

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**

PAV

Piano di Alienazione e Valorizzazione

del patrimonio non strategico
della Regione Emilia-Romagna

INDICE

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

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.

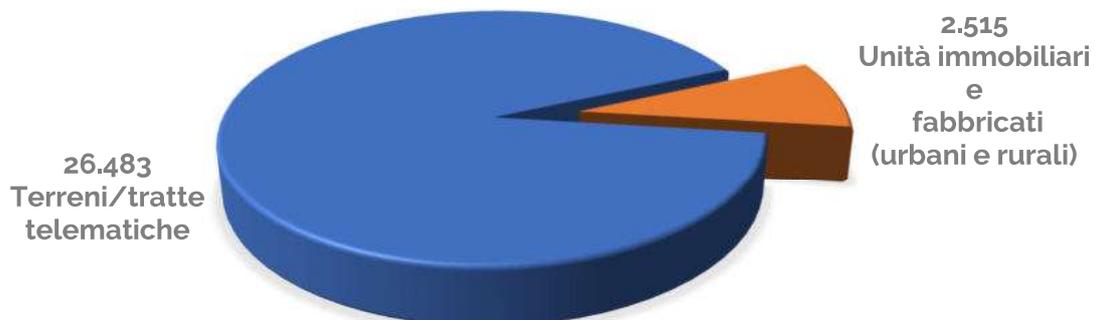
È possibile quindi catalogare i beni presenti nel patrimonio secondo varie categorie a seconda delle esigenze dell'Ente, parte delle suddette informazioni sono state utilizzate per comporre le schede descrittive dei beni immobili allegate.

Premesso che:

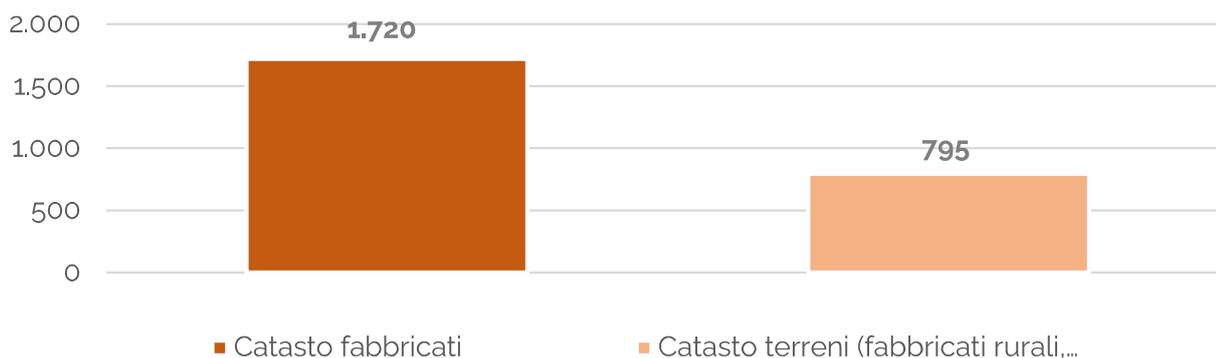
- il **Subalterno** per il Catasto dei Fabbricati, dove presente, identifica la **singola unità immobiliare U.I.** esistente su una particella. L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale. Generalmente, nell'ipotesi di un intero fabbricato, ciascuna 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.

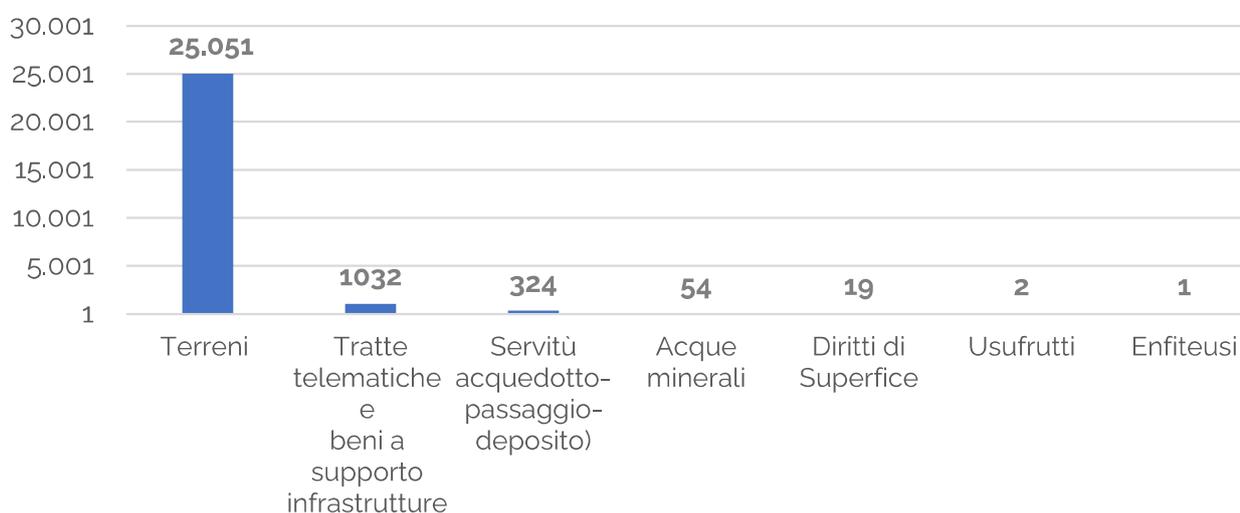
BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ
dati al 25 giugno 2021



UNITÀ IMMOBILIARI E FABBRICATI (URBANI E RURALI)
dati al 25 giugno 2021



TERRENI/TRATTE TELEMATICHE
dati al 25 giugno 2021

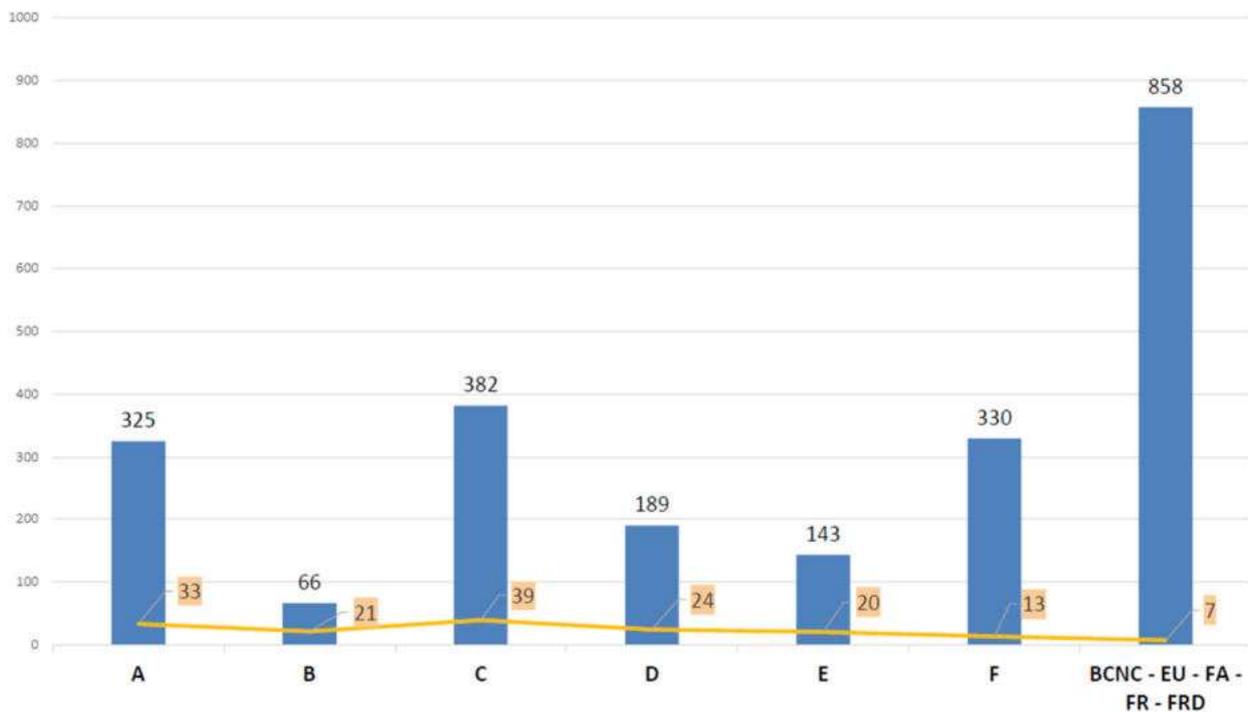


Le 2.515¹ unità immobiliari censite al catasto fabbricati sono state catalogate e sintetizzate secondo categoria catastale:

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

¹ 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):



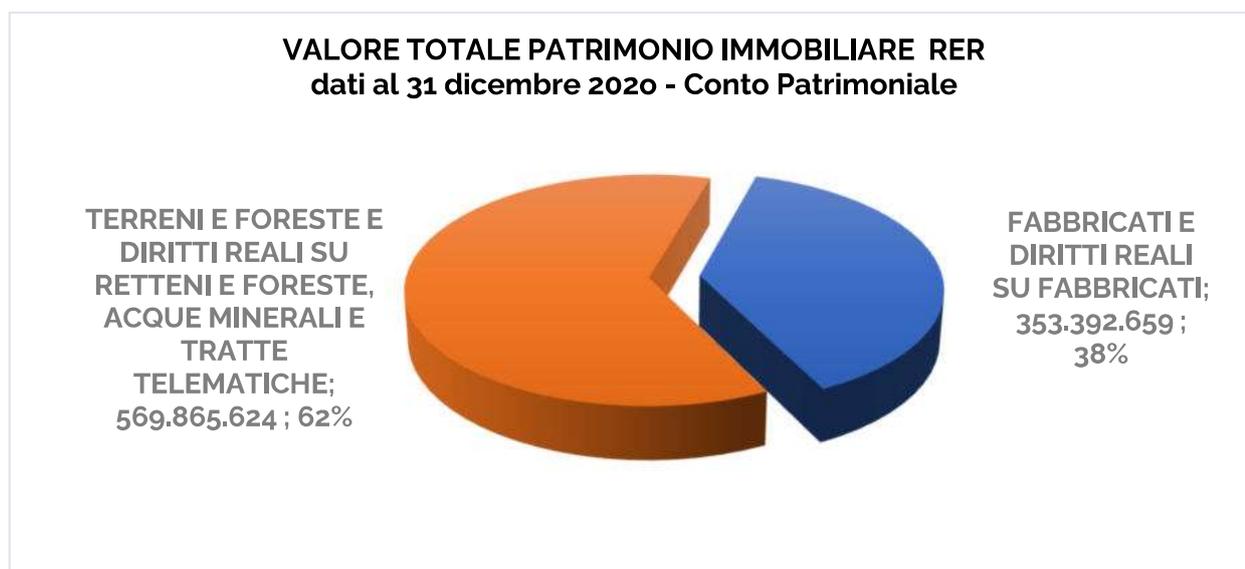
Dalla natura delle unità immobiliari descritta in premessa deriva l'elevato numero dei beni immobili iscritti a SAP Patrimonio qui rappresentati, dato che risulta fuorviante se si considera che, per esempio, un unico podere può essere costituito da più unità immobiliari: i diversi subalterni presenti 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 esplicativa 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.

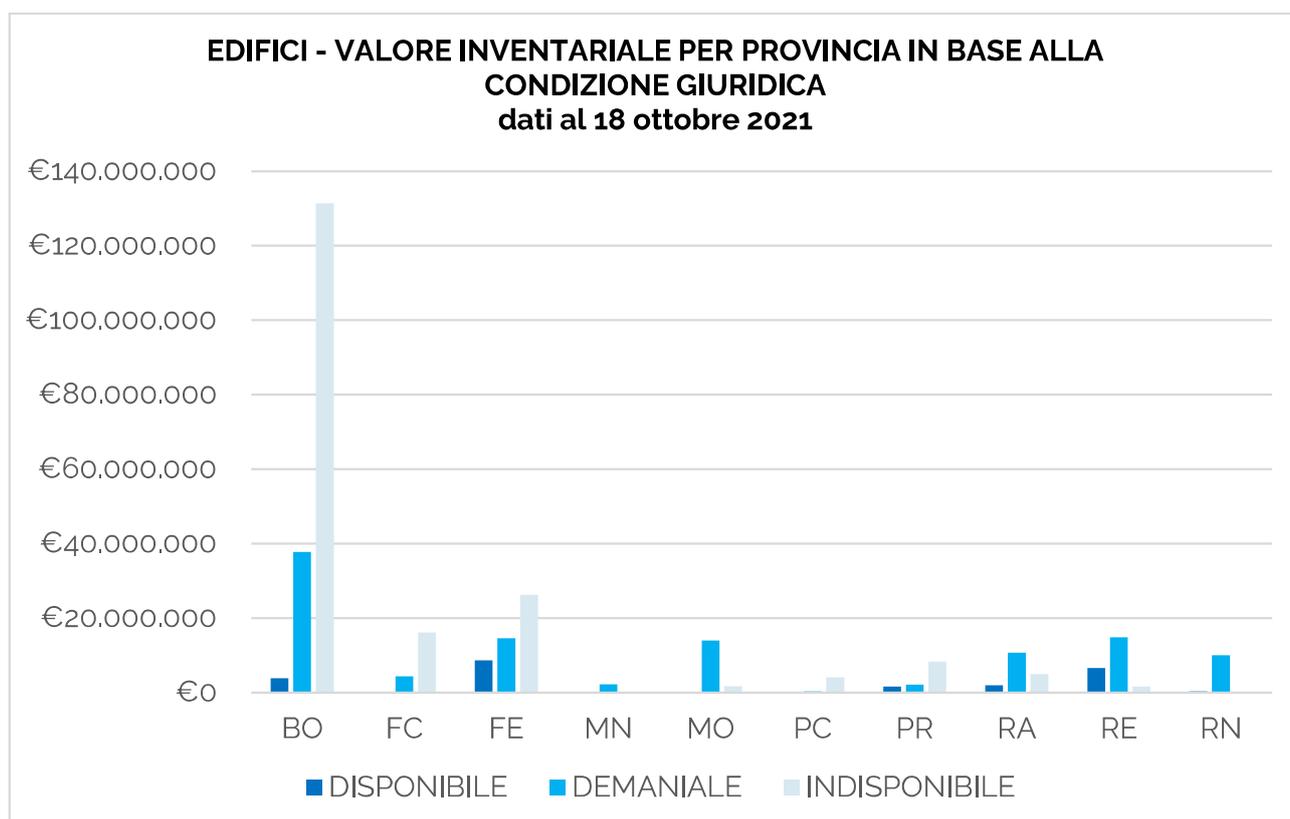
IN=beni indisponibili - sono beni pubblici mobili o immobili (a differenza di quelli demaniali che possono essere solo immobili) e possono appartenere a qualsiasi ente pubblico, non solo territoriale. Tra questi abbiamo le foreste, le miniere, le acque minerali e termali, le cave e le torbiere, la fauna 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 ²

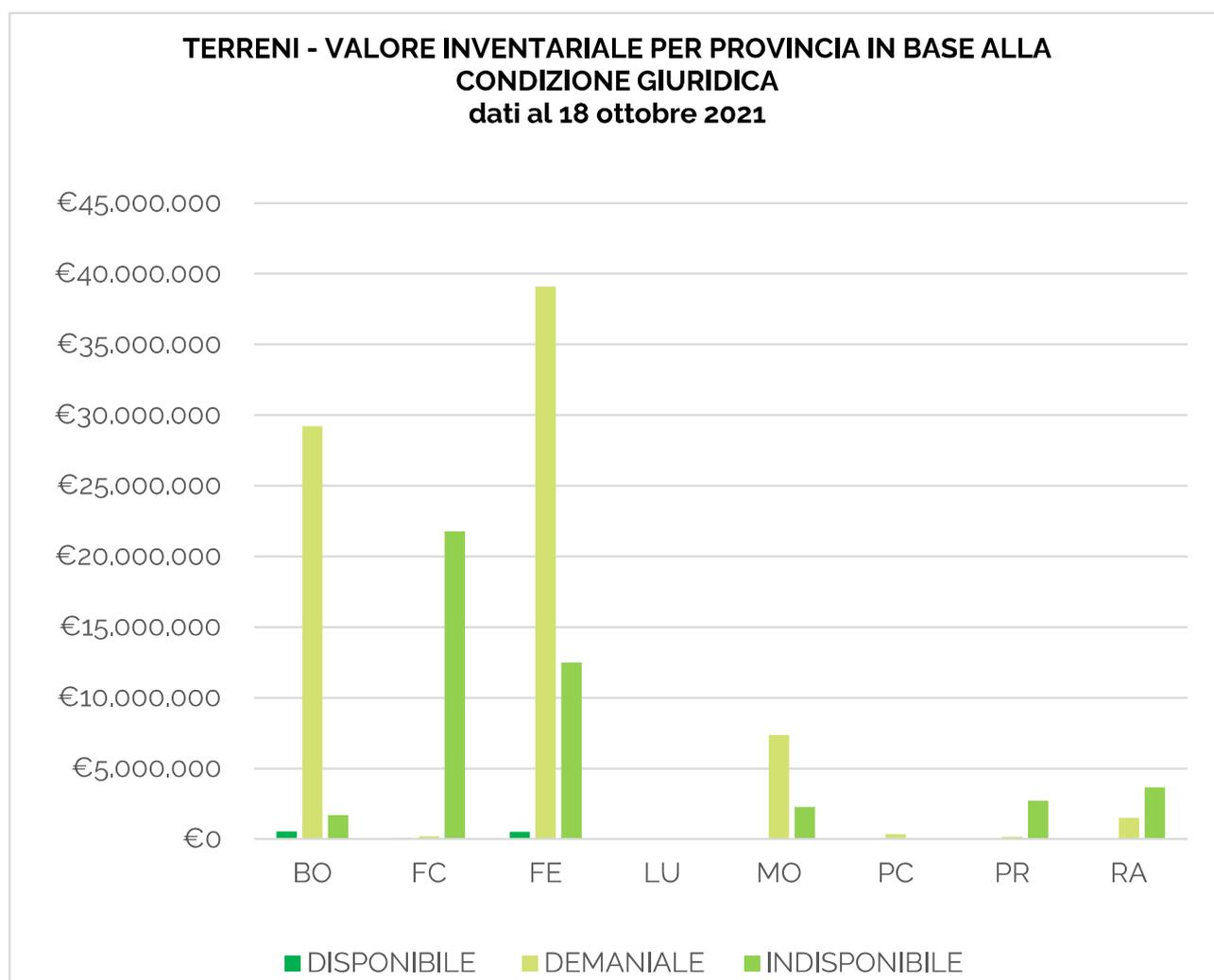
PROVINCIA	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo	%
BO	3.878.458,70 €	37.743.967,19 €	131.359.821,23 €	172.982.247,12 €	52,60%
FC	197.486,19 €	4.335.009,51 €	16.100.007,88 €	20.632.503,58 €	6,27%
FE	8.699.568,30 €	14.571.555,53 €	26.303.149,62 €	49.574.273,45 €	15,07%
MN	-	2.234.962,80 €	-	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%
Totale complessivo	23.351.601,75 €	110.920.228,04 €	194.616.780,66 €	328.888.610,45 €	100,00%



² 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 GIURIDICA³

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%
Totale complessivo	1.158.153,31 €	105.235.804,95 €	46.382.040,24 €	152.775.998,50 €	100,000%

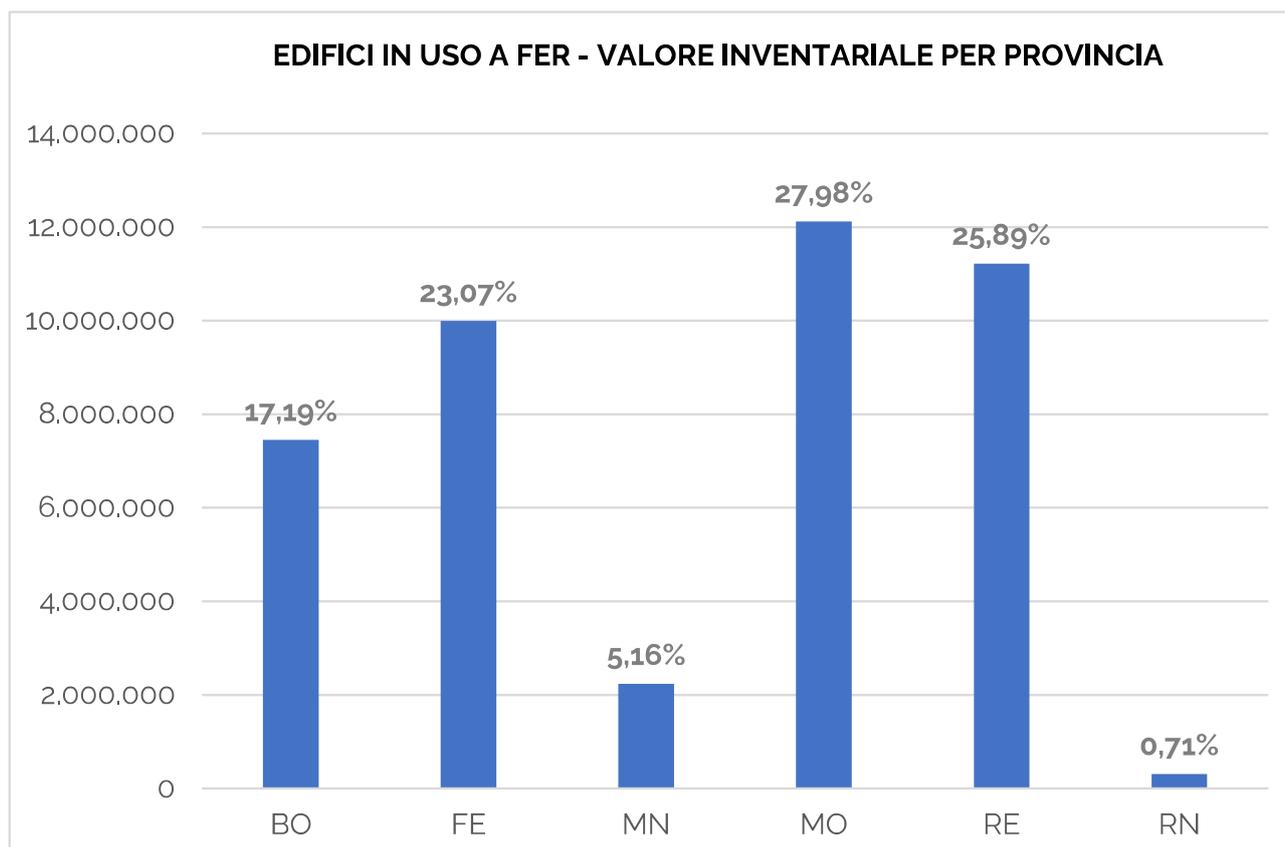


³ La differenza di valore fra il totale complessivo della tabella (358.006,72 €) e il grafico (569.865,624,00 €) è dovuto al fatto che i valori in tabella non contemplano le acque minerali e le tratte telematiche, esplicitate invece nel grafico a torta.

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

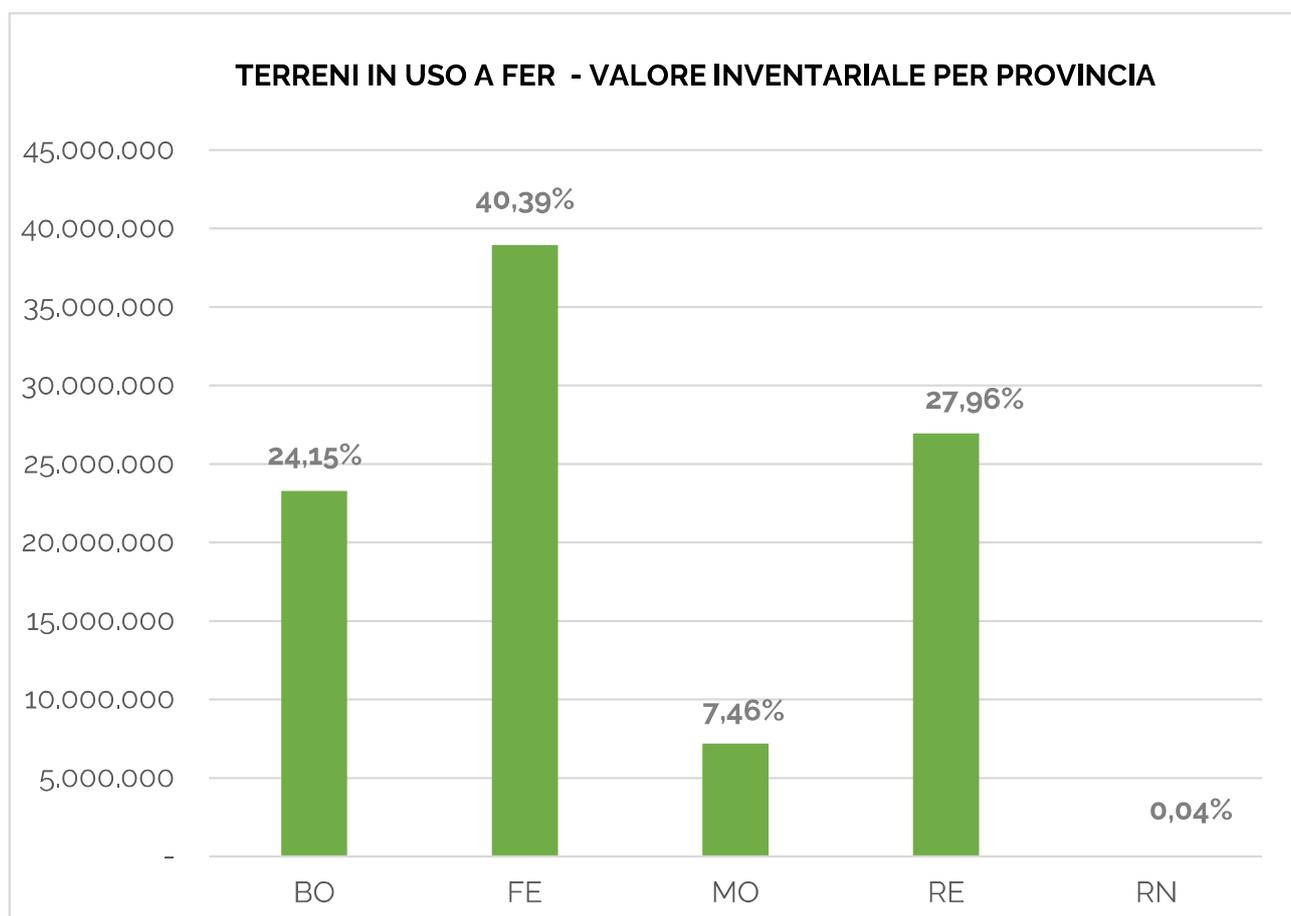
EDIFICI IN USO A FER – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

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%
Totale complessivo	43.326.347,17 €	100,00%



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%
Totale complessivo	96.398.982,13 €	100,00%



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.

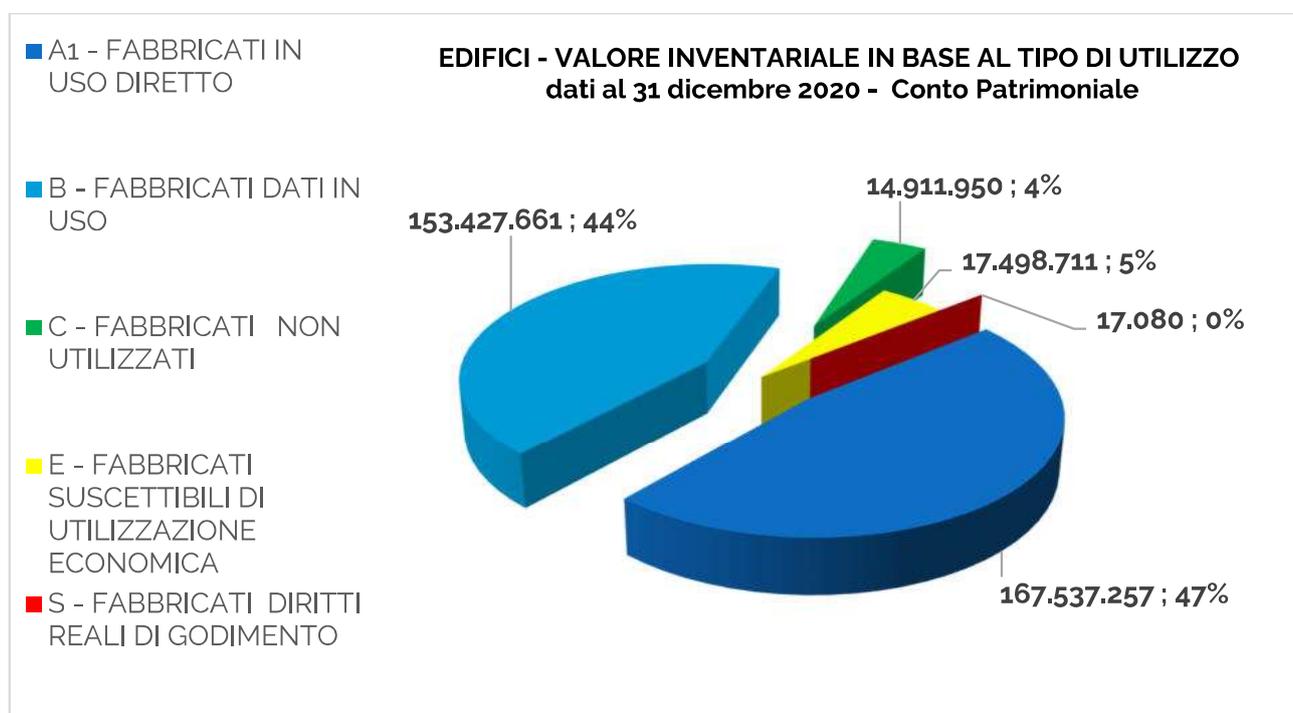
I beni suscettibili di utilizzazione economica sono, a loro volta, suddivisibili in quattro distinte categorie in ragione della loro effettiva destinazione e del conseguente regime contrattuale:

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) ⁴

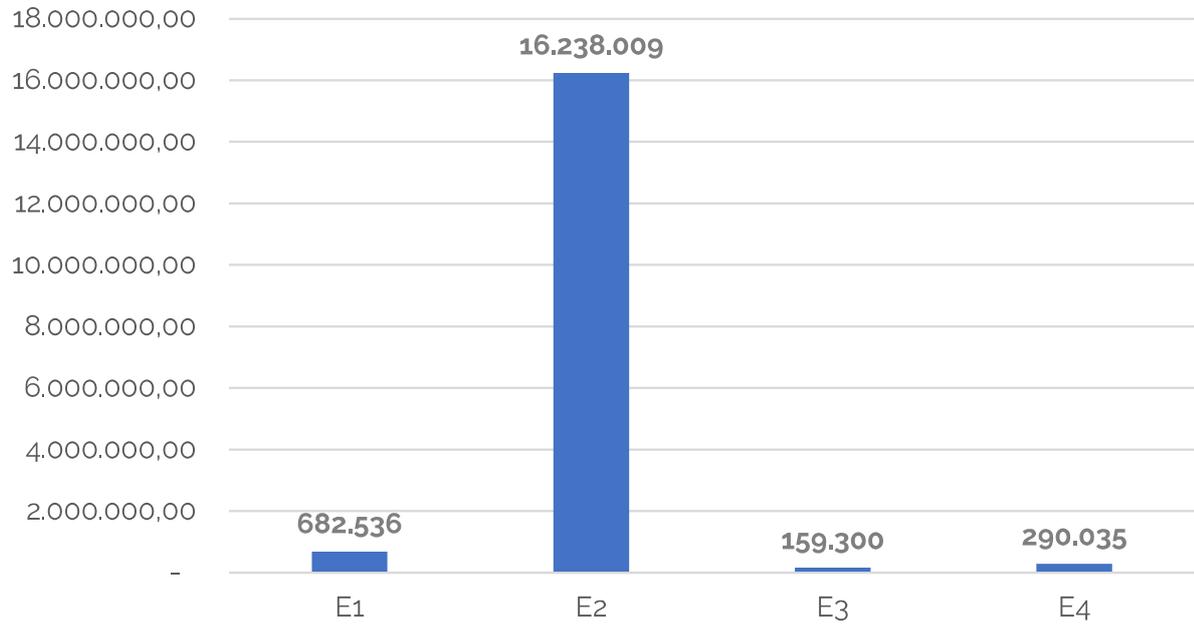
UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo
A1	156.176,00 €	9.971.826,10 € ⁵	125.863.271,80 €	135.991.273,90 €
B	19.453.607,78 €	81.701.302,49 €	58.881.636,82 €	160.036.547,09 €
C	1.941.193,88 €	9.199.192,00 €	3.864.814,32 €	15.005.200,20 €
E1	628,568,00 €		539.676,80 €	1.168.244,80 €
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 €
Totale complessivo	23.351.601,75 €	110.920.228,04 €	194.616.780,66 €	328.888.610,45 €



⁴ 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 contemplano i diritti reali su fabbricati, esplicitati invece nel grafico a torta.

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

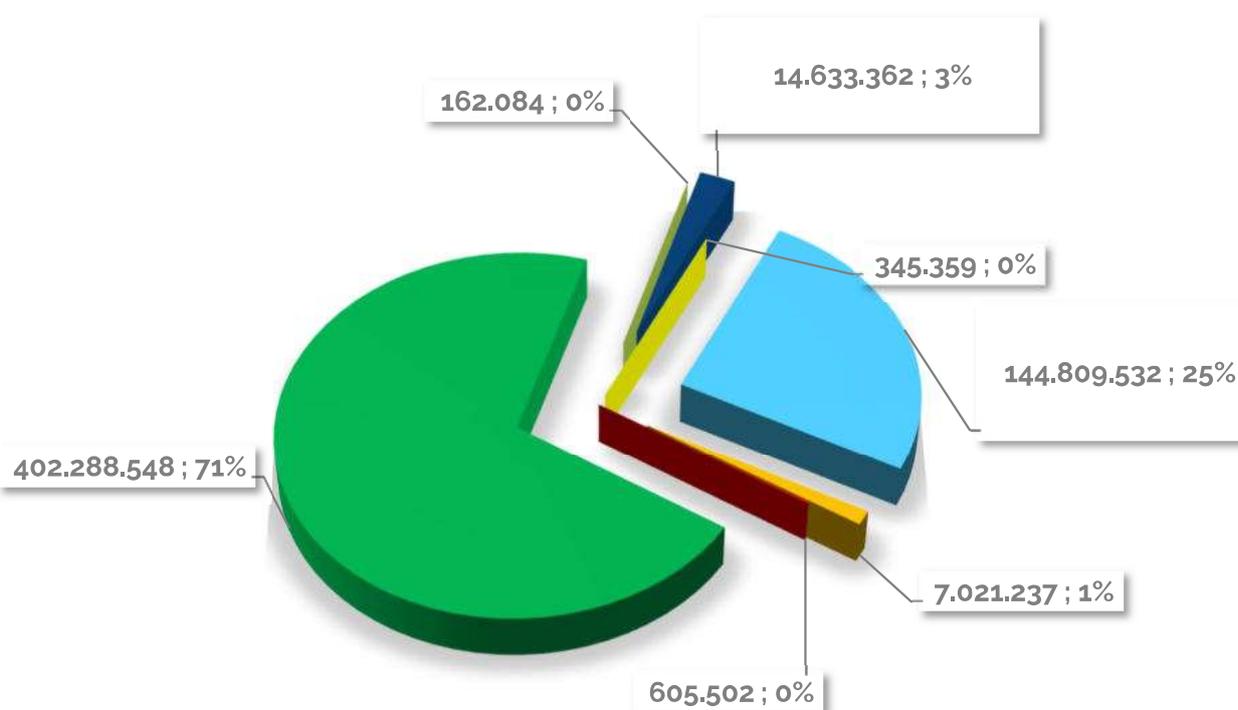
**EDIFICI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA SUDDIVI IN BASE
ALL'EFFEETTIVA DESTINAZIONE
dati al 31 dicembre 2020 - Conto Patrimoniale**



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

UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo
A1	2.302,64 €	923,00 € 7	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 €
Totale complessivo	1.158.153,31 €	105.235.804,95 €	46.382.040,24 €	152.775.998,50 €

TERRENI - VALORE INVENTARIALE IN BASE AL TIPO DI UTILIZZO
dati al 31 dicembre 2020 - Conto Patrimoniale

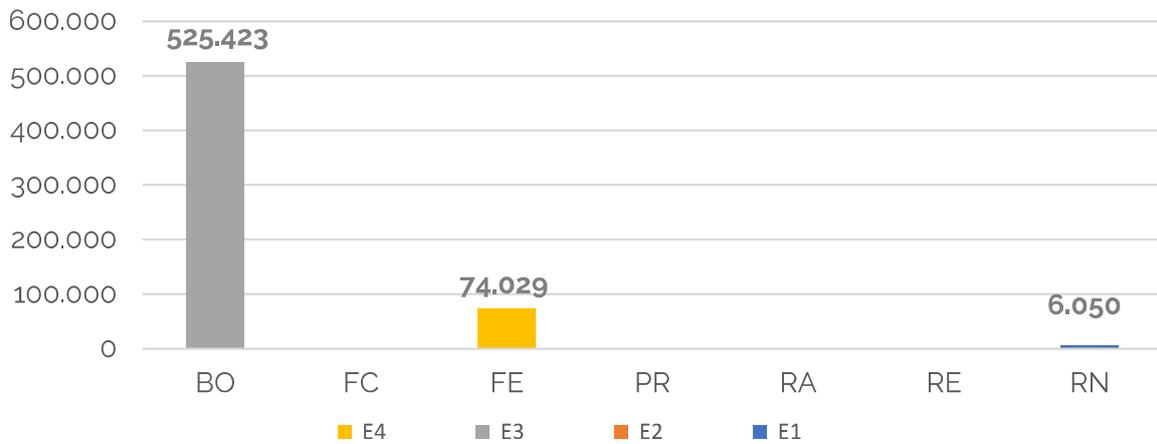


- A - TERRENI E FORESTE IN USO DIRETTO
- B - TERRENI E FORESTE DATI IN USO
- C - TERRENI E FORESTE NON UTILIZZATI
- E - TERRENI E FORESTE SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA
- M - TERRENI E FORESTE - ACQUE MINERALI
- S - TERRENI E FORESTE DIRITTI REALI DI GODIMENTO
- T - TERRENI E FORESTE - TRATTE TELEMATICHE

⁶ 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.

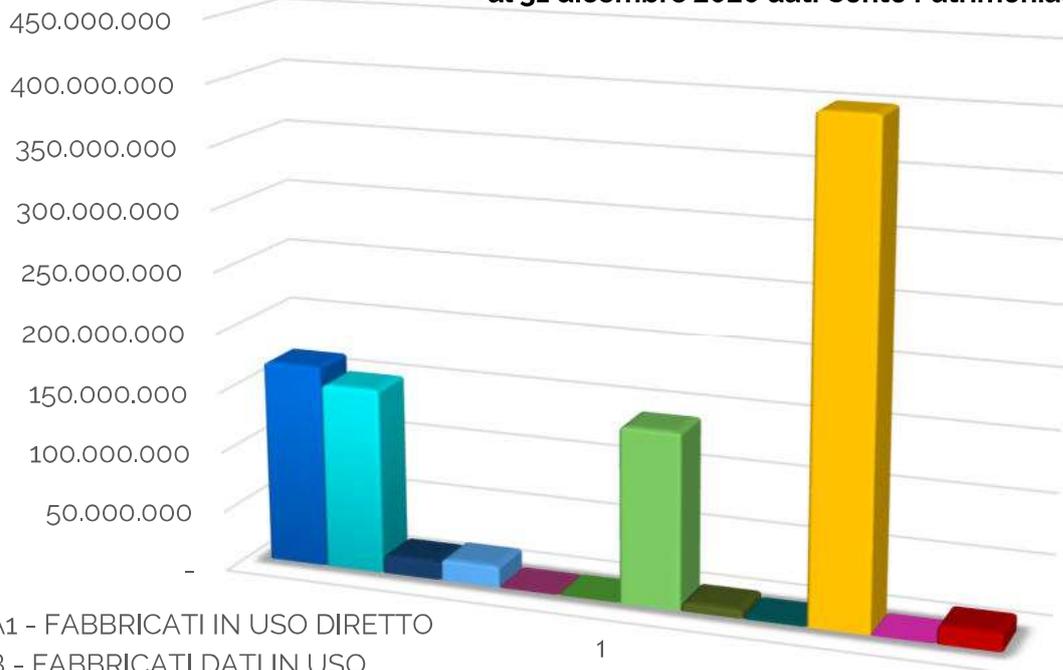
⁷ Il valore inventariale demaniale riportato in tabella e relativo alla categoria A1 (923,00 €) è comprensivo della quota in gestione a FER.

**TERRENI SUSCETTIBILI UTILIZZAZIONE ECONOMICA SUDDIVISI BASE
ALLA EFFETTIVA DESTINAZIONE
dati al 31 dicembre 2020 - Conto Patrimoniale 2020**



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

**VALORE PATRIMONIO RER PER TIPOLOGIA DI BENI
al 31 dicembre 2020 dati Conto Patrimoniale**



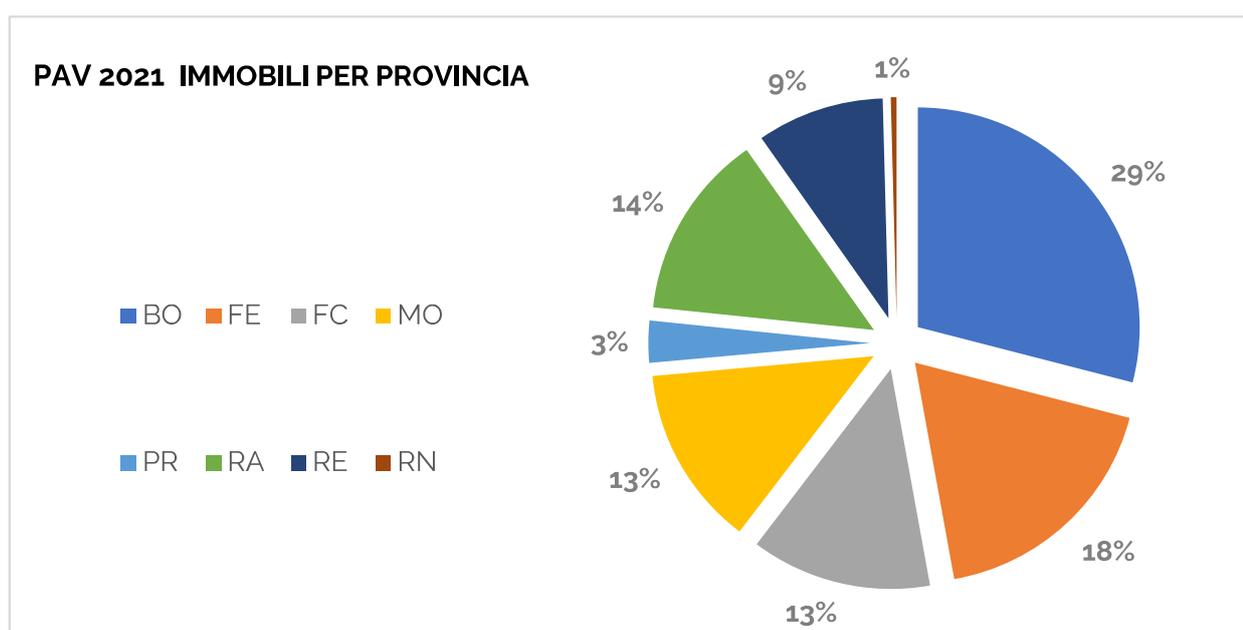
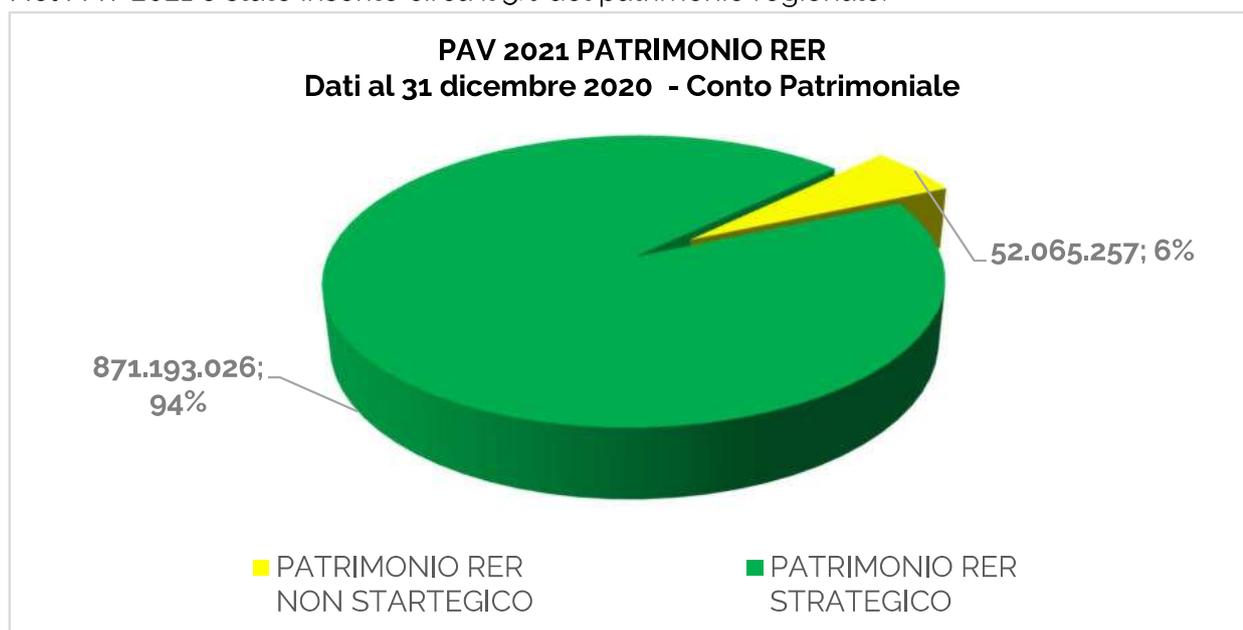
- A1 - FABBRICATI IN USO DIRETTO
- B - FABBRICATI DATI IN USO
- C - FABBRICATI NON UTILIZZATI
- E - FABBRICATI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA
- S - FABBRICATI DIRITTI REALI DI GODIMENTO
- A - TERRENI E FORESTE IN USO DIRETTO
- B - TERRENI E FORESTE DATI IN USO
- C - TERRENI E FORESTE NON UTILIZZATI
- E - TERRENI E FORESTE SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA
- M - TERRENI E FORESTE - ACQUE MINERALI
- S - TERRENI E FORESTE DIRITTI REALI DI GODIMENTO
- T - TERRENI E FORESTE - TRATTE TELEMATICHE

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:

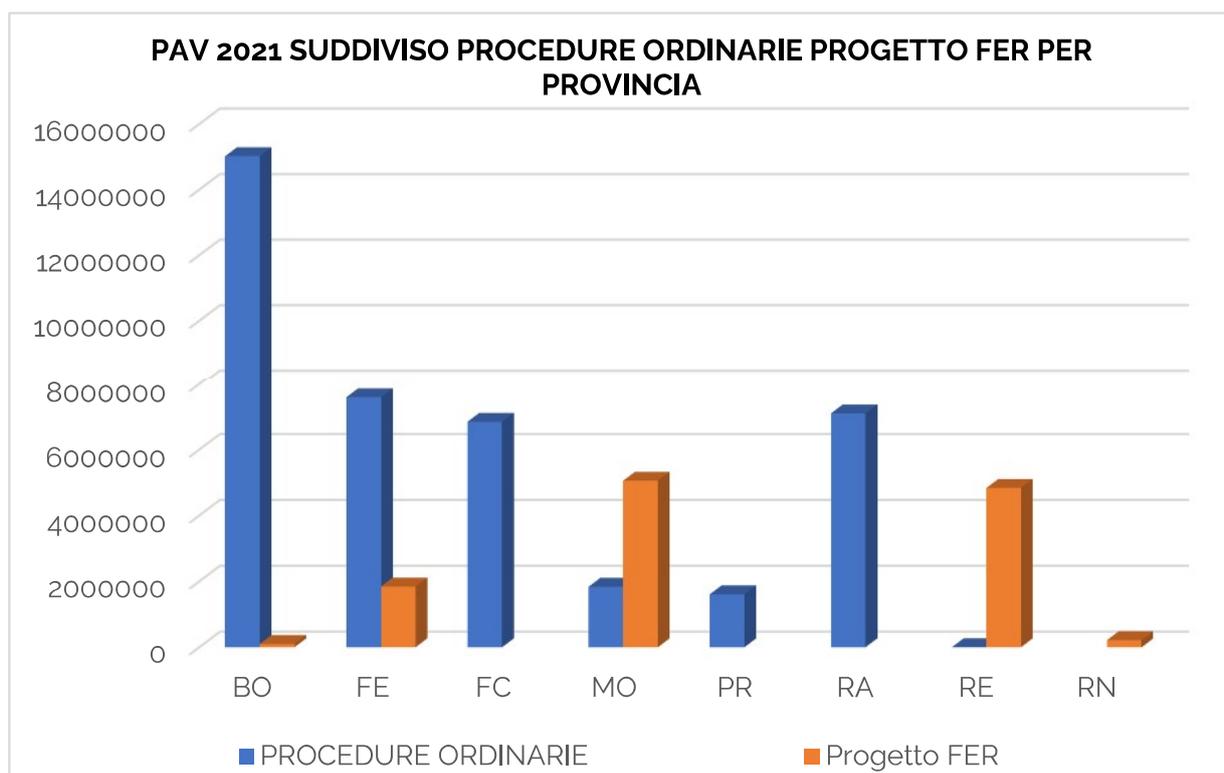
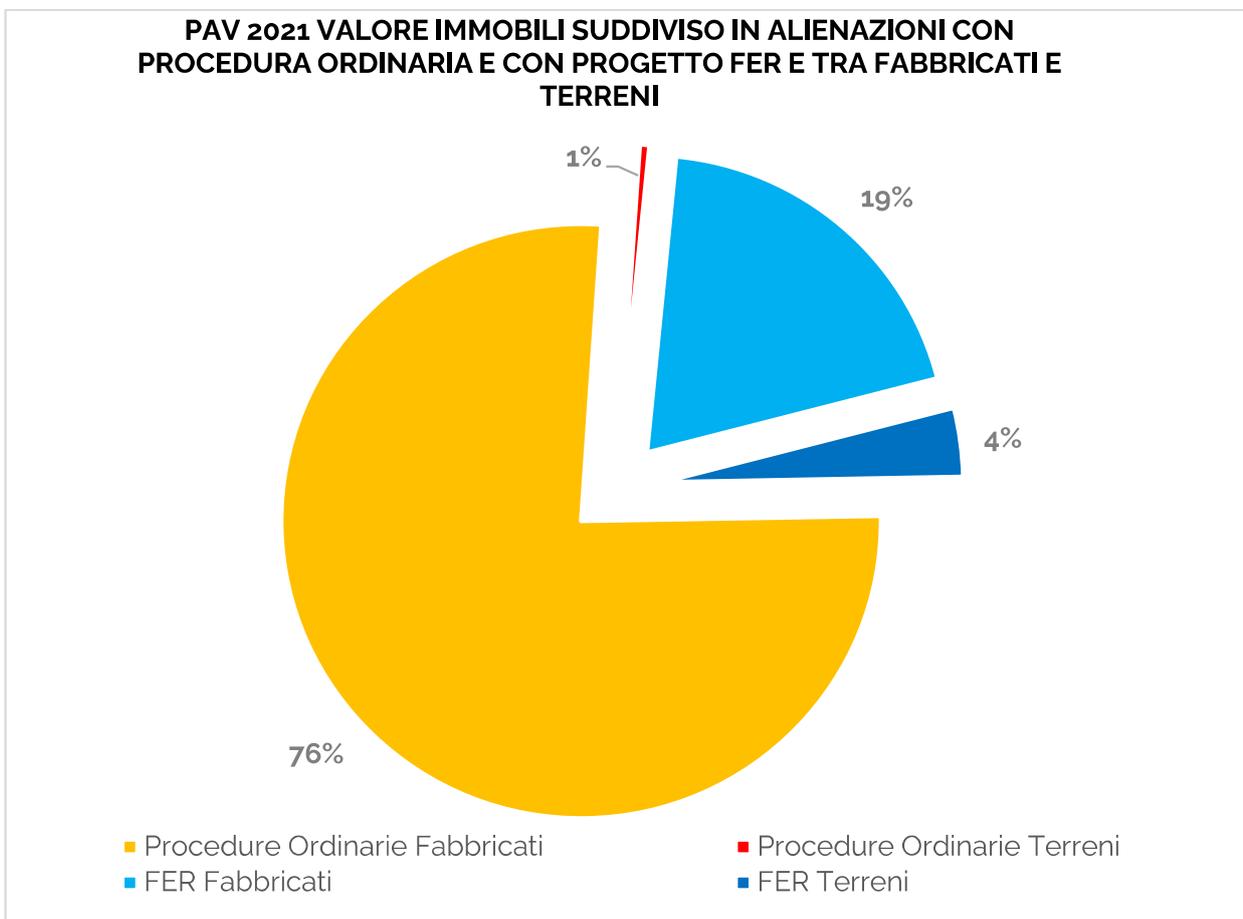
- i beni suscettibili di immediata utilizzazione economica;
- gli altri beni non strategici

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.

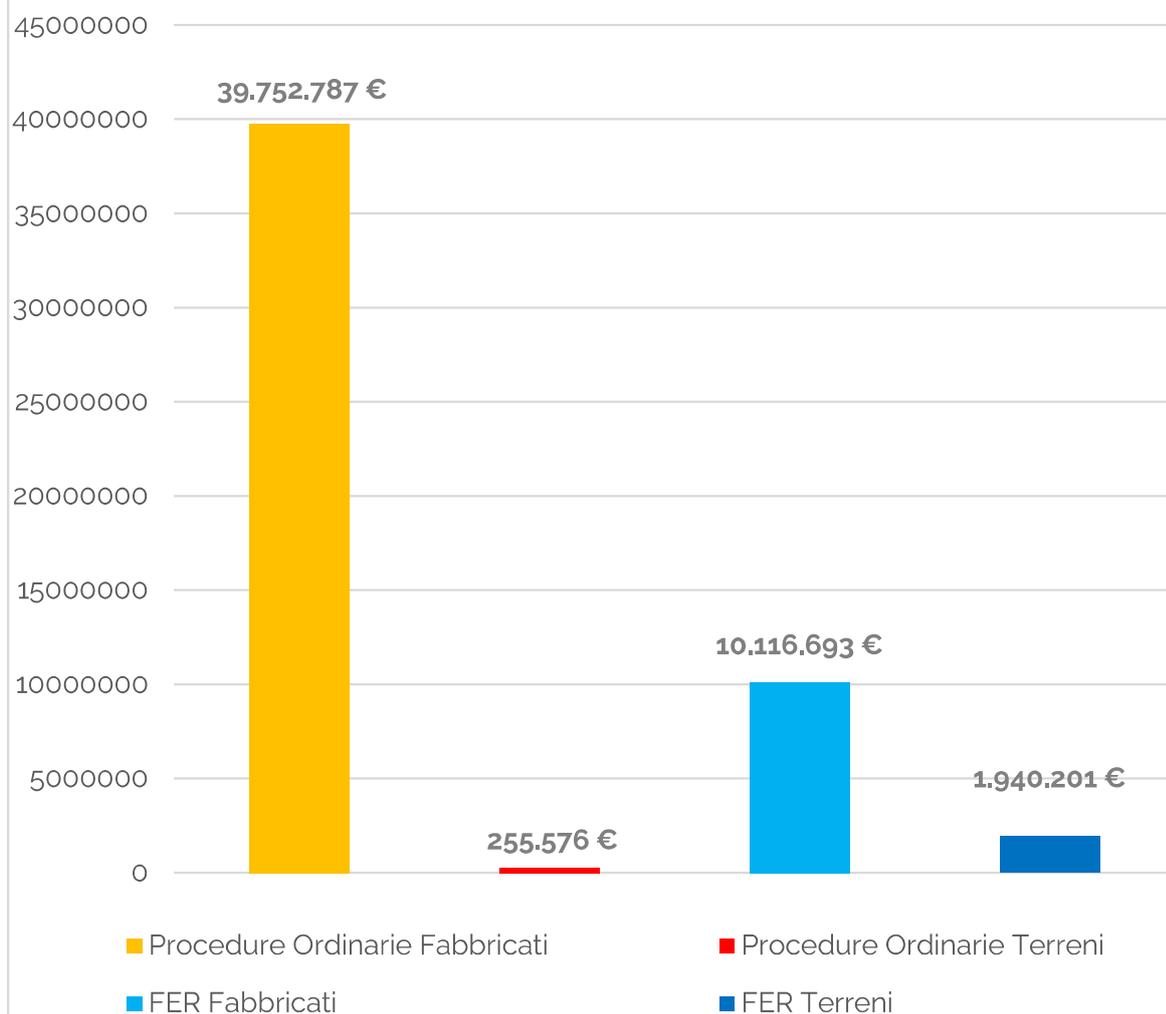
Nel PAV 2021 è stato inserito circa il 5% del patrimonio regionale:



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)



PAV 2021 PER TIPOLOGIA IMMOBILE E PROCEDURA DI VENDITA



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.

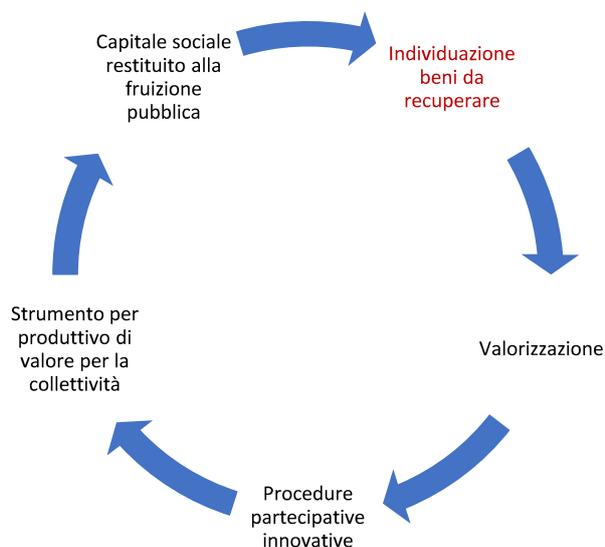
3 - Lo stato dell'arte

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.

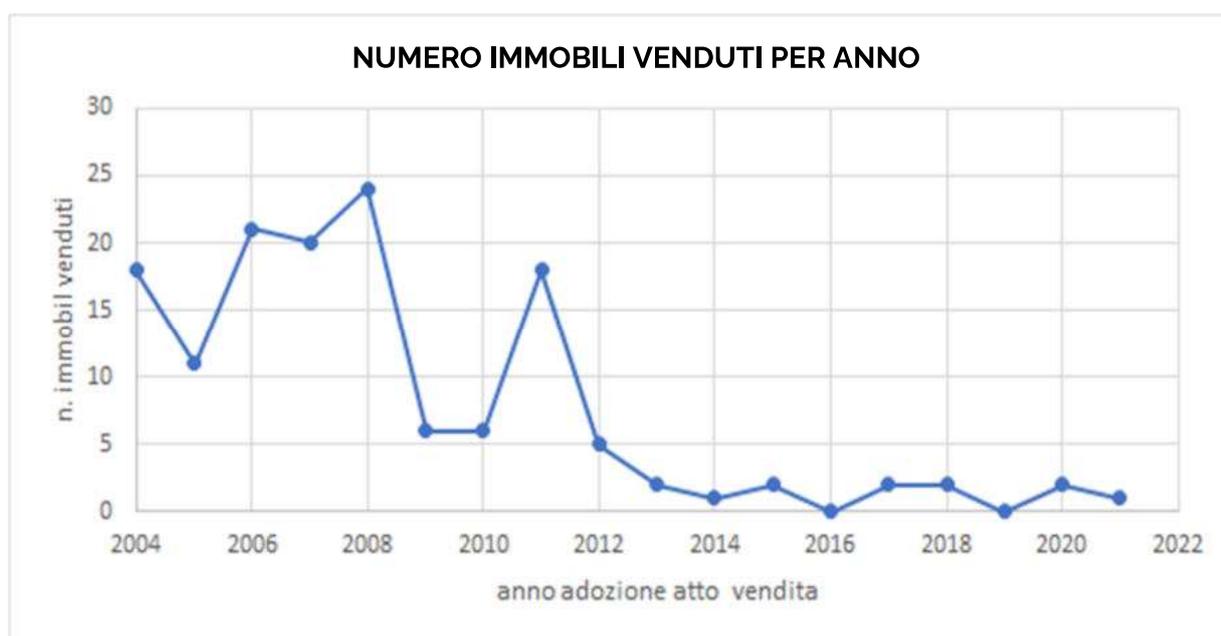
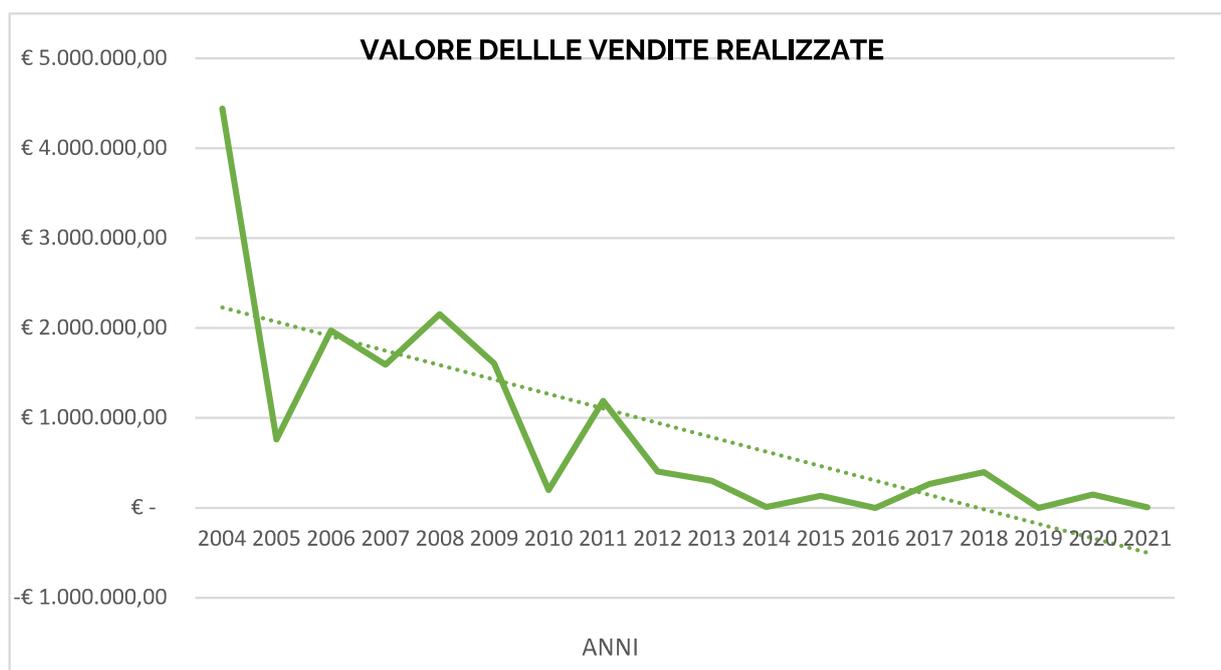
Detto Accordo prevedeva altresì che, al fine della redazione di un progetto di istituzione di un Fondo Target, multicomparto Sanità e Patrimonio, l'Agenzia si impegnasse a supportare la Regione Emilia-Romagna e, quindi, a fornire il necessario supporto tecnico-specialistico sia nella definizione del 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

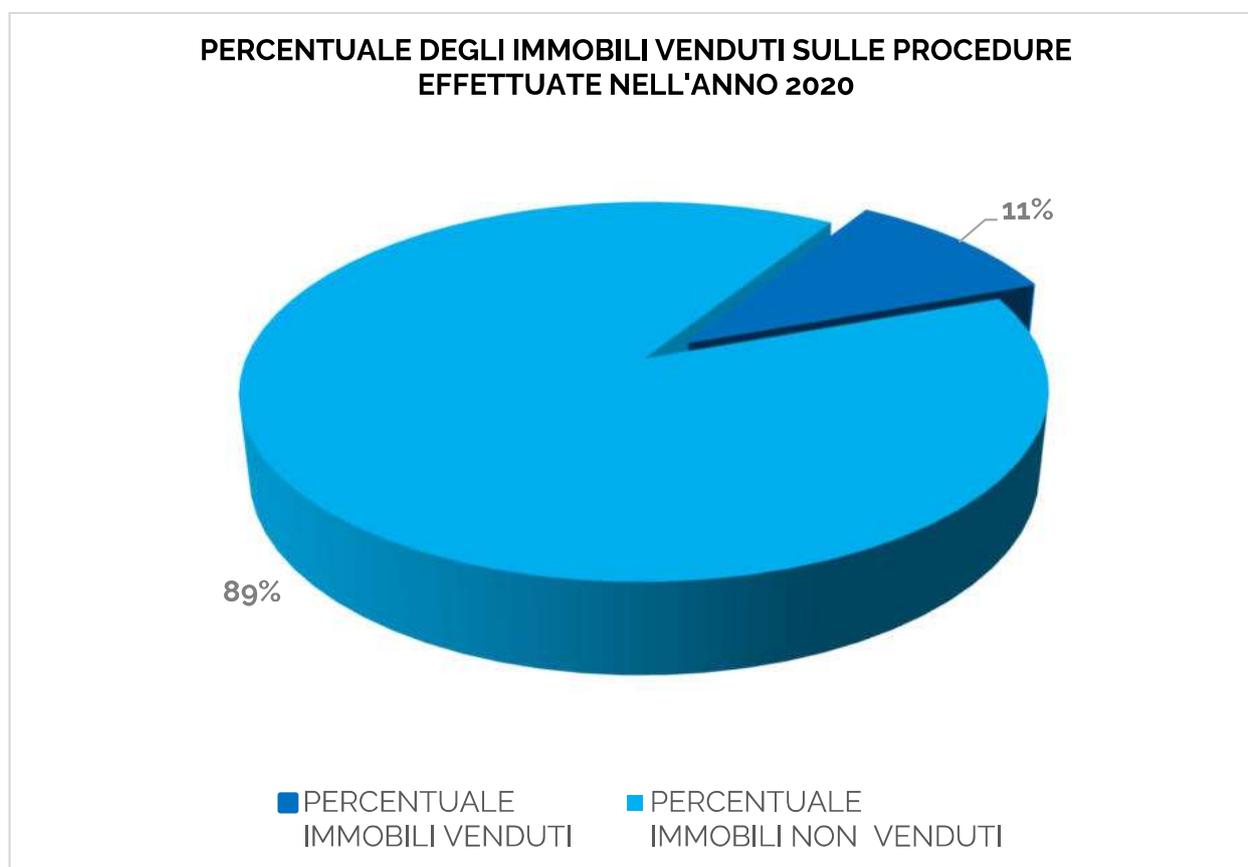
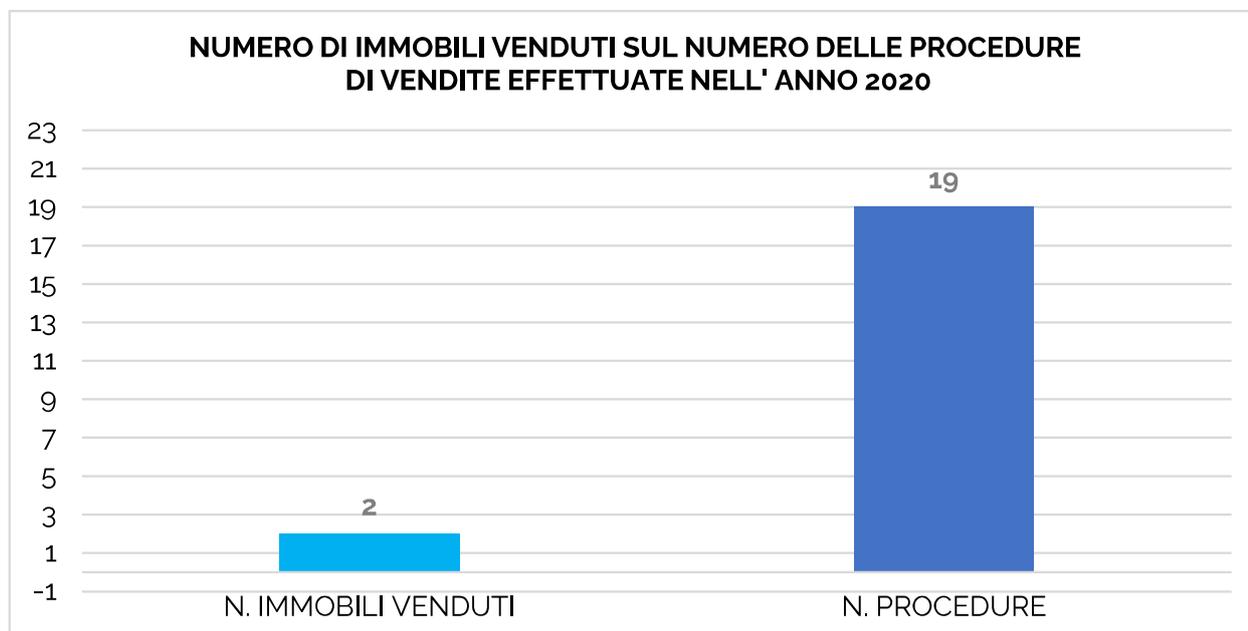
Con riferimento a quanto sopra esposto e in base ai dati evidenziati nella tabella sotto riportata si evince che i risultati raggiunti in reazione alle **vendite perfezionate** hanno confermato la validità delle scelte organizzative e tecniche adottate; infatti l'attività sinora posta in essere ha consentito 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**.

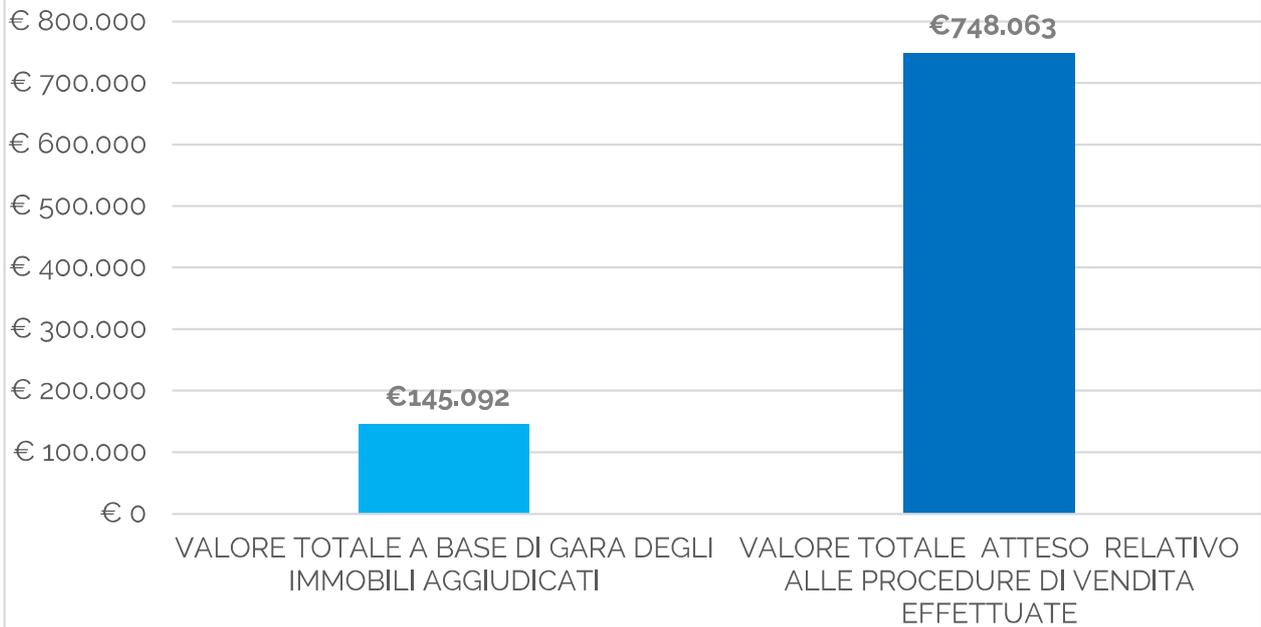


Nel **2020**, ultimo anno di cui sono disponibili informazioni complete, i grafici seguenti **confermano tale difficoltà**, mostrando:

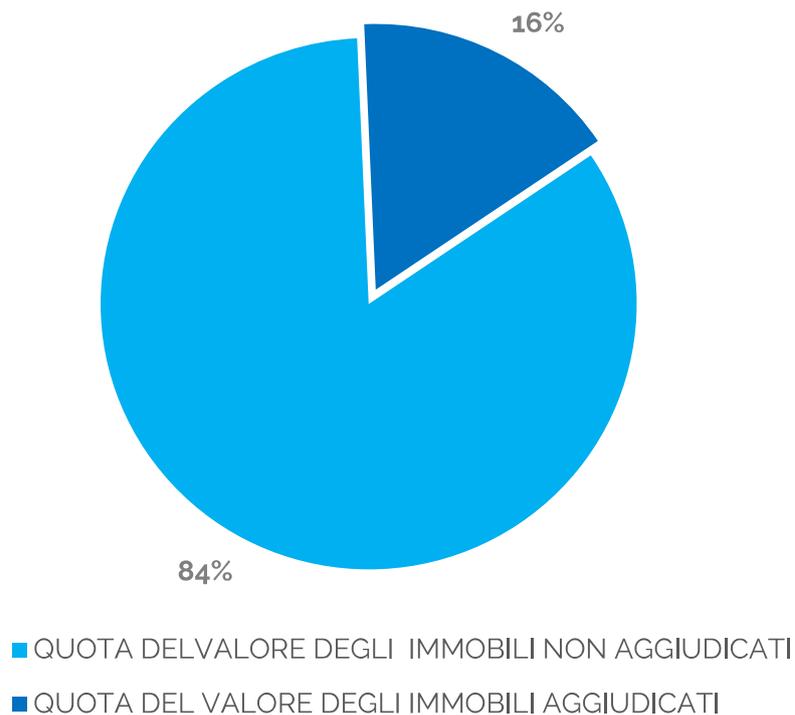
- il numero di immobili aggiudicati rispetto al numero di procedure di vendite effettuate;
- il valore a base di gara degli immobili aggiudicati rispetto al valore totale a base di gara di realizzo presunto delle procedure di vendita effettuate nell'anno.



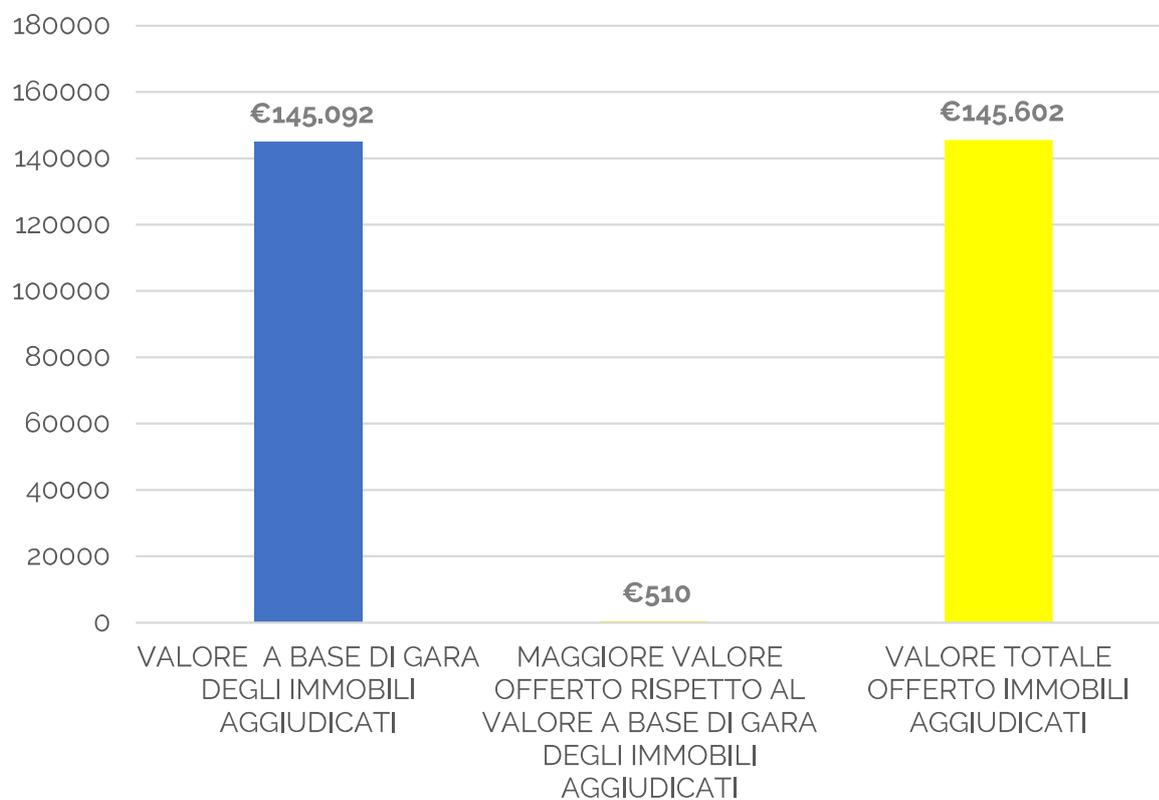
**VALORE A BASE DI GARA DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI RISPETTO AL VALORE TOTALE DI REALIZZO PRESUNTO DELLE PROCEDURE DI VENDITA EFFETTUATE NEL 2020
(valore totale a base di gara)**



QUOTA DEL VALORE A BASE DI GARA DEGLI IMMOBILI AGGIUDICATI E QUOTA DEL VALORE A BASE DI GARA DEGLI IMMOBILI NON AGGIUDICATI



**VALORE TOTALE A BASE DI GARA IMMOBILI VENDUTI RISPETTO AL
VALORE TOTALE OFFERTO IN BASE DI GARA PER GLI IMMOBILI
AGGIUDICATI**



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 10/2000⁸**, la loro ubicazione e le finalità di intervento:

OGGETTO UBICAZIONE	E	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 Borretto	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, Castelnuove' Monti		Comune di Castelnuove' 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

⁸ 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 Foiano" - 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. 10/2000⁹**.

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

⁹ 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, perseguono 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 I 1/A - Parma	31	167	1	Locazione	si
Rifugio "Lagoni"		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 Strofinaio" - 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.

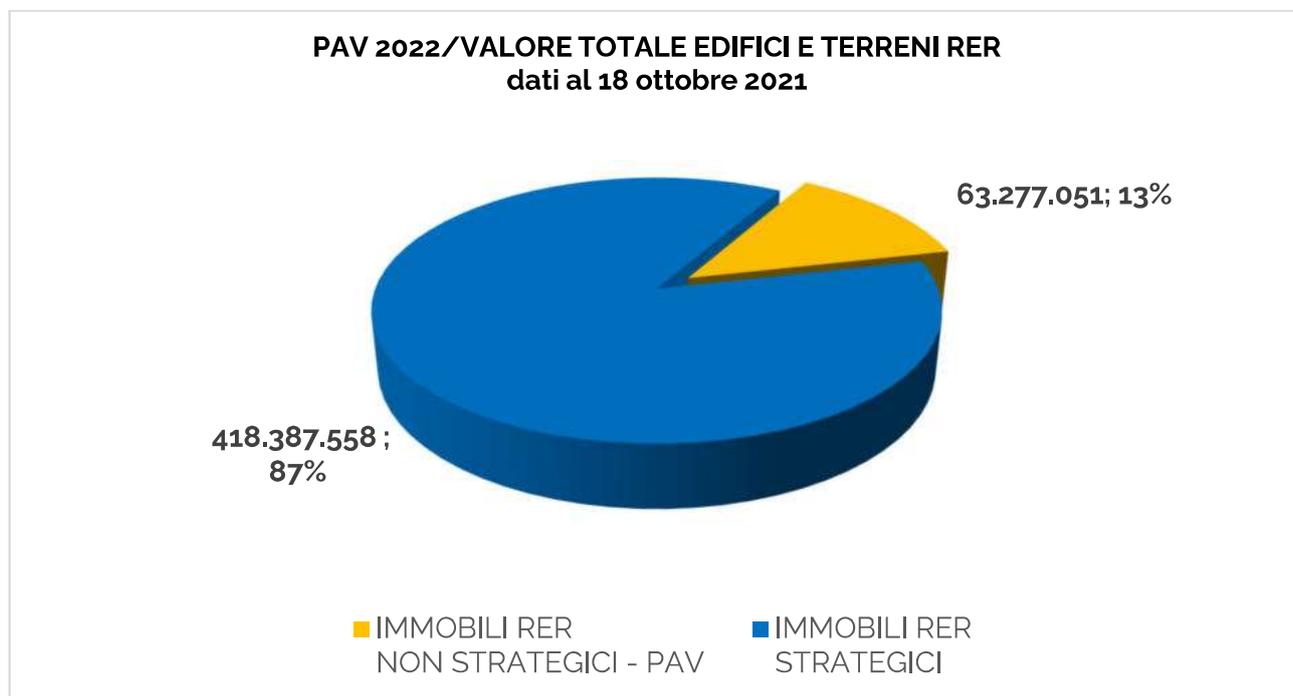
Gli step individuati sono i seguenti:

- 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**¹⁰, 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.

¹⁰ 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.

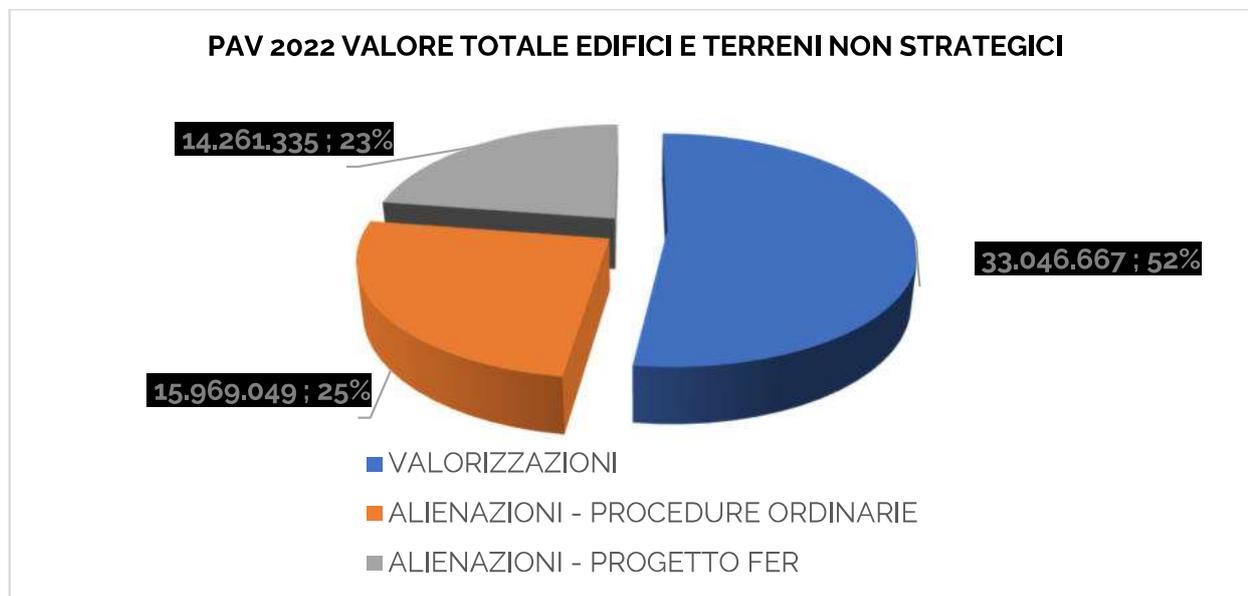
Il PAV 2022 si pone, pertanto, la sfida di essere uno **strumento strategico, articolato e flessibile**, in grado di adattarsi alle mutevoli esigenze di un ente che pone sempre grande attenzione allo sviluppo sostenibile del sistema territorio, su cui produce indubbiamente effetti anche la corretta e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

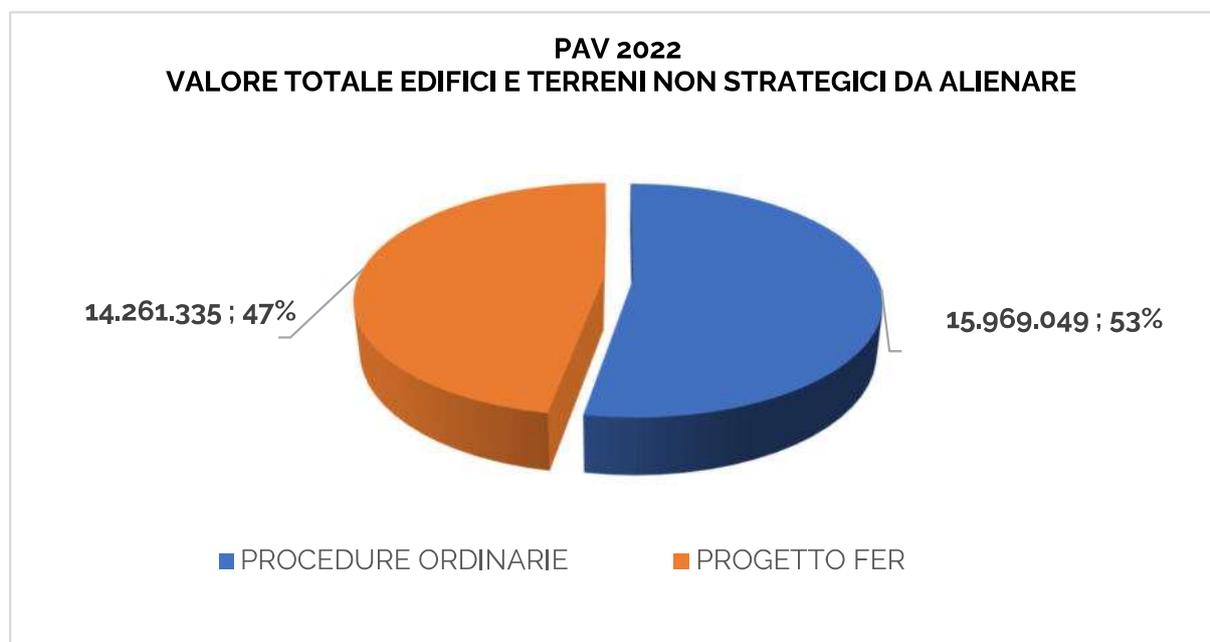


Successivamente si può analizzare la suddivisione del patrimonio PAV nelle tre macro-categorie. Anche in questo caso il patrimonio è rappresentato in base al valore inventariale dei beni che lo compongono.



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.

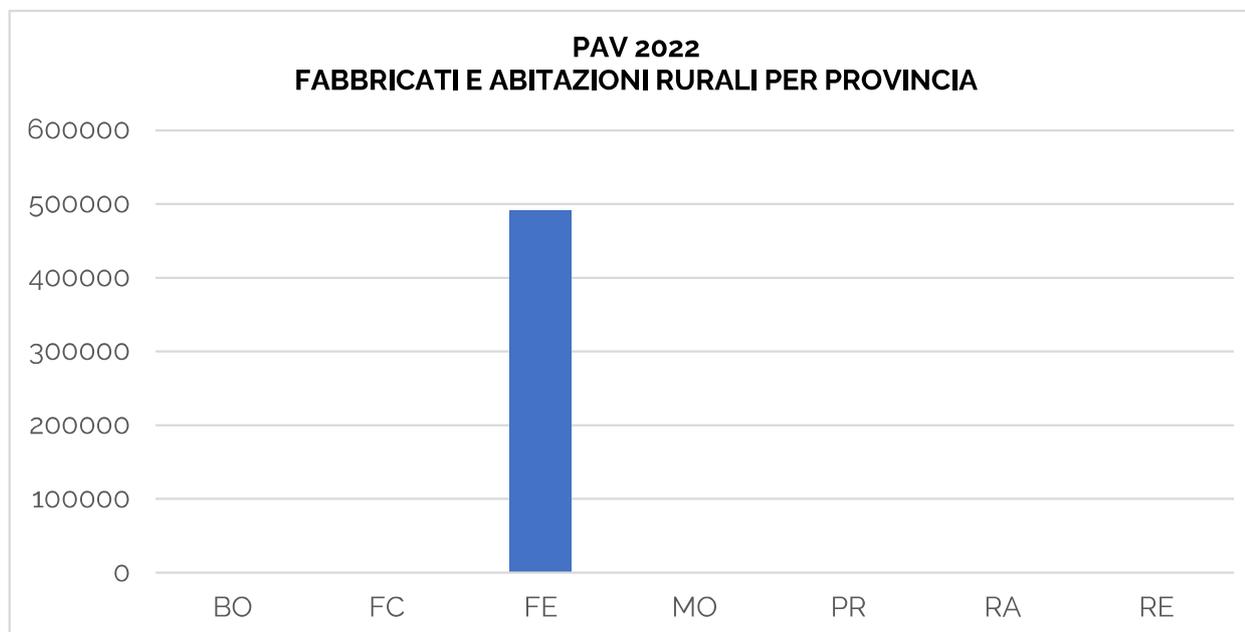
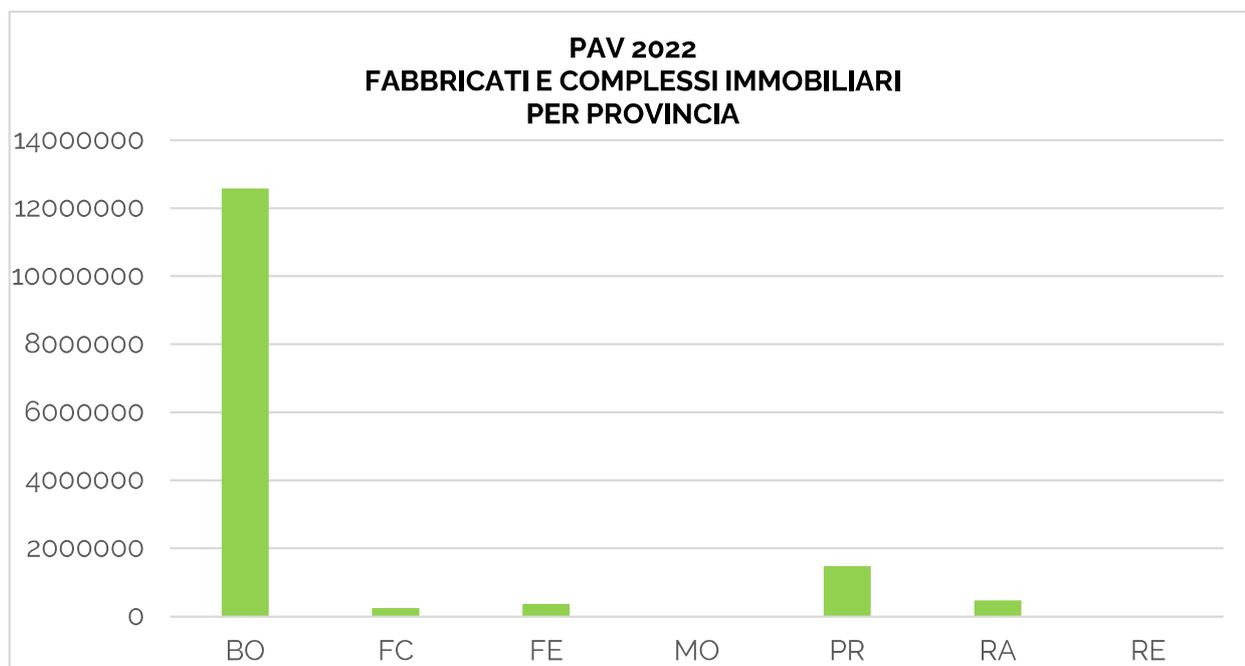
Mentre i beni da alienare con procedure ordinarie o tramite progetto FER si equivalgono:



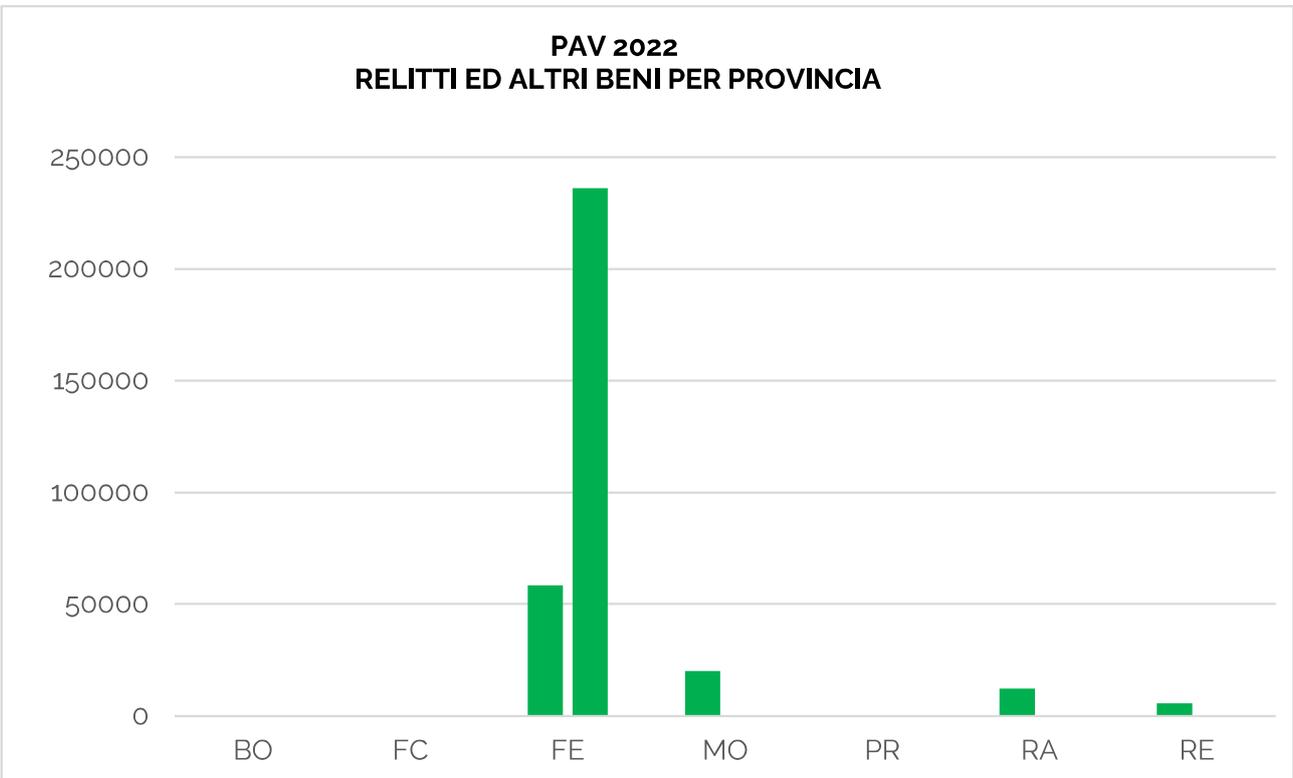
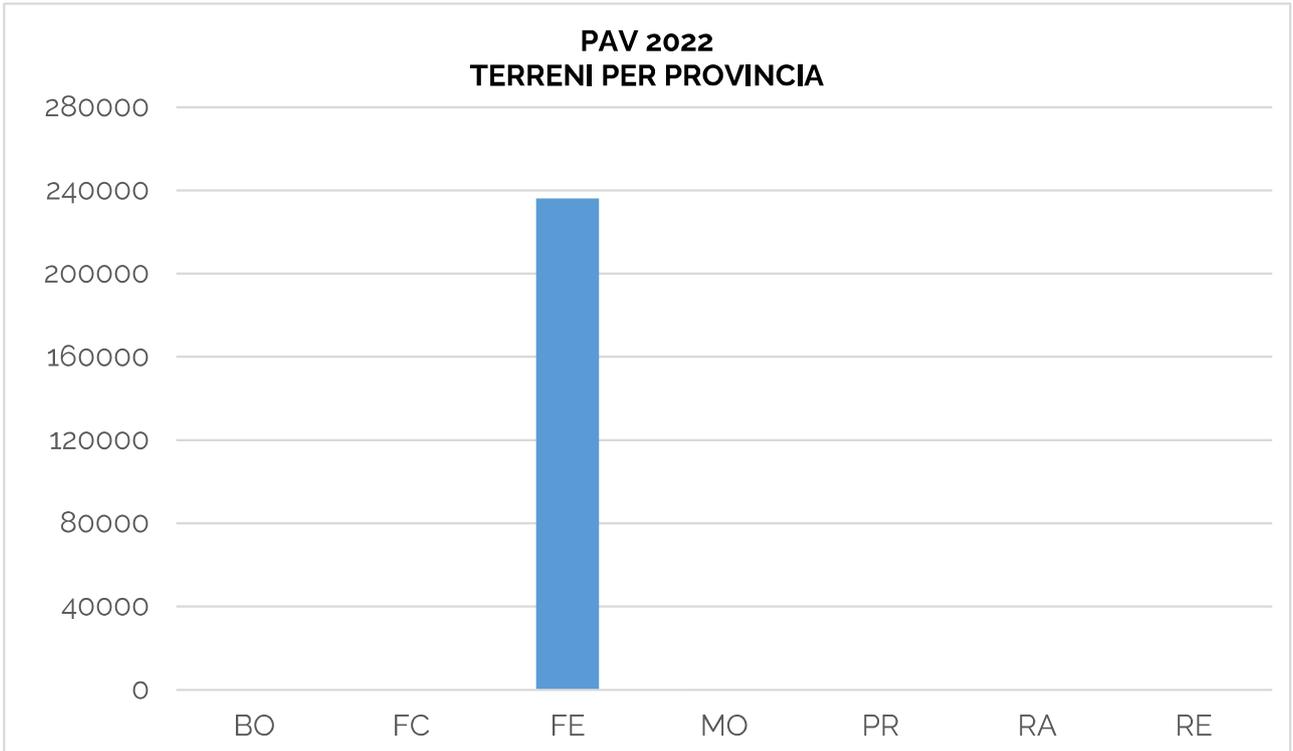
All'interno di ogni macro-categoria è poi interessante analizzare la distribuzione geografica del patrimonio PAV.

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

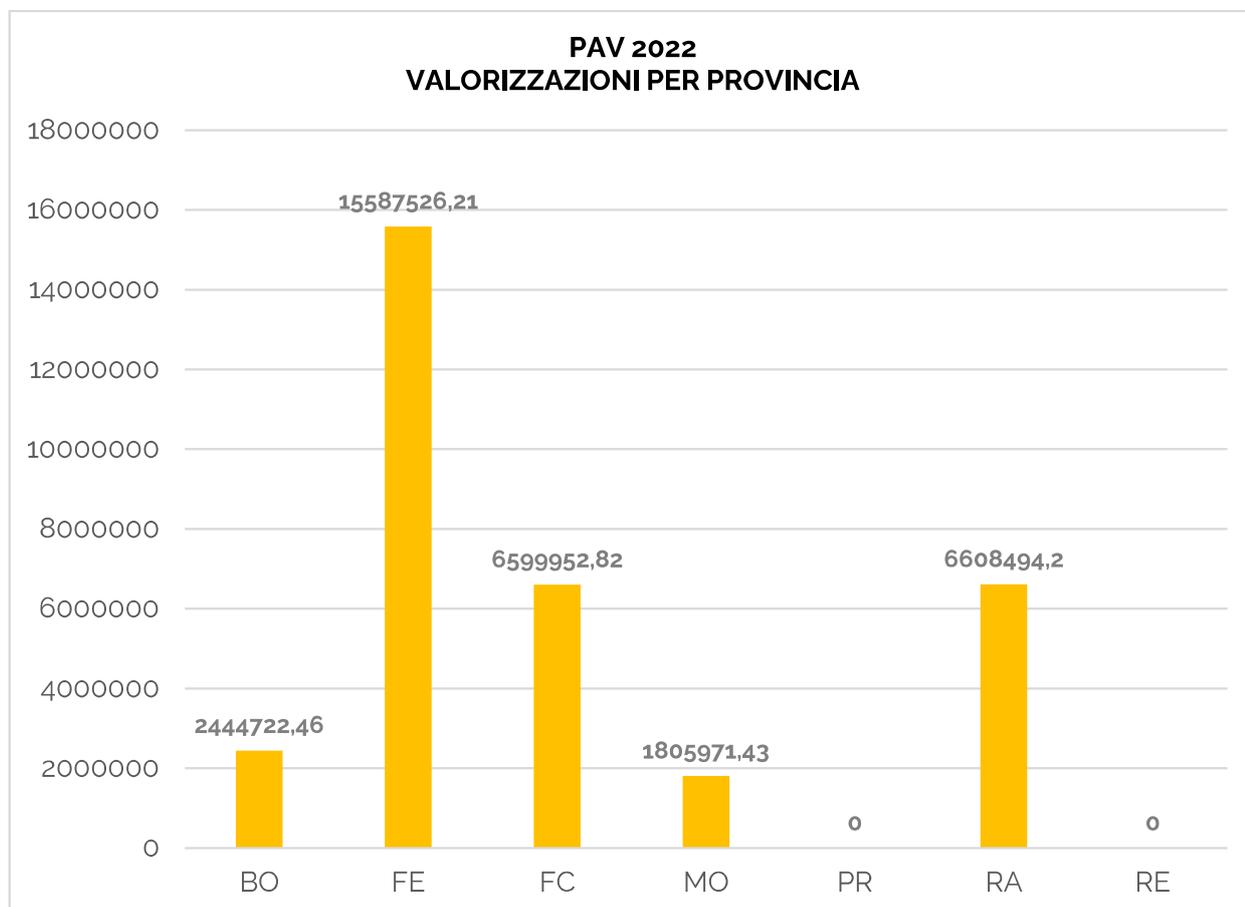
trovi nella provincia di Ferrara. Questo perché una parte rilevante del patrimonio rurale non strategico è entrato in possesso della Regione a seguito della soppressione dell'**E.R.S.A**¹¹ avvenuta nel 1993. Per quanto riguarda i fabbricati e i complessi urbani invece il dato è sicuramente fortemente 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.



¹¹ 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.

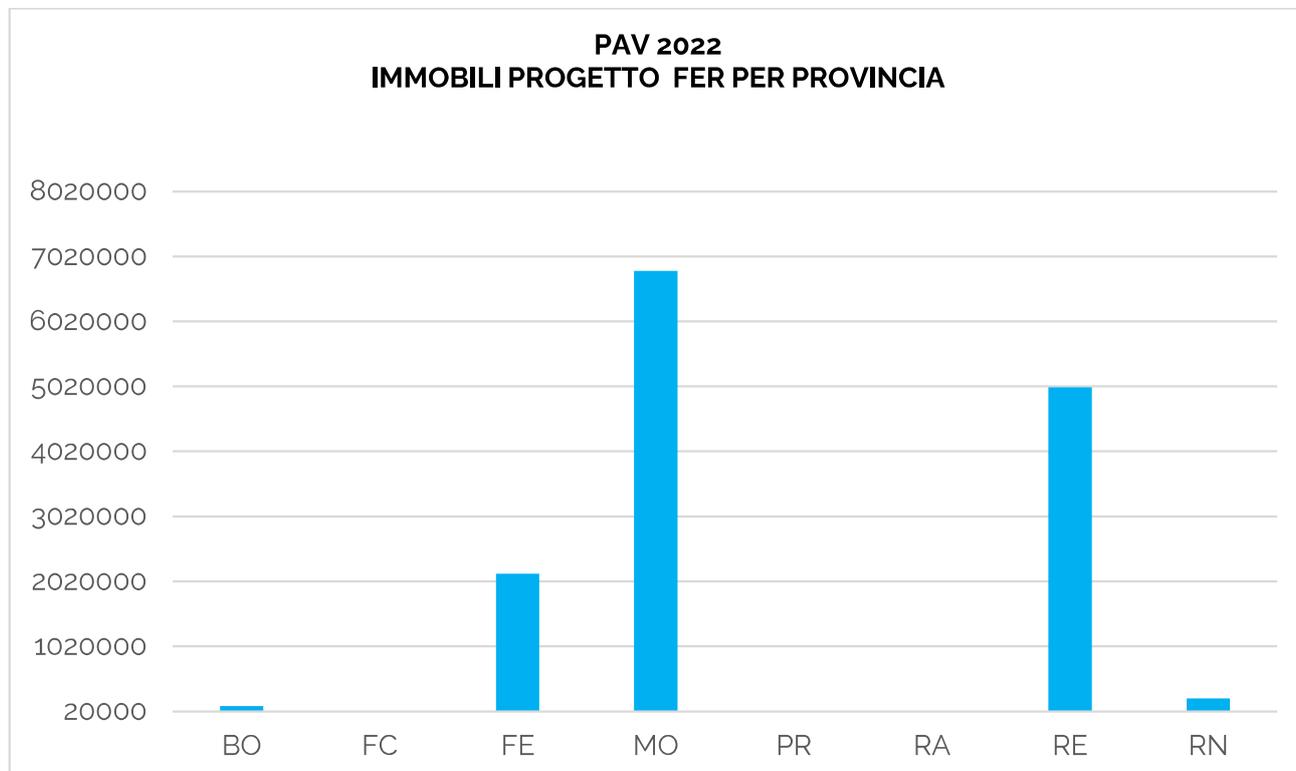


Per quanto riguarda le iniziative di **Valorizzazione** del Patrimonio RER si riporta nel grafico a seguire l'incidenza del Valore patrimoniale, suddiviso per le singole province. Anche in questo caso quasi la metà dei beni si trova nella provincia di Ferrara.



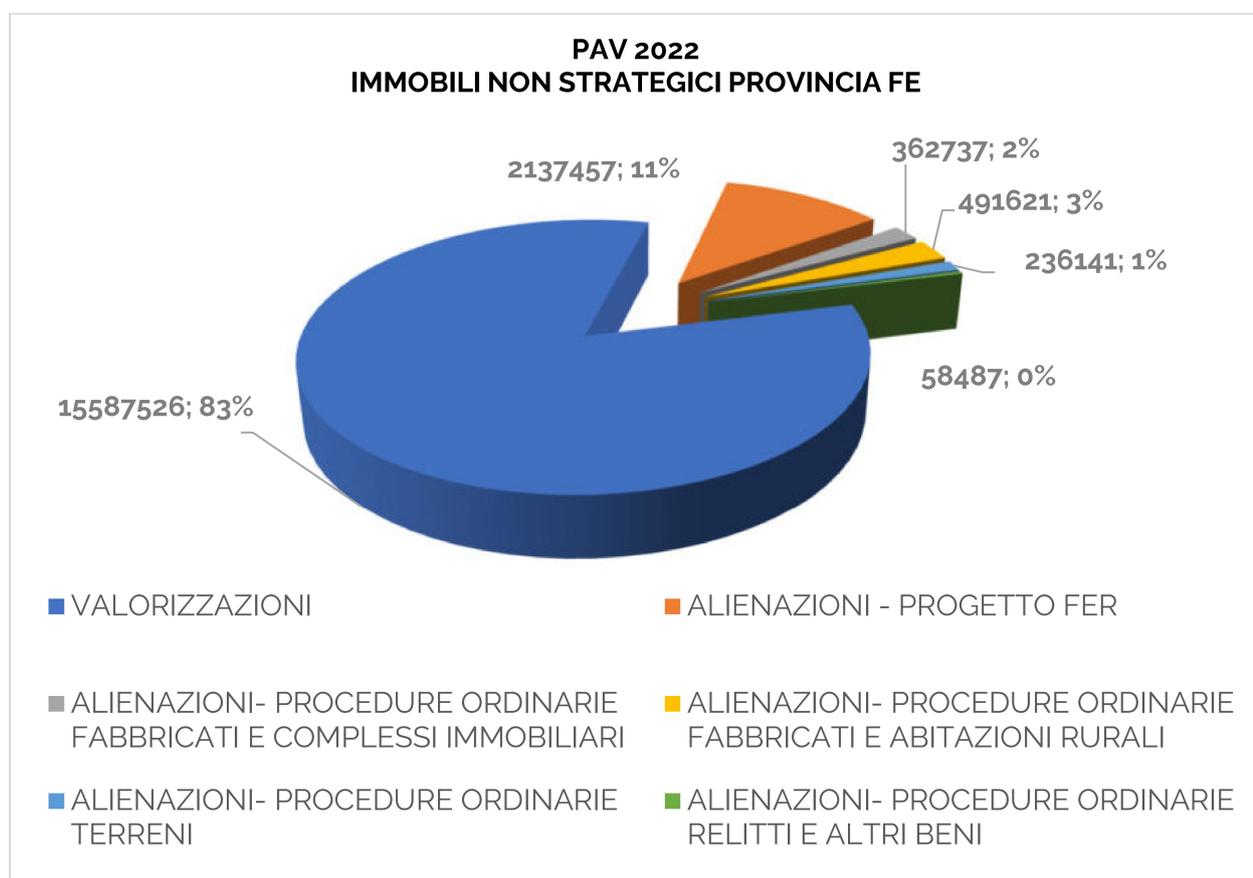
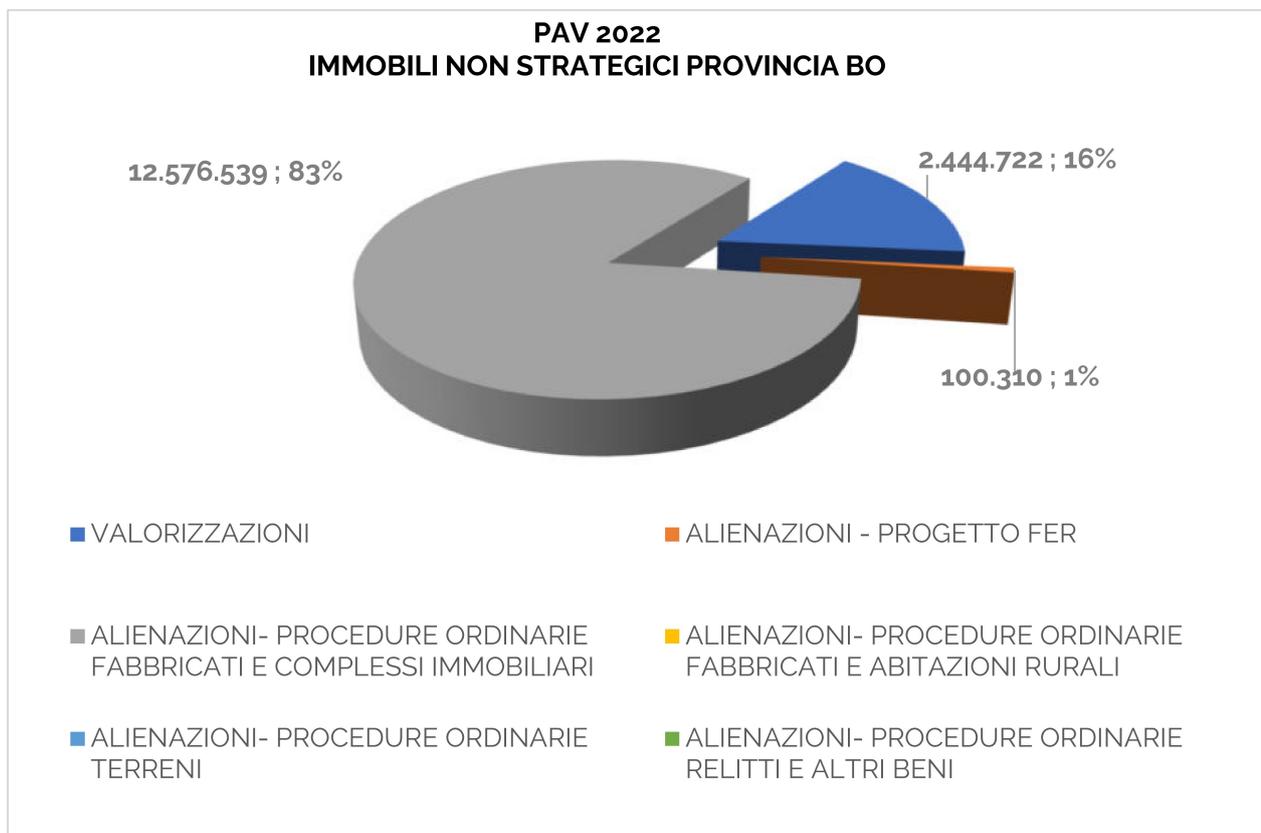
A tal proposito si segnala che, per il PAV 2022, è stato inserito anche tutto il Comparto dell'ex COO / Fiera di Ferrara in quanto il vigente Piano di Razionalizzazione dell'uso degli spazi non lo individua tra gli edifici strategici utilizzati dai Servizi della RER nel comune di Ferrara, ma sarà oggetto 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 Cerpac 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.

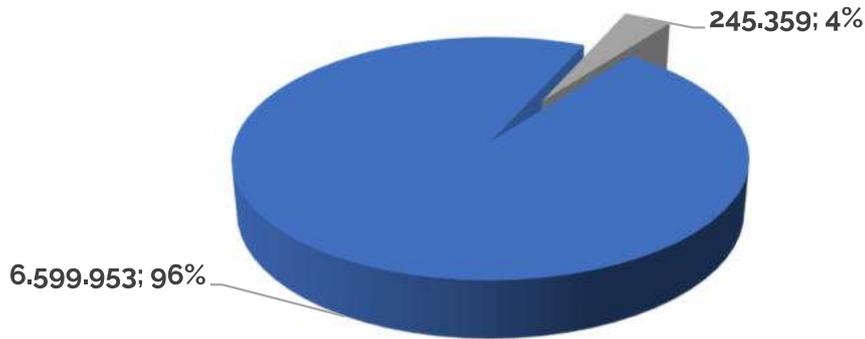


Si segnala, infatti, che come meglio descritto nella "Parte I, capito 3 paragrafo A2-Progetto F.E.R.", che il Comune di Modena ha intrapreso un processo di valorizzazione della Stazione Piccola di Modena che, oltre al recupero dell'edificio storico principale prevede la trasformazione urbanistica delle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

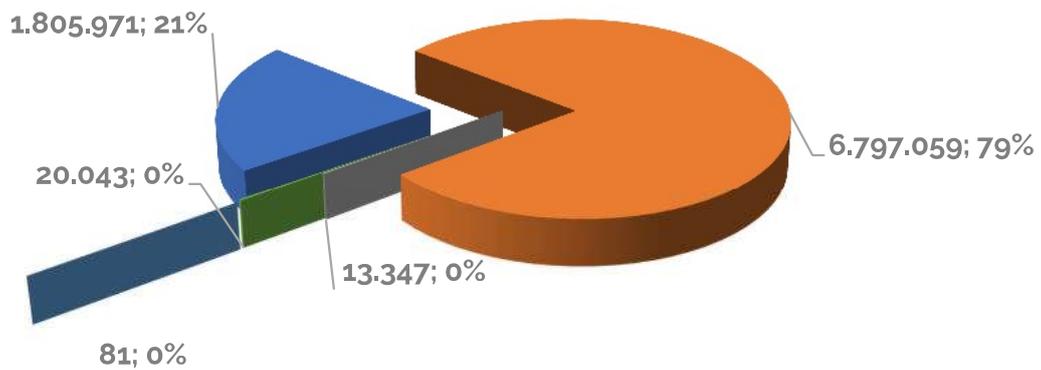


**PAV 2022
IMMOBILI NON STRATEGICI PROVINCIA FC**



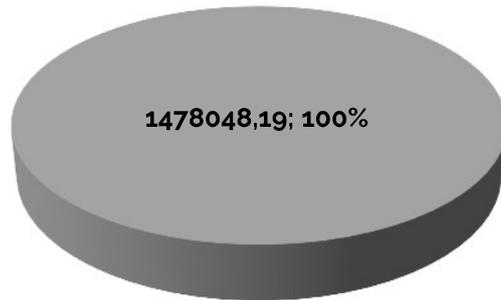
- VALORIZZAZIONI
- ALIENAZIONI - PROGETTO FER
- ALIENAZIONI - PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI
- ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI
- ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE TERRENI
- ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE RELITTI E ALTRI BENI

**PAV 2022
IMMOBILI NON STRATEGICI PROVINCIA MO**



- VALORIZZAZIONI
- ALIENAZIONI - PROGETTO FER
- ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI
- ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI
- ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE TERRENI
- ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE RELITTI E ALTRI BENI

**PAV 2022
IMMOBILI NON STRATEGICI PROVINCIA PR**



■ VALORIZZAZIONI

■ ALIENAZIONI - PROGETTO FER

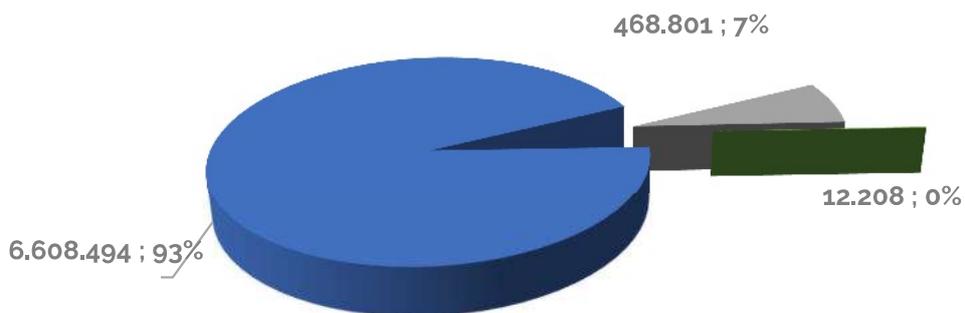
■ ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE
FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI

■ ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE
FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI

■ ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE
TERRENI

■ ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE
RELITTI E ALTRI BENI

**PAV 2022
IMMOBILI NON STRATEGICI PROVINCIA RA**



■ VALORIZZAZIONI

■ ALIENAZIONI - PROGETTO FER

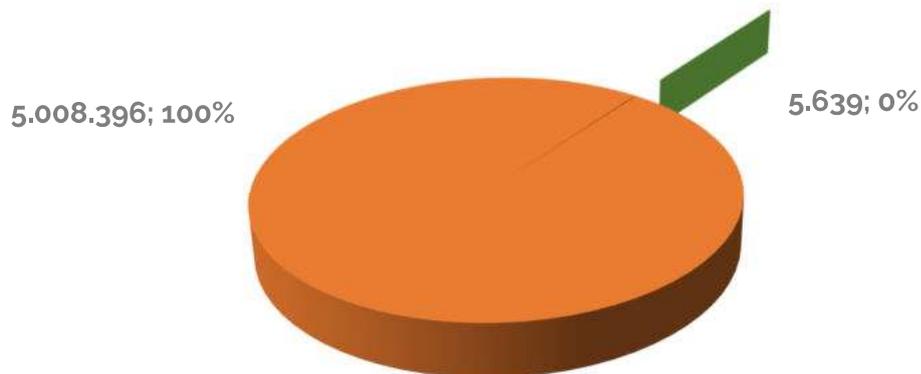
■ ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE
FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI

■ ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE
FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI

■ ALIENAZIONI- PROCEDURE ORDINARIE
TERRENI

■ ALIENAZIONI - RELITTI E ALTRI BENI

**PAV 2022
IMMOBILI NON STRATEGICI PROVINCIA RE**



- VALORIZZAZIONI
- ALIENAZIONI - PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI
- ALIENAZIONI - PROCEDURE ORDINARIE TERRENI
- ALIENAZIONI - PROGETTO FER
- ALIENAZIONI - PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI
- ALIENAZIONI - RELITTI E ALTRI BENI TERRENI

**PAV 2022
IMMOBILI NON STRATEGICI PROVINCIA RN**



- VALORIZZAZIONI
- ALIENAZIONI - PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI
- ALIENAZIONI - PROCEDURE ORDINARIE TERRENI
- ALIENAZIONI - PROGETTO FER
- ALIENAZIONI - PROCEDURE ORDINARIE FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI
- ALIENAZIONI - RELITTI E ALTRI BENI TERRENI

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:

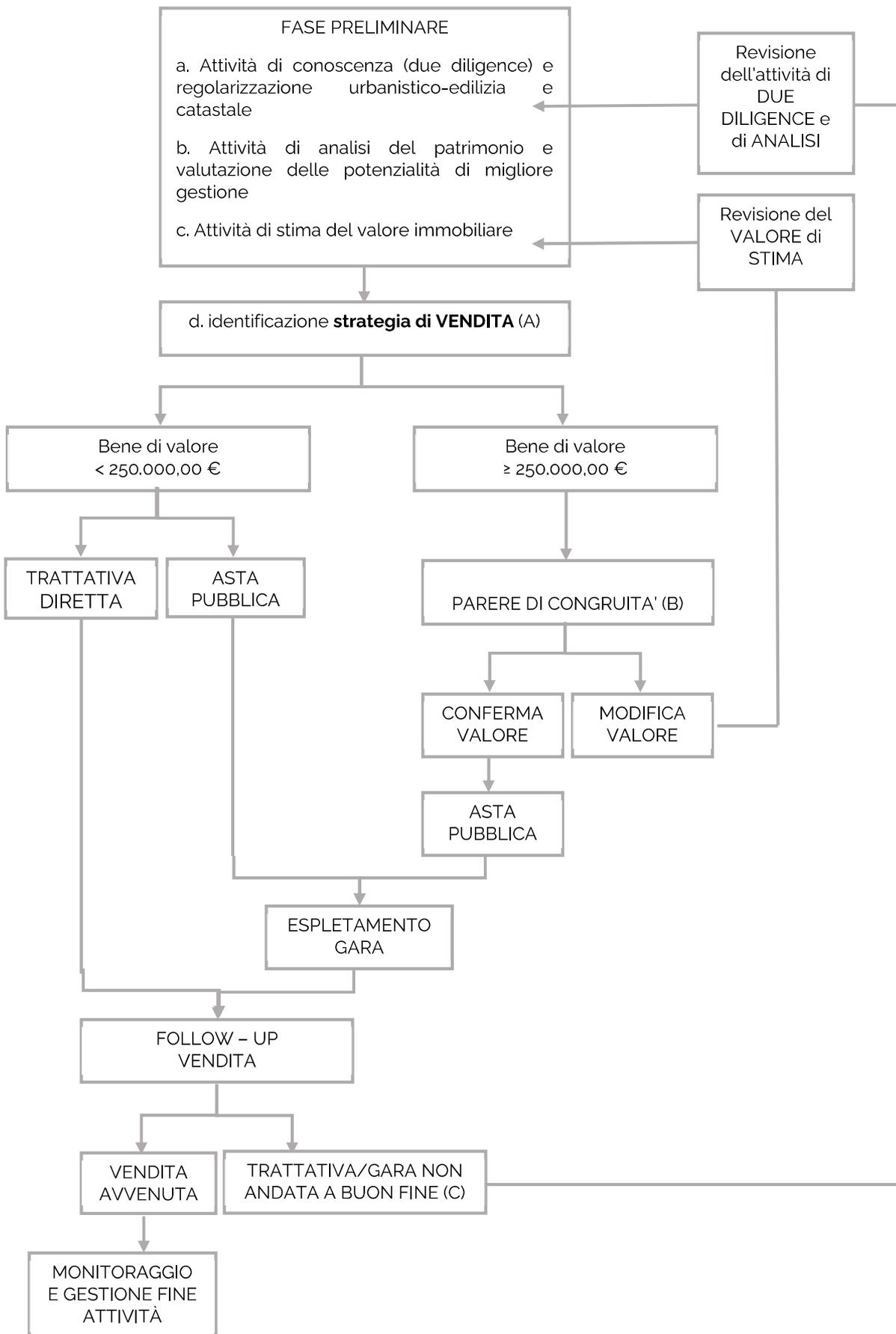
- eliminare gli oneri di una gestione oggettivamente "diseconomica";
- evitare situazioni di condomini misti;
- liberare risorse aggiuntive.

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.

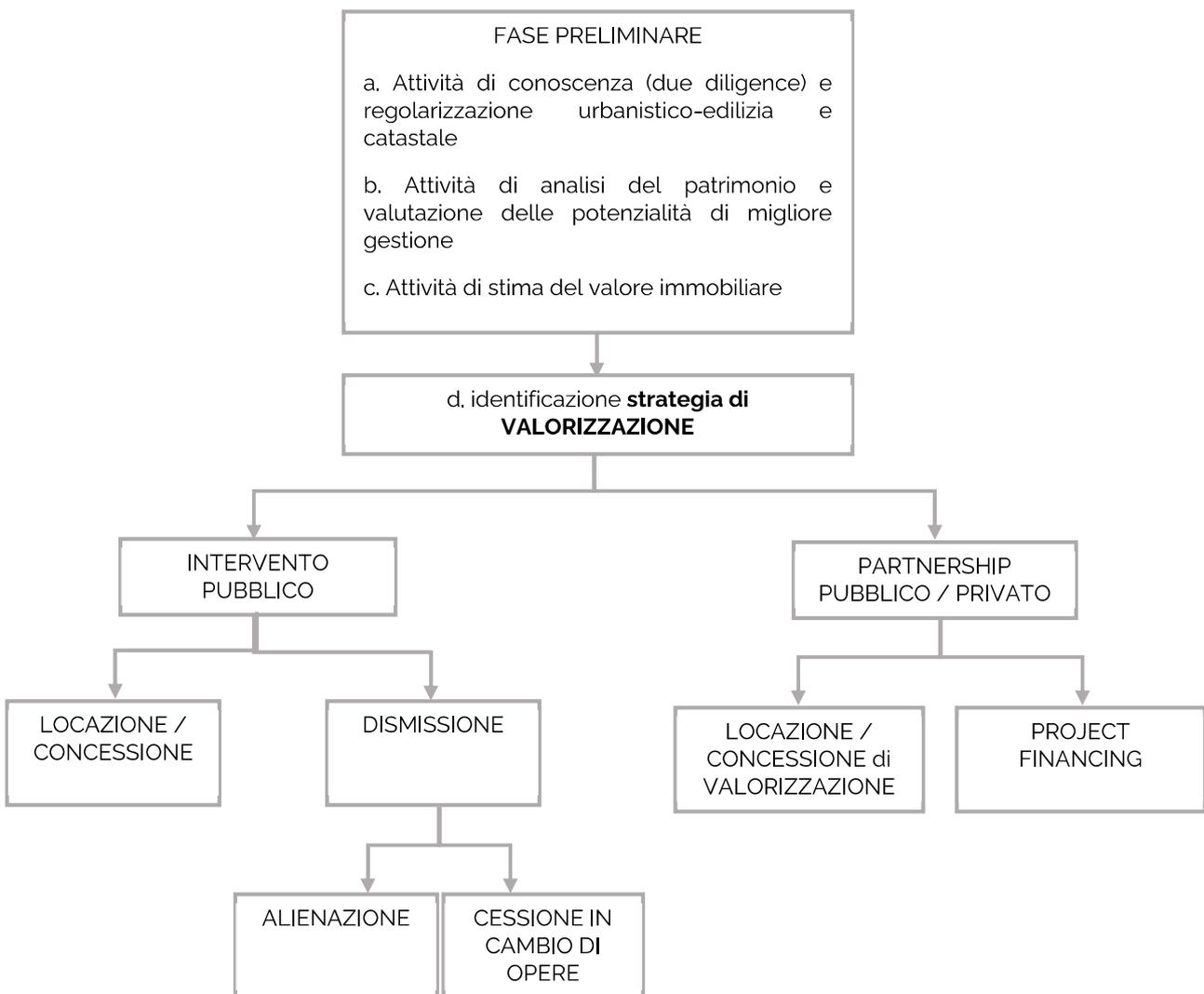
B - GLI STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE

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.

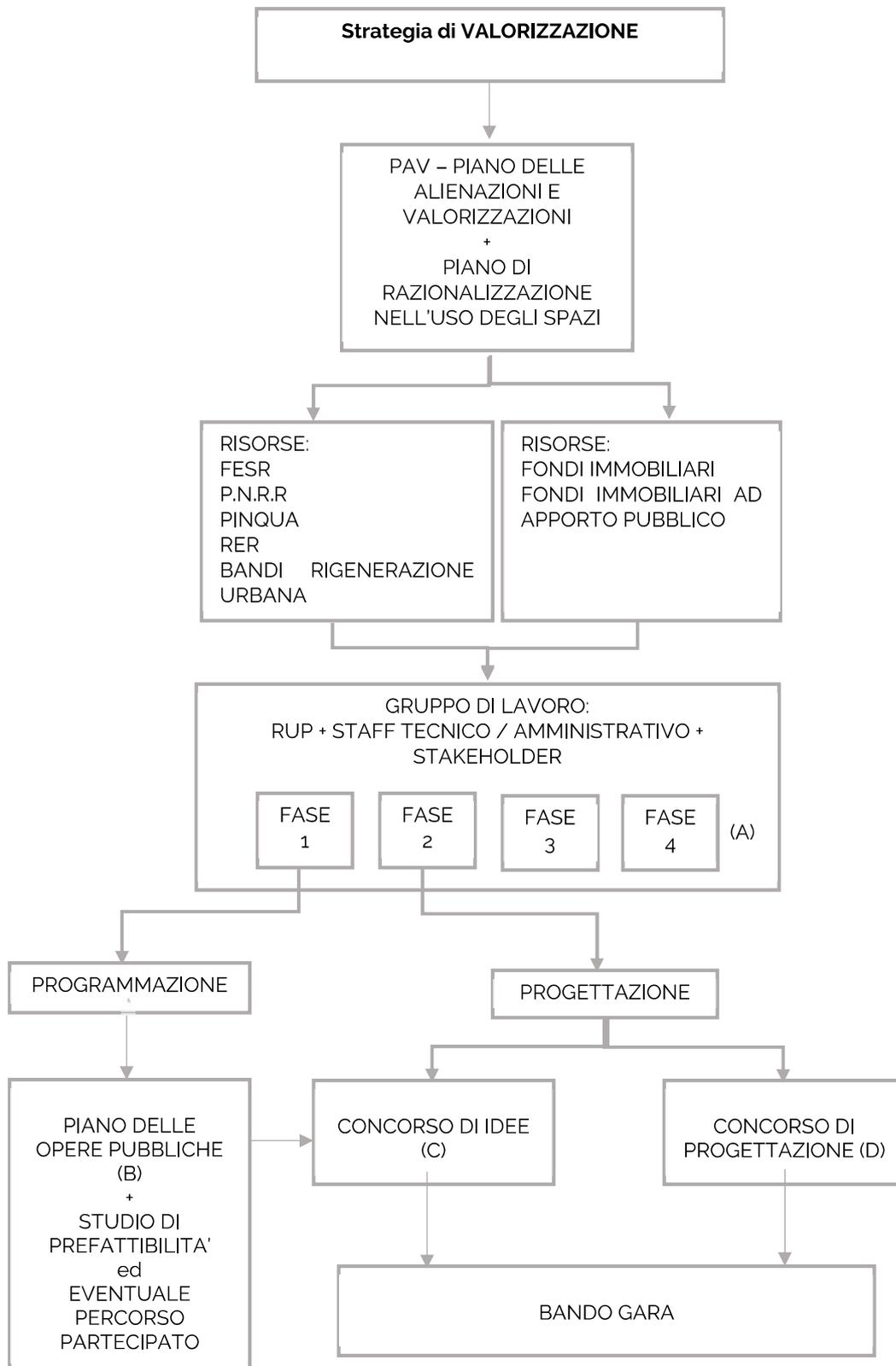
Nell'ipotesi di **INTERVENTO PUBBLICO** si sono quindi individuate due strade di valorizzazione:

- 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 classificazione 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 stanziare 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

Descrizione	Interessi	Tipo di coinvolgimento
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**

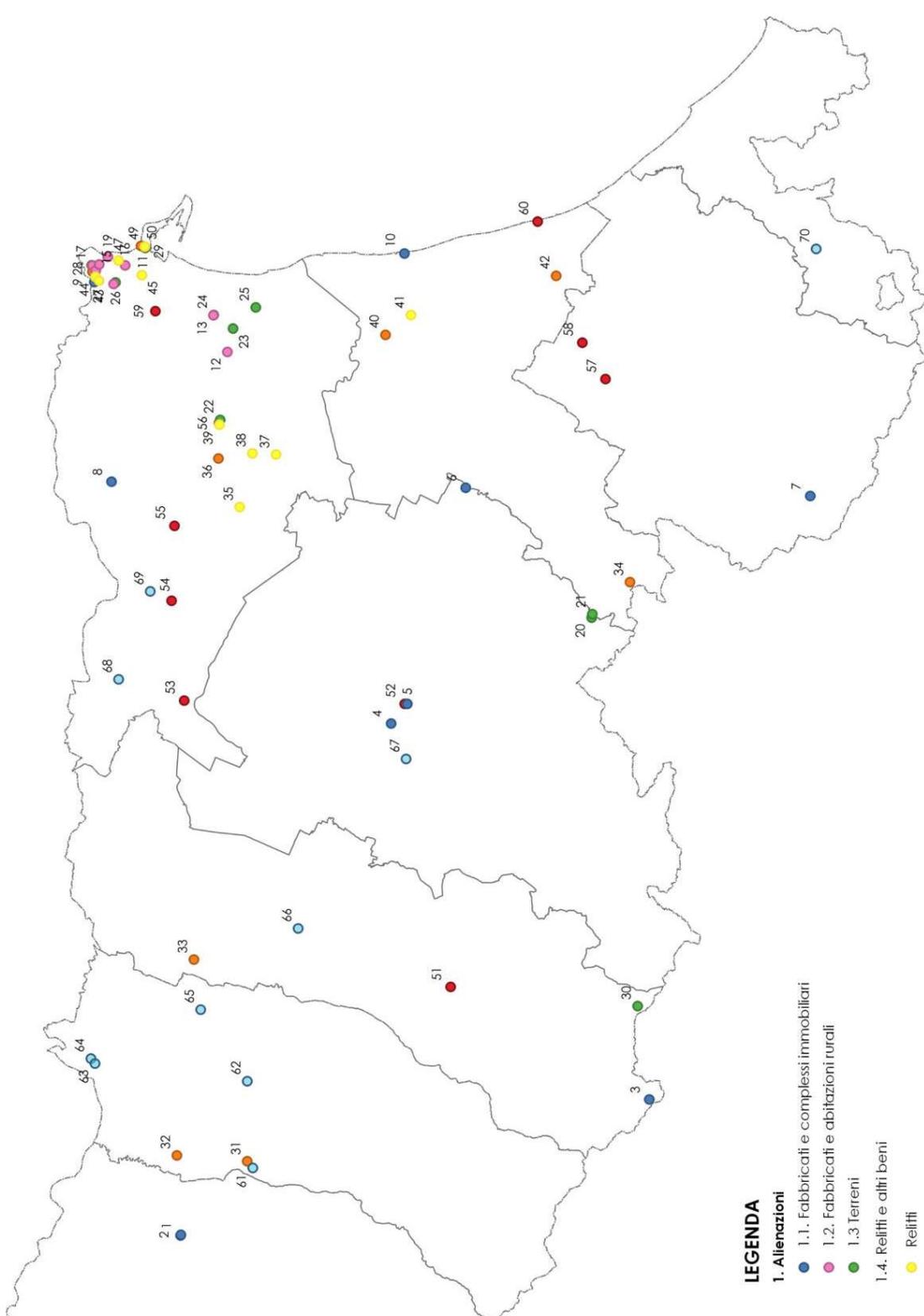
Allegati

Le schede degli immobili

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

PAVER

ID UE	Nome	Prov.	Comune
1	17	PR	Parma
2	18	PR	Parma
3	680	MO	Pievepelago
4	772	BO	Pievepelago
5	39	BO	Bologna
6	57	BO	Bologna
7	189	FC	San Marino
8	3	FE	Capparo
9	247	FE	Mesola
10	118	RA	Ravenna
11	252	FE	Goro
12	784	FE	Ostellato
13	84	FE	Lagginiano
14	90	FE	Mesola
15	87	FE	Mesola
16	91	FE	Mesola
17	86	FE	Mesola
18	88	FE	Mesola
19	89	FE	Mesola
20	700	RA	Casola Valensio
21	700	RA	Casola Valensio
22	689	FE	Ostellato
23	71	FE	Comacchio
24	1	FE	Lagginiano
25	691	FE	Comacchio
26	692	FE	Mesola
27	692	FE	Mesola
28	692	FE	Mesola
29	697	FE	Maritima
30	678	MO	Fanano
31	717	RE	Montecchio Emilia
32	717	RE	Gattatico
33	26	MO	Carpi
34	700	RA	Casola Valensio
35	689	FE	Portomaggiore
36	93	FE	Ostellato
37	1	FE	Portomaggiore
38	689	FE	Portomaggiore
39	693	FE	Ostellato
40	1	RA	Ravenna
41	1	RA	Ravenna
42	1	RA	Ravenna
43	692	FE	Mesola
44	692	FE	Mesola
45	692	FE	Mesola
46	1	FE	Mesola
47	692	FE	Mesola
48	697	FE	Goro
49	697	FE	Goro
50	253	FE	Goro
51	32	MO	Serramazzoni
52	38	BO	Bologna
53	94	FE	Sant'Agostino Terre del Reno
54	244	FE	Ferrara
55	74	FE	Ferrara
56	92	FE	Ostellato
57	138	FC	Fiorano
58	137	FC	Fiorano
59	65	FE	Codigoro
60	108	RA	Cervia
61	80	RE	Montecchio Emilia
62	755	RE	Reggio Emilia
63	AREE EX SCALO MERCI	RE	Guastalla
64	757	FE	Guastalla
65	77	FE	Correggio
66	81	MO	Modena
67	83	BO	Casalecchio di Reno
68	758	FE	Bondeno
69	758	FE	Ferrara
70	778	RN	Novafeltria



LEGENDA

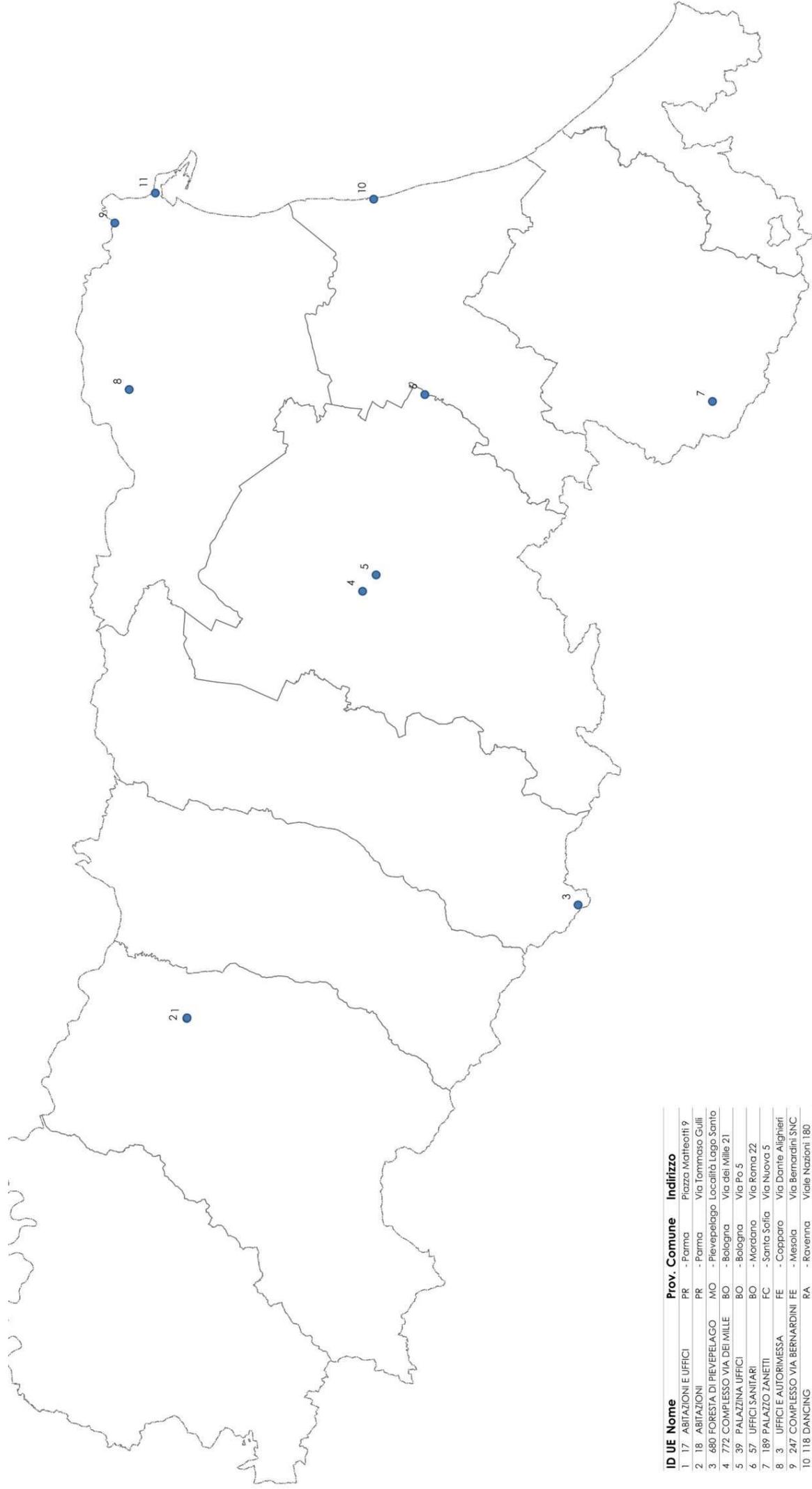
1. Alienazioni

- 1.1.1. 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

QUADRO D'UNIONE



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
1	17	PR	- Parma	Piazza Matteotti 9
2	18	PR	- Parma	Via Tommaso Gulli
3	680	MO	- Pievpelago	Località Lago Santo
4	772	BO	- Bologna	Via dei Mille 21
5	39	BO	- Bologna	Via Po 5
6	57	BO	- Meldara	Via Roma 22
7	189	FC	- Santa Sofia	Via Nuova 5
8	3	FE	- Copparo	Via Dante Alighieri
9	247	FE	- Mesola	Via Bernardino SNC
10	118	RA	- Ravenna	Viale Nazioni 180
11	252	FE	- Goro	Via Alberghini 5

1. ALIENAZIONI

1.1. FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI

ID	U.E.	T	ED	Designazione Subalica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg	Part.	Sub	Qual.	CL	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cont. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE	
1	17			CONDOMINIO IN PARMA PIAZZA MATTEOTTI, 9 - UNITA' RESIDENZIALI E UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150									1	LIBERO	
1	17	12		ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	13 A/2	2			364,88 €	61.259,20 €	DI	ABITAZIONE	1	LIBERO	
1	17	19		UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	16 A/10	7			6.414,39 €	345.574,04 €	DI	UFFICI	1	LOCATO/PARTE	
1	17	20		UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 5	1	31	150	1 A/10	5			3.358,26 €	282.093,60 €	DI	UFFICI	1	LIBERO	
1	17	21		AUTORIMESSA	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	616	C/6	4			7.808,00 €	7.808,00 €	DI	AUTORIMESSA	1	LIBERO	
1	17	8		ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	29 A/2	4			1.077,33 €	180.992,00 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
1	17	9		ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	30 A/2	3			728,46 €	122.380,60 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
1	17	10		ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	31 A/2	2			364,88 €	61.259,20 €	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	167									2		
2	18	1		ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167	12 A/3	2			179,73 €	30.195,20 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
2	18	2		ESERCIZIO COMMERCIALE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167	14 A/3	4			557,77 €	93.703,60 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
2	18	4		ESERCIZIO COMMERCIALE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167	1 C/1	3			3.445,90 €	198.994,95 €	DI	ESERCIZIO COMMERCIALE	2	CAUSA PENDENTE	
2	18	5		ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167	5 A/3	4			557,77 €	93.703,60 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE	
3	680	2		FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO	73	45	C/2	4				95,95 €	6.040,00 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE	
3	680	3		FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO	73	46	C/2	4				38,94 €	6.542,40 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE	
3	680	186		FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO	73	47	E/9					18,00 €	642,40 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE	
4	772	4		COMPLESSO IMMOBILIARE IN BOLOGNA VIA DEI MILLE, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142							121,98 €		IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE
4	772	1		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	33 B/4	6				6.319,36 €	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				23.433,90 €	3.444.764,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO	
4	772	4		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	36 BCNC					- €	- €	IN		1	LIBERO	
4	772	5		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	37 BCNC					- €	- €	IN		1	LIBERO	
4	772	6		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	38 BCNC					- €	- €	IN		1	LIBERO	
4	772	7		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	39 A/4	4				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				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				12.838,28 €	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				3.579,95 €	300.640,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO	
4	772	12		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	44 F/4					- €	18.220,60 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO	
4	772	13		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	45 B/4	6				12.833,53 €	1.886.529,40 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO	
4	772	14		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	P.ZZA DEI MARTIRI 1943 - 1945, 11	159	142	1 C/1	7				769,31 €	44.427,90 €	IN	NEGOZIO	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 del 23/02/2016	
4	772	15		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	P.ZZA DEI MARTIRI 1943 - 1945, 11	159	142	2 C/1	7				688,33 €	39.751,25 €	IN	NEGOZIO	1	BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 del 23/02/2016	
4	772	16		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	P.ZZA DEI MARTIRI 1943 - 1945, 11	159	142	3 C/1	6				1.392,37 €	80.409,45 €	IN	NEGOZIO	1	LIBERO	
4	772	17		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA ANTONIO GRAMSCI, 1	159	142	11 D/1					283,15 €	19.325,15 €	IN	CABINA	1	CONCESSIONE	
4	772	18		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	29 A/2	1	Vari/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 del 23/02/2016	
4	772	19		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	30 A/2	1	Vari/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 del 23/02/2016	
4	772	20		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA ANTONIO GRAMSCI, 1	159	142	31 A/4	4	Vari/6			565,93 €	111.925,40 €	IN	ABITAZIONE POPOLARE	1	LIBERO	
4	772	21		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	40 C/2	9				388,17 €	51.772,80 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO	
4	772	22		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21	159	142	41 C/2	4				117,03 €	19.660,60 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO	
4	772	23		Complesso Via dei Mille, 21	BO	BOLOGNA	P.ZZA DEI MARTIRI 1943 - 1945, 11	159	142	42 BCNC					- €	- €	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 del 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	LIBERO	

Id	I.U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fp.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventarato	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSIVITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
4	772	26	Compleso	Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	47	F/4			- €	127.683,20 €	IN	IN CORSO DI DEFINIZIONE	1	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO BENI TRASFERITI CON FEDERALISMO DEMANIALE E GESTITI IN BASE ALLA -DETERMINA DIRIGENZIALE N. 2706 del 23/02/2016 LIBERO
4	772	27	Compleso	Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	48	BCNC			- €		IN		1	LIBERO
5	39	VIA PO, 5	PALAZZINA	VIA PO, 5	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55							IN	UFFICIA R.P.A.	2	IN USO ARPAE
5	39	1	UFFICIA R.P.A.	VIA PO, 5	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	3	A/10	1	1713	29.694,98 €	2.494.378,40 €	IN	UFFICIA R.P.A.	2	IN USO ARPAE
5	39	2	A.R.P.A.	VIA PO, 5	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	2	C/6	3	330	1.602,05 €	269.144,00 €	IN	A.R.P.A.	2	IN USO ARPAE
5	39	3	CABINA ELETTRICA - A.R.P.A.	VIA PO, 5	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	4	D/1			92,96 €	6.344,95 €	IN	CABINA ELETTRICA - A.R.P.A.	2	IN USO ARPAE
6	57	1	UFFICI SANITARI	VIA ROMA, 22	BO	MORDANO	VIA ROMA, 22		17	166	1	B/4	U	319	1.195,07 €	175.674,80 €	DI	Edificio ad uso ambulatorio ed archivio - sito in Via Roma,22 - Mordano (BO).	1	LOCAZIONE
7	189		PALAZZO ZANETTI COMPLESSO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	VIA NUOVA, 5	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179									1	LIBERO
7	189	3	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA, 5	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179	14	A/2	1	127	464,81 €	78.088,00 €	DM	ABITAZIONE	1	LIBERO
7	189	7	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA, 5	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179	17	A/2	1	131	464,81 €	78.088,00 €	DM	ABITAZIONE	1	LIBERO
7	189	8	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	18	C/2	1	19	75,56 €	12.694,40 €	DM	Deposito al piano Seminterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO
7	189	9	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	19	C/2	1	29	115,32 €	19.374,40 €	DM	Deposito al piano Seminterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO
7	189	12	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	22	C/2	1	16	63,63 €	10.689,60 €	DM	Deposito al piano Seminterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO
7	189	13	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	23	C/2	1	19	75,56 €	12.694,40 €	DM	Deposito al piano Seminterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO
7	189	14	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	24	C/2	1	36	143,16 €	24.051,20 €	DM	Deposito al piano Seminterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO
7	189	15	PALAZZO ZANETTI	VIA NUOVA	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA		56	179	25	C/2	1	14	55,67 €	9.352,00 €	DM	Deposito al piano Seminterrato di Palazzo Zanetti	1	LIBERO
8	3	1	UFFICI	VIA DANTE ALIGHIERI	FE	COPPARO	VIA DANTE ALIGHIERI		83	412	4	A/10	1	238	2.277,57 €	191.316,00 €	IN	UFFICI	1	LIBERO
8	3	6	AUTORMESSA	VIA DANTE ALIGHIERI	FE	COPPARO	VIA DANTE ALIGHIERI		83	455	6	C/6	3	15	73,60 €	12.364,90 €	DI	AUTORMESSA	1	LIBERO
9	247		COMPLESSO IMMOBILIARE IN AMBITO RURALE COMPOSTO DA 5 EDIFICIO PRINCIPALE, ACCESSORI E TERRENO CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA	VIA BERNARDINI, SNC	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	VARI						IN		1	LIBERO
9	247	5	FABBRICATO	VIA BERNARDINI, SNC	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	2	A/3	3	10,5	813,42 €	136.654,40 €	IN	FABBRICATO	1	LIBERO
9	247	6	AUTORMESSA	VIA BERNARDINI, SNC	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	3	C/6	7	16	56,19 €	9.440,00 €	IN	AUTORMESSA	1	LIBERO
9	247	7	MAGAZZINO	VIA BERNARDINI, SNC	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	4	C/2	U	19	49,06 €	8.241,60 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO
9	247	8	Bene comune	VIA BERNARDINI, SNC	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	1	BCNC			- €		IN	FABBRICATO	1	LIBERO
10	118	1	DANCING	V.le Nazioni,180	RA	RAVENNA	V.le Nazioni,180		4	1909	1	D/3			6.868,88 €	468.800,80 €	IN	DANCING	3	CAUSA PENDENTE DIRITTO DI SUPERFICIE - EX ERS - IN CORSO ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI
11	252	1	Ex - E.R.S.A. - Area edificata	VIA ALBERGHINI, 5	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 1: 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

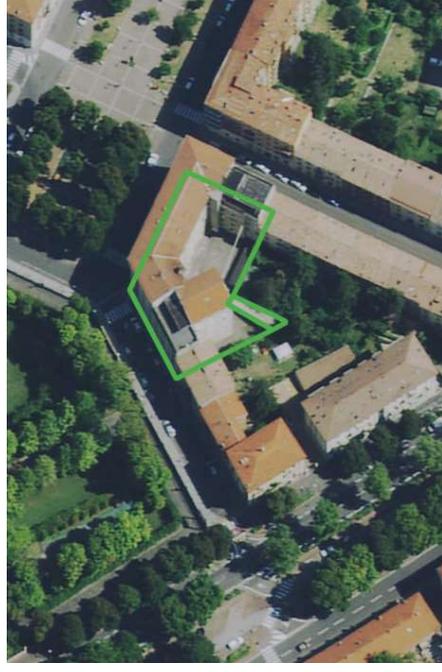
Valore di inventario (€) 1.061.446,84 (complessivi)

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.



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

Unità immobiliari

Ed.	Descrizione	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)	Complessività	Stato di occupazione
8	Civile abitazione al piano terra, occupata. Cantina di piano interrato.	150	29	A/2	4	155	€ 180.992	2	Causa Pendente
9	Civile abitazione al piano terra, occupata. Cantina di 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 siffita.	150	16	A/10	7	329	€ 345.574,04	1	Locato (parte)
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 cortile condominiale recintato, direttamente dal passo carraio di via I Maggio.	616	1	C/6	4	12	€ 7.808	1	Libero



Figura 1. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

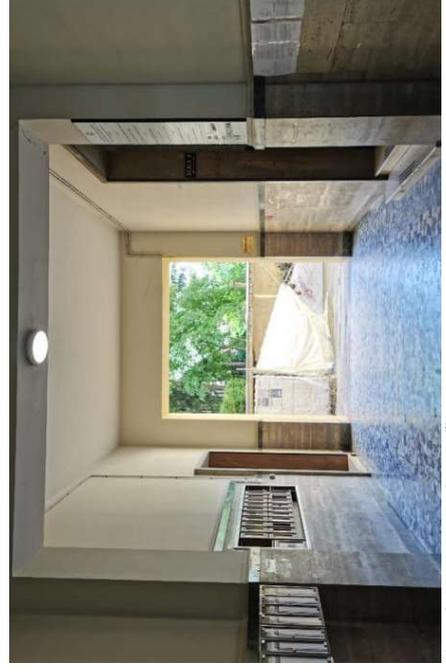


Figura 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

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

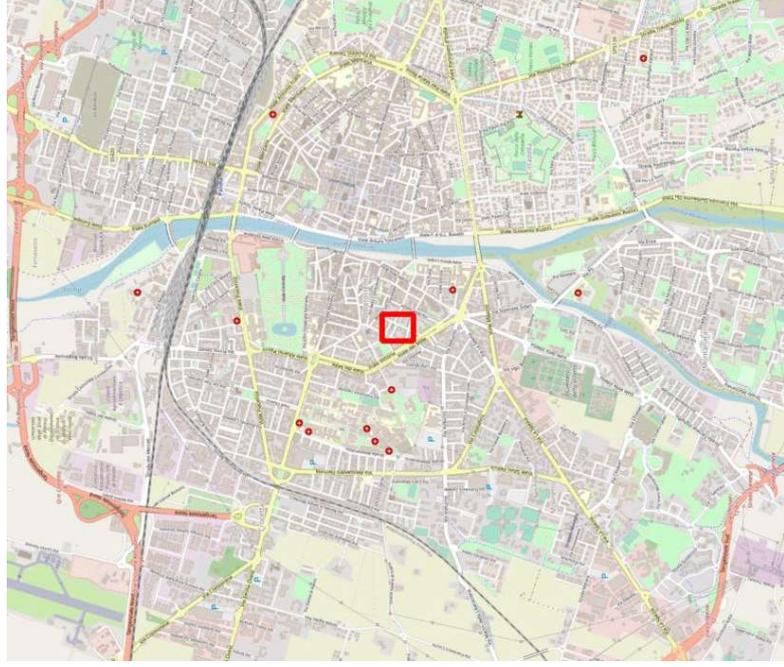
Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. In particolare, trattasi di tre abitazioni e un esercizio commerciale. Il fabbricato si trova in una zona semicentrale, completa di tutti i servizi.

Descrizione

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

Unità immobiliari

Complessità 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

3



U.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

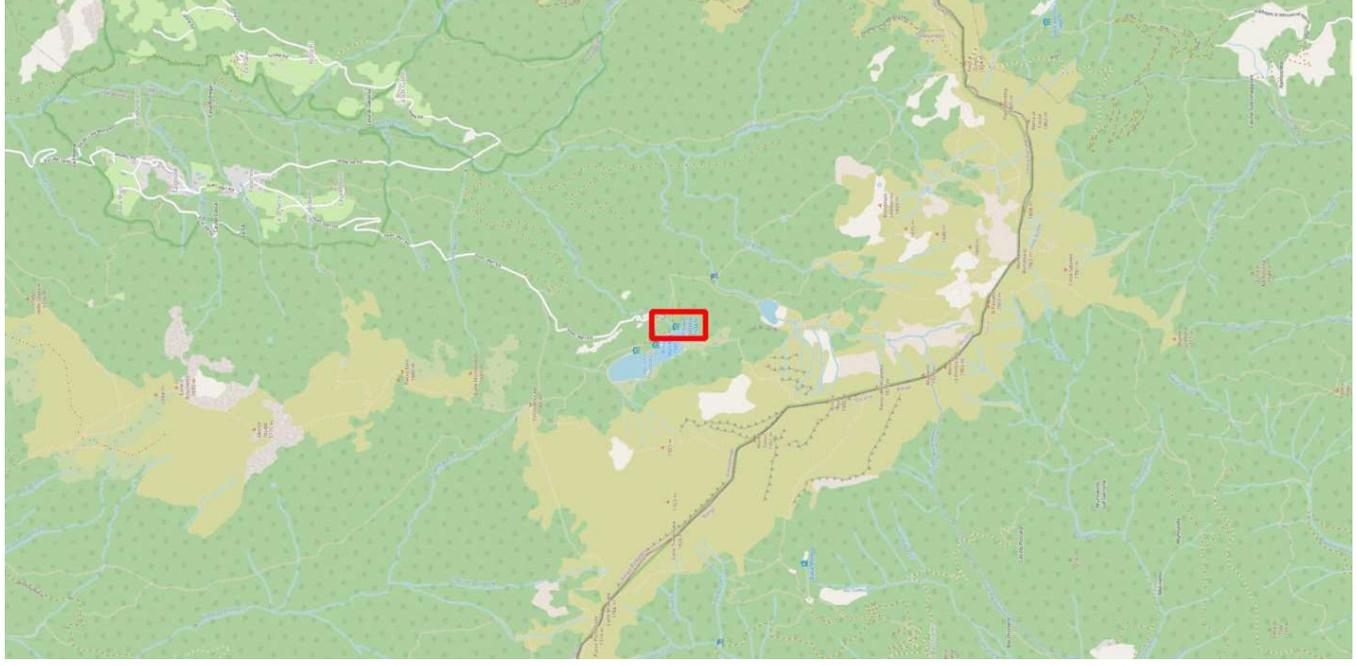
Provvedimento di vincolo **NO**

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	-	-	1.452	€ 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**

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 dall'aggiudicatario di euro 15.000.000,00. L'immobile è a forma pressochè pentagonale di 6 piani fuori terra, oltre interrato, articolato su 3 corpi scala. I Martiri sono dotati di portico sotto cui affacciano i negozi. E' presente un corille interno a cui si accede da due ingressi carrabili.

Descrizione

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 PALAZZINA UFFICI
Denominazione BO
Provincia BOLOGNA
Comune BOLOGNA
Ubicazione VIA PO, 5

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

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
Stato di occupazione IN USO ARPAE
Valore di inventario (€) 2.769.867,05 €

Provvedimento di vincolo NO

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.

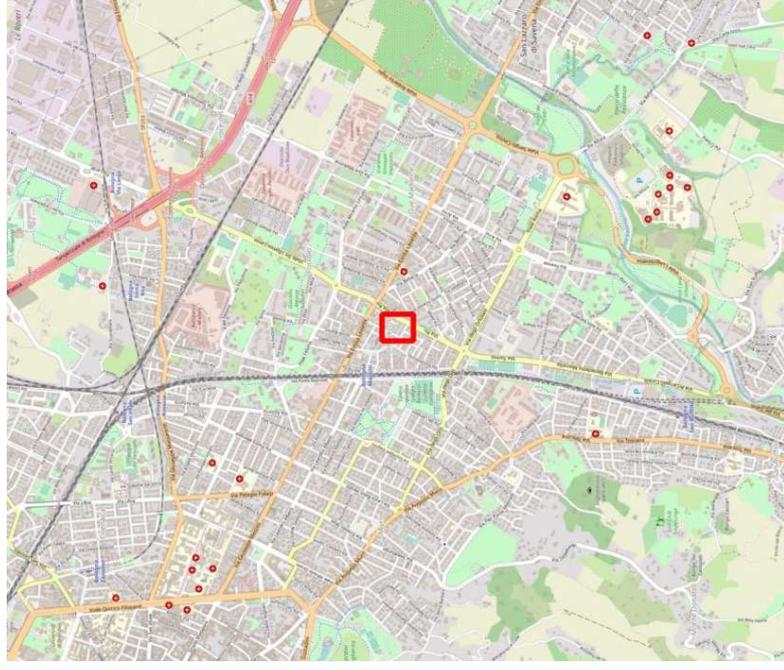
Tale bene sarà trasferito a parziale pagamento del corrispettivo di appalto per la realizzazione del Tecnopolo.

Descrizione

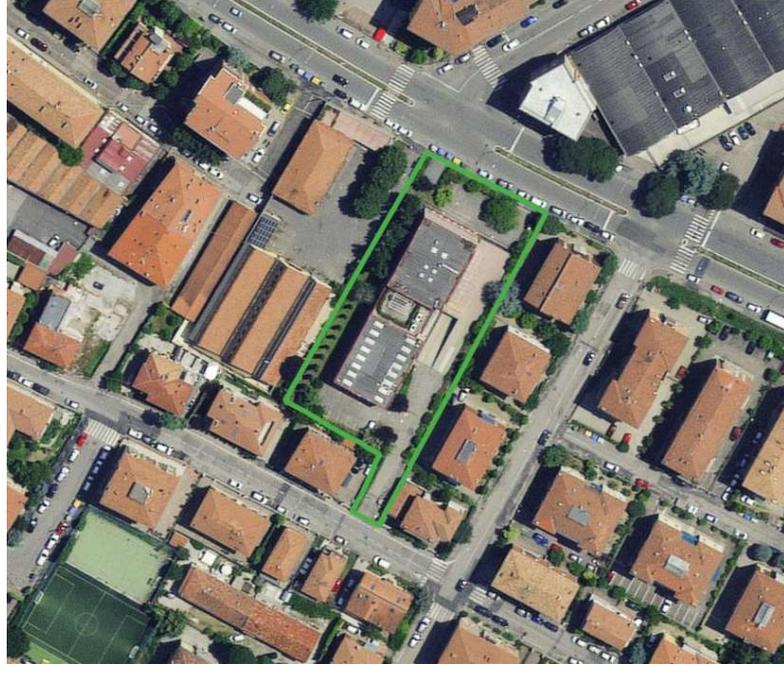
Edificio	Denominazione Sintetica	Sub	Cat.
1	UFFICI A.R.P.A.	3	A/10
2	A.R.P.A.	2	C/6
3	CABINA ELETTRICA - A.R.P.A.	4	D/1

Unità immobiliari

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: 1
UFFICI SANITARI
 Denominazione
 Provincia BO
 Comune MORDANO
 Ubicazione VIA ROMA, 22

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **DISPONIBILE**

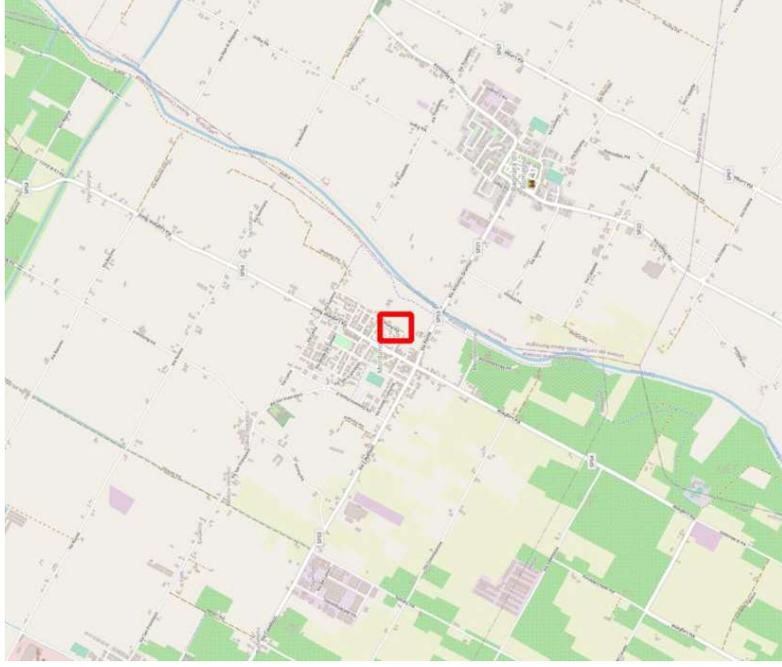
Stato di occupazione **LOCAZIONE**

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.

Descrizione



1 - Inquadramento su Open Street Map



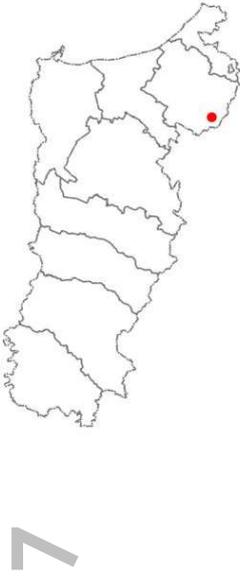
2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 8 - Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 9 - Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



U.E. 189
Denominazione PALAZZO ZANETTI
Provincia FC
Comune SANTA SORIA
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)

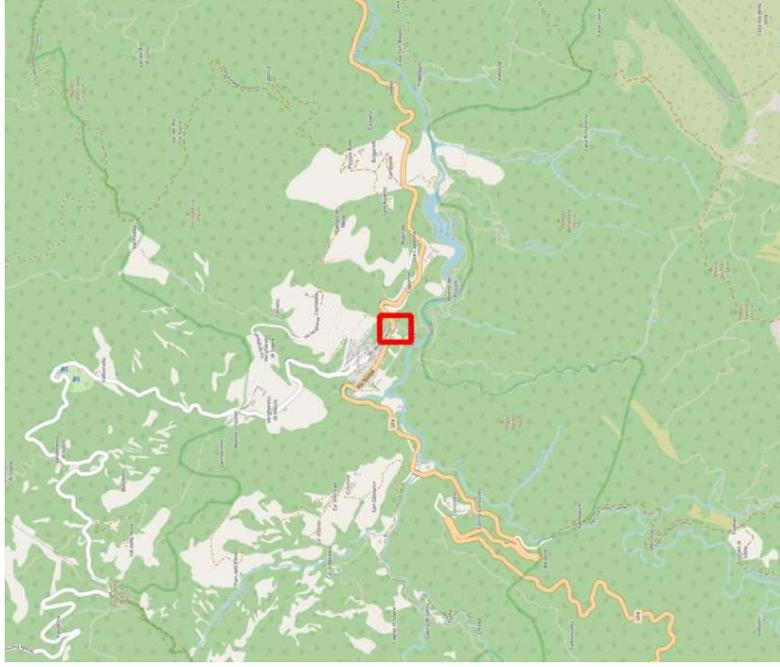
Provvedimento di vincolo SI

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 medio-cbre stato di manutenzione. Si segnala, inoltre, che i depositi sono utilizzati dai proprietari delle unità abitative vendute in precedenza dalla RER.

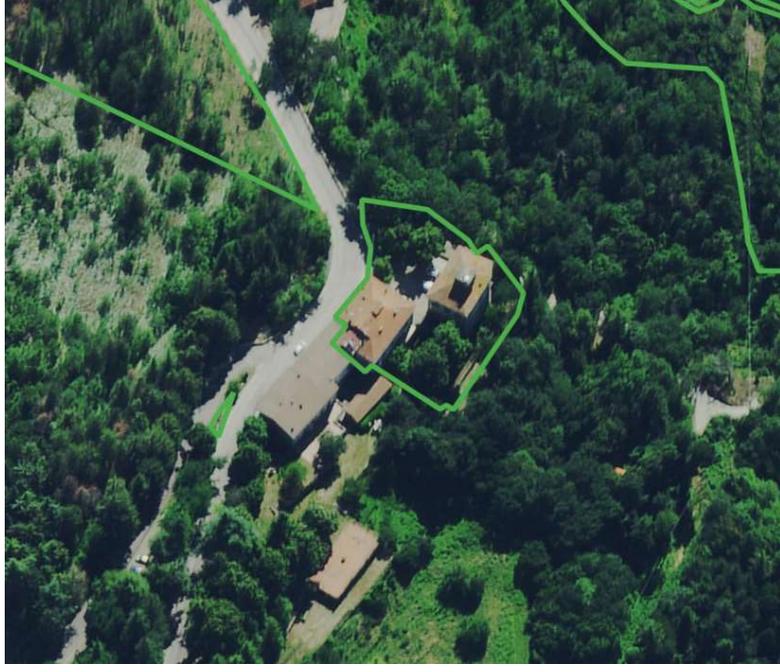
Edificio	Part.	Sub.	Cat.	Sup. Catastale (mq)
3	179	14	A/2	127
7	179	17	A/2	131
8	179	18	C/2	19
9	179	19	C/2	29
12	179	22	C/2	16
13	179	23	C/2	19
14	179	24	C/2	36
15	179	25	C/2	14
	171			4860

Unità immobiliari

Complessità 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

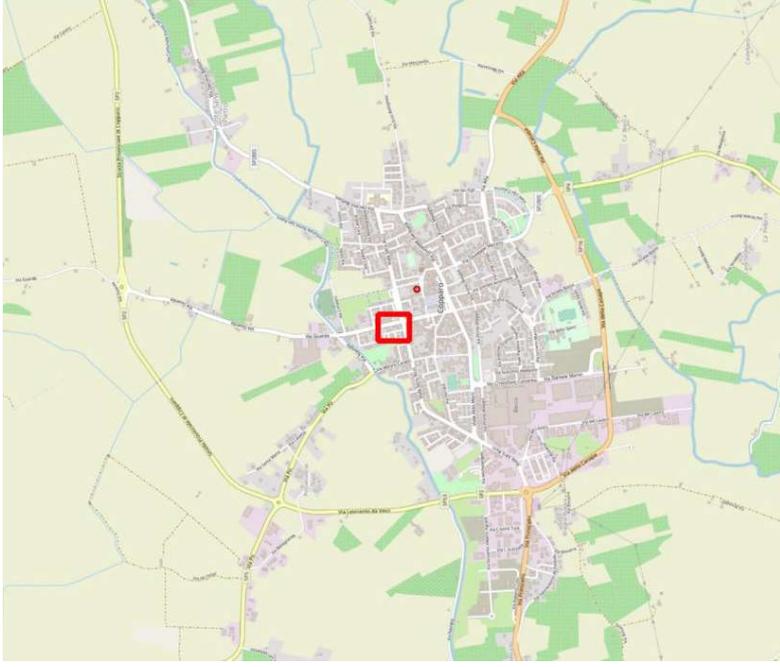
Sezione -
 Foglio 83
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe Ved. Tabella sotto
 Superficie catastale (mq) 253
 Condizione Giuridica Ved. Tabella sotto
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) 203.680,80
 Provvedimento di vincolo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

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

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	diponibile	12.364,8

Unità immobiliari

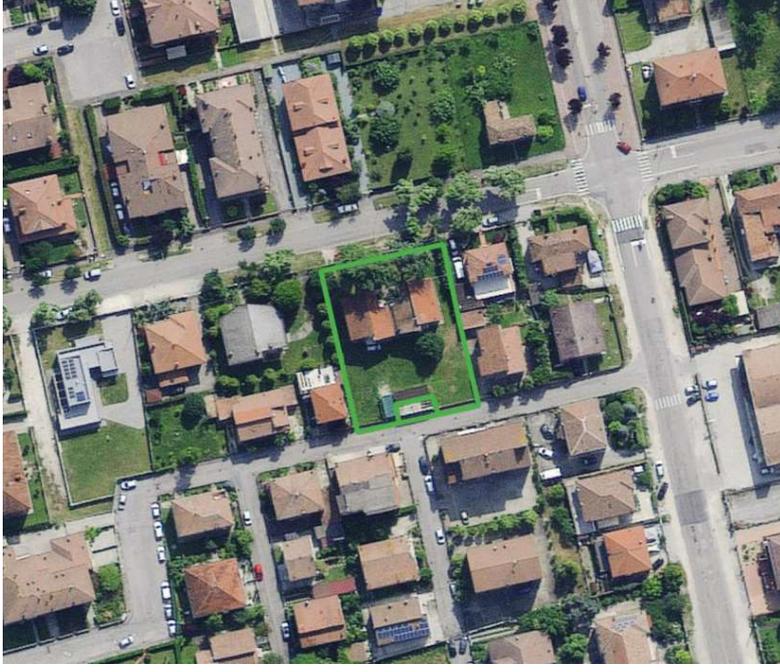
Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



Figura 12. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



2 - Inquadramento su Ortofoto

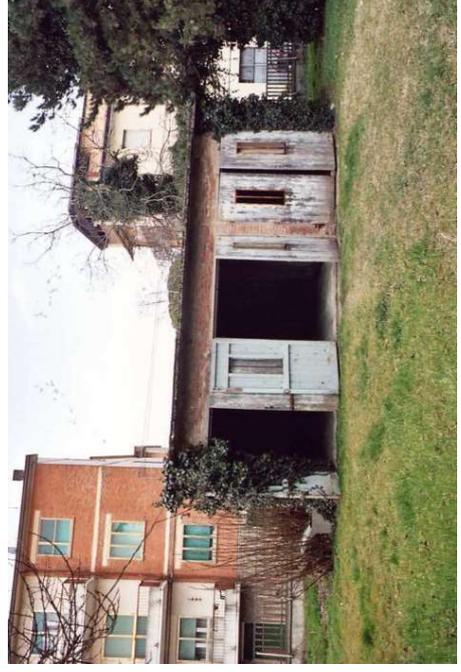
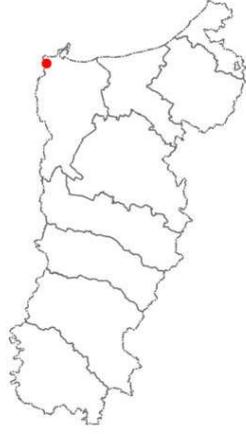


Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

9



U.E. 247
Denominazione **COMPLESSO IMMOBILIARE**
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 manufattivo 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

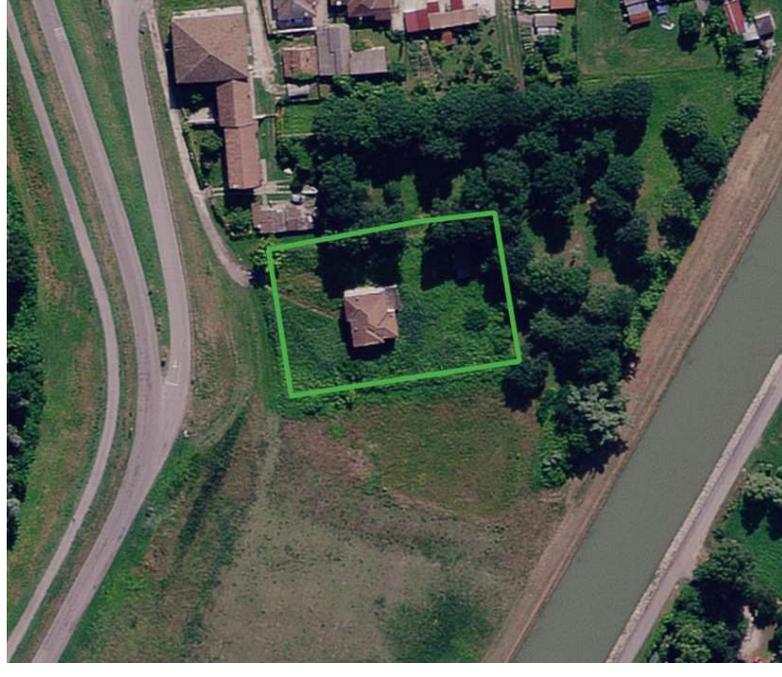
Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
2	A/3	3	136.654,4
3	C/6	7	9.440
4	C/2	U	8.241,6
1	BCNC	-	-

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



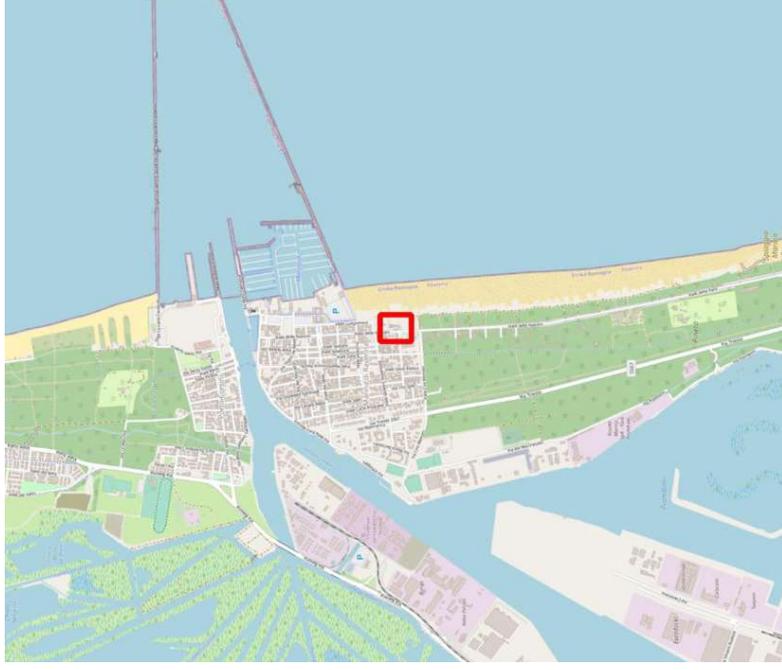
U.E. 118
Denominazione **DANCING**
Provincia **RA**
Comune **RAVENNA**
Ubicazione **V.le Nazioni, 180**

DATI CATASTALI

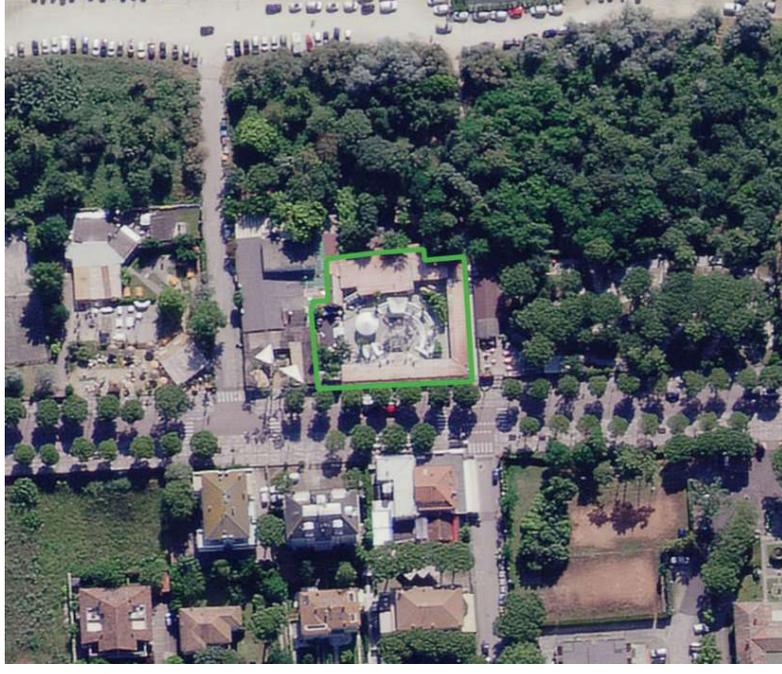
Sezione **RA**
Foglio **4**
Particella **1909**
Subalterno **1**
Categoria **D/3**
Classe **-**
Superficie catastale (mq) **-**

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.**



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 16. Foto Fonte: Google Street View



Figura 17. Foto Fonte: Facebook

11



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 ERSA - 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.

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 18. Foto Fonte: Google Street View



Figura 19. Foto Fonte: Google Street View



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
12	784 COMPLESSO EX ERSA	FE	Ostellato	Strada Cavallara SNC
13	84 ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO	FE	Logosanto	Località Valle Isola 7
14	90 ABITAZIONE	FE	Mesola	Via Sacche 6
15	87 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	Mesola	Via Dossone 4
16	91 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	Mesola	Via Marzura 9
17	86 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	Mesola	Via Matra 2
18	88 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	Mesola	Via Usignoli 7
19	89 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	Mesola	Via Gelasia 2

1. ALIENAZIONI

1.2. FABBRICATI E ABITAZIONI RURALI

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ.	Fig.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
12	764	1	1	EX ERSA FABBRICAZIONE Rurale	FE	OSTELLATO	STRADA CAVALLARA, SNC	71	99			FR					IN	EX ERSA FABBRICAZIONE Rurale	1	LIBERO
12	764	1	1	COMPLESSO EX ERSA	FE	OSTELLATO	STRADA CAVALLARA, SNC	71	195			2 A/3		8 vani	316,14 €	4.764,50 €	IN	COMPLESSO EX ERSA	1	LIBERO
13	84	1	2	ABITAZIONE PRIVATA	FE	LAGOSANTO	LOC. VALLE ISOLA, 7	14	402			1 C/2	U	32	67,76 €	53.448,00 €	DI	ABITAZIONE PRIVATA	2	LOCAZIONE EX ERSA
13	84	1	2	MAGAZZINO	FE	LAGOSANTO	LOC. VALLE ISOLA, 7	14	402			1 C/2	U	32	67,76 €	11.384,00 €	DI	MAGAZZINO	2	LOCAZIONE EX ERSA
14	90	1	1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA SACCHE, 6	45	393			1 A/4		4,5 vani	244,03 €	40.996,80 €	DI	CIVILE ABITAZIONE (compresa quota di 1/9 stradello comune)	1	LIBERO
15	87	1	1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA DOSSONE	37	12			7 graffiato							1	LOCAZIONE EX ERSA
15	87	1	1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA DOSSONE	37	12			6 graffiato							1	LOCAZIONE EX ERSA
15	87	1	1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA DOSSONE	37	12			1 A/3		5 vani	271,14 €	45.552,00 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
15	87	1	2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 4	37	12			3 C/6		57	73,59 €	12.363,20 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
16	91	1	1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA MARZURA, 9	53	97			1 A/3		7 vani	375,60 €	63.772,80 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
16	91	1	2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA MARZURA, 9	53	97			2 C/6		16	20,66 €	3.470,40 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
17	86	1	2	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2	22	28			1 A/3		10,5 vani	569,39 €	95.657,60 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
17	86	1	2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2	22	28			2 C/6		30	89,86 €	15.096,00 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
18	88	1	2	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA USIGNOLI, 7	39	25			1 A/3		8 vani	516,46 €	86.764,80 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSA
18	88	1	2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA USIGNOLI, 7	39	25			2 C/6		22	28,41 €	4.772,80 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSA
19	89	1	1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2	44	144			1 A/4		6,5 vani	302,13 €	50.758,40 €	DI	ABITAZIONE	1	LIBERO
19	89	2	2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2	44	144			2 C/6		13	16,78 €	2.819,20 €	DI	AUTORIMESSA	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 ERS
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 Ved. Tabella sotto
(mq)

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) Ved. Tabella sotto

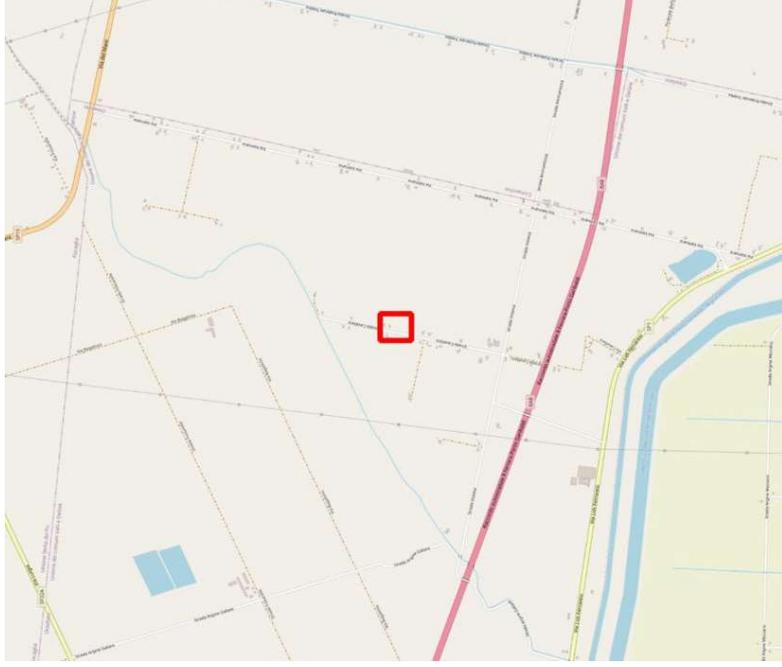
Provvedimento di vincolo **NO**

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



Figura 1. Foto Fonte: Google Street View



2 - Inquadramento su Foto Aerea



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)**

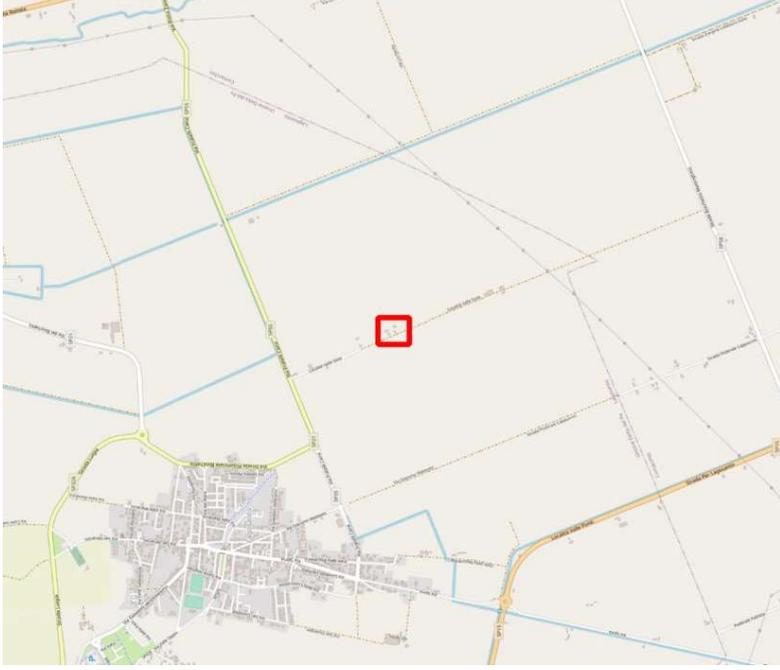
Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione
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)

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 FE
 Provincia MESOLA
 Comune VIA SACCHE, 6
 Ubicazione

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.

Complessità **1**



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 5. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 6. 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

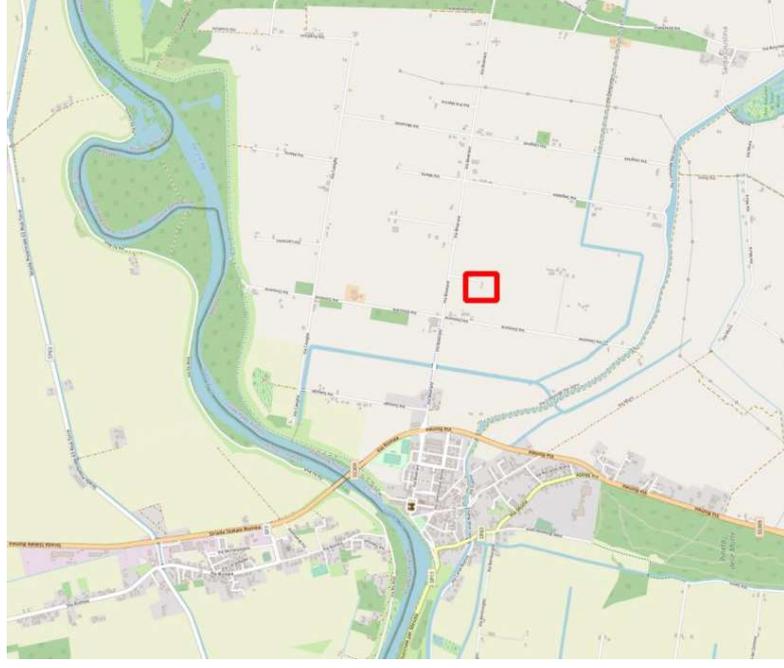
Corte rurale composta da abitazione principale (5 vani) e accessori (autorimessa di 57 mq oltre a subalterni graffiati: sub 6 e 7)

Descrizione

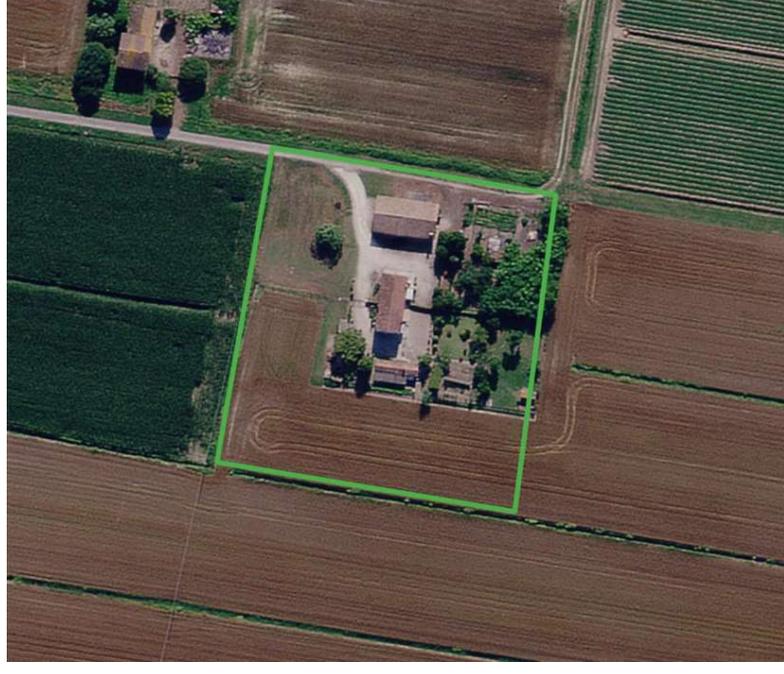
Ed. Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	45.552
2	3	C/6	12.363,2
1	6	graffato	
1	7	graffato	

Unità immobiliari

Complessività 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
EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE
 Denominazione
 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 -
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica **DISPONIBILE**

Stato di occupazione **LOCAZIONE EX ERS**

Valore di inventario (€) **67.243,20 (complessivi)**

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione
 Corte rurale composta da abitazione principale (7 vani) e accessori (autofornita di 16 mq)

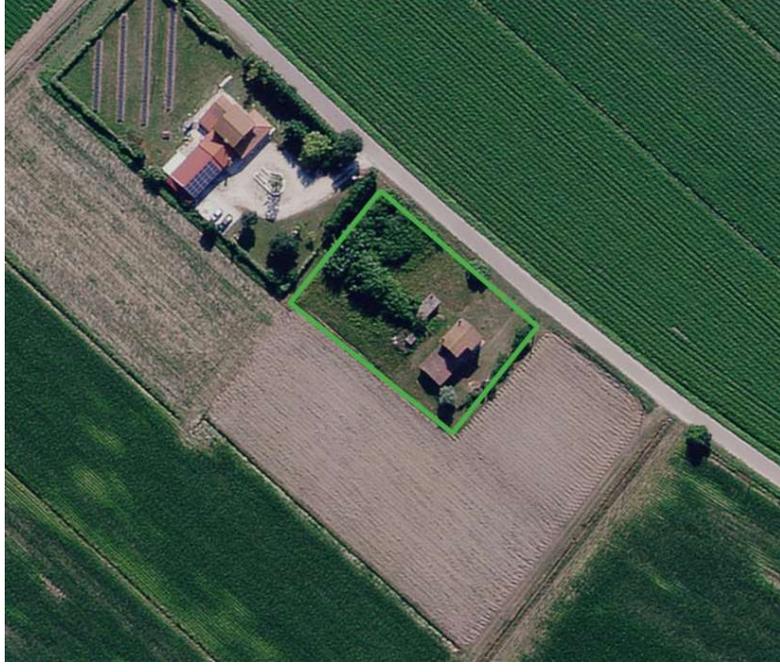
Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	1	63.772,8
2	2	C/6	1	3.470,4

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).

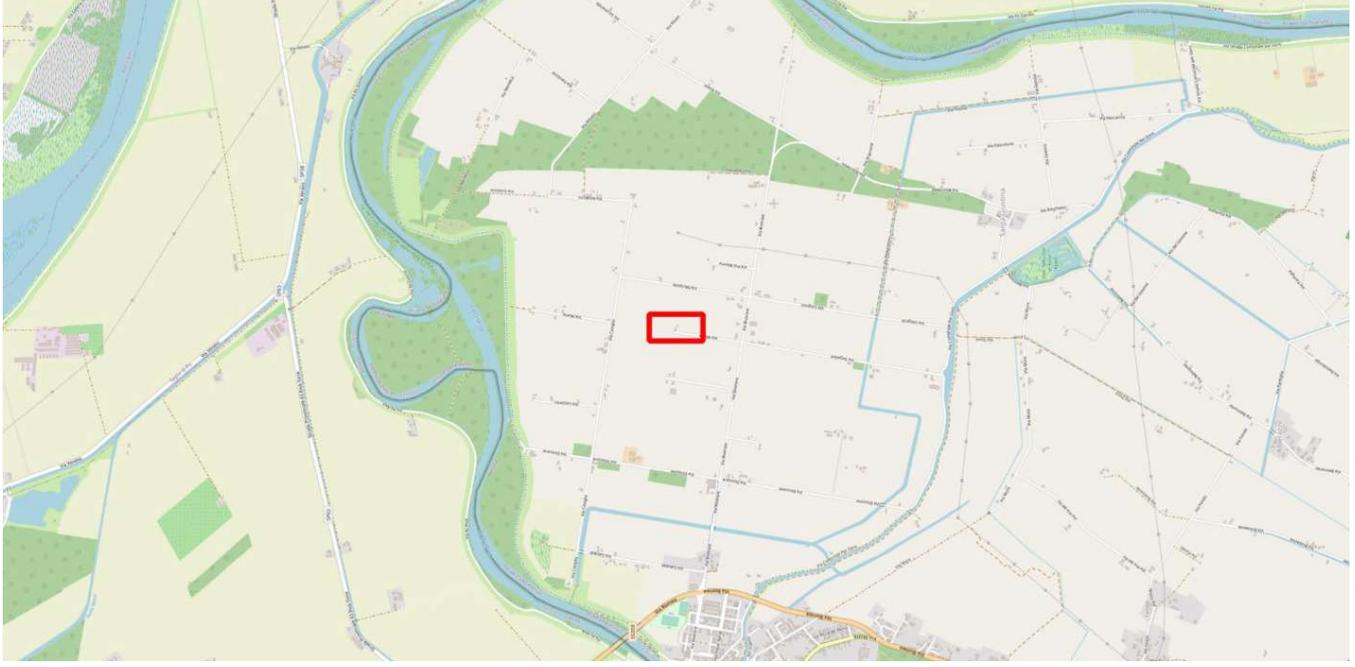
Descrizione

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

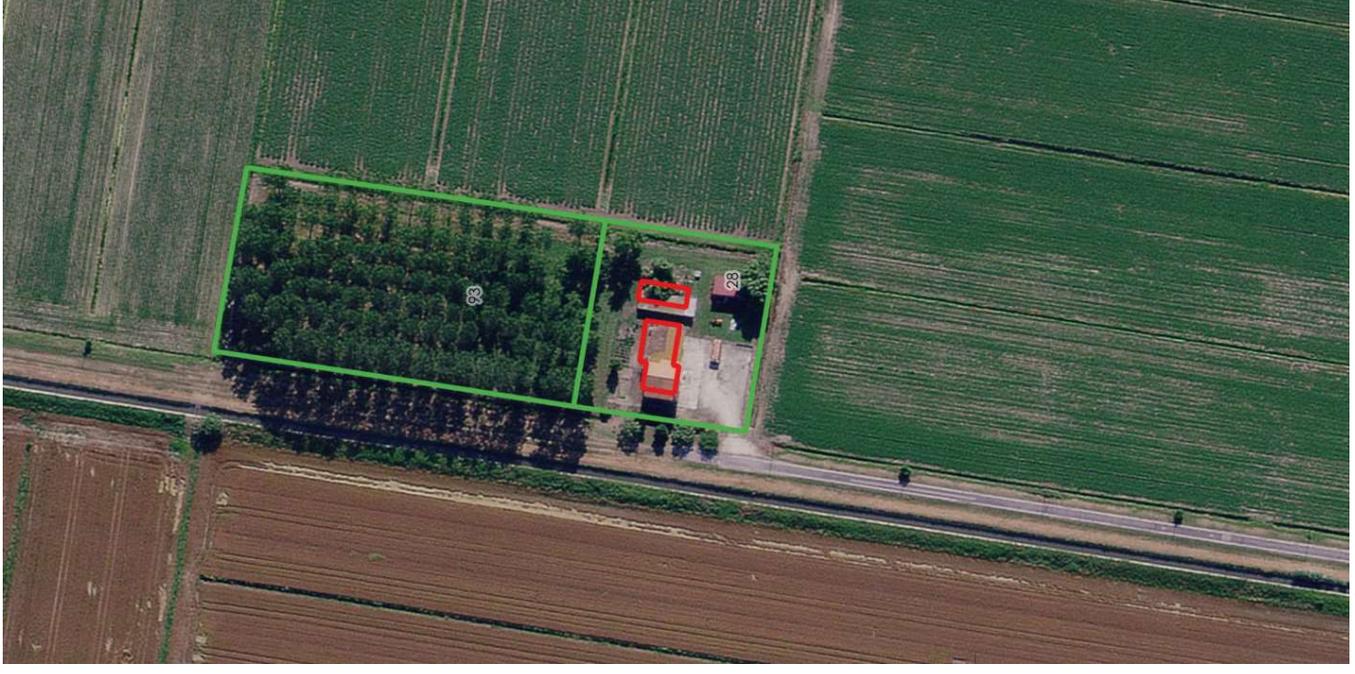
Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	1	95.657,6
2	2	C/6	6	15.096

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

18



U.E. 88
Denominazione EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE
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)

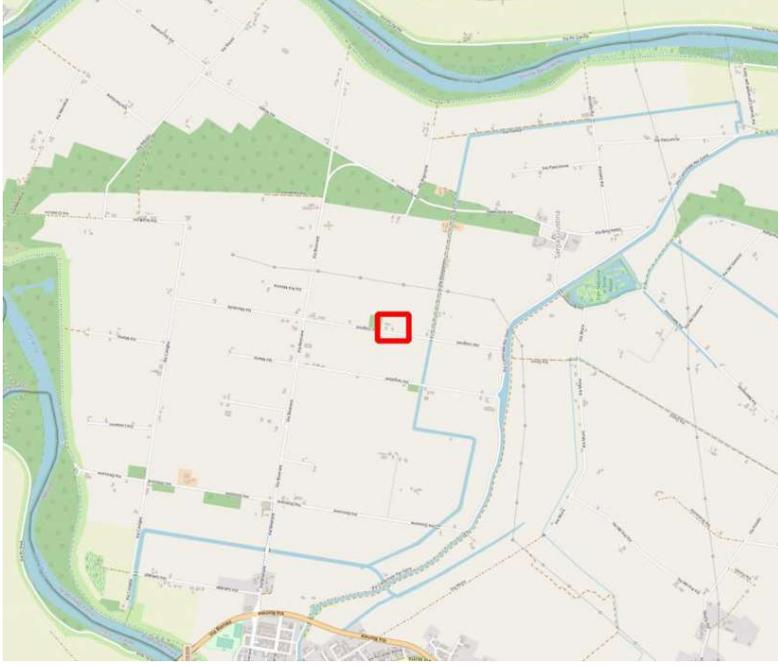
Provvedimento di vincolo NO

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

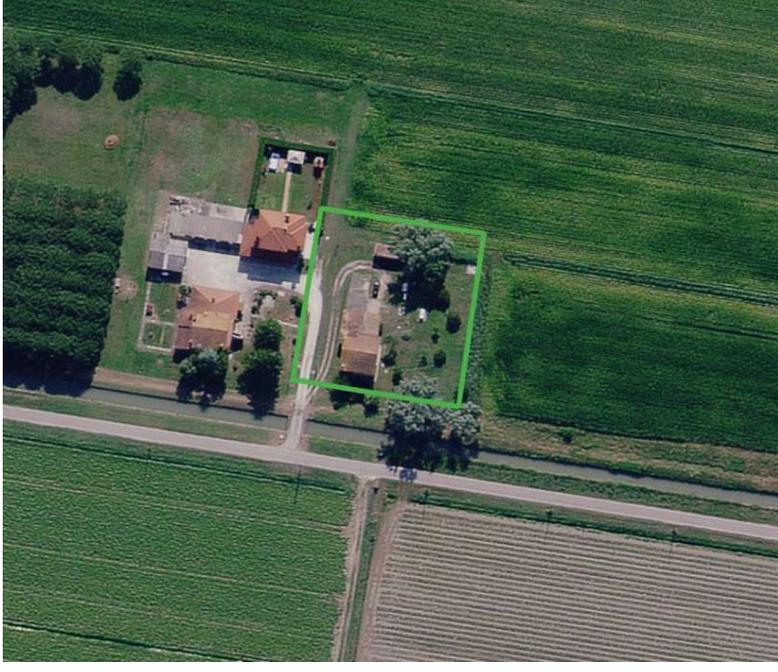
Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/3	2	86.764,8
2	2	C/6	1	4.772,8

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

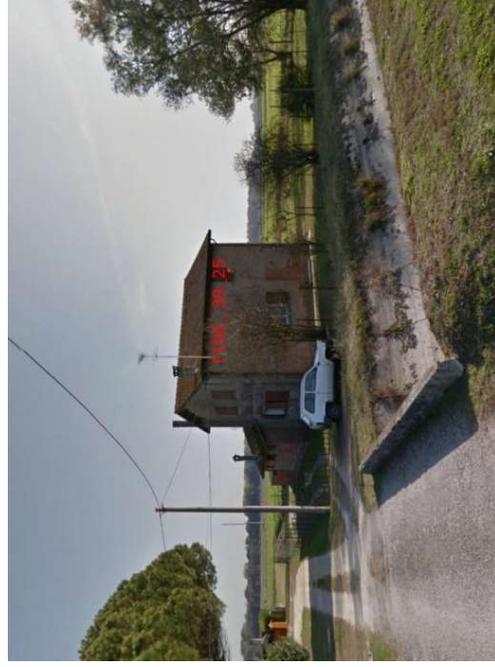


Figura 11. Foto Fonte: Google Street View

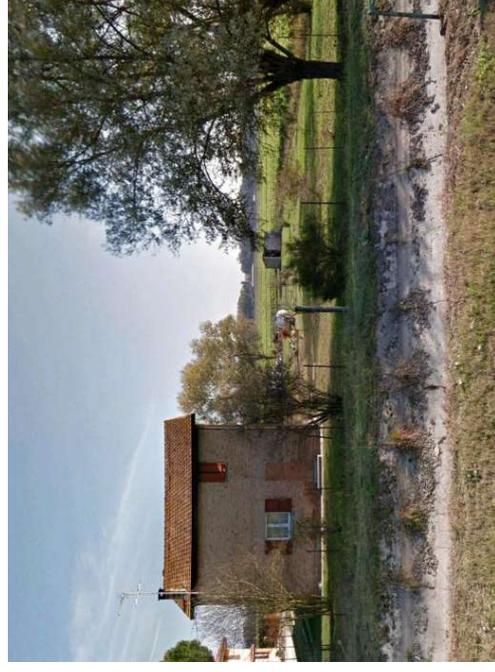


Figura 12. Foto Fonte: Google Street View



U.E. 89
EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE
 Denominazione
 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 €**

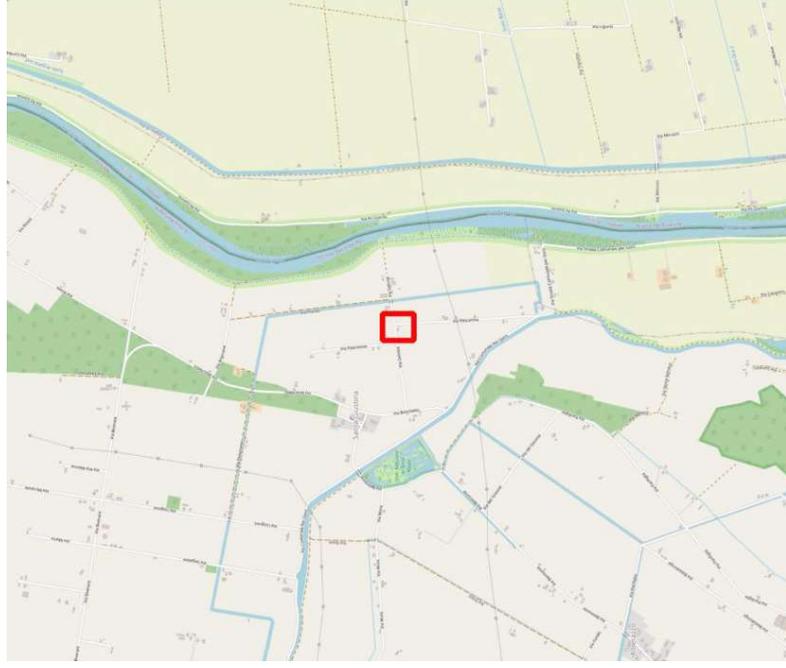
Provvedimento di vincolo **NO**

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

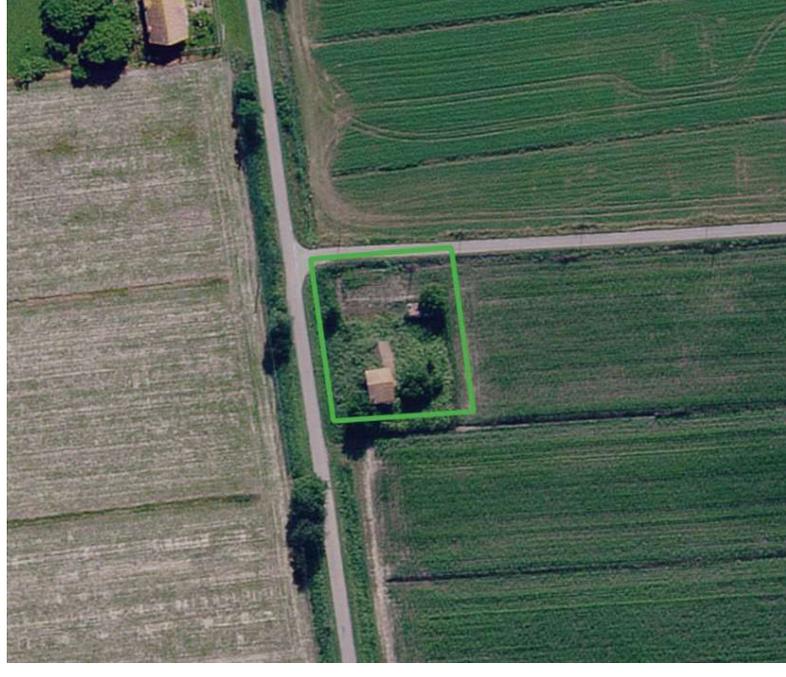
Ed.	Sub.	Cat.	Classe	Valore di inventario (€)
1	1	A/4	2	50.758,4
2	2	C/6	1	2.819,2

Unità immobiliari

Complessità 1



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



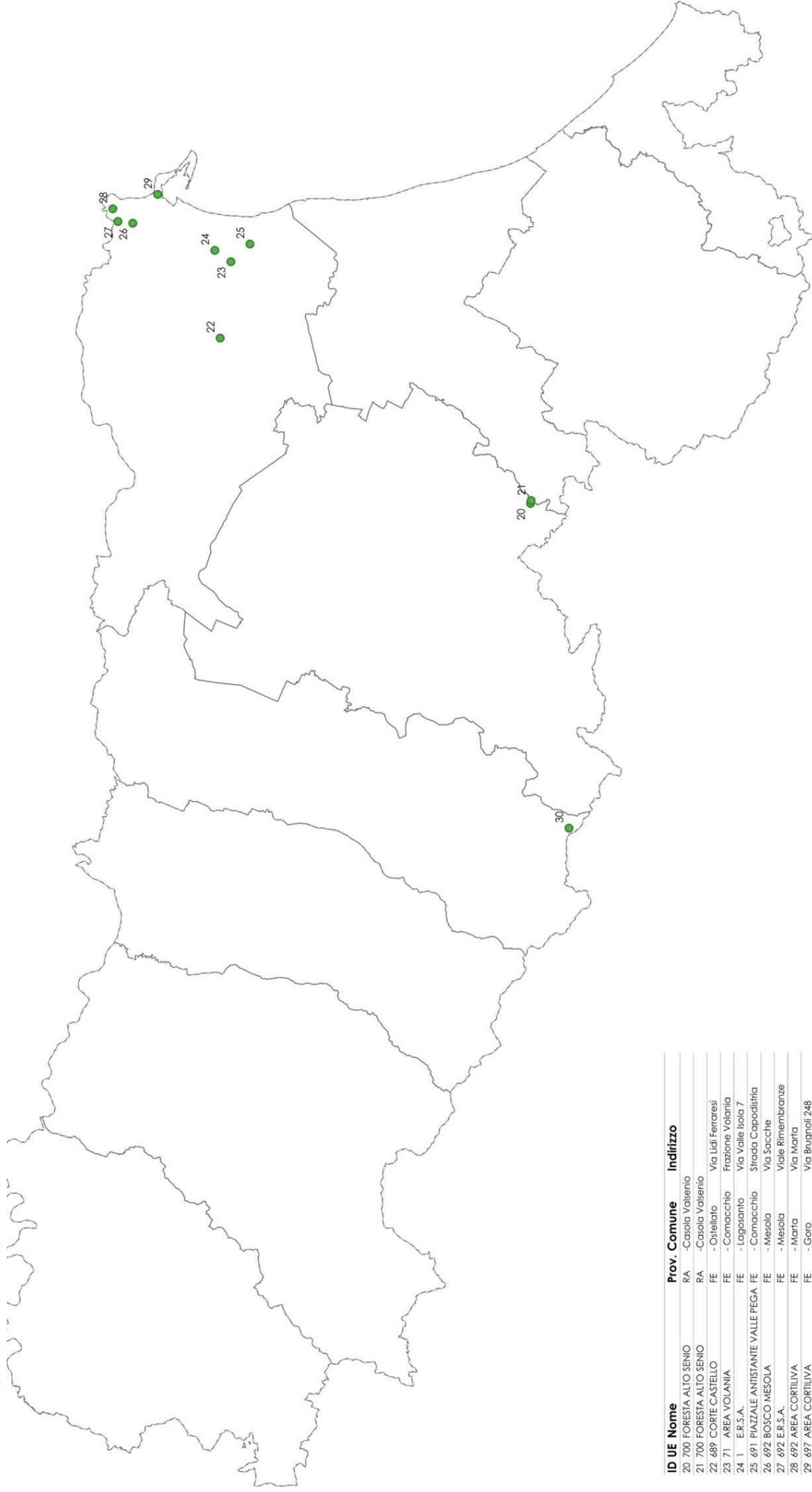
2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 14. Foto Fonte: Google Street View



Figura 15. Foto Fonte: Google Street View



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
20	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio	
21	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio	
22	687 CORTE CASTELLO	FE	- Ostellato	Via Lidi Ferraresi
23	71 AREA VOLANIA	FE	- Comacchio	Frazione Valania
24	1 ER.S.A.	FE	- Lagosanto	Via Valle Isola 7
25	691 PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PECA	FE	- Comacchio	Strada Capodistrita
26	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Via Sacche
27	692 ER.S.A.	FE	- Mesola	Viale Rimembranze
28	692 AREA CORTILVA	FE	- Marfa	Via Marfa
29	697 AREA CORTILVA	FE	- Goro	Via Brugnoli 248
30	678 FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	- Fanano	Località Capanna Tassoni

1. ALIENAZIONI

1.3. TERRENI

id	U.E.	T	ED	Denominazione Simbolica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	F.p.	Parti Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
20	700	33		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENO	LOC. VARIE		37	65			3030			IN	FORESTA ALTO SENIO	1	CONCESSIONE
21	700	34		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENO	LOC. VARIE		37	85			960			IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO
21	700	35		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENO	LOC. VARIE		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	CONCESSIONE
23	71	71		TERRENI IN AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	vari						IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	13		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	402			2,08 €		336,38 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	15		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	412			5,62 €		908,38 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	18		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	416			6,54 €		1.056,25 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	20		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	419			7,88 €		1.724,13 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	22		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	528			0,45 €		71,50 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	29		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	586			0,96 €		156,00 €	IN	AREA VOLANIA	1	CONCESSIONE EX ERS A IN CORSO DI ACCERTAMENTO TITOLARITA' EREDI
23	71	30		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	587			0,92 €		149,50 €	IN	AREA VOLANIA	1	CONCESSIONE EX ERS A IN CORSO DI ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI
23	71	31		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	588			0,89 €		144,63 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	32		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	589			0,86 €		139,75 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO
23	71	33		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	590			0,87 €		141,38 €	IN	AREA VOLANIA	1	CONCESSIONE EX ERS A
24	1	1810		E.R.S.A.	FE	LAGOSANTO	VIA VALLE ISOLA, 7		14	117					6.868,88 €	IN	E.R.S.A.	2	LOCAZIONE EX ERS A
25	691	1		PIAZZALE ANTISTANTE VALLE	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	380	1 F1				64.250,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691	2		PIAZZALE ANTISTANTE VALLE	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	381	1 F1				26.000,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691	3		PIAZZALE ANTISTANTE VALLE	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	382	1 F1				69.000,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691	4		PIAZZALE ANTISTANTE VALLE	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	351	1 C2	1	43		14.550,40 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO
25	691	18		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	231					182,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO
25	691	19		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	262					1,63 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO
26	692	75		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SACCHE		46	644					352,63 €	IN	BOSCO MESOLA	1	LIBERO
27	692	21		E.R.S.A.	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	197					1.216,55 €	IN	E.R.S.A.	1	LIBERO
28	692	19		AREA CORTILIVA	FE	MESOLA	VIA MARTA		22	93					2.816,13 €	IN	AREA CORTILIVA	1	LOCAZIONE EX ERS A
29	697	9		AREA CORTILIVA	FE	GORO	VIA BRIGNOLI, 248		10	2772					309,78 €	IN	AREA CORTILIVA	3	CONCESSIONE EX ERS A
30	678	VARI		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI									IN	TERRENI UTILIZZATI COME PERTINENZE DEL RIFUGIO CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	67		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	96					9,75 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	68		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	97					32,50 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	71		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	23					17,88 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE
30	678	72		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	24					21,13 €	IN	PERTINENZA CAPANNO 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 1: il sistema di conoscenza e di analisi.



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

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 (€) -

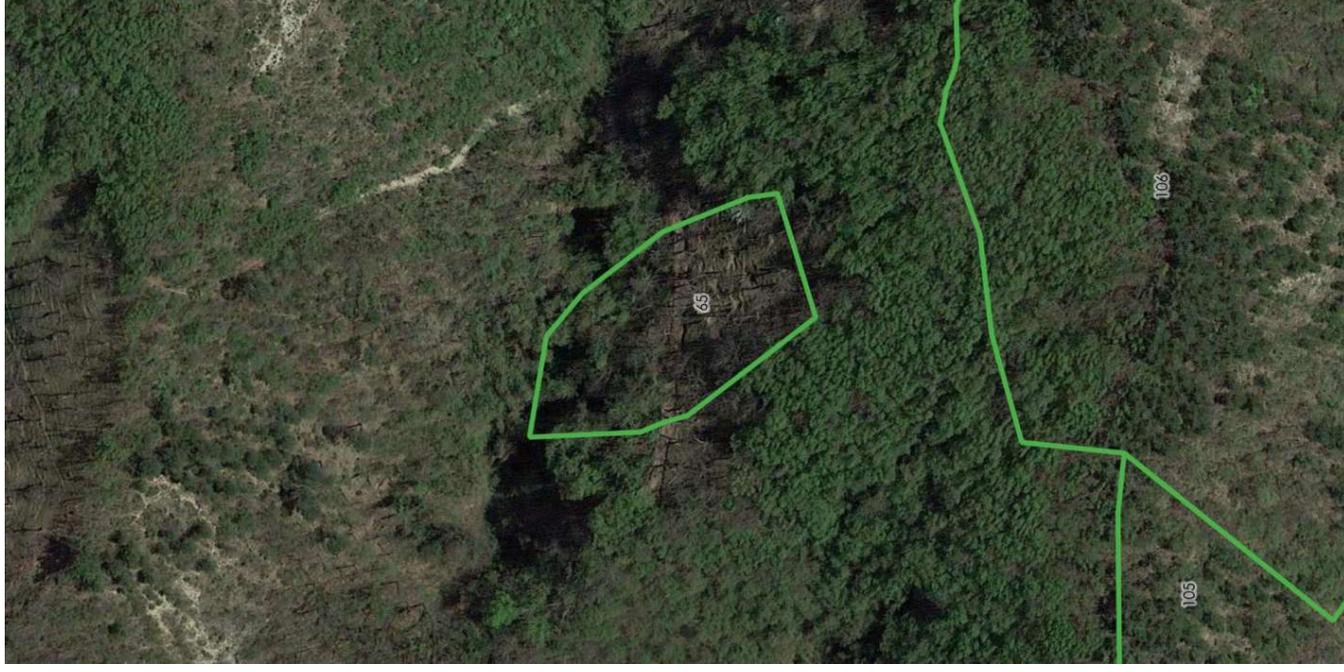
Provvedimento di vincolo -

Descrizione **Lotto di terreno a bosco**

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



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 (€) -

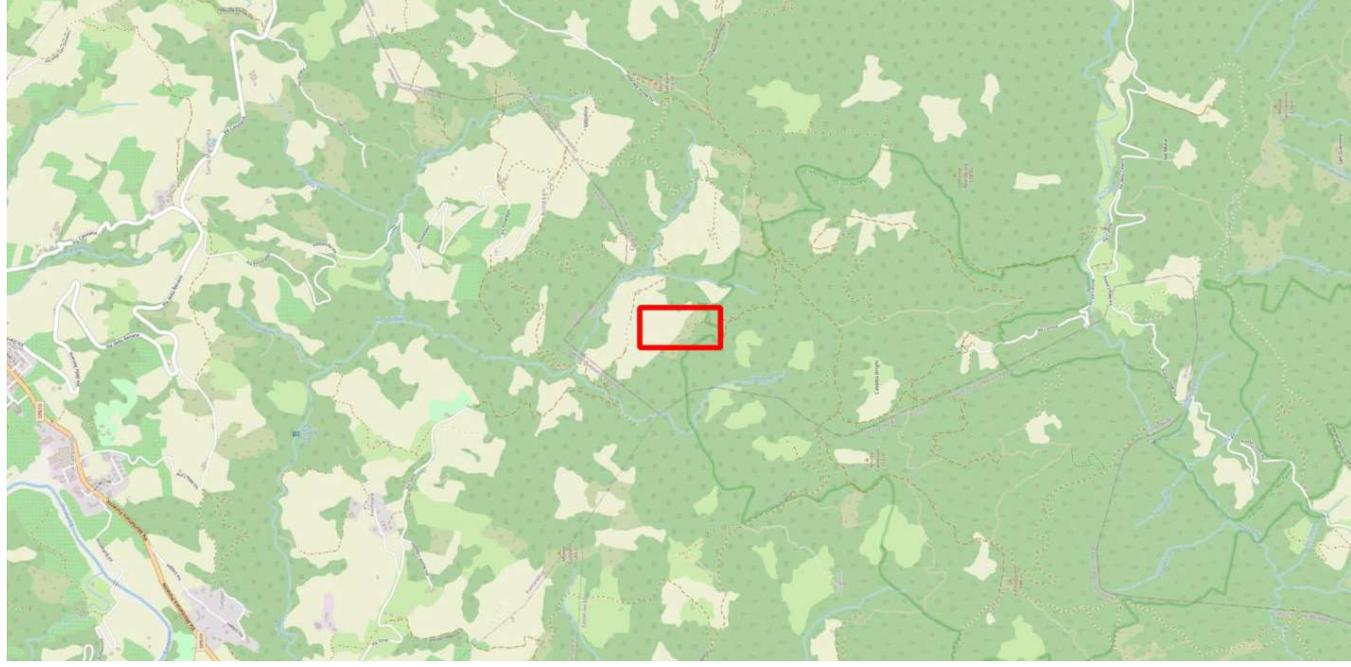
Provvedimento di vincolo -

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



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

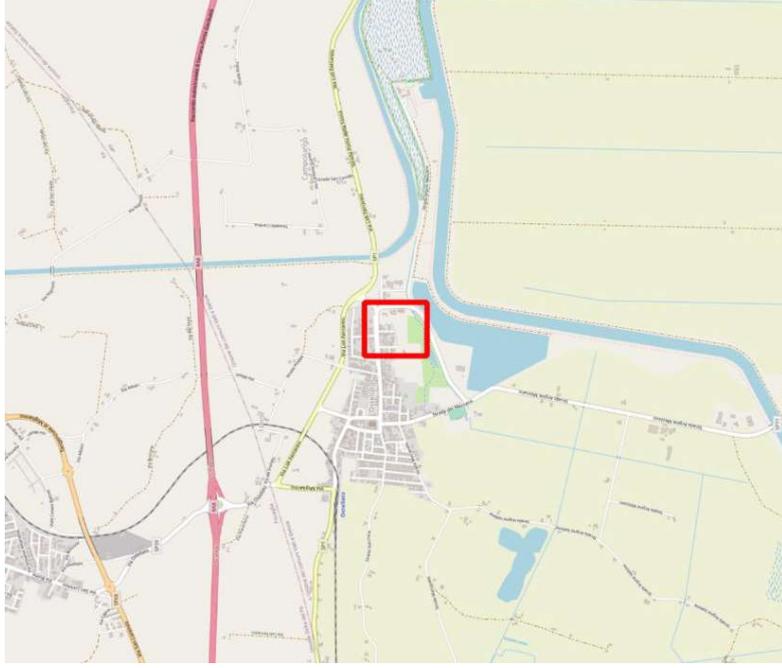
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

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



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

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
Stato di occupazione Ved. Tabella sotto
Valore di inventario (€) 4.827,90 (complessivi)
Provvedimento di vincolo -

Descrizione

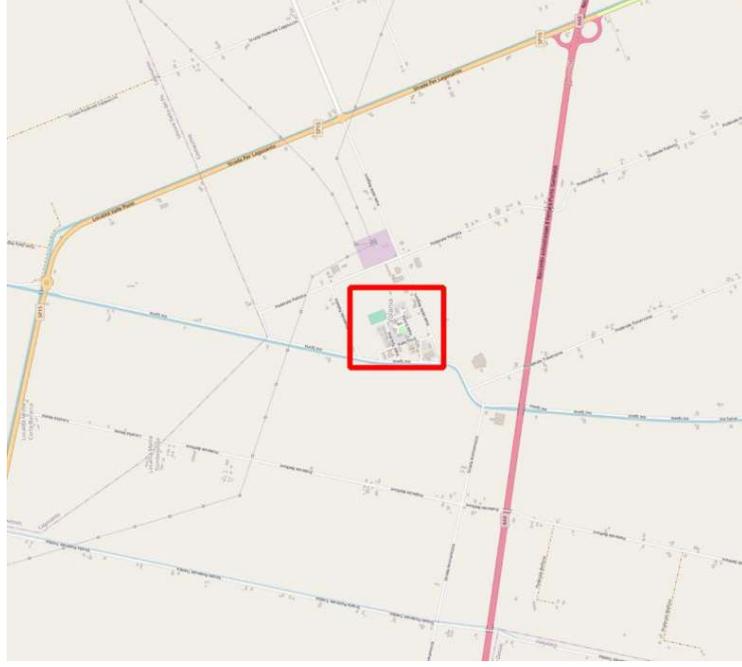
Insieme di aree pianeggianti, allo stato attuale prive di recinzioni e ricoperte da vegetazione spontanea a causa dello stato di abbandono in cui versano, fatto salvo le porzioni utilizzate con regolare contratto e una apparentemente coltivata da terzi senza titolo.

I mappali 402, 416, 528, 588, 589 sono stati inseriti in un bando a trattativa con Det. N. 11353 del 03/07/2020.

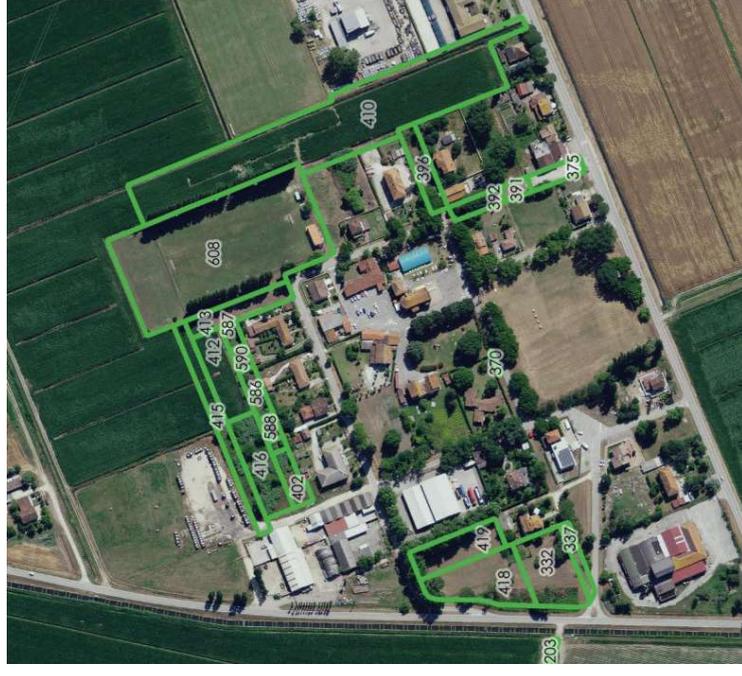
Terreno	Parti.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)	Stato di occupazione
13	402	620	336,38	Libero
15	412	1673	908,38	Libero
18	416	1947	1056,25	Libero
20	419	1795	1724,13	Libero
22	528	133	71,5	Libero
29	586	287	156	Concess. In corso accert.
30	587	274	149,5	Concess. In corso accert.
31	588	266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

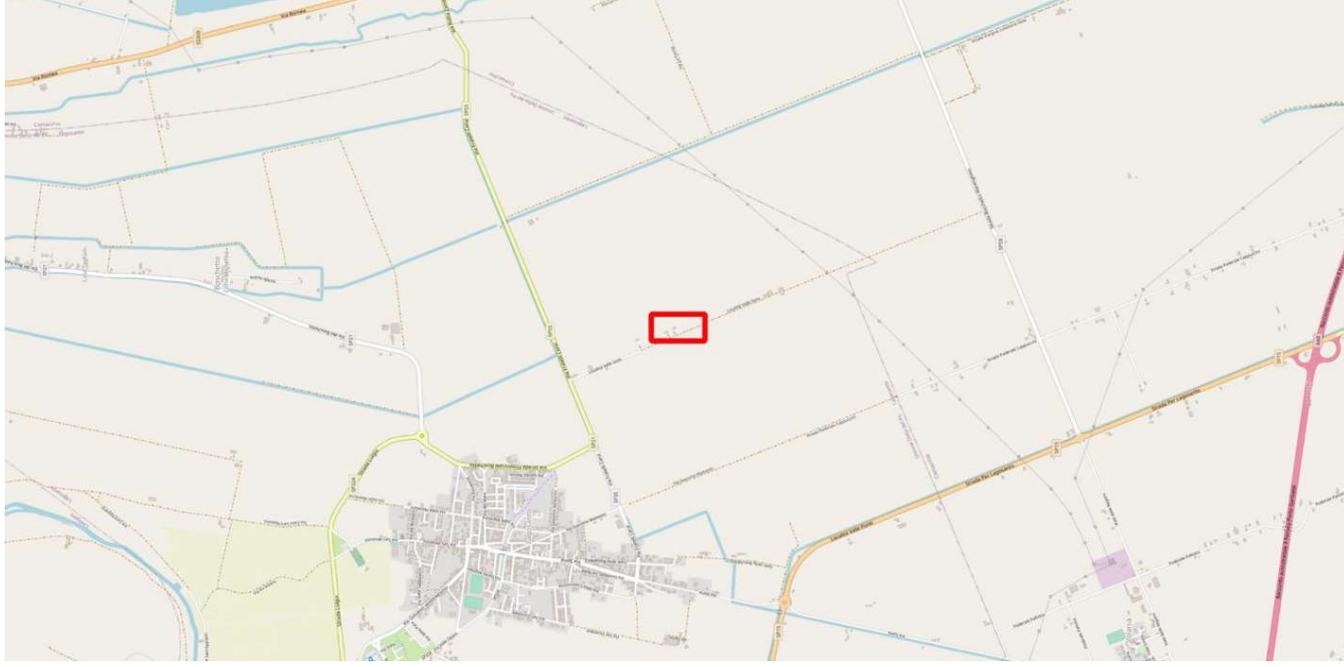


U.E. 1 T: 1810
 Denominazione E.R.S.A.
 Provincia FE
 Comune LAGOSANTO
 Ubicazione VIA VALLE ISOLA, 7

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Stato di occupazione **LOCAZIONE EX ERS**
 Valore di inventario (€) **6.868,88**
 Provvedimento di vincolo -

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



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 -
Foglio 55
Particella Ved. Tabella sotto
Subalterno -
Categoria Ved. Tabella sotto
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



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



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

Unità immobiliari

Complessività 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 MARTA**

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

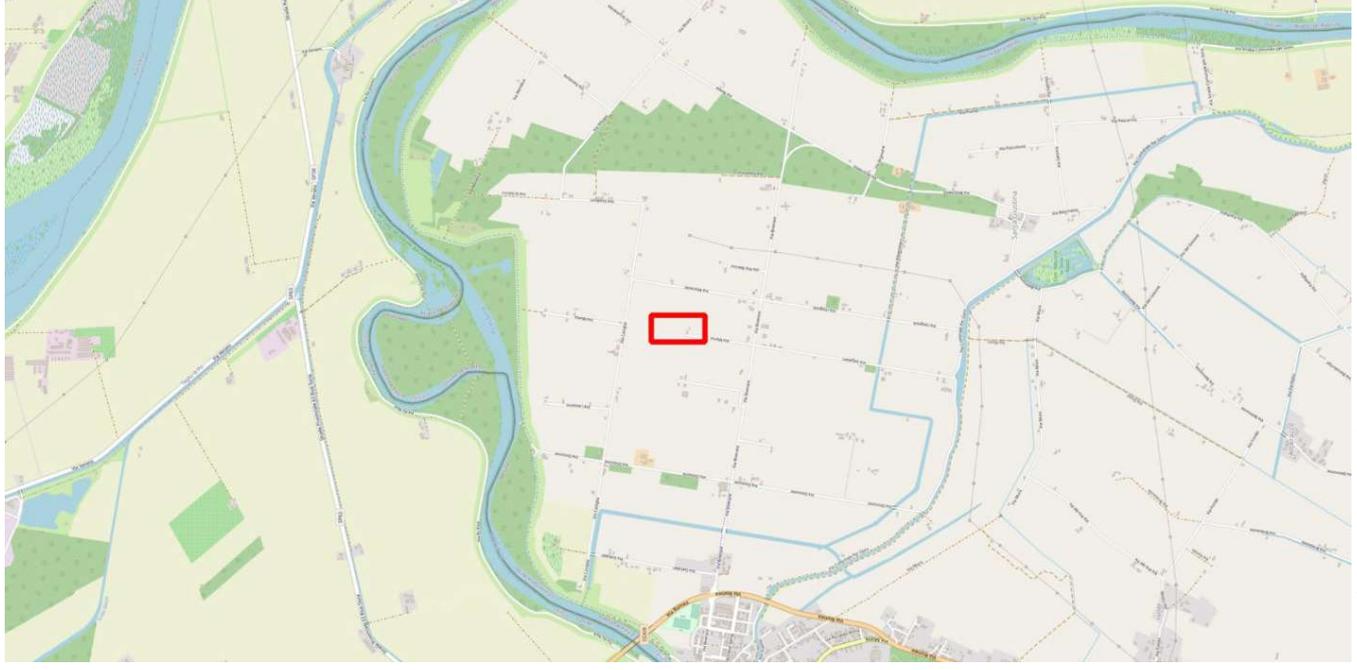
Stato di occupazione **LOCAZIONE**

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)

Descrizione



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

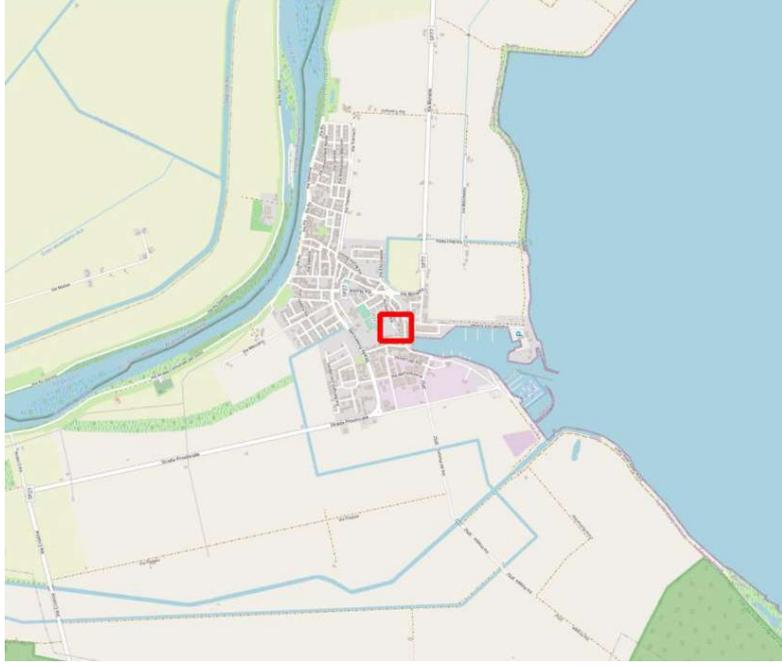
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) **309,78**

Provvedimento di vincolo -

Descrizione
 Terreno utilizzato come area corfiliva privata



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 5. Foto Fonte: Google Street View



U.E. 678
AREA CORTILIVA
 Denominazione
 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)**

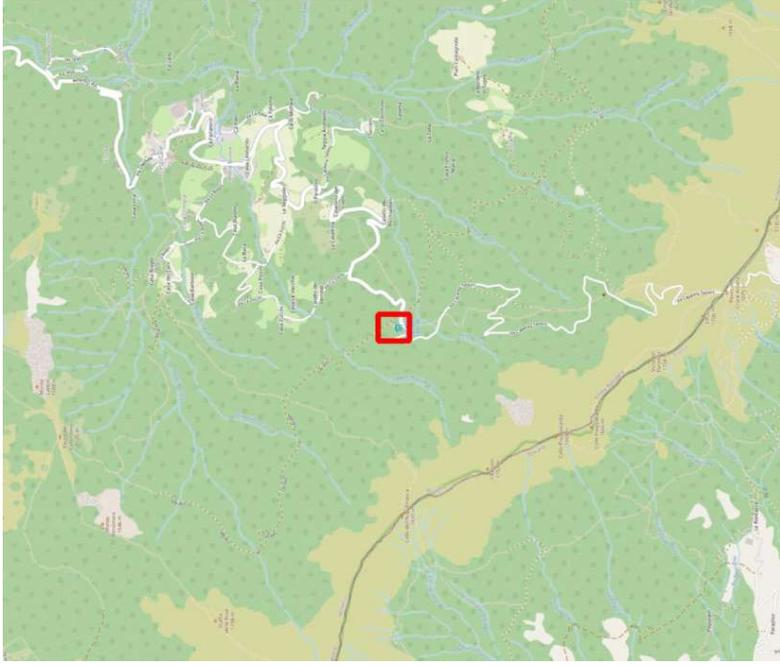
Provvedimento di vincolo -

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

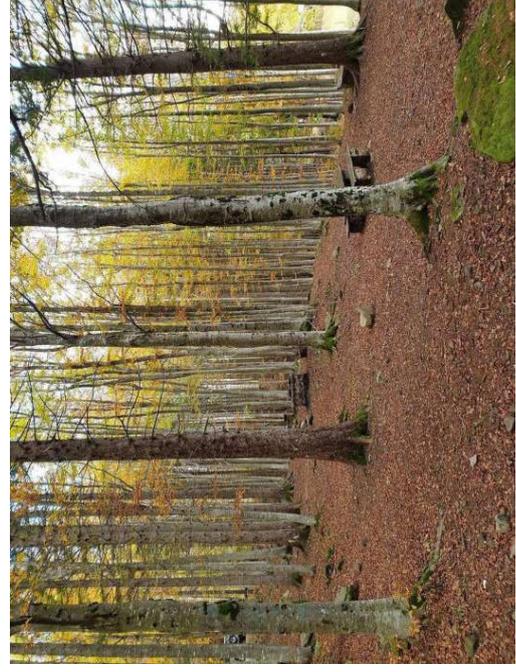
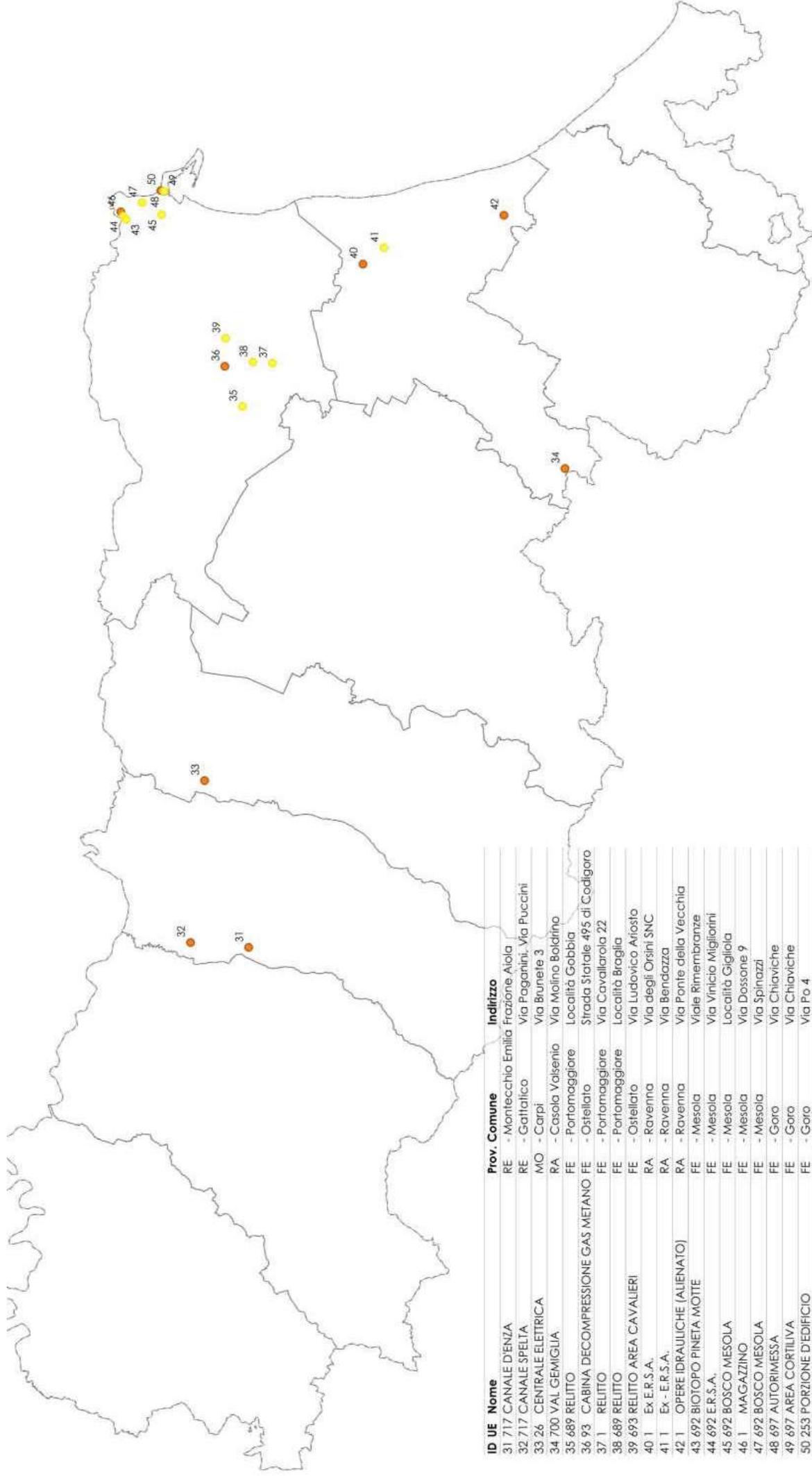


Figura 6. Foto Fonte: Facebook



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
31	717 CANALE DIENZA	RE	- Montecchio Emilia	Frazione Aiola
32	717 CANALE SPELTA	RE	- Gallatico	Via Paganini, Via Puccini
33	26 CENTRALE ELETTRICA	MO	- Carpi	Via Brunete 3
34	700 VAL GEMIGLIA	RA	- Casola Valsenio	Via Molino Baldirino
35	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Località Gobbia
36	93 CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	FE	- Ostellato	Strada Statale 495 di Codigoro
37	1 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Via Cavallarola 22
38	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Località Braglia
39	693 RELITTO AREA CAVALIERI	FE	- Ostellato	Via Ludovico Ariosto
40	1 Ex E.R.S.A.	RA	- Ravenna	Via degli Orsini SNC
41	1 Ex - E.R.S.A.	RA	- Ravenna	Via Bendazza
42	1 OPERE IDRAULICHE (ALIENATO)	RA	- Ravenna	Via Ponte della Vecchia
43	692 BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	- Mesola	Viale Rimembranza
44	692 E.R.S.A.	FE	- Mesola	Via Vlnicio Migliorini
45	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Località Gligliola
46	1 MAGAZZINO	FE	- Mesola	Via Dossone 9
47	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Via Spinazzi
48	697 AUTORIMESSA	FE	- Goro	Via Chiaviche
49	697 AREA CORTILIVA	FE	- Goro	Via Chiaviche
50	253 PORZIONE D'EDIFICIO	FE	- Goro	Via Po 4

1. ALIENAZIONI

1.4. RELITTI E ALTRI BENI

Id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg	Part	Sub	Cat	Cl.	Sup. 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				390		1.918,80 €	DM	CANALE D'ENZA	1	LIBERO
31	717	831		CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	739				178		865,92 €	DM	CANALE D'ENZA	1	LIBERO
32	717	768		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	378				228		79,10 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	717	767		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	514				228		316,40 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	717	796		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	510				129		45,15 €	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 GENNAROLI		18	376				72		25,20 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	286		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	375				77		26,95 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	285		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		26,80 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
32	717	765		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA ROMA		17	527				170		235,00 €	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		1.566,00 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
33	26			CENTRALE ELETTRICA -comune 1 all'edificio	MO	CARPI	VIA BRUNETE, 3		115	17	1	D/1			- €	20.042,68 €	DI	CENTRALE ELETTRICA -comune all'edificio	2	IN USO CONDOMINIO VIA BRUNETE N. 3
34	700			1 VAL GEMIGLIA	RA	CASOLA VALSENO	VIA MOLINO BOLDRINO		83	86	1	F/2			- €	4.272,00 €	IN	VAL GEMIGLIA	2	LIBERO
35	688	337		RELITTO *	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. GOBBIA		97	123				280		5,84 €	IN	RELITTO *	1	FONDO INTERCLUSO
36	83			1 CABINA DECOMPRESSIONE GAS 1 METANO	FE	OSTELLATO	STRADA STATALE 466 DI CODIGORO		25	181		D/7			204,00 €	13.923,00 €	IN	CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	3	EX ERS - IN CORSO ACCERTAMENTO TITOLO UTILIZZO EDISON
37	1	4000		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	VIA CAVALLAROLA, 22		148	33				85		6,50 €	IN	RELITTO	1	OCCUPATO EX ERS IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
38	688	338		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. BRAGLIA		113	82				180		115,38 €	IN	RELITTO	1	LIBERO
39	683	17		RELITTO AREA CAVALIERI	FE	OSTELLATO	VIA LUDOVICO ARIOSTO		29	500				20		1,63 €	IN	RELITTO AREA CAVALIERI	1	EX ERS IN CORSO ACCERTAMENTO
40	1			288 Ex - E.R.S.A. - Serbatoio Acquedotto	RA	RAVENNA	VIA DEGLI ORSINI, SNC	SA	73	98	O/2	1		18	43,69 €	7.339,20 €	IN	Ex - E.R.S.A. - Serbatoio Acquedotto	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 ERS IN CORSO DI ACCERTAMENTO
41	1	2622		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	180				12		9,75 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERS 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 ERS 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 ERS IN CORSO DI ACCERTAMENTO
41	1	2619		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	114				223		299,00 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERS IN CORSO DI ACCERTAMENTO
43	682	53		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	189				834		1.415,01 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	1	LIBERO
43	682	52		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	196				874		146,25 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	1	IN USO AL COMUNE
44	682	67		E.R.S.A.	FE	MESOLA	VIA VINICIO MIGLIORINI		16	994				120		147,88 €	IN	E.R.S.A.	1	CONCESSIONE EX ERS IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
45	682	93		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	LOC. GIGLIOLA		59	43				1340		2.030,10 €	IN	BOSCO MESOLA	1	LIBERO
46	1			246 MAGAZZINO	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 9		21	99	O/2	U		46	118,79 €	19.656,80 €	IN	MAGAZZINO	1	EX ERS IN CORSO DI ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sinfonica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fij	Part	Sub	Cal.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita calcolabile	Valore Inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
47	662	82	BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SPINAZZI		50	115					680		1.030,20 €	IN	BOSCO MIESOLA	1	OCCUPATO EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO SCOPPIAMENTO
48	667		1 AUTORIMESSA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	3261	0/6			8	20	66,11 €	11.107,20 €	IN	AUTORIMESSA	3	CONCESSIONE
49	667	11	AREA CORTILIVA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	2817					100	0,01 €	196,00 €	IN	AREA CORTILIVA	1	CONCESSIONE ex ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO TITOLARITA' EREDI
50	253		2 Porzione d'edificio	FE	GORO	VIA PO, 4		10	2711	1 A/4			3	8	44,42 €	7.462,40 €	IN	Porzione d'edificio	3	CONCESSIONE EX ERSA
			ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI, 115		10	1325							- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO
			ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI, 115		10	2156							- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO
			ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI, 115		10	1329							- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO
			Quota 16% edificio su area 100% proprietà RER	FE	GORO	Via Paesanti Ellis ang. Piazza della Libertà		18	135	B/5		2		1171 mc.	846,66 €	- €	IN	Quota 16% edificio su area 100% proprietà RER	3	CONCESSIONE EX ERSA
			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 ERSA
			Quota 16% edificio su area privata	FE	GORO	Via Paesanti Ellis,47		18	279	2 A/10		4		Vani 1,5	298,25 €	- €	IN	Quota 16% edificio su area privata	3	CONCESSIONE EX ERSA

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.



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)

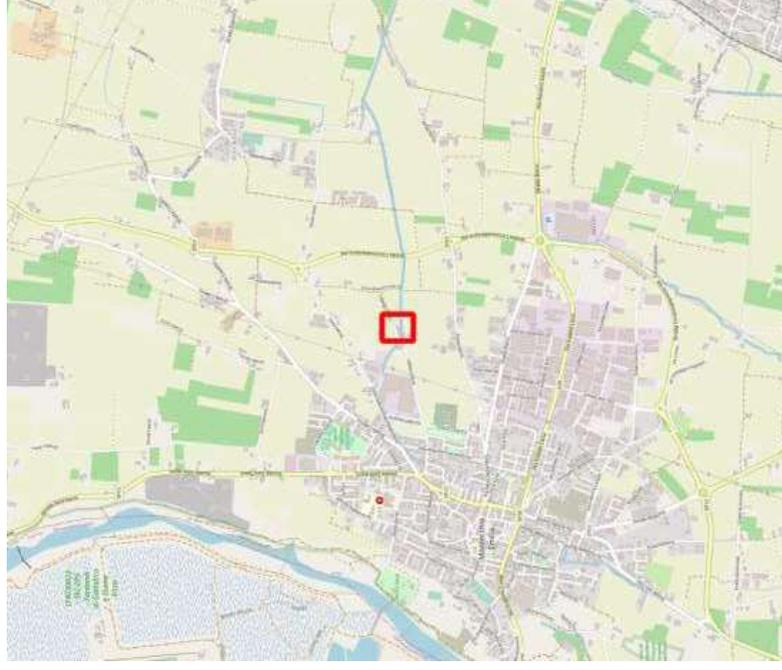
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Tratto del Canale d'Enza

Terreno	Parti.	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



U.E. 717
 Denominazione CANALE SPELTA
 Provincia RE
 Comune GAITATICO
 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



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 2. Foto fonte: Google Street View



Figura 3. Foto fonte: Google Street View

33



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

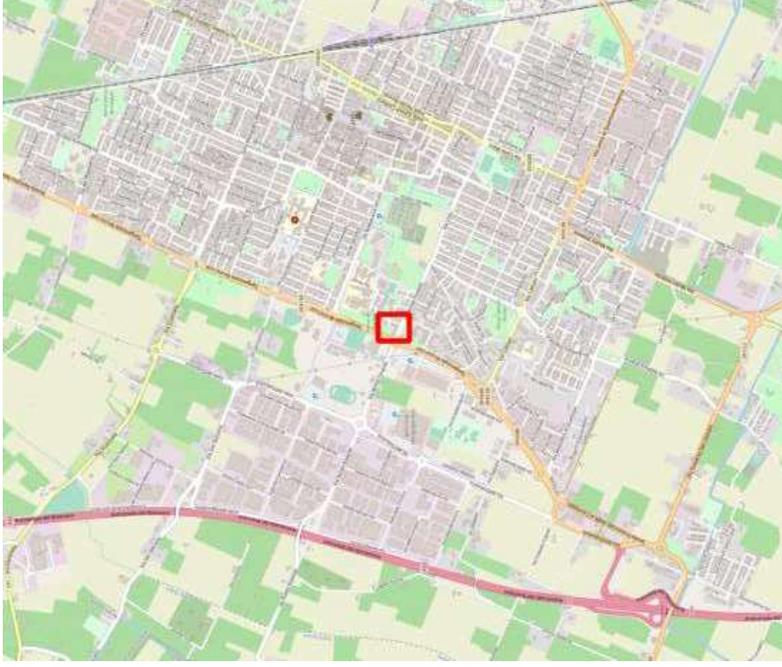
DATI CATASTALI

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

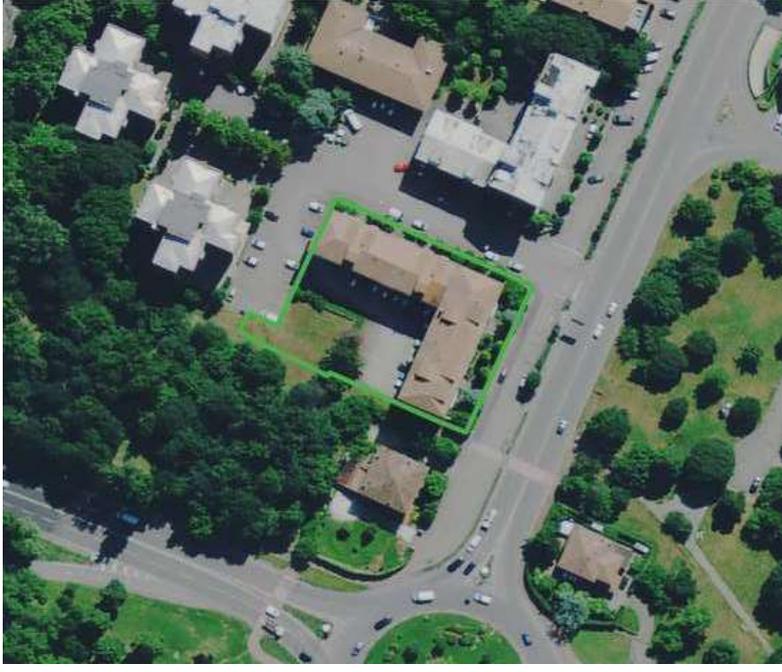
Condizione Giuridica **DISPONIBILE**
 Stato di occupazione **IN USO AL CONDOMINIO**
 Valore di inventario (€) **20.042,66**
 Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Centrale elettrica 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 VALSENO**
 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**

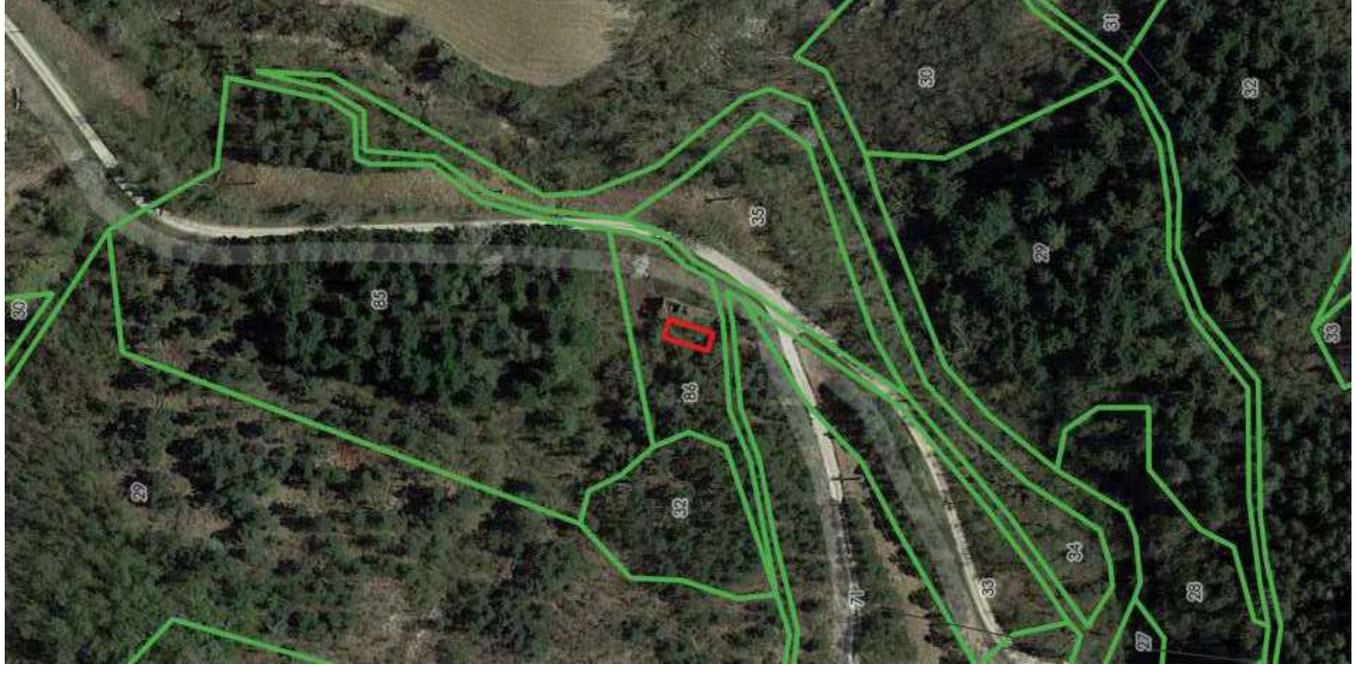
Provvedimento di vincolo **NO**

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

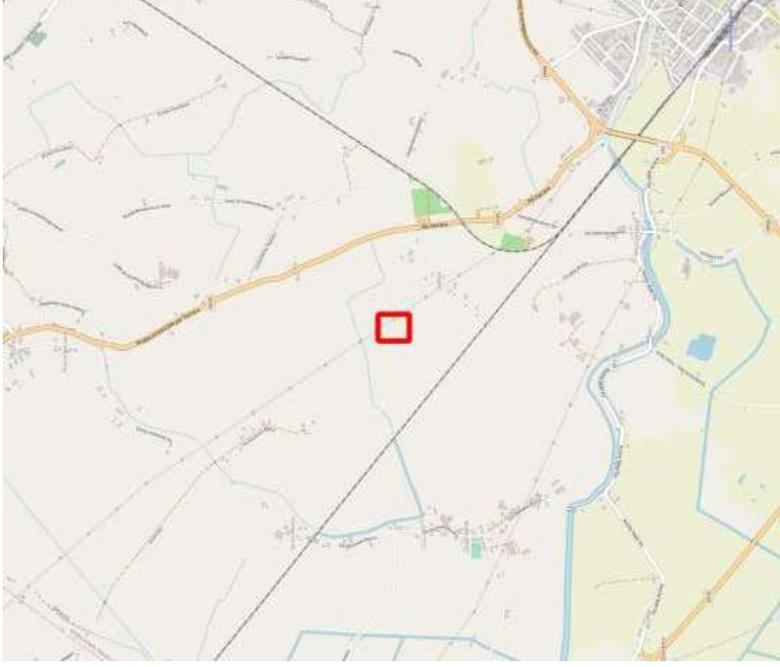
DATI CATASTALI

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

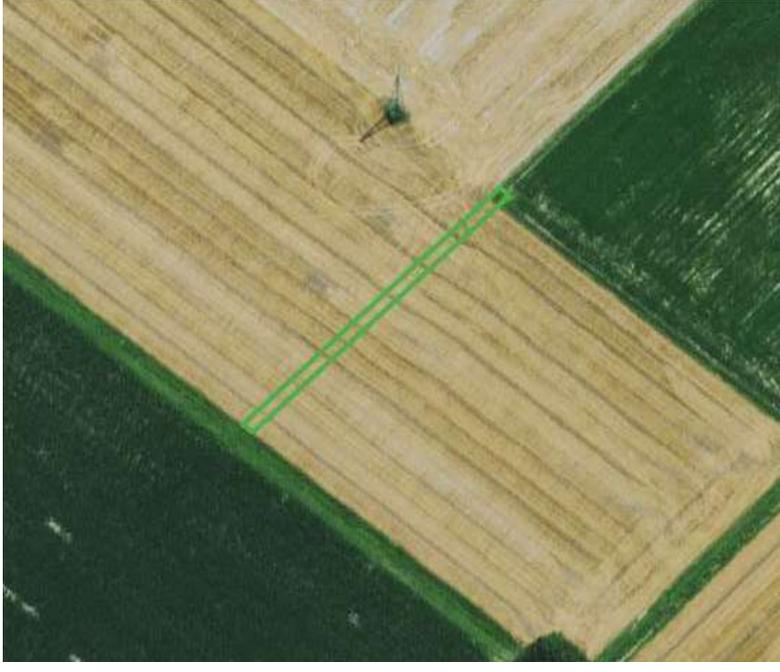
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Stato di occupazione **FONDO INTERCLUSO**
 Valore di inventario (€) 949,00
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Relitto di forma allungata, apprezzamenti di terreno coltivati tra

Complessità 3



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**

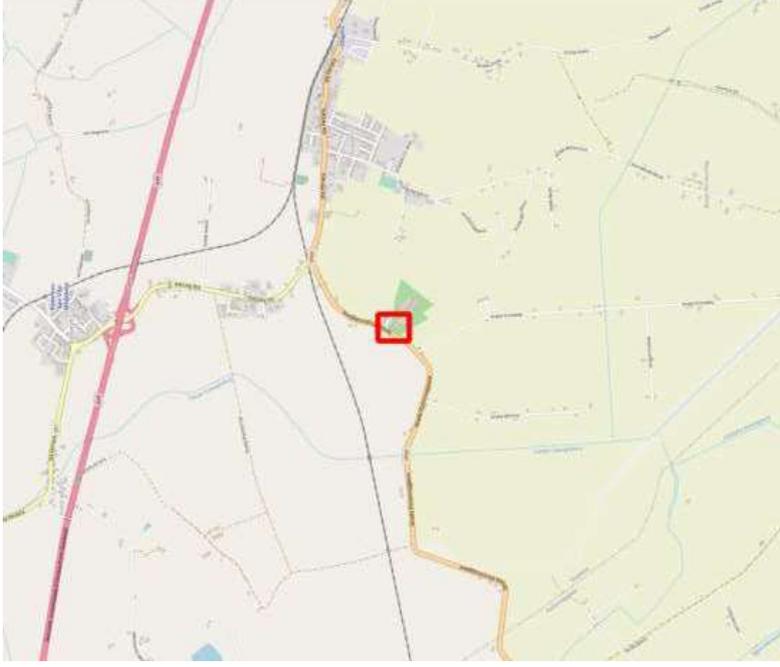
Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

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



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

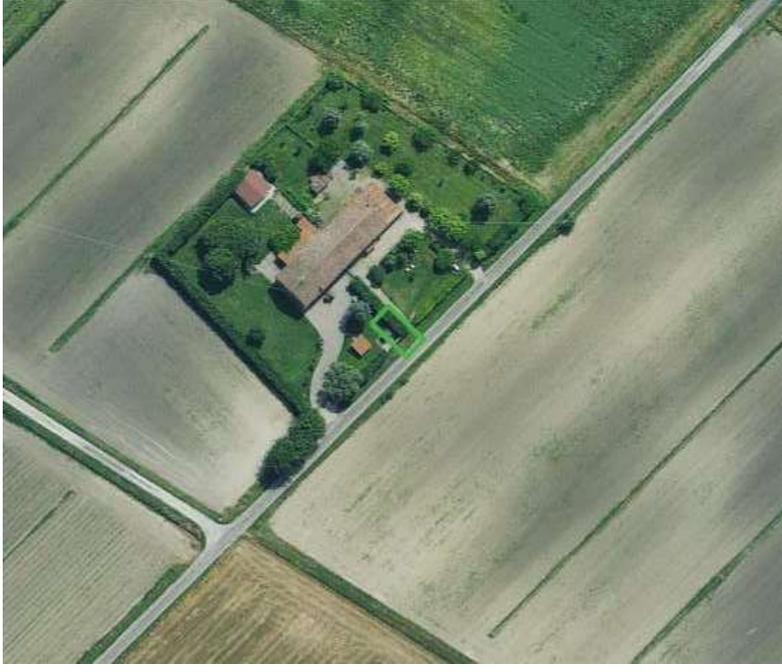
Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione **Appartamento, 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

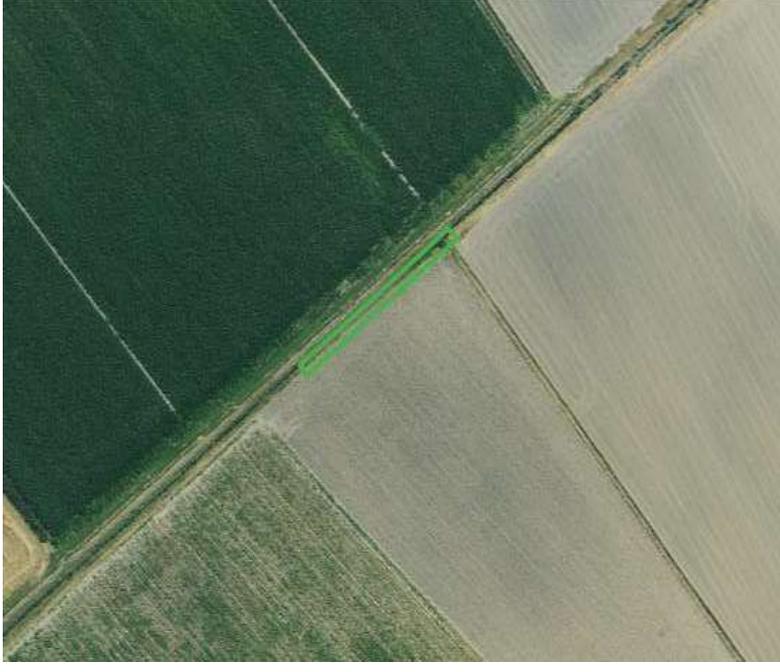
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Relitto di forma allungata, appezzamenti di terreno coltivati tra

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

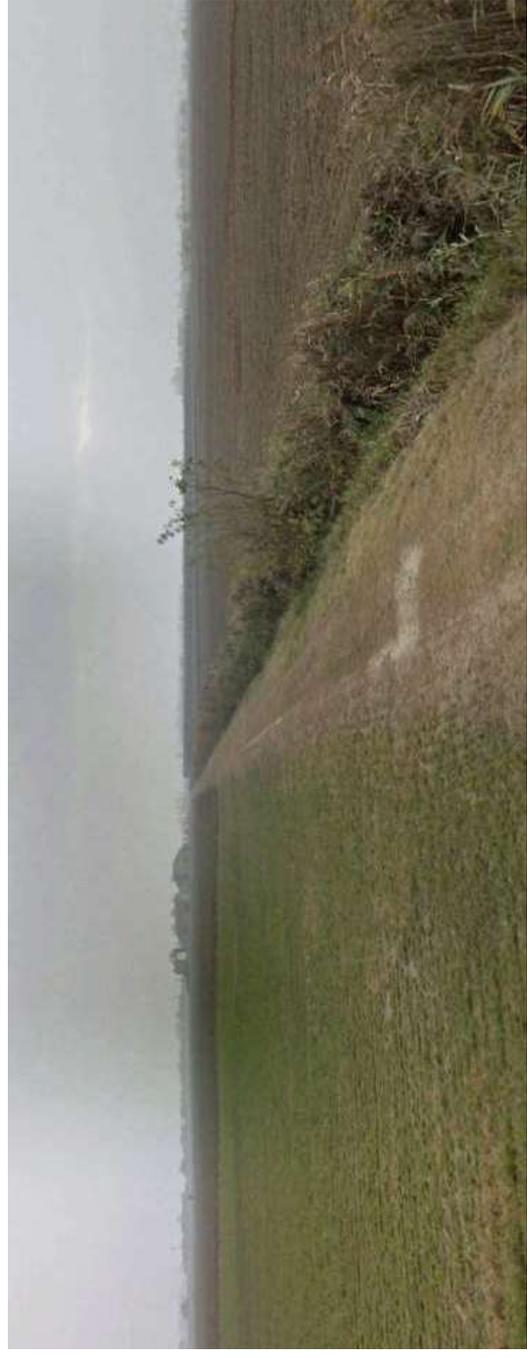


Figura 9. Foto fonte: Google Street view

39



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

DATI CATASTALI

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

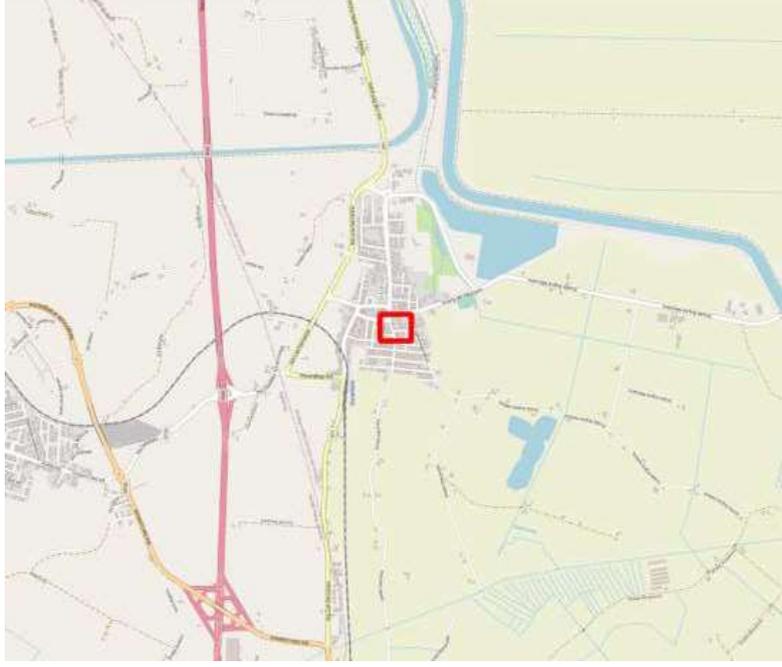
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 1,63

Provvedimento di vincolo -

Descrizione
 Relitto 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**

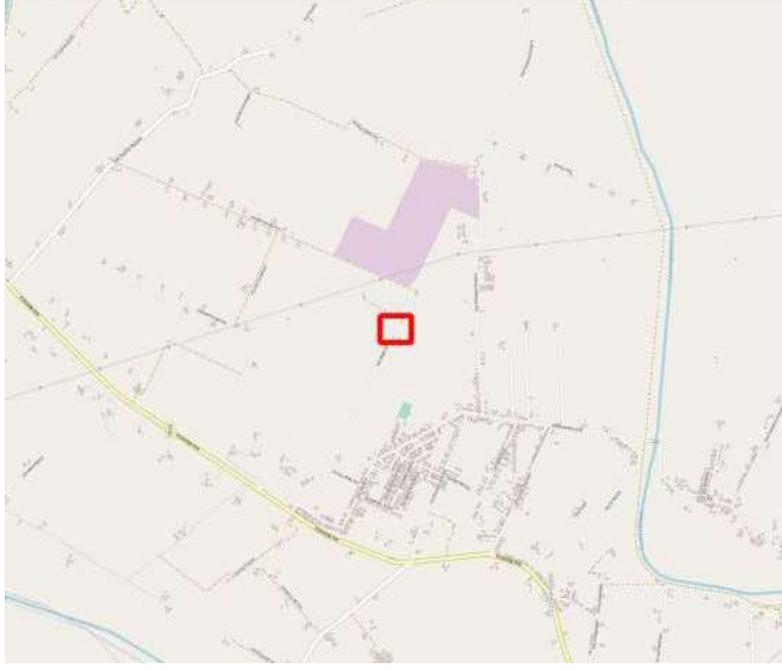
Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 7.339,20

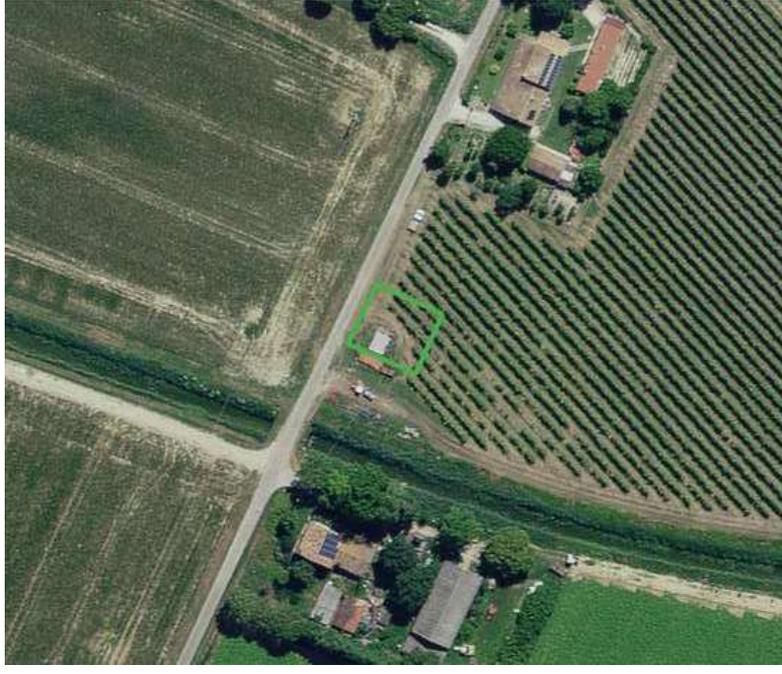
Provvedimento di vincolo **NO**

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



U.E. 1 Ex - E.R.S.A.
Denominazione RA
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	Parti.	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



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

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **IN USO AL COMUNE**

Valore di inventario (€) 146,25

Provvedimento di vincolo -

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

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 13. Foto fonte: Google Street view



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

DATI CATASTALI

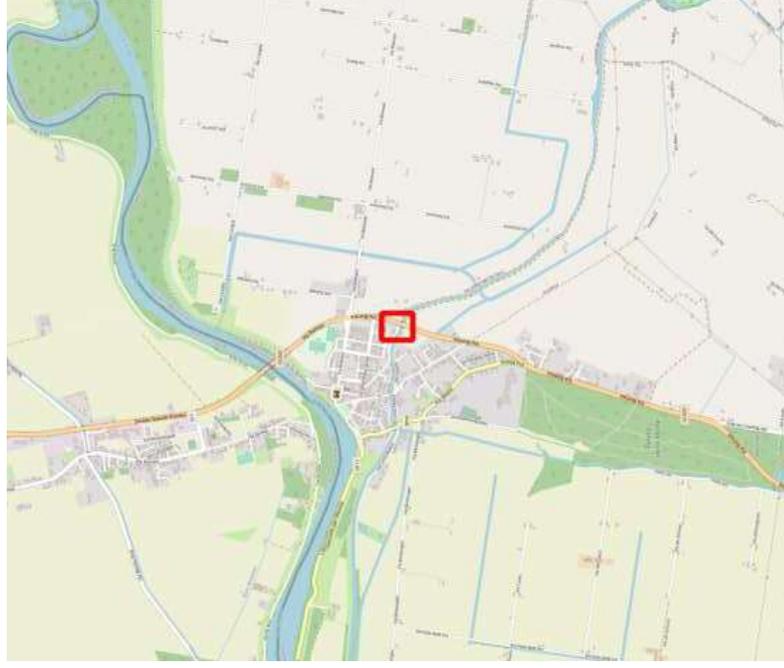
Sezione -
Foglio 16
Particella 994
Subalterno -
Categoria -
Classe -
Superficie catastale (mq) 120

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.

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

46



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

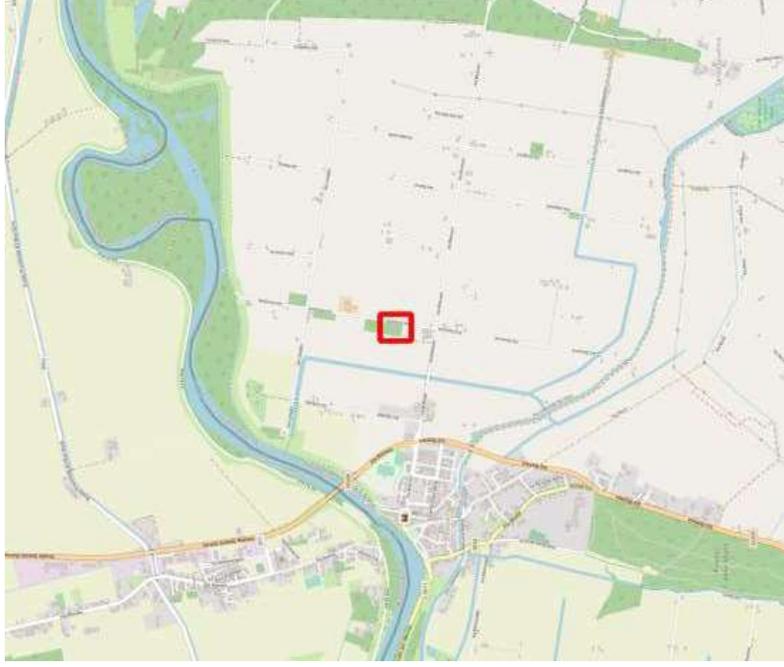
DATI CATASTALI

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

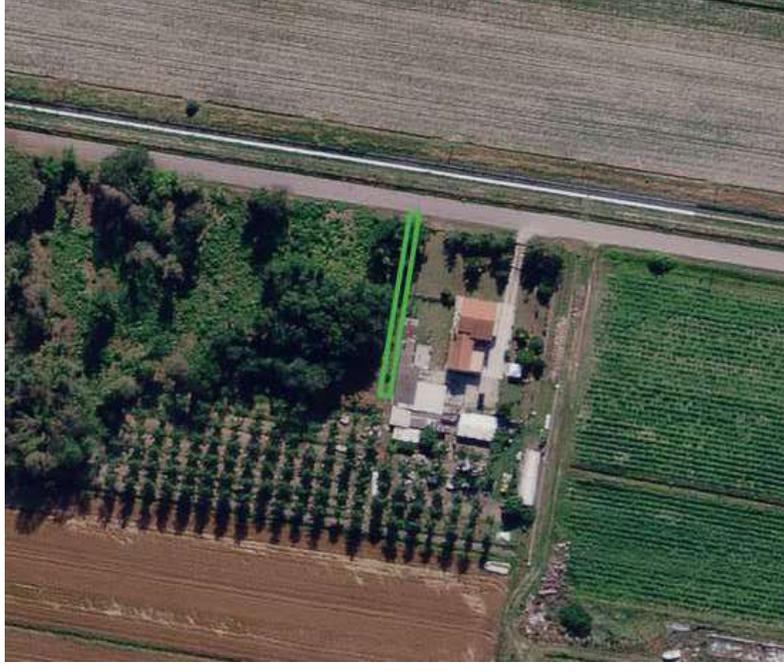
Condizione Giuridica **IN**
 Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**
 Valore di inventario (€) **€ 19.956,80**
 Provvedimento di vincolo **NO**

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

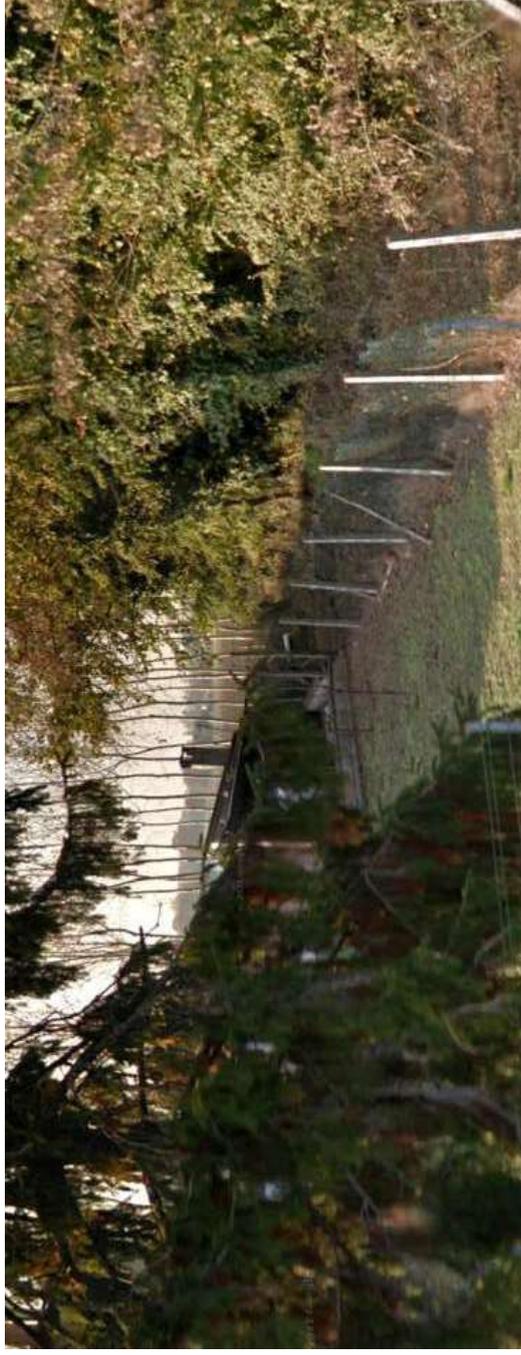


Figura 15 - Foto fonte: Google Street view



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

DATI CATASTALI

- Sezione 50
 - Foglio 115
 - Particella -
 - 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

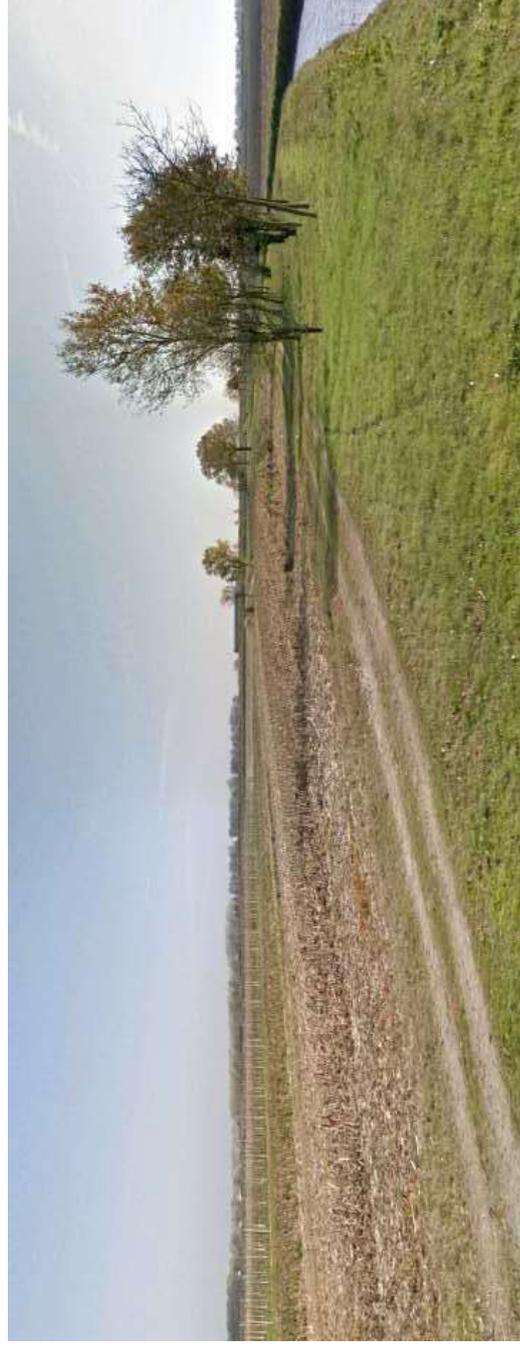


Figura 16 . Foto fonte: Google Street view

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

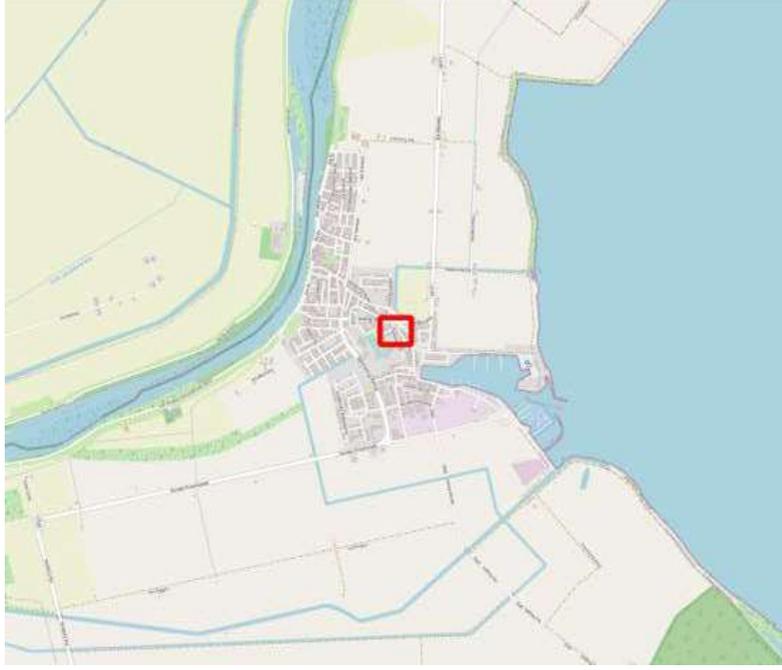
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

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**



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 17 . Foto fonte: Google Street view



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**

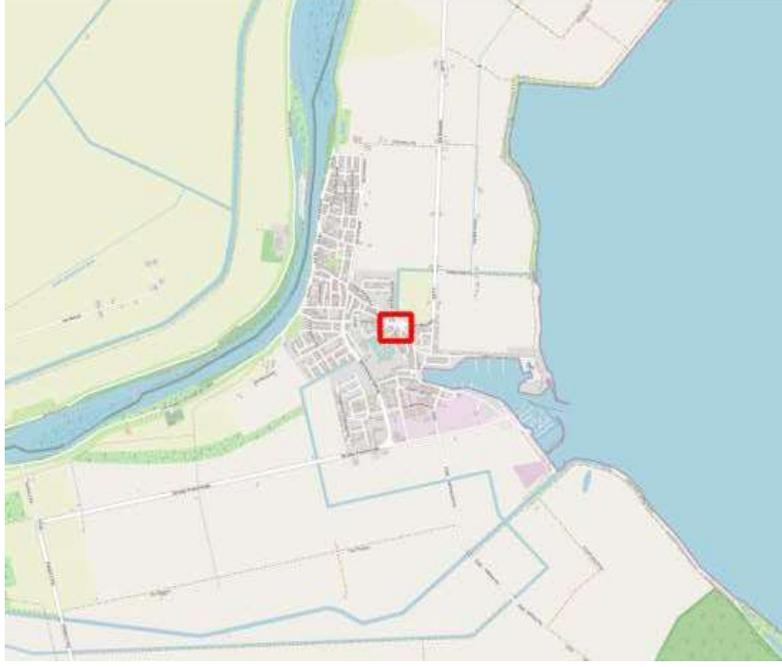
Stato di occupazione **CONCESSIONE**

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 fonte: Google Street view



Figura 19 - Foto fonte: Google Street view



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



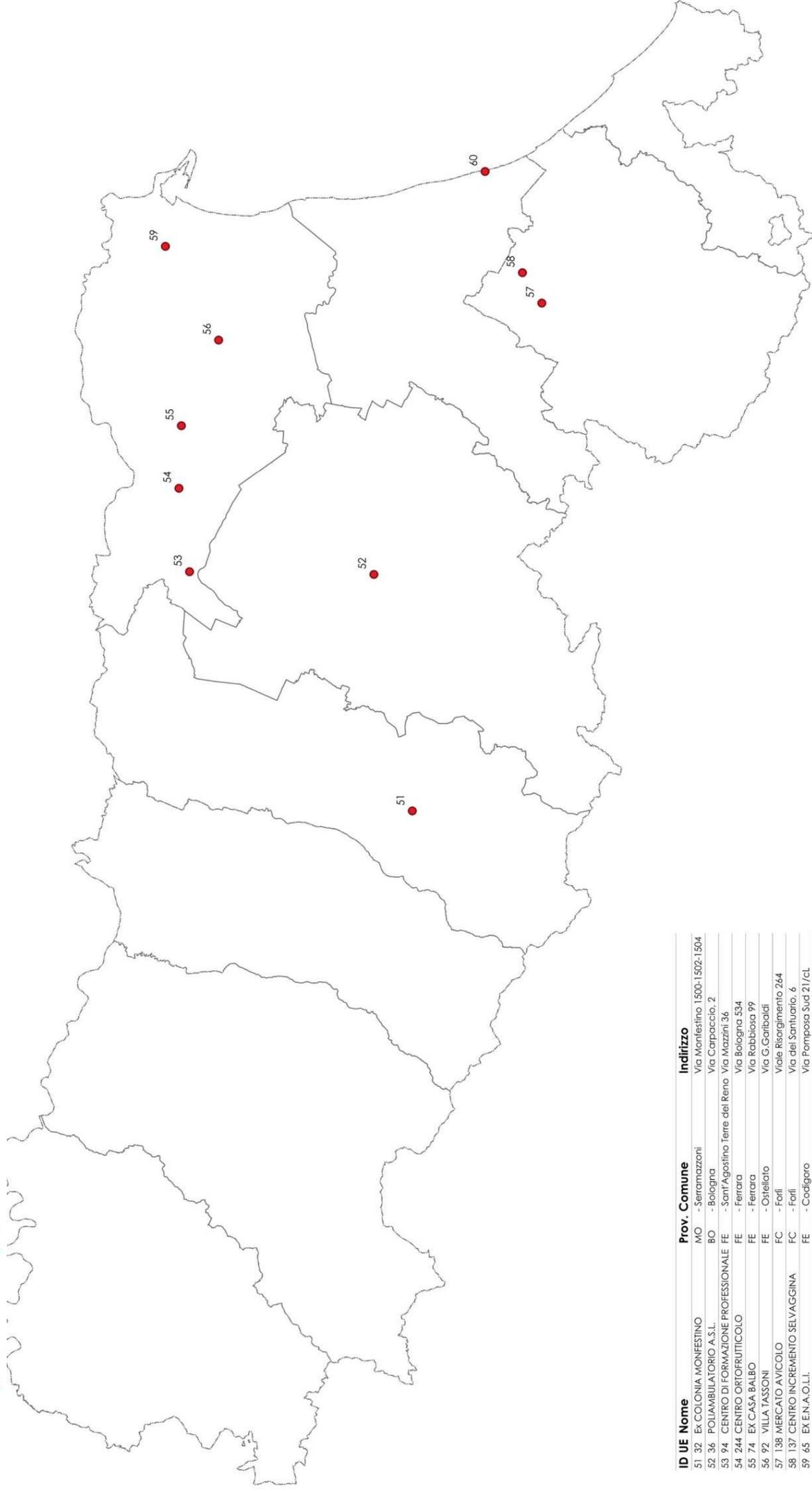
2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 20. Foto fonte: Google Street view



Figura 21. Foto fonte: Google Street view



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
51_32	EX COLONIA MONFESTINO	MO	- Serramazzoni	Via Manfredino 1500-1502-1504
52_36	POLIAMBULATORIO A.S.L.	BO	- Bologna	Via Caracciolo, 2
53_94	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	- Sant'Agostino Terre del Reno	Via Mazzini 36
54_244	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	- Ferrara	Via Bologna 534
55_74	EX CASA BALBO	FE	- Ferrara	Via Rabbiosa 99
56_92	VILLA TASSONI	FE	- Ostellato	Via G. Garibaldi
57_138	MERCATO AVICOLO	FC	- Forlì	Viale Risorgimento 284
58_137	CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	FC	- Forlì	Via del Santuario, 6
59_65	EX EN.A.O.L.L.	FE	- Codigoro	Via Pomposa Sud 21/cl
60_108	EX COLONIA VARESIGNA	RA	- Cervia	Via Matteotti, 109

2. VALORIZZAZIONI

ID	I.U.E. T	ED	Denominazione catastale	Prov.	Comune	Localizzazione	SEZ	Fg	Part.	Sub	Cat.	CL	Eqpt. Catastrale catastale	Valore inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
51	32		EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	varf								3	
51	32	1	EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	105	graffato							3	LIBERO
51	32	1	EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	104	graffato							3	LIBERO
51	32	1	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	973,38 €	DM	TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO
51	32	2	TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	LOC.MONFESTINO		54	107				25340	1.914,25 €	DM	TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO
52	36		POLICLINICA TORIO A.S.L.	BO	BOLOGNA	VIA CARPACCIO, 2		215	1252	1 B/5	3		1650	12.198,47 €	IN		3	LOCAZIONE
53	94		CENTRO DI FORMAZIONE 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 €	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 €	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	99	1 B/5	2		11880 mc	15.338,74 €	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 €	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 €	DI	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO
54	244		EX CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	varf								3	
54	244	4	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA DELLA FIERA, 11		226	335		D/8			123.980,00 €	IN	CAPANNONE FIERA	3	OCCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA (X SEDE VIGILI URBANI)
54	244	7	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	126		EU			- €	IN	AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI	3	OCCUPATO 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			- €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO
54	244	9	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	385		EU			- €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO
54	244	10	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	387		EU			- €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO
54	244	12	PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	247		graffato			- €	IN		3	LIBERO
54	244	12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	35		graffato			- €	IN	EDIFICIO ESISTENTE LABORATORI FITOGANITARI	3	LIBERO
54	244	12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	12		graffato			- €	IN		3	LIBERO
54	244	12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B - A e B2	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	11		D/8			127.564,85 €	IN	CENTRO ORTOFRUTTICOLO PALAZZINA UFFICI E SPAZI COMUNI	3	OCCUPATO 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 €	IN	AREA ESTEVA	3	OCCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA
54	244	7	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	359				28458	200,18 €	IN	NOUVA SEDE CERPIC IN FASE DI COMPLETAMENTO	3	LIBERO
54	244	11	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	386				24931	175,37 €	IN	NOUVA SEDE ARPAE IN FASE DI COMPLETAMENTO	3	LIBERO
54	244	12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	388				46579	327,64 €	IN	AREE VERDI E VIABILITA' IN FASE DI MIGLIORAMENTO	3	LIBERO
54	244	13	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	389				10949	77,02 €	IN	AREE VERDI E VIABILITA' IN FASE DI MIGLIORAMENTO	3	LIBERO
55	74		EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 39		238	varf								3	
55	74	1	EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA		22	1		graffato						3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCACUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
55	74	1	EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA		16			graffato						3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCACUTO 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.	1.890,39 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCACUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8

Id	U.E.	T	ED	Denominazione Aziendale	Prov.	Comuni	Ubicazioni	SEZ	F.º	Part	Sub	Cal.	Cl.	Sup. Catastrale	Rendita catastale	Valore inventario	Cont. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE	
55	74		2	EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	49	3	C/2	2	229	508,56 €	65.438,40 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART.6	
55	74	5		EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	475				2263	25,10 €	4.078,75 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART.6	
55	74	6		EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	476				4800	53,24 €	8.651,50 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART.6	
55	74	7		EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	478				1899	21,05 €	3.422,25 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART.6	
55	74	8		EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	480				4313	47,84 €	7.774,00 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART.6	
55	74	9		EX CASA BALBO	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	482				425	5,36 €	674,25 €	DM	EX CASA BALBO	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART.6	
56	92			COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA DI OSTELLATO	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBOLDI		29											3	
56	92			3 VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBOLDI		29	592		BCNC		260	- €	- €	DM	VILLA TASSONI	3	LIBERO	
56	92			4 VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBOLDI		29	1038		F1		2456	2.653,65 €	391.560,40 €	DM	VILLA TASSONI	3	LIBERO	
56	92			5 VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBOLDI, 94		29	112		B/4		300	774,68 €	130.145,60 €	DM	VILLA TASSONI	3	LIBERO	
56	92			6 VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. VERDI, 155		29	112		C/2								3	LIBERO
57	138			COMPARTO URBANO IN FORLÌ VIALE RISORGIMENTO ANGOLO VIALE DELL'APPENNINO-EX MERCATO AVICOLO DA RIQUALIFICARE	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	vart									3	
57	138			1 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	14	C/1	4	247	3.969,49 €	229.237,80 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			2 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	4	D/1	4	65	291,50 €	19.915,35 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			3 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	8	C/1	4	162	793,90 €	45.848,00 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			4 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	10	C/1	4	162	3.496,93 €	201.947,90 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			5 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	12	C/1	4	99	1.692,31 €	97.163,65 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			6 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	13	C/1	4	53	1.001,62 €	57.855,05 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			7 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	5	D/8	3	149	7.540,27 €	514.695,00 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			8 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE APPENNINO, 443		219	490	3	A/3	3	150	506,13 €	85.030,40 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			9 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE APPENNINO, 443		219	490	4	A/3	3	150	542,28 €	91.102,40 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			10 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE APPENNINO, 443		219	490	5	C/6	2	24	106,60 €	17.993,80 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			11 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	490	7	F/1	2		1.500,00 €	150.000,00 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			12 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	17	15	D/8			5.280,00 €	360.360,00 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			13 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE DELL'APPENNINO, 443		219	490	6	BCNC			- €	- €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			14 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	490	8	A/10	3	576	6.828,65 €	573.623,20 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			15 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	490	9	F/2			- €	749.930,40 €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
57	138			16 MERCATO AVICOLO	FC	FORLÌ	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	490	10	BCNC			- €	- €	IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO	
58	137			EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLÌ LOC. BAGNOLO	FC	FORLÌ	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	4	154								3	LIBERO	
58	137			EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLÌ LOC. BAGNOLO	FC	FORLÌ	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	93		gratuito							3	LIBERO	
58	137			EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLÌ LOC. BAGNOLO	FC	FORLÌ	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	4		D/1			29.857,36 €	2.038.812,45 €	IN	CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	3	LIBERO	
58	137	2		3 SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLÌ LOC. BAGNOLO	FC	FORLÌ	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	154		C/6	2	27	119,92 €	6.296,00 €	IN	CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA - Quota 50%	3	BENE IN COMPROPRIETA'	
58	137	3		CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	FC	FORLÌ	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	54				1967	53,03 €	8.617,36 €	IN	STRADA ACCESSO - Quota di 1/3 TERRENO AGRICOLO	3	LIBERO	
59	65			EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73	vart									3	COMODATO AL COMUNE	
59	65			3 EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73	93		C/6	U	30	89,86 €	15.095,00 €	DI	EX EN.A.O.L.L.	3	COMODATO AL COMUNE	
59	65			4 EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 211C		108	2	gratuito								3	COMODATO AL COMUNE	
59	65			5 EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 211C		73	94		D/2			6.400,00 €	573.300,00 €	DI	EX EN.A.O.L.L.	3	COMODATO AL COMUNE	
59	65			6 EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 211C		73	108		gratuito							3	COMODATO AL COMUNE	
59	65			7 EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 211C		73	94		gratuito							3	COMODATO AL COMUNE	
59	65			8 EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 211C		73	92		B/5	U	3988	10.826,86 €	1.591.563,40 €	DI	EX EN.A.O.L.L.	3	COMODATO AL COMUNE	
59	65	1		EX EN.A.O.L.L.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73	143				10622			DI	EX EN.A.O.L.L.	3	COMODATO AL COMUNE	
60	106			2 COLONIA VAREGINA	RA	CERVIA	VIA MATTEOTTI, 109		15	1170	3	F/2			6.698.484,20 €		DM		3	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.

51



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

DATI CATASTALI

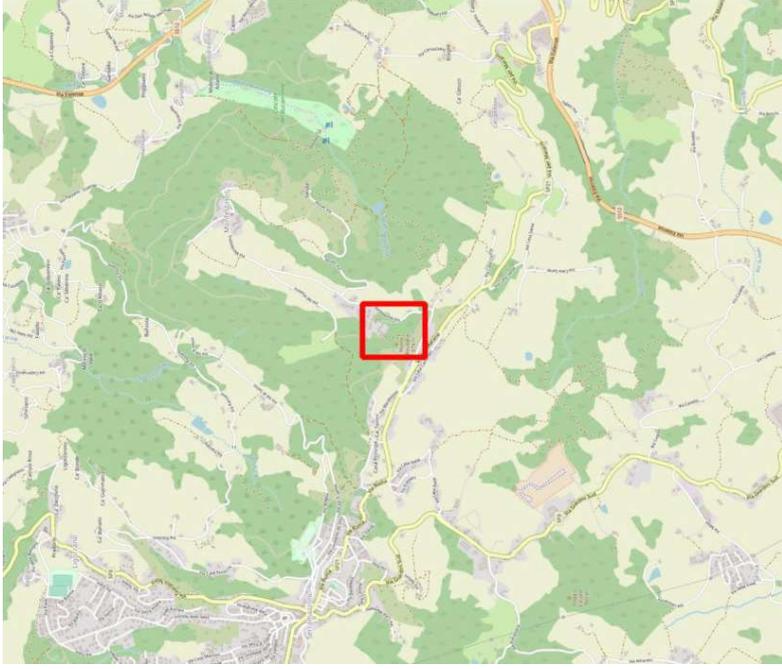
Sezione -
Foglio 54
Particella Vedi tabella sotto
Subalterno Vedi tabella sotto
Categoria Vedi tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE
Stato di occupazione LIBERO

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

Provvedimento di vincolo SI

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



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

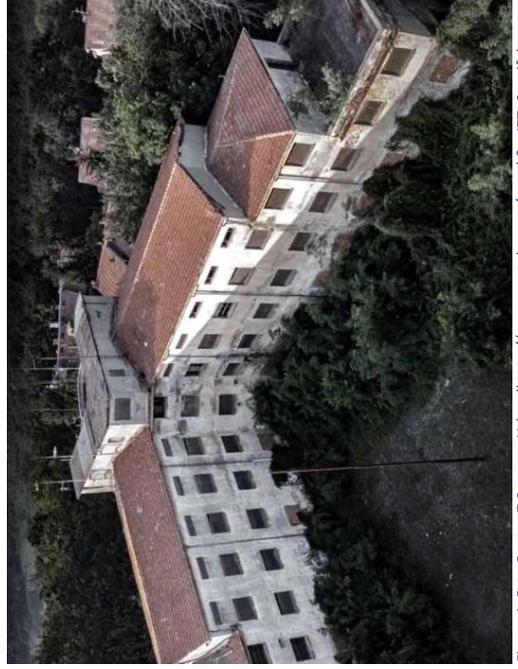


Figura 1. Foto Fonte: @Country_Urbex (<https://www.youtube.com/watch?v=17T1p8uu-jfg>)

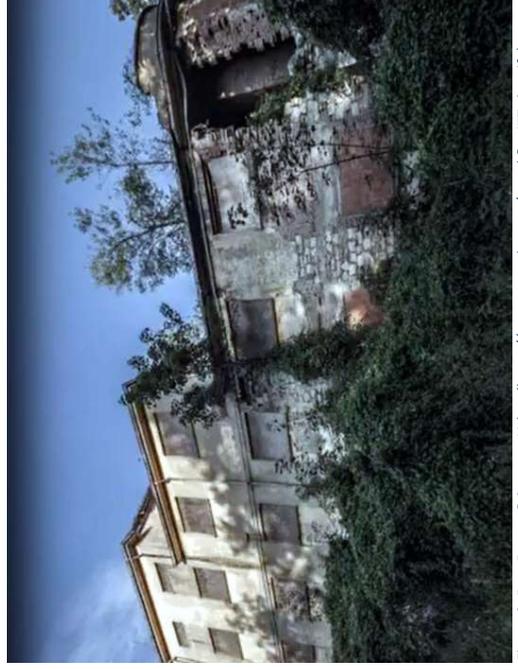


Figura 2. Foto Fonte: @Country_Urbex (<https://www.youtube.com/watch?v=17T1p8uu-jfg>)

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Piani fuori terra:

Descrizione:

n. 4/5

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 castagnolo, 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 lordi 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 trentacinquanta letti, alcuni ambienti adibiti a servizi igienici con docce e lunghi lavandini ed una terrazza per le cure elioterapiche; al quarto piano, il guardaroba, la stiteria, 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).

1935-1937

Colonia

Non utilizzato

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.

Ipotesi progettuale:

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

Fonti:

- Decreto di vincolo del 21/2/2005
- http://www.comune.serramazzoni.mo.it/nostra_storia/colonia_monfestin.aspx

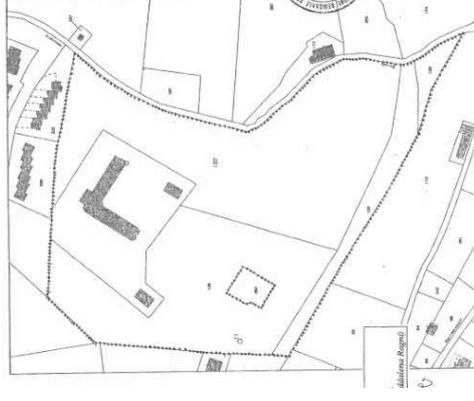


Figura 3. Planimetria catastale

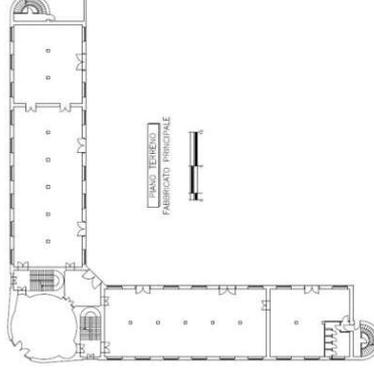


Figura 4. Planimetria piano terreno

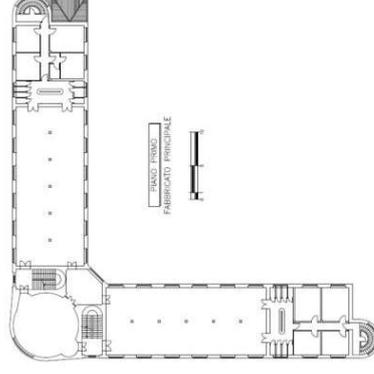


Figura 6. Planimetria Piano primo

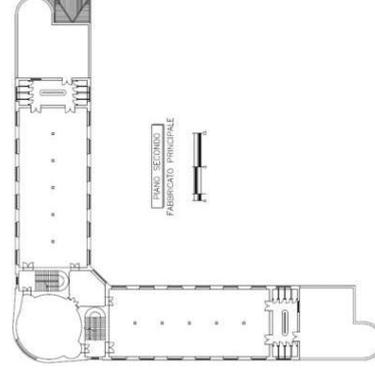


Figura 5. Planimetria Piano secondo

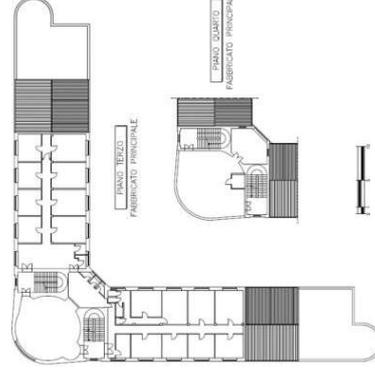


Figura 7. Planimetria piano terzo e quarto

52



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

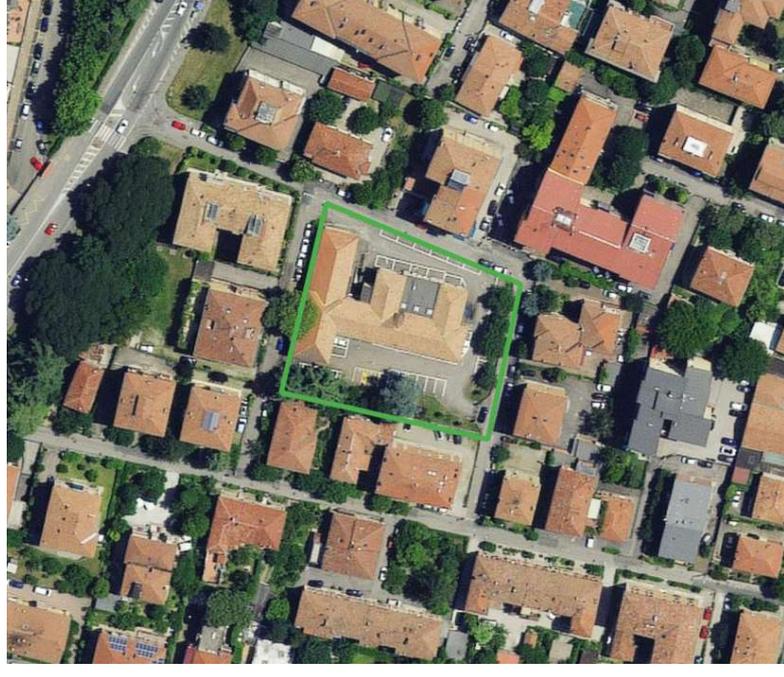
DATI CATASTALI

Sezione 215
Foglio 1252
Particella 1
Subalterno B/5
Categoria 3
Classe 1680

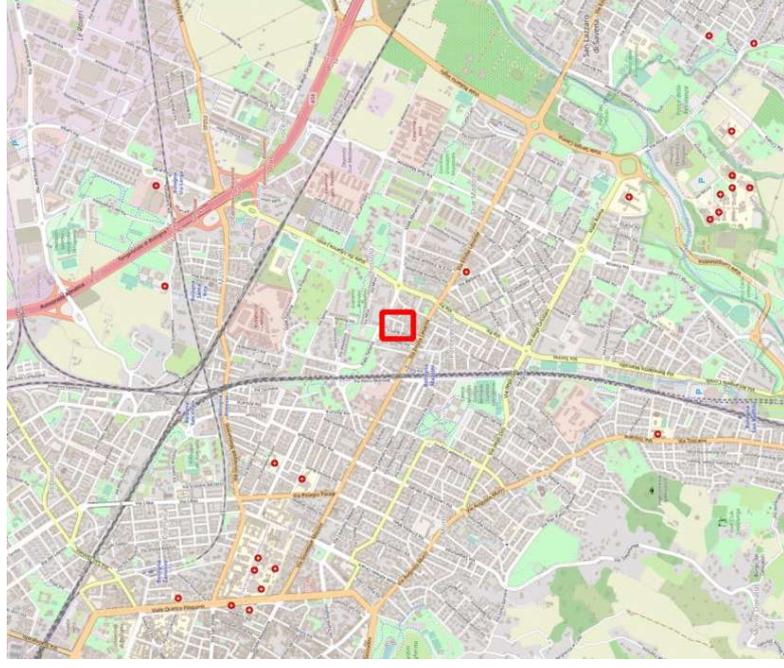
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
Stato di occupazione **LOCAZIONE**
Valore di inventario (€) 2.444.722,46
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

Il fabbricato insiste su un lotto di forma trapezoidale con quattro accessi, in zona semiperiferica a prevalente destinazione residenziale. All'interno dell'aera 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.



2 - Inquadramento su Foto aerea



8 - Inquadramento su OpenStreetMap



Figura 9 - Foto Fonte: Google Street View

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- Anno di costruzione: primi anni '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 Pontevicchio" 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:** Microzone omogenee in prospettiva sismica – zona suscettibile di amplificazione 1°
 - **07 – Infrastrutture suolo serviti:** 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 eolici area di incompatibilità assoluta (fav.PC01C)
 - **10 – Elettromagnetismo:** emittenza radiotelevisiva – area di divieto di localizzazione impianti.



Figura 10. Planimetria piano terra

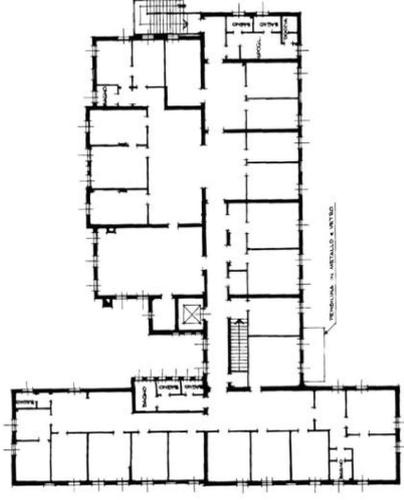


Figura 11. Planimetria piano primo

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 granigliato 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.

Stato di conservazione: Buono

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. È comunque opportuna una valutazione del livello di sicurezza sismica e successivo miglioramento/adeguamento ove necessario, oltre ad un intervento di efficientamento energetico.



Figura 12. Foto Fonte: Google Street View



Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



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**



2 - Inquadramento su Foto aerea



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



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'assetto delle aree residenziali, con presa d'atto Delibera di consiglio Comunale n. 29 del 22.06.2007.

- Art 42 delle [NTA](#) (Zona F1 - zona per servizi di interesse comune - zona per attrezzature pubbliche urbane e territoriali esistenti);
- Art 59 delle [NTA](#) (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 cucine oltre ad uffici, ripostigli, C.T. e servizi igienici, ed una tettoia 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.

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.

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

Fonti: - Esito del sopralluogo tecnico del 10.08.2012
- Scheda immobile RER

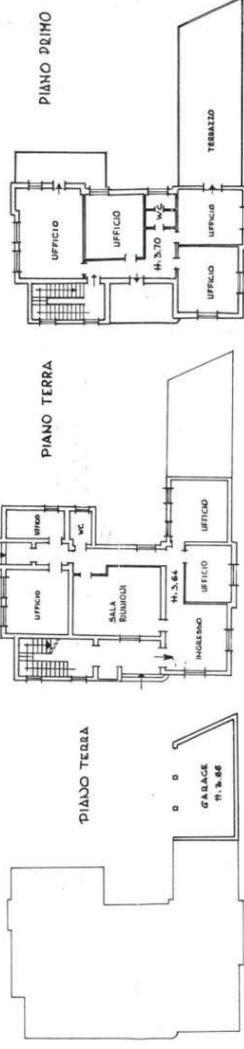


Figura 15. Palazzina uffici-piano terra (garage)

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 -

Terreno	Edificio	Part.	Cat.	Sup. catastale (mq)	Valore di inventario (€)
4		77		1100	17.63,13
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	Graffato		
	2, 5, 11, 12	35	Graffato		
	2, 5, 11, 12	247	Graffato		
	4	335	D/8		
	7	128	EU		407.671
	8	384	EU		16.104
	9	385	EU		3333
	10	387	EU		13849

Unità immobiliari



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

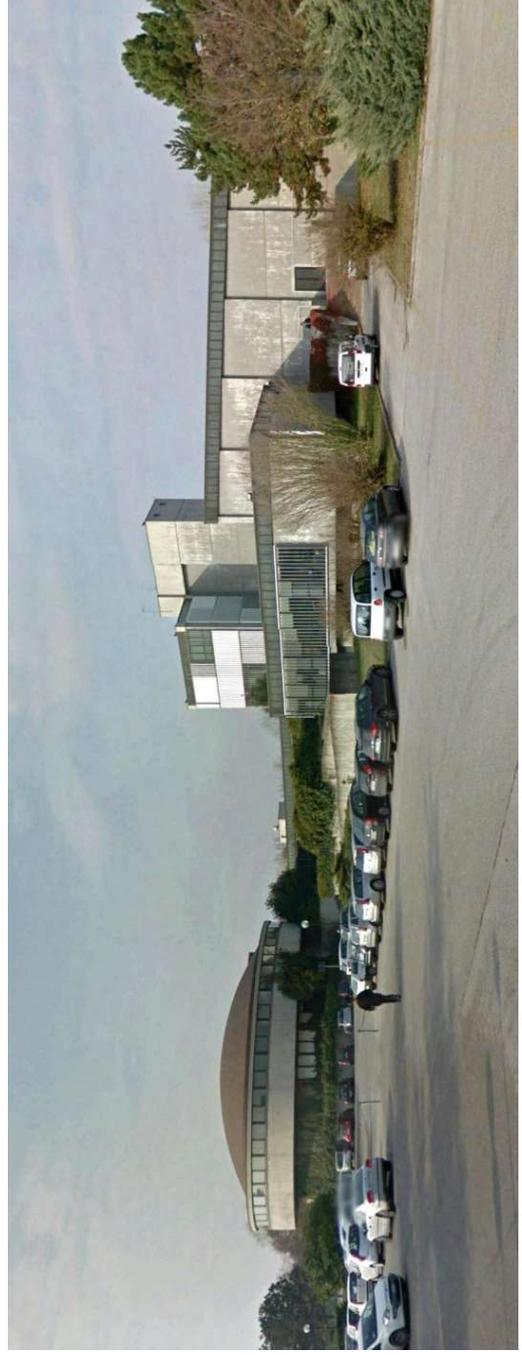


Figura 19. Foto Edifici Part. 11 (palazzina uso uffici e spazi comuni). Fonte: Google Street View

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 ortofrutticolo (Particella 11);
 - Edificio adibito a laboratori fitosanitari (particella 35);
 - Un padiglione della Fiera, in uso al Comune di Ferrara (particella 335);
 - Pertinenze, 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, Capitulo 3, Paragrafo B del presente Piano.

- Fonti:
- Istruttoria di stima (Ref) 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



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**

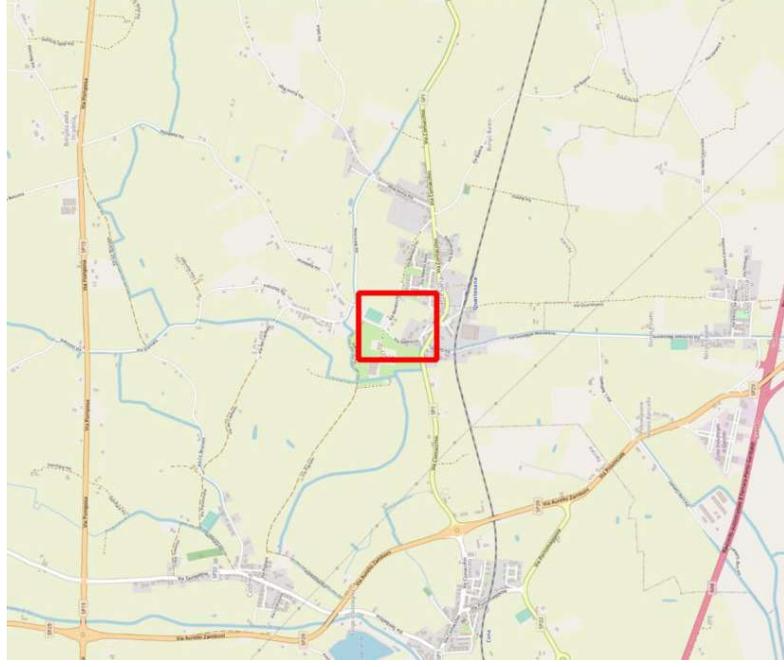
Il complesso novecentesco conosciuto come "ex colonia Balbo" è costituito da un fabbricato principale (1.743 mc), che ripropone i canoni delle ville di campagna tipiche del Ferrarese, e due fabbricati accessori (palestra e casa del custode). E' circondato da un terreno edificabile (circa 13.700 mq), 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	85.438,4
2	49	3		C/2	
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**



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 25. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 26. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



U.E. 92
Denominazione COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA TASSONI
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

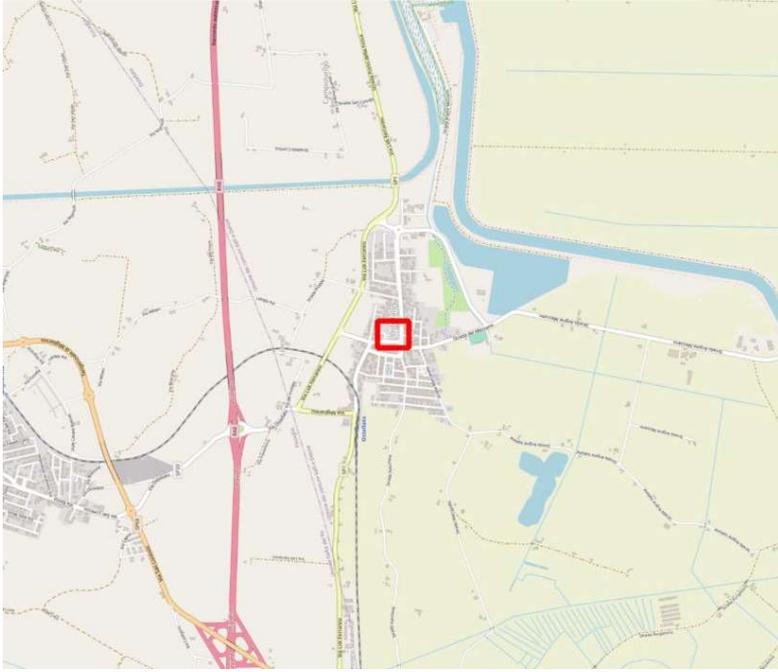
Descrizione

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	391.560,40
6	VIA VERDI, 155	112	2	C/2	130.145,60

Complessività 3

Unità immobiliari



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

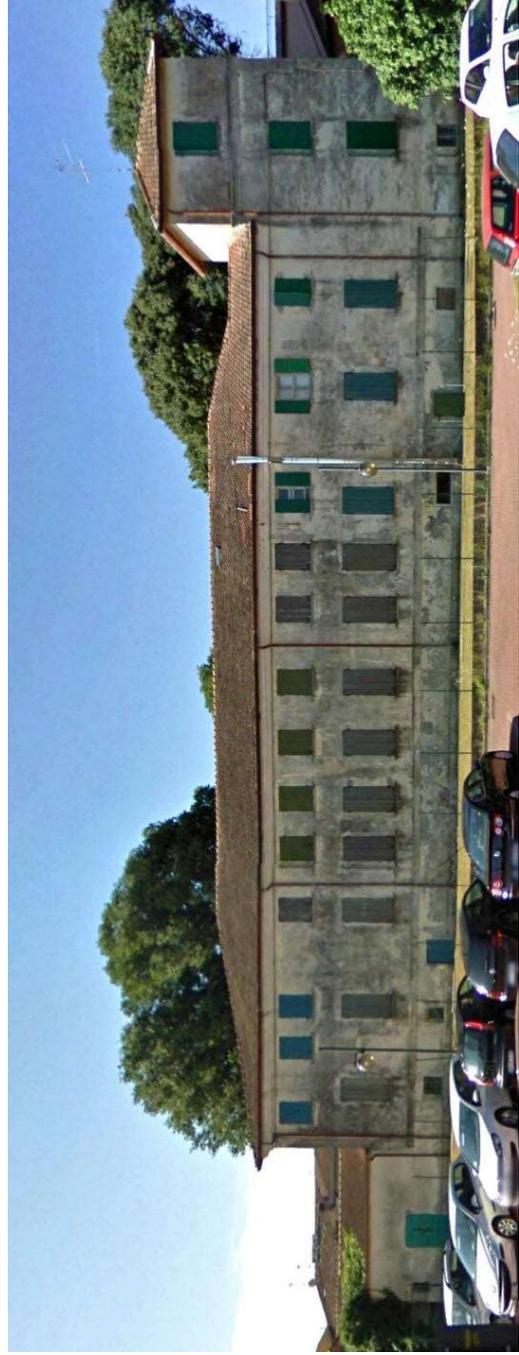


Figura 33 - Foto Fonte: Google Street View



U.E. 138
Denominazione EX MERCATO AVICOLO
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) -

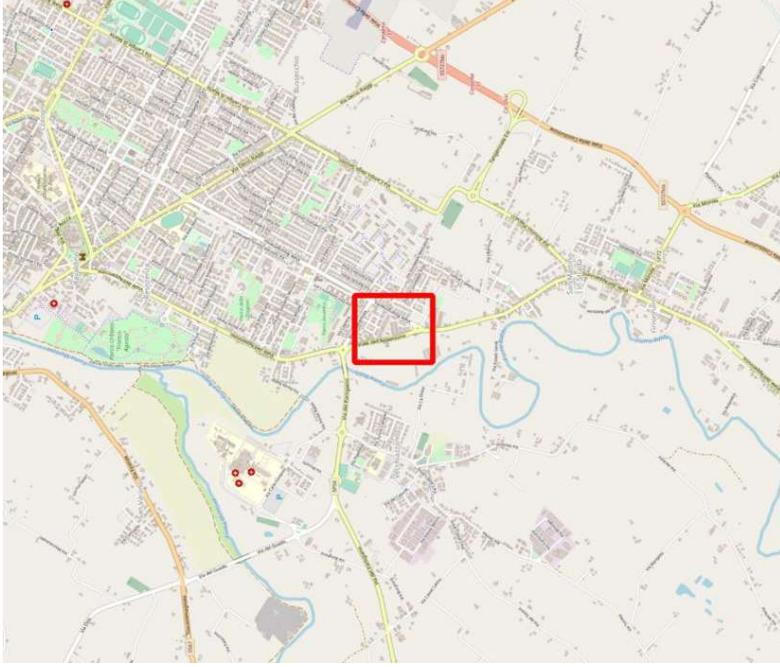
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
Stato di occupazione **OCCUPATO SENZA TITOLO**
Valore di inventario (€) 4.544.517,95 (complessivi)

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 "E" con anastante 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 annesso 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

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		19.915,35
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	8	C/1	65	45.848
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	10	C/1	162	201.947,9
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	12	C/1	99	97.153,65
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	13	C/1	53	57.855,05
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	5	D/8		514.605
VIALE APPENNINO, 443	490	3	A/3	149	85.030,4
VIALE APPENNINO, 443	490	4	A/3	150	91.102,4
VIALE APPENNINO, 443	490	5	C/6	24	17.908,8
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	15	D/8		1.500.000
VIALE DELL'APPENNINO, 443	490	6	BCNC		360.360
					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		-

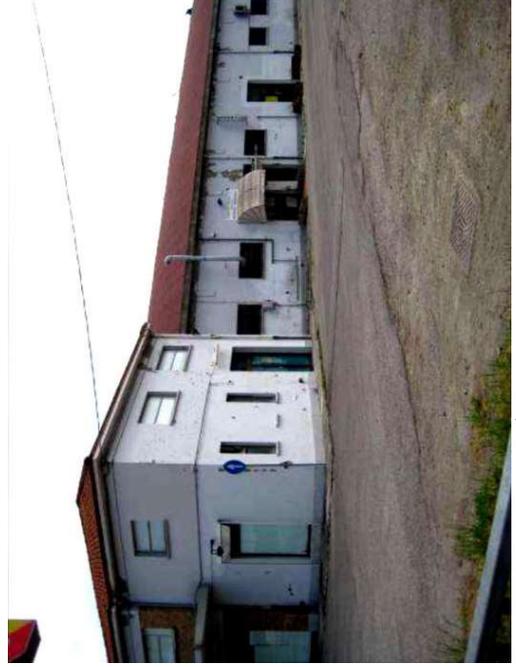


Figura 40. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

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 compatti, a tipologia mista. Il [Piano Operativo comunale](#) disciplina gli usi nella scheda AC6 - Via dell'appennino nord e alla tavola AT14. 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 potenziale allagamento);
- 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 (Tratti 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'approvvigionamento 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:

Stato d'uso

Sup. fondiaria (mq):

Volumetria complessiva

(mc)

Piazzali e aree esterne

(mq):

Stato di conservazione:

Ipotesi progettuali:

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 ravvisate difformità 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 risolte 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.



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 dis tinteggiati, e copertura voltata con manto di copertura in lamiera grecate e finitura superficiale in guaina ardesiata.



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 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 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**

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

T. Ed.	Denominazione Sintetica	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 42. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

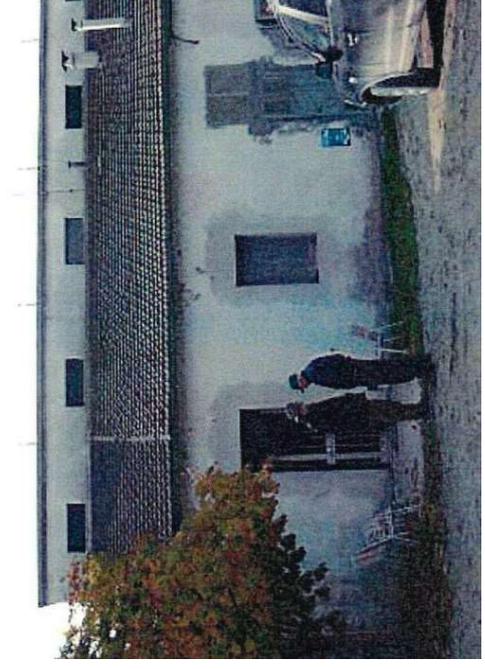


Figura 41. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

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 stradello 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 stradello 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 riquilibrate attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di S1 non superiore a quello esistente. Altezza massima: m 7,50 e D.c. non inferiore a m 10
- art. 115 delle norme di RUE (marginallymente Sottozona If1a - Strade esistenti-private);
- art. 52 del RUE (in parte VS - Ambiti di riorganizzazione dei poli insediativi principali del sistema economico: Polo produttivo di Villa Selva)
- art. 32 norme di P.S.C (area di potenziale allagamento);
- art. 34 delle norme del P.S.C. (zona di tutela della struttura centuriata e area sottoposta a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranee);
- art. 45 delle norme di P.S.C (area 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 "Valo IGM I GAI 1954" si può desumere che nell'anno 1954 gli edifici non erano ancora esistenti)

Non utilizzato

Destinazione d'uso:

Superficie complessiva (mq):

101.595

Stato di conservazione:

fatiscente

Ipotesi progettuale:

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 solaio in laterocemento con manto di copertura in cotto, costituito da tre corpi di fabbrica per una superficie complessiva di circa 735,00 mq al 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 arcate di copertura, il tutto opportunamente cobentato e tutt'ora in buono stato di conservazione, per una superficie lorda complessiva di circa 1.680,00 mq



Figura 48. Fabbricato P.III.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

59



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

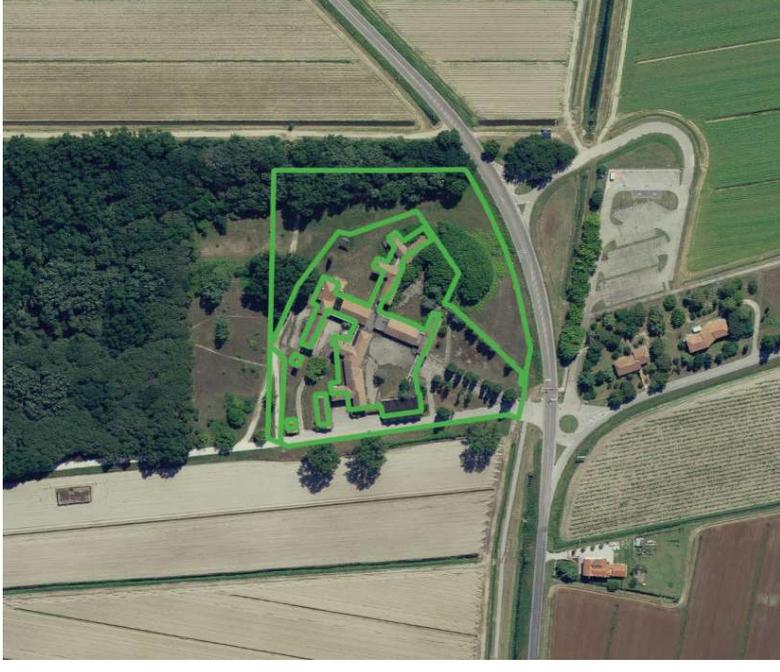
Trattasi di un complesso immobiliare nelle vicinanze dell'Abbazia di Pomposo, edificato negli anni '60 per ospitare un complesso scolastico. E' costituito da 3 edifici di due o tre piani fuori terra: l'ostello, il centro scolastico-Collegio ENAOLI e il magazzino. Lo stato manutentivo è pessimo in quanto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

Descrizione

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

Unità immobiliari

Complessività 3



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 50. Fonte: Regione Emilia-Romagna



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



Figura 49. 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: Vincoli 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 (mq): 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 falvolla a falde e falvolla a lastrico solare finito con guaina, i serramenti sono metallici e i sistemi oscuranti sono assenti.

Impianti: Non presenti o obsoleti

Stato di conservazione: Pessimo

Ipotesi progettuale:

Il complesso è attualmente concesso in comodato, con scadenza al 31/08/2028, al Comune di Codigoro, che non ha interesse e mezzi per garantire il recupero e la fruibilità. Lo stato di abbandono del complesso è stato più volte oggetto di interpellati consigliari; 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=uiu3pmof_ha)



Figura 52. Fonte: @Country_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmof_ha)



Figura 53. Fonte: @Country_Urbex (https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmof_ha)

60



U.E. 108 ED: 2
Denominazione COLONIA VARESSINA
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

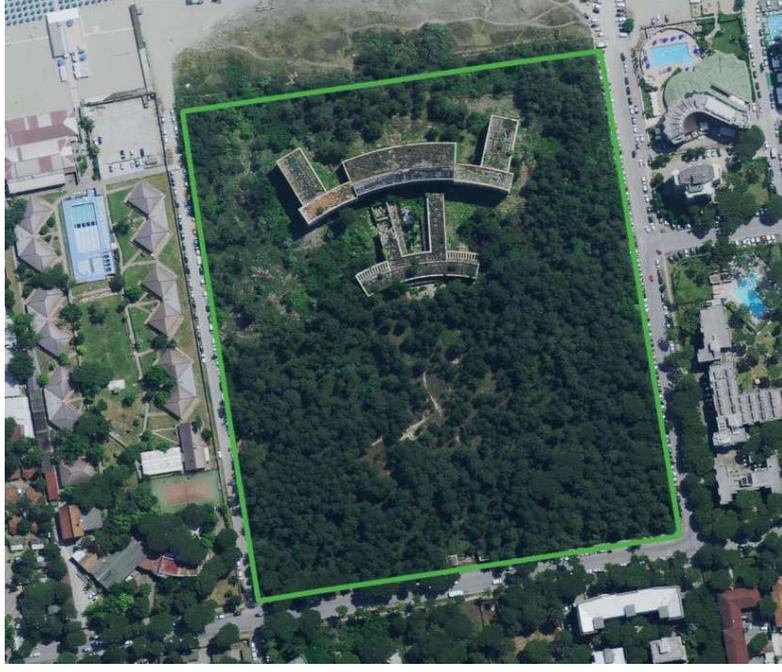
Provvedimento di vincolo Decreto Ministeriale (02/09/1996)

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 oramai versa da anni.



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

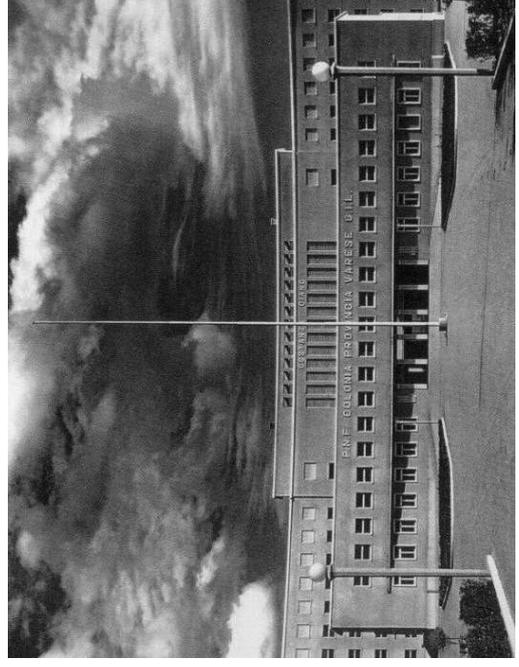


Figura 54. Foto d'epoca

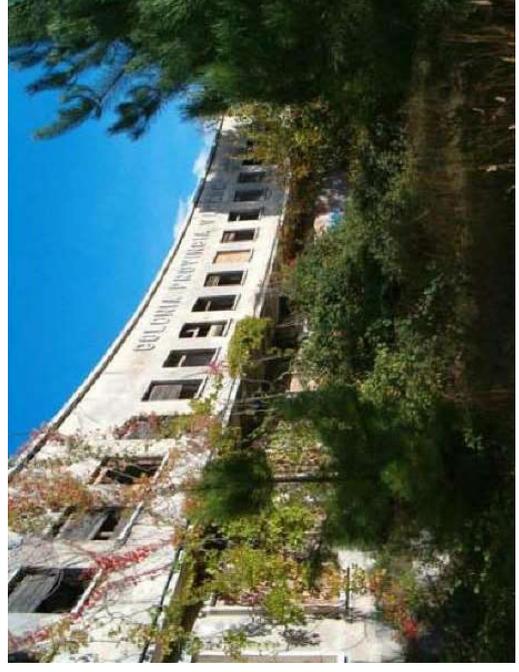


Figura 55. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

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 testimoniale regolate dagli artt. 3.4 "Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", 3.22 "Colonie marine" (commi 1, 2D, 3D, 4P, 5P, 6I), 8.12.1 "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 il ripristino degli elementi originali alterati;
- 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 ad a) consentire lo svolgimento di peculiari attività a determinate comunità o gruppi, quali collegi, convitti, studentati, ospizi 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 IT4070008 "Pineta di Cervia".

Anno di costruzione:

1937-1939

Stato d'uso

Non utilizzato

Superficie coperta (mq)

4.000 ca

Superficie fondiaria (mq)

60.073

Piani entro terra:

n. 1 - mq 200 ca

Piani fuori terra:

n. 6 - PT 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 intelaiata in calcestruzzo armato. I solai sono realizzati con il sistema di travetti e pignatte 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

Stato di conservazione:

Pessimo

Ipotesi progettuali:

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.

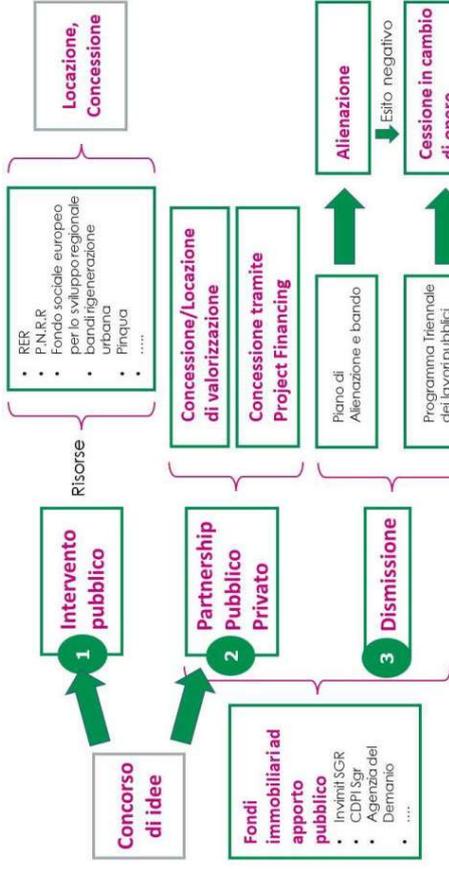


Figura 56. Schema illustrativo delle principali strategie e strumenti per la riqualificazione e la valorizzazione



Figura 59. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 58. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

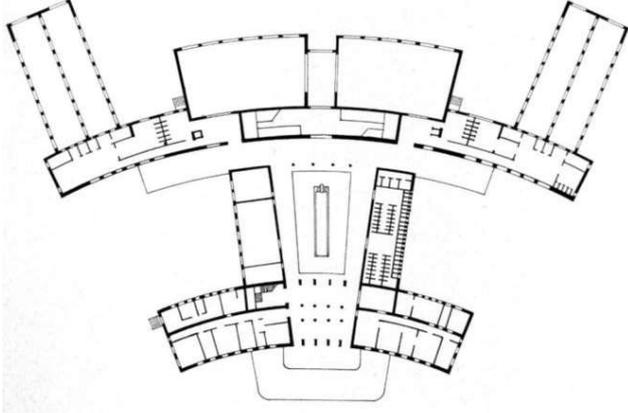
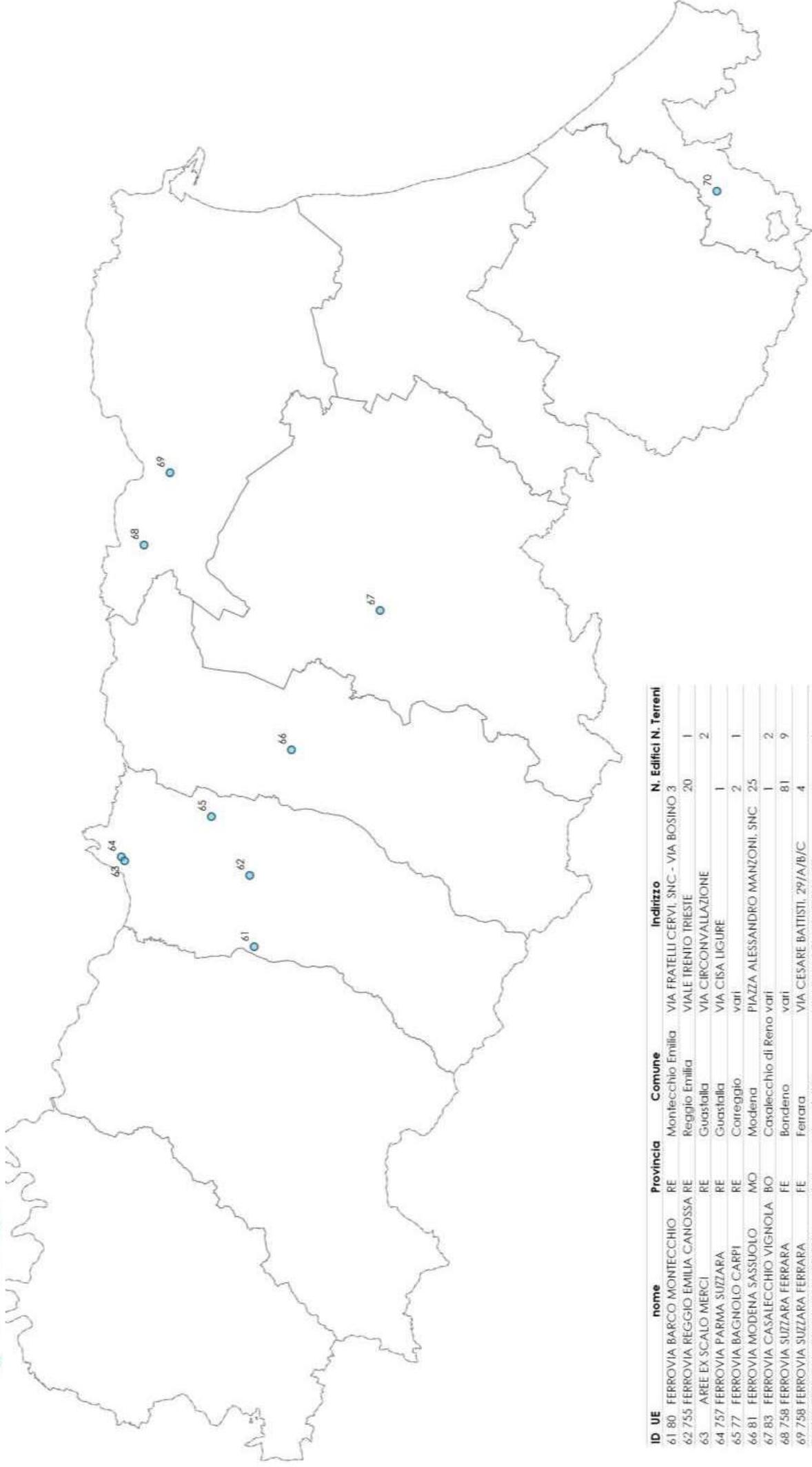


Figura 57. Pianta piano quarto



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 TRENTO TRIESTE	20 1
63	AREE EX SCALO MERCÌ	RE	Guastalla	VIA CIRCONVALLAZIONE	2 2
64 757	FERROVIA PARMA SUZZARA	RE	Guastalla	VIA CISA LIGURE	1 1
65 77	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	Correggio	vari	2 1
66 81	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	Modena	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC	25 2
67 83	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	Casalecchio di Reno	vari	1 2
68 758	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	Bondeno	vari	81 9
69 758	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	Ferrara	VIA CESARE BATTISTI, 29/A/B/C	4 4
70 778	FERROVIA RIMINI NOVATELTRA	RN	NovateLtria	VIALE ANGELO BATELLI, 27	4 1

3. BENI FER

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

ID	UE	T	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Via	Sez.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Rendita catastale	Sup. Catastale	Valore Inventario giuridica	Condizione giuridica	Interesse storico	
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	56.640,00 €	DM	NO	
62	755	116		FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIA GIUSEPPE GALLIANO		124	572			0	562	18.216,00 €	DM	NO	
62	755		42	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 9		110	62	1	D/7	9.010,00 €		614.932,50 €	DM	NO	
62	755		43	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	63	1	BCNC	- €		- €	DM	NO	
62	755		45	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIA FRATELLI MANFREDI, SNC		110	64	1	BCNC	- €		- €	DM	NO	
62	755		46	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	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 NELL'EMILIA	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 NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	66	1	F/1	- €	1935	87.075,00 €	DM	NO	
62	755		50	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	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 NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	306		F/1	- €	1065	47.925,00 €	DM	NO	
62	755		53	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	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 NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		124	16	1	D/7	12.200,00 €		832.650,00 €	DM	NO	
62	755		55	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	65	15	BCNC	- €		- €	DM	NO	
62	755		56	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	65	16	BCNC	- €		- €	DM	NO	
62	755		57	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	64	4	E/1	23.618,25 €		843.171,44 €	DM	NO	
62	755		57						110	63	3	graffiato						
62	755		57						110	65	9	graffiato						
62	755		58	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	11	A/10	4.792,72 €	578	402.588,80 €	DM	NO	
62	755		59	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	12	A/10	5.092,37 €	578	427.750,40 €	DM	NO	
62	755		60	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	13	C/2	1.009,73 €	284	169.635,20 €	DM	NO	
62	755		61	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	14	C/2	283,43 €	145	47.616,00 €	DM	NO	
62	755		62	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	10	C/2	783,16 €	254	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 LIGURE - VIA F. DA VOLTERRA		10	481	1	E/3	18.970,00 €		677.229,00 €	DM	NO	
65	77	2		FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	BAGNOLO IN PIANO	VIA RONCHI		29	49		A/4	0	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			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

PROVINCIA DI MODENA

ID	UE	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Codice Catastale	Via	Sez.	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Rendita catastale	Sup. Catastale	Valore Inventario	Condizione giuridica	Interesse storico
66	81	4	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		190	7 C/1	3.383,52	183	195.398,50 € DM		SI
66	81	5	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		190	9 C/1	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 C/1	1.202,31	54	69.433,65 € DM		SI
66	81	20	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		204	C/1	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	-	4.609.905,30 € DM		SI
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		189	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		205	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		202	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		201	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		200	3 graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		199	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		198	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		197	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		196	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO - PENSILINA **	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		194	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO - PENSILINA **	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		193	graffato					
66	81	25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		190	11 graffato			22.491,00 € DM		SI
66	81	26	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		190	12 E/1	630,00		19.278,00 € DM		SI
66	81	27	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		190	13 E/1	540,00		22.491,00 € DM		SI
66	81	28	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		190	14 E/1	630,00		1.454.310,90 € DM		NO
66	81	31	FERROVIA MODENA SASSUOLO - AREA	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		195	9 E/1	40.737,00				NO
66	81	33	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	F257	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175		286	F/1	0,00		160.476,00 € 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	Mappale	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			26,80 €	2.256	4.355,00 €	DM	
67	83	51		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA ETTORE CRISTONI		4	42			44,82 €	3.756	7.250,75 €	DM	
67	83	88		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA PIAVE		23	953		F/1	- €	924	88.704,00 €	DM	NO
													TOTALE PROV. BOLOGNA		100.309,75 €		

PROVINCIA DI FERRARA

ID	UE	T	ED	Descrizione fabbricato	Prov.	Comune	Via	Sez.	Foglio	Mappa le	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 €	DI	
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			0,69 €		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		1 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, 29/C		135	508		39 A/3	582,31 €		121	97.828,80 €	DM	
69	758			10 FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/A		135	508		40 A/3	582,31 €		104	97.828,80 €	DM	
69	758			11 FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/B		135	508		41 A/3	423,49 €		76	71.145,60 €	DM	
69	758			12 FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/B		135	509		9 C/6	99,16 €	170		16.659,20 €	DM	
																2.137.457,43 €		

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

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	C/2	303,78 €		29	51.035,20 € DI	NO
70	778	12	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	6 (ex 3)	A/4	255,13 €		278	42.862,40 € DI	NO
70	778	13	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	4	D/7	1.820,00 €			124.215,00 € DM	NO
70	778	18	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	7 (ex 5)	BCNC	- €			- € DI	NO
70	778	-	AREA DI PERTINENZA FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	E.U.		- €	8911		- €	-
												TOTALE PROV. RIMINI			218.112,60 €	

NB: CONTENZIOSO IN CORSO SU PARTE DEL COMPENDIO