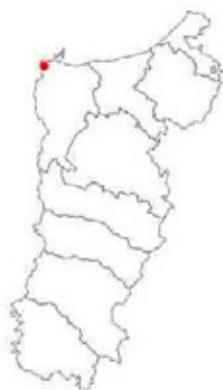


Figura 13. Foto fonte: Google Street view

 Descrizione **Lotto di forma pentagonale, adiacente un'area cimiteriale.**

 Complessità **1**

44



U.E. 692 T. 67  
 Denominazione E.R.S.A. Relitto  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA VINCIO MIGLIORINI

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 16  
 Particella 994  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 120

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 147,88

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Relitto lungo il Canale Bianco, all'altezza della SS 309

Complessità 1



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

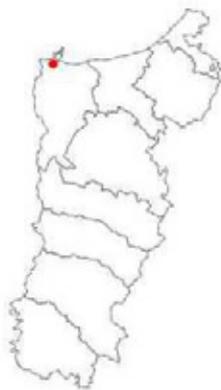


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 14. Foto fonte: Google Street View

45



U.E. 692 T. 93  
 Denominazione BOSCO MESOLA  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione LOC. GIGLIOLA

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 59  
 Particella 43  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 1.340

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 2.030,10

Provvedimento di vincolo -

Descrizione  
 Relitto di forma allungata, lungo via  
 Gigliola, prospiciente il bosco della  
 Mesola.



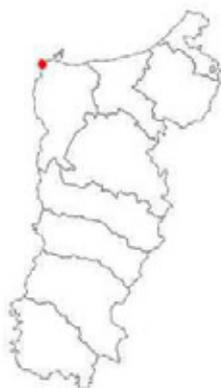
1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea

Complessità 1

46



U.E. 1  
 Denominazione **MAGAZZINO**  
 Provincia **FE**  
 Comune **MESOLA**  
 Ubicazione **VIA DOSSONE, 9**

## DATI CATASTALI

Sezione  
 Foglio 21  
 Particella 99  
 Subalterno 0  
 Categoria C/2  
 Classe U  
 Superficie catastale (mq) 46

Condizione Giuridica **IN**

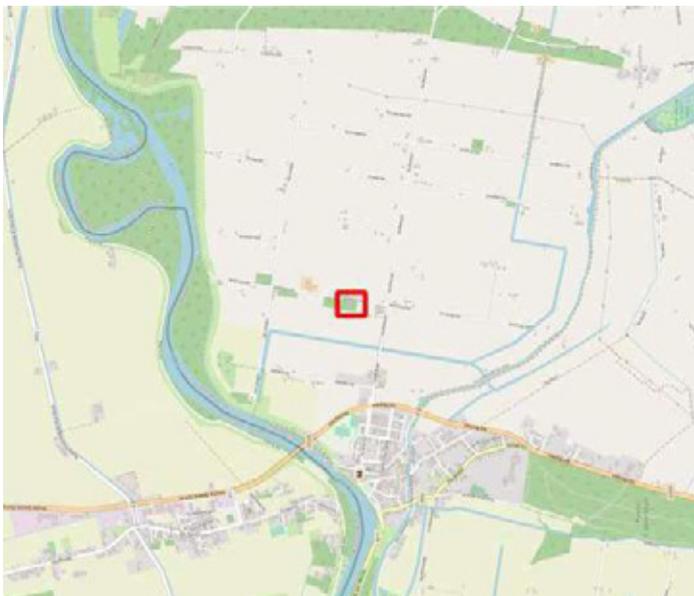
Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) **€ 19.956,80**

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione  
 Si tratta di un lembo di terra, sul quale insiste un magazzino, adiacente a una abitazione privata.

Complessità 1.



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 15. - Foto Janitè: Google Street view



47

U.E. 692 T.82  
 Denominazione BOSCO MESOLA  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA SPINAZZI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 50  
 Particella 115  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 680

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

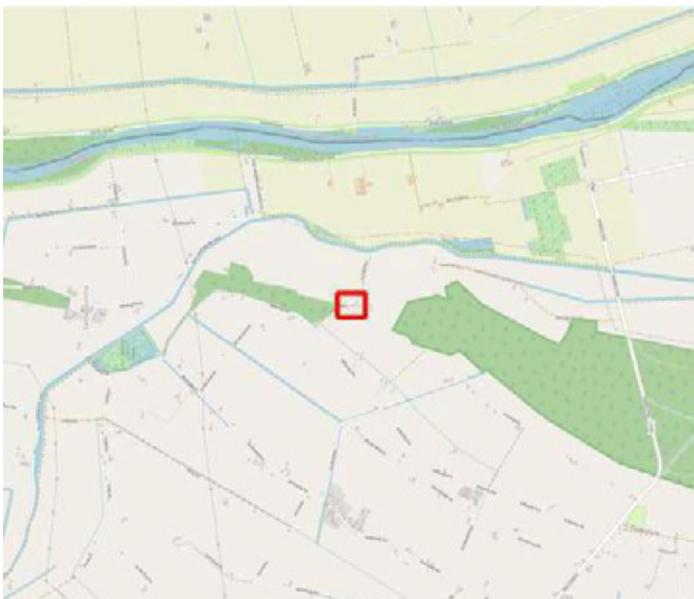
Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 1.030,2

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Relitto lungo via Spinazzi

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

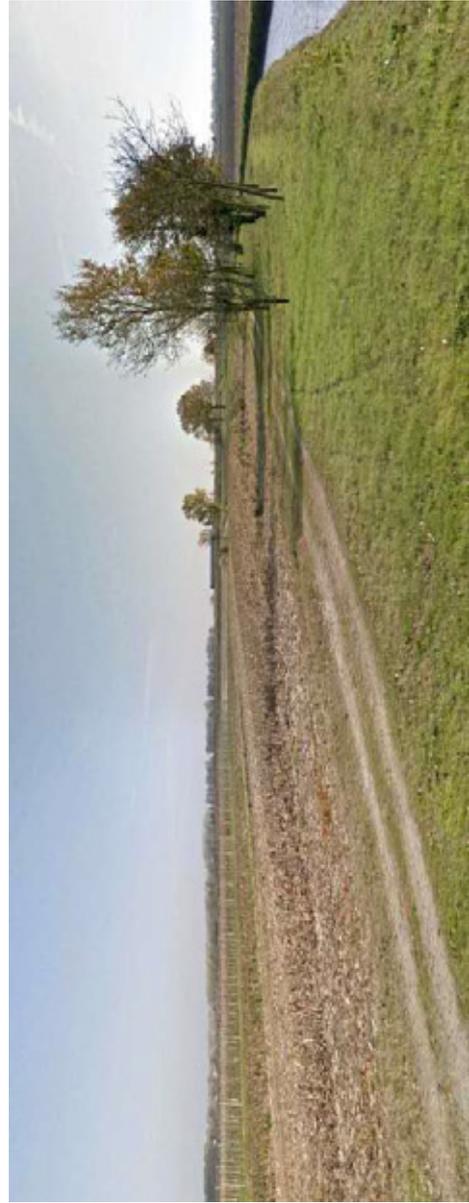


Figura 16. - Foto fonte: Google Street View

48



U.E. 697  
 Denominazione **AUTORIMESSA**  
 Provincia **FE**  
 Comune **GORO**  
 Ubicazione **VIA CHIAVICHE**

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 10  
 Particella 3291  
 Subalterno 0  
 Categoria C/6  
 Classe 8  
 Superficie catastale (mq) 20

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**  
 Stato di occupazione **CONCESSIONE**  
 Valore di inventario (€) 11.107,2  
 Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione **Edificio 1. Terreno adibito a giardino privato e fabbricato adibito a magazzino / rimessa**

Complessità 3



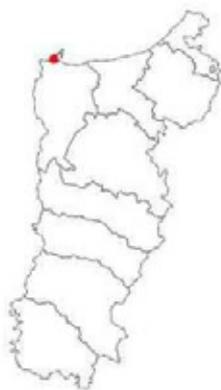
1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 17 - Foto fonte: Google Street view



49

U.E. 697 T. 11  
Denominazione AREA CORTILIVA  
Provincia FE  
Comune GORO  
Ubicazione VIA CHIAVICHE

## DATI CATASTALI

Sezione -  
Foglio 10  
Particella 2917  
Subalterno -  
Categoria -  
Classe -  
Superficie catastale (mq) 100

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) 196

Provvedimento di vincolo -

Descrizione **Lotto di forma triangolare adibito a giardino**

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 18. Foto Janie: Google Street view

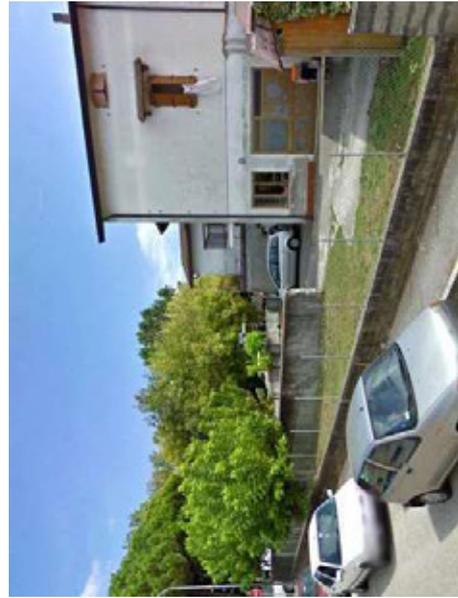


Figura 19. Foto Janie: Google Street view



50

U.E. 253  
 Denominazione Porzione d'edificio  
 Provincia FE  
 Comune GORO  
 Ubicazione VIA PO, 4

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 10  
 Particella 2711  
 Subalterno 1  
 Categoria A/4  
 Classe 3  
 Superficie catastale (mq) 9

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**  
 Stato di occupazione **CONCESSIONE**  
 Valore di inventario (€) 7.462,4  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Edificio 2. Porzione d'edificio

Complessità 3



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



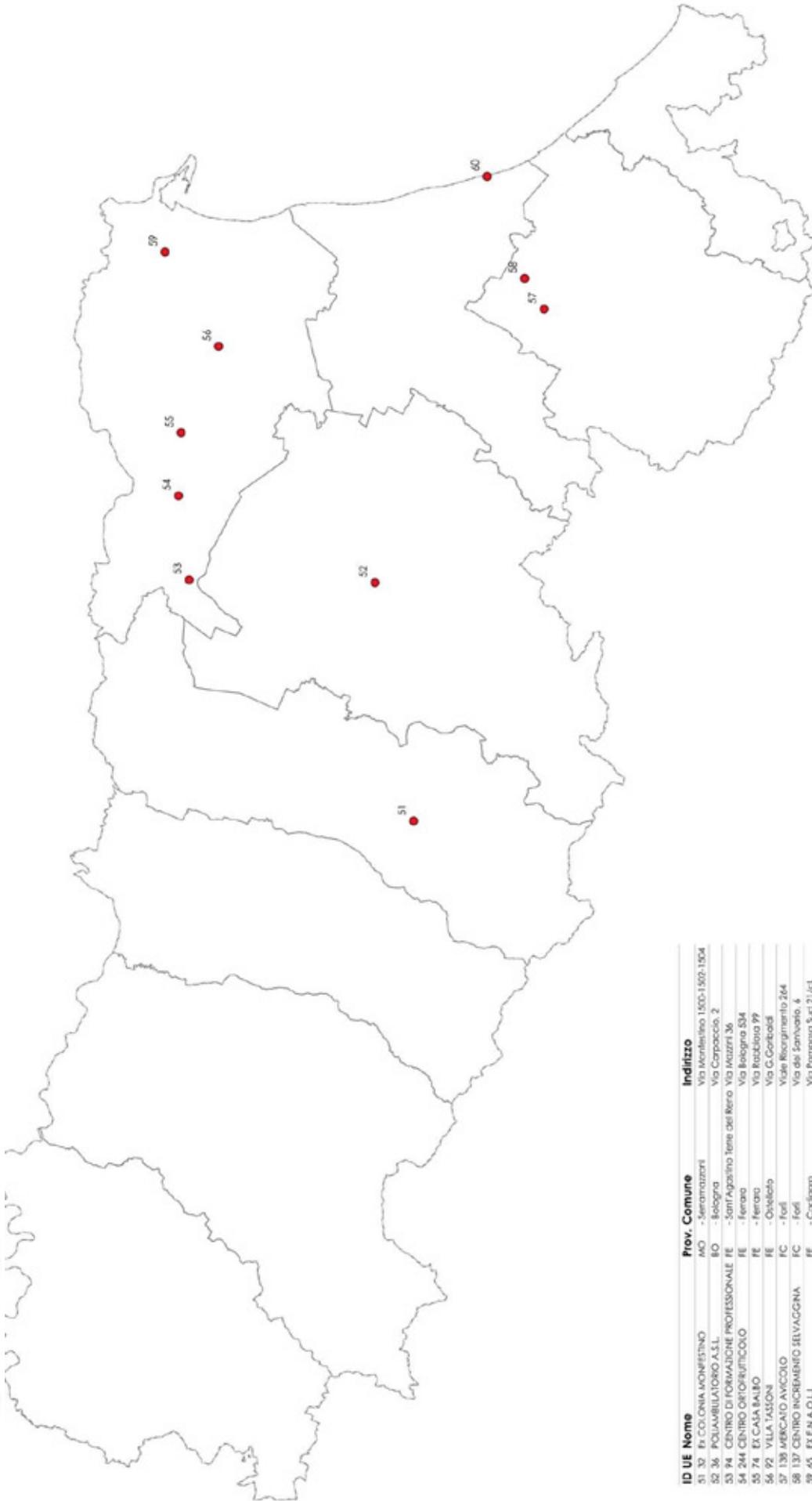
2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 20. Foto fonte: Google Street view



Figura 21. Foto fonte: Google Street view



ID UE	Nome	Prov. Comune	Indirizzo
31	EX COLONIA MONFESTINO	MO - Serravalle	Via Montefino 1500-1502-1504
32	EX COLONIA MONFESTINO	MO - Serravalle	Via Montefino 1500-1502-1504
33	POLIAMBIANTO A.S.L.	BO - Bologna	Via Comacina, 2
34	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE - Sant'Agapino	Viale del Reno, Via Mazzini, 36
35	CENTRO ORTOFONICO	FE - Ferrara	Via Bologna 5M
36	EX CASA BALBO	FE - Ferrara	Via Rinaldo 99
37	VILLA TASSONI	FE - Ovadis	Via C. Garibaldi
38	MERCATO AVICOLA	FC - Forlì	Viale Risorgimento 264
39	CENTRO INCREMENTO SELVAGGNA	FC - Forlì	Via del Santuario, 4
39	EX ENA.OLI	FE - Codigoro	Via Pomposa Sud 2 (c.c.)
40	EX COLONIA VARENA	RA - Cervia	Via Matteotti, 109

## 2. VALORIZZAZIONI

DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA



Id	U.E.	T	ED	Denominazione Strutturale	Prov.	Comune	Indirizzo	SEZ.	Fig.	Part.	Sub	Cat.	CL	Sup. Catastale	Rendita Catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE	
51	32			EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	vari								EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
51	32			EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	105	gratuito							EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
51	32			EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	104	gratuito							EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
51	32			EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	103	B/2	U			12500 mc	1.803.083,80 €	DM	EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
51	32	1		TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	LOC. MONFESTINO		54	389				11605	5,99 €	973,38 €	DM	TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
51	32	2		TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	LOC. MONFESTINO		54	107				25340	11,78 €	1.914,25 €	DM	TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
52	36			1 POLIAMBULATORIO A.S.L. BOLOGNA	BO	BOLOGNA	VIA CARPAGGIO, 2		215	1282	1 B/5	3		1660	12.198,47 €	2.444.722,46 €	IN		3	LOCAZIONE	
53	94			PROFESSIONALE IN COMUNE DI TERRE DEL RENO	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36		B	31	99								3		
53	94			1 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36		B	31	99	5 A/10	U	5 vani	1.355,70 €	113.879,20 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
53	94			2 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36		B	31	99	4 A/10	U	6 vani	1.626,84 €	136.654,40 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
53	94			3 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36		B	31	89	1 B/5	2	11880 mc	15.336,74 €	2.254.795,20 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
53	94			4 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36		B	31	99	3 C/6	2	32	132,21 €	22.211,20 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
53	94			5 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36		B	31	99	2 D/1	1		10.174,20 €	694.398,15 €	DI	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
54	244			EX CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	vari									3	OCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA (X SEDE VIGILI URBANI)	
54	244			4 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIALE DELLA FIERA, 11		226	335			D/8		123.980,00 €		IN	CAPANNONE FIERA	3	OCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA (X SEDE VIGILI URBANI)	
54	244			7 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	128			EU		- €	407.671,00 €	IN	AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI	3	OCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA (X SEDE VIGILI URBANI)	
54	244			8 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	384			EU		- €	16.104,00 €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO	
54	244			9 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	385			EU		- €	3.333,00 €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO	
54	244			10 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	387			EU		- €	13.849,00 €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO	
54	244			2-5-11-12 CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	247			gratuito		- €		IN		3	LIBERO	
54	244			2-5-11-12 CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	35			gratuito		- €		IN	EDIFICIO ESISTENTE LABORATORI FITOSANITARI	3	LIBERO	
54	244			2-5-11-12 CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	12			gratuito		- €		IN		3	LIBERO	
54	244			2-5-11-12 CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B - A 60 SEZ	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	11			D/8		127.564,85 €	8.706.300,85 €	IN	CENTRO ORTOFRUTTICOLO PALAZZINA UFFICI E SPAZI COMUNI	3	OCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA (X SEDE VIGILI URBANI)	
54	244			4 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	77				1100	10,85 €	1.783,13 €	IN	AREA ESTENA	3	OCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA	
54	244			7 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	359				28459	200,18 €	32.529,25 €	IN	NOVA SEDE GERPIC IN FASE DI COMPLETAMENTO	3	LIBERO	
54	244			11 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	386				24931	175,37 €	28.597,63 €	IN	NOVA SEDE ARPAE IN FASE DI COMPLETAMENTO	3	LIBERO	
54	244			12 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	388				46579	327,64 €	53.241,50 €	IN	AREE VERDI E VALSITA' IN FASE DI MIGLIORAMENTO	3	LIBERO	
54	244			13 CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	389				10849	77,02 €	12.515,75 €	IN	AREE VERDI E VALSITA' IN FASE DI MIGLIORAMENTO	3	LIBERO	
55	74			EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	vari									3	LIBERO	
55	74			1 EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA		22		1		gratuito					EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8	
55	74			1 EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA		16				gratuito					EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8	
55	74			1 EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	6			B/5	2	1743 mc	1.960,39 €	277.887,40 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8



51



U.E. 32  
 Denominazione EX-COLONIA MONFESTINO  
 Provincia MO  
 Comune SERRAMAZZONI  
 Ubicazione VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504

## DATI CATASTALI

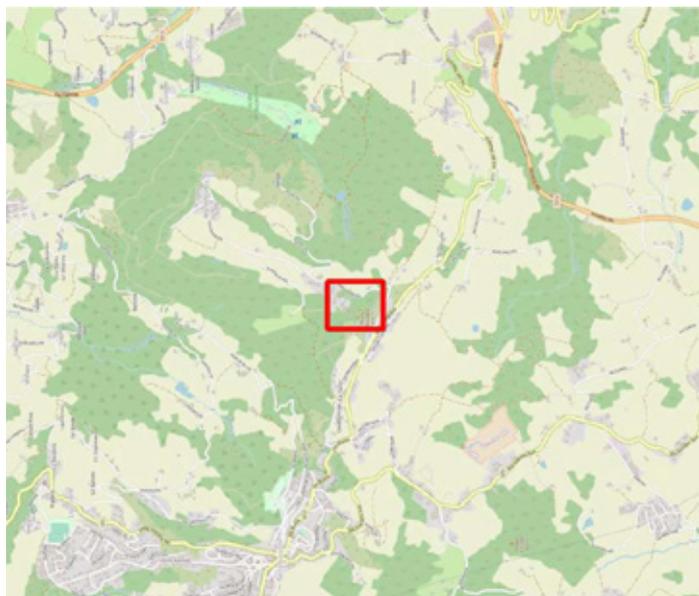
Sezione -  
 Foglio 54  
 Particella Vedi tabella sotto  
 Subalterno Vedi tabella sotto  
 Categoria Vedi tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE

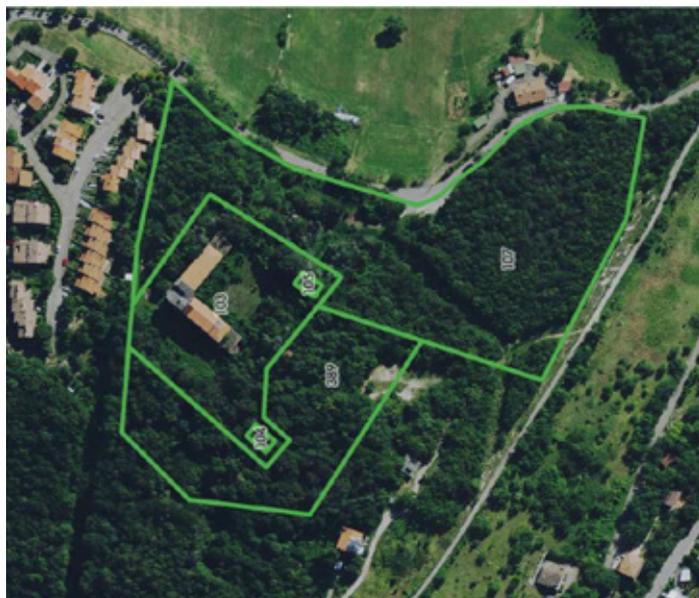
Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario (€) 1.805.971,43 (complessivi)

Provvedimento di vincolo SI



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 1. Foto Fonte: @Country\_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=177p8uu-jfg)



Figura 2. Foto Fonte: @Country\_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=177p8uu-jfg)

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

Unità immobiliari

Complessità 3



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPEA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Plani fuori terra: n. 4/5

Descrizione:

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

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

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

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

Anno di costruzione: 1935-1937

Destinazione urbanistica:

Colonia

Non utilizzato

Destinazione d'uso:

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

Stato di conservazione:

Stato di

Ipotesi progettuali:

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano. L'intervento di recupero e valorizzazione andrà pianificato coinvolgendo la comunità e gli enti locali interessati e integrando l'iniziativa in progetti di trasformazione e di sviluppo territoriale inserite in piani strategici di sviluppo.

Note:

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

Fonte: Decreto di vincolo del 21/12/2005

[http://www.comune.serramazzoni.mo.it/inostra\\_storia/colonia\\_monfestin.aspx](http://www.comune.serramazzoni.mo.it/inostra_storia/colonia_monfestin.aspx)



Figura 3. Planimetria catastale



Figura 4. Planimetria piano terreno



Figura 6. Planimetria Piano primo

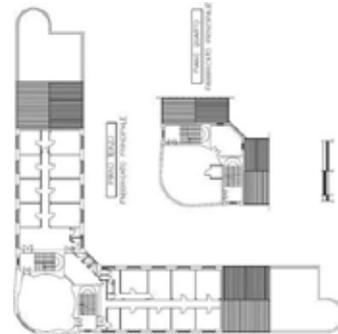


Figura 7. Planimetria piano terzo e quarto

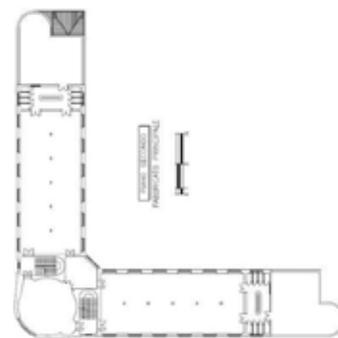


Figura 5. Planimetria Piano secondo

52



U.E. 36  
 Denominazione POLIAMBULATORIO A.S.L.  
 Provincia BO  
 Comune BOLOGNA  
 Ubicazione VIA CARPACCIO, 2

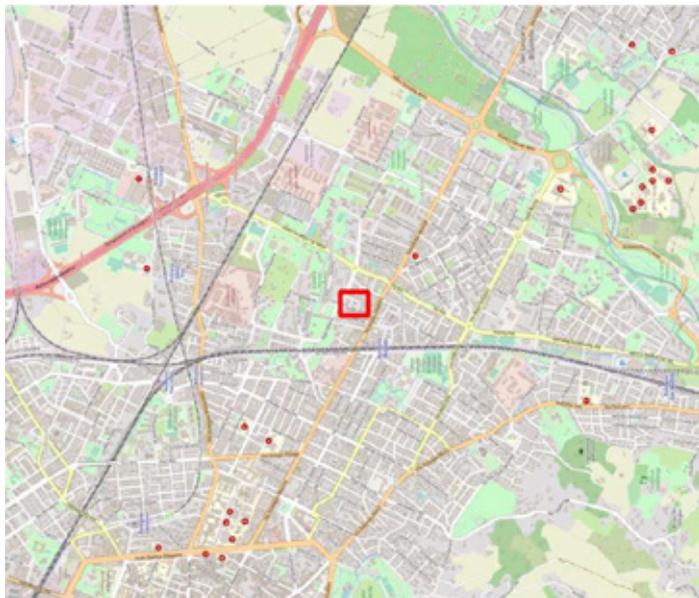
## DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LOCAZIONE**Valore di inventario (€) **2.444.722,46**Provvedimento di vincolo **NO**

## Descrizione

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



8 - Inquadramento su OpenStreetMap



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 9. Foto Fonte: Google Street View

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Anni di costruzione: '50

Destinazione urbanistica:

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

Destinazione d'uso: ufficio, ambulatorio, magazzino, autorimessa

Stato d'uso: utilizzato

Superficie coperta (mq) 842

Superficie fondiaria (mq) 2.584

Piani entro terra: n. 1 – mq 18

Piani fuori terra: n. 2 – mq 1.680

Tettoia: mq 9

Posti auto n.30

Involucro:

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

Impianti: Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con CT

ubicata all'interrato, idrico, fognario, elettrico, telefonico,

antincendio, allarme, ascensore.

Buono

Stato di conservazione:

Ipotesi progettuali:

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione dell'immobile, finalizzato a promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano. L'immobile è locato alla AUSL locale, che andrà coinvolta nel processo di valorizzazione, anche al fine di valutare l'interesse della AUSL stessa a mantenere la sede. E comunque opportuna una valutazione del livello di sicurezza sismica e successivo miglioramento/adeguamento ove necessario, oltre ad un intervento di efficientamento energetico.

Fonte: - Relazione di stima (ottobre 2015)



Figura 11. Planimetria piano primo



Figura 10. Planimetria piano terra



Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 12. Foto Fonte: Google Street View

53



U.E. 94 T: ED:  
 Denominazione CENTRO FORMAZIONE PROFESSIONALE  
 Provincia FE  
 Comune SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO  
 Ubicazione VIA MAZZINI, 36

## DATI CATASTALI

Sezione B  
 Foglio 31  
 Particella Ved. tabella sotto  
 Subalterno Ved. tabella sotto  
 Categoria Ved. tabella sotto  
 Classe Ved. tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**Stato di occupazione **LIBERO**Valore di inventario (€) **3.221.929,15 (complessivi)**Provvedimento di vincolo **NO**

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

Descrizione

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

Unità immobiliari

Complessività **3**

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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 14. Foto Fonte: Google Street View



### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica:

Il **PRG vigente** nel Comune di Sant'Agostino è stato oggetto di variante generale approvata con Delibera di Giunta Provinciale n.75 del 27.02.2007, per l'assetamento delle aree residenziali, con presa d'atto Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22.06.2007.

In particolare, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:

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

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

Per la zona F1 è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Anno di costruzione: 1940/1950

Destinazione d'uso: Centro di formazione

Stato d'uso: Non utilizzato

Superficie coperta (mq) 3.979

Superficie fondiaria (mq) 12.390

Superficie lorda utile F.T. (mq) 5.375

Volume F.T. (mc) 55.839

Edifici: n. 2

Piani fuori terra: n. 2

Stato di conservazione: Pessimo (parzialmente inagibile)

Valore catastale: € 2.959.405,78

Descrizione:

**EDIFICIO EX C.F.P.** (Mapp. 89 Sub. 1 e 2); Trattasi di due ex capannoni, ristrutturati tra gli anni 80 e 90, adibiti a Centro di Formazione professionale, disposti prevalentemente da piano terra, mentre il Sub. 1 per una parte è disposto su due piani. Il Sub. 1: è costituito al Piano Terra da 4 laboratori e 4 aule oltre ad uffici, ripostigli, C.T. e servizi igienici, ed una terrazza esterna per il deposito attrezzi, mentre al Primo Piano vi sono 9 aule, la biblioteca, uffici e servizi. Il Sub. 2: disposto al Piano Terra è costituito da due magazzini con accesso carrabile.

**EDIFICIO PALAZZINA UFFICI** (Mapp. 99 Sub. 3-4-5): Trattasi della palazzina in muratura disposta su due piani. Il Piano Terra di circa 221 mq, oltre alle terrazze e vano scale, è costituito dal Sub. 3 che è un garage con tre accessi di circa 38 mq., e la restante parte è il Sub. 4, è costituito da 4 uffici ed 1 sala riunioni, con due ingressi e w.c. Il Sub. 5: è il Primo Piano della palazzina, composto da 4 uffici, w.c. e due terrazze.

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano.

Note: I Locali afferenti al Sub.1 sono stati dichiarati inagibili a seguito del sisma del maggio 2012

Fonte: - Esito del sopralluogo tecnico del 10.08.2012

- Scheda immobile RER



Figura 15. Palazzina uffici-piano terra (garage)

Figura 16. Palazzina uffici - piano terra

Figura 17. Palazzina uffici - piano primo



Figura 18. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



U.E. 244 T: ED:  
Denominazione EX CENTRO ORTOFRUTTICOLO  
Provincia FE  
Comune FERRARA  
Ubicazione VIA BOLOGNA, 534

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione Vari (ved. Elenco iniziale)

Valore di inventario (€) 9.275.805,11 (complessivi)

Provvedimento di vincolo -



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 19. Foto Edifici Part. 11 (palazzina uso uffici e spazi comuni). Fonte: Google Street View

Terreno	Edificio	Part.	Cat.	Sup. catastale (mq)	Valore di inventario (€)
4		77		1100	1763,13
7		369		28458	32529,25
11		386		24931	28497,63
12		388		46579	53241,5
13		389		10949	12515,75
		2.5.11.12	11	D/8	8.706.300,85
		2.5.11.12	12	Graffiato	
		2.5.11.12	35	Graffiato	
		2.5.11.12	247	Graffiato	
		4	335	D/8	
		7	128	EU	407671
		8	384	EU	16104
		9	385	EU	3333
		10	387	EU	13849

Unità  
immobiliari



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

#### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Anno di costruzione: Vari

Descrizione:

Il complesso è costituito da una serie di lotti, edificati e non, sui quali insistono alcuni edifici in uso a diversi soggetti pubblici e privati, alcuni dei quali di recente realizzazione, come le nuovi sedi ARPAE e CERPIC, rispettivamente sulle particelle 386 e 369. La nuova sede di ARPAE, in particolare, firmata da un prestigioso studio di architettura, è un edificio particolarmente innovativo. Fanno parte del complesso, inoltre:

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

Destinazione urbanistica \*:

Il Piano Strutturale (PSC) del Comune di Ferrara, in vigore dal 03/06/2009 assoggetta le aree in oggetto a POC (Piano Operativo). Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, per gli interventi, ove consentiti ai sensi del RUE, il RUE stesso stabilisce dei vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100), all'altezza degli edifici (art. 101), alla densità edilizia (art.102) alle misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art.103), alle destinazioni d'uso (art.105).

Il complesso identificato alla particella 11 è considerato come edificio con fronte esterno di pregio storico e testimoniale (Art. 114).

Destinazione d'uso:

Varie

Stato d'uso:

Vari

Superficie fondiaria (mq)

112.017

Ipotesi progettuale:

Parte del comparto è in fase di valorizzazione attraverso la realizzazione di nuovi spazi per fini Pubblico Istituzionali (la Sede dell'Agenzia Protezione Civile, Arpa e nuovi laboratori). La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del comparto, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano.

Fonti:

- *Strutturaria di stima (Rer) del 12 gennaio 2016*
- *Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 22 novembre 2016*



Figura 20. Foto Ed. Part. 35 (laboratori fitosanitari) Fonte: Google Street View



Figura 22. Foto fonte: Google Street View

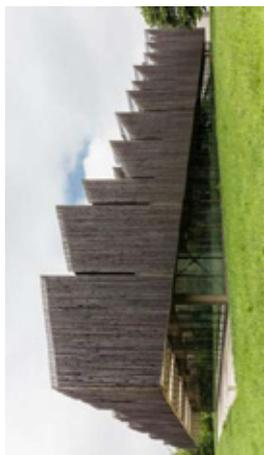


Figura 21. Foto nuova sede ARPAE. © Lena Taddia



Figura 23. Foto Part. 35 (laboratori fitosanitari) Fonte: Google Street View



Figura 24. Foto fonte: Google Street View

55



U.E. 74  
Denominazione EX CASA BALBO  
Provincia FE  
Comune FERRARA  
Ubicazione VIA RABBIOSA, 99

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica DEMANIALE

Stato di occupazione COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31/3/2020

Valore di inventario (€) 388.126,55 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

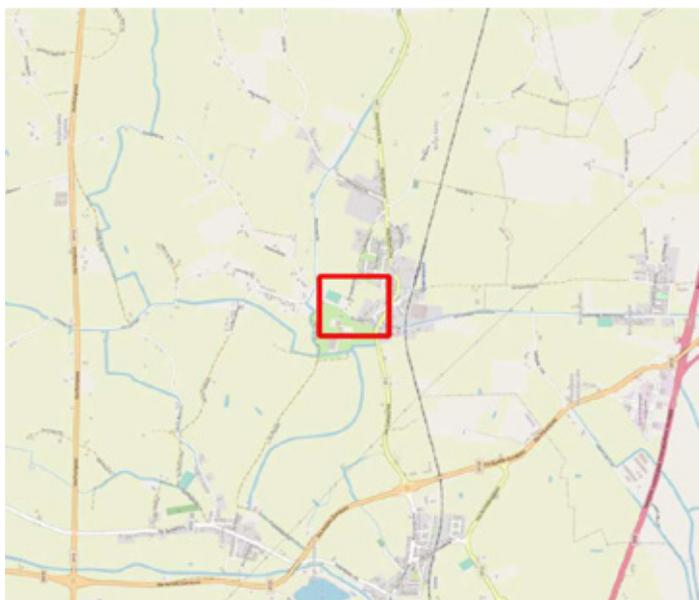
Il complesso novecentesco conosciuto come "ex colonia Balbo" è costituito da un fabbricato principale (1.743 mc), che ripropone i canoni delle ville di campagna tipiche del Ferrarese, e due fabbricati accessori (palestra e casa del custode). È circondato da un terreno edificabile (circa 13.700 mq), di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

Descrizione

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

Unità immobiliari

Complessività 3



## CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Inquadramento generale:

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

Destinazione urbanistica:

Il **Piano Strutturale (PSC)** del Comune di Ferrara, in vigore dal 03/06/2009 assoggetta i lotti non edificati (particelle 475, 476, 478, 480) a POC (Piano Operativo). Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, per gli interventi, ove consentiti ai sensi del RUE, il RUE stesso stabilisce dei vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100), all'altezza degli edifici (art. 101), alla densità edilizia (art.102) alle misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art.103), alle destinazioni d'uso (art.105). Il lotto edificato non è invece assoggettato a POC, ed è classificato come corte agricola storica, e disciplinato dall'art. **120 comma 2** e dall' art. 107-2.3.2 del RUE. Gli usi consentiti sono definiti all'art. 105-1.2. Il RUE inoltre stabilisce vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100) e all'altezza degli edifici (art. 101). L'intera area ricade in zona tamponone Unesco, ed è quindi soggetta alle disposizioni dell'art. **107.2.2.** e nella fascia di rispetto dell'aeroporto di progetto (**Art.119-3**).

Anno di costruzione:  
Destinazione d'uso:

Il complesso risale allo scadere degli anni Trenta del XX secolo  
Il complesso ha avuto più usi nel tempo, fino ad ospitare la scuola media di Quarresana. Al momento è inutilizzato

Superficie fondiaria (mq)  
Involucro:  
Stato di conservazione:

13.700 circa  
La struttura dei fabbricati è in muratura, le coperture sono a padiglione e finite con marsigliesi; gli infissi e le persiane sono in legno, fatiscente

Ipotesi progettuali:

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano.

Note:

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

Fonti:

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

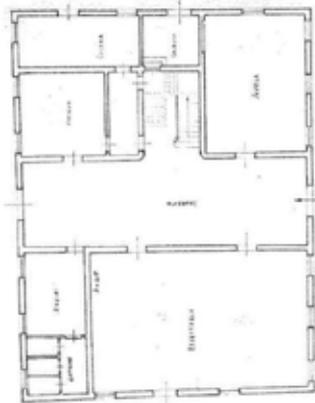


Figura 29. Fabbricato Principale. Planimetria Piano Terra



Figura 30. Fabbricato principale. Planimetria piano primo

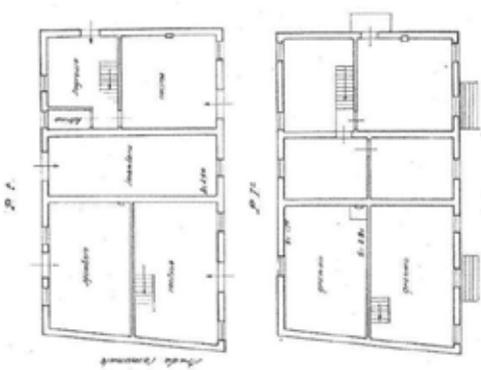


Figura 27. Fabbricato Part. 49. Planimetrie Piano Terra e Piano Primo

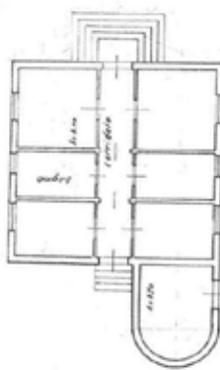


Figura 28. Fabbricato Part. 16. Planimetria Piano Terra



Figura 32. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 31. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

56



U.E. 92 COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA TASSONI  
 Denominazione  
 Provincia FE  
 Comune OSTELLATO  
 Ubicazione VIA G. GARIBALDI

## DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica DEMANIALE

Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario (€) 521.706,00 (complessivi)

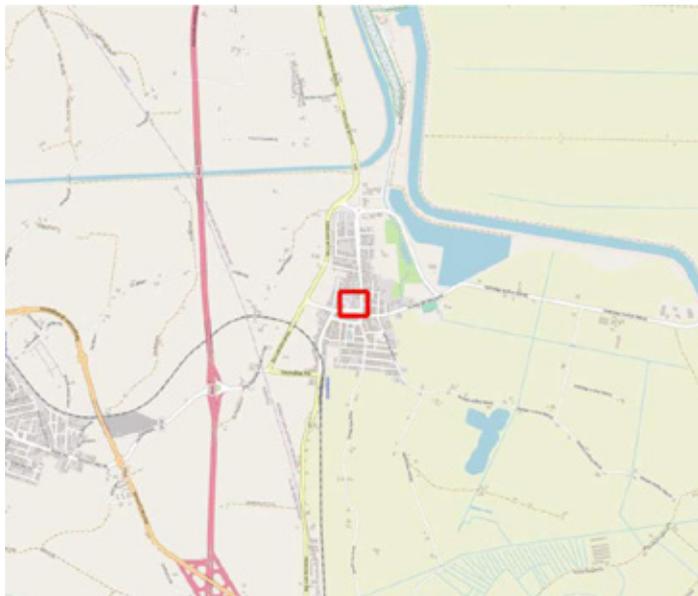
Provvedimento di vincolo Decreto del Direttore Regionale del 19/05/2006

## Descrizione

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

Edificio	Ubicazione	Part	Sub	Cat.	Valore di inventario (€)
3	VIA GARIBALDI	592		BCNC	
4	VIA GARIBALDI	1038		F/1	
5	VIA GARIBALDI, 94	112	1	B/4	391.540,40
6	VIA VERDI, 155	112	2	C/2	130.145,60

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

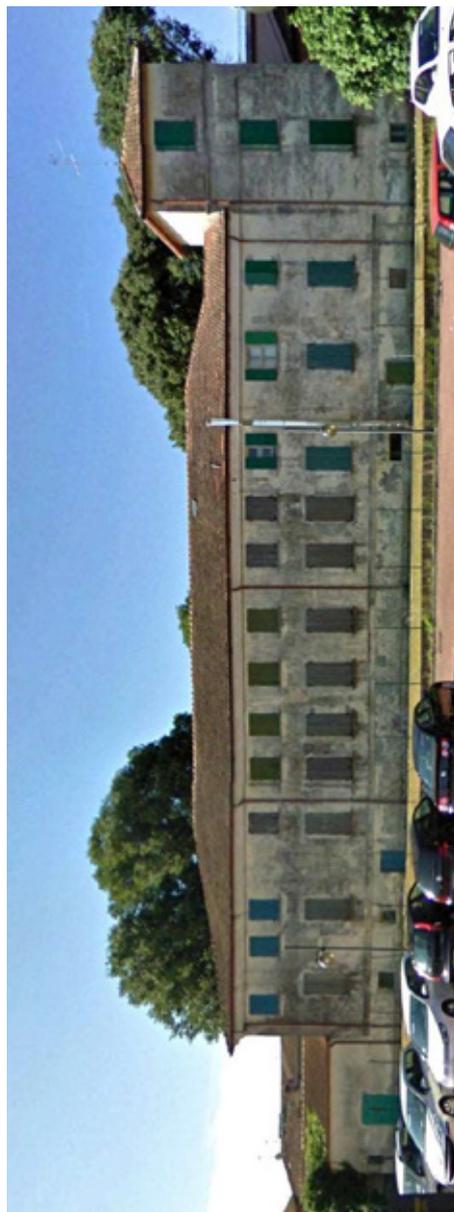


Figura 33. Foto Fonte: Google Street View

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Destinazione urbanistica:

In data 30/09/2021 la Giunta dell'Unione Valli e Delizie ha assunto il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) che una volta approvato sostituirà i vigenti strumenti urbanistici (PSC - RUE - POC) dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore. Al momento sono vigenti le disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), che disciplina gli usi e gli interventi consentiti per l'area in oggetto inquadrandola negli ambiti:

- Ambito AC1 - Ambiti urbani consolidati - zone residenziali e miste consolidate di conservazione (relativamente al Fg. 29 mappale 112)
  - Ambito AC4 - Ambiti urbani consolidati - zone di eventuale trasformazione da assoggettare a PUA (relativamente al Fg. 29 mappali 592 e 1038).
- In particolare, si applicano al bene in oggetto i seguenti articoli:
- Art. III. 2 (categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento);
  - Art. III. 4 delle norme di RUE (criteri generali di intervento sugli edifici tutelati);
  - Art. III. 7 (destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati);
  - Art. III. 8 (interventi ammessi).

Il RUE inserisce il complesso tra gli edifici e i complessi di valore storico-architettonico nella categoria di tutela I. Gli interventi su tali unità edilizie sono disciplinati dall' Art. III. 2 delle norme di RUE.

Si può ipotizzare il periodo di costruzione dell'immobile originario a partire dalla prima metà del XVII secolo, epoca in cui doveva essere presente anche un oratorio oggi non più esistente (demolito probabilmente verso la seconda metà dell'800). Dal 1955 l'edificio diventa di proprietà pubblica, con destinazione d'uso a uffici, diventando sede di enti per la gestione dei territori del Delta Padano.

Descrizione

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

Destinazione d'uso: Non utilizzato

Stato d'uso: Non utilizzato

Superficie fondiaria 2.241

(mq) 772

Sup. abitazione (mq): 152

Sup. seminterrato (mq): 1

Piani entro terra: 2-3

Piani fuori terra: 2-3

Involucro: La struttura è in muratura, il coperto è a padiglione finito con matrigliesi, gli infissi e le persiane sono in legno.

Impianti: obsolete e non rispondenti alle normative vigenti

Stato di conservazione: Non pessimo ma copertura parzialmente crollata

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare l'immobile e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano.

Fonti:

- Istruttoria di stima (Rer) del 2014

- Progetto di ristrutturazione muro di cinta redatto dallo studio ALIVE nel 2021

- Decreto di vincolo del 19/05/2006



Figura 34. Planimetria Piano Terra

Figura 35. Planimetria piano primo



Figura 36. Foto Fonte: Google Street View



Figura 38. Foto Fonte: Google Street View



Figura 37. Foto Fonte: RER



Figura 39. Foto Fonte: RER

57



U.E. 138  
 Denominazione EX MERCATO A VICOLO  
 Provincia FC  
 Comune FORLÌ  
 Ubicazione VIALE RISORGIMENTO, 254

## DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 219  
 Particella Ved. Tabella a lato  
 Subalterno Ved. Tabella a lato  
 Categoria Ved. Tabella a lato  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

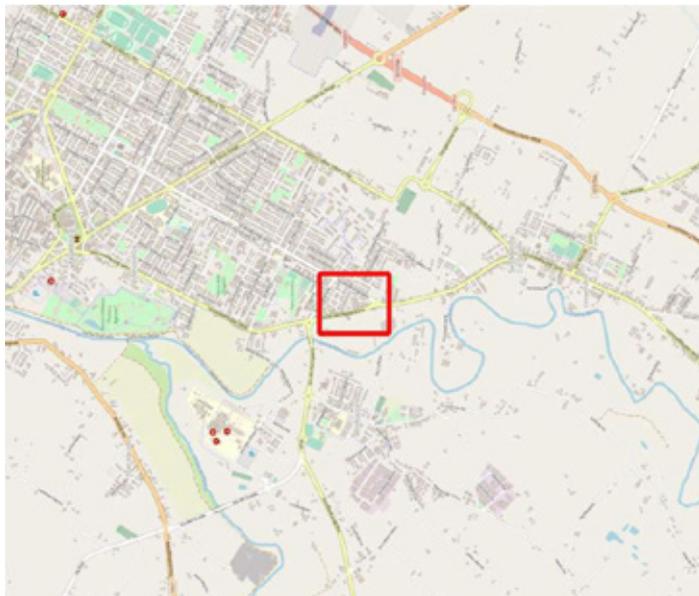
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**  
 Stato di occupazione **OCCUPATO SENZA TITOLO**  
 Valore di inventario (€) 4.544.517,95 (complessivi)

Provvedimento di vincolo **NO**

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

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

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 40. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Ubicazione	Part	Sub	Cat.	Sup. Catastale (€)	Valore di inventario (€)
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	14	C/1	247	229.237,8
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	4	D/1	65	19.915,35
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	8	C/1	162	45.848
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	10	C/1	99	201.947,9
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	12	C/1	53	97.153,65
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	13	C/1	53	57.855,05
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	5	D/8	149	514.605
VIALE APPENNINO, 443	490	3	A/3	150	85.030,4
VIALE APPENNINO, 443	490	4	A/3	24	91.102,4
VIALE APPENNINO, 443	490	5	C/6	17	17.908,8
VIALE RISORGIMENTO, 254	490	7	F/1	1.500	1.500.000
VIALE RISORGIMENTO, 254	490	15	D/8	360	360.360
VIALE DELL'APPENNINO, 443	490	6	BCNC		0
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	8	A/10	576	573.623,2
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	9	F/2		749.930,4
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	10	BCNC		-

## CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Destinazione urbanistica:

Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona è soggetta alle disposizioni dell'art.11 delle norme di P.S.C. (Territorio urbanizzato - Sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana - Ambito urbano da riqualificare). La sola porzione del lotto individuata dal mappale 17 è disciplinata dall'art.33 delle norme del RUE (Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatiti, a tipologia mista. Il [Piano Operativo comunale](#) disciplina gli usi nella scheda AC6 - Via dell'appennino nord e alla tavola A114. Sono ammessi gli usi E2, E3, E4, E5 (medie strutture di vendita) con una dotazione complessiva non superiore a 2.500 mq di superficie di vendita (SV). Le Previsioni insediative del POC sono tuttavia decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017.

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

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

Anno di costruzione:  
1960-1965  
Stato d'uso  
Non utilizzato tramite una porzione adibita a supermercati

Sup. fondiaria (mq):  
28.000

Volume complessiva  
(mc)  
76.500

Piazzali e aree esterne  
17.000

Stato di conservazione:

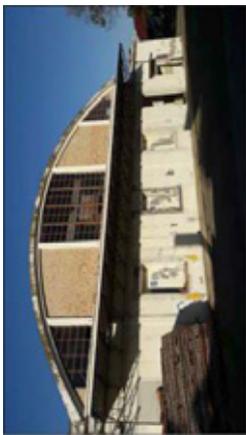
(mq):

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

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare, restaurare e regolarizzare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano.

L'inserimento del complesso nel piano non comporta l'immediata possibilità di alienare il bene, in quanto devono essere svolte attività tecniche preliminari alla dismissione e prodromiche all'adozione dei successivi atti. In particolare, è necessaria una verifica della conformità catastale e urbanistico-edilizia degli immobili, essendo state ravviate affinità di varia importanza. Sono presenti criticità in materia di bonifica dei suoli: sono stati individuati n°9 serbatoi interrati; Queste dovranno essere considerate nell'ambito della "caratterizzazione" e risolve redigendo un futuro piano di bonifica da concordare con Arpa e Asl. Inoltre, è in corso l'accertamento di eventuali diritti di terzi che attualmente occupano gli immobili. L'esito di tale analisi potrebbe comportare la necessità di attivare azioni legali a tutela degli interessi regionali coinvolti.

Fonti: Due Diligence e stima immobiliare, dell'area ex Centrale Avicola Romagnola 2020



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



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



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



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



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



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



U.E. 137  
Denominazione EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA  
Provincia FC  
Comune FORLÌ  
Ubicazione VIA DEL SANTUARIO, 6

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

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

Provvedimento di vincolo **NO**

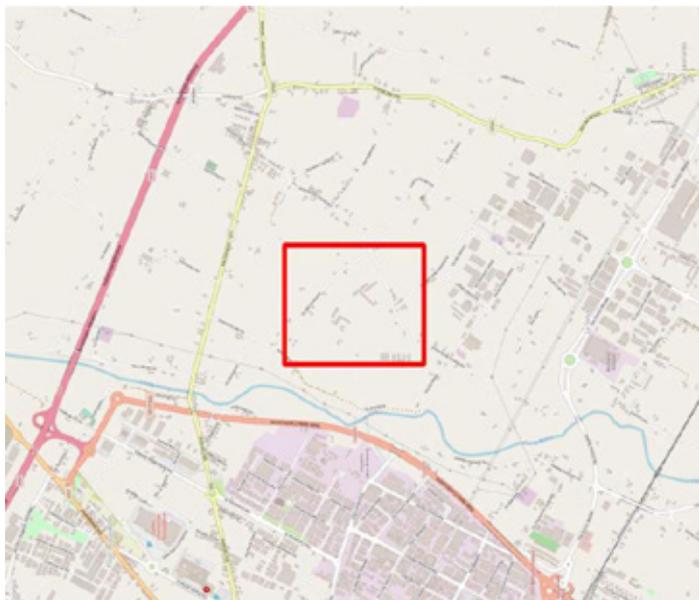
Il complesso è composto da un ampio fienone e relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico rurale. Gli immobili versano in stato di abbandono.

Descrizione

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

Unità immobiliari

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 41. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 42. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Inquadramento generale:

Il complesso è costituito da un appezzamento di terreno e dai relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico-rurale. La zona è a destinazione agricola e dista circa 8 km dal centro della città di Forlì. L'accesso alla proprietà è consentito da uno stradale privato di circa 300 m. Il complesso si sviluppa su di un'area di complessivi 101.595 mq. Tale superficie era precedentemente occupata per 98.151 mq da un'azienda agricola e adibita ad allevamento di selvaggina, recintata da un muro in elementi prefabbricati. All'esterno della recinzione si trovano: lo stradale di accesso dalla strada pubblica, che copre una superficie di 1.345 mq, ed è in proprietà con privati, un appezzamento di terreno agricolo di 1.967 mq, e una porzione di terreno di 132 mq con fabbricato, anch'esso in proprietà con privati.

Destinazione urbanistica:

- Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:
- art. 101 del RUE (Sottozona E1 di produzione agricola normale): Comprendono zone destinate all'esercizio delle attività agricole, zone recuperabili all'uso agricolo e zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
  - art. 93 del RUE (attività agricole dismesse): Le sedi di attività agricole dismesse possono essere riqualificate attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di st non superiore a quello esistente. Altezza massima: m 7,50 e d.c. non inferiore a m 10
  - art. 115 delle norme di R.U.E. (marginally Sottozona If1a - Strade esistenti- private);
  - art. 52 del RUE (in parte VS - Ambienti di riorganizzazione dei poli insediativi principali del sistema economico: Polo produttivo di Villa Selva)
  - art. 32 norme di P.S.C. (aree di potenziale allargamento);
  - art. 34 delle norme del P.S.C. (zona di tutela della struttura centuriata e area sottoposta a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei);
  - art. 45 delle norme di P.S.C. (aree di rispetto stradale);
  - art. 54 delle norme di P.S.C. (elementi vegetazionali del paesaggio - siepi);
  - art. 56 delle norme di P.S.C. (in parte interessato da elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valutazione dell'ambiente)

Anno di costruzione:

Nd (dalla foto aerea del "Volo IGMI GAL 1954" si può desumere che nell'anno 1954 gli edifici non erano ancora esistenti)

Destinazione d'uso:

Non utilizzato

Superficie complessiva (mq):

101.595

Stato di conservazione:

fatiscente

Ipotesi progettuali:

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare e regolarizzare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano

Note:

Il complesso è attualmente libero con qualche problema di regolarizzazione. È stato manifestato interesse da parte del Servizio Agricoltura, per assegnare parte del complesso a un'associazione per il recupero della fauna selvatica.

Fonti:

- Istruttoria di stima (Rer) del 12 gennaio 2016
- Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 22/11/2016



Figura 43. Fabbricato A - palazzina uffici e abitazione del custode. Edificio in muratura e cemento armato originariamente costituito dal solo piano terra, poi oggetto di un intervento di sopraelevazione che ne ha determinato l'attuale consistenza di circa 98,00 mq a piano.



Figura 44. Fabbricato C - magazzini, locali allevamento, spogliatoi, servizi, mensa. Edificio in muratura di mattoni e salcio in laterocemento con manto di copertura in cotto, costituito da tre corpi di fabbrica per una superficie complessiva di circa 735,00 mq di piano terra, 560,00 mq al piano primo.



Figura 46. Fabbricato B - cantina e ricovero attrezzi. Piccolo edificio costruito in muratura di mattoni con copertura piana in laterocemento, della superficie lorda complessiva di circa 75,00 mq, disposta sul solo piano terra e suddivisa in due locali.



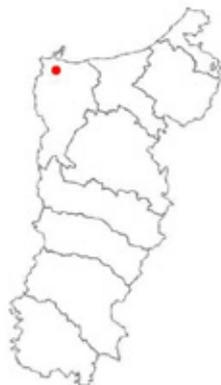
Figura 47. Fabbricato D - capannone zootecnico. Costruzione con struttura portante in acciaio, costituita da pilastri e travi reticolari con arcarecci di copertura, il tutto opportunamente calibrato e tutt'ora in buono stato di conservazione, per una superficie lorda complessiva di circa 1.680,00 mq.



Figura 48. Fabbricato P.lta 154 - edificio in proprietà con un privato. Porzione di edificio, costituito da un unico locale, con accesso carrabile dal lato est, della superficie lorda complessiva di circa 30,00 mq.



Figura 45. Fabbricato F - locale pompe con sottostante pozzo. Piccolo manufatto in muratura della superficie lorda di circa 5,00 mq.



U.E. 65  
Denominazione EX EN.A.O.L.I.  
Provincia FE  
Comune CODIGORO  
Ubicazione VIA POMPOSA SUD

DATI CATASTALI

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

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

Provvedimento di vincolo **NO**

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

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

Unità immobiliari

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 49. Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 50. Fonte: Regione Emilia-Romagna

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

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

Destinazione urbanistica:

- Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 29/03/2011. In particolare, la zona è soggetta alle disposizioni degli articoli delle NTA:
- art. 2.11 (Immobili di interesse storico architettonico), in base al quale sono consentiti esclusivamente interventi di "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definiti nell'Allegato alla L.R. 31/2002, nella quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
  - art. 2.4 (Zone C di Protezione Ambientale del Parco del Delta del Po - Stazione Volano - Mesola - Goro) che vincola gli interventi alle prescrizioni contenute nel [Piano territoriale del Parco regionale del Delta del Po](#).

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

- Titolo 2.1 e art. 7.7 (Dotazioni degli insediamenti: - DT4 - Attività di interesse collettivo di tipo civile);
  - art. 1.6.2 e 1.6.4 (Parco del Delta del Po - Stazione Volano Mesola Goro);
  - art. 3.2.4 (Immobili Tutelati: Vincali monumentali - Beni di Enti Pubblici la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni);
  - art. 2.2.6 (fascia di Rispetto Stradale);
- Il complesso rientra tra gli immobili individuati a norma dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004 (Beni di Enti Pubblici la cui esecuzione risale ad oltre 50 anni) ed è privo di dichiarazione di interesse (nota del 25/07/2005 prot. n. ° 10017).

Destinazione d'uso: EX scuola/studentato

Stato d'uso: Non utilizzato

Superficie coperta (mq): 3.232

Superficie lorda utile fuori terra

4.669

Superficie fondiaria (mq): 27.278

Volume fuori terra (mc): 16.826

Piani fuori terra: n. 3

Numero edifici: 3

Involucro:

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

Impianti: Non presenti o obsoleti

Stato di conservazione: Pessimo

Ipotesi progettuali:

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

La Regione ha quindi individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione della struttura in esame, finalizzato a recuperare l'immobile e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività. L'intervento di recupero e valorizzazione andrà pianificato coinvolgendo la comunità e gli enti locali interessati, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano.

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



Figura 51. Fonte: @Country\_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uu13pmaf\_ha)



Figura 52. Fonte: @Country\_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uu13pmaf\_ha)



Figura 53. Fonte: @Country\_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uu13pmaf\_ha)



U.E. 108 ED: 2  
Denominazione COLONIA VARESINA  
Provincia RA  
Comune CERVIA  
Ubicazione VIA MATTEOTTI, 109

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
Foglio 15  
Particella 1170  
Subalterno 3  
Categoria F/2  
Classe -  
Superficie catastale (mq) -

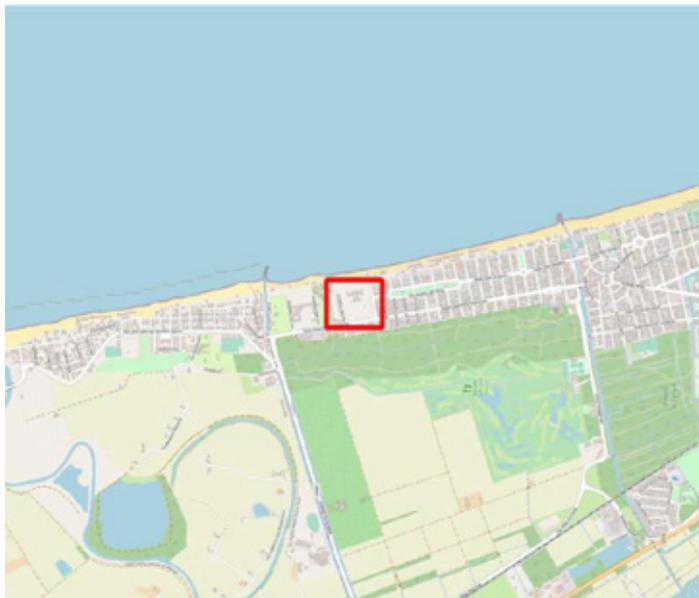
Condizione Giuridica DEMANIALE  
Stato di occupazione LIBERO  
Valore di inventario (€) 6.608.494,20

Provvedimento di vincolo Decreto Ministeriale (02/09/1996)

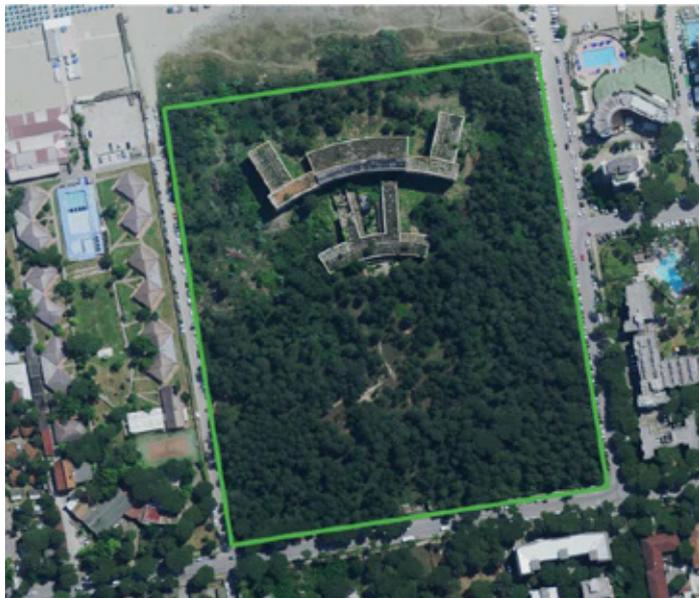
**Descrizione**

Costruito tra il 1937 ed il 1939 per iniziativa della Federazione dei Fasci della Provincia di Varese determinata a dotare i bambini da essa assistiti di una propria colonia marina, il complesso comprende la Colonia e la vasta pineta circostante. Costituito da una monumentale griglia in cemento armato a sostegno delle rampe, si articola su corpi a due piani d'ingresso e di servizio e sui retrostanti volumi a cinque piani dei dormitori in mezzo ai quali è posto il refettorio. Ne risulta un disegno rigidamente simmetrico di grande impatto formale che conserva il proprio fascino nonostante le precarie condizioni statiche e lo stato di abbandono in cui ormai versa da anni.

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

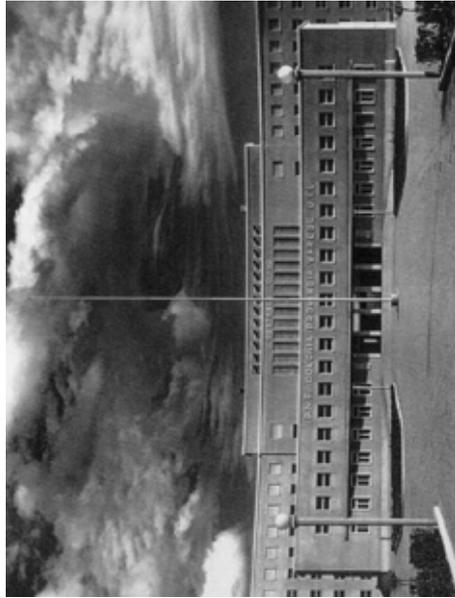


Figura 54. Foto d'epoca



Figura 55. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica:

Con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 70 del 28/11/2018, è stato approvato il **Piano Urbanistico Generale** (PUG). La colonia Varese è inserita nell'elenco delle colonie di interesse storico-lesimoniale regolate dagli artt. 3.4 "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", 3.22 "Colonie marine" (commi 1, 2D, 3D, 4P, 5P, 6I), 8.1.2.1 "Polo funzionale arenile", ai quali si rimanda per gli approfondimenti. Sono consentiti gli interventi elencati al punto 4 dell'art. 3.22:

- Il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché l' ripristino degli elementi originali atteriti;
- Le trasformazioni interne, nel rispetto degli ambienti e degli elementi di pregio fermo restando l'obbligo dell'acquisizione del parere dell'ente competente per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- La modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari per la prevenzione incendi, l'abbattimento delle barriere architettoniche e di attuazione di quanto previsto in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Inoltre, l'art. 3.22 comma 5, definisce le utilizzazioni compatibili con le caratteristiche degli edifici classificati:

- attività ricettive specialistiche, intese come le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, in strutture a gestione unitaria;
- attività ricettive ordinarie, intese come attività volte a rispondere alla domanda indifferenziata di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, ed articolate in: alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere, ostelli, cliniche della salute;
- abitazioni collettive, intese come le abitazioni volte principalmente a dare alloggio a studenti, concittadini, studenti, ospiti e ricoveri;
- strutture culturali e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, articolate in centri di ricerca e di documentazione, scuole, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi cinema multisala, scuole di vela, palestre, piscine, centri giovanili per scambi internazionali;
- attrezzature complementari alla balneazione anche commerciali e servizi di terziario avanzato di supporto all'attività turistica;

Nelle aree di pertinenza, le trasformazioni sono tese alla "conservazione e/o al ripristino". Sono ammessi "interventi" aventi carattere accessorio e di integrazione rispetto alla destinazione d'uso principale dell'edificio" (art. 3.22 comma 6I). L'area rientra nel sito di importanza comunitaria IT40/7008 "Pineta di Cervia".

Anno di costruzione: 1937-1939

Stato di uso: Non utilizzato

Superficie coperta (mq) 4.000 ca

Superficie fondiaria (mq) 60.073

Plani entro terra: n. 1 - mq 200 ca

Plani fuori terra: n. 6 - P1 mq 4.000 ca, P1 mq 3.500 ca, P2 mq 2.000 ca, P3 mq 2.000 ca, P4 mq 1.000 ca, P5 mq 350 ca

Involucro: La struttura è intonacata in calcestruzzo armato. I solai sono realizzati con il sistema di travetti e pignette completati da getto di calcestruzzo. È presente su tutta la

struttura una copertura piana praticabile. Le tamponature esterne sono realizzate, ove presenti, con mattoni pieni intonacati esternamente; tuttavia, nella maggior parte delle facciate esterne l'intonaco risulta essere scrostato o completamente distaccato. I serramenti sono completamente assenti e, in molti casi, le aperture sono state chiuse con mattoni forati in laterizio.

Impianti: Non presenti o obsoleti

Pessimo

Stato di conservazione:

Ipotesi progettuale:

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione della struttura, anche tramite un concorso di idee/progettazione per l'acquisizione di proposte di intervento. L'Autorizzazione alla vendita, rilasciata ai sensi della Dlgs n°42/2004, prevede la possibilità di interventi atti a conservare l'efficienza funzionale e l'integrità materica e tipologica privilegiando destinazioni ad uso residenziale collettivo e ricettivo e/o altre, comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 20 del Dlgs. 42/2004. L'intervento di recupero e valorizzazione andrà pianificato coinvolgendo gli enti locali interessati, secondo le modalità illustrate alla Parte II, Capitolo 3, Paragrafo B del presente Piano.

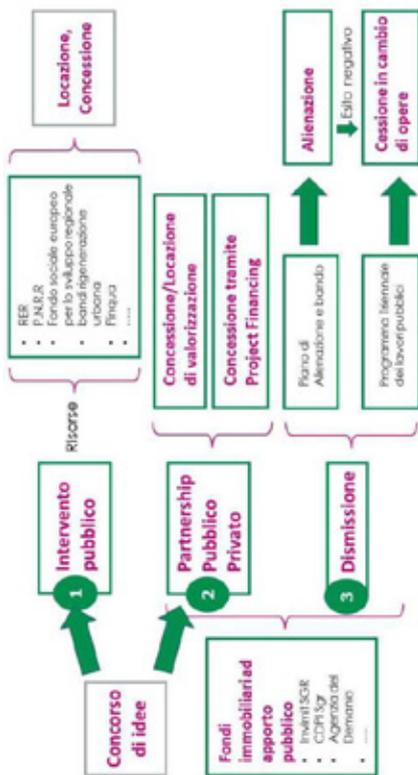


Figura 56. Schema illustrativo delle principali strategie e strumenti per la riqualificazione e la valorizzazione



Figura 59. Foto fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 58. Foto fonte: Regione Emilia-Romagna

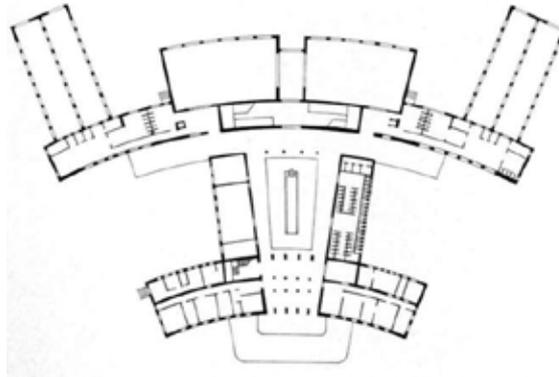
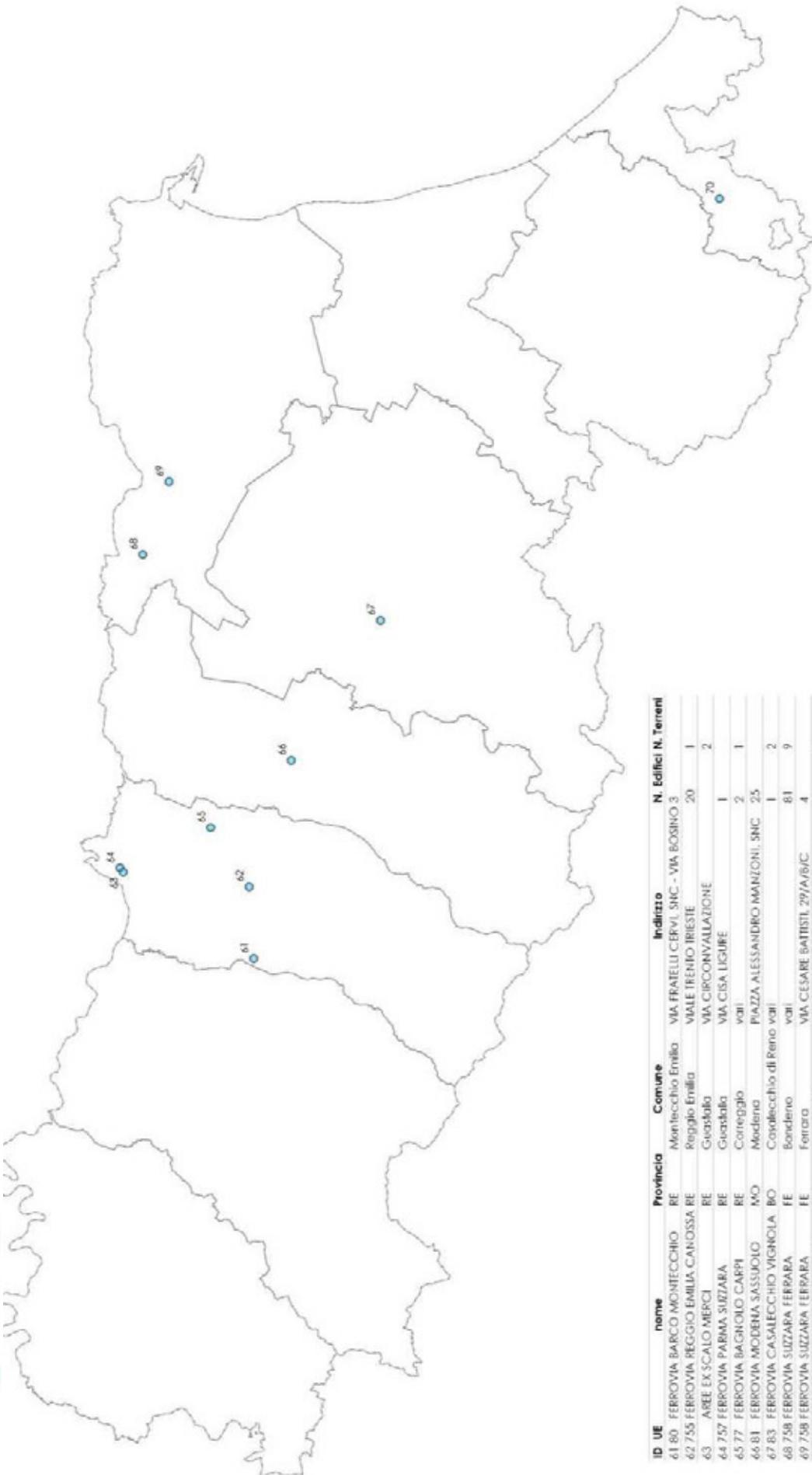


Figura 57. Pianta piano quarto



ID UE	nome	Provincia	Comune	Indirizzo	N. Edifici N. Terreni
61 80	FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	Montecchio Emilia	VIA FRATELLI CERVI, SNC - VIA BOSINO 3	3
62 755	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	Reggio Emilia	VIALE TREMIO TRIESTE	20
63	AREE EX SCALO MERCI	RE	Guastalla	VIA CIRCONVALLAZIONE	2
64 757	FERROVIA PARMA SUZZARA	RE	Guastalla	VIA CISA LIGURE	1
65 77	FERROVIA BAGNOLD CARPI	RE	Correggio	voti	2
66 81	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	Modena	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC	25
67 83	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	Casalecchio di Reno voti	voti	1
68 758	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	Bondeno	voti	81
69 758	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	Ferrara	VIA CESARE BATTISTI, 29/A/B/C	4
70 778	FERROVIA RIMINI NOVAFERA	RN	Novafeltria	VIALE ANGELO BATELLI, 27	4

## 3. BENI FER



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

ID	UE	T	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Via	Sez.	Foglio	Mappale	Sub.	Categorie	Rendita catastale	Imp. Catastale	Valore Investito	Condizione ipotecaria	Interesse sanitario
61	80	1	FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	MONTECCHIO EMILIA	VIA FRATELLI CERVI, SNC	19	410	2 A/3	503,55 €	137		84.596,80 €	DM	NO		
61	80	2	FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	MONTECCHIO EMILIA	VIA BOSINO	19	412	C/2	337,14 €	122		56.540,00 €	DM	NO		
62	755	116	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIA GIUSEPPE GALLIANO	124	572		0	552		18.216,00 €	DM	NO		
62	755	42	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 9	110	62	1 D/7	9.010,00 €	62	1 BCNC	614.932,50 €	DM	NO		
62	755	43	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC	110	63	1 BCNC	- €	63	1 BCNC	- €	DM	NO		
62	755	45	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIA FRATELLI MANFREDI, SNC	110	64	1 BCNC	- €	64	1 BCNC	- €	DM	NO		
62	755	46	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIA FRATELLI MANFREDI, 2	110	64	3 A/10	1.048,41 €	84		88.066,40 €	DM	NO		
62	755	47	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	65	7 C/1	1.243,06 €	86		71.786,55 €	DM	NO		
62	755	49	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC	110	66	1 F/1	- €	1935		87.075,00 €	DM	NO		
62	755	50	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC	110	246	1 D/1	49,00 €			3.344,25 €	DM	NO		
62	755	52	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC	110	306	F/1	- €	1065		47.925,00 €	DM	NO		
62	755	53	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE REGINA ELENA, SNC	110	307	C/7	33,47 €	28		5.622,40 €	DM	NO		
62	755	54	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	124	16	1 D/7	12.200,00 €			8.32.650,00 €	DM	NO		
62	755	55	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC	110	65	15 BCNC	- €	65		- €	DM	NO		
62	755	56	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC	110	65	16 BCNC	- €	65		- €	DM	NO		
62	755	57	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	64	4 E/1	23.618,25 €			843.171,44 €	DM	NO		
62	755	57	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	63	3 grafato								
62	755	57	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	65	9 grafato								
62	755	58	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	65	11 A/10	4.792,72 €			402.588,80 €	DM	NO		
62	755	59	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	65	12 A/10	5.692,27 €			427.750,40 €	DM	NO		
62	755	60	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	65	13 C/2	1.093,73 €			169.635,20 €	DM	NO		
62	755	61	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	65	14 C/2	283,43 €			47.616,00 €	DM	NO		
62	755	62	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELLEMLIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11	110	65	10 C/2	783,16 €			131.571,20 €	DM	NO		
63	-	-	AREE EX SCALO MERCI **	RE	GUASTALLA	VIA CIRCONVALLAZIONE	20	158		0,05 €	492			DM			
63	-	-	AREE EX SCALO MERCI **	RE	GUASTALLA	VIA CIRCONVALLAZIONE	20	159			2346			DM			
64	757	5	FERROVIA PARMA SUZZARA **	RE	GUASTALLA	VIA CISA LIQUIRE - VIA F. DA VOLTERRA	10	481	1 E/3	18.970,00 €			677.220,00 €	DM	NO		
65	77	2	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	BAGNOLO IN PIANO	VIA RONCHI	29	49		- €	9425		311.025,00 €	DM	NO		
65	77	1	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA REGGIO, 468	49	12	A/4	150,81 €	275		25.336,00 €	DM	NO		
65	77	5	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA MODENA, 27	43	93	E/1	304,19 €			10.859,60 €	DM	NO		
80	80	3	FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	MONTECCHIO EMILIA	VIA FRATELLI CERVI, SNC	19	410	1 A/3	302,13 €	128		50.758,40 €	DM	NO		
													TOTALE PROV. REGGIO EMILIA	5.008.395,94 €			

\*\* In corso operazioni di rettifica catastale ed eventuale successiva sottoscrizione del Verbale di trasferimento ai sensi del d.p.c.m. del 16/11/2000, pubblicato sul S.O. n. 224 della G. U. n. 303 del 30/12/2000



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI MODENA

ID	UE	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Codice Catastale	Via	Sez.	Foglio	Mappe	Sub.	Categoria	Rendita catastale	Sup. Catastale	Valore Inventario	Condizione giuridica	Interesse abitato
66	81	4	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	7	CF	3.303,52	163	195.398,50 €	DM	SI
66	81	5	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	9	CF	976,88	39	56.414,60 €	DM	SI
66	81	6	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	10	A/10	557,77	47	46.852,80 €	DM	SI
66	81	7	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	8	CF	1.202,31	54	69.433,65 €	DM	SI
66	81	20	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	204		CF	2.156,31	160	124.527,15 €	DM	NO
66	81	21	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	282		F/1	0,00	180	15.480,00 €	DM	NO
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	188		E/1	129.129,00		4.609.995,30 €	DM	SI
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	189		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	205		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	202		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	201		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	200	3	gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	199		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	198		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	197		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	196		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	194		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	193		gratuito					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	11	gratuito					
66	81	26	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	12	E/1	630,00		22.491,00 €	DM	SI
66	81	27	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	13	E/1	540,00		19.275,00 €	DM	SI
66	81	28	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190	14	E/1	630,00		22.491,00 €	DM	SI
66	81	31	FERROVIA MODENA SASSUOLO - AREA	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	195	9	E/1	40.737,00		1.454.310,50 €	DM	NO
66	81	33	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	286		F/1	0,00		160.475,00 €	DM	NO
							TOTALE PROV. MODENA								6.797.058,90 €		

\*\* Sono da intendersi escluse le particelle 193 e 194 da regolarizzare con successivo frazionamento al Catasto Fabbricati

\*\*\* Non avendo indicato nell'accordo di rigenerazione urbana "Stazione Piccola", tra RER/ Comune / FER, i dati catastali si ritiene opportuno indicare nel PAV tutto il compendio tranne le particelle relative ai binari e pensiline.

## PROVINCIA DI BOLOGNA

ID	UE	T	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Via	Sez.	Foglio	Mappele	Sub.	Categoria	Rendita catastale	Sup. Catastale	Valore inventario	Condizione giuridica	Interesse storico
67	83	50		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA DEL LAVORO		4	40	40		26,80 €	2.256	4.355,00 € DM		
67	83	51		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA ETTORE CRISTONI		4	42	42		44,62 €	3.756	7.250,75 € DM		
67	83	88		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA PIAVE		23	953	F/1		- €	924	68.704,00 € DM	NO	NO
													TOTALE PROV. BOLOGNA	100.309,75 €			



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI FERRARA

ID	UE	T	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Via	Sez.	Foglio	Mappa	Sub.	Categoria	Rendita catastale	Sup. Particella	Sup. Catastale	Valore Inventario	Condizione giuridica	Interesse storico
68	758	19		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	37			- €		8.640	388.800,00 € DM		
68	758	20		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	52			- €		1.160	52.200,00 € DM		
68	758	21		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	55			- €		5.320	239.400,00 € DM		
68	758	22		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA BORGIO CARMINE		128	58			- €		2.970	133.650,00 € DM		
68	758	29		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PROVINCIALE		150	47			- €		3.720	167.400,00 € DM		
68	758	63		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	768			- €		3.770	131.950,00 € DM		
68	758	64		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	773			- €		11.566	520.470,00 € DM		
68	758	65		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	774			- €		4	180,00 € DM		
68	758	67		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	86			0,89 €		190	112,13 € DM		
68	758			7 FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO, 99		130	17		D/7	259,00 €	440		17.676,75 € DM		
68	758			17 FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA, SNC		150	46		D/7	345,00 €	470		23.546,25 € DM		
68	758			27 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	473		F/1	- €	710		24.850,00 € DM		
68	758			28 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	40		F/2	- €	17625		153.759,90 € DM		
68	758			28 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	175		1 graffiato						
68	758			28 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	781		1 graffiato						
68	758			28 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	176		1 graffiato						
68	758			28 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		128	87		1 graffiato						
69	758			9 FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29C		135	508		39 A/3	582,31 €		121	97.828,80 € DM		
69	758			10 FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29A		135	508		40 A/3	582,31 €		104	97.828,80 € DM		
69	758			11 FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29B		135	508		41 A/3	423,49 €		76	71.145,60 € DM		
69	758			12 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29B		135	509		9 C/6	99,16 €	170	17	16.659,20 € DM		
TOTALE PROV. FERRARA																2.137.457,43 €		

\*\* Non ancora intestati alla Regione Emilia-Romagna seppur ricompresi nel verbale di trasferimento del 02/07/2003.



DIREZIONE GENERALE RISORSE, EUROPA, INNOVAZIONE E ISTITUZIONI  
 SERVIZIO APPROVVIGIONAMENTI, PATRIMONIO, LOGISTICA E SICUREZZA  
**PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

PROVINCIA DI RIMINI

ID	UE	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Via	Sez.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Rendita catastale	Sup. Catastale	Valore inventario	Condizione giuridica	Interesse storico
70	778	11	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27	13	549	2	C2	303,78 €	29	51.035,20 € DI	NO	NO	
70	778	12	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27	13	549	6 (ex 3)	A4	255,13 €	276	42.862,40 € DI	NO	NO	
70	778	13	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27	13	549	4	D7	1.800,00 €		124.215,00 € DM	NO	NO	
70	778	16	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27	13	549	7 (ex 5)	BCNC	- €		- € DI	NO	NO	
70	778	-	AREA DI PERTINENZA FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27	13	549	E.U.		- €	8911	- €	-	-	
													TOTALE PROV. RIMINI	218.112,50 €		

NB: CONTENZIOSO IN CORSO SU PARTE DEL COMPENDIO

**COMUNICATO REDAZIONALE**

Si comunica che con Legge regionale 6 luglio 2009, n. 7 (pubblicata nel BUR n. 117 del 7 luglio 2009) il Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, dal 1 gennaio 2010, è redatto esclusivamente in forma digitale e consultabile on line. La Regione Emilia-Romagna garantisce l'accesso libero e gratuito a tutti i cittadini interessati tramite il proprio sito <http://bur.regione.emilia-romagna.it>

La consultazione gratuita del BURERT dal 1 gennaio 2010 è garantita anche presso gli Uffici Relazioni con il Pubblico e le Biblioteche della Regione e degli Enti Locali.

Presso i Comuni della Regione è inoltre disponibile in visione gratuita almeno una copia stampata dell'ultimo numero. È sempre possibile richiedere alla Redazione del BURERT l'invio a mezzo posta di una copia della pubblicazione dietro apposito pagamento in contrassegno.