

**PAV**

# Piano di Alienazione e Valorizzazione

del patrimonio non strategico  
della Regione Emilia-Romagna

## INDICE

Premessa .....	2
<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>PARTE I – Il Quadro Conoscitivo .....</b>	<b>6</b>
<b>1- Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e conoscenza .....</b>	<b>6</b>
<b>2- Il quadro normativo .....</b>	<b>23</b>
<b>3- Lo stato dell'arte .....</b>	<b>25</b>
A. ALIENAZIONI .....	26
B. VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO .....	29
<b>PARTE II – La fase di formazione del PAV .....</b>	<b>36</b>
<b>1- Il sistema di conoscenza e di analisi .....</b>	<b>36</b>
<b>2- L'individuazione della strategia .....</b>	<b>39</b>
<b>PARTE III – L'attuazione del Piano .....</b>	<b>47</b>
<b>1- Approvazione e attuazione del piano .....</b>	<b>47</b>
A. IL PROCESSO DI ALIENAZIONE .....	48
B. IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE .....	53
<b>2- Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento .....</b>	<b>57</b>
<b>PARTE IV – Il monitoraggio e gli indicatori .....</b>	<b>58</b>
<b>1- Esiti del monitoraggio del PAV 2022 .....</b>	<b>58</b>

## ALLEGATI - LE SCHEDE DEGLI IMMOBILI

### Quadro d'unione

#### 1. Beni da alienare

- 1.1. FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI
- 1.2. FABBRICATI EX E.R.S.A.
- 1.3. TERRENI
- 1.4. RELITTI E ALTRI BENI

#### 2. Beni da valorizzare

#### 3. Beni F.E.R.

## **Premessa**

*Il presente Piano, previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni con L. n. 133/2008, è redatto in conformità alla L.R. n. 10/2000 e s.m.i. che individua la disciplina dei beni regionali ed è allegato annualmente al bilancio di previsione della Regione.*

*Il documento costituisce il Piano di alienazione e valorizzazione dei beni immobili (di seguito PAVER o PAV) regionali, individuati come non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, relativo all'annualità 2023 ed è stato elaborato sulla base degli indirizzi già indicati dal vigente PAVER 2022, che risultano pertanto confermati.*

*In particolare, è avvalorato il carattere strategico del Piano inteso come strumento gestionale del patrimonio immobiliare in esso inserito, volto a garantirne la disponibilità ad un utilizzo collettivo attraverso processi di valorizzazione che ricorrono a diversi istituti di partenariato pubblico e pubblico-privato, fino all'alienazione, non solo per acquisire risorse finanziarie a sostegno di politiche strategiche regionali, ma per promuovere lo sviluppo economico, sociale e culturale dei territori.*

*Il documento mantiene la struttura del Piano già approvato con D.G.R. n. 2010/2021, che suddivide i beni in tre sezioni: **beni da alienare, beni da valorizzare e beni F.E.R.***

*È costituito da una relazione illustrativa, divisa in quattro parti, e dall'elenco degli immobili regionali, descritti e dettagliati all'interno di schede. Ripropone quanto invariato rispetto al precedente, apportando, laddove necessario, gli aggiornamenti conseguenti alla fase di monitoraggio del Piano 2022, i cui elementi salienti sono riportati nella Parte IV – Monitoraggio ed Indicatori, al punto Attività svolte e risultati conseguiti.*

*Viene confermato l'elenco degli immobili proposto dal vigente Piano con le sole esclusioni degli immobili venduti e con l'inserimento di nuovi beni concessi in gestione a FER (Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l.) fermo restando che potrà essere adeguato e rimodulato con deliberazione di Giunta regionale qualora necessario e/o opportuno.*

*Il Piano è strutturato nel modo che segue.*

*Nella prima parte della relazione è presentato il sistema informativo (SAP patrimonio) con cui il patrimonio immobiliare viene descritto ed organizzato attraverso gli elementi significativi che ne permettono la gestione nei processi che lo coinvolgono.*

*Sono visualizzati i dati (estratti al 31/12/2021 dal conto patrimoniale) che ne descrivono consistenza, condizione giuridica e tipologia, distribuzione sul territorio e valore inventariale.*

*Vengono descritti il quadro normativo di riferimento in maniera sintetica, e le modalità attuative dei processi di alienazione e valorizzazione, in cui sono coinvolti in modo specifico gli immobili inseriti nel Piano.*

*Nella seconda parte viene descritta la filiera delle attività che costituiscono i processi sia di formazione che di attuazione del Piano, dando evidenza della metodologia di gestione del patrimonio, costituita da attività di conoscenza, analisi e stima a cui segue l'individuazione delle strategie e degli strumenti di intervento.*

*La terza parte a partire dall'iter di approvazione del Piano e degli effetti dell'inserimento degli immobili negli elenchi che lo costituiscono, riguarda le modalità di attuazione dei processi di alienazione e valorizzazione.*

*Il monitoraggio e gli indicatori individuati per garantire l'attuazione e la flessibilità del Piano occupano la parte conclusiva della relazione, in cui si riportano i risultati conseguiti nel 2022 e eventuali linee di intervento possibili a seguito del processo di osservazione.*

*L'elenco degli immobili oggetto del Piano e le relative schede lo completano e ne costituiscono l'Allegato parte integrante.*

## 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**, ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, Il Codice civile del 1942 ne dispone la classificazione agli artt. da 822 a 826 da cui discende la disciplina che ne regola l'attività di gestione.

Sono beni **demaniali** immobili, se appartengono all'Amministrazione per acquisizione a qualsiasi titolo e destinati principalmente a finalità pubbliche; sono beni **patrimoniali**, mobili ed immobili, i beni delle categorie indicate dall'art. 826 C.C., nonché tutti gli altri beni definiti tali da leggi statali e regionali.

I **beni patrimoniali** si distinguono in **indisponibili**, vincolati ad una destinazione di pubblica utilità, concedibili per uso particolare (come anche i beni demaniali) e **disponibili**, aventi destinazioni d'uso varie, con possibilità di alienazione e/o valorizzazione, nel rispetto delle modalità previste dalla L.R. 10/2008 e s.m.i., prevedendone la gestione anche attraverso forme di concessione a terzi, di gestione indiretta o conferendoli a fondi comuni di interesse.

Per gestire i beni patrimoniali immobili 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 immobiliare non strategico per fini istituzionali e il Piano triennale di Razionalizzazione degli Spazi, entrambi facenti capo al Settore Approvvigionamenti, Patrimonio, Logistica e Sicurezza.

Il presente documento costituisce il Piano di alienazione e valorizzazione dei beni immobiliari (PAVER) regionali individuati come non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed ha pertanto ad oggetto **l'attività di alienazione e valorizzazione** dei beni in esso contenuti.

Il Piano viene elaborato ogni anno, implementato a seguito di valutazione di inserimento di nuovi beni e aggiornato rispetto alle attività concluse. Costituisce allegato al bilancio di previsione.

L'elaborazione del PAV 2022 è stata l'occasione non solo di rendicontare i risultati soddisfacenti ottenuti, ma per avviare una ricognizione critica delle situazioni di stallo di immobili ancora inutilizzati, valutandone le motivazioni e le modalità di superamento delle stesse.

Il Piano vigente ha inteso, ed in continuità il Piano 2023, intende porsi come uno strumento di lavoro flessibile ed efficace, strategico ai fini di una gestione del patrimonio immobiliare pubblico non svincolata dall'idea di città e territorio a cui concorrono tutte le politiche regionali.

Di fatto, lo sforzo maggiore viene rivolto a quei beni individuati come da recuperare nell'ambito di un **processo di valorizzazione**, inteso in senso ampio, 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:

- 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.

In particolare, l'utilizzo di **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**, anche attraverso le figure degli attivatori territoriali, per orientare l'attività di un territorio a soddisfare bisogni e necessità di chi lo vive (approccio bottom-up), per raggiungere il benessere sociale e familiare oltre che quello economico e finanziario;

- 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 - Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e consistenza

#### 1.1 - L'inventario dei beni e SAP Patrimonio

I beni di proprietà della Regione sono descritti in inventari secondo quanto previsto all'art. 3 della L.R. 10/2008 e s.m.i.

SAP patrimonio è il sistema informativo - informatico mediante il quale viene gestito lo stato patrimoniale regionale e contiene l'inventario generale che riguarda i beni demaniali, immobili patrimoniali e mobili patrimoniali.

Nello specifico, l'inventario dei beni patrimoniali immobili consiste in uno stato descrittivo e valutativo comprendente, di norma, alcune indicazioni utili ad indentificare il bene in maniera univoca attraverso schede anagrafiche:

- Luogo, denominazione, qualità;
- Gli estremi catastali (Foglio, Particella, Sub);
- La categoria catastale e la destinazione d'uso;
- L'Unità economica;
- Il valore inventariale (ai sensi dell'art. 64 D.Lgs. n. 118/111);
- La condizione giuridica (demaniale o patrimoniale disponibile o indisponibile);
- Il tipo di utilizzo...

Gli elementi dell'inventario sono stati utilizzati anche nelle schede descrittive dei beni immobili oggetto dell'elenco del presente piano per identificarli in maniera univoca e coerente con la catalogazione.

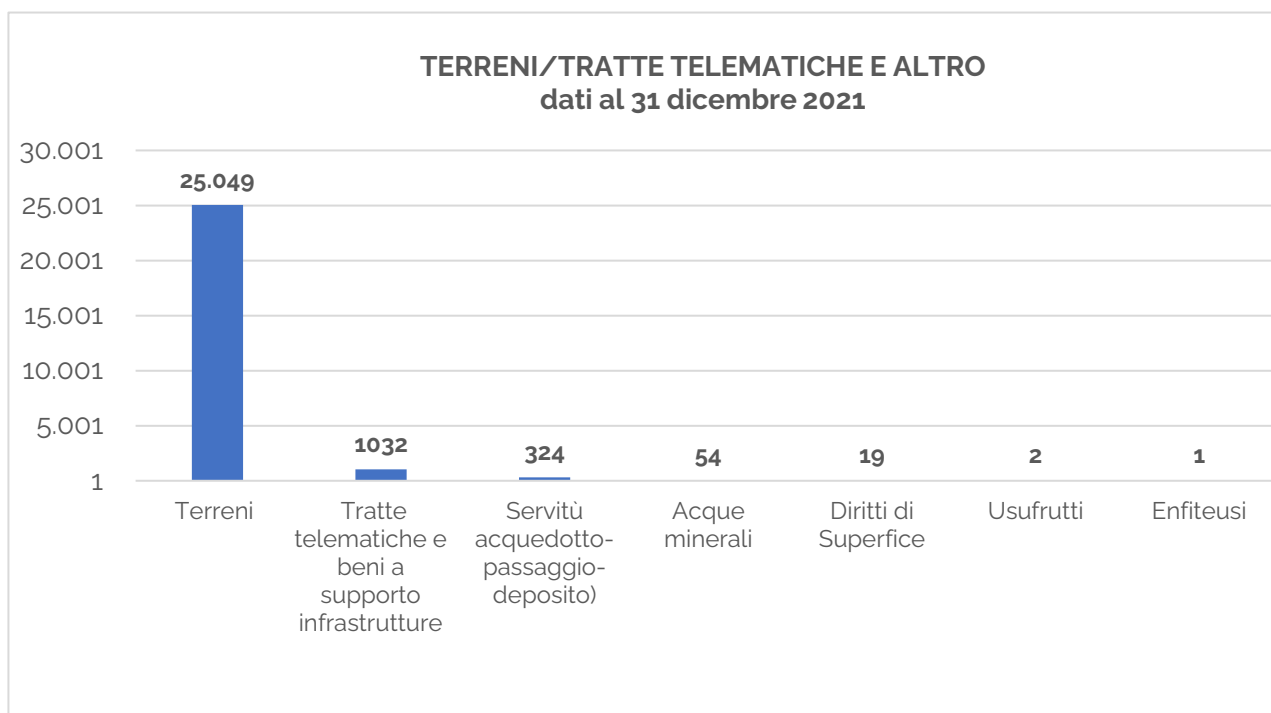
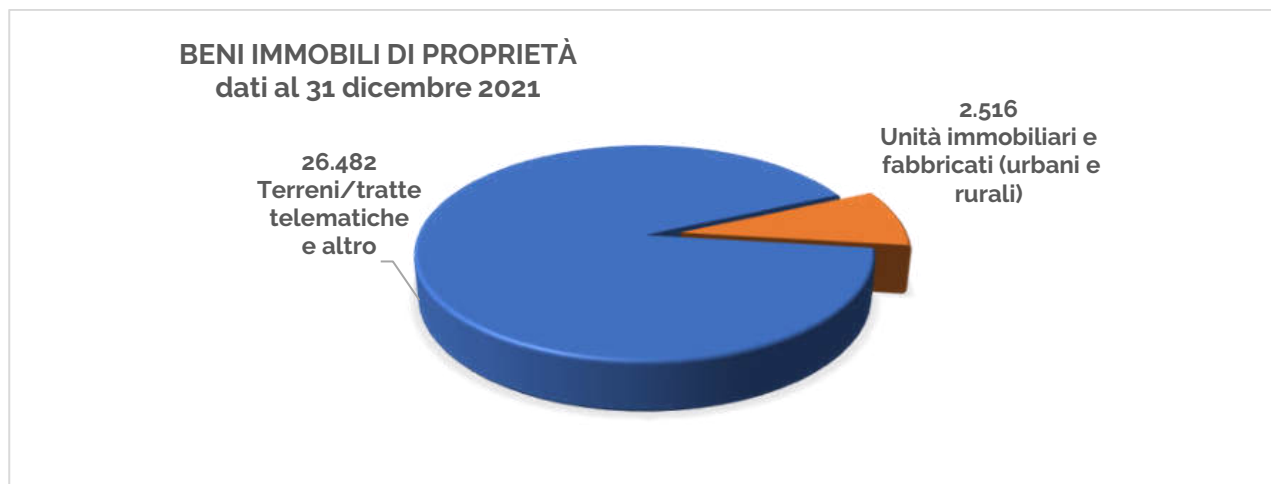
**Il patrimonio immobiliare regionale** è costituito, oltre che da immobili adibiti a proprie sedi istituzionali acquistati o costruiti, da beni pervenuti a seguito di trasferimento di competenze e funzioni dello Stato, prevalentemente con decreti attuativi del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e delle c.d. Leggi Bassanini. Si è formato così **un patrimonio eterogeneo** derivato da enti dismessi con competenze diversificate: uffici, scuole, strade private, boschi, foreste, ex colonie, rustici, centrali avicole e poche abitazioni in contesto urbano.

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,

i **beni patrimoniali immobili regionali** iscritti a SAP Patrimonio sono 28.988.

Di seguito si riportano alcuni grafici che visualizzano le due principali macrocategorie in cui è possibile dividere i beni immobili regionali e fornirne l'ordine di grandezza: Unità immobiliari e fabbricati (urbani e rurali) e terreni/tratte telematiche.



Le 2.516<sup>1</sup> unità immobiliari censite al catasto fabbricati sono state catalogate secondo le seguenti categorie catastali:

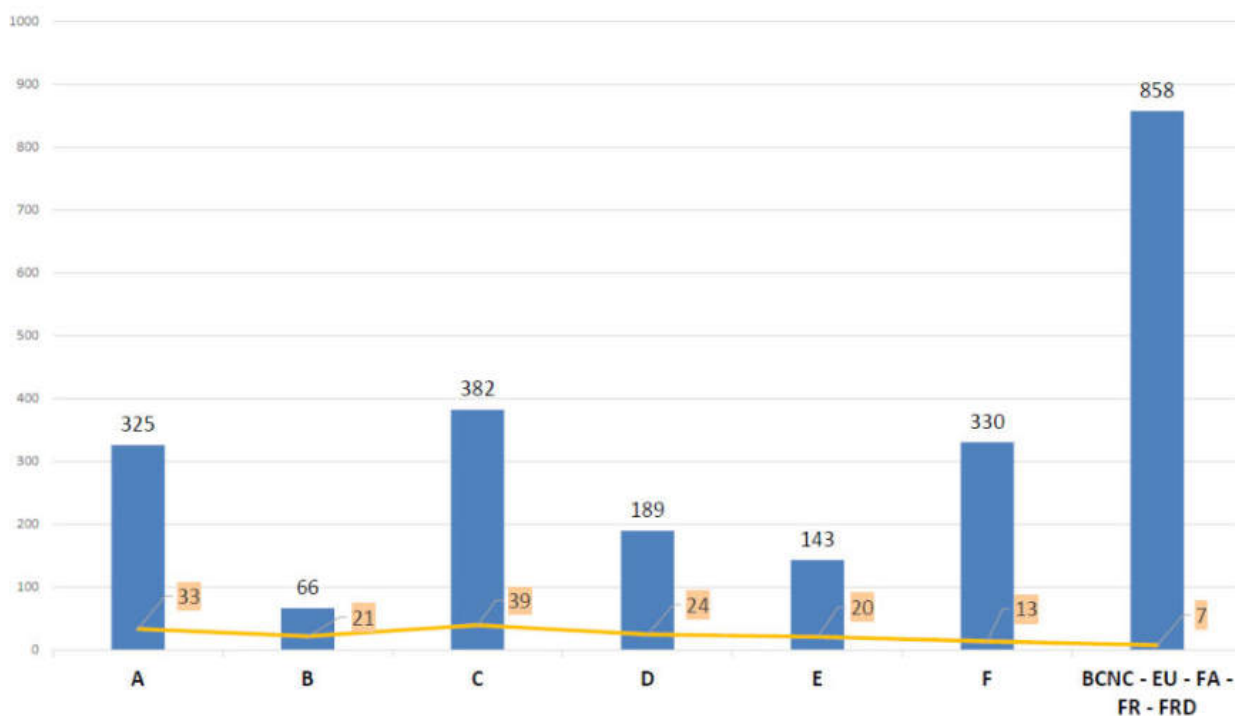
A = 325 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A/2 _ Abitazione tipo civile n. 16</li> <li>• A/3 _ Abitazione tipo economico n. 117</li> <li>• A/4 _ Abitazione tipo popolare n. 110</li> <li>• A/5 _ Abitazione tipo ultrapopolare n. 12</li> <li>• A/6 _ Abitazione tipo rurale n. 8</li> <li>• A/7 _ Abitazioni in villini n. 1</li> </ul>
--------------------	---

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



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

Sintetizzate e messe in relazione all'interesse storico (linea gialla) nel grafico di seguito riportato:



Dalla natura delle unità immobiliari descritta in premessa deriva l'elevato numero dei beni immobili iscritti a SAP Patrimonio qui rappresentati, dato fuorviante rispetto al reale numero di beni immobili regionali se si considera, a titolo di esempio che un unico podere può essere costituito da più unità immobiliari, descritto quindi da diversi subalterni oltre che con diverse particelle di terreno.

La gestione di questa elevata quantità di dati, poco agile, è stata semplificata introducendo **l'Unità economica**, sopra descritta, che aggrega sia terreni che edifici afferenti ad un unico complesso (es:- U.E. 58 Podere Settefonti costituito da 2 terreni e 8 edifici) sia tipologie di beni uniformi distribuiti su tutto il territorio regionale (es: U.E. 1 Centri idraulici) facilitando una visione d'insieme.

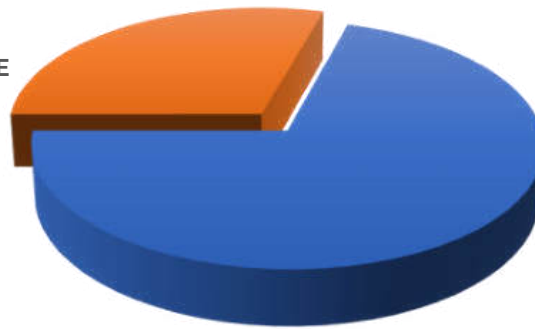
Attualmente a SAP Patrimonio sono iscritte circa 785 U.E. corrispondenti alle 28.988 unità immobiliari fin qui trattate.

È possibile poi descrivere la consistenza patrimoniale attraverso il **valore inventariale dei beni** costituenti il patrimonio: questo pare essere il parametro più uniforme a nostra disposizione per "pesare" il patrimonio regionale e restituire una panoramica della sua consistenza, che al 31/12/2021 corrispondeva a € 568.650.676 (al 31/12/2020 € 520.969.868) a cui si aggiungono le acque minerali il cui valore in inventario risente della variazione del tasso di interesse pubblicato sul MEF annualmente, che può avere ampie oscillazioni (da € 402.288.548 del 2020 a € 2.044.211.740 del 2021) e pertanto è fuorviante considerarle al fine del presente documento. Di seguito i grafici non considerano tale dato.

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 – paragrafo 1 - Il sistema di conoscenza e di analisi).

**VALORE TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE RER  
dati al 31 dicembre 2021 - Conto Patrimoniale**

**TERRENI E FORESTE E DIRITTI  
REALI SU TERRENI E FORESTE E  
TRATTE TELEMATICHE;  
167.502.023 ; 29%**



**FABBRICATI E  
DIRITTI REALI SU  
FABBRICATI;  
401.148.653 ; 71%**

Di seguito viene riportata la sintesi tabellare esplicativa dei dati estratti dal sistema, aggiornati al 31 dicembre 2021, relativamente ai beni immobili di proprietà che risultano essere suddivisi per ogni provincia e per condizione giuridica di seguito specificata:

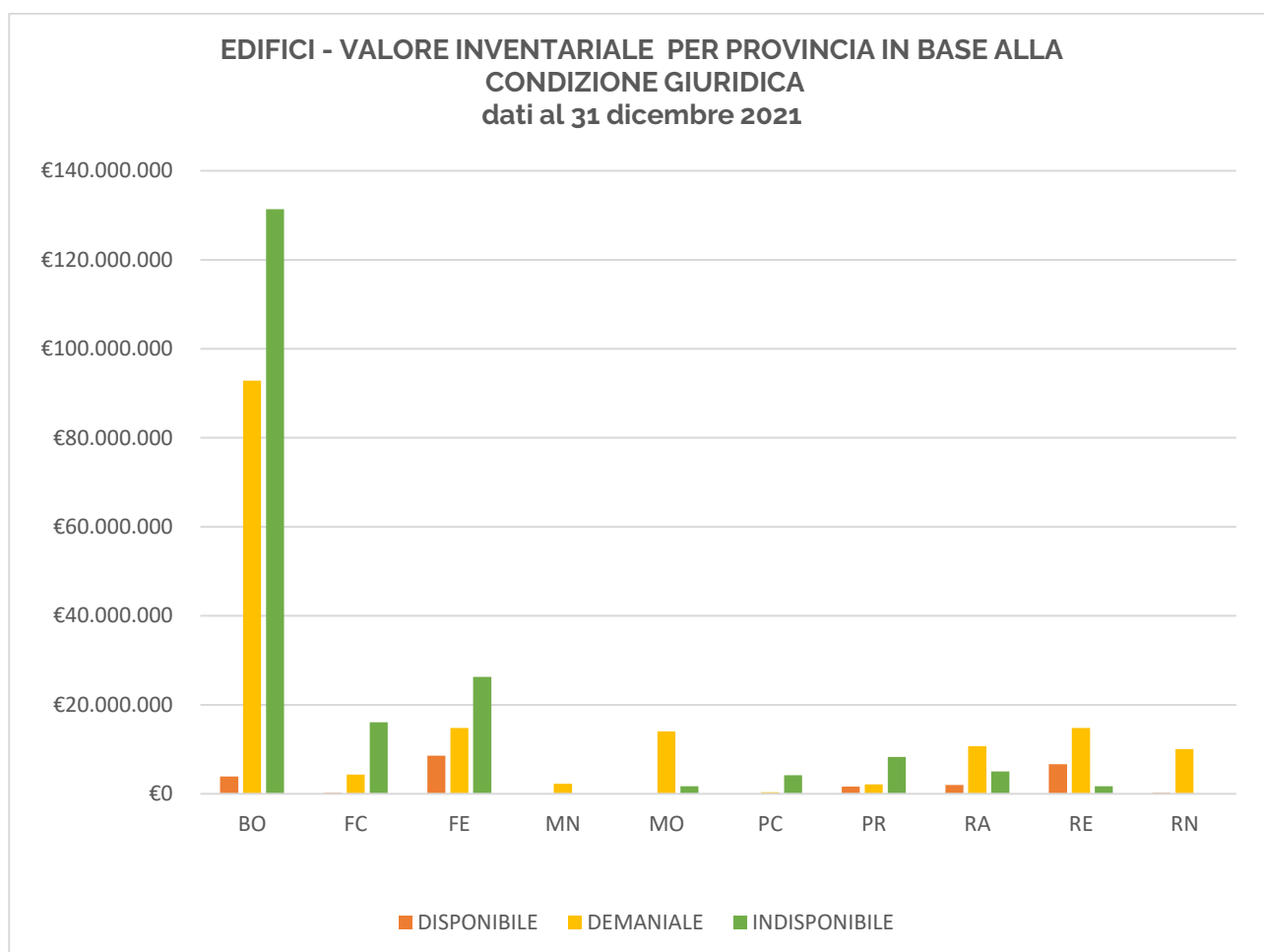
**DM=beni demaniali** - beni appartenenti allo Stato oppure assoggettati dalla legge al regime proprio del demanio pubblico, come i beni delle Regioni, delle Province, e dei Comuni. Per essere demaniali, i beni devono essere idonei a soddisfare interessi pubblici (sia della collettività, che inerenti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

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

**DI=beni disponibili** - sono tutti quei beni diversi da quelli indisponibili e dai beni del demanio. Non sono propriamente beni pubblici ma appartenenti ad enti pubblici e si distinguono dai beni indisponibili per il loro carattere prevalentemente redditizio e per la mancanza di una destinazione attuale ad un pubblico servizio. Sono praticamente beni privati a tutti gli effetti e sono soggetti alle regole del Codice civile.

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

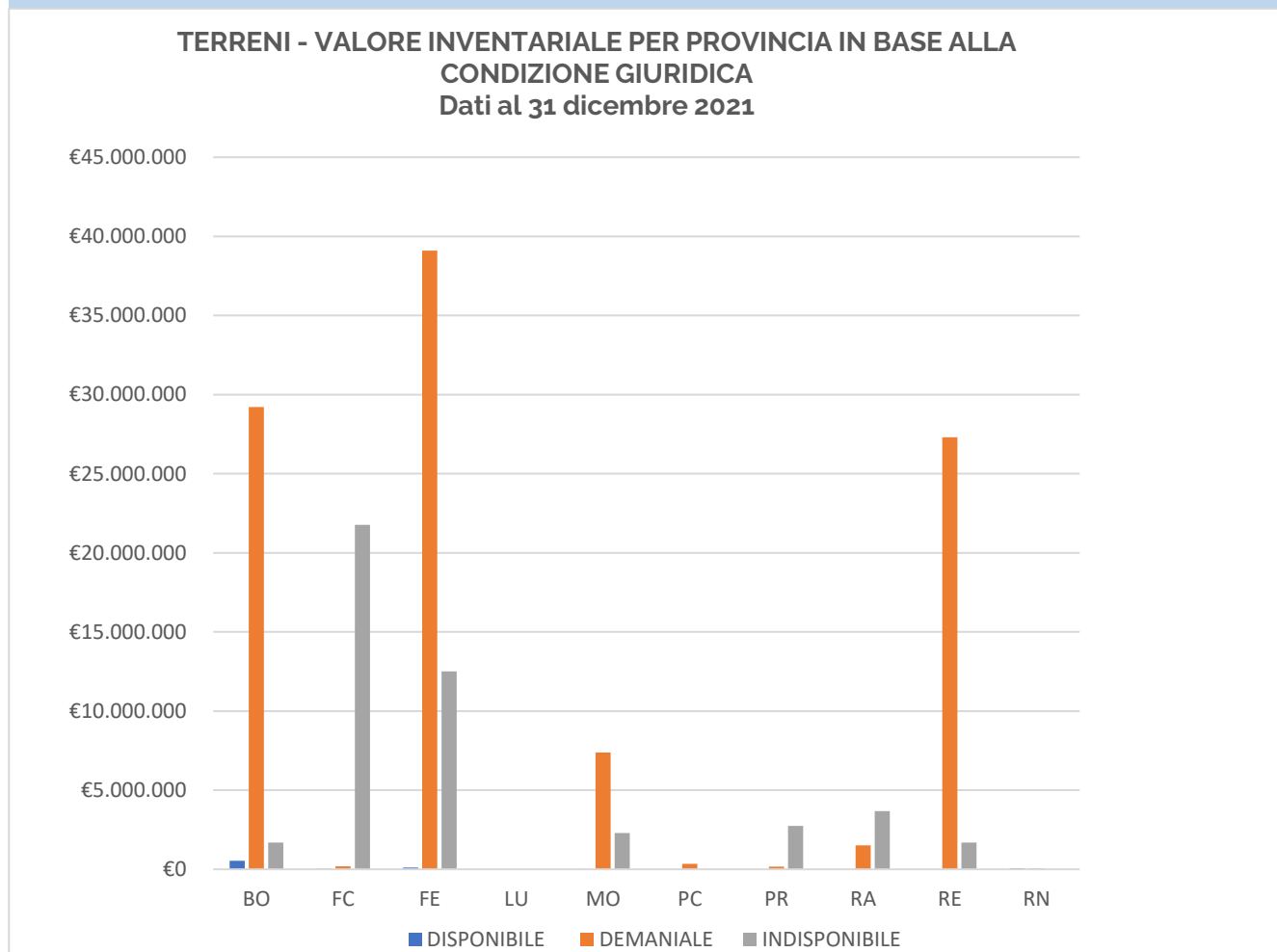
PROVINCIA	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo	%
BO	3.878.458,70 €	92.882.478,27€	131.359.821,23 €	228.120.758,20 €	59,42%
FC	197.486,19 €	4.335.009,51 €	16.100.007,88 €	20.632.503,58 €	5,37%
FE	8.536.220,50€	14.798.511,56€	26.303.149,62 €	49.637.881,68 €	12,92%
MN	-	2.234.962,80 €	-	2.234.962,80 €	0,58%
MO	20.042,66 €	13.992.489,62 €	1.730.915,15 €	15.743.447,43 €	4,10%
PC	-	367.192,00 €	4.145.152,40 €	4.512.344,40 €	1,17%
PR	1.609.983,75€	2.133.765,08€	8.300.718,79 €	12.044.467,62 €	3,13%
RA	1.956.035,10 €	10.715.773,74 €	5.018.865,29 €	17.690.674,13 €	4,60%
RE	6.626.855,25 €	14.768.795,18 €	1.667.043,10 €	23.062.693,53 €	6,00%
RN	207.975,00 €	10.020.054,99 €	-	10.228.029,99 €	2,66%
<b>Totale complessivo</b>	<b>23.033.057,15 €</b>	<b>166.249.032,75 €</b>	<b>194.625.673,46 €</b>	<b>383.907.763,36 €</b>	<b>100,00%</b>



<sup>2</sup> La differenza di valore fra il totale complessivo della tabella (383.907.763 €) e il grafico a torta (401.148.652 €) è dovuta a variazioni catastali e a variazioni inventariali intercorse nel 2021. Inoltre, i valori in tabella non contemplano i diritti reali su fabbricati, esplicitati invece nel grafico a torta.

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

PROVINCIA	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo	%
BO	542.148,77 €	29.209.314,04 €	1.682.658,66 €	31.433.121,47 €	20,622%
FC	34.061,66 €	182.722,60 €	21.769.155,51 €	21.985.939,77 €	14,424%
FE	118784,50 €	39.089.472,56 €	12.508.703,17 €	51.716.960,23 €	33,929%
LU	-	-	1.025,38 €	1.025,38 €	0,001%
MO	973,38 €	7.375.563,47 €	2.298.640,25 €	9.675.177,10 €	6,334%
PC		339.229,25 €	18.777,47 €	358.006,72 €	0,234%
PR		174.387,21 €	2.739.502,80 €	2.913.890,01 €	1,911%
RA		1.518.673,01 €	3.683.084,37 €	5.201.757,38 €	3,412%
RE		27.299.222,25 €	1.697.301,65 €	28.996.523,90 €	19,023%
RN	73.385,03 €	48.220,56 €	20.439,30 €	142.044,89 €	0,093%
<b>Totale complessivo</b>	<b>769.353,34 €</b>	<b>105.236.804,95 €</b>	<b>46.419.288,56 €</b>	<b>152.425.446,85 €</b>	<b>100,000%</b>

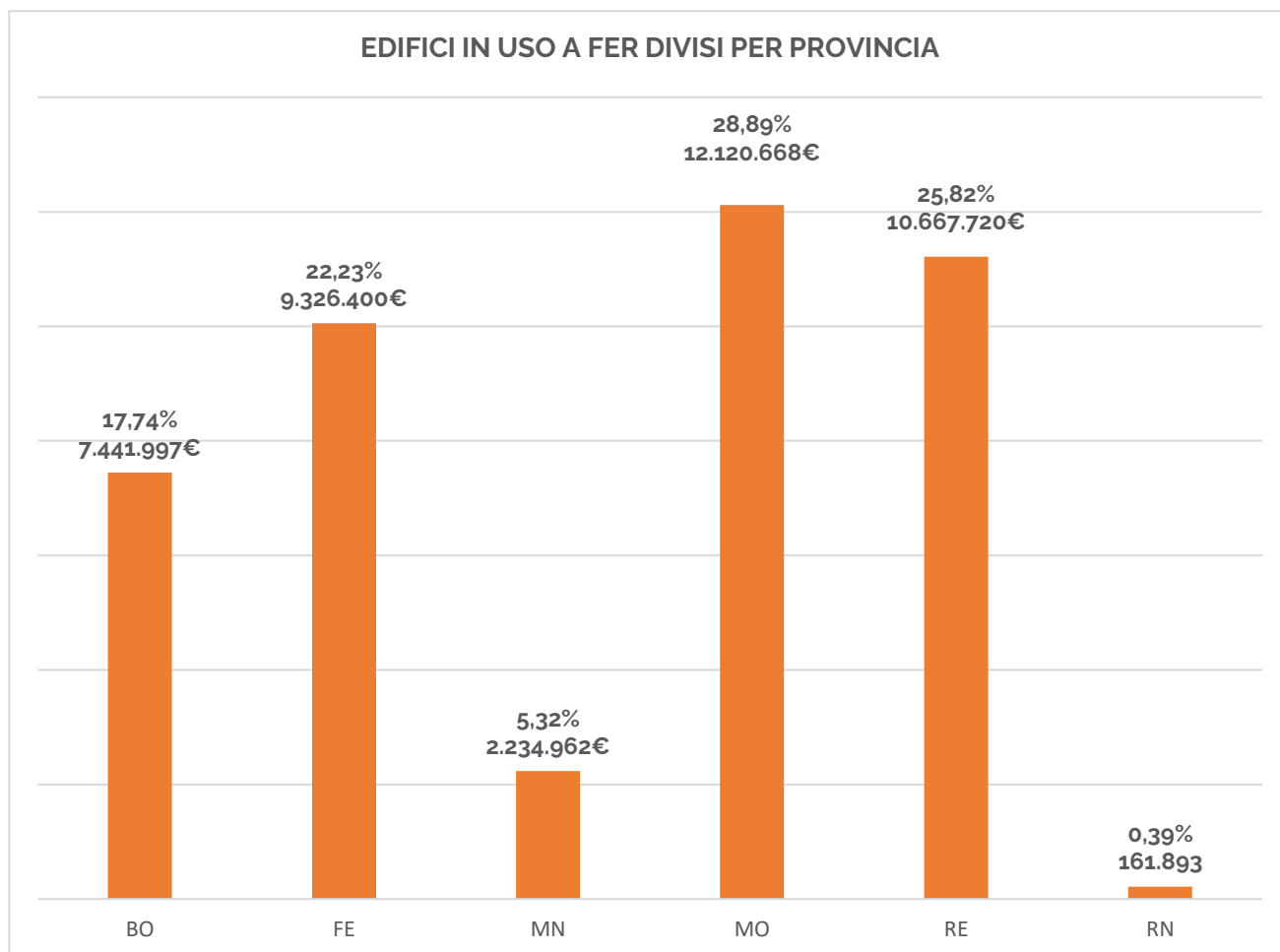


<sup>3</sup> La differenza di valore fra il totale complessivo della tabella (152.425.446 €) e il grafico a torta (167.502.023 €) è dovuto al fatto che i valori in tabella non contemplano le acque minerali e le tratte telematiche, esplicitate invece nel grafico a torta.

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

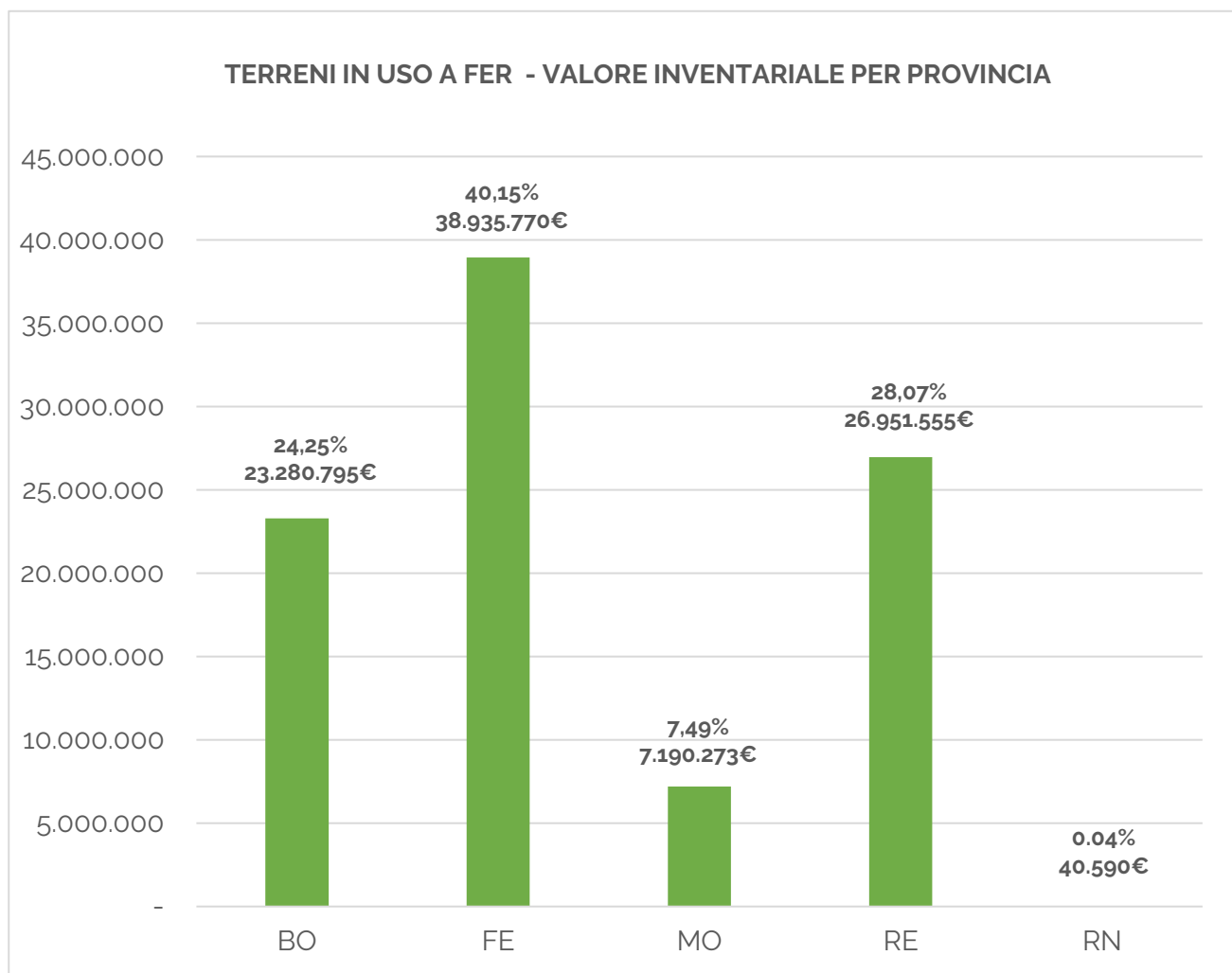
### EDIFICI IN USO A FER – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

PROVINCIA	DEMANIALE	%
BO	7.441.997 €	17,74%
FC	-	-
FE	9.326.400 €	23,23%
MN	2.234.962 €	5,32%
MO	12.120.668 €	28,89%
PC	-	-
PR	-	-
RA	-	-
RE	10.667.720 €	25,42%
RN	161.893 €	0,39%
<b>Totale complessivo</b>	<b>41.950.643 €</b>	<b>100,00%</b>



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

PROVINCIA	DEMANIALE	%
BO	23.280.795 €	24,25%
FC	-	-
FE	38.546.969 €	40,15%
MN	-	-
MO	7.190.273 €	7,49%
PC	-	-
PR	-	-
RA	-	-
RE	26.951.555 €	28,07%
RN	40.590 €	0,04%
<b>Totale complessivo</b>	<b>96.010.182€</b>	<b>100,00%</b>



Per completare la panoramica sull'attuale stato patrimoniale regionale è necessario, infine, analizzarlo dal punto di vista dell'**utilizzo**.

Come già indicato, è la L.R. n. 10/2008 e s.m.i. a definire la "Disciplina dei beni regionali".

In applicazione alla sopra citata legge, la Giunta con propria deliberazione n. 1551/2004 recante "Valorizzazione patrimoniale e indirizzi" ha approvato, tra l'altro, gli indirizzi per la valorizzazione del patrimonio non strategico con riferimento al tipo di utilizzo.

Quindi 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, è stato introdotto, tra i criteri di tenuta dell'inventario regionale dei beni immobili, anche la descrizione del tipo di utilizzo, come segue:

- **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:

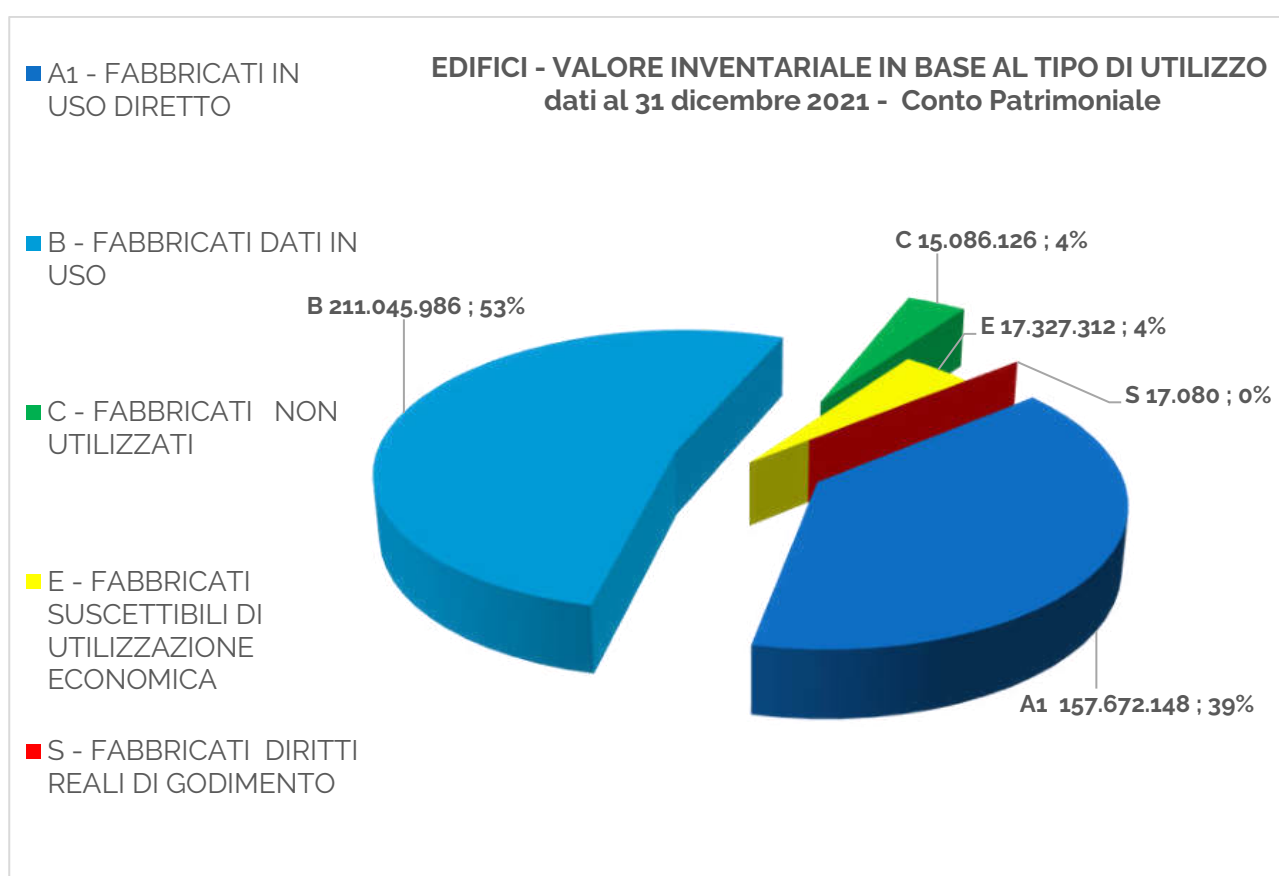
1. **E1** uso abitativo;
2. **E2** uso "commerciale" (negozi, uffici, magazzini, laboratori, ecc.);
3. **E3** fondi rustici;
4. **E4** altro.



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

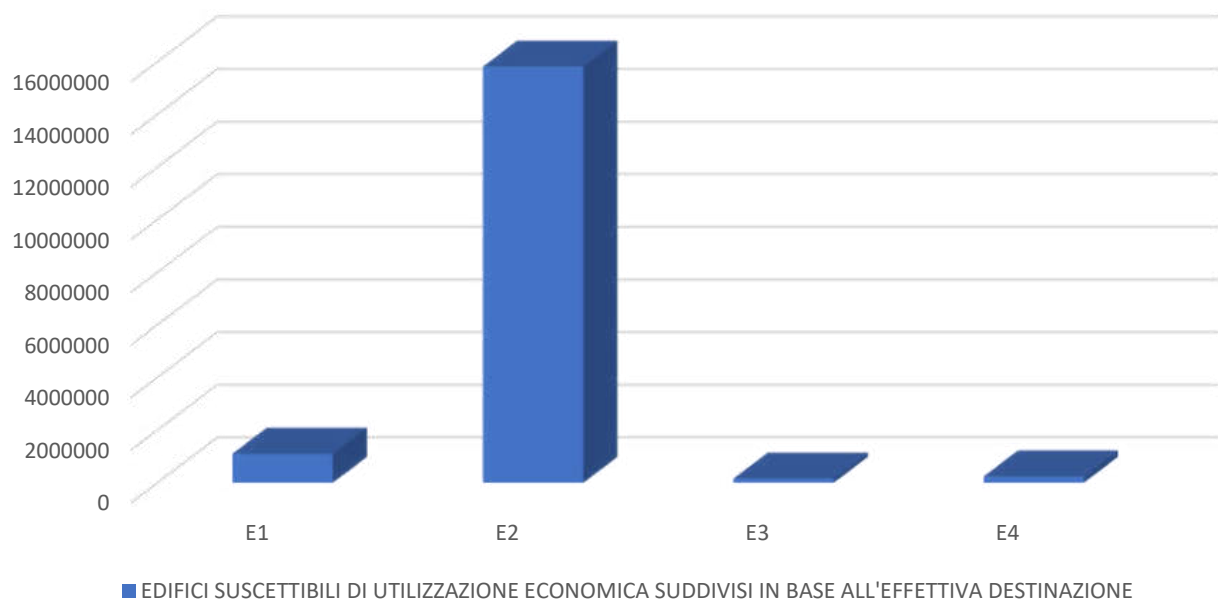
### EDIFICI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE

UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo
A1	156.176 €	31.652.700 €	125.863.271 €	157.672.148 €
B	19.359.710 €	138.091.781 €	53.599.493 €	211.045.986 €
C	2.084.166 €	9.195.309 €	3.806.649 €	15.086.125 €
E1	567.268 €		539.676 €	1.106.945 €
E2	931.086 €	9.800.487 €	2.640.760 €	15.817.052 €
E3	159.300 €	-	-	159.300 €
E4		201.399 €	42.614 €	244.014 €
<b>Totale complessivo</b>	<b>23.257.704 €</b>	<b>188.945.678 €</b>	<b>194.616.780,66 €</b>	<b>401.131.572,8 €</b>



### EDIFICI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA SUDDIVISI IN BASE ALL'EFFETTIVA DESTINAZIONE

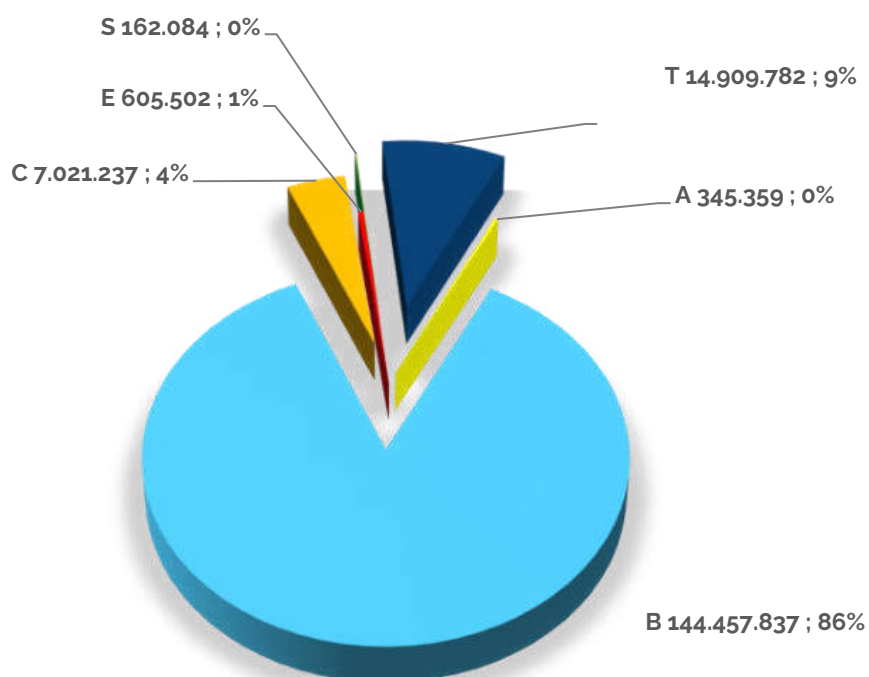
dati al 31 dicembre 2021 - Conto Patrimoniale



## TERRENI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE

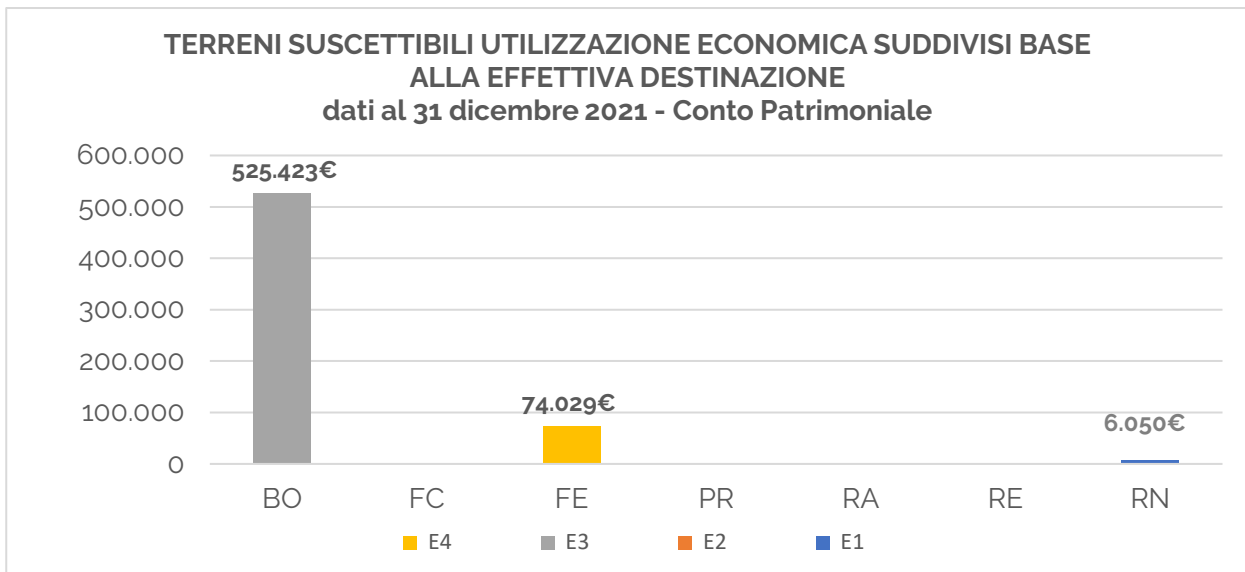
UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale complessivo
A1	2.302 €	923 € <sup>4</sup>	342.133 €	345.359 €
B	125.814 €	105.228.832 €	39.103.990 €	144.457.837 €
C	116.613 €	-	6.904.623 €	7.021.237 €
E2	-	6.049 €	-	6.049 €
E3	525.422 €	-	-	525.422 €
E4	-	-	74.029 €	74.029 €
<b>Totale complessivo</b>	<b>769.353 €</b>	<b>105.235.804,95 €</b>	<b>46.424.776 €</b>	<b>152.429.934 €</b>

TERRENI - VALORE INVENTARIALE IN BASE AL TIPO DI UTILIZZO  
dati al 31 dicembre 2021 - Conto Patrimoniale

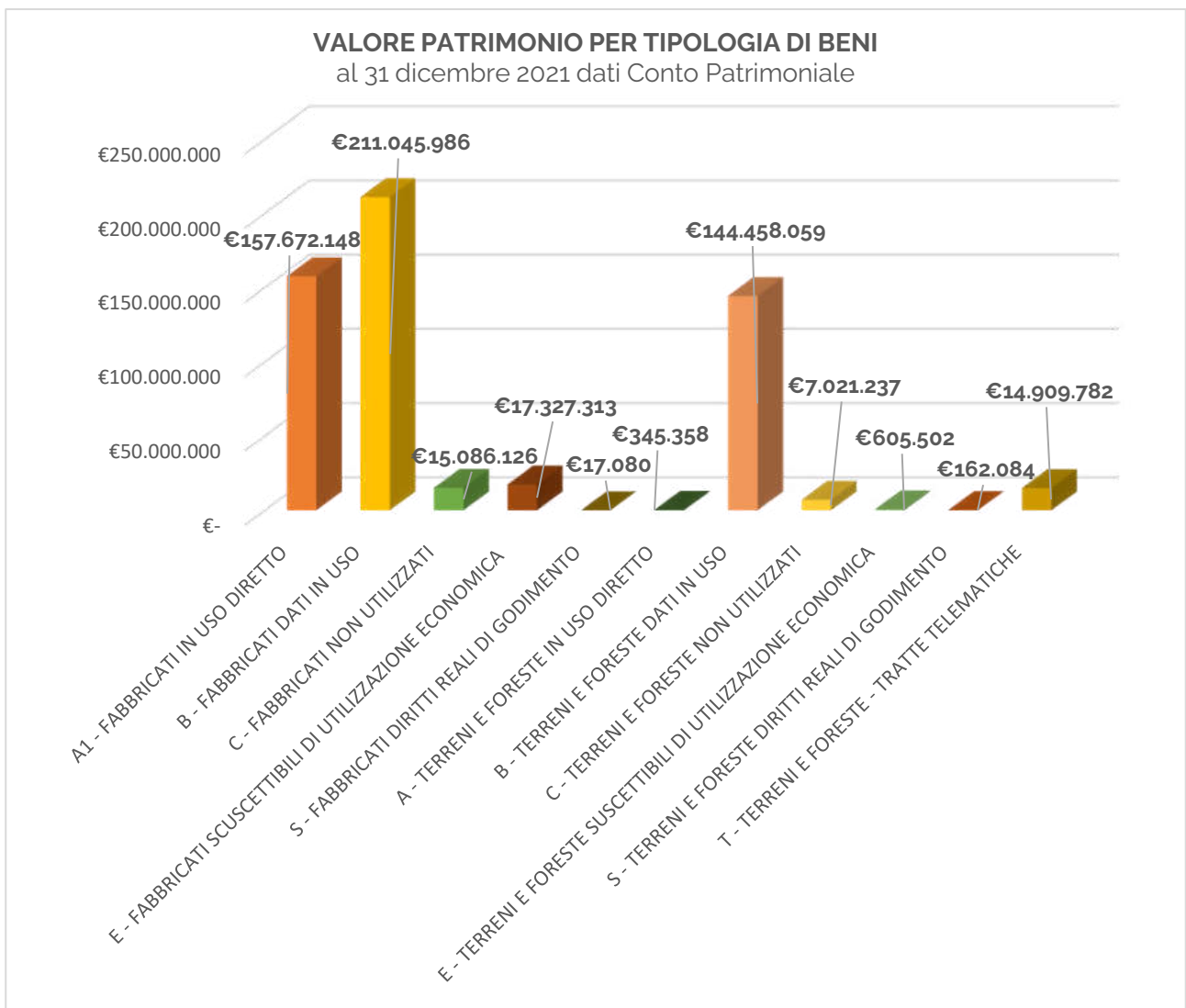


- A - TERRENI E FORESTE IN USO DIRETTO
- B - TERRENI E FORESTE DATI IN USO
- C - TERRENI E FORESTE NON UTILIZZATI
- E - TERRENI E FORESTE SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA
- S - TERRENI E FORESTE DIRITTI REALI DI GODIMENTO
- T - TERRENI E FORESTE - TRATTE TELEMATICHE

<sup>4</sup> Il valore inventariale demaniale riportato in tabella e relativo alla categoria A1 (923,00 €) è comprensivo della quota in gestione a FER.



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



## 1.2 – Beni non strategici inseriti nel PAV

Con riferimento alla, già citata, delibera di Giunta regionale n. 1551/2004 (integrata dalla D.G.R n. 172/2006), che dà attuazione alla L.R. 10/2000, recante "Valorizzazione patrimoniale e indirizzi" con cui, tra l'altro, sono approvati gli indirizzi per la valorizzazione del patrimonio non strategico, sono inseribili nel PAV i beni che non hanno un utilizzo "istituzionale" diretto o indiretto ed in particolare:

- i beni non utilizzati e non strategici, che necessiterebbero di consistenti interventi manutentivi (Tipo di utilizzo C) che esulano dalle attuali politiche regionali di investimento;
- beni non strategici suscettibili di immediata utilizzazione economica (Tipo di utilizzo E), a loro volta suddivisi in:  
(E1) uso abitativo; (E2) uso "commerciale" (negozi, uffici, magazzini, laboratori, ecc.); (E3) fondi rustici; (E4) altro;

con priorità per i secondi, beni di immediata utilizzazione economica.

Il primo piano di dismissione è stato approvato con DGR 1756/2004, diviso in due sezioni corrispondenti alle categorie di beni sopra riportate e nel rispetto dei criteri di priorità introdotti. Il Piano è stato aggiornato fino al 2008 con medesime modalità, quando a seguito di quanto previsto dall'art. 58 del D.L.112/2008 convertito con modifiche con L. n. 133/2008, il Piano viene redatto e allegato al bilancio di previsione ogni anno.

La Regione ha reputato non strategici per le proprie finalità istituzionali gli immobili adibiti a sede di uffici regionali nonché quelli strettamente connessi e funzionali alla realizzazione delle proprie politiche di intervento, di conseguenza, nel rispetto dei criteri i cui sopra sono stati inseriti i beni nel PAV 2021, pari a circa il 6% del patrimonio regionale, elenco sostanzialmente confermato nel vigente PAV 2022, in cui però il patrimonio inserito è circa il 13% del patrimonio totale.

Il PAV 2021 divideva i beni in due sezioni : " Immobili" da dismettere con procedure ordinarie" e "Immobili ricompresi nel progetto "Valorizzazione aree gestione FER", procedure più avanti descritte.

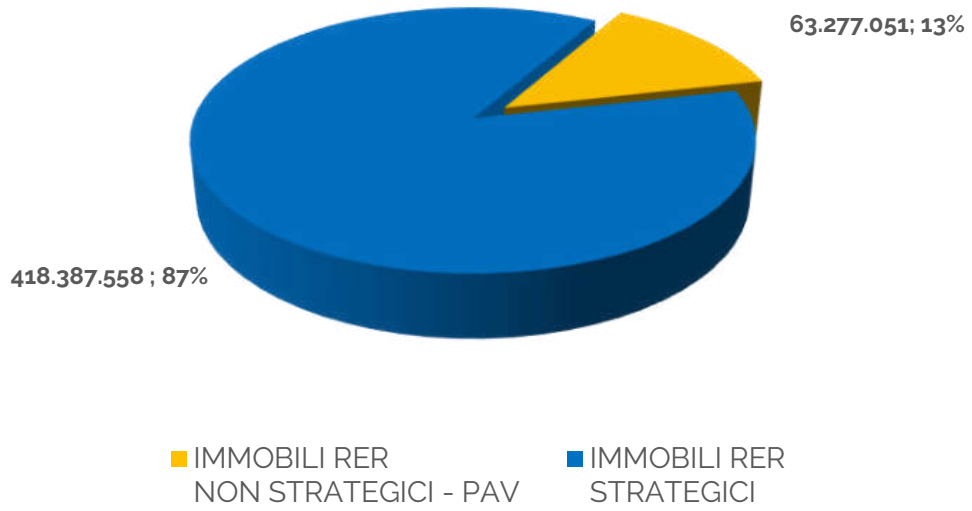
Il vigente PAV 2022 divide i beni in tre macrocategorie che sono mantenute e proposte anche nel PAV 2023: **beni da alienare** (1. Fabbricati e complessi immobiliari; 2. fabbricati e abitazioni rurali; 3. Terreni; 4. Relitti e altri beni), **beni da valorizzare** e **beni F.E.R**

Di seguito si riportano alcuni grafici in cui si evidenzia nel PAV 2022 vigente:

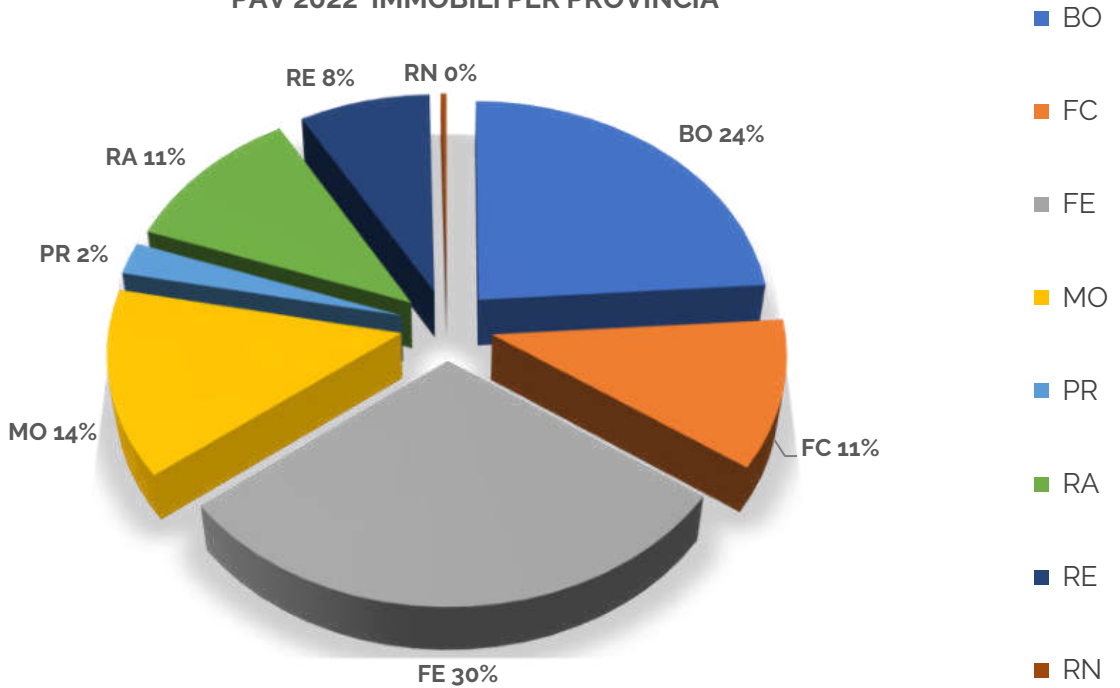
1. valore totale edifici e terreni divisi tra beni strategici e non strategici inseriti nel PAV;
2. l'incidenza percentuale per provincia dei beni inseriti nell'elenco;
3. la suddivisione in percentuale dei beni nelle tre macrocategorie sopra riportate;
4. confronto percentuale tra processi di alienazione attraverso procedure ordinarie e tramite progetto FER;

al fine di indicare il punto di partenza del PAV 2023.

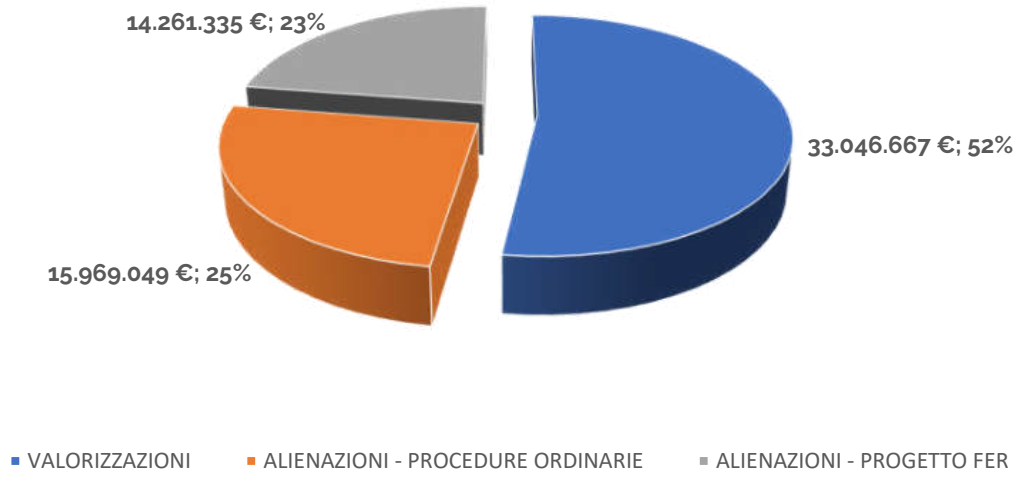
**PAV 2022/VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI RER  
dati al 18 ottobre 2021**



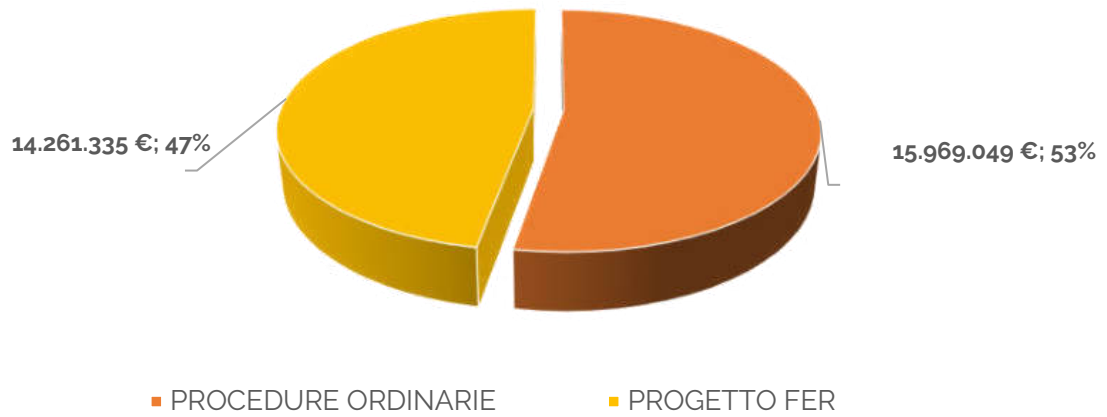
**PAV 2022 IMMOBILI PER PROVINCIA**



PAV 2022  
VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI



PAV 2022  
VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI DA ALIENARE



## 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 attuare 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" (D.G.R. n. 1551 del 30/07/2004), successivamente precisati le 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.

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.

Ai sensi dell'art. 58, comma 3 della L. n. 133/2008 e s.m.i. 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 del comma 5 del richiamato art. 58, della L. n. 133/2008 e s.m.i. contro l'iscrizione dei beni negli elenchi del Piano di Alienazione e Valorizzazione, e ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

Ancora, l'articolo 58 L. 133/2008, 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."

L'inserimento nel PAV, dei beni sopra indicati, tiene luogo all'autorizzazione alla vendita, prevista all'art. 9 bis co. 1 L.R. n. 10/2000 e s.m.i. e li rende disponibili, qualora non lo fossero, solo ai fini della vendita medesima, permettendone la classificazione in quanto tali solo a seguito di determinazione dirigenziale che approva la vendita.

Ai sensi del comma 2 del richiamato art. 9 bis della L.R. n. 10/2000 e ss.mm.ii., all'attuazione delle operazioni di vendita previste dal Piano di Alienazione e Valorizzazione provvede il competente Dirigente del Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamenti:

- cui 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;

- che in conformità di quanto disposto negli "Indirizzi per la gestione del patrimonio regionale" di cui alle richiamate deliberazioni, è autorizzato 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.

A completamento del quadro normativo di riferimento, come meglio si preciserà nel proseguo, si ricorda altresì che l'attuazione delle dismissioni previste nel Piano e inerenti al "Progetto F.E.R." è curata direttamente dalla Società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. Ciò, in attuazione del comma 3 del più volte richiamato art. 9 bis della L.R. 10/2010, che 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.

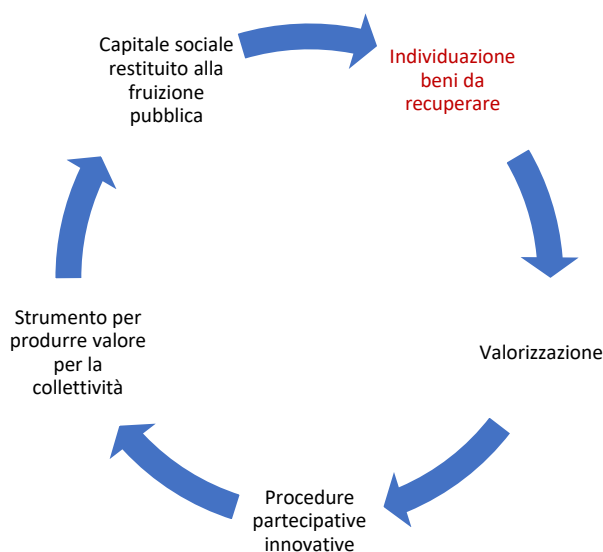
### 3 - Lo stato dell'arte

La Regione, nel dare attuazione al Piano di Alienazione e Valorizzazione e raggiungere gli obiettivi prefissati, ha adottato strategie che possono ricondursi a due principali 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'attivazione di un percorso di **valorizzazione** che individuasse i beni stessi quali strumenti produttivi di **valore per la collettività**, ossia capitale sociale restituito alla fruizione pubblica. I beni regionali vengono valorizzati attraverso l'affidamento in **gestione agli Enti Locali**, 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 per estrarne valore pubblico e reinserirli nel circuito vitale delle comunità.



## **A - ALIENAZIONI**

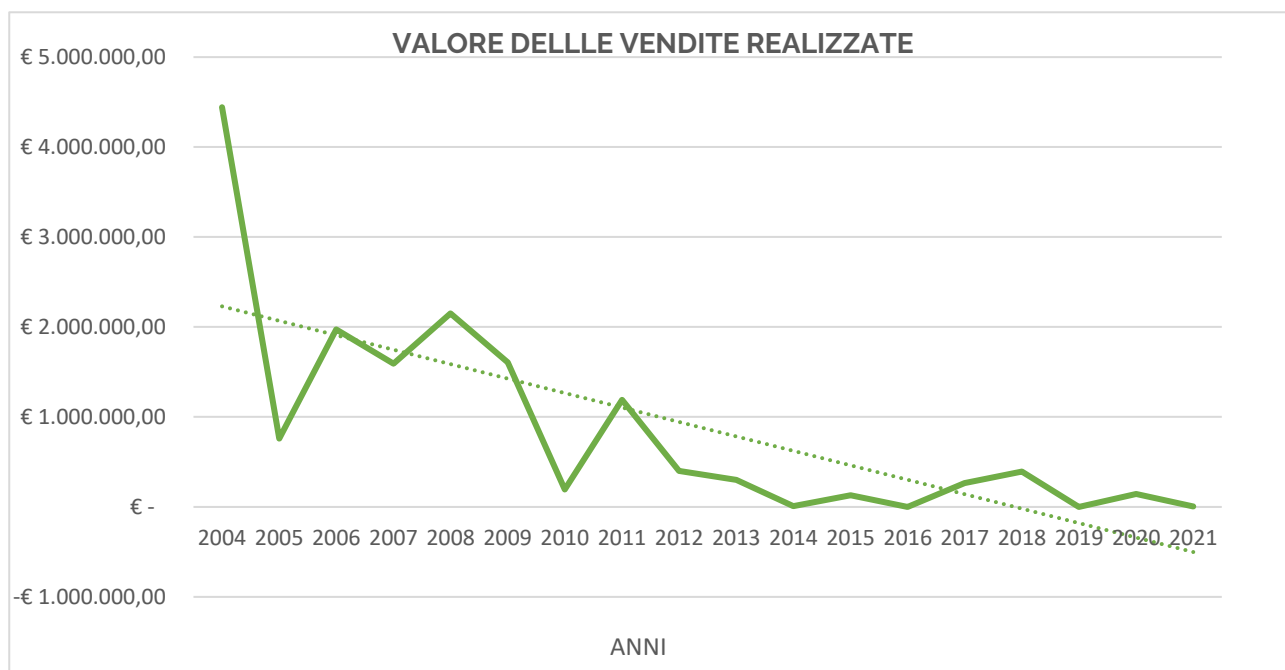
Dal 2020 il Piano di alienazione e valorizzazione è stato formulato prevedendo due sezioni in funzione delle modalità di attuazione sottese, ed in particolare: Immobili da dismettere Procedure Ordinarie e Immobili ricompresi nel progetto "Valorizzazione aree gestione FER"

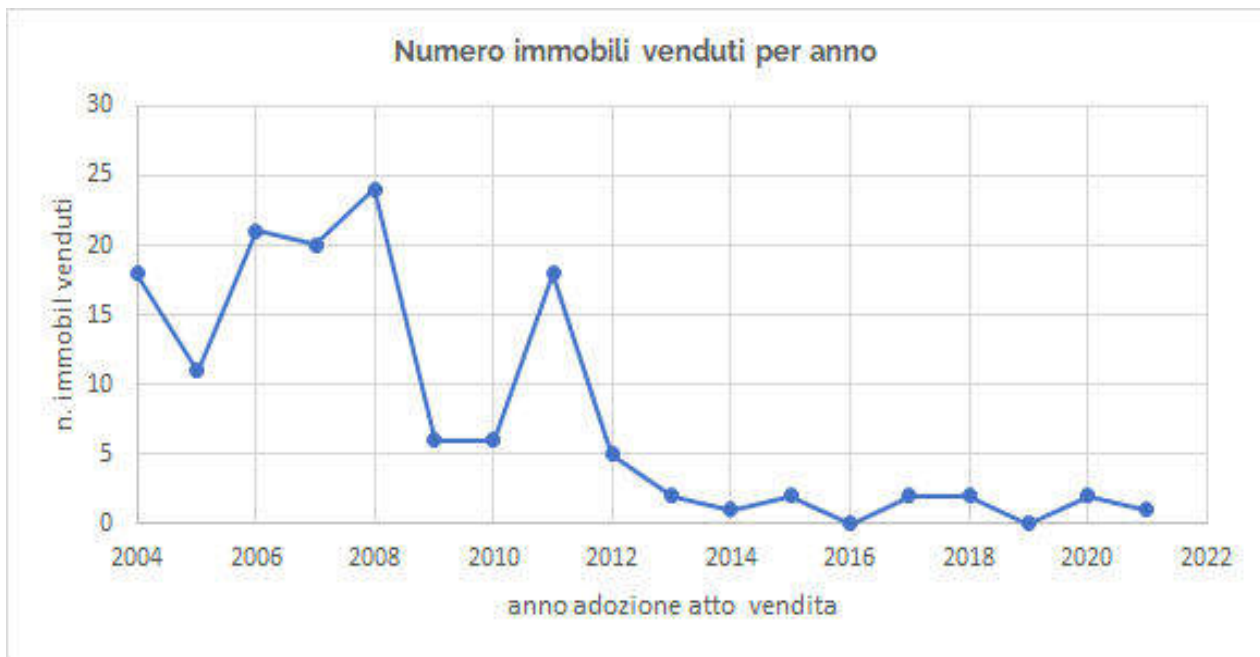
### **A1 - Procedure Ordinarie**

Le procedure ordinarie si riferiscono ai processi di alienazione inseriti in questa sezione gestiti direttamente dalla Regione attraverso il settore competente per materia.

Le vendite perfezionate dal 2004 al 2013 hanno permesso l'alienazione di 141 immobili non strategici con un introito complessivo pari a € 15.513.823,26, risultato che ha confermato le scelte tecniche e organizzative.

A partire dall'anno 2014, come evidenziato nei due grafici sotto riportati, 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.





Il Piano vigente ed il Piano 2023 prevedono l'analisi delle motivazioni caso per caso per attivare le azioni in grado di modificare il risultato, come indicato nella Parte III del presente documento.

## **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 sdemanzializzazione.

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 è proseguita nell'anno 2022, e i beni immobili da alienare sono indicati nel PAV vigente 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 2023.

## B - VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO

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

Di seguito si fornisce un quadro di sintesi in cui sono indicati i **beni valorizzati** ai sensi del citato **art. 8, comma 1 bis, della LR 10/2000**<sup>5</sup>, la loro ubicazione e le finalità di intervento:

OGGETTO UBICAZIONE	E	TITOLARE	N. REP.	SCADE NZA	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 golene 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	456/22	2031	Sede del progetto gestionale "Il Futuro al Centro": centro per progetti di ricerca ed azioni con finalità di integrazione e coesione sociale per giovani e stranieri	no
Complesso Immobiliare - Via A. Manzoni - Lido Degli Estensi		Comune di Comacchio	370/19	2038	In collaborazione con Provincia Ferrara, immobili ad uso pubblico per finalità: scolastica, formazione professionale, sportiva, sportelli e spazi sociali, spazi per eventi ed intrattenimenti turistici, eventuali locali a disposizione per eventi calamitosi e protezione civile	no
Complessi Immobiliari (Campi Sportivi) in Località S. Giuseppe e Volania - Comacchio		Comune di Comacchio	406/20	2039	Locali per attività sociali, educative e sportive in sintonia con le associazioni sportive che hanno già in uso i campi sportivi	no
Porzione imm.re all'interno dell'ippodromo di Ferrara		Comune di Ferrara	380/19	2029	Sede di progetti gestionali con valenza educativa e sociale che valorizzino il ruolo del cavallo e recupero del Centro Incremento Ippico	no

<sup>5</sup> La gestione dei beni immobili della Regione può essere affidata a enti locali, con preferenza alla manifestazione d'interesse proveniente dall'ente territoriale su cui insiste il bene, nonché a Università per finalità pubbliche generali a seguito della manifestazione di interesse e della redazione di un piano di utilizzo in cui sono evidenziate, oltreché l'uso per il quale il bene viene affidato e la durata dell'affidamento in gestione, anche le risorse economiche per gli eventuali investimenti. Detti investimenti possono prevedere il concorso finanziario della Regione, a seguito e sulla base della valutazione specifica dei progetti e dei piani di utilizzo proposti.

Complesso Imm.re Via Bologna Ang. Via Luzzaschi - Ferrara	Comune di Ferrara	286/15 Atto integrativo 454/22	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. Con l'atto integrativo Rep. 454/22 le parti hanno deciso di integrare la convenzione Rep. n. 286 del 21/12/2015, con l'affidamento in gestione dei beni e delle opere di urbanizzazione realizzate ai sensi dell'Accordo di Programma di cui all'intervento di realizzazione del Cerpac di Ferrara, meglio descritti nelle premesse al presente Atto Integrativo, ed in particolare le parti danno atto che sono stati realizzati, oltre al completamento della viabilità esistente, un parcheggio ad uso pubblico, la rotonda di raccordo degli ingressi e la pista ciclabile completi di nuova illuminazione pubblica.	si/par te
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

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 impianti sciavi Corno alle Scale (BO)	Comune di Lizzano in Belvedere (BO)	413	2030	no
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** ai sensi della **L.R. 10/2000<sup>6</sup>**, e **s.m.i.** e l'elenco dei beni regionali assegnati ad Enti pubblici in **comodato gratuito** ai sensi dell'**art. 7, co. 3**, della medesima legge.

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

<sup>6</sup> I beni indicati nel comma 1 possono altresì essere dati, con deliberazione della Giunta regionale, a titolo gratuito in comodato o in uso a enti pubblici e ad altre persone giuridiche pubbliche e private che, senza scopo di lucro, perseguono finalità statutarie di interesse collettivo e generale



Negozio	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	si
Fabbricato uso abitativo	Via Gulli 13 - Parma	31	167	14	Locazione	si
Fabbricato uso commerciale	L.go caduti del Lavoro 4-6 - Bologna	158	533	1-22/p	Locazione	no
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 Aldrovandi Mazzacorati	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
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 uso commerciale	P.le Matteotti 9 - Parma	31	150	30	Occupato senza titolo	si
Fabbricato uso commerciale	P.le Matteotti 1/A - Parma	31	167	1	Occupato senza titolo	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 Strofinatoio" - Lizzano in Belvedere (BO)	55	121		Concessione	no
Attraversamento condotta idrica interrata	Argenta (FE)	91	220		Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Canna fumaria	Ravenna (RA)	78	189		Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Occupazione area con serbatoi interrati per deposito carburanti	Goro (FE)	18	185		Concessione con indennità "Una Tantum"	no
Attraversamento 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

Elenco dei beni regionali in **comodato gratuito** ad Enti pubblici, ai sensi dell'**art. 7, co. 3**

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	PAV
Uffici - Largo Caduti Del Lavoro, 6 - Bologna (Bo)	A.G.R.E.A.	443	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 Tolosa 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
"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
Fabbricato uso commerciale P.le Matteotti 9 - Parma	COMUNE DI PARMA	451	2033	si

## PARTE II – LA FASE DI FORMAZIONE DEL PAV

### Il sistema di conoscenza e analisi e l'individuazione della strategia

Con il PAV 2022 è stata individuata una metodologia che consente nel tempo una migliore conoscenza e gestione del patrimonio regionale, in modo da garantire una **pianificazione aperta, ciclicamente monitorabile e implementabile** con il mutare delle esigenze.

Il **PAV 2023** conferma e continua il percorso avviato con il piano vigente, mantenendone l'impostazione metodologica e l'intenzione strategica.

Il Piano di alienazione e valorizzazione nasce mettendo a punto *il sistema delle conoscenze e analisi del patrimonio con l'individuazione della strategia di intervento*.

La filiera delle attività da mettere in atto nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare pubblico inserito nel piano si può articolare pertanto in quattro fasi:

- 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
- d. Individuazione della strategia: alienazione o valorizzazione

In analogia con la filiera delle attività nell'ambito dei sistemi produttivi, volta ad estrarre il 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, la **filiera** delle attività in ambito di **gestione e valorizzazione** del patrimonio immobiliare deve permettere, oltre al controllo degli aspetti tecnici, la verifica di quelli economico-finanziari per garantire scelte di gestione, trasformazione e rifunzionalizzazione col **maggior grado di sostenibilità** possibile, in considerazione di aspetti qualitativi difficilmente rapportabili a criteri e parametri fissi.

#### 1. Il sistema di conoscenza e analisi

Base di partenza per l'individuazione della strategia è costituita dallo stato di fatto del patrimonio istituzionale, fotografato attraverso **elenchi estratti dall'inventario dei beni immobili** che, come indicato nella Parte I del documento, contiene la catalogazione dei beni rispetto agli elementi essenziali indicati all'art. 3 co. 6 della L.R. n. 10/2000 e s.m.i. ("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 citata legge agli artt. 1 e 2:

- 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 (...)
- 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".

Lo stato di fatto dei beni elencati è costituito dall'Allegato "**Le schede degli immobili**", divise in sezioni in relazione alla strategia di intervento individuata e composto 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 una più agevole consultazione si riportano i dati essenziali utilizzati per analizzare il bene ne **“Le schede degli immobili”** del PAV vigente.

Ogni immobile / complesso immobiliare / terreno è stato identificato in maniera univoca con l'indicazione dell'Unità 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 i beni indisponibili divengono disponibili, ai fini della vendita, con l'inserimento nel PAV, ma la sclassificazione che ne determina il cambio della condizione giuridica, avviene a seguito di approvazione dell'atto di vendita con apposito atto dirigenziale e non contestualmente all'approvazione del Piano.

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

Si precisa, inoltre, che il **valore inventariale**<sup>7</sup>, diverso dal valore di stima, viene nelle schede 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 riportato un campo relativo allo **Stato di occupazione** che permette di dividere le unità immobiliari libere da quelle occupate e, in quest'ultimo caso, viene indicata la tipologia dell'atto di disposizione attualmente vigente (affitto, locazione, comodato, uso). In questo campo sono state evidenziate le unità immobiliari in cui vi

---

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

sono cause pendenti che possono essere di diversa natura (occupazione abusiva, morosi, recupero insoluti, etc.).

A fianco di questi primi dati statici, compare una voce che dà informazioni circa il **GRADO DI COMPLESSITÀ** rispetto al processo di valorizzazione/alienazione da avviare.

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

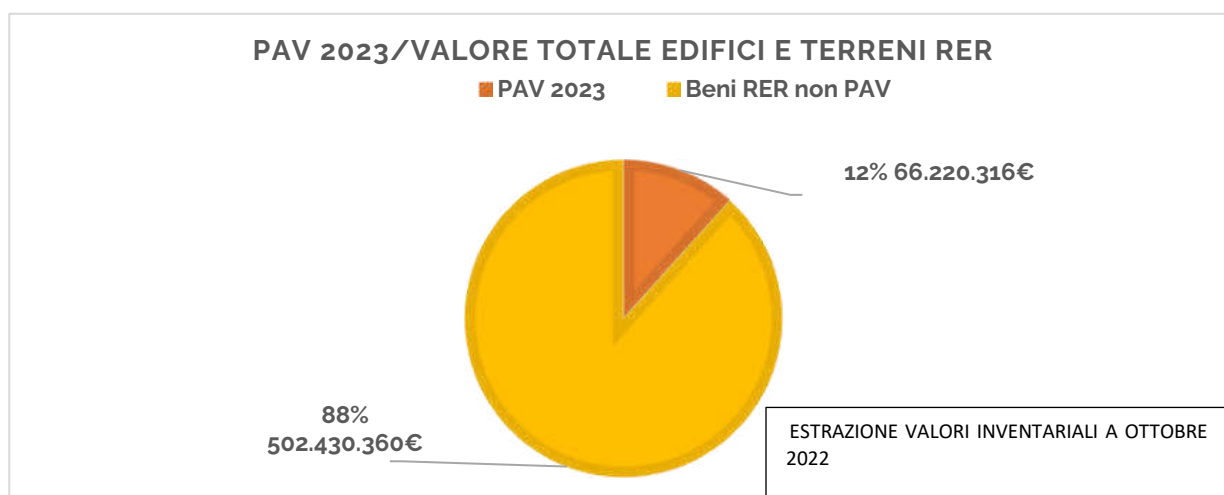
- **livelli 1 - complessità bassa:** valutazione tecnica già esperita o ritenuta di facile redazione / acquisizione; assenza di complicazioni giuridiche / amministrative (disponibilità immediata del bene, assenza di difformità urbanistiche edilizie, ecc..). L'immobile è alienabile / valorizzabile con azioni tecnico amministrative esperibili nel breve periodo.
- **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 successive attività di due diligence e di regolarizzazione, è oggetto di periodica revisione con l'attesa di minimizzare progressivamente le difficoltà.

Infine, sono stati approfonditi maggiormente gli aspetti tecnico-descrittivi nelle schede relative agli immobili per i quali è prevista una **valorizzazione** più complessa. In particolar modo viene dato spazio alla **contestualizzazione territoriale del bene**, alle caratteristiche costruttive e dimensionali, allo stato di manutenzione e di utilizzazione, un maggiore dettaglio fotografico ed è stata indicata la progettualità, da intendersi in evoluzione, ipotizzabile per il bene in relazione al grado di complessità assegnato e alle attuali esigenze dell'ente.

La banca dati così costruita è stata arricchita da quanto rilevato nei sopralluoghi effettuati nel corso del 2022 e risulta, poi, progressivamente integrabile con la **stima del valore immobiliare** dei fabbricati, ulteriore strumento di supporto all'individuazione di misure e azioni finalizzate ad un utilizzo più efficiente di tale patrimonio, orientando l'identificazione tra i beni non direttamente utilizzabili di quelli che più si prestano ad essere inseriti in progetti di valorizzazione.

Di seguito si riporta in grafico un confronto percentuale tra il valore inventariale degli immobili strategici e quello degli immobili non strategici inseriti nel PAV 2023.



## 2 - L'individuazione della strategia

Il PAV 2023 intende porsi, in continuità con Il Piano vigente, come uno strumento di lavoro flessibile ed efficace, funzionale ai fini di una **gestione** del patrimonio immobiliare pubblico **non svincolata dall'idea di città e territorio a cui concorrono tutte le politiche regionali**.

Si struttura a partire dall'elenco degli immobili inseriti nel piano vigente, secondo i criteri indicati in Parte I Capitolo 1.2., di cui conferma le scelte di intervento connesse all'analisi dettagliata precedentemente, ed a seguito del suo monitoraggio, sintetizzato nella IV parte del documento (monitoraggio e indicatori).

Il Piano mantiene, quindi, anche per l'annualità 2023 la suddivisione dei beni individuata nel Piano vigente in tre Sezioni, secondo tre macrocategorie corrispondenti all'individuazione della strategia (alienazione attraverso procedure ordinarie o attraverso gestione FER, valorizzazione) descritte attraverso gli elenchi di inventario, come segue:

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

L'individuazione di **percorsi di alienazione** riguarda primariamente:

- 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 ed in aree marginali

Gli obiettivi perseguiti con la vendita, volti in generale ad acquisire risorse finanziarie a sostegno delle politiche regionali sono quindi:

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

Le schede degli immobili sono aggiornate a seguito delle attività di approfondimento (sopralluoghi, esiti delle richieste di valutazione dell'interesse culturale, APE, etc), in particolare volte a diminuire il grado di complessità dei processi in atto con l'obiettivo di concluderli. Sono eliminate le schede presenti nel piano vigente e relative ai processi di vendita conclusi.

È confermato il **percorso di valorizzazione** per alcuni beni di particolare complessità e potenzialità rispetto allo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio, che hanno costituito la novità del PAV vigente e sono impegno rinnovato del PAV 2023. Tra questi si inseriscono anche beni tutelati ad alto valore storico e artistico.



L'obiettivo è quello di coniugare i processi di valorizzazione con la riqualificazione dei tessuti urbani e del territorio attraverso la re-immissione nel circuito vitale delle comunità dei beni immobili per estrarne valore pubblico.

Nella sezione **Progetto FER** sono elencati i **beni da alienare** già individuati nel piano vigente, su parere della direzione competente in materia di trasporto ferroviario, come non più utilizzati né utilizzabili per lo svolgimento dell'esercizio ferroviario.

Si aggiungono i beni segnalati da FER s.r.l., con nota Prot. 17/11/2022.1164237.E , da inserire come alienabili sulla base di un confronto con i settori regionali competenti.

In particolare, gli inserimenti riguardano alcuni immobili di maggior valore per le potenzialità in grado di esprimere per un utilizzo non strettamente legato alle ferrovie, come l'ex deposito ferroviario di Guastalla (RE), ed immobili abbandonati (ex case cantoniere) in cattivo stato manutentivo, su cui vi sono manifestazioni di interesse.

Sono eliminati dall'elenco i beni per i quali è stata perfezionata la vendita e di cui si dà conto nella Parte IV dedicata al monitoraggio.

L'obiettivo, come precedentemente descritto, è quello di sostenere gli interventi del Piano concordato tra Regione e Fer per il miglioramento del sistema ferroviario, re-investendo le risorse incamerate.

In generale la progettualità ipotizzata per ogni bene nelle tre diverse sezioni è un elemento evidenziato nelle schede, passibile di modifiche ed aggiornamenti a seguito del processo di attuazione del piano attraverso acquisizione di conoscenze, analisi e stime, oltre che di ulteriori sopralluoghi esplorativi e qualora emergessero nuovi elementi ed opportunità da un confronto con il territorio.

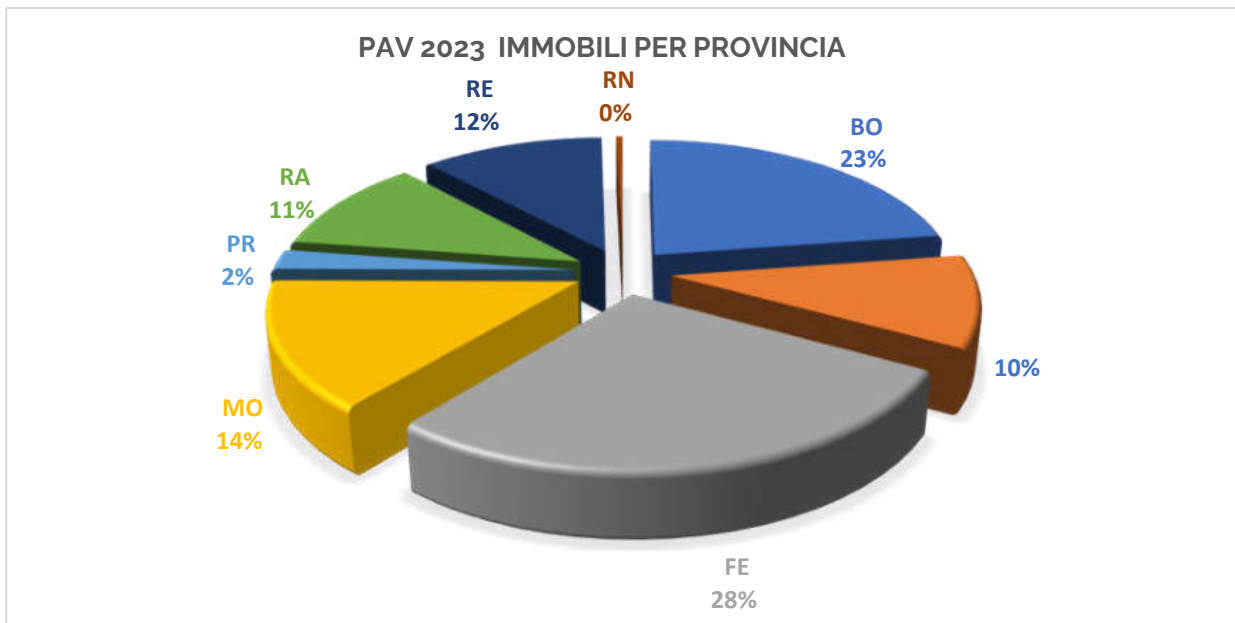
Resta quindi la possibilità di portare a valorizzazione beni per i quali si è ipotizzata la vendita qualora ne maturassero le condizioni in tal senso e viceversa, qualora il processo di vendita si qualifici non solo dal punto di vista economico come entrata a bilancio, ma come possibilità di sviluppo per il territorio.

Si segnala poi che sono in fase di valutazione congiunta tra regione ed enti territoriali locali, con i quali sono attive convenzioni ai sensi della L.R. 10/2000 e ss.mm.ii e L.R. n. 17/1993, i beni di cui si è ricevuto richiesta di inserimento nel piano, mantenendo consolidato il rapporto istituzionale in base ai principi di sussidiarietà e collaborazione, fondamentale anche per l'eterogeneità e diffusione sull'intero territorio del patrimonio regionale.

Risulta, per quanto sopra riportato, confermato quanto già indicato in relazione al piano vigente, ossia che la maggior parte del patrimonio PAV, pesato rispetto al valore inventariale, si concentra nelle province di FE, BO, FC e RA, mentre hanno un'incidenza marginale i beni situati nella parte occidentale della regione.

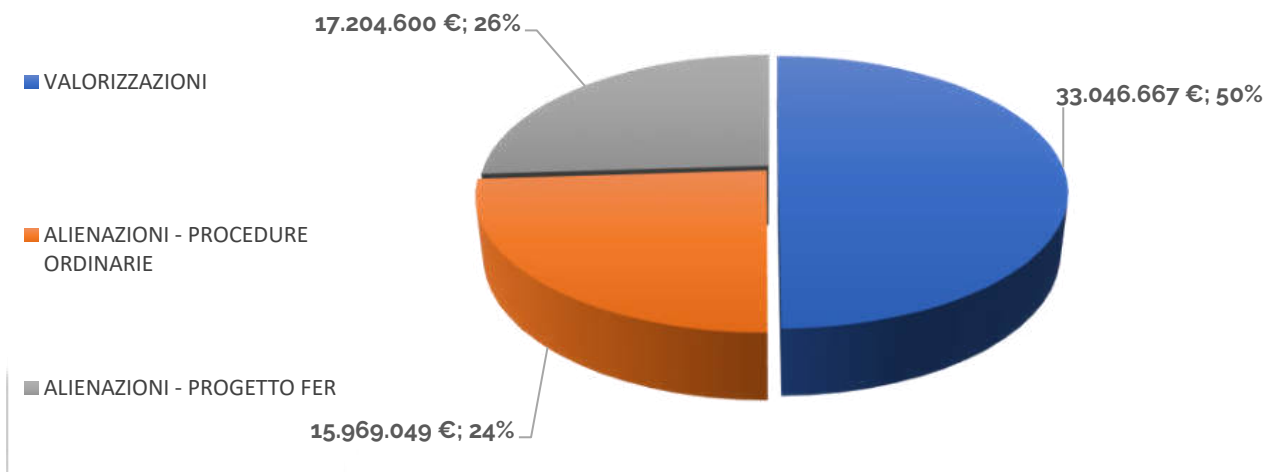
Di seguito, con lo scopo di commentare visivamente quanto indicato si riporta in sintesi grafica:

1. l'incidenza percentuale per provincia dei beni inseriti nell'elenco;
2. la suddivisione in percentuale dei beni nelle tre macrocategorie sopra riportate;
3. confronto tra il valore totale dei beni da alienare e di quelli da valorizzare;
4. confronto percentuale tra processi di alienazione attraverso procedure ordinarie e tramite progetto FER;
5. grafici per provincia delle sottocategorie dei beni da alienare;



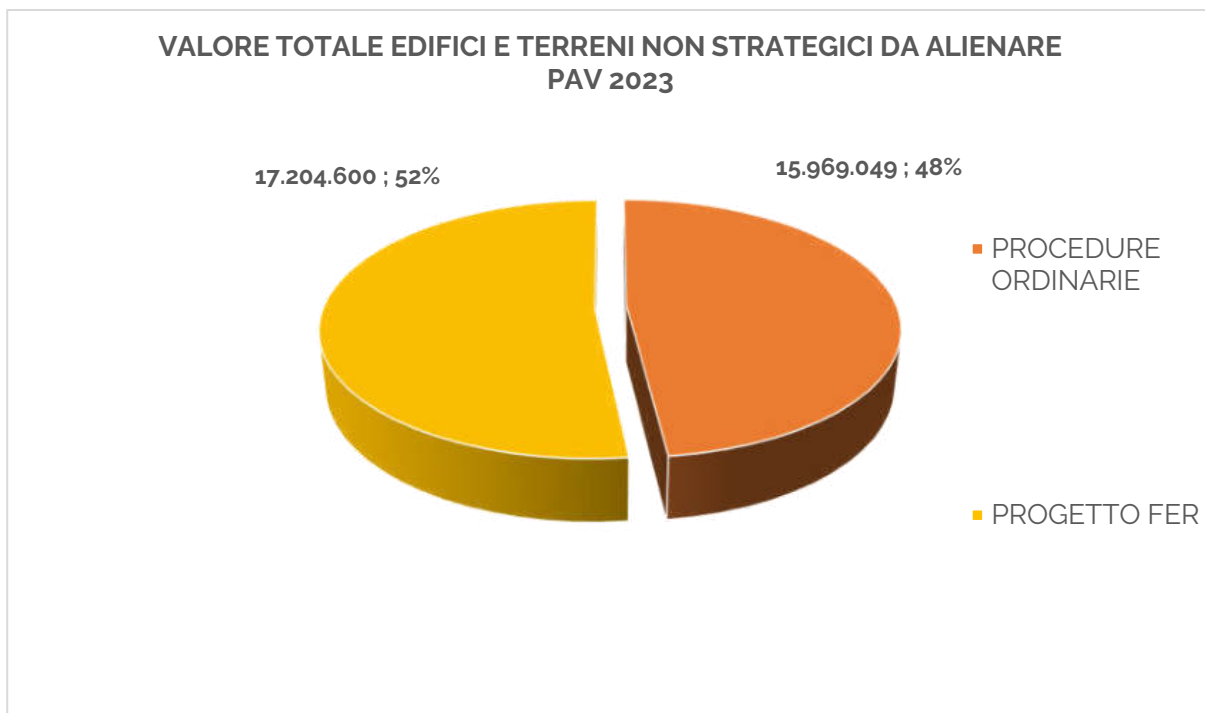
La suddivisione del patrimonio PAV nelle tre macrocategorie è sostanzialmente analoga a quella del vigente Piano. Il patrimonio è rappresentato in base al valore inventariale dei beni che lo compongono:

### PAV 2023 VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI



Il 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. Il grafico comunque tiene in considerazione l'inserimento di interi comparti (es. Ex Coe Fe) che aumentano il valore inventariale, ma che sono inseriti nel PAV solo al fine di avere una visione complessiva del contesto in cui si inseriscono i beni oggetto di puntuale valorizzazione.

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



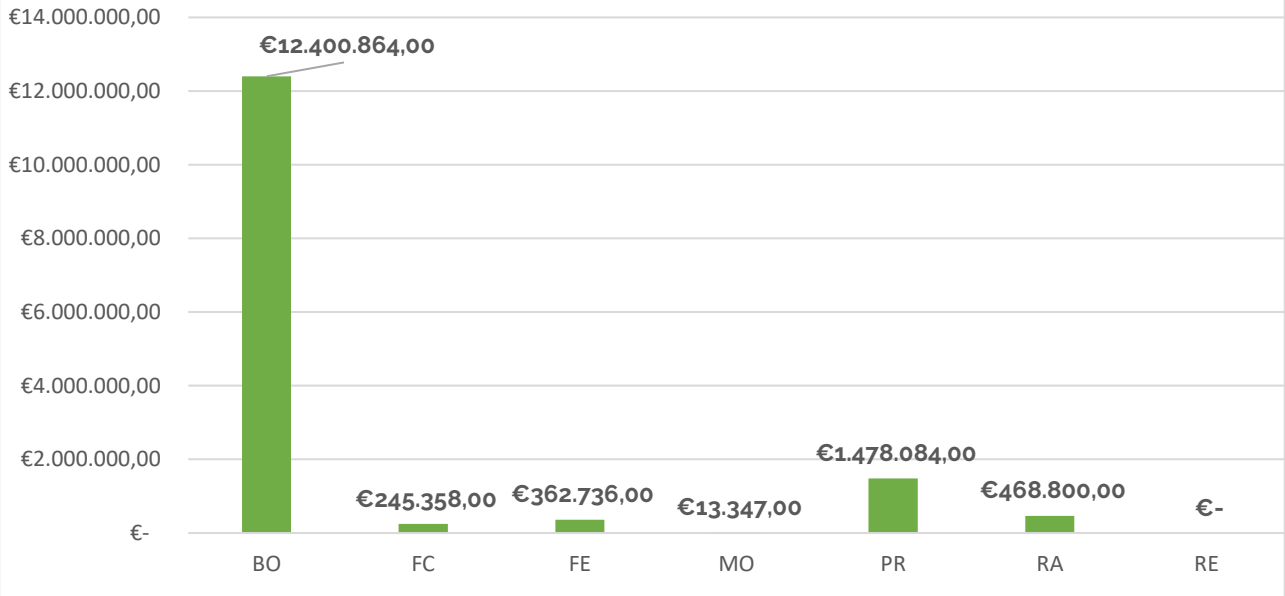
All'interno di ogni macrocategoria è poi interessante analizzare la distribuzione geografica del patrimonio PAV.

#### **Beni da alienare con procedure ordinarie**

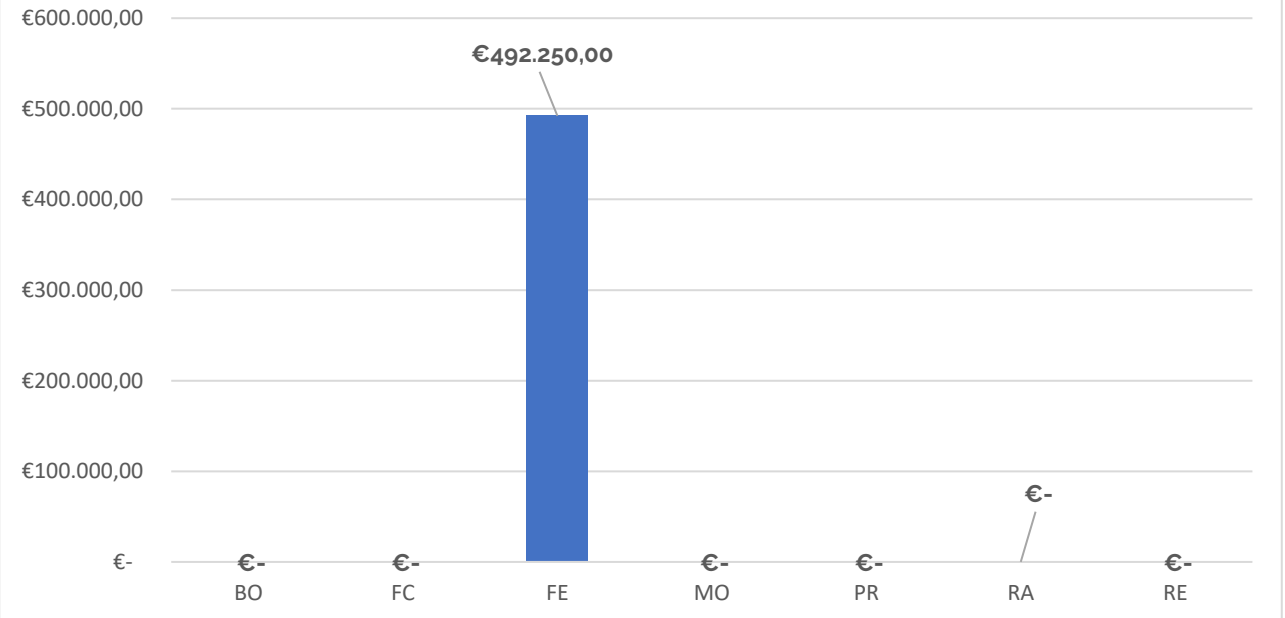
Per quanto riguarda i **beni da alienare con procedure ordinarie** si osserva come, per tutte le sottocategorie, tranne i fabbricati e complessi immobiliari, la maggior parte dei beni inseriti si trovi nella provincia di Ferrara. Questo perché una parte rilevante del patrimonio rurale non strategico è entrato in possesso della Regione a seguito della soppressione dell'**E.R.S.A**<sup>8</sup> avvenuta nel 1993. Per quanto riguarda i fabbricati e i complessi urbani invece il dato è sicuramente fortemente influenzato dai due importanti complessi immobiliari situati a Bologna: via dei Mille (scheda n. 4) e Bologna via Po (Scheda n. 5). Questi complessi, pur essendo utilizzati come sedi istituzionali e strategiche, rientrano nel PAV perché nel Piano di Razionalizzazione e potenziamento del patrimonio strategico regionale non vengono considerati come spazi utili per attività strategica della Regione. Il primo è posto in permuta per gli interventi di completamento del Tecnopolo.

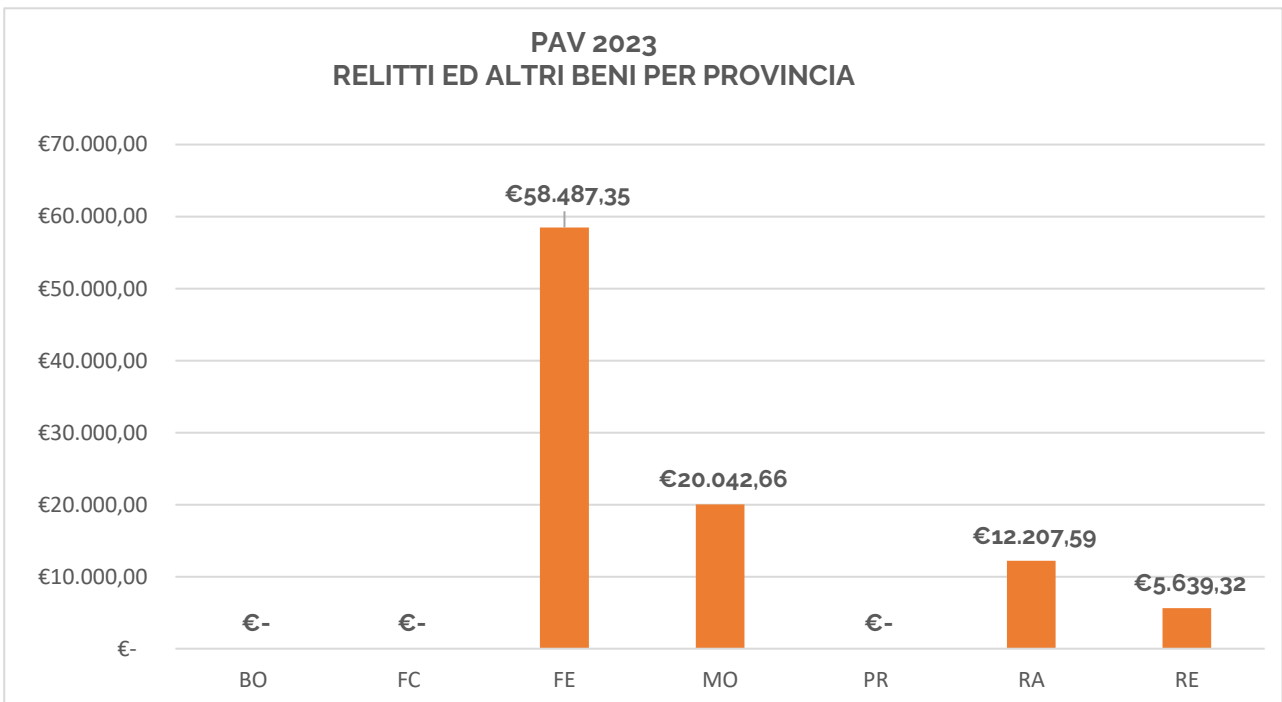
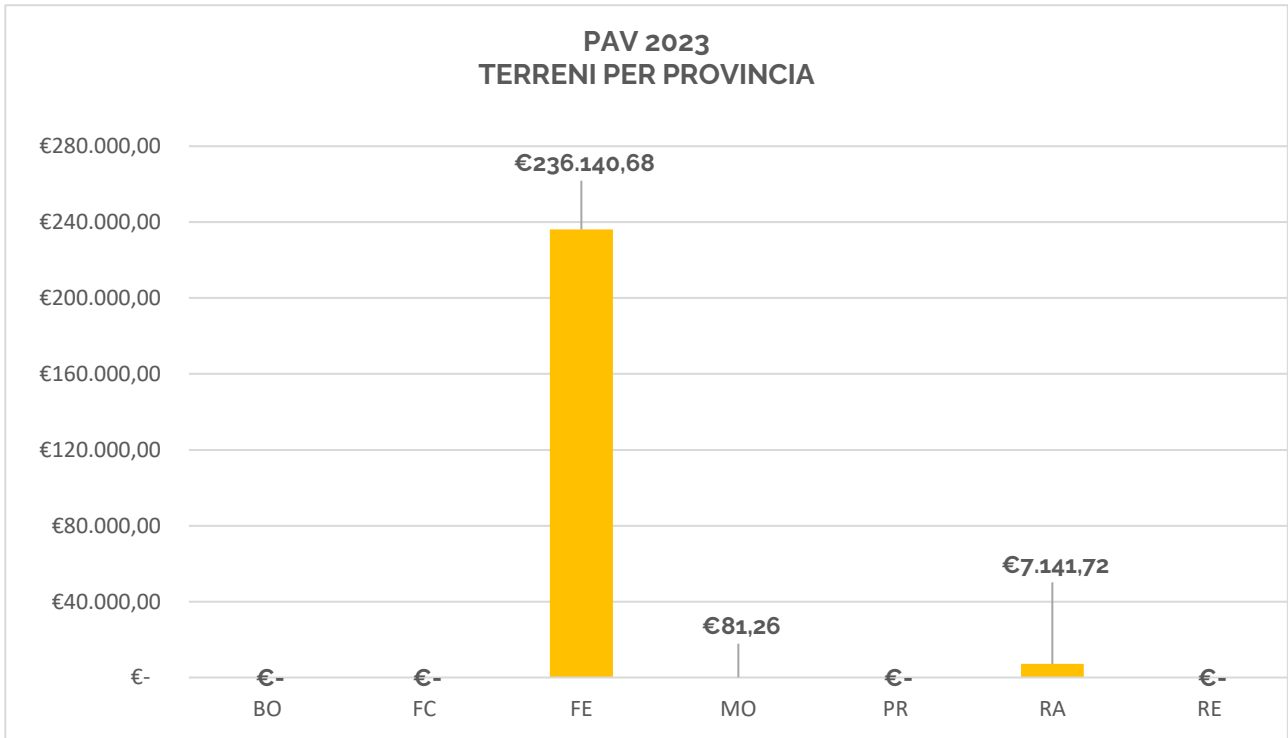
<sup>8</sup> Ente regionale di sviluppo agricolo per l'Emilia-Romagna. L'Ente operava nelle province di Venezia, Rovigo, Ferrara e Ravenna con funzioni volte all'espropriazione delle distese latifondistiche, a interventi di bonifica e trasformazione fondiaria, all'assegnazione dei terreni ai contadini e ad altre opere strutturali per assicurare la viabilità e l'irrigazione del territorio. Posto in amministrazione straordinaria con L.R. 19 marzo 1992 n. 16, venne definitivamente soppresso con L.R. 1 aprile 1993 n. 18 e le sue mansioni vennero assunte in "gestione speciale" dagli uffici dell'Assessorato regionale all'agricoltura.

**PAV 2023  
FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI  
PER PROVINCIA**



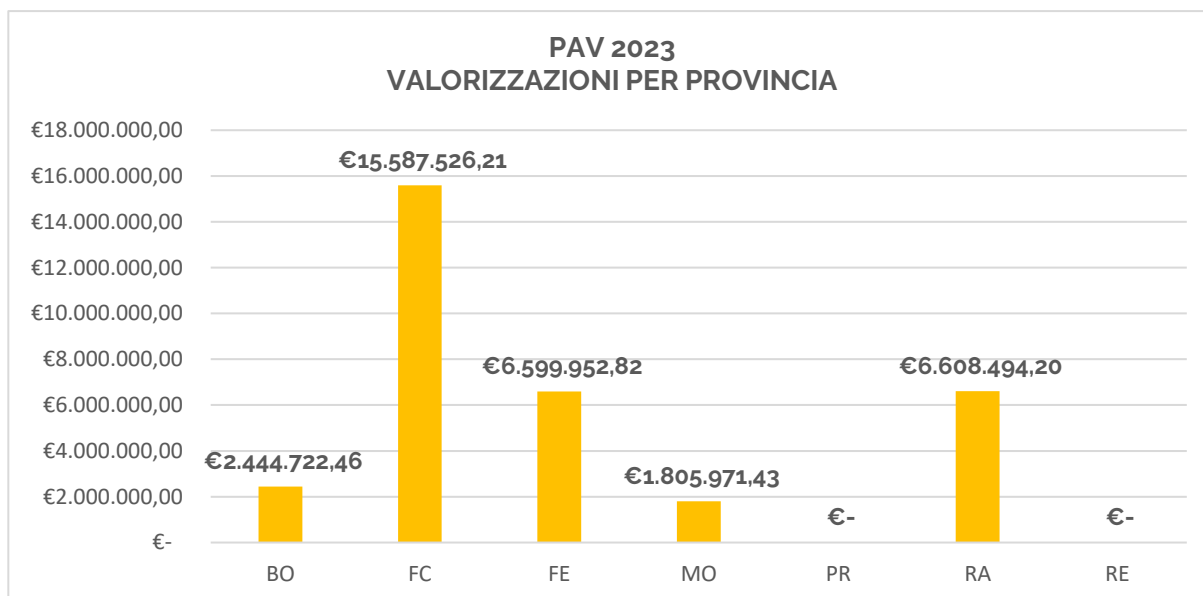
**PAV 2023  
FABBRICATI EX ERSA  
PER PROVINCIA**





## Beni da valorizzare

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.



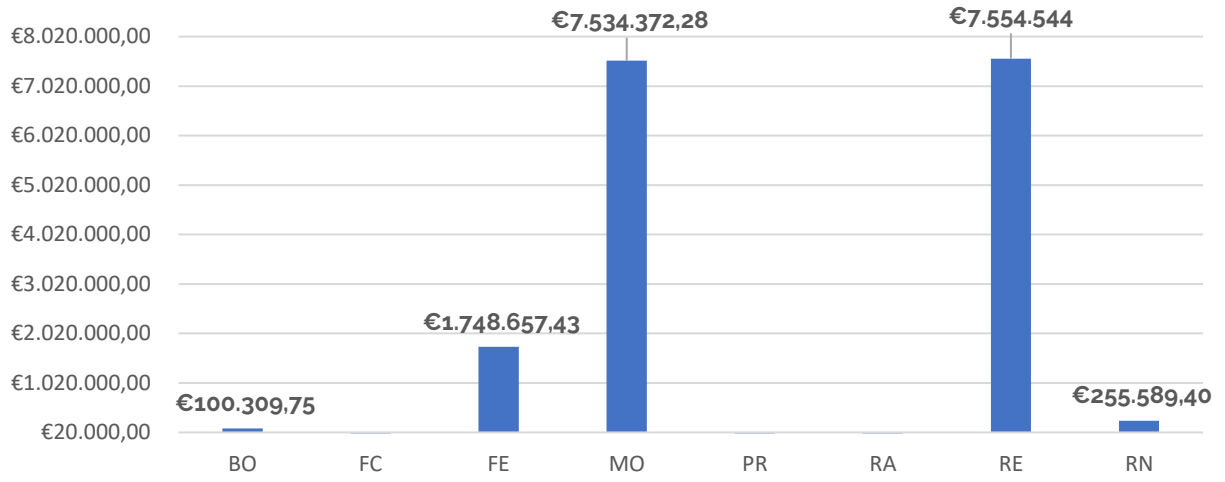
A tal proposito si segnala che, per il PAV 2022, è stato inserito anche tutto il Comparto dell'ex COO / Fiera di Ferrara in quanto il vigente Piano di Razionalizzazione dell'uso degli spazi non lo individua tra gli edifici strategici utilizzati dai Servizi della RER nel comune di Ferrara, ma sarà oggetto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

## Beni progetto FER

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.

Nel grafico di seguito riportato il valore degli immobili a Modena evidenzia l'intervento del Comune che 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, incluse nel conteggio.

PAV 2023  
IMMOBILI PROGETTO FER



## PARTE III ATTUAZIONE DEL PIANO

### 1 - Approvazione e attuazione 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".

Il Piano, redatto in considerazione delle osservazioni dei settori competenti delle Direzioni regionali, Settore attività faunistico-venatorie e sviluppo della pesca e Settore aree protette, foreste e sviluppo, Settore trasporti, infrastrutture e mobilità sostenibile, dandone informazione al Settore Patrimonio culturale (ex IBACN) perché possa esprimere parere, 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.

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

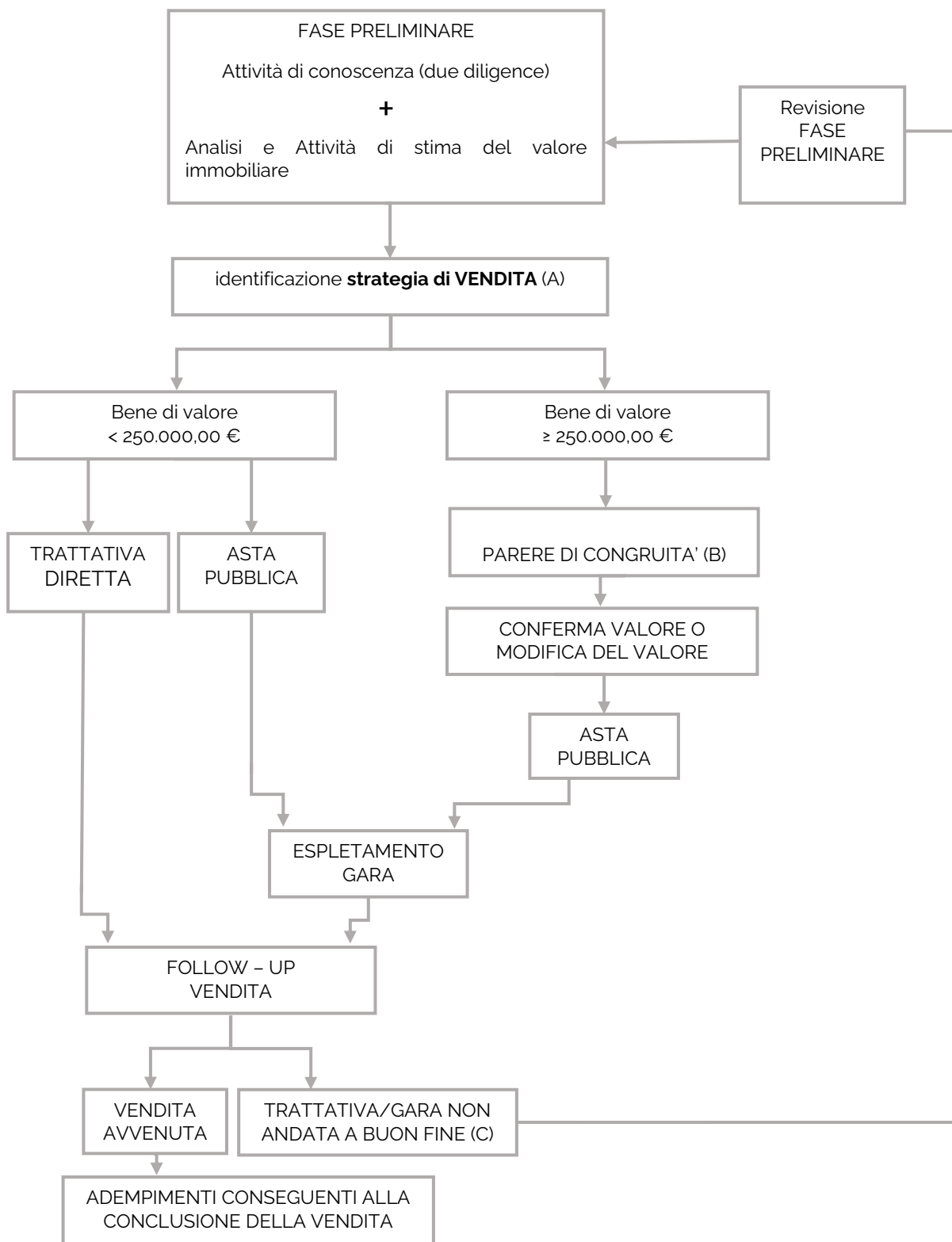
A partire dalle attività di conoscenza ed analisi dei beni oggetto del piano è individuata la strategia progettuale che prevede, come già indicato, l'**alienazione** o la **valorizzazione** e si attua con l'avvio dei relativi processi di seguito descritti.



**A. IL PROCESSO DI ALIENAZIONE** – A1 Procedure ordinarie; A2 Progetto FER s.r.l.

Quando la progettualità prevista è l'alienazione il piano si attua attraverso gli strumenti tradizionali della vendita diretta, dove possibile, o mediante asta pubblica, ai sensi della L.R. 10/2000 – Disciplina dei beni regionali e s.m.i, della Delibera 172 del 20/02/2006 – Programma di Valorizzazione e della Delibera 2108 del 10/12/2018 - Integrazione degli Indirizzi.

Di seguito si riporta il diagramma di flusso del **processo di vendita**:



Note allo schema di vendita riferite alle lettere (A), (B), (C):

(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)

L'alienazione dei beni immobili regionali è normata con L.R. 10/2000 e s.m.i., e con DGR n. 1551 del 30/07/2004 la Giunta ha approvato gli indirizzi di valorizzazione del patrimonio regionale non strategico, successivamente precisati:

- 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.

Nel processo di alienazione la stima è parte fondamentale del processo di vendita.

Si riporta a titolo informativo, rimandando al testo integrale, un estratto dei criteri estimativi indicati nella DGR n. 2108 del 10/12/2018, sopra citata, per individuare 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, procedere 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 prezziario 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 tenendo 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.*

Come già indicato nel quadro normativo della Parte I, l'inserimento nel PAVER dei beni immobili, tiene luogo all'autorizzazione alla vendita, prevista all'art. 9 bis co. 1 L.R. n. 10/2000 e s.m.i. e li rende disponibili, qualora non lo fossero, solo ai fini della vendita medesima, permettendone la classificazione in quanto tali solo a seguito di atto dirigenziale che approva la vendita.

Ai sensi del comma 2 del richiamato art. 9 bis della L.R. n. 10/2000 e ss.mm.ii., all'attuazione delle operazioni di vendita previste dal Piano di Alienazione e Valorizzazione provvede il competente Dirigente del Settore Patrimonio, Logistica, Sicurezza e Approvvigionamento.

Laddove il processo di vendita non si sia concluso a seguito di aste andate deserte, è necessario analizzarne le motivazioni caso per caso mettendo in atto azioni volte a modificare il risultato, anche migliorando l'adempimento della pubblicità e valutando l'eventuale 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.

## A2 - Progetto FER

Sui beni oggetto del Progetto FER, Beni FER dell'allegato al presente documento, inseriti nel Piano ai fini dell'alienazione è "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L.", che li ha in gestione, che cura e assolve, 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 sulla base di una procura speciale, come già indicato.

L'incarico si attua in stretta connessione con il piano degli interventi inerente al miglioramento e riassetto del sistema ferroviario regionale

La procedura di alienazione è comunque quella sopra riportata per le procedure di alienazione ordinarie. L'introito della alienazione deve essere destinato ad interventi di potenziamento ed efficientamento delle linee ferroviarie regionali.

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 cui all'allegato "Beni FER".

Pertanto, verrà ancora 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. deve essere 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. ha compreso e comprenderà, 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.

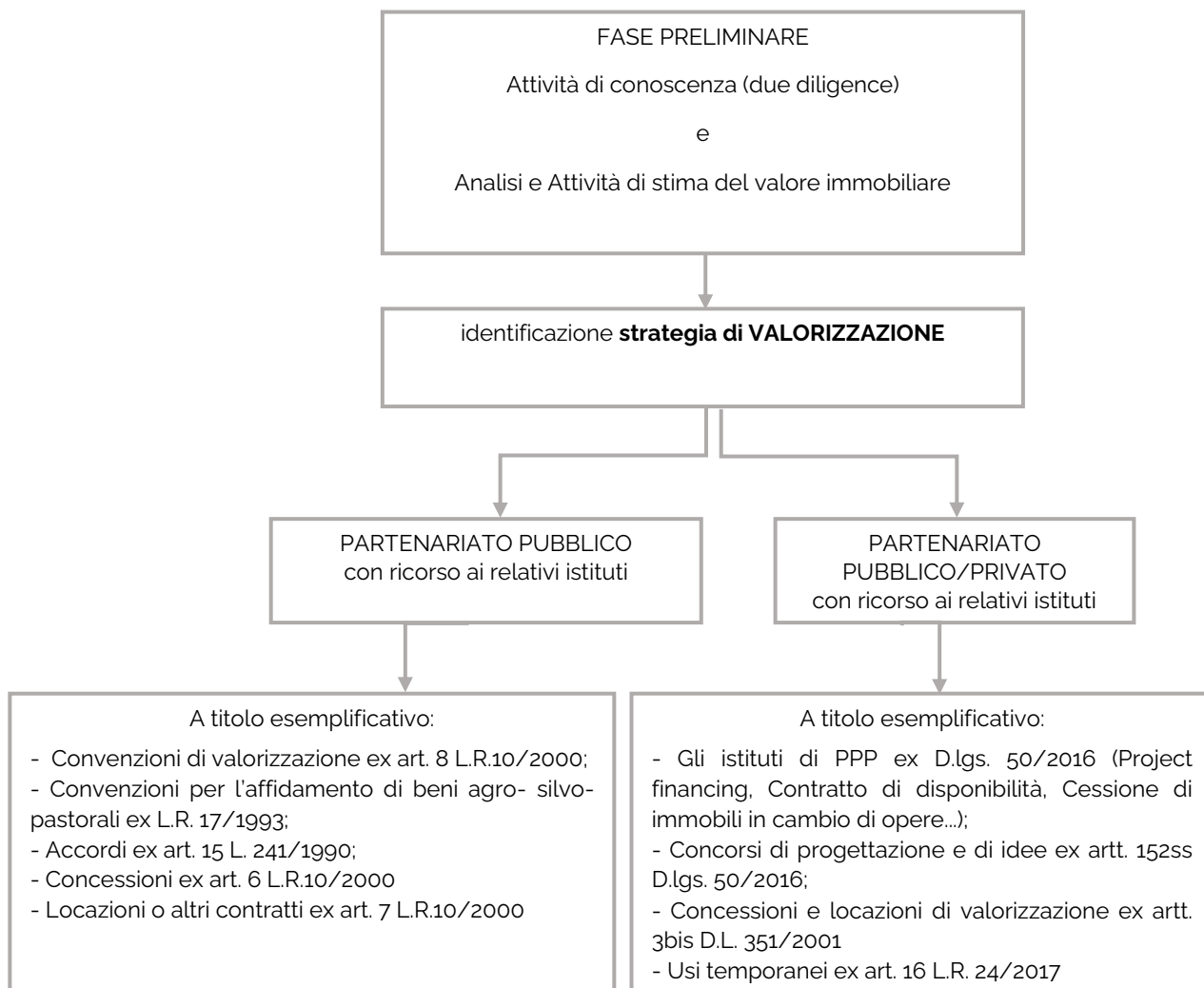
La Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente, successivamente all'approvazione del presente Piano, definirà, congiuntamente alla Direzione Generale Politiche Finanziarie specifiche modalità operative in ordine all' introito/incasso dei proventi delle alienazioni dei beni regionali, da destinare 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 – IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE

Quando la progettualità prevista è la valorizzazione il piano si attua attraverso gli istituti del partenariato pubblico o pubblico privato.

Di seguito si riporta il diagramma di flusso del processo di valorizzazione:



Attraverso questi strumenti la Regione ha inteso ed 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.

Nel caso di avvio di processi di valorizzazione attraverso l'attivazione di **partenariato pubblico** occorre in particolare fare riferimento al novellato art. 8 comma 1 bis della L.R. 10/2000 e s.m.i, modificato con L.R. 8/2021, con cui la Regione ha inteso innescare un percorso innovativo 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 è stato previsto anche in relazione agli affidamenti in gestione già in essere e ritenuti meritevoli per l'utilizzo proposto,

In coerenza con i principi costituzionali di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, la Regione ha reputato di 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.

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.

Al fine di dare concreta attuazione al novellato disposto normativo con l'approvazione del Piano vigente (DGR 2010/2021) la Regione ha integrato gli indirizzi per la gestione e trasparenza del patrimonio, così come previsto dalla art 15 della L.R. 10/2000 e s.m.i., come di seguito riportato:

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

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

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

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

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

- *la realizzazione di percorsi partecipati e l'attivazione di usi temporanei;*
- *la partecipazione economica di soggetti pubblici (diversi da Regione) e/o di soggetti privati (PPP);*
- *la partecipazione a progetti/ finanziamenti comunitari (risorse UE)*
- *la presentazione di progetti di valorizzazione da parte delle Unioni di Comuni con progettualità comprendono il territorio dell'Unione.*

*La Giunta Regionale, in caso di ammissione al finanziamento, approverà la procedura e la **convenzione** che disciplinerà i rapporti tra le parti per l'affidamento in gestione dei beni regionali, indicante, tra l'altro, la definizione del Piano di utilizzo e l'individuazione delle iniziative ammesse,*

*nonché l'esatta quantificazione, assegnazione e concessione dei contributi e le relative modalità di rendicontazione ed erogazione.*

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

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

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

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

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

Nel caso di attivazione di percorsi di valorizzazione in **partenariato pubblico-privato** è possibile fare riferimento ai diversi istituti disposti dal D. Lgs 50/2016 che possono costituire strumenti di promozione della qualità dell'intervento e attivazione ... come per esempio:

- 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.

In particolare, l'utilizzo di **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;

- altri istituti come, per esempio, 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.

Il ricorso a 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.

Le risorse per finanziare i progetti di valorizzazione nell'ambito dei partenariati potranno essere reperite cogliendo anche, quando previsto, le opportunità offerte a titolo indicativo da:

- 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;



- Bandi promossi dalla Regione, come quello già concluso rivolto ai Comuni sotto i 60mila abitanti, a sostegno di processi di rigenerazione urbana e sociale attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio pubblico e il rafforzamento delle infrastrutture sociali, al quale potrebbe accedere l'ente gestore;

Nel caso di PARTENARIATO PUBBLICO/PRIVATO si può fare ricorso ai fondi immobiliari. Rivestono particolare interesse 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.

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.

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

Nell'attuazione del Piano la Regione potrà coinvolgere i soggetti che a titolo esemplificativo 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 web dedicato, la promozione di percorsi partecipati attraverso la piattaforma regionale dedicata IO PARTECIPO anche attraverso percorsi guidati dalle figure di attivatori territoriali, etc.

Mappa degli stakeholder

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

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

Il vigente PAV ha definito il sistema di monitoraggio e valutazione del piano al fine di individuare le tappe di avvicinamento agli obiettivi finali, accertando l'efficacia delle strategie adottate o l'eventuale necessità di revisione del piano stesso nelle successive annualità. A tal fine sono stati individuati, ex-ante, alcuni indicatori che si riportano di seguito.

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 necessitano di coordinamenti con frequenza periodica e in modalità trasversale alle varie aree coinvolte.

Infine, è prevista una valutazione ex-post che analizza i risultati dei singoli processi e del piano intero per rilevarne eventuali punti critici, per l'implementazione dei successivi PAV.

### **ESITI DEL MONITORAGGIO DEL PAV 2022**

Il monitoraggio del Piano è l'attività costante che permette di garantirne la flessibilità, orientando gli approfondimenti da effettuare al fine di diminuire il grado di complessità attribuito al processo, di rilevare l'analisi conoscitiva già esperita o la necessità di completamento dell'indagine, problematiche tecnico/giuridiche risolte o da chiarire attraverso procedure complesse, per confermare o modificare le ipotesi progettuali individuate.

Con riferimento agli indicatori scelti, sopra specificati, di seguito si riportano le attività svolte durante il 2022 per dare attuazione al Piano vigente.

#### **A. Rafforzamento delle analisi conoscitive**

Al fine di completare il quadro conoscitivo dell'immobile e ridurre il grado di complessità attribuito al processo per portarlo a completamento sono state svolte le seguenti attività:

- Sopralluoghi funzionali all'elaborazione degli attestati di prestazione energetica (APE) a supporto dell'incarico di redazione affidato in esterno sugli edifici oggetto di locazione o dismissione: immobili nelle province di Parma, Ferrara, Modena, Ravenna, Reggio Emilia, Forlì-Cesena;
- Altri sopralluoghi funzionali alla valutazione dello stato manutentivo e di occupazione;
- Verifiche di interesse culturale (VIC) sui beni con più di settanta anni;
- Stime funzionali alla vendita o a processi di presa in carico degli immobili occupati;

- Verifiche di lavori eseguiti da terzi occupanti gli immobili;

## **B. Avvio delle azioni di valorizzazione**

Con riferimento alle strategie di valorizzazione si riportano di seguito i processi avviati, che riguardano i seguenti cinque immobili:

- Cervia (RA), Colonia Varese

Il bene è costituito dalla Colonia marina, destinata ad ospitare i bambini al mare, e dalla vasta pineta circostante, costruito tra il 1937 ed il 1939 per iniziativa della Federazione dei Fasci della Provincia di Varese, nel Comune di Cervia, Milano marittima.

A fianco del processo di valorizzazione ipotizzato nel vigente Piano attraverso lo strumento del concorso di idee/progettazione, in agosto 2022, la Regione ha risposto alla manifestazione di interesse promossa da CDP Immobiliare SGR S.p.A., diretta e coordinata da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A, volta all' acquisizione in proprietà o in diritto di superficie di immobili al Fondo turismo 3. Il Fondo in costituzione viene sottoscritto dal Fondo Nazionale del Turismo attraverso l'uso di risorse pari a 150 mln, ricomprese nel PNRR. Il Fondo persegue diverse finalità nell'ottica di sostenere uno sviluppo turistico sostenibile.

Si precisa che in caso di risultato positivo alla manifestazione di interesse su citata, la concessione del diritto di superficie dell'immobile avverrebbe attraverso l'avvio di una procedura pubblica volta all'assegnazione del complesso a partire dal valore individuato da CDP Sgr, qualora accettato dalla Regione.

È inoltre in via di presentazione alla competente Soprintendenza l'intervento conservativo del muro di cinta lungo Via Matteotti e la riparazione della recinzione, prevedendo la pulizia del Parco e messa in sicurezza delle alberature per una fascia di 10/15 metri dal confine.

- Forlì (FC), ex mercato avicolo

Il complesso si sviluppa nella periferia a sud della città di Forlì ed è costituito da dieci fabbricati, di cui cinque da considerare principali, costruiti negli anni 60' ad eccezione del fabbricato colonico presente al catasto del 1939, tuttavia risultato non di interesse culturale alla verifica effettuata nel corso del 2022. Un tempo adibiti a centro di produzione, macellazione, conservazione e vendita di carni avicole con locali annessi quali uffici, depositi, tettoie e casa del custode.

Con DGR n. 1843/2022 è avvenuta la riconsegna alla Regione del complesso da parte della Società che la deteneva in virtù di un Accordo tra le parti e contestualmente con D.G.R. n. 1844/2022 è stata autorizzata la gestione temporanea di affidamento alla società Conad del fabbricato ex-incubatoio, immobile dalla stessa già occupato per attività commerciali.

Il percorso di valorizzazione può pertanto essere avviato ipotizzando di procedere per fasi successive, in considerazione anche della redazione in corso del PUG di Forlì ed attraverso procedure ad evidenza pubblica.

- Parma (PR), Unità residenziali e uffici P.zza Matteotti, 9

Incontri con i settori preposti alle attività abitative nel Comune di Parma per finalizzare le scelte di intervento in alcuni fabbricati. In particolare, è stata sottoscritta la convenzione con il Centro Sportivo Italiano (CSI) di Parma avente ad oggetto una unità immobiliare: la convenzione prevede, oltre all'adeguamento funzionale, la presa in carico da parte del CSI della regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate.

- Ostellato (FE), Villa Tassoni

Villa Tassoni è una antica residenza degli Estensi, attualmente inutilizzata, ubicata in zona centrale, all'interno di un ampio e secolare giardino.

Nel mese di marzo 2022 è stato completato l'intervento di restauro conservativo e manutenzione straordinaria relativo al muro di recinzione. A luglio 2022 sono stati effettuati i lavori di messa in sicurezza di una porzione di copertura e sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture lignee del tetto, con incarico di indagine ulteriore finalizzato alla caratterizzazione geometrica della muratura di appoggio del tetto, propedeutica al progetto di sostituzione della copertura esistente in fase di redazione.

- Inoltre, con riferimento al concorso finanziario della Regione in applicazione dell'art. 8 comma 1 bis L.R. n. 10/2000 e s.m.i. che prevede l'affidamento in gestione di beni regionali ad Enti locali per finalità pubbliche, nel corso del 2022 il Comune di Castelmaggiore ha promosso alcuni interventi di valorizzazione di Villa Salina Malpighi, anche grazie ad uno stanziamento regionale pari ad € 30.000.

Gli interventi di valorizzazione sono previsti 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.

### **C. Altre azioni in corso propedeutiche alla valorizzazione**

Con riguardo agli immobili di seguito elencati, si evidenziano in particolare le attività di confronto con gli Enti locali, svolte anche nell'ambito di tavoli regionali, sui cui territori si collocano i beni, anche in considerazione della definizione dei nuovi assetti oggetto dei Piani urbanistici generali (PUG), previsti dalla L.R. n. 24/2017, in via di elaborazione, al fine di orientare meglio le progettualità da prevedere nel PAV 2023.

- Forlì (FC), "ex Centro Allevamento Selvaggina A.R.I.S."

Il bene consiste in un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Forlì, nella periferia nord-est, in località Bagnolo, attualmente in disuso e precedentemente destinato a centro per l'allevamento di selvaggina. Il complesso è costituito da un appezzamento di terreno e dai relativi edifici di pertinenza a destinazione faunistico-rurale.

Sono stati avviati confronti con il Comune di Forlì che è in fase di redazione del nuovo strumento urbanistico, Piano urbanistico generale (PUG), previsto dalla L.R. n. 24/2017, anche nell'ambito del Tavolo regionale, espressione delle competenze dei settori Agricoltura, Ambiente, Sanità e Programmazione territoriale, al fine di approfondire alcuni aspetti utili ad orientare le ipotesi di valorizzazione.

- Ferrara, ex centro ortofrutticolo

Il comparto Fiera ex Centro ortofrutticolo si sviluppa in diversi lotti, edificati e no, sui quali insistono alcuni edifici esistenti ed altri di nuovo realizzo, in uso a diversi soggetti pubblici e privati.

È inserito nella sezione Beni da Valorizzare l'intero comparto per avere una visione complessiva comprendente le nuove progettazioni in corso di realizzazione e quelle future e quindi meglio orientare gli indirizzi di intervento da intraprendere nel processo di valorizzazione, intervenendo nello specifico su alcuni edifici esistenti e spazi esterni non utilizzati,

Nel 2022 si è conclusa la realizzazione del Centro Unificato per l'Emergenza della Protezione Civile (CERPIC), mentre deve ancora essere realizzato il centro unificato

provinciale (CUP). In data 21/06/2022 è stata sottoscritta la Convenzione N. 0452 tra la Regione Emilia-Romagna e l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile per l'affidamento in gestione dei beni regionali, in attuazione dell'art.19 della legge regionale 30 luglio 2015 n. 13 e dell'art.16 della legge regionale 01 agosto 2017 n. 18, approvata con D.G.R. n. 1009/2022. Si è proceduto inoltre all'aggiornamento catastale della nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE) e laboratori.

Sono stati realizzati il parcheggio ad uso pubblico, la rotonda di raccordo degli ingressi e la pista ciclabile con nuovo impianto di illuminazione pubblica ed il completamento della viabilità interna esistente, procedendo all'affidamento delle dotazioni al Comune di Ferrara.

L'edificio della Fiera esistente è affidato in gestione al Comune di Ferrara così come le relative opere esterne pubbliche (strade, aree verdi) attraverso convenzione trentennale stipulata in data 21/12/2015 Rep. 286, successivamente integrata con Atto Rep. 0454 /2022 che ha esteso la convenzione alle dotazioni di nuovo realizzo sopra citate.

L'intero comparto deve essere oggetto di un ragionamento complessivo, anche in considerazione dell'approvazione del PUG in via di definizione, al fine di orientare in particolare la valorizzazione dell'edificio ex Coo, di grandi dimensioni, attualmente utilizzato in minima parte dalla Polizia Municipale del Comune di Ferrara in attesa del completamento della nuova sede Comunale.

All'atto di riconsegna dell'immobile al Patrimonio Regionale sarà possibile procedere con le progettualità di valorizzazione che saranno oggetto di valutazione del PAV 2023, assieme all'ampia area verde al centro del comparto in stato di abbandono. Tale area potrebbe essere inserita nella nuova progettazione del CUP quale area di deposito dei mezzi di Emergenza Protezione Civile, ma anche altre progettualità potrebbero essere valutate.

Nel corso del 2022 è stata fatta una manutenzione essenziale delle aree verdi /parcheggio.

- Località Quartesana (FE), Ex Colonia campestre

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

È in corso di valutazione la possibilità di valorizzare il bene in collaborazione con il Comune di Ferrara. Sono state poi fatte attività di sfalcio sulle aree verdi e interventi sulle alberature.

#### **D. Vendite effettuate**

Con riferimento agli indicatori scelti si rileva la conclusione di cinque processi di vendita, su cinque avviati, per un totale di risorse incamerate pari ad € 333.554,09, a cui si aggiungono le altre risorse sotto riportate.

In particolare, nel corso del 2022 si è portata a termine la vendita degli Uffici sanitari a Mordano (BO) e sono state concluse a dicembre 2021, quindi non monitorate nella fase di redazione del PAV vigente, le vendite di alcuni beni inseriti nella sezione Progetto FER riportati di seguito:

- fabbricato ex stazione ferroviaria di Mercatino Marecchia (ora Novafeltria);

- fabbricato corrispondente alla ex rimessa per automotrici ferroviarie della stazione ferroviaria di Mercatino Marecchia (ora Novafeltria);
- area ex sedime ferroviario;
- area ex sedime ferroviario sito in Bondeno (FE), e più precisamente, terreno sito in Comune di Bondeno (FE), non edificabile.

Si riportano di seguito le risorse incamerate rispetto ai procedimenti chiusi:

- da vendita Uffici sanitari a Mordano (BO) € 185.400,00;
- da vendita Beni FER € 148.154,09;
- da riconsegna del complesso ex centrale avicola a Forlì € 22.400,00 a saldo e stralcio delle posizioni tra le parti;
- da canone di occupazione temporanea Conad dell'immobile parte del complesso ex centrale avicola a Forlì € 12.203,50 mensili.

## **E. Adempimenti di pubblicità effettuati**

Relativamente agli adempimenti di trasparenza e pubblicità del piano e delle procedure in esso individuate e, più in generale, della gestione del patrimonio immobiliare della Regione Emilia-Romagna, si rilevano le seguenti azioni:

- Pubblicazione del PAVER 2022, di cui alla Delibera Num. 2010 del 29/11/2021, sul sito web del Patrimonio regionale scaricabile in formato open (pdf), senza autenticazione, alla seguente pagina <https://finanze.regione.emilia-romagna.it/patrimonio-regionale/temi/dismissione-e-valorizzazione-del-patrimonio-regionale-1>;
- Pubblicazione, in data 02/12/2021, della news "Approvato il nuovo Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna" nella homepage dell'area tematica Finanze visitabile al seguente link <https://finanze.regione.emilia-romagna.it/notizie/2021/paver-2022>;
- Digitalizzazione del PAVER 2022 mediante la redazione di un sito web dedicato, navigabile tramite mappa georeferenziata la cui pubblicazione è prevista entro fine anno. Nel corso del 2022 è stata impostata la struttura, sono stati costruiti contenuti e pagine e sono stati realizzati i link per il download di gallerie fotografiche e schede tecniche di dettaglio. Nel corso del 2023 è previsto l'implementazione del sito con il Quadro Conoscitivo aggiornato e con le strategie individuate dal nuovo PAVER;
- Sono stati ripresi i rapporti con le vetrine immobiliari regionale, Invest in Emilia-Romagna Real Estate (<https://realestate.investinemiliaromagna.eu/>) e nazionale, Invest in Italy Real Estate (<https://www.investinitalyrealstate.com/it/>) e coordinati i dati veicolati mediante le due piattaforme. Nel corso del 2023 è previsto il riallineamento delle informazioni pubblicizzate con le priorità individuate dal nuovo PAVER;
- In Amministrazione Trasparente sono stati pubblicati gli elenchi relativi a:
  - Fabbricati di proprietà della Regione, suddivisi per Provincia
  - Terreni di proprietà della Regione, suddivisi per Provincia
 alle date del 30/04/2022 e del 30/10/2022 in ottemperanza del D.Lgs 33/2013.

È inoltre in via di realizzazione un software gestionale degli asset del patrimonio dell'ente che una volta implementato permetterà una conoscenza del patrimonio sotto i diversi aspetti che lo caratterizzano per una migliore gestione.

The logo for PAVER, featuring a stylized house icon above the word "PAVER" in a bold, sans-serif font.

 Regione Emilia-Romagna



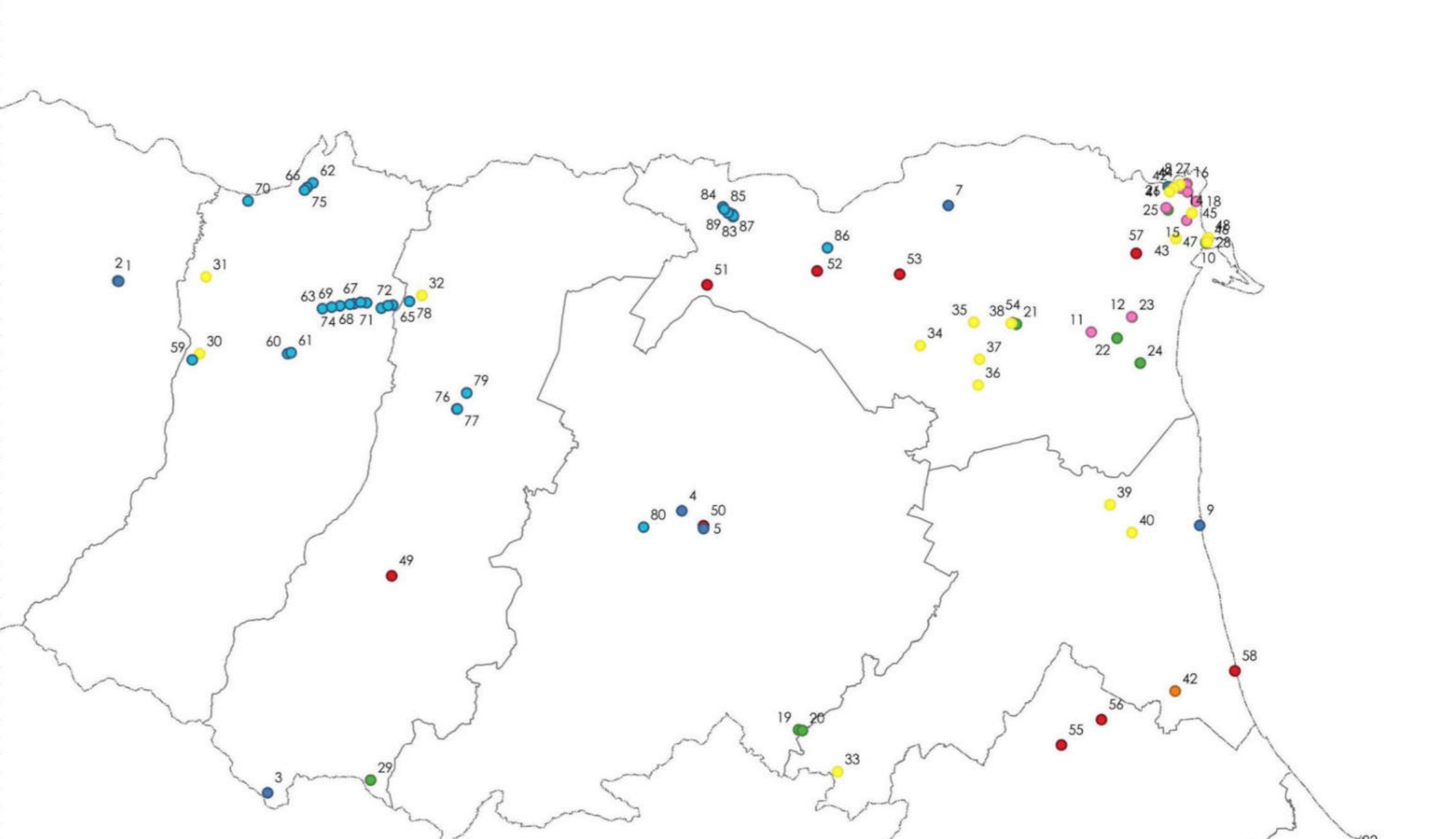
**Allegati**

# Le schede degli immobili

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



ID UE	Nome	Prov.	Comune
1 17	ABITAZIONI E UFFICI	PR	- Parma
2 18	ABITAZIONI	PR	- Parma
3 680	FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	- Pievepelago
4 772	COMPLESSO VIA DEI MILLE	BO	- Bologna
5 39	PALAZZINA UFFICI	BO	- Bologna
6 189	PALAZZO ZANETTI	FC	- Santa Sofia
7 3	UFFICI E AUTORIMESSA	FE	- Copparo
8 247	COMPLESSO VIA BERNARDINI	FE	- Mesola
9 118	DANCING	RA	- Ravenna
10 252	Ex E.R.S.A.	FE	- Goro
11 784	COMPLESSO Ex E.R.S.A.	FE	- Ostellato
12 84	ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO	FE	- Lagosanto
13 90	ABITAZIONE	FE	- Mesola
14 87	ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola
15 91	ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola
16 86	ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola
17 88	ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola
18 89	ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola
19 700	FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio
20 700	FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio
21 689	CORTE CASTELLO	FE	- Ostellato
22 71	AREA VOLANIA	FE	- Comacchio
23 1	Ex E.R.S.A.	FE	- Lagosanto
24 691	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	- Comacchio
25 692	BOSCO MESOLA	FE	- Mesola
26 692	Ex E.R.S.A.	FE	- Mesola
27 692	AREA CORTILIVA	FE	- Mesola
28 697	AREA CORTILIVA	FE	- Goro
29 678	FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	- Fanano
30 717	CANALE D'ENZA	RE	- Montecchio Emilia
31 717	CANALE SPELTA	RE	- Gattatico
32 26	CENTRALE ELETTRICA	MO	- Carpi
33 700	VAL GEMIGLIA	RA	- Casola Valsenio
34 689	RELITTO	FE	- Portomaggiore
35 93	CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	FE	- Ostellato
36 1	RELITTO	FE	- Portomaggiore
37 689	RELITTO	FE	- Portomaggiore
38 693	RELITTO AREA CAVALIERI	FE	- Ostellato
39 1	Ex E.R.S.A. - via Orsini	RA	- Ravenna
40 1	Ex E.R.S.A. - via Bendazza	RA	- Ravenna
41 692	BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	- Mesola
42 692	Ex E.R.S.A. - via Migliorini	FE	- Mesola
42 1	OPERE IDRAULICHE (ALIENATO)	RA	- Ravenna
43 692	BOSCO MESOLA	FE	- Mesola
44 1	MAGAZZINO	FE	- Mesola
45 692	BOSCO MESOLA	FE	- Mesola
46 697	AUTORIMESSA	FE	- Goro
47 697	AREA CORTILIVA	FE	- Goro
48 253	PORZIONE D'EDIFICIO	FE	- Goro
49 32	Ex COLONIA MONFESTINO	MO	- Serramazzone
50 36	POLIAMBULATORIO A.S.L.	BO	- Bologna
51 94	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	- Sant'Agostino Terre del Reno
52 244	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	- Ferrara
53 74	Ex COLONIA CAMPESTRE	FE	- Ferrara
54 92	VILLA TASSONI	FE	- Ostellato
55 138	MERCATO AVICOLO	FC	- Forlì
56 137	CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	FC	- Forlì
57 65	Ex E.N.A.O.L.I.	FE	- Codigoro
58 108	Ex COLONIA VARESINA	RA	- Cervia
59 80	LINEA BARCO MONTECCHIO	RE	- Montecchio Emilia
60 755	LINEA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	- Reggio Emilia
61 755	LINEA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	- Reggio Emilia
62 64	LINEA PARMA SUZZARA	RE	- Guastalla
63 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
64 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Bagnolo in Piano
65 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
66 0	AREE EX SCALO MERCI	RE	- Guastalla
67 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
68 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
69 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
70 765	LINEA REGGIO EMILIA BORETTO - MAGAZZINO	RE	- Boretto



ID UE	Nome	Prov.	Comune
71 77	LINEA BAGNOLO CARPI - TERRENI	RE	- Correggio
72 77	LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Correggio
73 77	LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Correggio
74 77	LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Bagnolo in Piano
75 0	LINEA PARMA SUZZARA-CASA CANTONIERA	RE	- Guastalla
76 81	LINEA MODENA SASSUOLO-FABBRICATI PRINCIPALI	MO	- Modena
77 81	LINEA MODENA SASSUOLO-FABBRICATI DI SERVIZIO	MO	- Modena
78 77	LINEA BAGNOLO CARPI	MO	- Carpi
79 782	LINEA MODENA MIRANDOLA-EX TRATTA	MO	- Modena
80 83	LINEA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	- Casalecchio di Reno
81 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
82 752	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
83 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
84 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
85 758	LINEA SUZZARA FERRARA-EX STAZIONE	FE	- Bondeno
86 758	LINEA SUZZARA FERRARA-COMPLESSO IMMOBILIARE	FE	- Ferrara
87 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
88 758	LINEA SUZZARA FERRARA - FABBRICATO	FE	- Bondeno
89 758	LINEA SUZZARA FERRARA - TERRENO	FE	- Bondeno
90 758	LINEA SUZZARA FERRARA-RELITTO	FE	- Bondeno
91 778	LINEA RIMINI NOVADELTRIA - EX STAZIONE	RN	- Novafeltria
92 778	LINEA RIMINI NOVADELTRIA-TERRENI	RN	- Rimini

- 1. Alienazioni**
  - 1.1. Fabbricati e complessi immobiliari
  - 1.2. Fabbricati Ex E.R.S.A.
  - 1.3 Terreni
- 1.4. Relitti e altri beni**
  - Relitti
  - Altri Beni
- 2. Valorizzazioni**
  - 2. Valorizzazioni
- 3. Beni FER**
  - 3. Beni FER

# QUADRO D'UNIONE



## 1. BENI DA ALIENARE

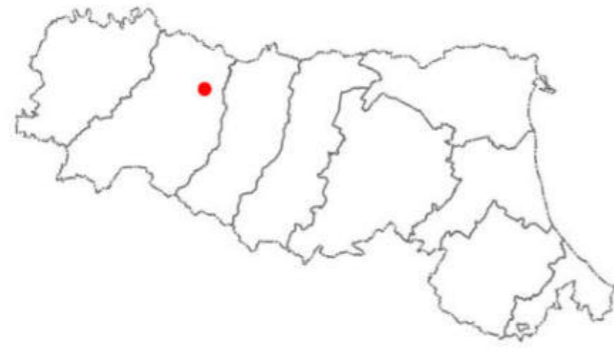
### 1.1. FABBRICATI E COMPLESSI IMMOBILIARI

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
1	17			<b>CONDOMINIO IN PARMA PIAZZA MATTEOTTI, 9 - UNITA' RESIDENZIALI E UFFICI</b>	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150									1	
1	17		12	ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	13	A/2	2	74	364,88 €	61.299,20 €	DI	ABITAZIONE	1	LIBERO
1	17		19	UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	16	A/10	7	329	6.414,39 €	345.574,04 €	DI	UFFICI	1	LOCATO/PARTE
1	17		20	UFFICI	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 6	1	31	150	1	A/10	5	198	3.358,26 €	282.093,60 €	DI	UFFICI	1	LIBERO
1	17		21	AUTORIMESSA	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	616	1	C/6	4	12	46,48 €	7.808,00 €	DI	AUTORIMESSA	1	LIBERO
1	17		8	ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	29	A/2	4	155	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	126	728,46 €	122.380,80 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE
1	17		10	ABITAZIONE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150	31	A/2	2	105	364,88 €	61.299,20 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE
2	18			<b>CONDOMINIO IN PARMA PIAZZA MATTEOTTI ANGOLO VIA GULLI - UNITA' RESIDENZIALI E COMMERCIALI</b>	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	36	179,73 €	30.195,20 €	DI		2	CAUSA PENDENTE
2	18		2	ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167	14	A/3	4	103	557,77 €	93.705,60 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE
2	18		4	ESERCIZIO COMMERCIALE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 1	1	31	167	1	C/1	5	139	3.445,80 €	198.994,95 €	DI	ESERCIZIO COMMERCIALE	2	LOCAZIONE
2	18		5	ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167	5	A/3	4	115	557,77 €	93.705,60 €	DI	ABITAZIONE	2	CAUSA PENDENTE
3	680		2	FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO		73	45		C/2	4	12	35,95 €	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	13	38,94 €	6.542,40 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE
3	680		5	FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO		73	47		E/9			18,00 €	642,80 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE
3	680	186		FORESTA DI PIEVEPELAGO	MO	PIEVEPELAGO	LOC.LAGO SANTO		73	41				1452	0,75 €	121,88 €	IN	FORESTA DI PIEVEPELAGO	1	CONCESSIONE
4	772			<b>COMPLESSO IMMOBILIARE IN BOLOGNA VIA DEI MILLE, 21</b>	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142									1	
4	772		1	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	33	B/4	6	1002	6.319,36 €	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	2576	23.433,90 €	3.444.784,00 €	IN	UFFICIO PUBBLICO	1	LIBERO
4	772		4	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	36	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	96	610,71 €	102.600,00 €	IN	ABITAZIONE POPOLARE	1	LIBERO
4	772		9	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	25	C/2	4	116	489,39 €	82.217,60 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO
4	772		10	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	28	B/4	6	995	12.838,28 €	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	172	3.579,05 €	300.640,00 €	IN	UFFICIO	1	LIBERO
4	772		12	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	44	F/4			- €	18.220,80 €	IN		1	LIBERO
4	772		13	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	45	B/4	6	1472	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	19	769,31 €	44.427,90 €	IN	NEGOZIO	1	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO 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	17	688,33 €	39.751,25 €	IN	NEGOZIO	1	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO 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	40	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	Vani 6	1.053,57 €	177.000,00 €	IN	ABITAZIONE CIVILE	1	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO 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	Vani 5,5	965,77 €	162.249,60 €	IN	ABITAZIONE CIVILE	1	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO 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	Vani 6	666,23 €	111.926,40 €	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	27	308,17 €	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	22	117,03 €	19.660,80 €	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	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO 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

4	772	26	Complesso 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	
4	772	27	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	48	BCNC			- €	- €	IN		1	LIBERO	
5	39		<b>PALAZZINA UFFICI IN BOLOGNA VIA PO, 5</b>	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55									2		
5	39	1	UFFICI A.R.P.A.	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	3	A/10	1	1713	29.694,98 €	2.494.378,40 €	IN	UFFICI A.R.P.A.	2	IN USO ARPAE	
5	39	2	A.R.P.A.	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	2	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.	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	4	D/1			92,96 €	6.344,65 €	IN	CABINA ELETTRICA - A.R.P.A.	2	IN USO ARPAE	
6	189		<b>PALAZZO ZANETTI COMPLESSO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179									1		
6	189	3	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179	14	A/2	1	127	464,81 €	78.088,00 €	DM	ABITAZIONE	1	LIBERO	
6	189	7	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179	17	A/2	1	131	464,81 €	78.088,00 €	DM	ABITAZIONE	1	LIBERO	
6	189	8	PALAZZO ZANETTI	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	
6	189	9	PALAZZO ZANETTI	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	
6	189	12	PALAZZO ZANETTI	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	
6	189	13	PALAZZO ZANETTI	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	
6	189	14	PALAZZO ZANETTI	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	
6	189	15	PALAZZO ZANETTI	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	
6	189	1	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA	B	56	171				4860	2,01 €	326,63 €	IN	Area esterna di pertinenza di PALAZZO ZANETTI	1	LIBERO	
7	3	1	UFFICI	FE	COPPARO	VIA DANTE ALIGHIERI		83	412	4	A/10	1	238	2.277,57 €	191.316,00 €	IN	UFFICI	1	LIBERO	
7	3	6	AUTORIMESSA	FE	COPPARO	VIA DANTE ALIGHIERI		83	455	6	C/6	3	15	73,60 €	12.364,80 €	DI	AUTORIMESSA	1	LIBERO	
8	247	5	<b>COMPLESSO IMMOBILIARE IN AMBITO RURALE COMPOSTO DA EDIFICIO PRINCIPALE, ACCESSORI E TERRENO CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA</b>	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	VARI							IN		1	
8	247	5	FABBRICATO	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	2	A/3	3	10,5 vani	813,42 €	136.654,40 €	IN	FABBRICATO	1	LIBERO	
8	247	6	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	3	C/6	7	16	56,19 €	9.440,00 €	IN	AUTORIMESSA	1	LIBERO	
8	247	7	MAGAZZINO	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	4	C/2	U	19	49,06 €	8.241,60 €	IN	MAGAZZINO	1	LIBERO	
8	247	8	Bene comune	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC		16	1326	1	BCNC			- €	- €	IN	FABBRICATO	1	LIBERO	
9	118	1	DANCING	RA	RAVENNA	V.le Nazioni,180	RA	4	1909	1	D/3			6.868,88 €	468.800,80 €	IN	DANCING	3	CAUSA PENDENTE	
10	252	1	Ex - E.R.S.A. - Area edificata	FE	GORO	VIA ALBERGHINI, 5		10	1259						4.719,79 €	IN	Ex - E.R.S.A. - Area edificata	3	DIRITTO DI SUPERFICIE - EX ERS - IN CORSO ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI	
															TOTALE FABBRICATI	14.969.155,09 €				

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

1



U.E. 17  
 Denominazione UNITA' RESIDENZIALI E UFFICI  
 Provincia PR  
 Comune PARMA

Ubicazione PIAZZA MATTEOTTI, 9

**DATI CATASTALI**

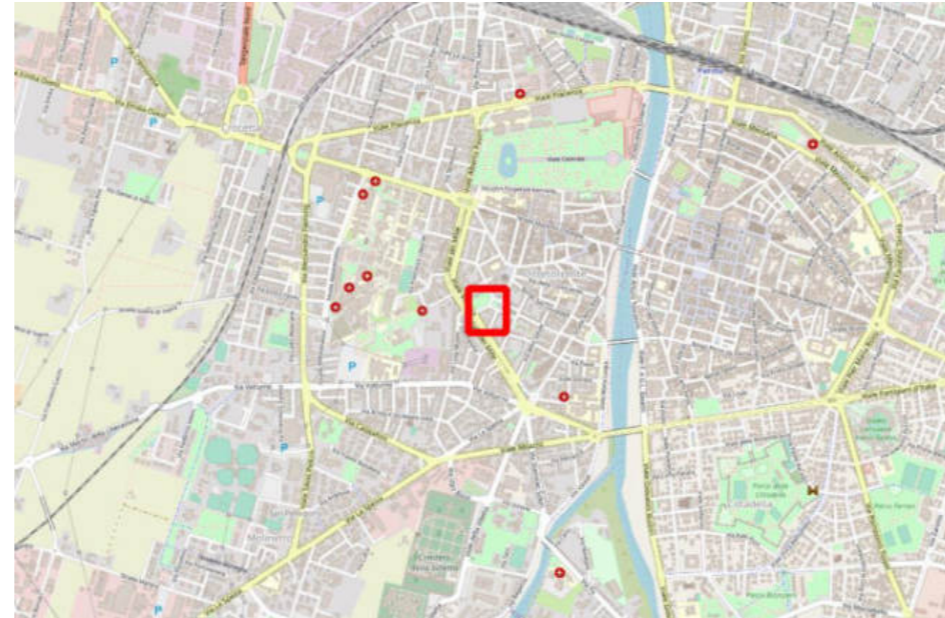
Sezione 1  
 Foglio 31  
 Particella Ved. Tabella a lato  
 Subalterno Ved. Tabella a lato  
 Categoria Ved. Tabella a lato  
 Classe Ved. Tabella a lato  
 Superficie catastale (mq) 999 (complessivi)

Condizione Giuridica DISPONIBILE  
 Stato di occupazione Ved. Tabella a lato  
 Valore di inventario (€) 1.061.446,84 (complessivi)  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

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. E' stato consegnato l'APE di tutte le unità immobiliari in cui è stato possibile accedere.

Complessità 1 E 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

**Unità immobiliari**

Ed.	Descrizione	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)	Complessità	Stato di occupazione
8	Civile abitazione al piano terra, occupata. Cantina al piano interrato.	150	29	A/2	4	155	€ 180.992	2	Occupato senza titolo
9	Civile abitazione al piano terra, occupata. Cantina al piano interrato.	150	30	A/2	3	126	€ 122.380,8	2	Occupato senza titolo
10	Civile abitazione posta al piano terra, occupata.	150	31	A/2	2	105	€ 61.299,2	2	Occupato senza titolo
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, adibito a sede del C.S.I. di Parma.	150	16	A/10	7	329	€ 345.574,04	1	Comodato
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	Occupato senza titolo
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	Occupato senza titolo



Figura 1. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021



Figura 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021

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

Provvedimento di vincolo NO

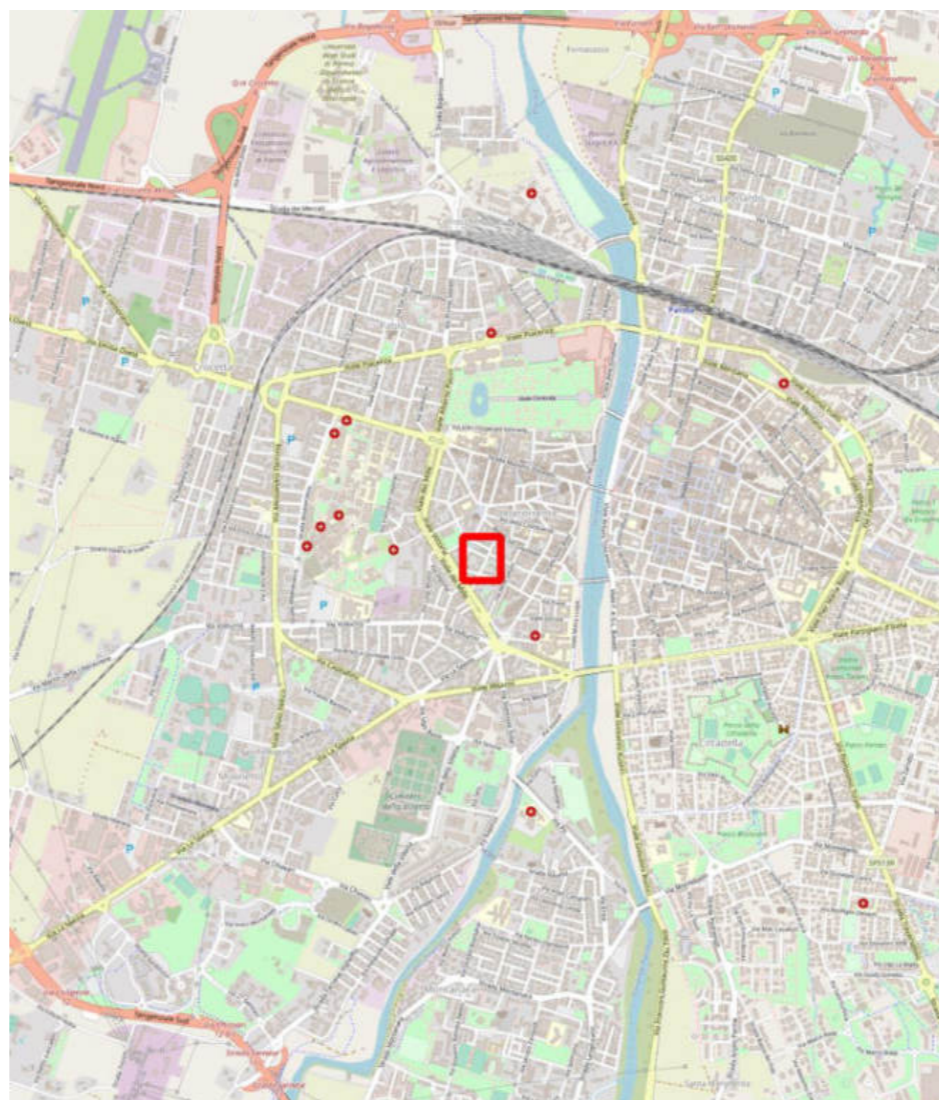
**Descrizione**

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. E' stato consegnato l'APE di tutte le unità immobiliari in cui è stato possibile accedere.

**Unità immobiliari**

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

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 3. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022



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

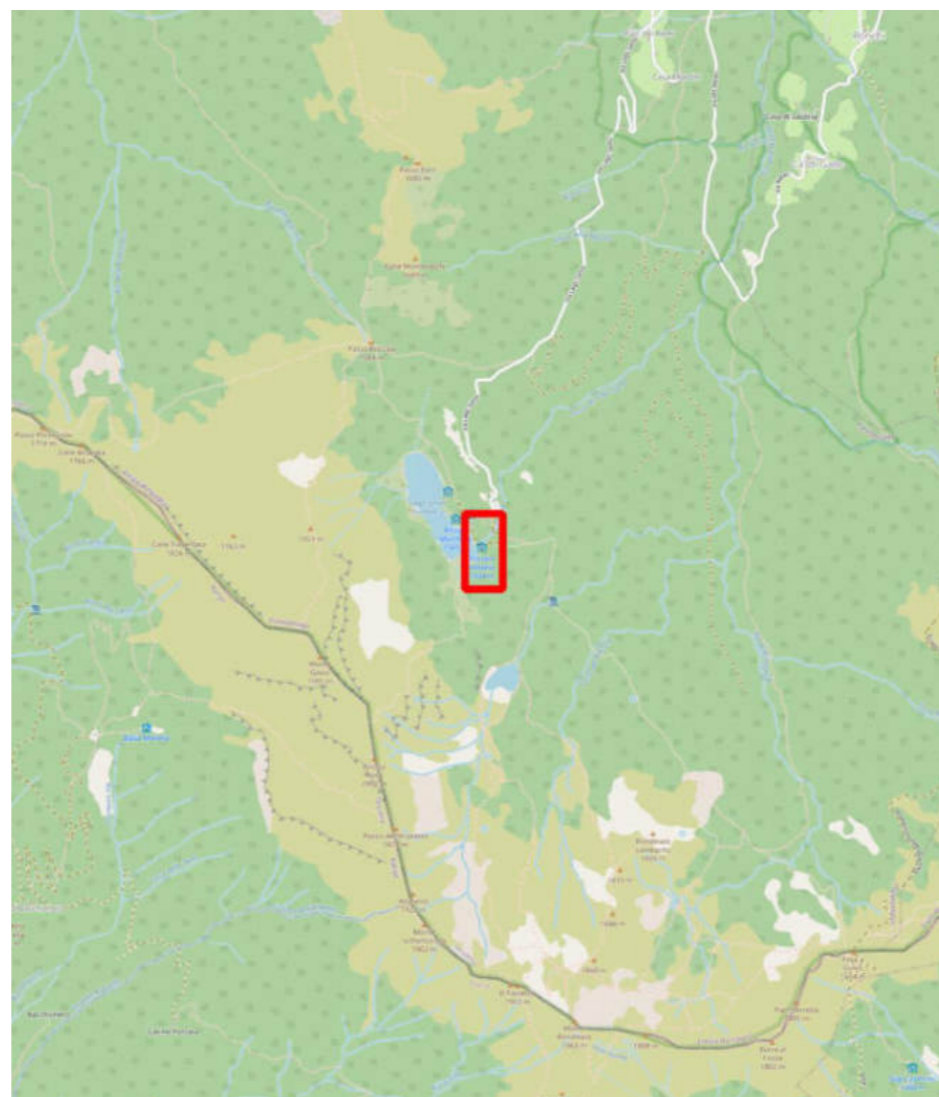
Valore di inventario (€) 13.347,08

Provvedimento di vincolo NO

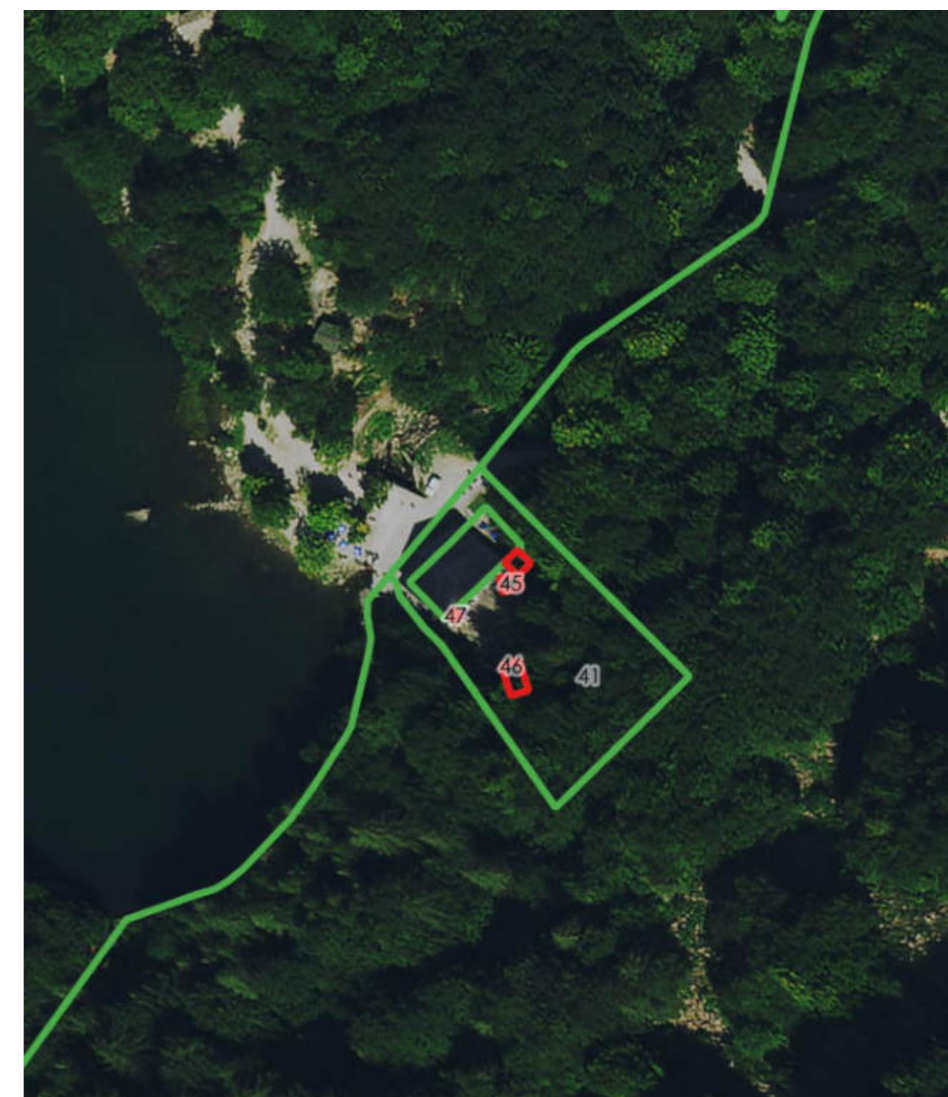
Descrizione Si tratta di un terreno e di fabbricati accessori di pertinenza del Rifugio Vittoria, attualmente in gestione al Parco. E' stato consegnato l'APE di tutte le unità immobiliari per cui era richiesto.

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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 5. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022 – Il sub 46



Figura 6. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022 – il sub 45



4



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

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

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

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

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione

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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 7. Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022



Figura 8. Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

**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	

5



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

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Stato di occupazione IN USO ARPAE

Valore di inventario (€) 2.769.867,05 €

Provvedimento di vincolo NO

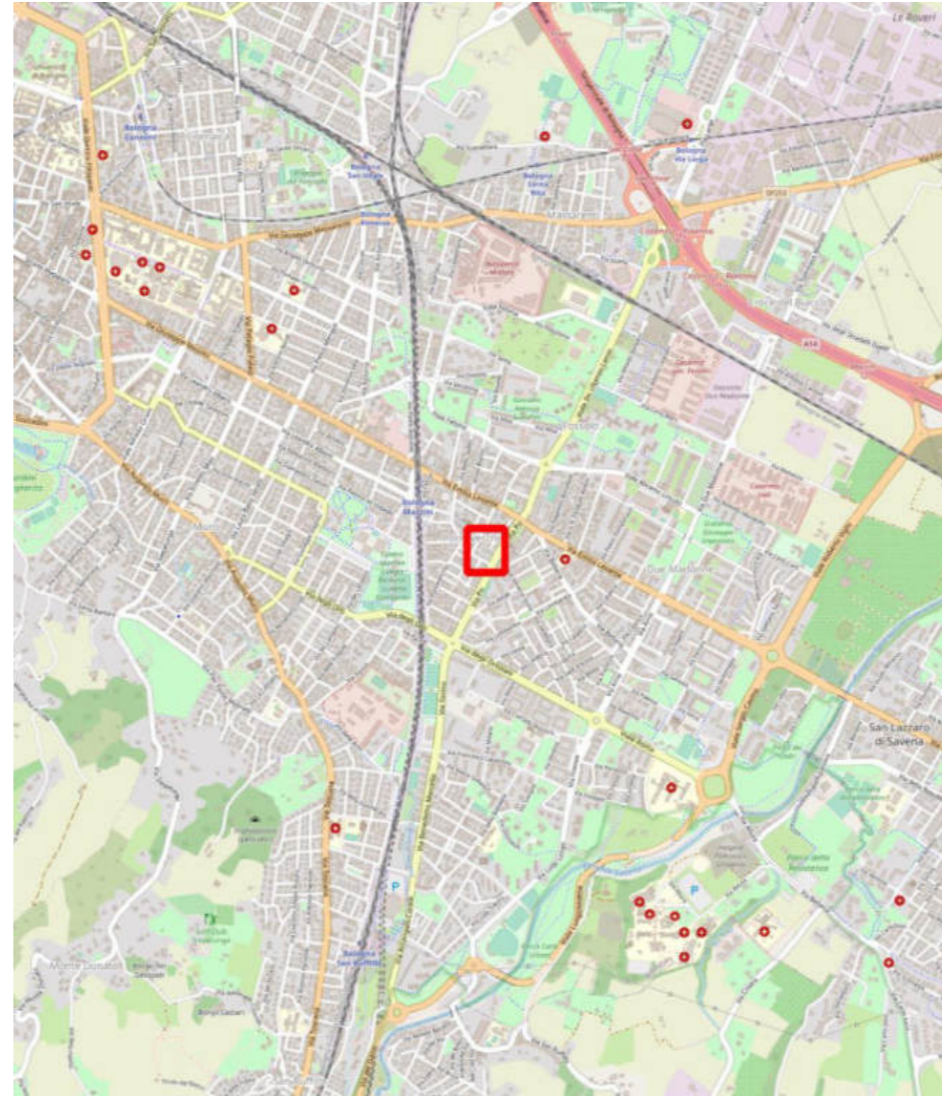
**Descrizione**

La costruzione risale all'inizio degli anni '90. L'immobile è adibito a laboratori ed uffici, realizzati per ospitare la sede regionale ARPA, che a tutt'oggi lo occupa. Le caratteristiche architettoniche del fabbricato sono semplici e lineari, assimilabili alla tipologia industriale. Nel complesso lo stato conservativo è buono e idoneo all'uso uffici. E' stato consegnato l'APE.

**Unità immobiliari**

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

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 9. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022



Figura 10. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

6



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

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 56  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 391 (Unità immobiliari)  
 4860 (Terreni)  
 Condizione Giuridica DEMANIALE  
 Stato di occupazione LIBERO  
 Valore di inventario (€) 245.358,63 (complessivi)

Provvedimento di vincolo SI

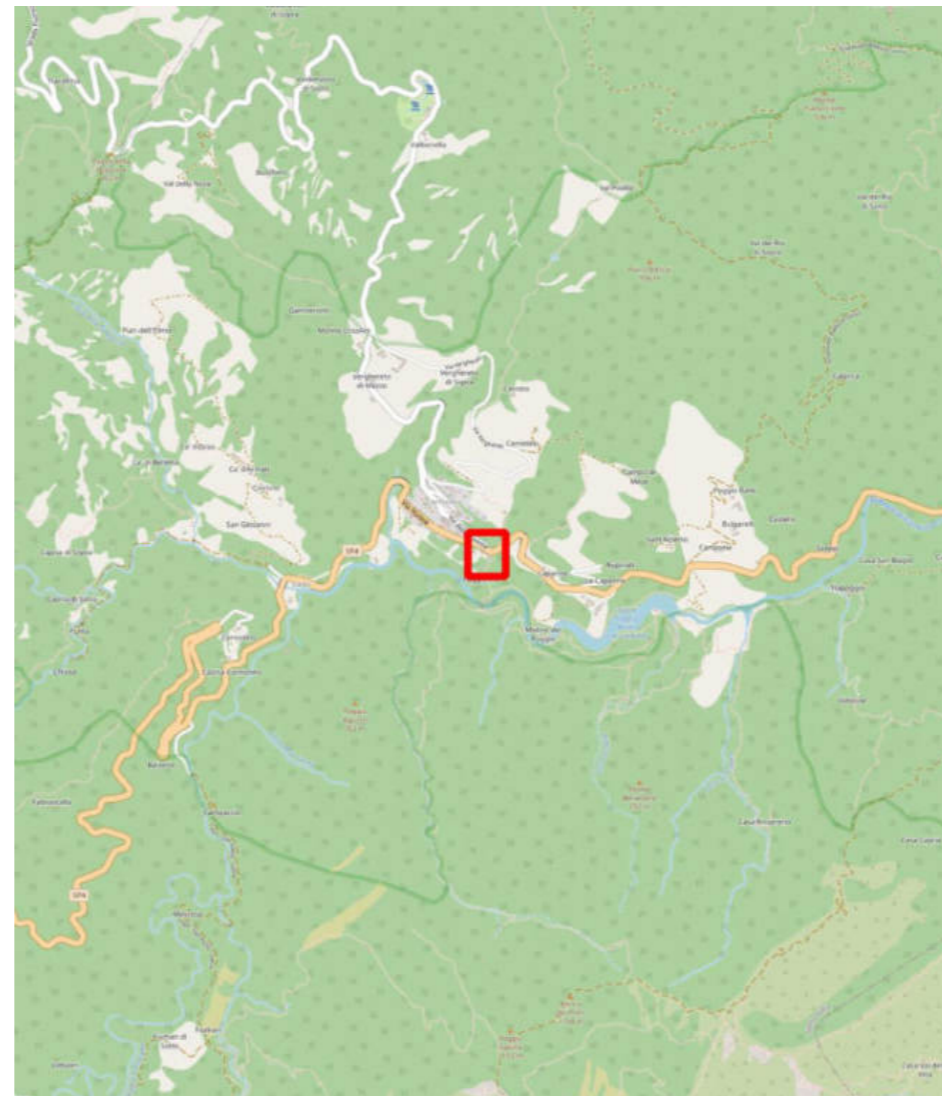
**Descrizione**

Il complesso immobiliare è costituito da 2 edifici adiacenti di forma rettangolare e dall'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 1° e 2°, oltre ai depositi ubicati al piano seminterrato. Le u.i. sono in mediocre stato di manutenzione. Si segnala, inoltre, che i depositi sono utilizzati dai proprietari delle unità abitative vendute in precedenza dalla RER. E' stato consegnato l'APE di tutte le unità.

**Unità immobiliari**

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

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

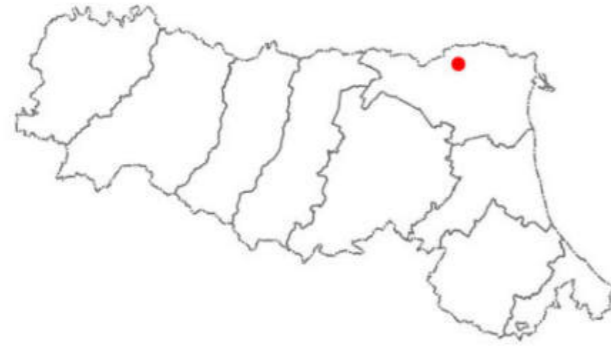


Figura 11. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021



Figura 12. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021

7



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

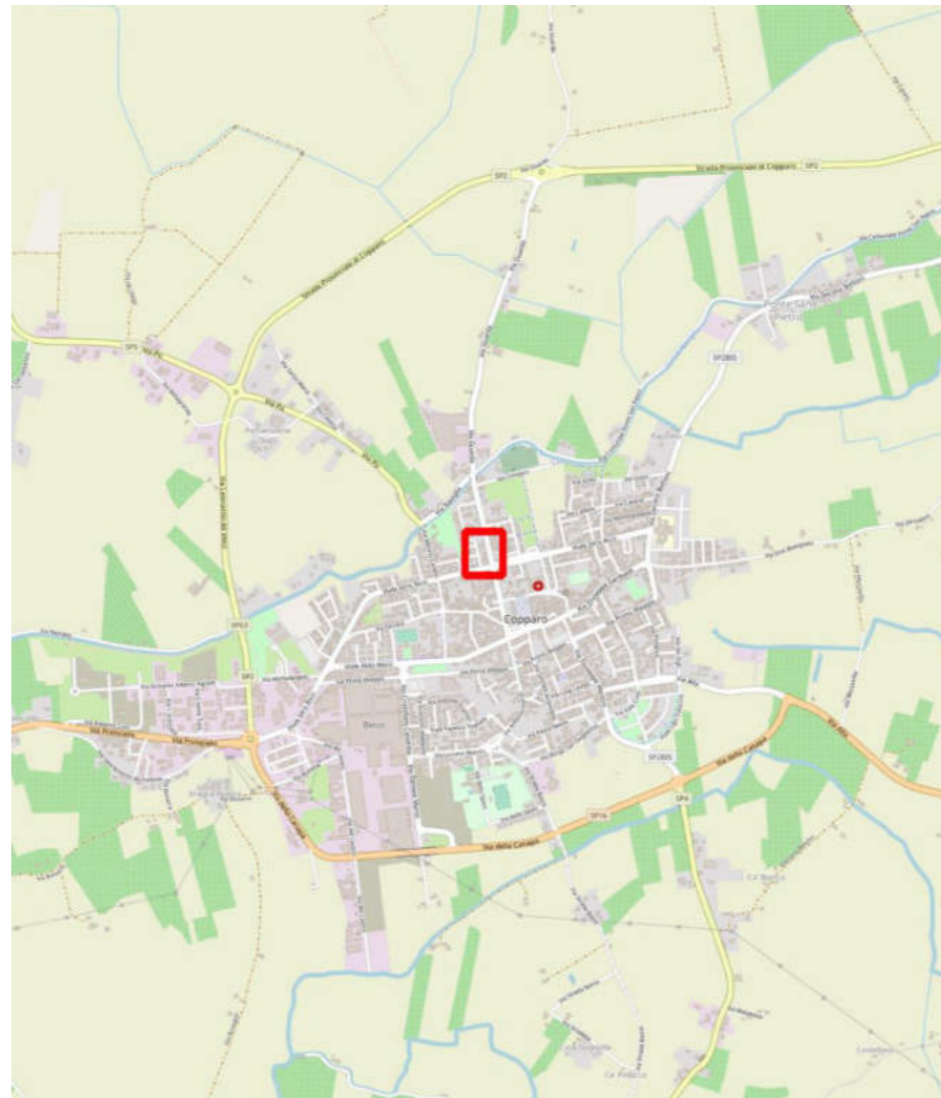
Condizione Giuridica Ved. Tabella sotto  
 Stato di occupazione LIBERO  
 Valore di inventario (€) 203.680,80

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. E' stato consegnato l'APE di tutte le unità immobiliari.

Unità immobiliari	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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

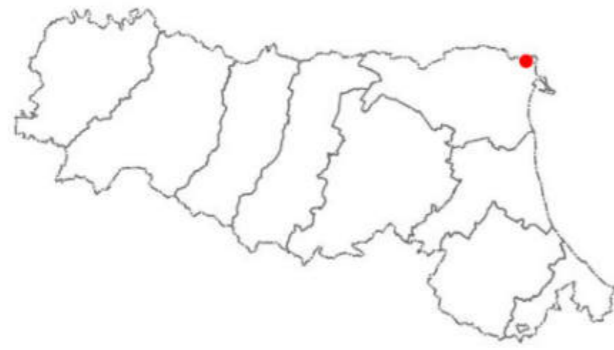


Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2022



Figura 14. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2022

8



U.E. 247  
 Denominazione COMPLESSO IMMOBILIARE  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA BERNARDINI, SNC (44.921587-12.225613)

**DATI CATASTALI**

Sezione  
 Foglio 16  
 Particella 1326  
 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**

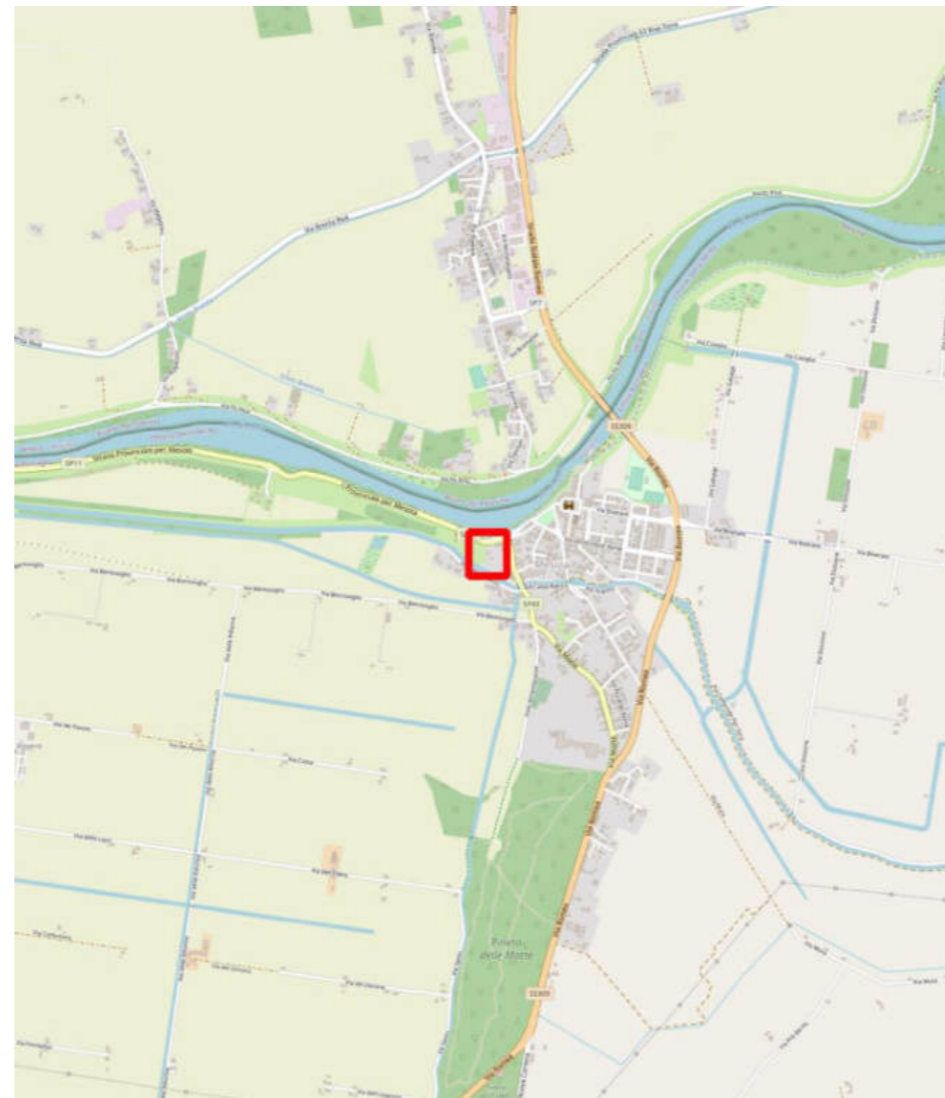
**Descrizione**

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

**Unità immobiliari**

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	-	-

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

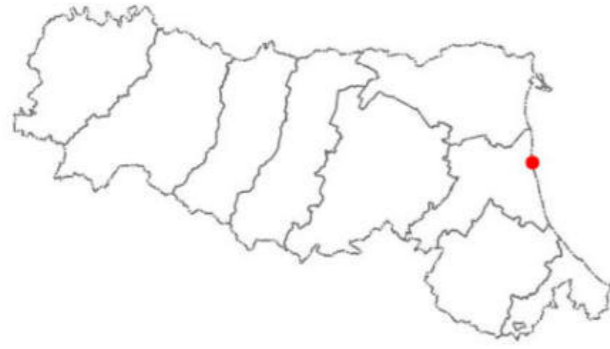


Figura 15. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2022



Figura 16. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2022

9



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

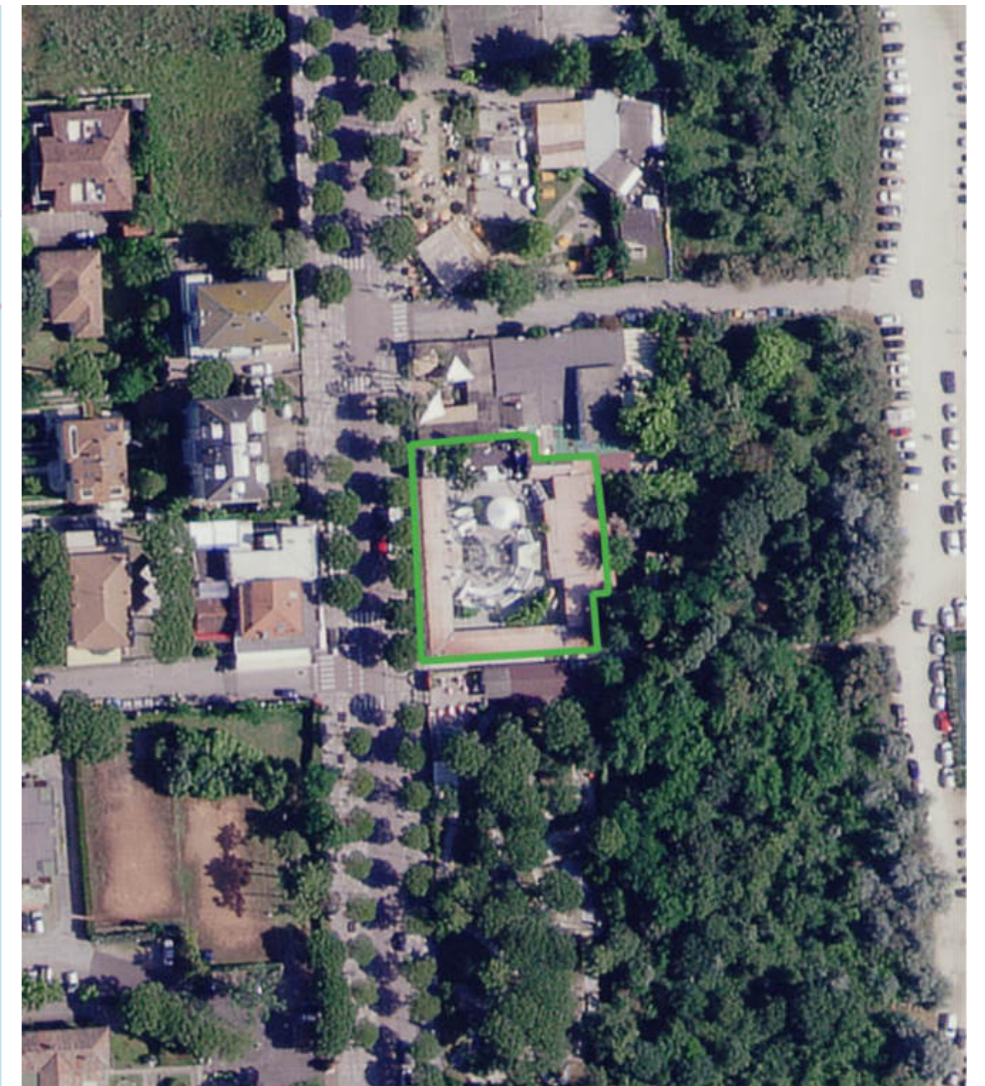
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Complesso adibito a sala da ballo, attualmente occupato senza titolo.

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

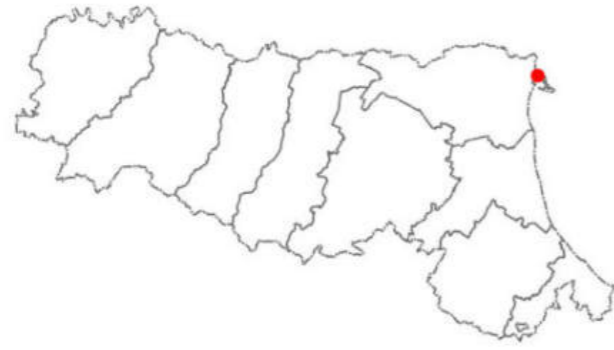


Figura 17. Foto Fonte: Google Street View



Figura 18. Foto Fonte: Facebook

10



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**

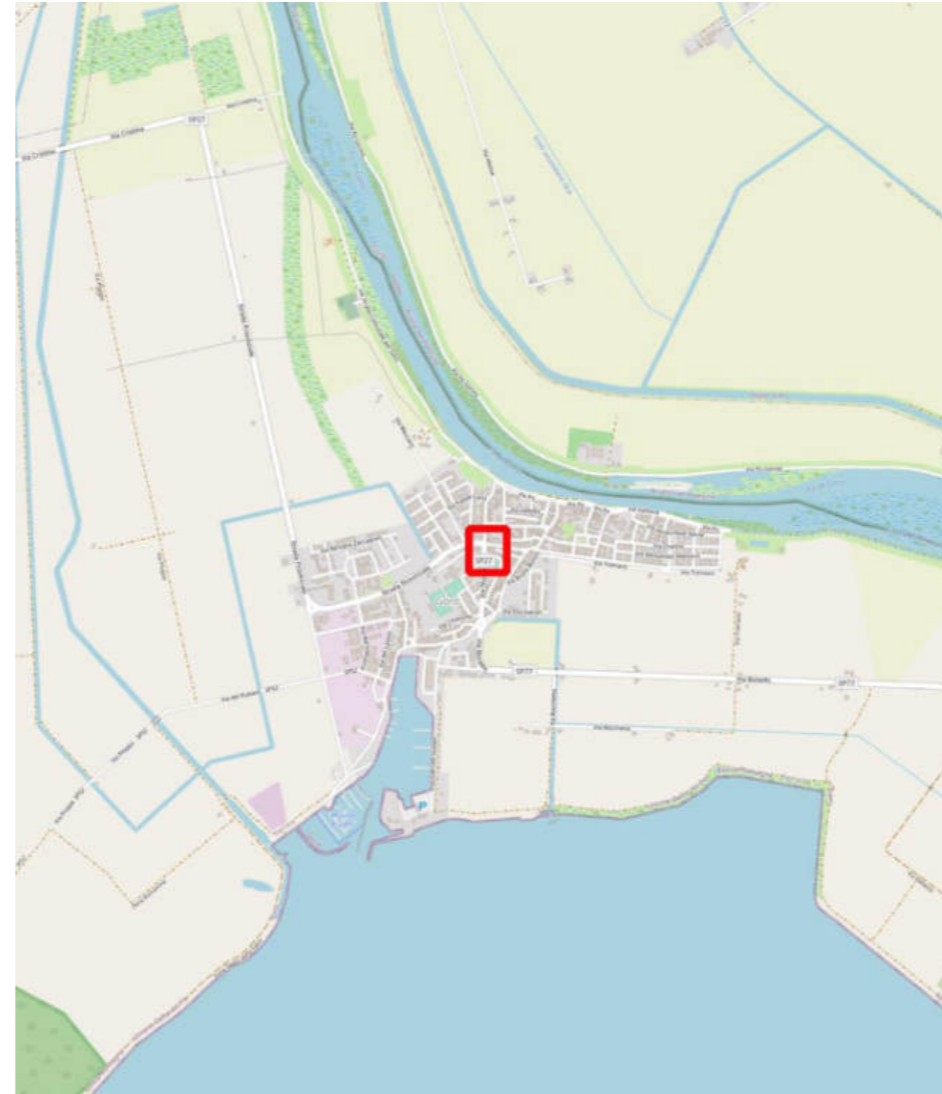
Stato di occupazione **DIRITTO DI SUPERFICIE - EX ERSA- IN CORSO ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI**

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 19. Foto Fonte: Google Street View



Figura 20. Foto Fonte: Google Street View



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
11	784 COMPLESSO EX ERSА	FE	- Ostellato	Strada Cavallara SNC
12	84 ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO	FE	- Lagosanto	Località Valle Isola 7
13	90 ABITAZIONE	FE	- Mesola	Via Sacche 6
14	87 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Dossone 4
15	91 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Marzura 9
16	86 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Marta 2
17	88 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Usignoli 7
18	89 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Gelosia 2

## 1. BENI DA ALIENARE

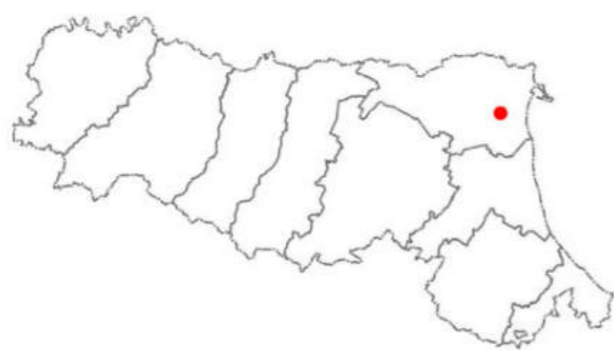
### 1.2. FABBRICATI EX E.R.S.A.



id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catasta	Rendita catastale	Valore inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
11	784		1	EX ERSА FАBB.RURALE	FE	OSTELLATO	STRADA CAVALLARA, SNC		71	99		FR				630,00 €	IN	EX ERSА FАBB.RURALE	1	LIBERO
11	784	1		COMPLESSO EX ERSА	FE	OSTELLATO	STRADA CAVALLARA, SNC		71	195				7570		4.764,50 €	IN	COMPLESSO EX ERSА	1	LIBERO
12	84		1	ABITAZIONE PRIVATA	FE	LAGOSANTO	LOC. VALLE ISOLA, 7		14	402	2	A/3	1	8 vani	318,14 €	53.448,00 €	DI	ABITAZIONE PRIVATA	2	LOCAZIONE EX ERSА
12	84		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 ERSА
13	90		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA SACCHE, 6		45	393	1	A/4	3	4,5 vani	244,03 €	40.996,80 €	DI	CIVILE ABITAZIONE (compresa quota di 1/9 stradello comune)	1	LIBERO
14	87		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA DOSSONE		37	12	1	A/3	1	5 vani	271,14 €	45.552,00 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSА
14	87		1		FE	MESOLA	VIA DOSSONE		37	12	7	graffato							1	LOCAZIONE
14	87		1		FE	MESOLA	VIA DOSSONE		37	12	6	graffato							1	LOCAZIONE EX ERSА
14	87		2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 4		37	12	3	C/6	1	57	73,59 €	12.363,20 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSА
15	91		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA MARZURA, 9		53	97	1	A/3	1	7 vani	379,60 €	63.772,80 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSА
15	91		2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA MARZURA, 9		53	97	2	C/6	1	16	20,66 €	3.470,40 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSА
16	86		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2		22	28	1	A/3	1	10,5 vani	569,39 €	95.657,60 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSА
16	86		2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2		22	28	2	C/6	6	30	89,86 €	15.096,00 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSА
17	88		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA USIGNOLI, 7		39	25	1	A/3	2	8 vani	516,46 €	86.764,80 €	DI	ABITAZIONE	1	LOCAZIONE EX ERSА
17	88		2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA USIGNOLI, 7		39	25	2	C/6	1	22	28,41 €	4.772,80 €	DI	AUTORIMESSA	1	LOCAZIONE EX ERSА
18	89		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2		44	144	1	A/4	2	6,5 vani	302,13 €	50.758,40 €	DI	ABITAZIONE	1	LIBERO
18	89		2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2		44	144	2	C/6	1	13	16,78 €	2.819,20 €	DI	AUTORIMESSA	1	LIBERO
															TOTALE EX-E.R.S.A.	492.250,50 €				

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

11



U.E. 784  
 Denominazione COMPLESSO EX-E.R.S.A.  
 Provincia FE  
 Comune OSTELLATO  
 Ubicazione STRADA CAVALLARA, SNC (44.734201-12.085286)

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

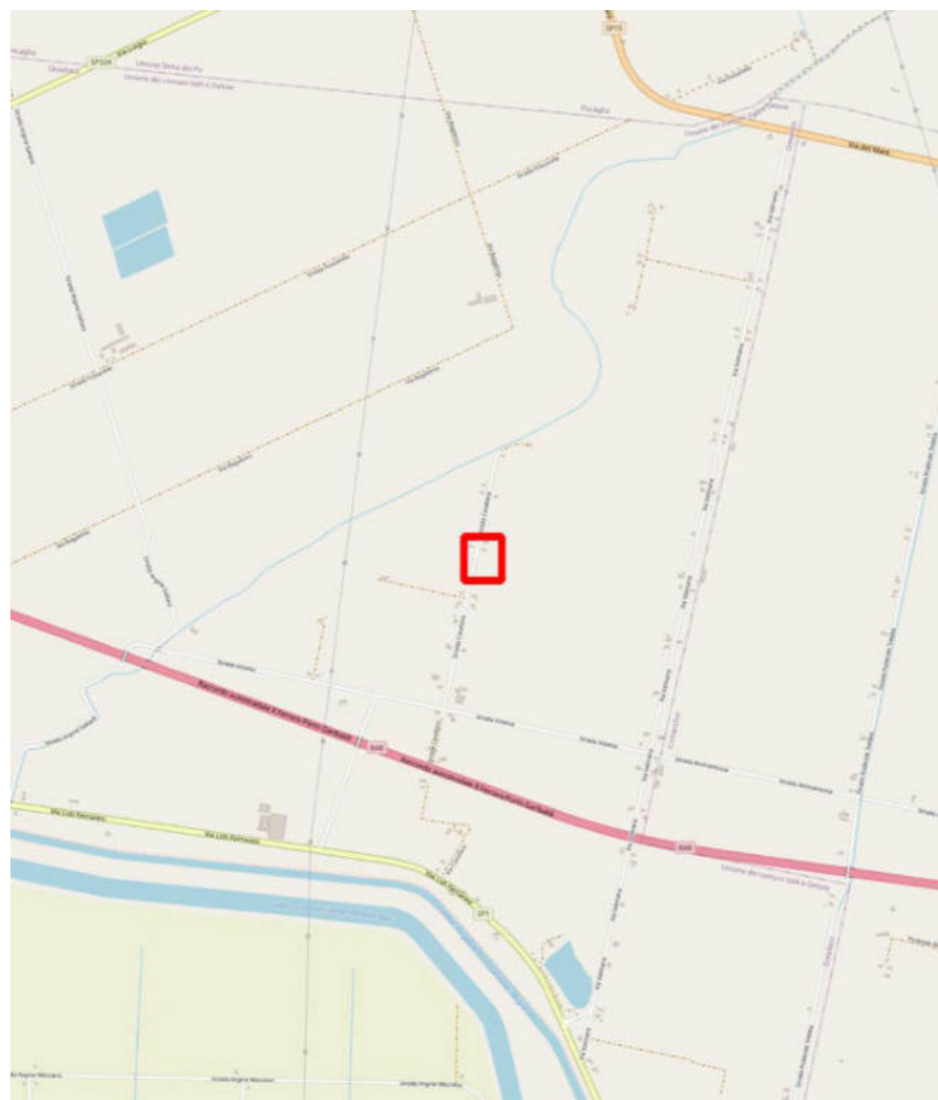
Valore di inventario (€) Ved. Tabella sotto

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Fabbricato rurale in pessime condizioni manutentive con annesso terreno di 7570 mq. E' stato valutato ai fini dell'APE.

Unità immobiliari

Ed.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale	Valore di inventario (€)
1	99	-	FR	-	-
T1	195	-	-	7570	4.764,5



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

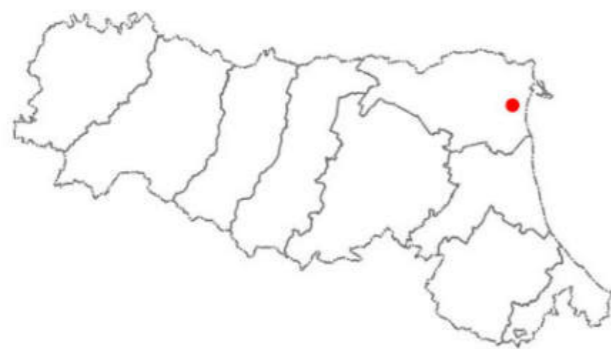


Figura 1. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



Figura 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

12



U.E. 84  
 Denominazione ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO – Ex E.R.S.A.  
 Provincia FE  
 Comune LAGOSANTO  
 Ubicazione LOC. VALLE ISOLA, 7 (44.753372-12.158955)

**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)

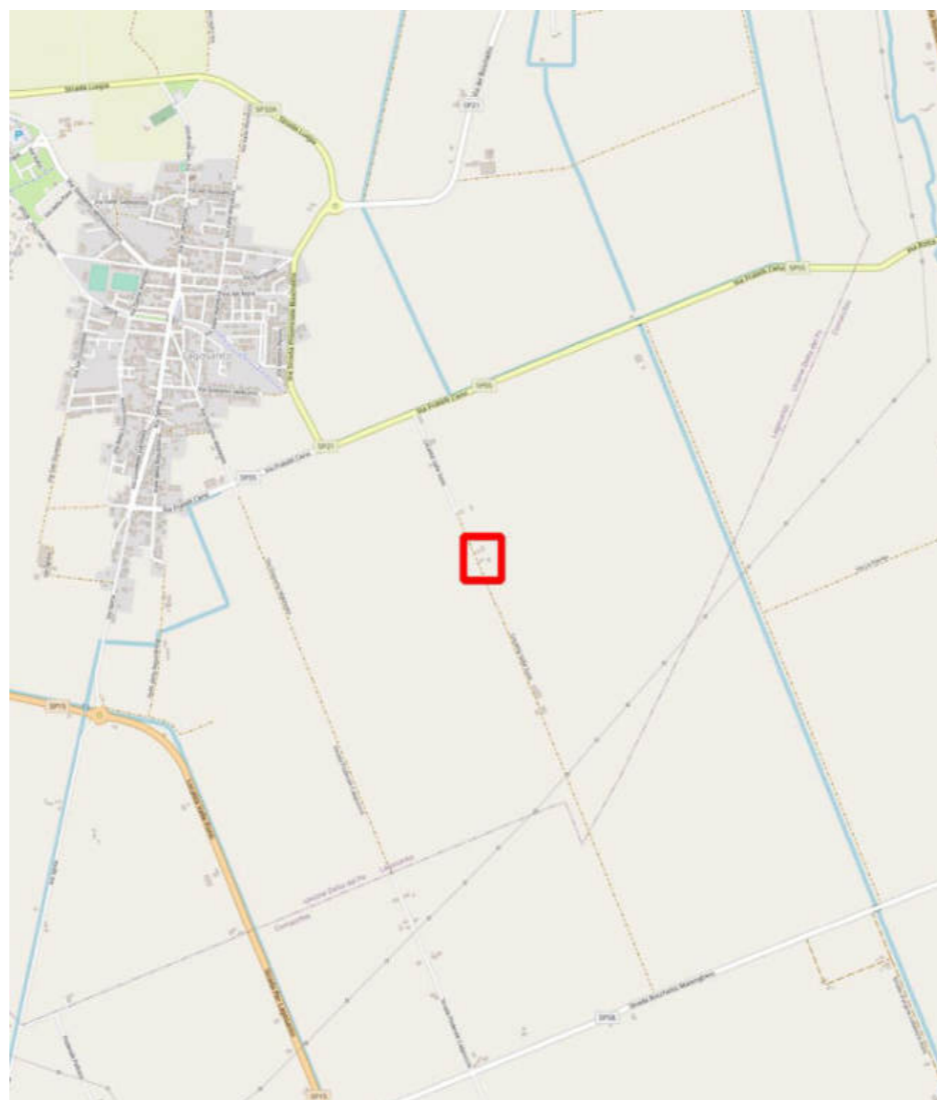
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Il bene consiste in un'abitazione privata di 8 vani catastali e magazzino di 32 mq. E' stato valutato ai fini dell'APE. Fa parte del PAV anche il terreno adiacente (ID 23 fascicolo 1.3)

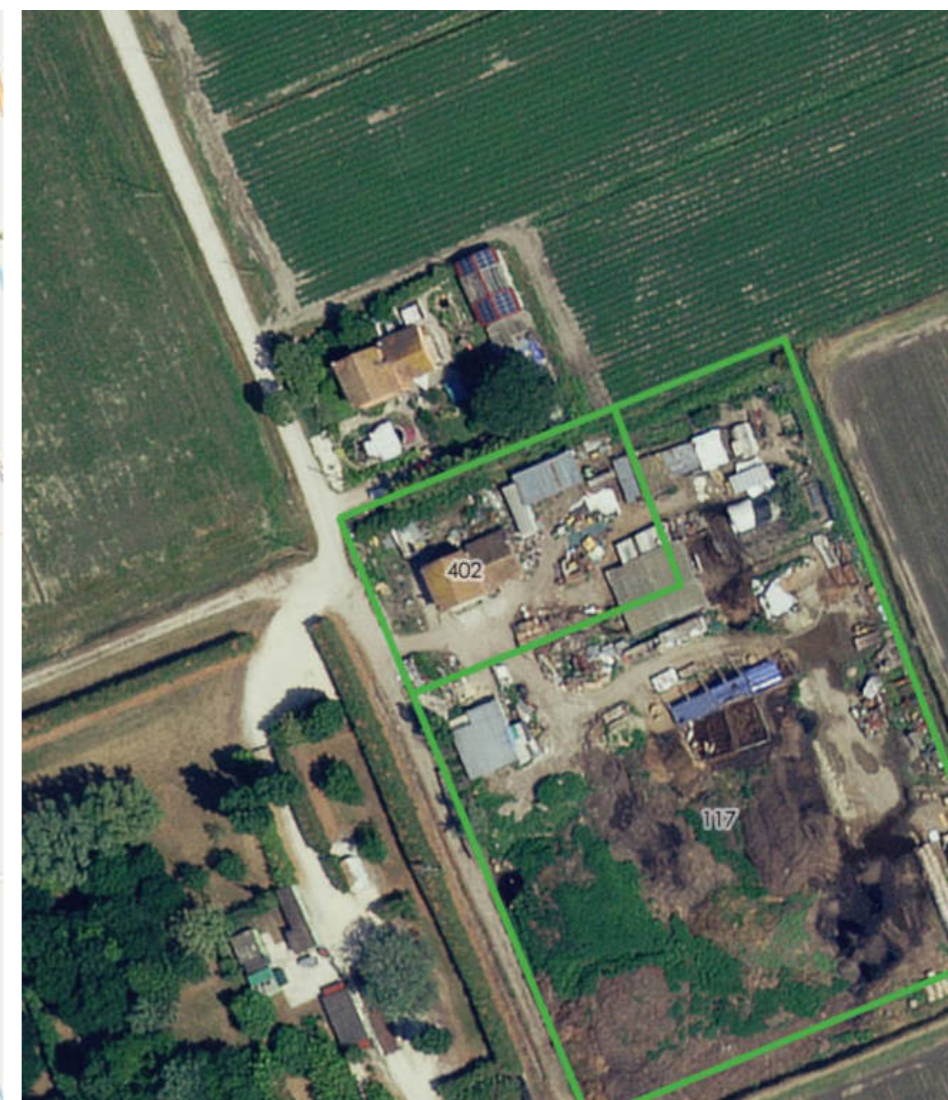
Unità immobiliari

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

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

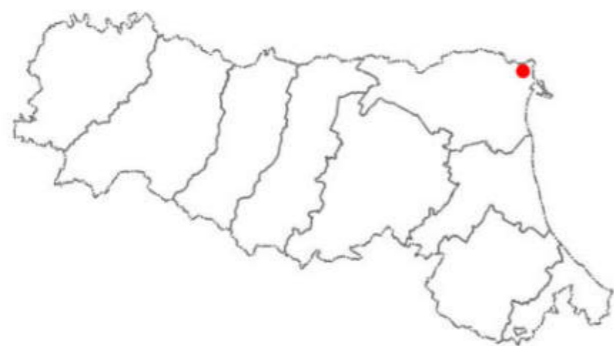


Figura 3. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 4. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

13



U.E. 90  
 Denominazione FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENO  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA SACCHE, 6 (44.894576-12.221904)

**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

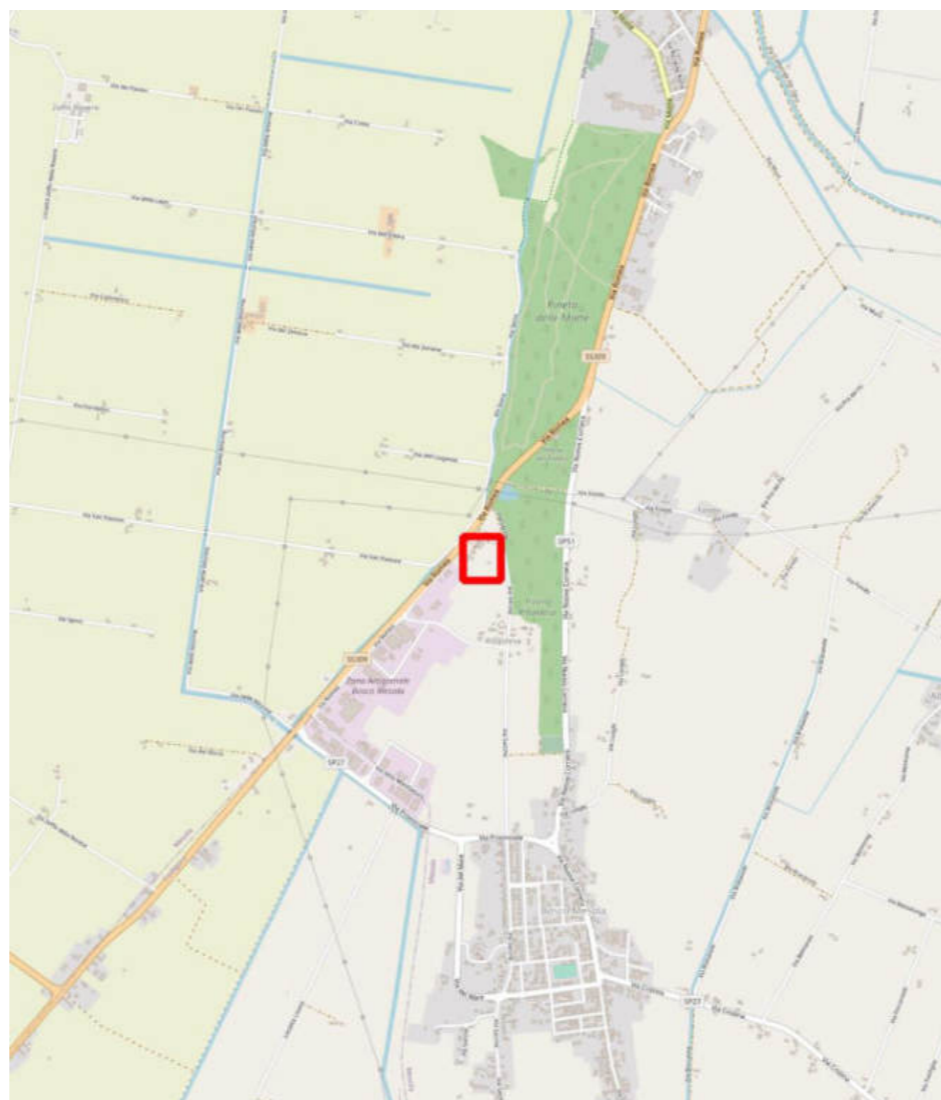
Provvedimento di vincolo NO

**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. E' stato valutato ai fini dell'APE.

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

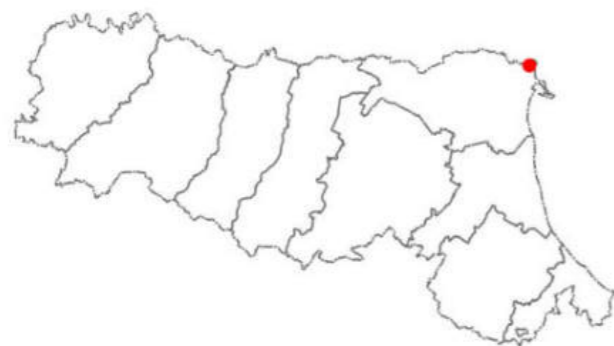


Figura 5. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna -sopralluogo 2022



Figura 6. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

14



U.E. 87  
 Denominazione ABITAZIONE E AUTORIMESSA  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA DOSSONE (44.919177-12.248959)

**DATI CATASTALI**

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

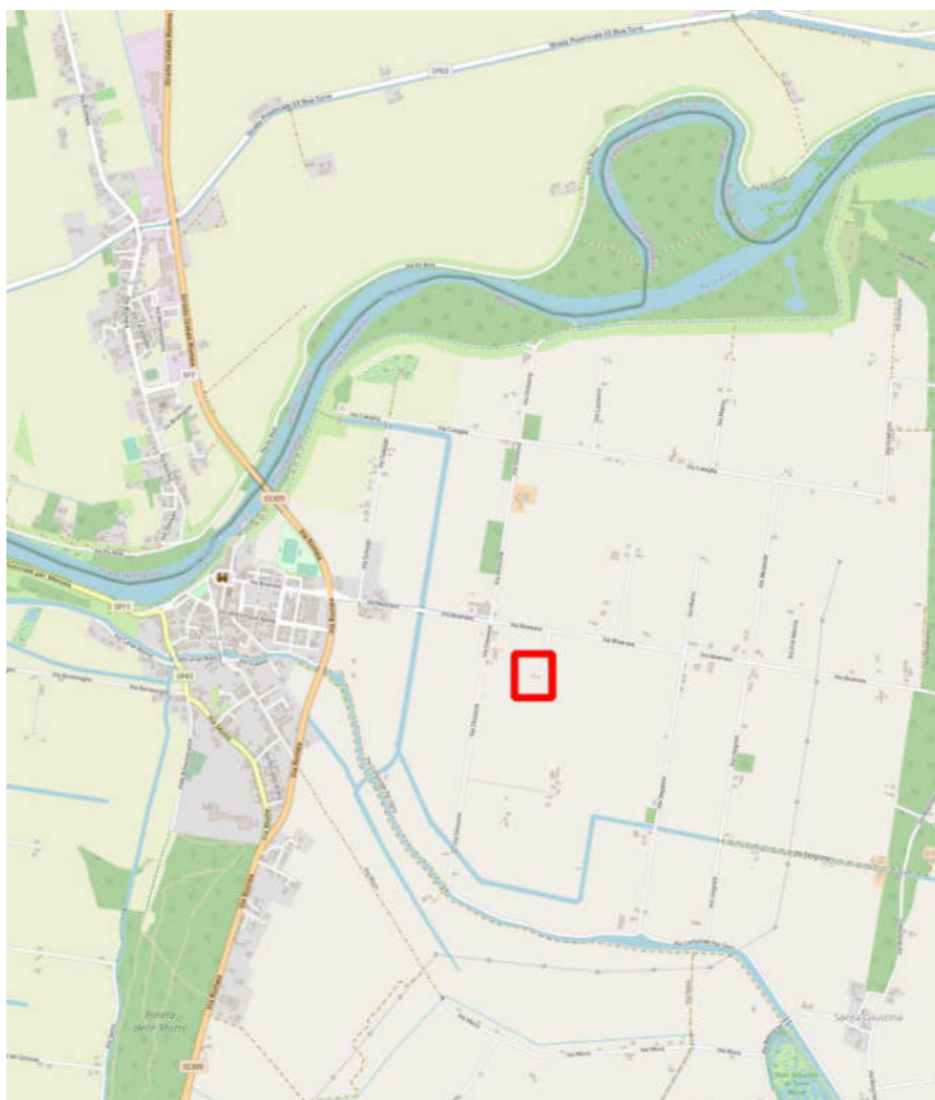
Condizione Giuridica DISPONIBILE  
 Stato di occupazione LOCAZIONE Ex E.R.S.A.  
 Valore di inventario (€) 57.915,20 (complessivi)  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione  
 Corte rurale composta da abitazione principale (5 vani) e accessori (autorimessa di 57 mq oltre a subalterni graffati: sub 6 e 7). E' stato valutato ai fini dell'APE.

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

Unità immobiliari

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

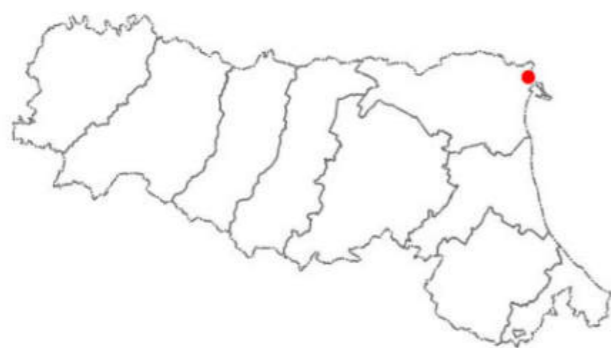


Figura 7. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



Figura 8. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

15



U.E. 91  
 Denominazione EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA MARZURA, 9 (44.877571-12.259069)

**DATI CATASTALI**

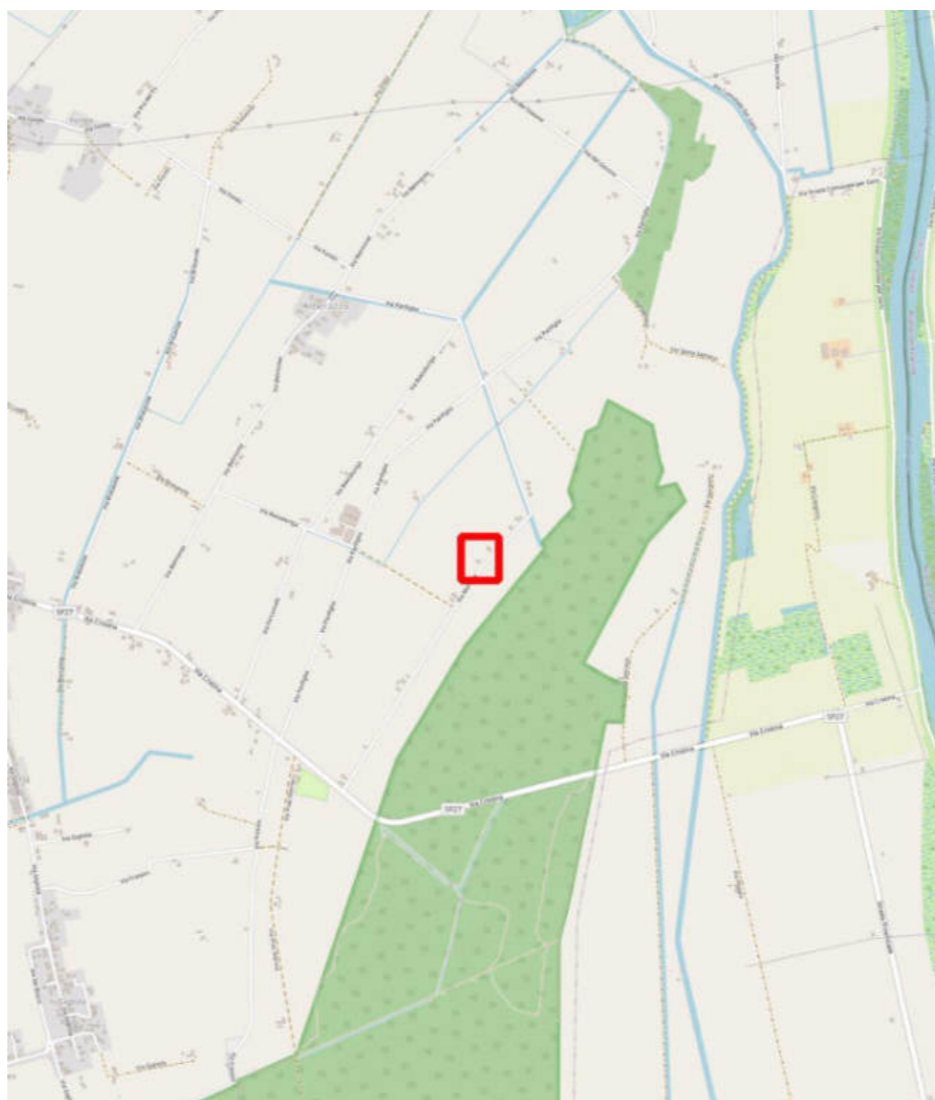
Sezione  
 Foglio 53  
 Particella 97  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) -  
 Condizione Giuridica DISPONIBILE  
 Stato di occupazione LOCAZIONE Ex E.R.S.A.  
 Valore di inventario (€) 67.243,20 (complessivi)  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Corte rurale composta da abitazione principale (7 vani) e accessori (autorimessa di 16 mq). E' stato valutato ai fini dell'APE.

Unità immobiliari

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

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

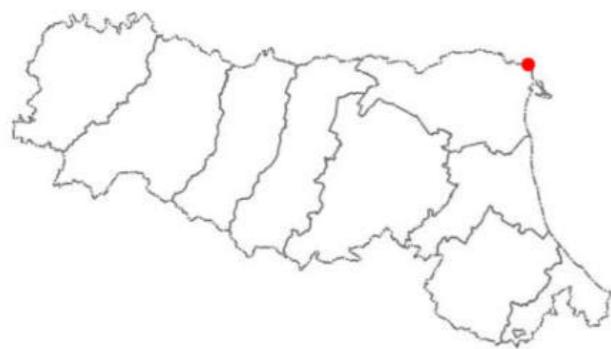


Figura 9. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



Figura 10. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

16



U.E. 86  
 Denominazione EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA MARTA, 2 (44.92410-12.25874)

**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-E.R.S.A.

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

Provvedimento di vincolo NO

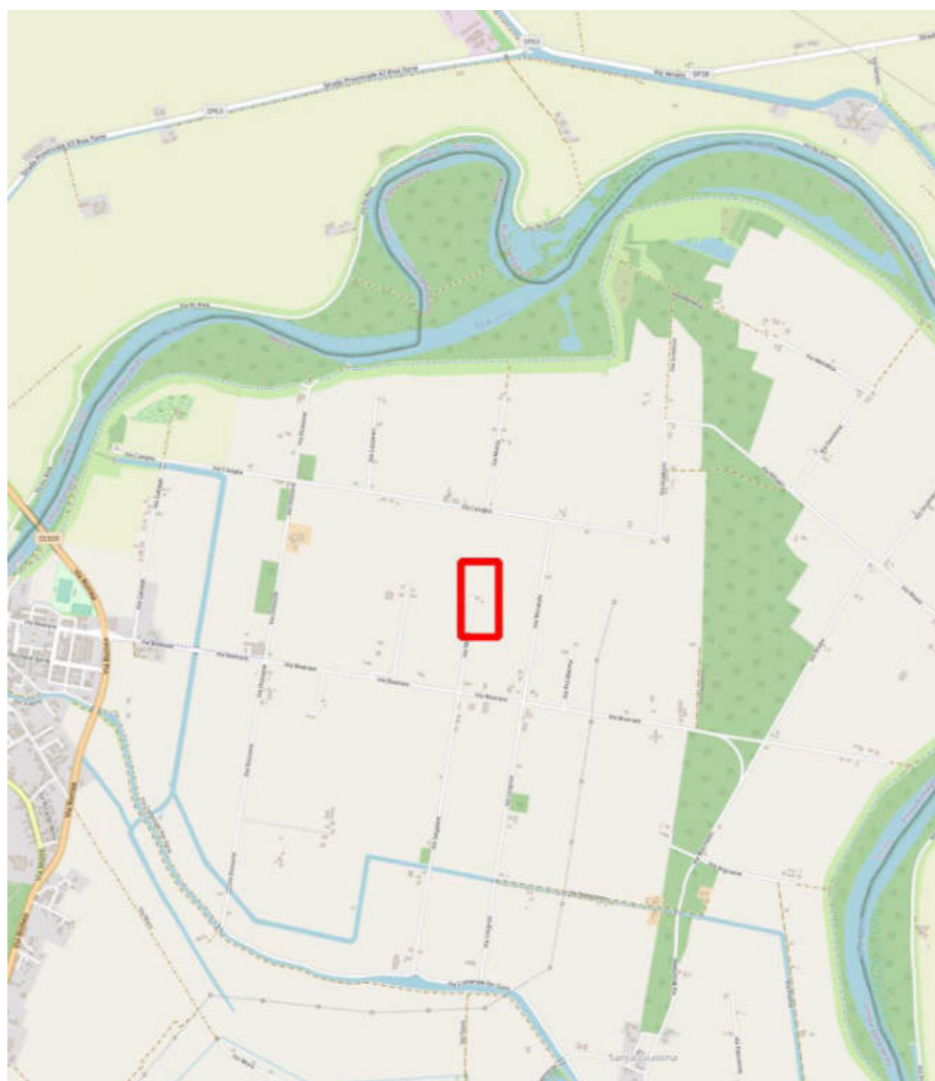
Corte rurale composta da abitazione principale (10,5 vani catastali) e accessori (autorimessa di 30 mq).

Descrizione Il terreno confinante, identificato con il Mappale 93, risulta inserito nel PAV (scheda 27 fascicolo 1.3).

E' stato valutato ai fini dell'APE

Unità immobiliari

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



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

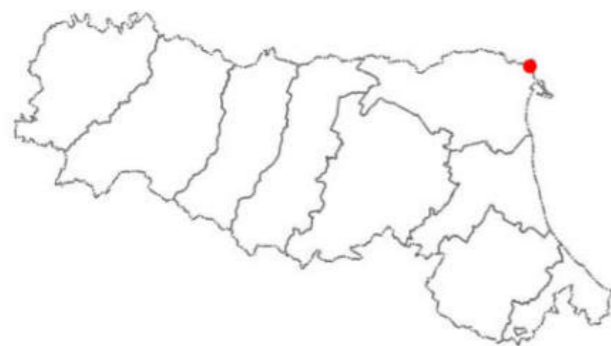


Figura 11 Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022



Figura 12 Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022

17



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

**DATI CATASTALI**

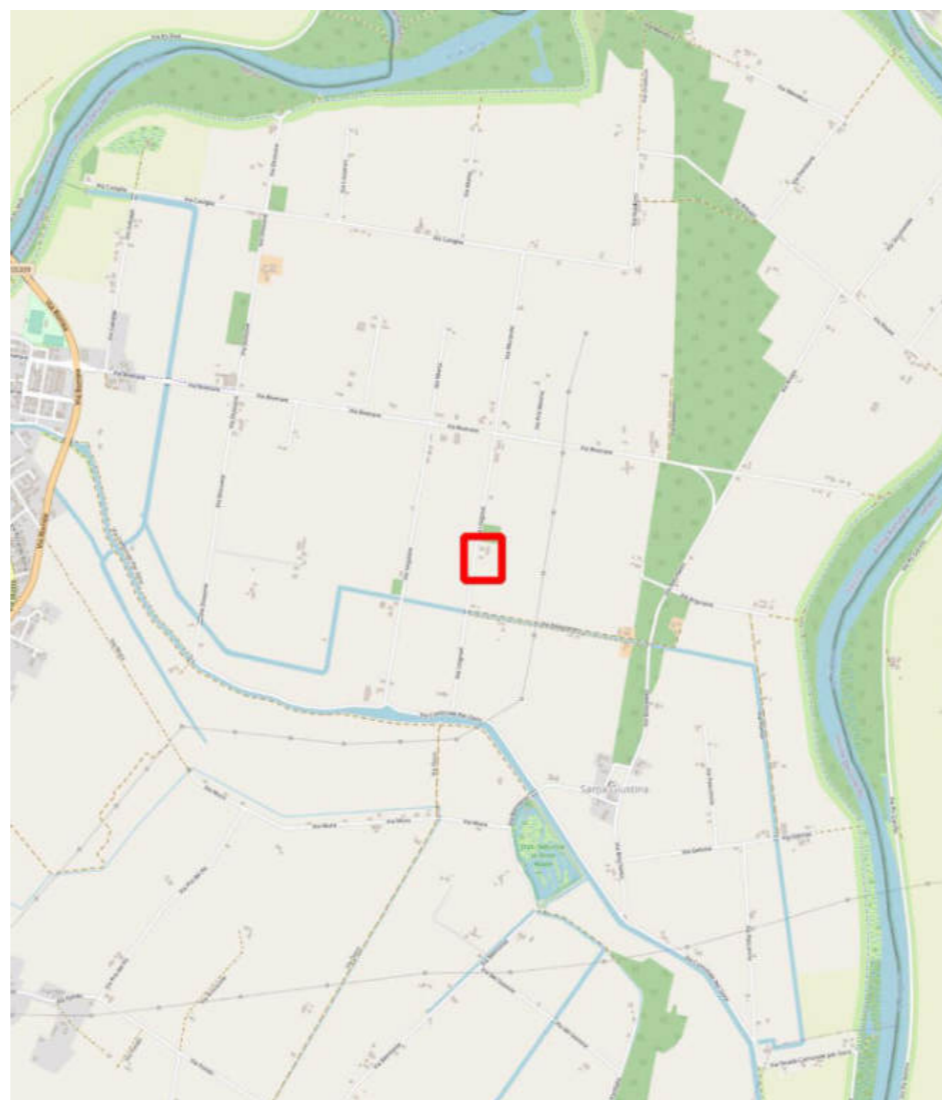
Sezione -  
 Foglio 39  
 Particella 25  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DISPONIBILE  
 Stato di occupazione LOCAZIONE EX-E.R.S.A.  
 Valore di inventario (€) 91.537,60 (complessivi)  
 Provvedimento di vincolo NO

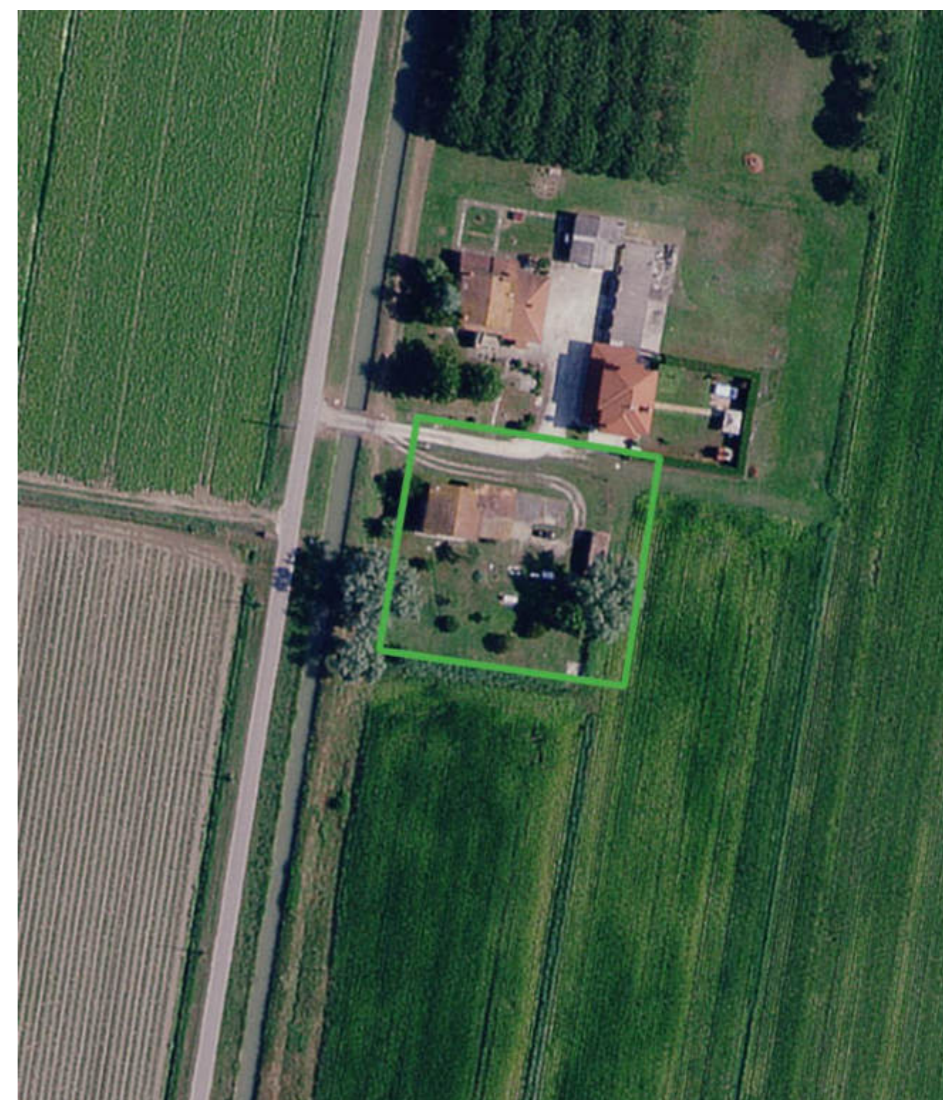
Descrizione Corte rurale composta da abitazione principale (8 vani catastali) su due livelli e accessori (autorimessa di 22 mq). E' stato valutato ai fini dell'APE

Unità immobiliari

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



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



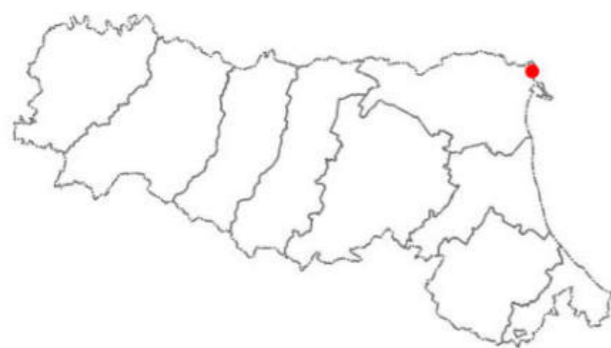
Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022



Figura 14. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022



18



U.E. 89  
 Denominazione EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA GELOSIA, 2 (44.902372-12.275931)

**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 €

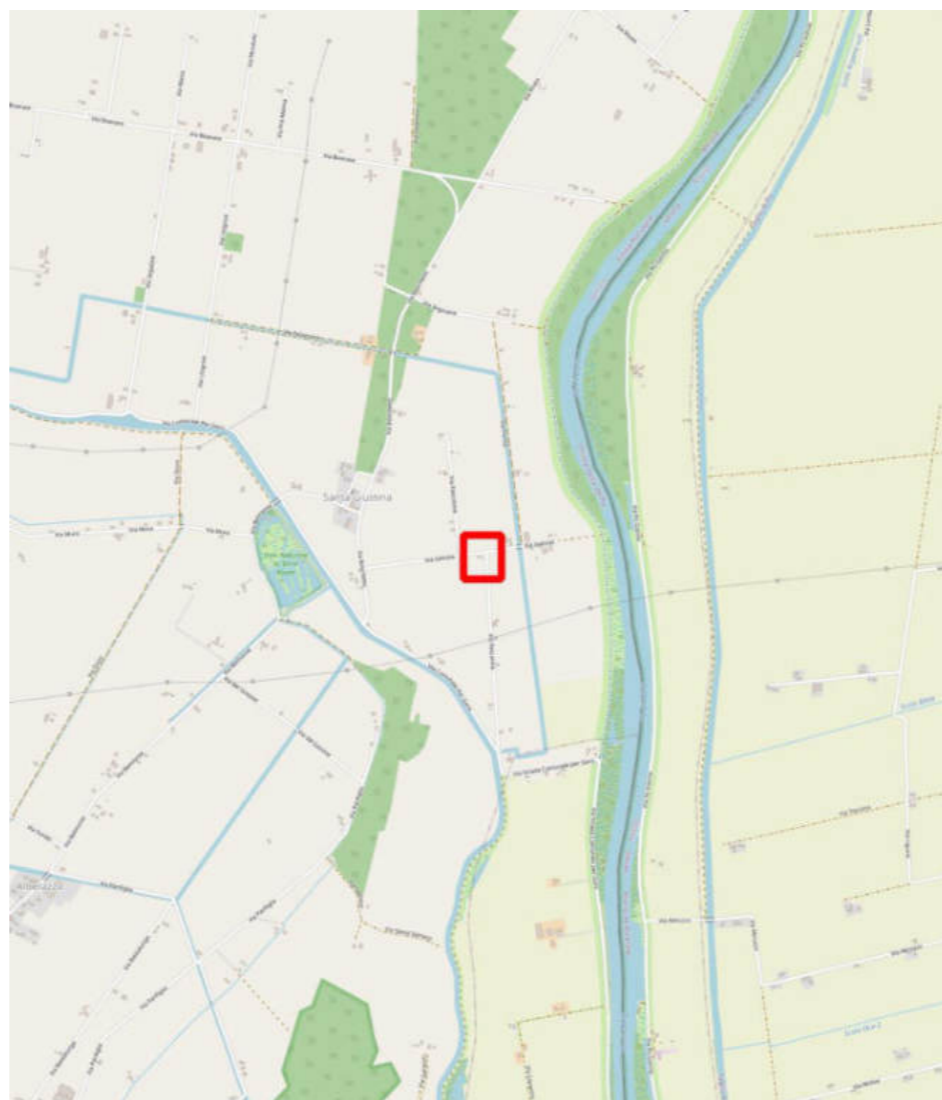
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Corte rurale composta da abitazione principale in pessimo stato di conservazione (6,5 vani catastali) e accessori (autorimessa di 13 mq). E' stato valutato ai fini dell'APE.

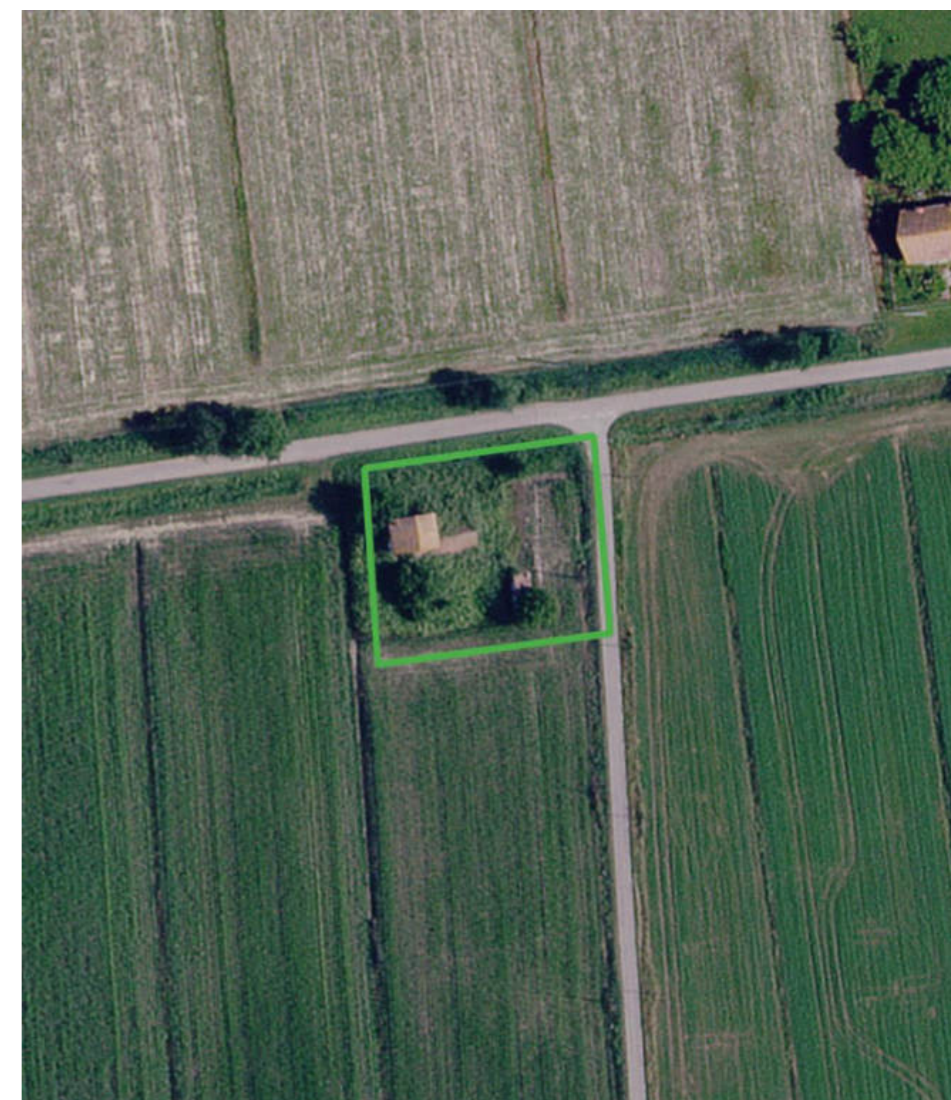
Unità immobiliari

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

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 16. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022



Figura 17. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
19	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio	
20	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio	
21	689 CORTE CASTELLO	FE	- Ostellato	Via Lidi Ferraresi
22	71 AREA VOLANIA	FE	- Comacchio	Frazione Volania
23	1 Ex E.R.S.A.	FE	- Lagosanto	Via Valle Isola 7
24	691 PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	- Comacchio	Strada Capodistria
25	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Via Sacche
26	692 Ex E.R.S.A.	FE	- Mesola	Viale Rimembranze
27	692 AREA CORTILIVA	FE	- Mesola	Via Marta
28	697 AREA CORTILIVA	FE	- Goro	Via Brugnoli 248
29	678 FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	- Fanano	Località Capanna Tassoni

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	
19	700	33		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENIO	LOC. VARIE		37	65				3030		635,28 €	IN	FORESTA ALTO SENIO	1	CONCESSIONE	
20	700	34		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENIO	LOC. VARIE		37	vari				11180			IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO	
20	700	34		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENIO	LOC. VARIE		37	85				960	73,13 €		IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO	
20	700	35		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENIO	LOC. VARIE		37	86				10220	6.433,38 €		IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO	
21	689	355		CORTE CASTELLO	FE	OSTELLATO	VIA LIDI FERRARESI		45	594				20685		45.764,88 €	IN	CORTE CASTELLO	2	CONCESSIONE	
22	71			TERRENI IN AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	vari				6890					1		
22	71	13		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	402				620	2,08 €	336,38 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO	
22	71	15		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	412				1673	5,62 €	908,38 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO	
22	71	18		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	416				1947	6,54 €	1.056,25 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO	
22	71	20		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	419				1795	7,88 €	1.724,13 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO	
22	71	22		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	528				133	0,45 €	71,50 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO	
22	71	29		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	586				287	0,96 €	156,00 €	IN	AREA VOLANIA	1	CONCESSIONE ex ERSIA IN CORSO DI ACCERTAMENTO TITOLARITA' EREDI	
22	71	30		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	587				274	0,92 €	149,50 €	IN	AREA VOLANIA	1	CONCESSIONE EX ERSIA IN CORSO DI ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI	
22	71	31		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	588				266	0,89 €	144,63 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO	
22	71	32		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	589				256	0,86 €	139,75 €	IN	AREA VOLANIA	1	LIBERO	
22	71	33		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ. VOLANIA		32	590				259	0,87 €	141,38 €	IN	AREA VOLANIA	1	CONCESSIONE EX ERSIA	
23	1	1810		E.R.S.A.	FE	LAGOSANTO	VIA VALLE ISOLA, 7		14	117				9140		6.868,88 €	IN	E.R.S.A.	2	LOCAZIONE EX ERSIA	
24	691		1	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	380	1	F/1		2570	- €	64.250,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO	
24	691		2	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	381	1	F/1		1040	- €	26.000,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO	
24	691		3	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	382	1	F/1		2760	- €	69.000,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO	
24	691		4	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	COMACCHIO	STRADA CAPODISTRIA		55	351	1	C/2	1	43	86,61 €	14.550,40 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	2	LIBERO	
24	691	18		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	231				5460	1,12 €	182,00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO	
24	691	19		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	262				60	0,01 €	1,63 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO	
25	692	75		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SACCHE		46	644				1851		352,63 €	IN	BOSCO MESOLA	1	LIBERO	
26	692	21		E.R.S.A.	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	197						1.216,55 €	IN	E.R.S.A.	1	LIBERO	
27	692	19		AREA CORTILIVA	FE	MESOLA	VIA MARTA		22	93						2.816,13 €	IN	AREA CORTILIVA	1	LOCAZIONE EX ERSIA	
28	697	9		AREA CORTILIVA	FE	GORO	VIA BRUGNOLI, 248		10	2772				158	0,02 €	309,68 €	IN	AREA CORTILIVA	3	CONCESSIONE EX ERSIA	
29	678	VARI		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI										IN	TERRENI UTILIZZATI COME PERTINENZE DEL RIFUGIO CAPANNO TASSONI	1		
29	678	67		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	96				205	0,06 €	9,75 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE	
29	678	68		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	97				637	0,20 €	32,50 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE	
29	678	71		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	23				340	0,11 €	17,88 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE	
29	678	72		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	24				414	0,13 €	21,13 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	1	CONCESSIONE	
TOTALE TERRENI																243.363,73 €					

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

19



U.E. 700 T: 33  
 Denominazione FORESTA ALTO SENIO  
 Provincia RA  
 Comune CASOLA VALSENI0  
 Ubicazione LOC. VARIE

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

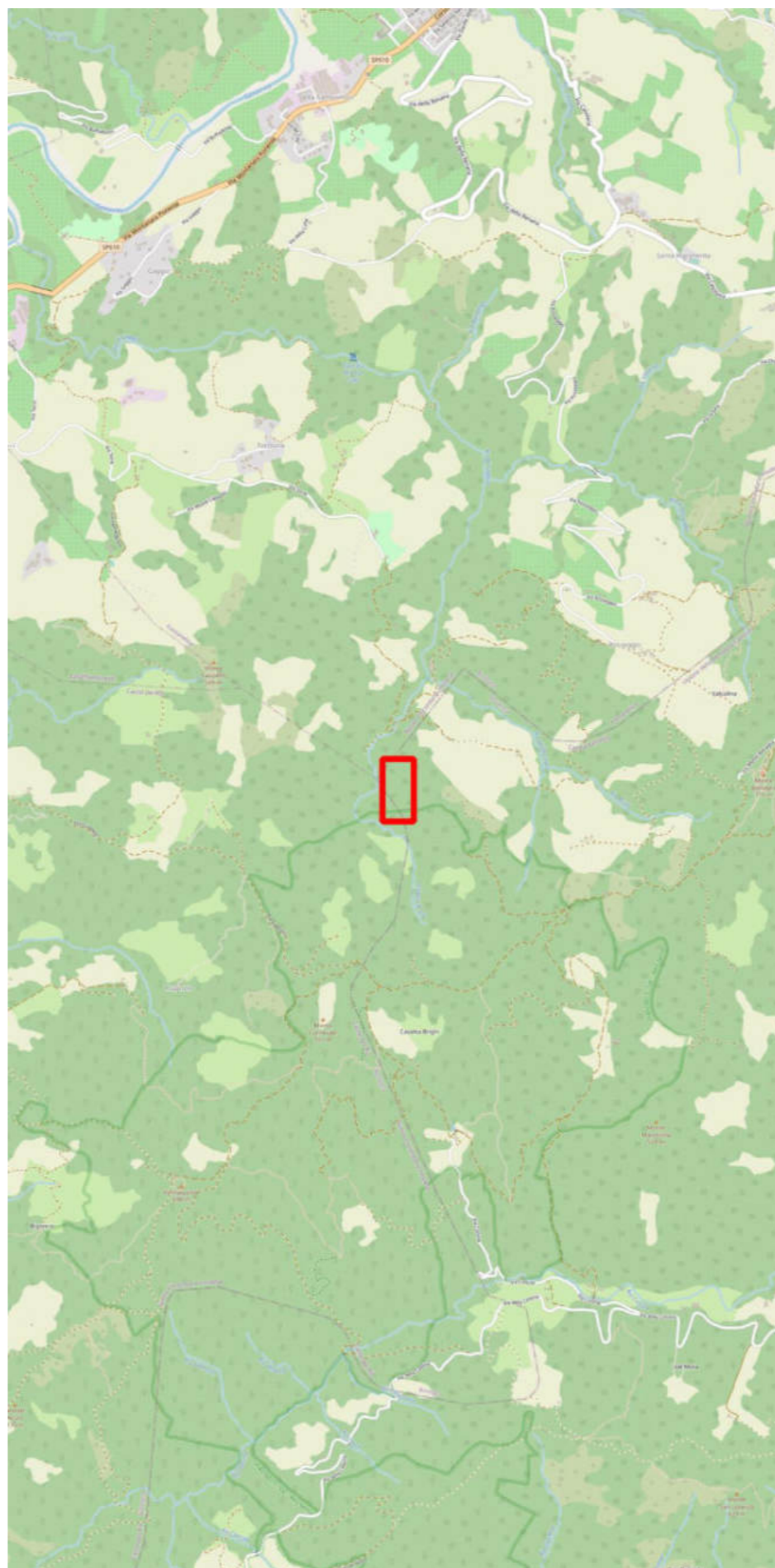
Stato di occupazione **CONCESSIONE**

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

20



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**

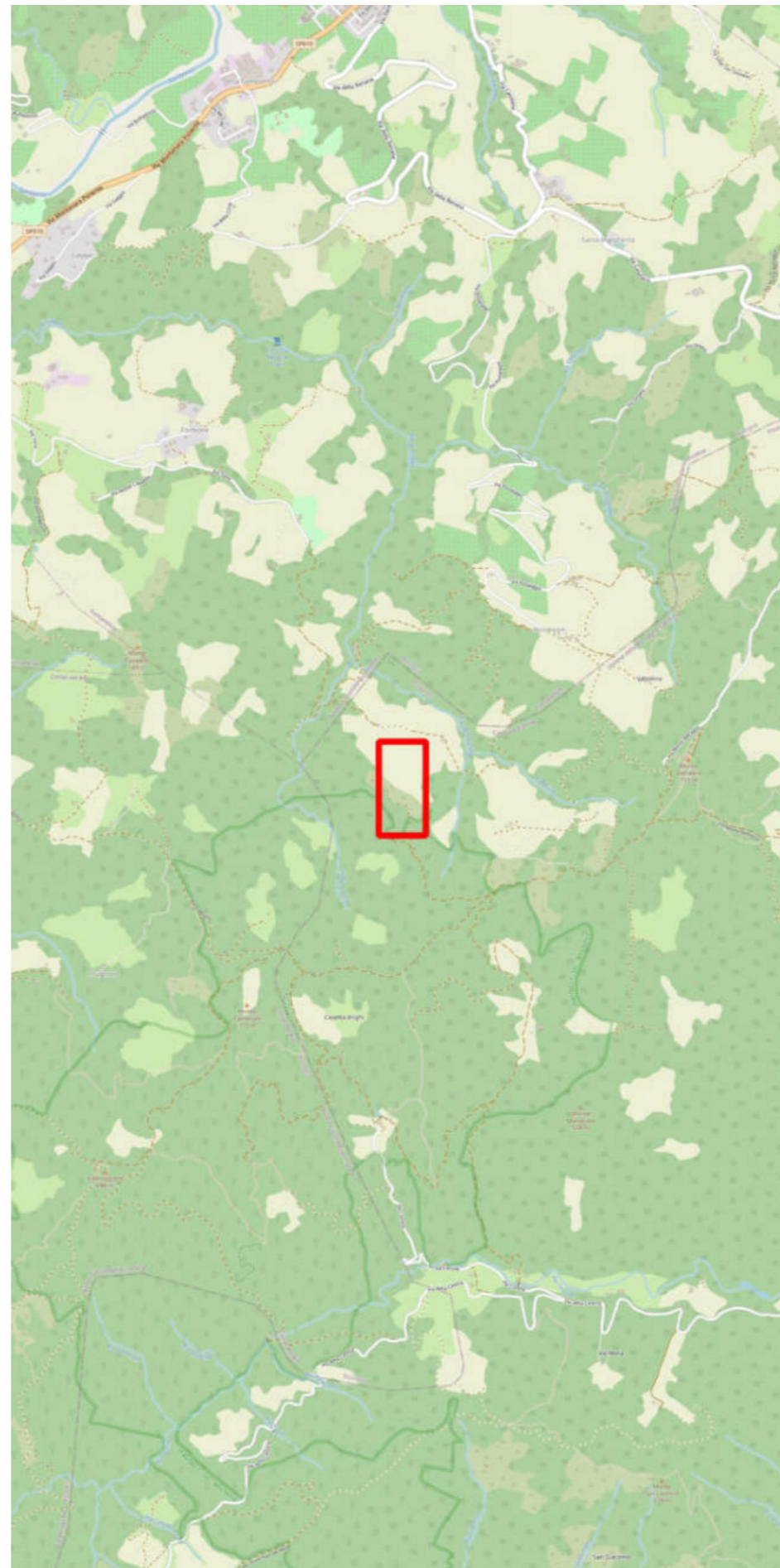
Valore di inventario (€) -

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Due lotti di terreno.

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

Complessità 1

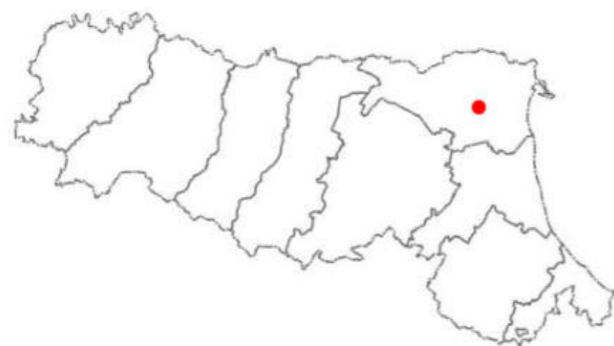


1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

21



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**

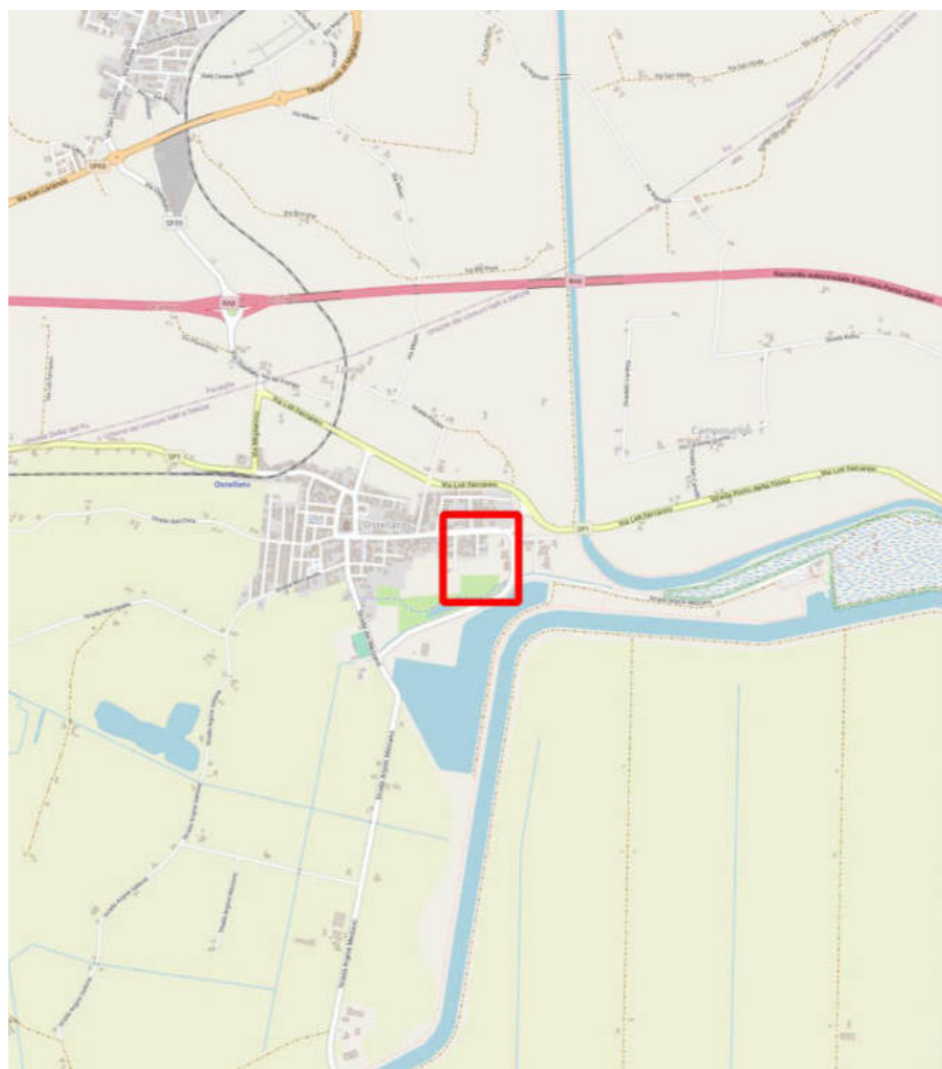
Valore di inventario (€) 45.764,88

Provvedimento di vincolo -

**Descrizione**

Il lotto di terreno si trova ai margini del centro abitato del Comune di Ostellato con accesso diretto dalla Via Garibaldi. Si tratta di un'area con giacitura pianeggiante e forma irregolare ad "L" priva di fabbricati e soprassuolo. In base all'attuale PSC il terreno ricade in territorio urbanizzabile, in ambito denominato ANS2: "Ambiti per nuovi insediamenti urbani - DESTINAZIONE RESIDENZIALE" e, in base a quanto stabilito dal RUE, l'edificazione deve essere preventivamente pianificata dal POC ed attuata previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Ad oggi, non essendo stato presentato nessun POC ed essendo terminato il periodo transitorio, ai fini dell'edificabilità dell'area, occorre attendere l'approvazione del nuovo strumento urbanistico PUG.

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map

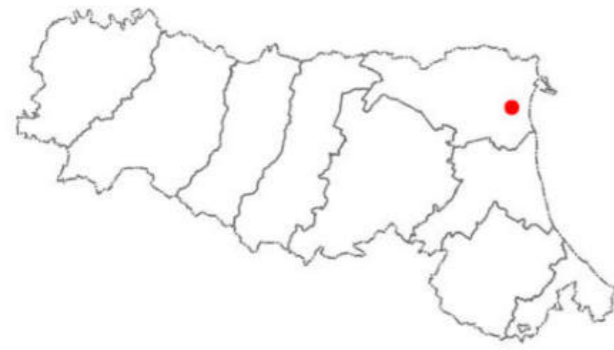


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 1 e 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

22



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 -

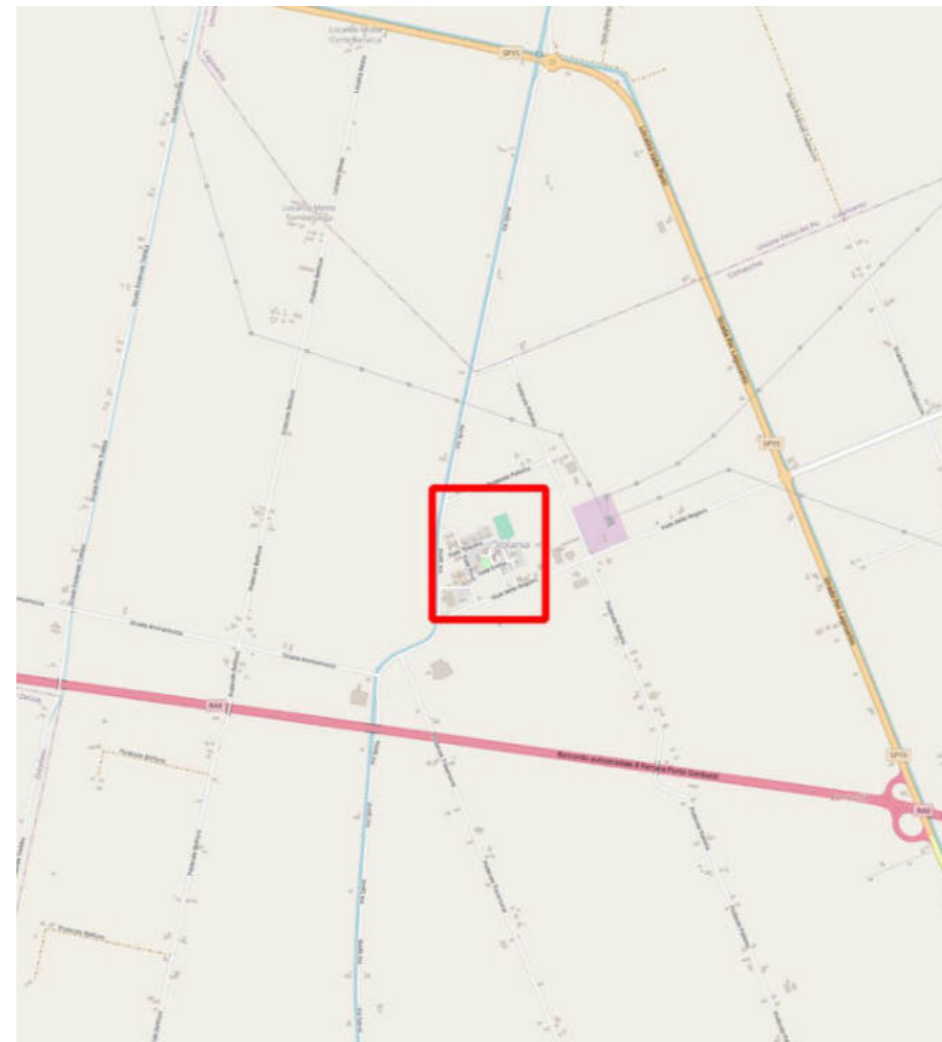
**Descrizione**

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.

Unità immobiliari

Terreno	Part.	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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map

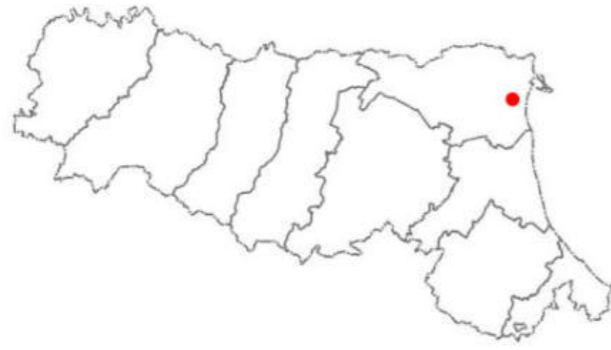


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 2. Foto Fonte: Google Street View

23



U.E. 1 T: 1810  
 Denominazione EX - E.R.S.A.  
 Provincia FE  
 Comune LAGOSANTO  
 Ubicazione VIA VALLE ISOLA, 7 (44.753372-12.158955)

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

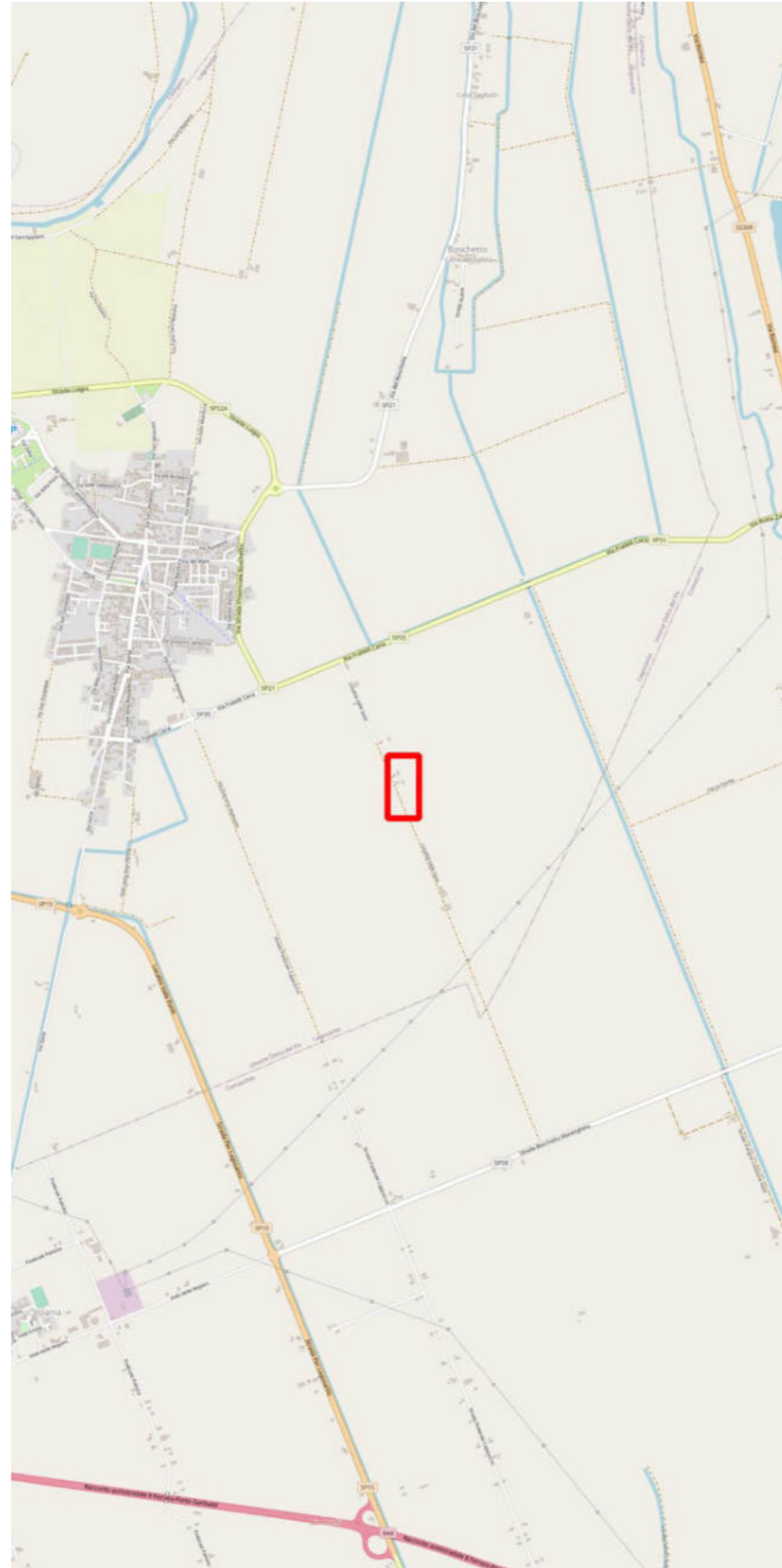
Stato di occupazione **LOCAZIONE EX ERSA**

Valore di inventario (€) **6.868,88**

Provvedimento di vincolo -

Descrizione  
 Terreno Ex E.R.S.A.  
 Fa parte del PAV anche il lotto adiacente,  
 sul quale insiste un fabbricato (ID 12  
 fascicolo 1.2)

Complessità 2



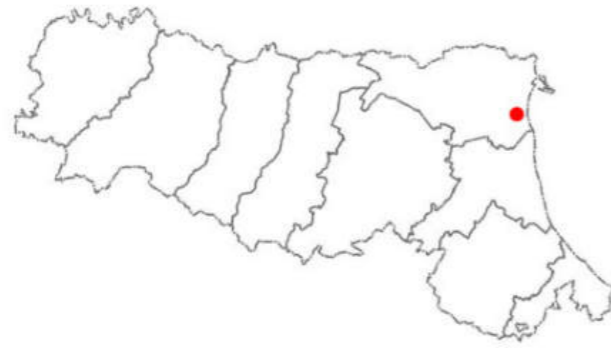
1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



24



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 -

Descrizione  
 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.

Unità immobiliari	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

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map

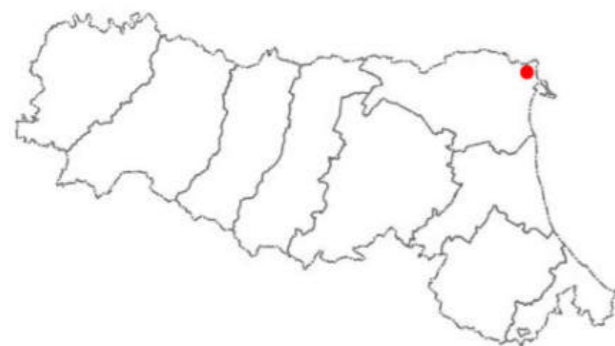


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 3. Foto Fonte: Google Street View

25



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

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

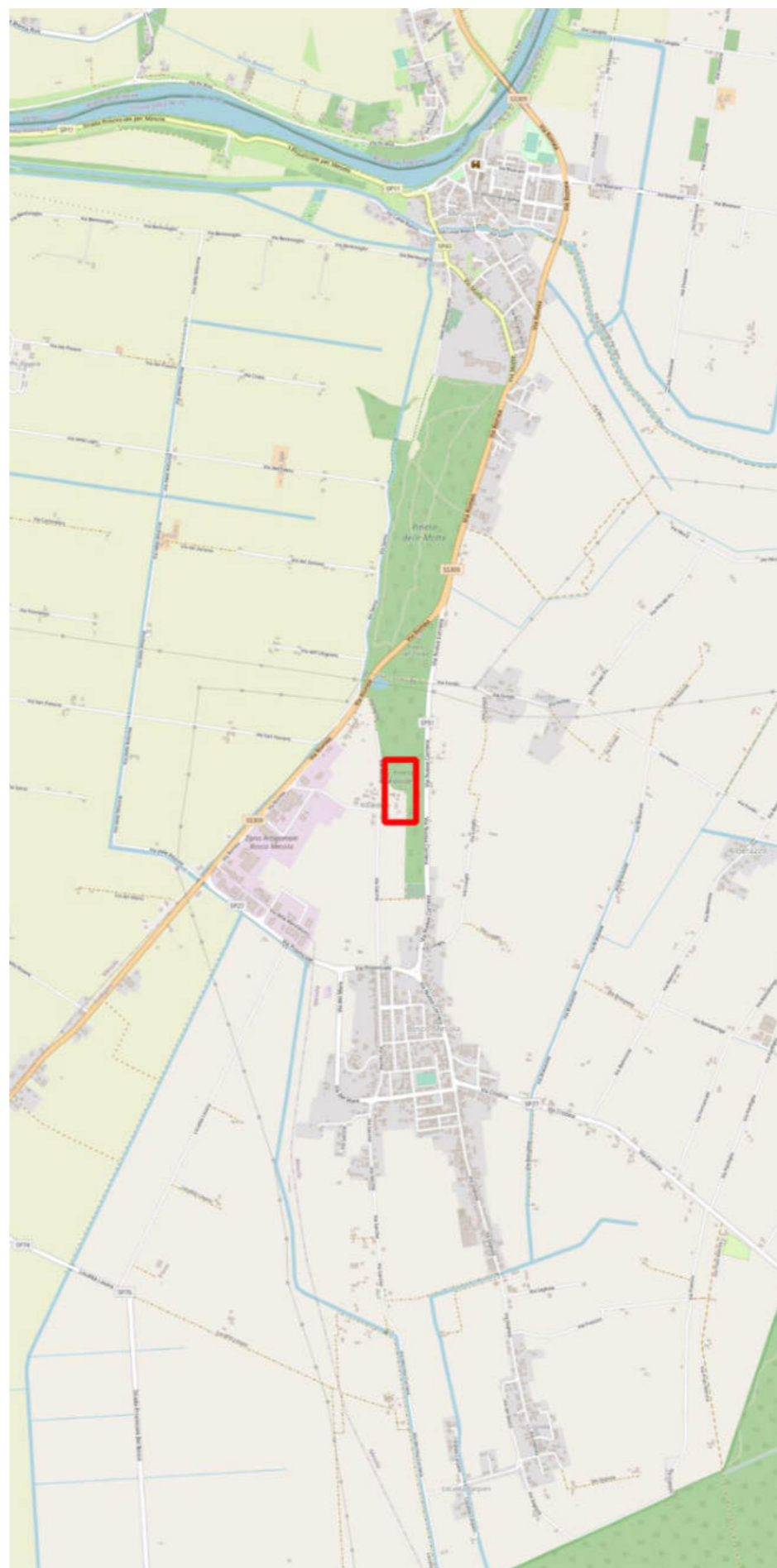
Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 352,63

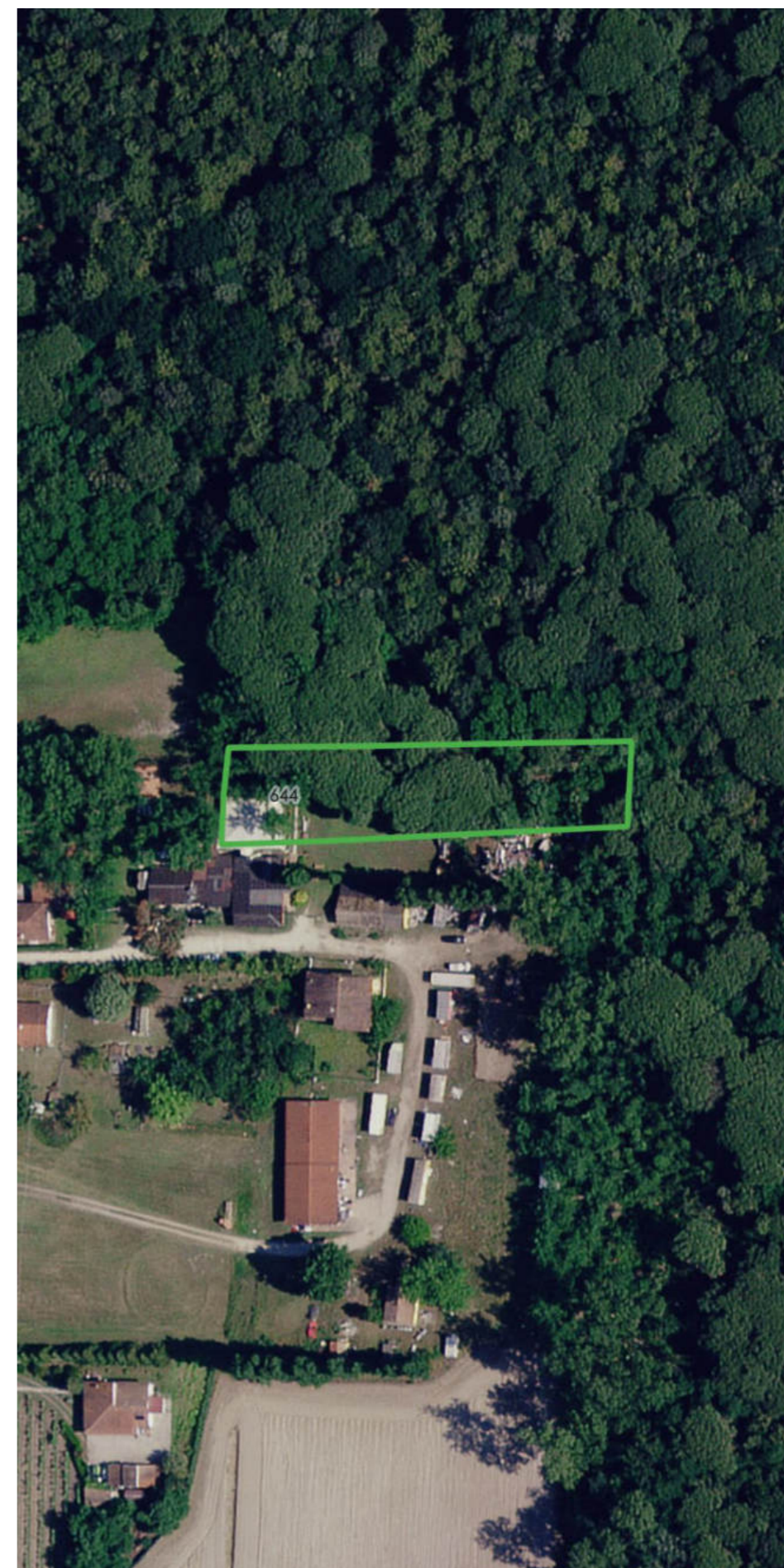
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Lotto di terreno

Complessità 1

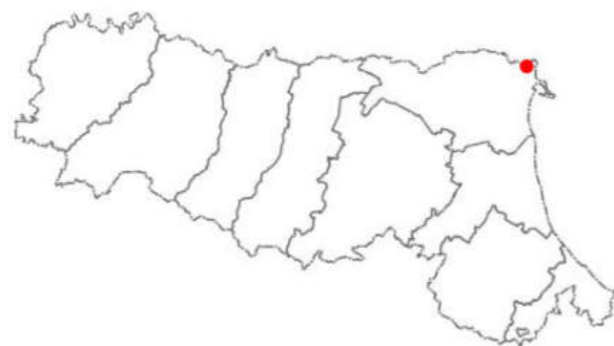


1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

26



U.E. 692  
 Denominazione EX-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)

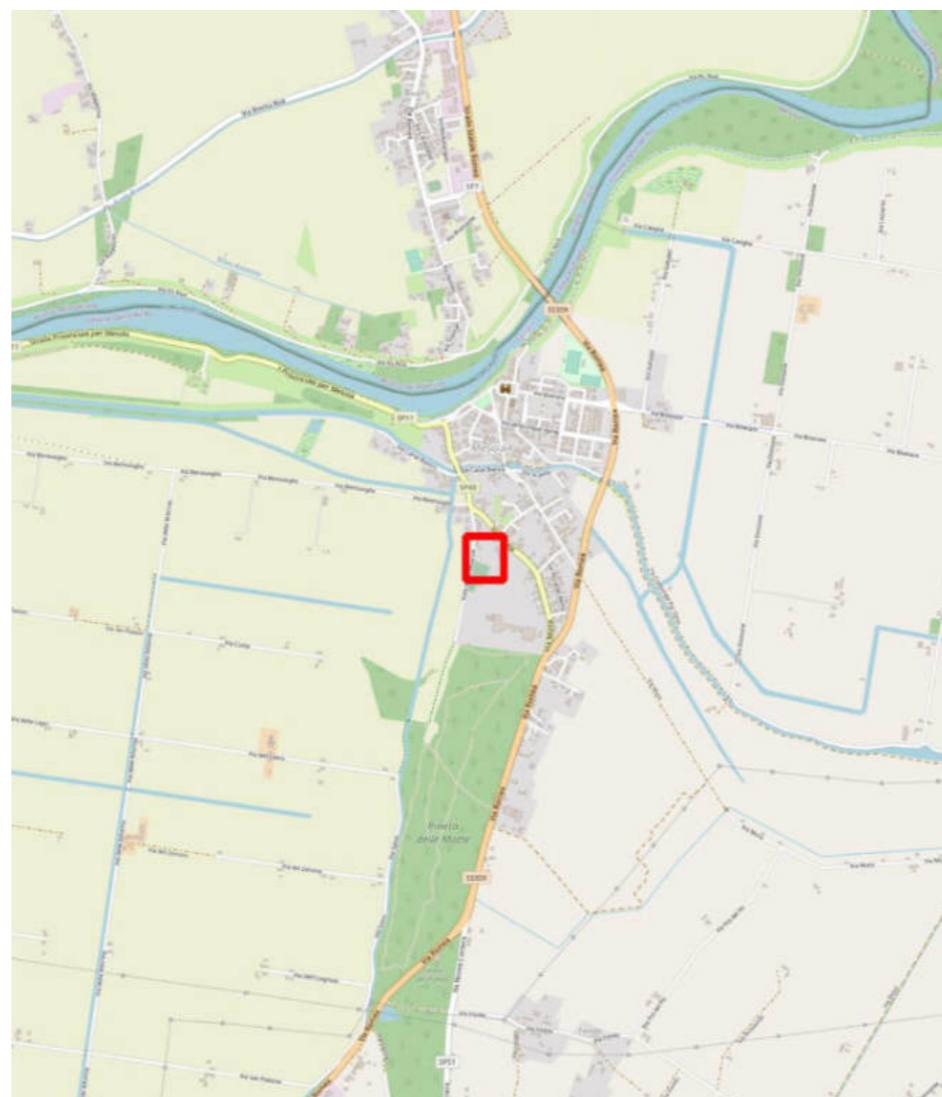
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Due lotti di terreno adiacenti, prospicienti una zona cimiteriale. (ID 41 fascicolo 1.4)

Unità immobiliari

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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map

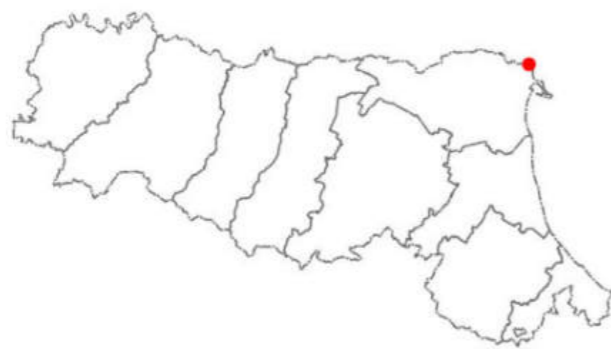


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 4. Foto Fonte: Google Street View

27



U.E. 692 T: 19  
 Denominazione AREA CORTILIVA  
 Provincia FE  
 Comune MESOLA  
 Ubicazione VIA MARTA (44.92410-12.25874)

**DATI CATASTALI**

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

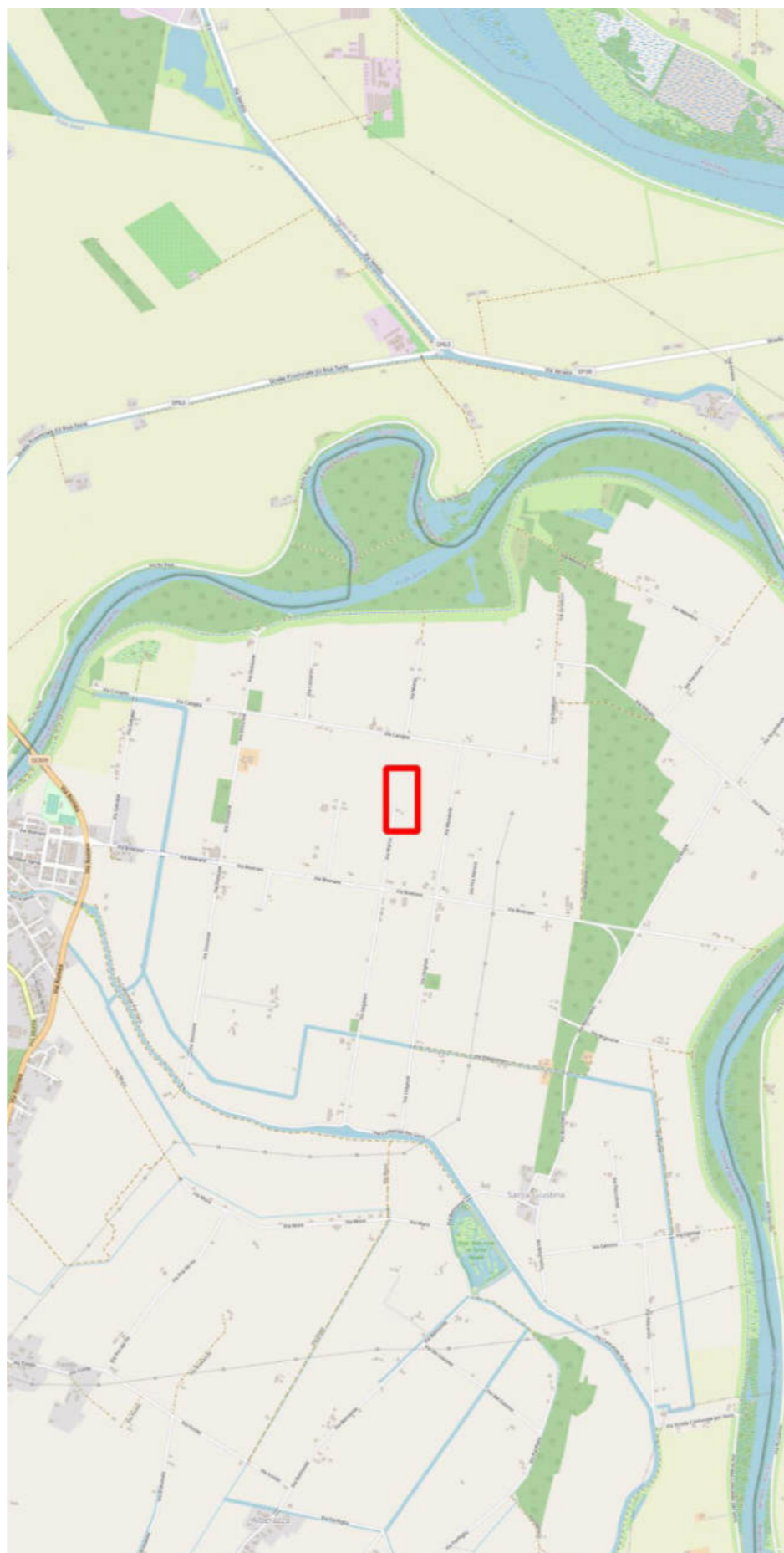
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LOCAZIONE**

Valore di inventario (€) **2.816,13**

Provvedimento di vincolo -

Descrizione 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 16 fascicolo 1.2)

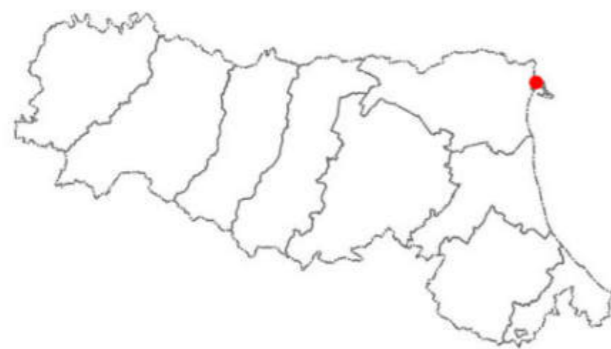


1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

28



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

**DATI CATASTALI**

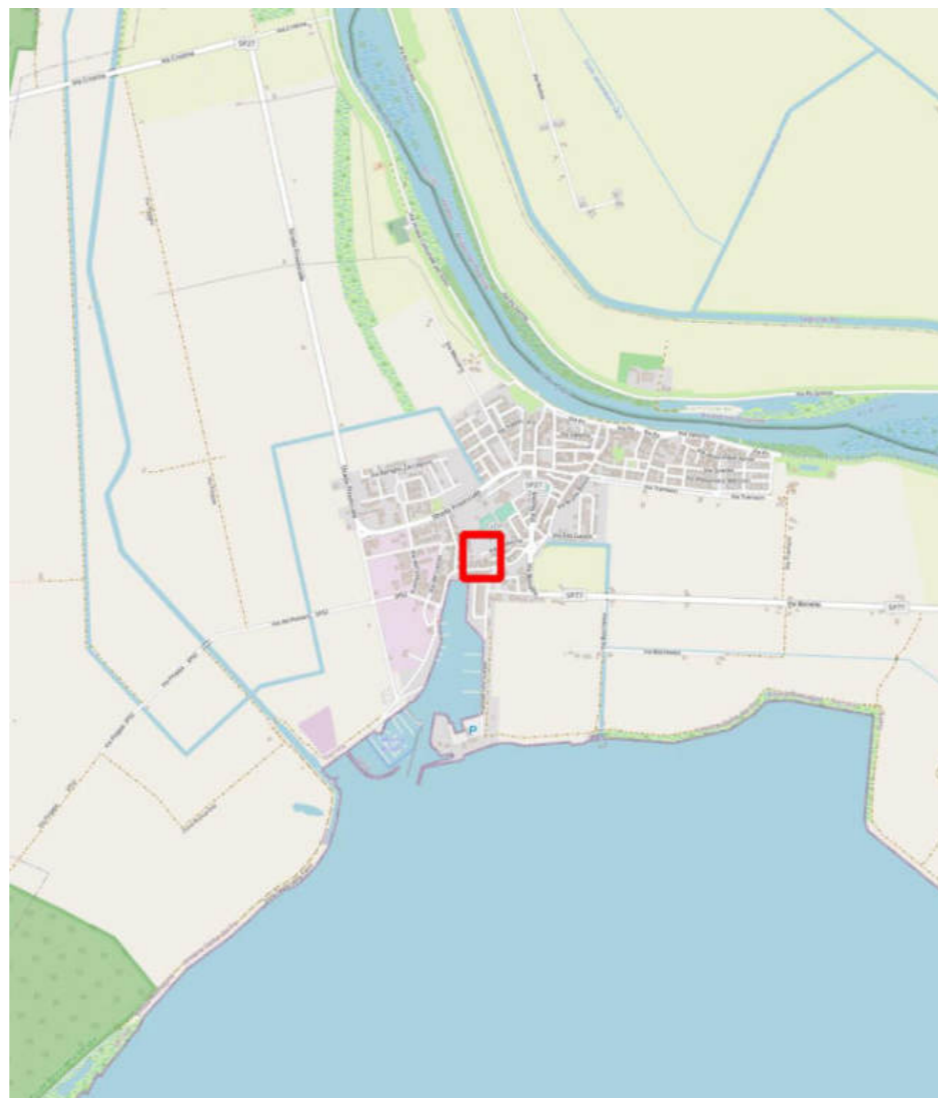
Sezione  
 Foglio 10  
 Particella 2772  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 158

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) 309,78

Provvedimento di vincolo -



1 - Inquadramento su Open Street Map



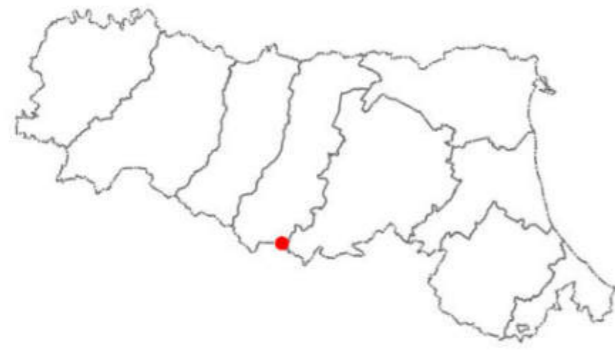
2 - Inquadramento su Foto aerea

Descrizione Terreno utilizzato come area cortiliva privata



Figura 5. Foto Fonte: Google Street View

29



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

**DATI CATASTALI**

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

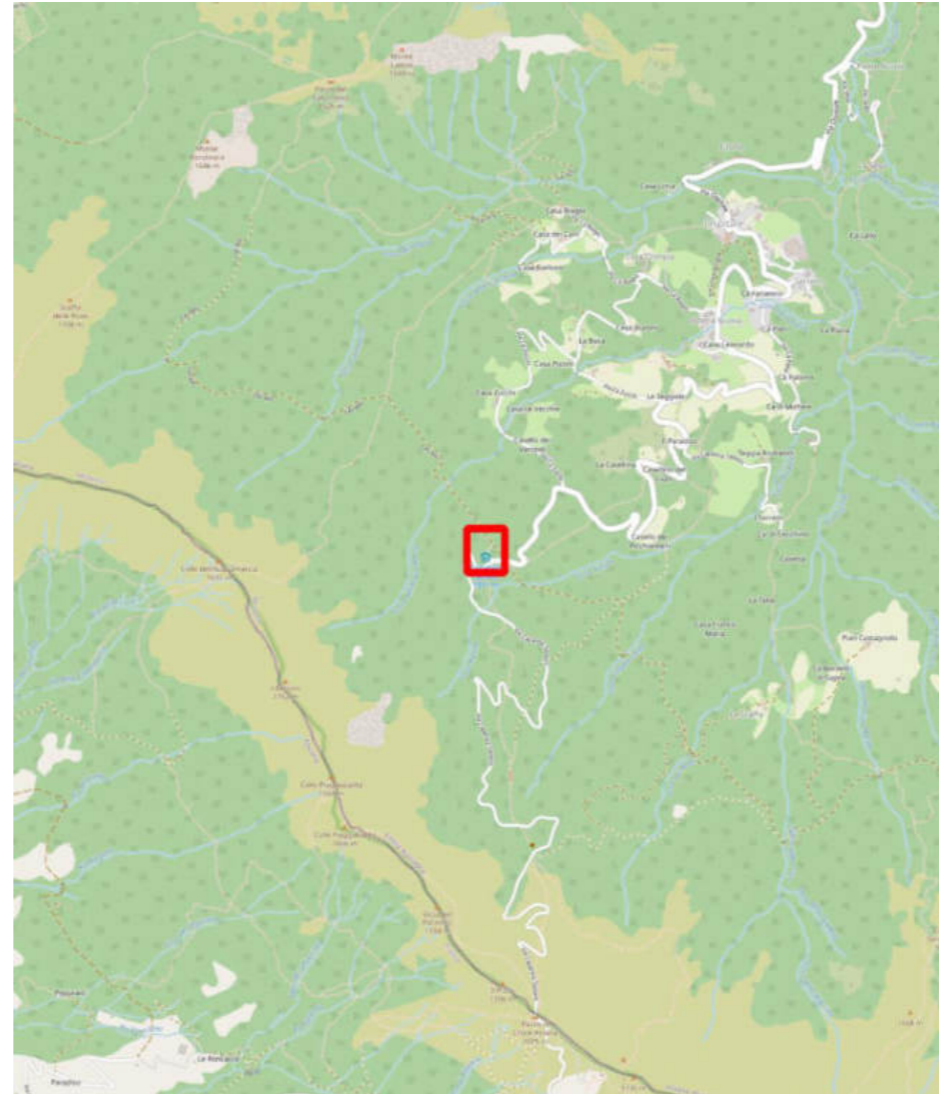
Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Stato di occupazione CONCESSIONE  
 Valore di inventario (€) 81,26 (complessivi)

Provvedimento di vincolo -

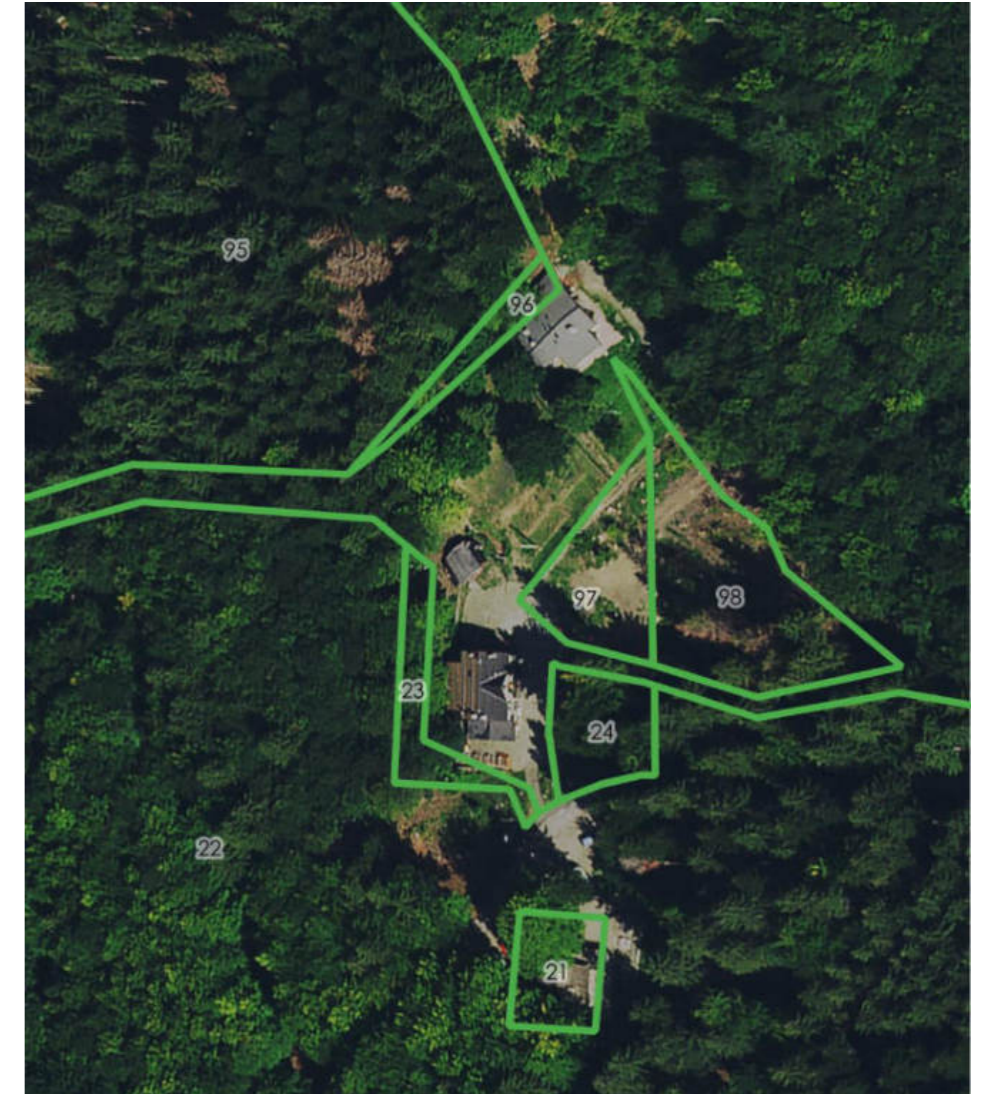
Descrizione  
 Si tratta di quattro piccoli lotti di terreno attualmente in concessione, adiacenti al rifugio "Capanno Tassoni", del quale costituiscono le pertinenze, adibite prevalentemente ad aree pic-nic.

Unità immobiliari	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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

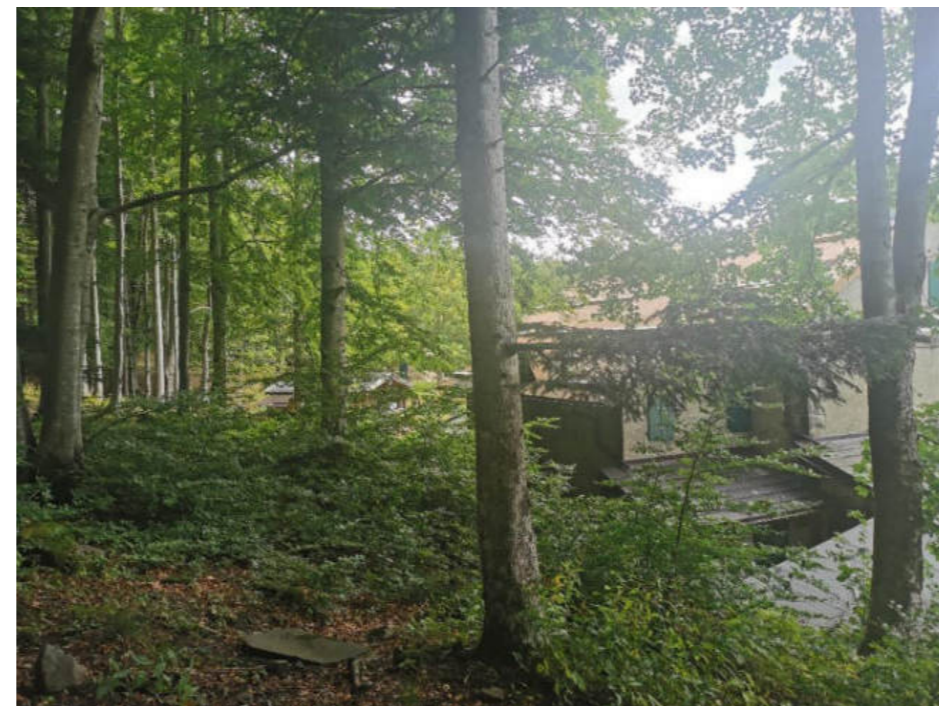


Figura 6. Edificio non di proprietà. Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

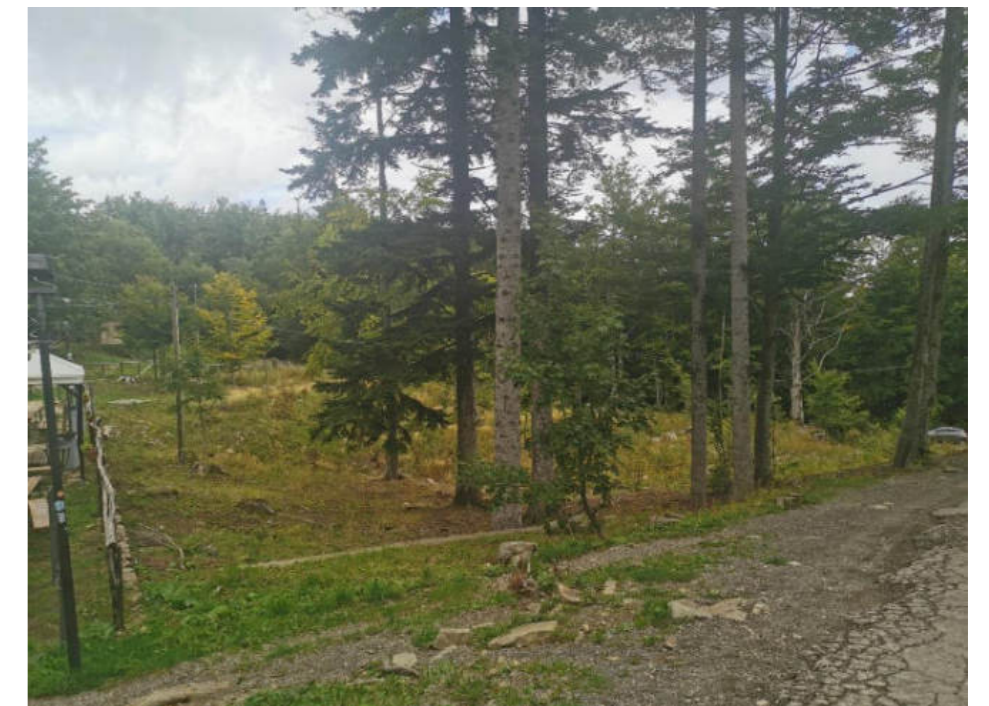
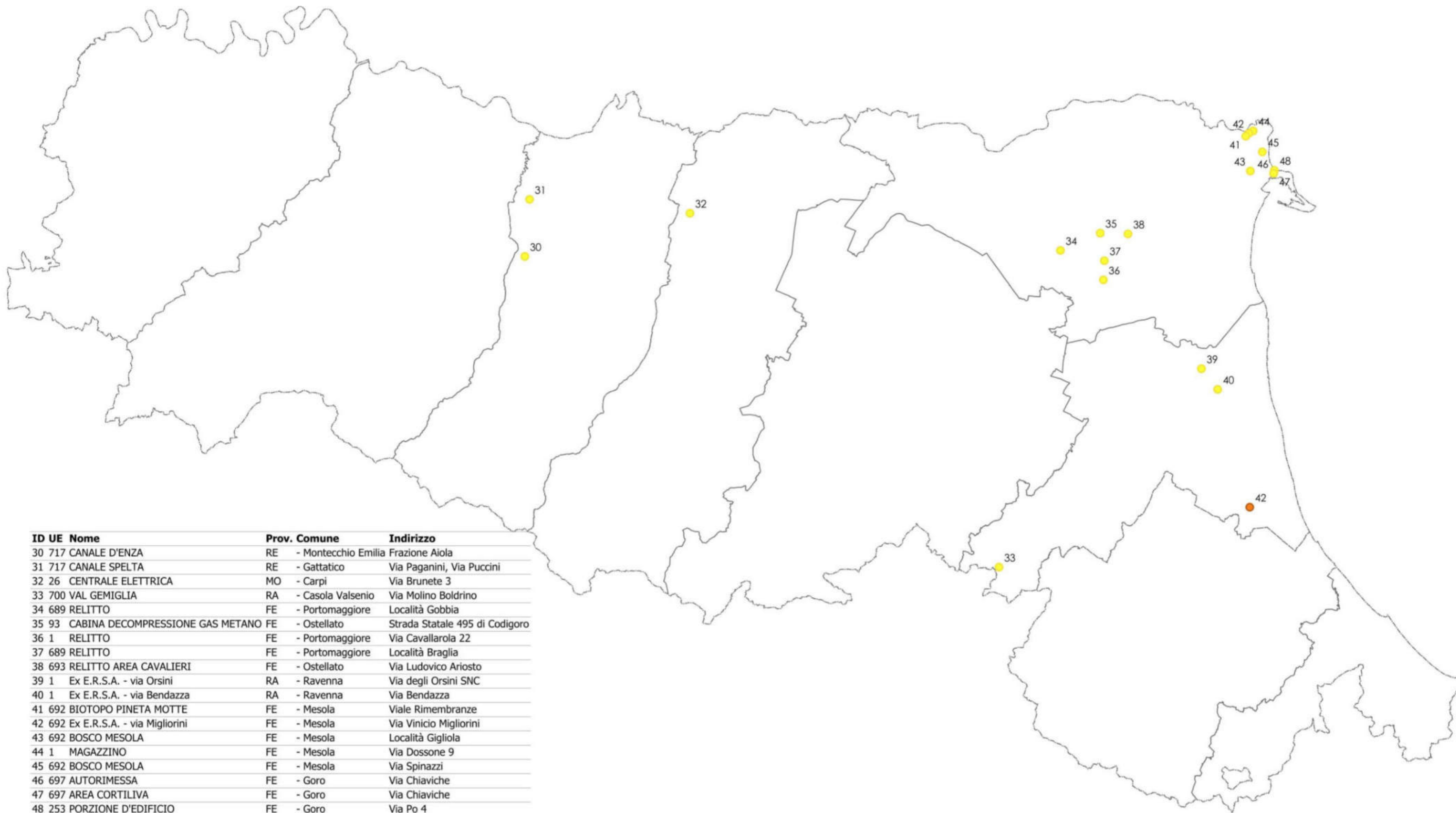


Figura 7. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
30	717 CANALE D'ENZA	RE	- Montecchio Emilia	Frazione Aiola
31	717 CANALE SPELTA	RE	- Gattatico	Via Paganini, Via Puccini
32	26 CENTRALE ELETTRICA	MO	- Carpi	Via Brunete 3
33	700 VAL GEMIGLIA	RA	- Casola Valsenio	Via Molino Boldrino
34	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Località Gobbia
35	93 CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	FE	- Ostellato	Strada Statale 495 di Codigoro
36	1 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Via Cavallarola 22
37	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Località Braglia
38	693 RELITTO AREA CAVALIERI	FE	- Ostellato	Via Ludovico Ariosto
39	1 Ex E.R.S.A. - via Orsini	RA	- Ravenna	Via degli Orsini SNC
40	1 Ex E.R.S.A. - via Bendazza	RA	- Ravenna	Via Bendazza
41	692 BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	- Mesola	Viale Rimembranze
42	692 Ex E.R.S.A. - via Migliorini	FE	- Mesola	Via Vinicio Migliorini
43	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Località Gigliola
44	1 MAGAZZINO	FE	- Mesola	Via Dossone 9
45	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Via Spinazzi
46	697 AUTORIMESSA	FE	- Goro	Via Chiaviche
47	697 AREA CORTILIVA	FE	- Goro	Via Chiaviche
48	253 PORZIONE D'EDIFICIO	FE	- Goro	Via Po 4

## 1. BENI DA ALIENARE

### 1.4. RELITTI E ALTRI BENI

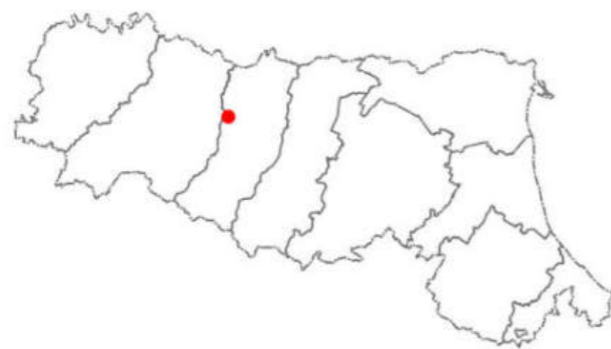
id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catasta	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridic.	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
30	717			CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	vari								CANALE D'ENZA	1	LIBERO
30	717	832		CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	740				390		1.918,80 €	DM	CANALE D'ENZA	1	LIBERO
30	717	831		CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	739				176		865,92 €	DM	CANALE D'ENZA	1	LIBERO
31	717			CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI-PAGANINI		18	vari								RELITTO ACQUE	1	LIBERO
31	717	798		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	378				226		79,10 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
31	717	797		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	514				226		316,40 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
31	717	796		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	510				129		45,15 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
31	717	288		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	377				102		35,70 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
31	717	287		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA F.LLI GENNAROLI		18	376				72		25,20 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
31	717	286		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	375				77		26,95 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
31	717	285		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	374				50		17,50 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
31	717	284		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	373				76		26,60 €	DM	CANALE SPELTA	1	LIBERO
31	717	795		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA ROMA		17	527				170		238,00 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
31	717	794		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA TRAGNI		17	526				340		476,00 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
31	717	793		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA TRAGNI		17	525				1120		1.568,00 €	DM	RELITTO ACQUE	1	LIBERO
32	26		1	CENTRALE ELETTRICA -comune all'edificio	MO	CARPI	VIA BRUNETE, 3		115	17	1 D/1				- €	20.042,66 €	DI	CENTRALE ELETTRICA -comune all'edificio	2	IN USO CONDOMINIO VIA BRUNETE N. 3
33	700		1	VAL GEMIGLIA	RA	CASOLA VALSENO	VIA MOLINO BOLDRINO		83	86	1 F/2				- €	4.272,00 €	IN	VAL GEMIGLIA	2	LIBERO
34	689	337		RELITTO *	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. GOBBIA		97	123				280	5,84 €	949,00 €	IN	RELITTO *	1	FONDO INTERCLUSO
35	93		1	CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	FE	OSTELLATO	STRADA STATALE 495 DI CODIGORO		25	181		D/7			204,00 €	13.923,00 €	IN	CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	3	EX ERSA - IN CORSO ACCERTAMENTO TITOLO UTILIZZO EDISON
36	1	4000		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	VIA CAVALLAROLA, 22		148	33				85	0,04 €	6,50 €	IN	RELITTO	1	OCCUPATO EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
37	689	338		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. BRAGLIA		113	82				180	0,71 €	115,38 €	IN	RELITTO	1	LIBERO
38	693	17		RELITTO AREA CAVALIERI	FE	OSTELLATO	VIA LUDOVICO ARIOSTO		29	500				20		1,63 €	IN	RELITTO AREA CAVALIERI	1	EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO
39	1		266	Ex - E.R.S.A. - Serbatoio Acquedotto	RA	RAVENNA	VIA DEGLI ORSINI, SNC	SA	73	98		C/2	1	18	43,69 €	7.339,20 €	IN	Ex - E.R.S.A. - Serbatoio Acquedotto	2	LIBERO
40	1			Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA		113	vari								Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
40	1	2623		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	208				45		60,13 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
40	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 ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
40	1	2621		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	129				13		17,88 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
40	1	2620		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	117				157		209,63 €	IN	Ex - E.R.S.A.	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
40	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 ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO
41	692			BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	vari								BIOTOPO PINETA MOTTE	1	
41	692	53		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	199				934		1.415,01 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	1	LIBERO
41	692	52		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	196				874		146,25 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	1	IN USO AL COMUNE
42	692	67		E.R.S.A.	FE	MESOLA	VIA VINICIO MIGLIORINI		16	994				120		147,88 €	IN	E.R.S.A.	1	CONCESSIONE EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
43	692	93		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	LOC. GIGLIOLA		59	43				1340		2.030,10 €	IN	BOSCO MESOLA	1	LIBERO
44	1		245	MAGAZZINO	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 9		21	99		C/2	U	46	118,79 €	19.956,80 €	IN	MAGAZZINO	1	EX ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO



45	692	82	BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SPINAZZI		50	115				680		1.030,20 €	IN	BOSCO MESOLA	1	OCCUPATO EX ERSA IN CORSO ACCERTAMENTO SCONFINAMENTO
46	697		1 AUTORIMESSA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	3291	C/6	8	20	66,11 €	11.107,20 €	IN	AUTORIMESSA	3	CONCESSIONE	
47	697	11	AREA CORTILIVA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	2917			100	0,01 €	196,00 €	IN	AREA CORTILIVA	1	CONCESSIONE ex ERSA IN CORSO DI ACCERTAMENTO TITOLARITA' EREDI	
48	253		2 Porzione d'edificio	FE	GORO	VIA PO, 4		10	2711	1 A/4	3	9	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.	846,68 €	- €	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 ERA	
														TOTALE RELITTI	96.376,92 €				

Per una più agevole lettura delle schede che seguono si rimanda alle indicazioni contenute nella Parte II – La fase di formazione del PAV, paragrafo1: il sistema di conoscenza e di analisi.

30



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)

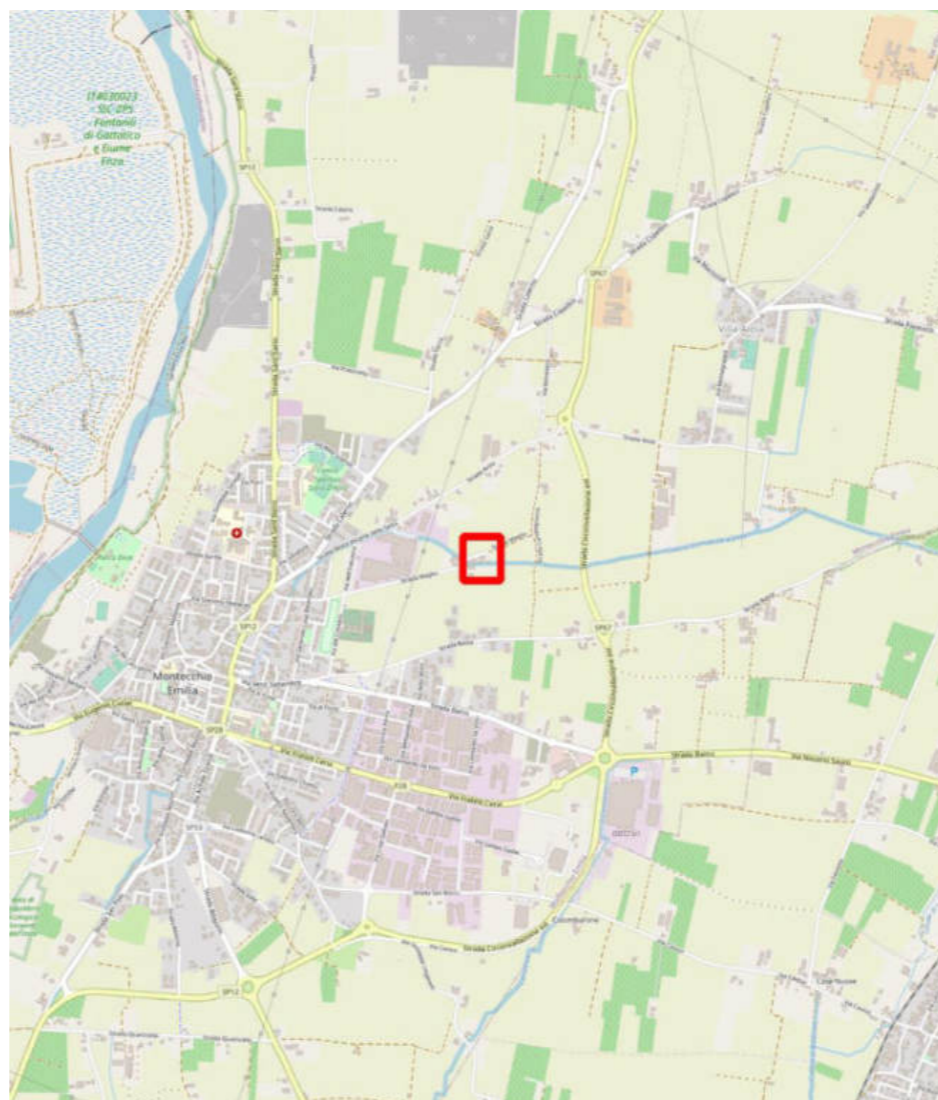
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Tratto del Canale d'Enza

Unità immobiliari

Terreno	Part.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
831	739	176	865,92
832	740	390	1.918,80

Complessità 1



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

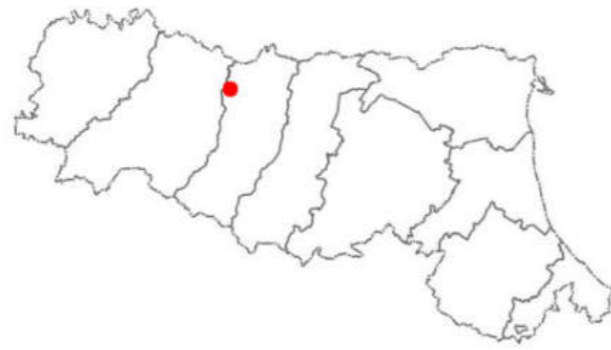


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 1. Foto fonte: Google Street view

31



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

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica DEMANIALE

Stato di occupazione LIBERO

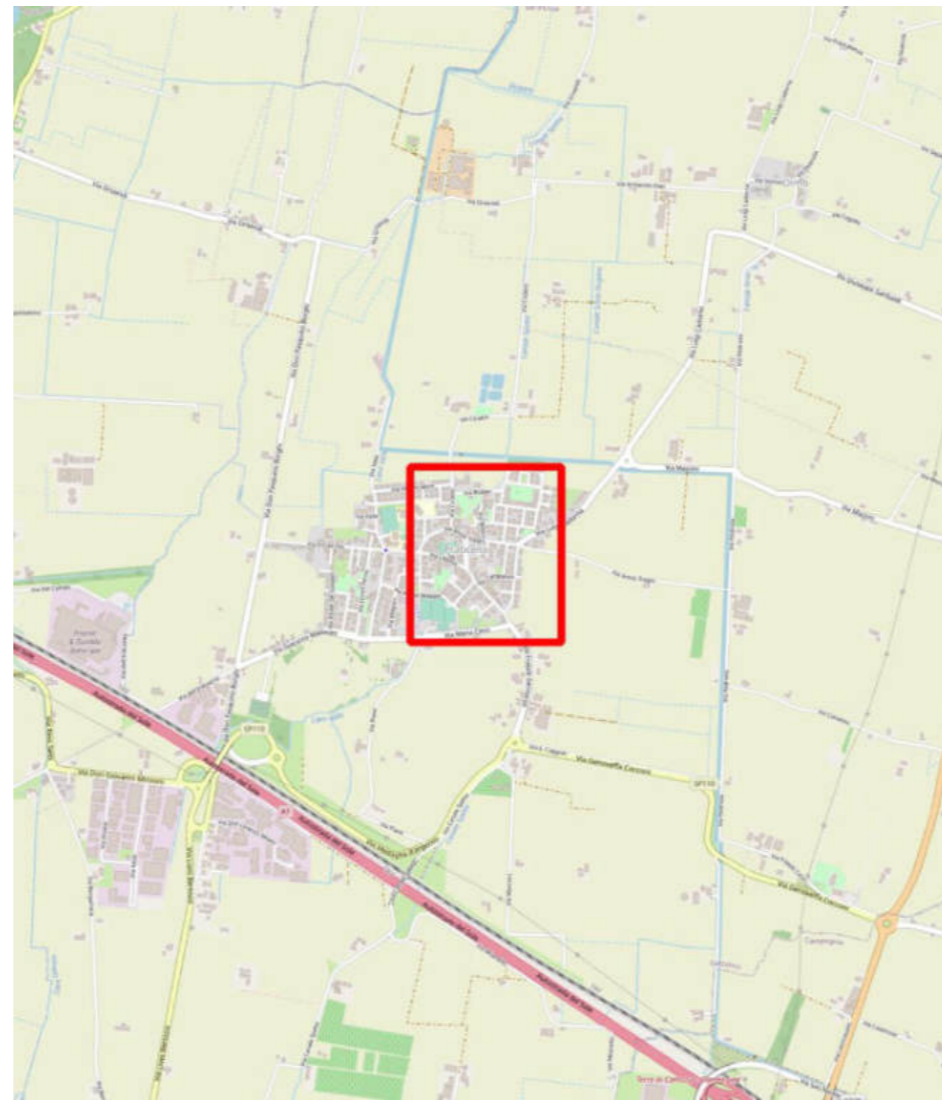
Valore di inventario (€) 2.854,60 (complessivi)

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Canale parzialmente tombato.

Unità immobiliari

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



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

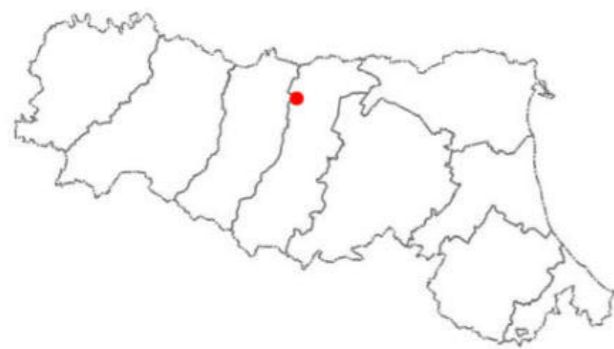


Figura 2. Foto fonte: Google Street view



Figura 3. Foto fonte: Google Street view

32



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. Consegnato APE.

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 4. Foto fonte: Google Street view

33



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

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) **4.272,00**

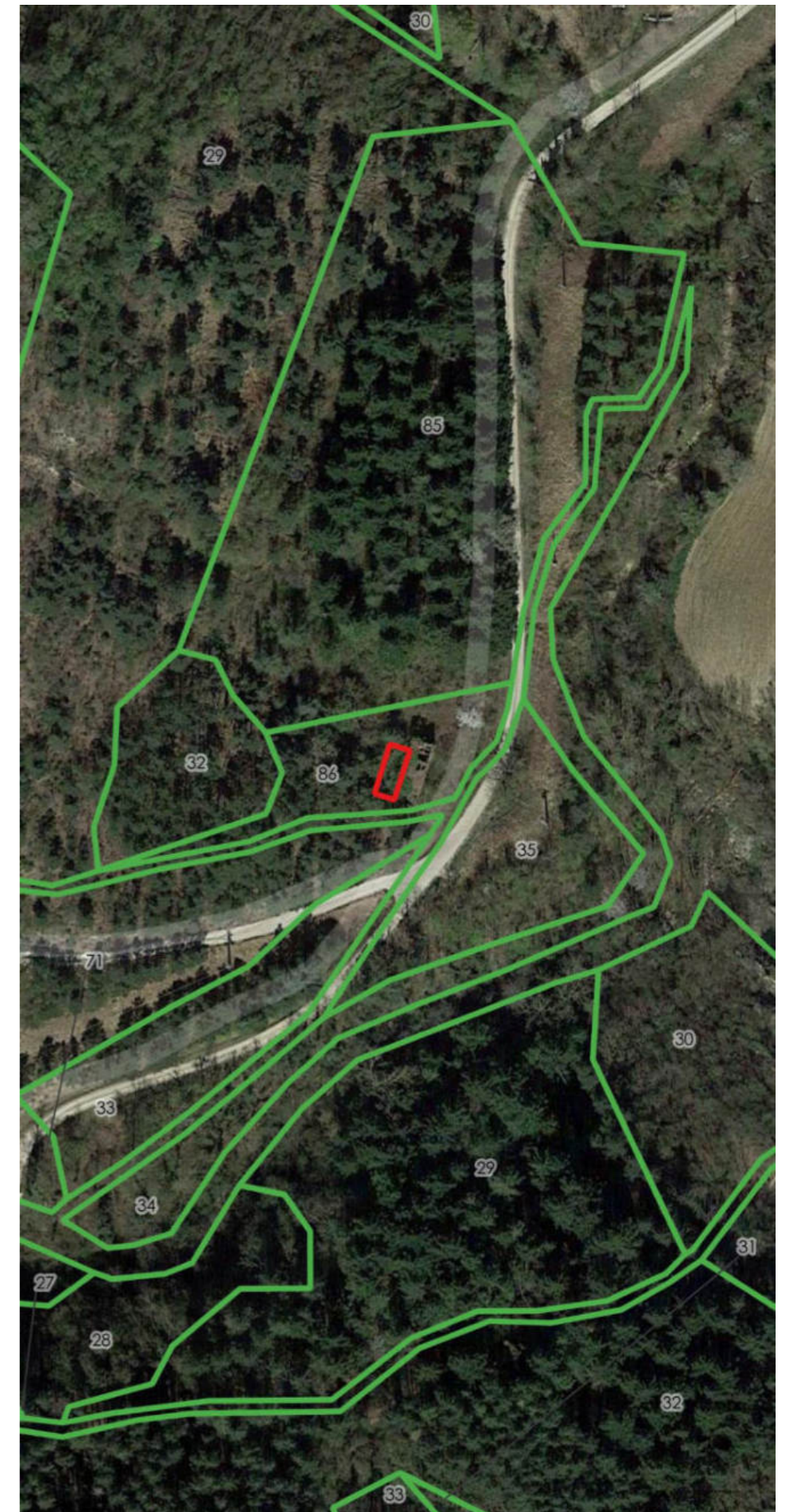
Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione **Fabbricato diruto con annesso terreno**

Complessità 2

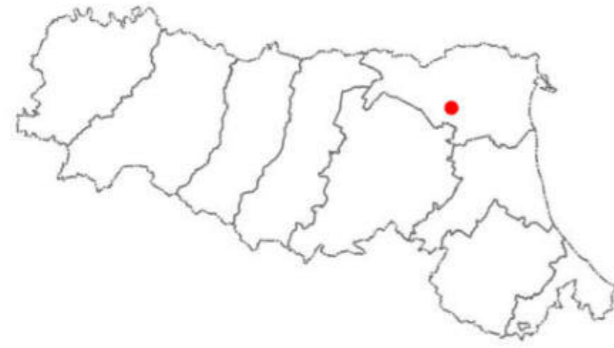


1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea

34



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

**DATI CATASTALI**

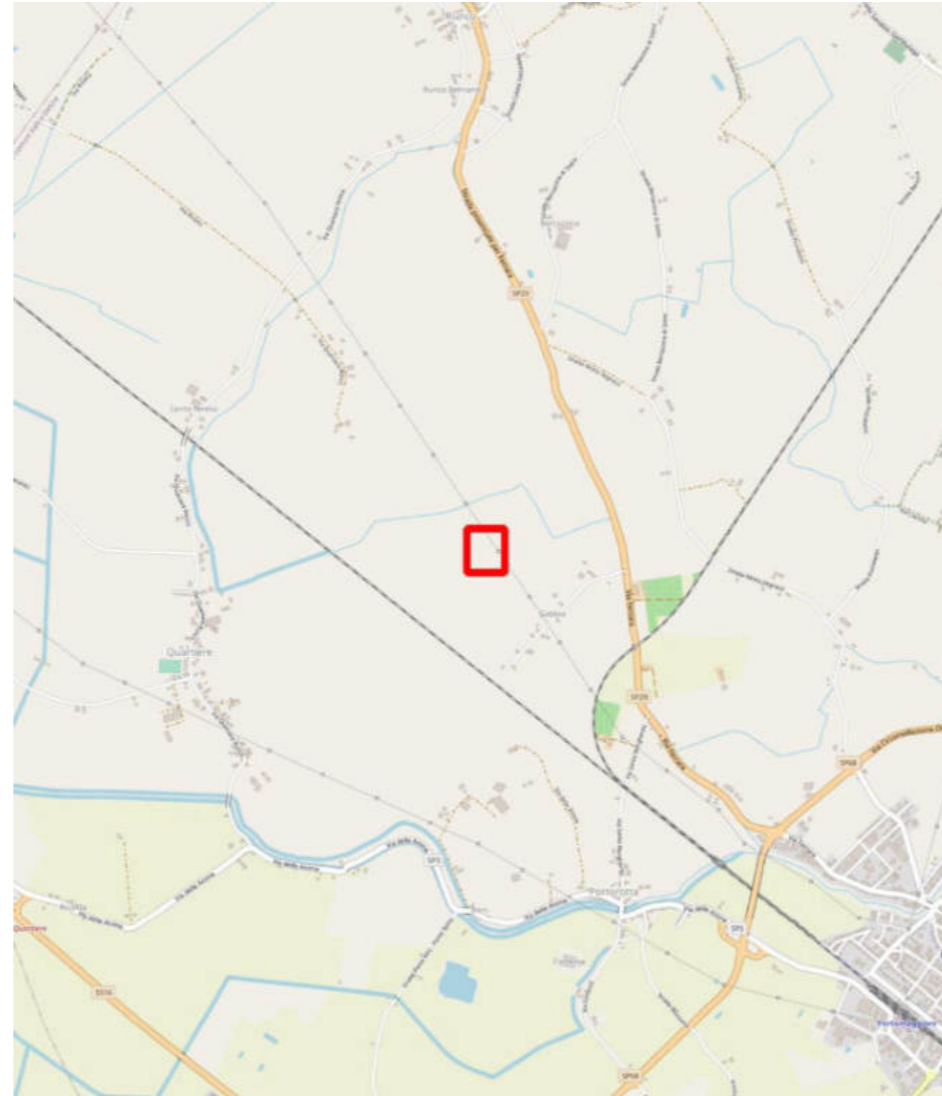
Sezione -  
 Foglio 97  
 Particella 123  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 280

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

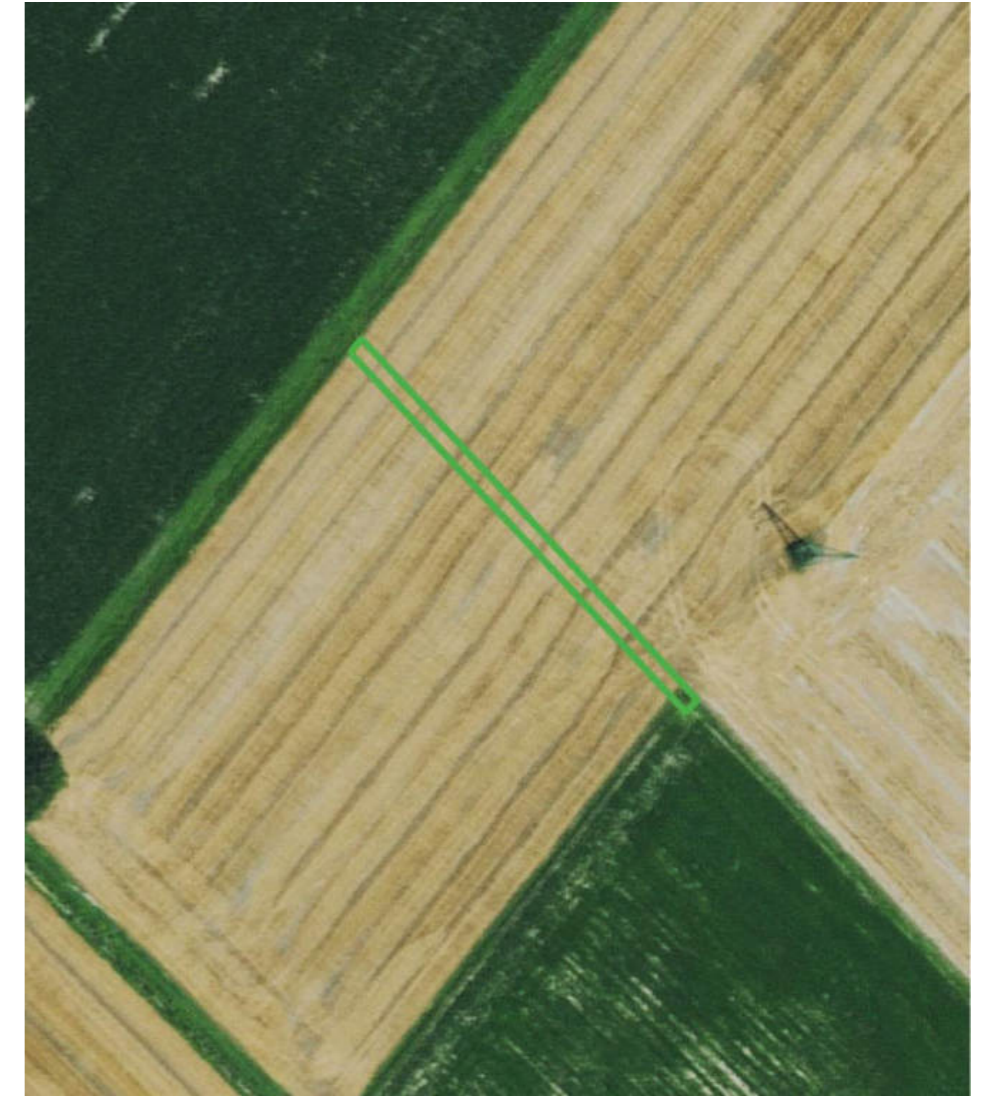
Stato di occupazione **FONDO INTERCLUSO**

Valore di inventario (€) 949,00

Provvedimento di vincolo -



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



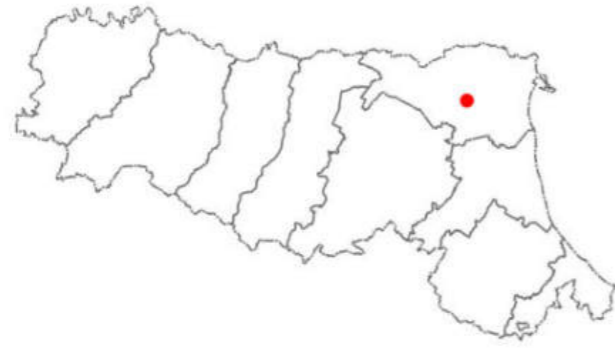
2 - Inquadramento su Foto aerea

Descrizione Relitto di forma allungata, tra appezzamenti di terreno coltivati



Figura 5. Foto fonte: Google Street view

35



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) -

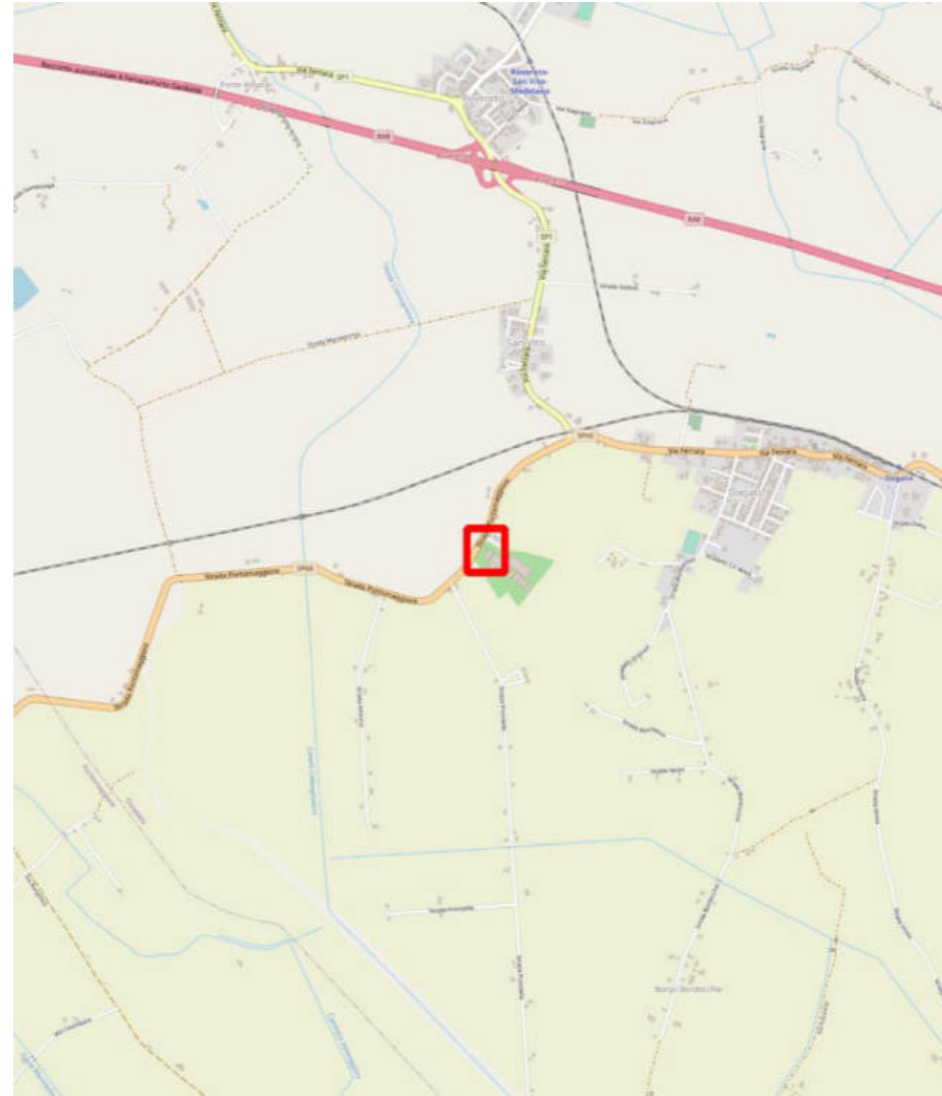
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 13.923,00

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Cabina di decompressione di gas metano. Consegnato APE



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

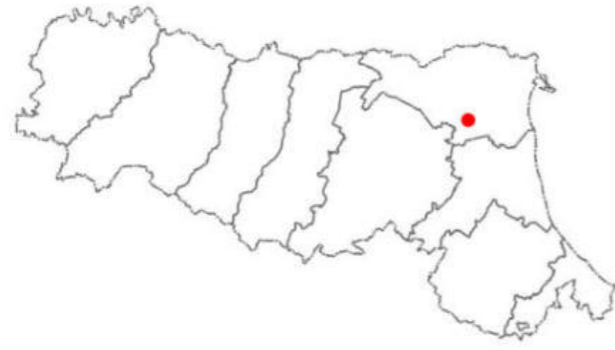


Figura 6. Foto fonte: Google Street view



Figura 7. Foto fonte: Google Street view

36



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

**DATI CATASTALI**

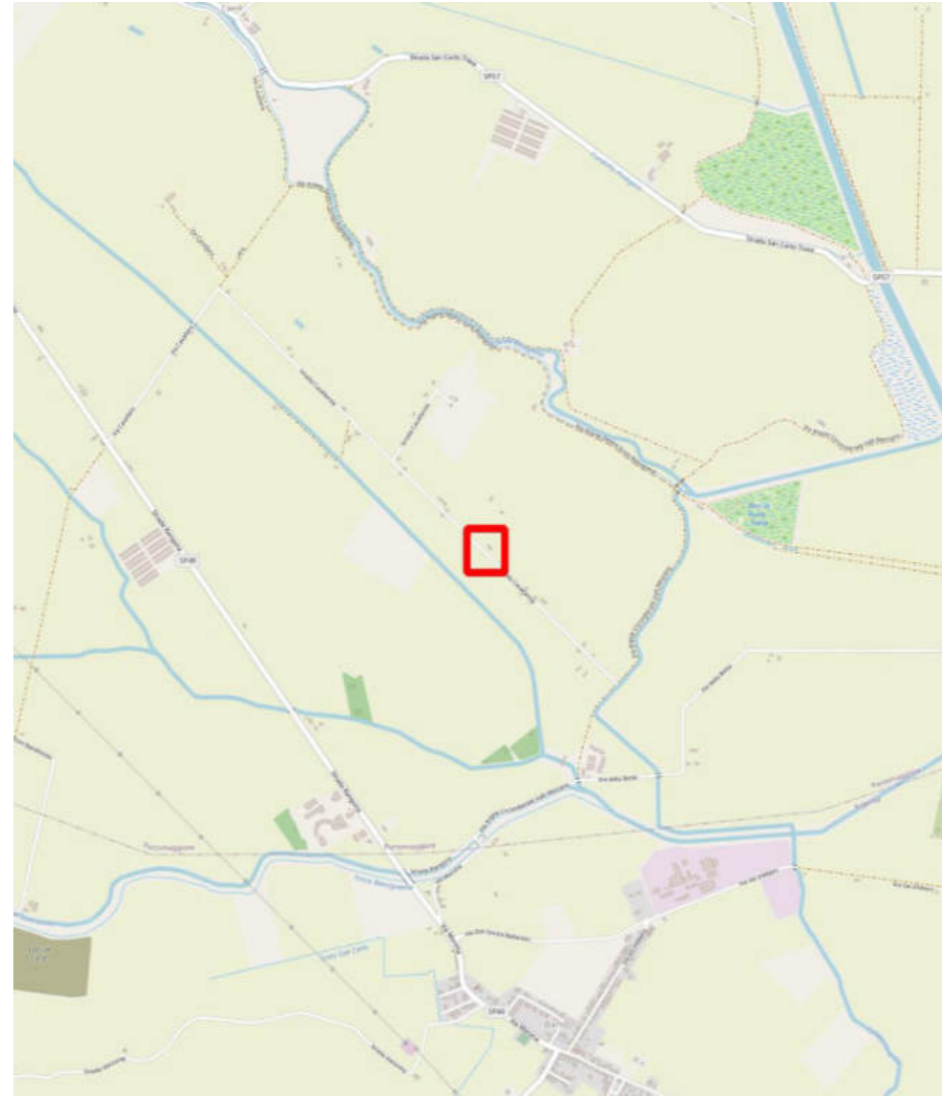
Sezione -  
 Foglio 148  
 Particella 33  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 85

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

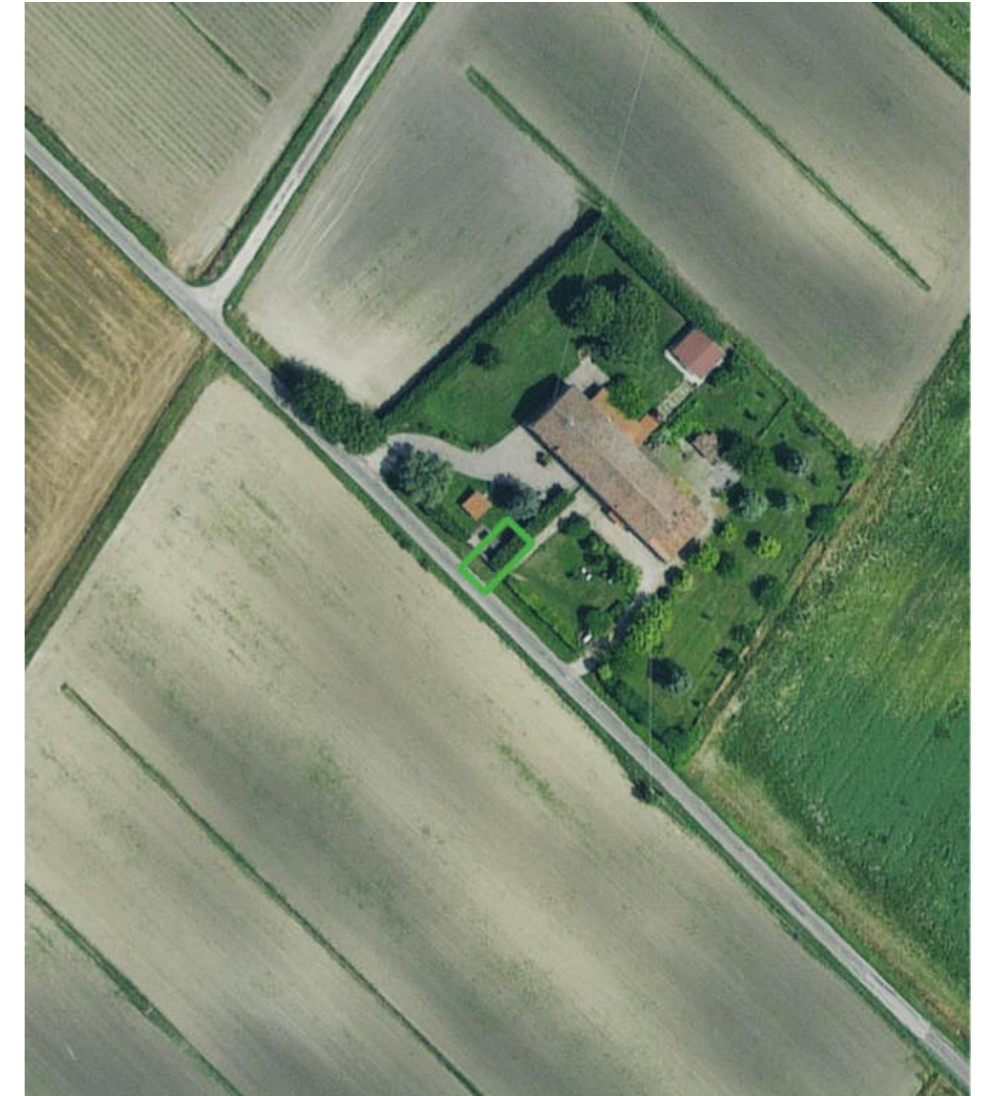
Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) **6,5**

Provvedimento di vincolo **NO**



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

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

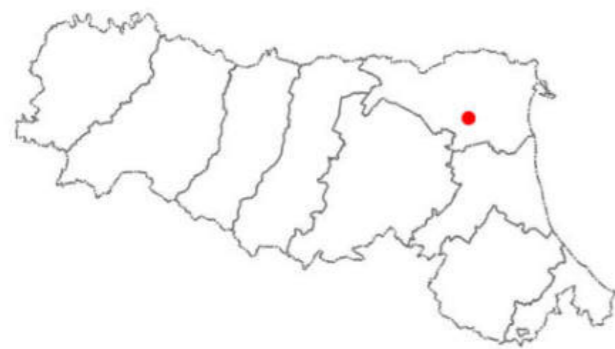


Figura 8. Foto fonte: Google Street view

Complessità 1



37



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**

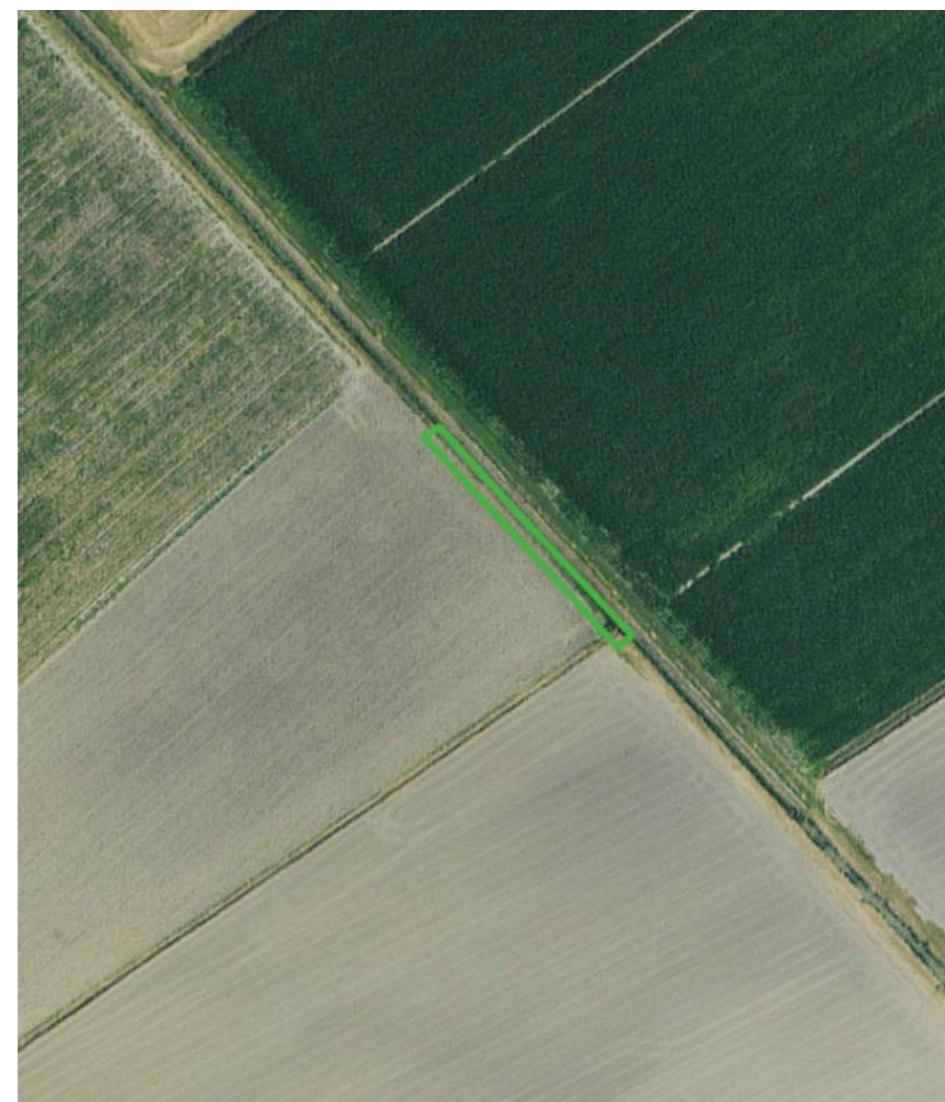
Valore di inventario (€) 115,38

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Relitto di forma allungata, tra appezzamenti di terreno coltivati



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

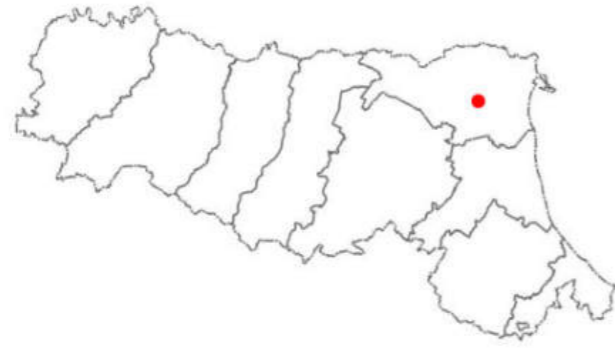


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 9. Foto fonte: Google Street view

38



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

**DATI CATASTALI**

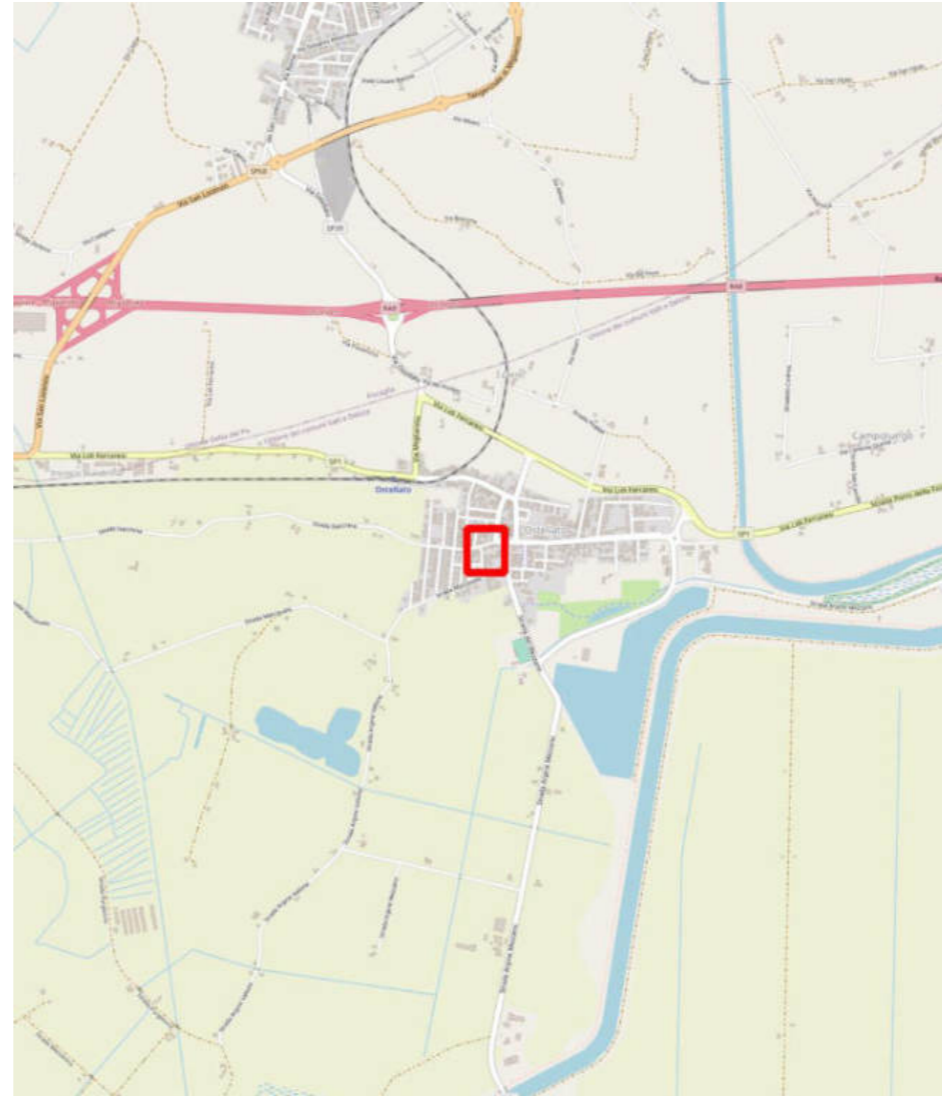
Sezione -  
 Foglio 29  
 Particella 500  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 20

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 1,63

Provvedimento di vincolo -



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



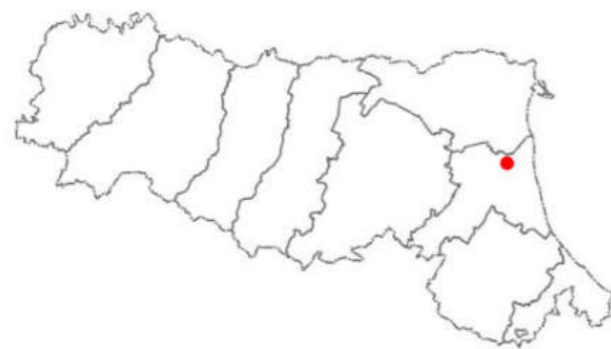
2 - Inquadramento su Foto aerea

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



Figura 10. Foto fonte: Google Street view

39



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

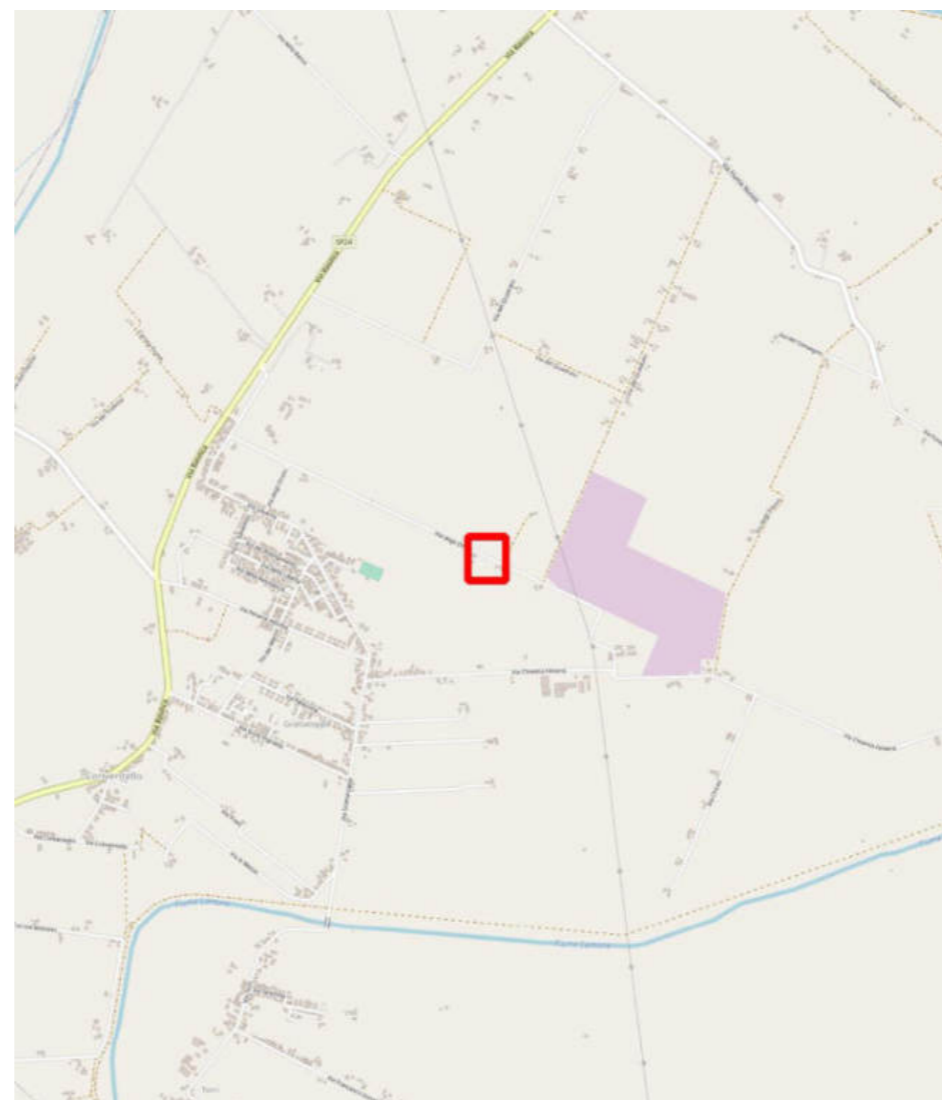
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 7.339,20

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Trattasi di un fabbricato ad uso Serbatoio di Acquedotto. Consegnato APE.



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

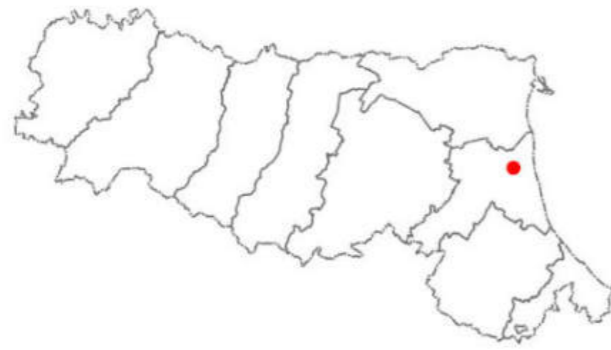


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 11. Foto fonte: Google Street view

40



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

**DATI CATASTALI**

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

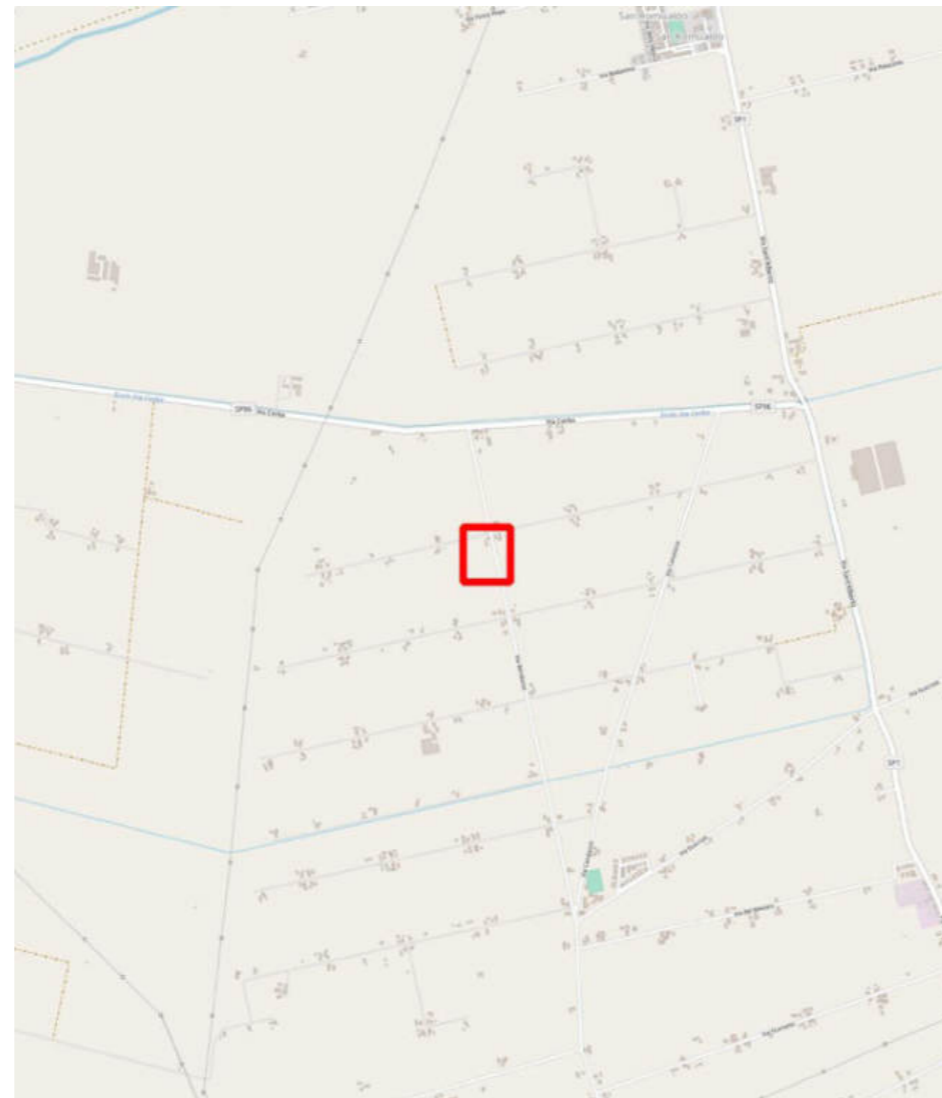
Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Stato di occupazione IN CORSO DI ACCERTAMENTO  
 Valore di inventario (€) 596,39 € (complessivi)  
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Cinque relitti, all'interno di lotti edificati

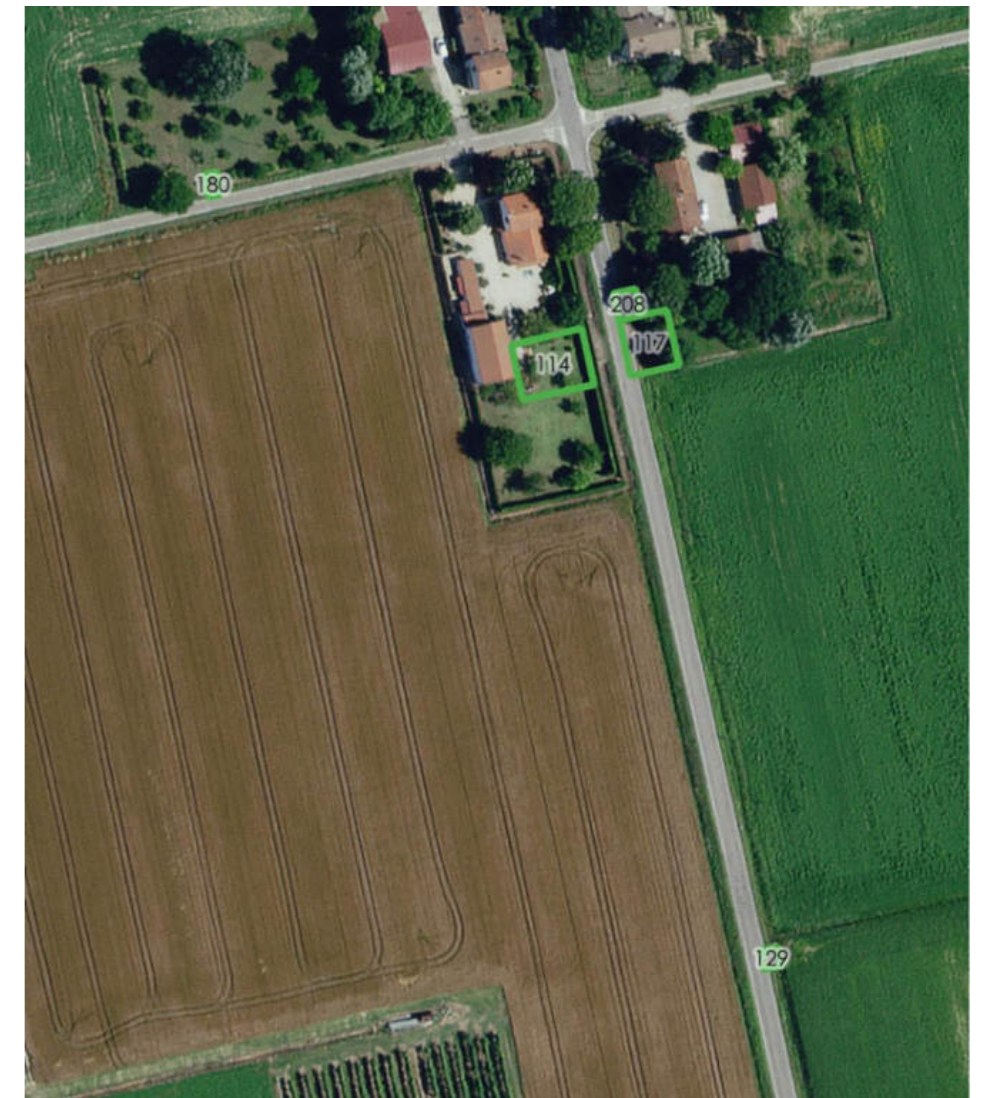
Unità immobiliari

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

Complessità 1



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

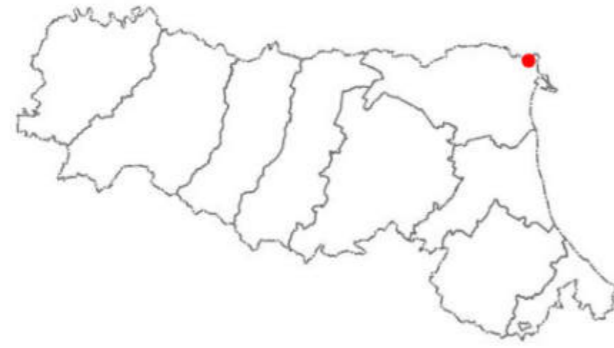


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 12. Foto fonte: Google Street view

41



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

**DATI CATASTALI**

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

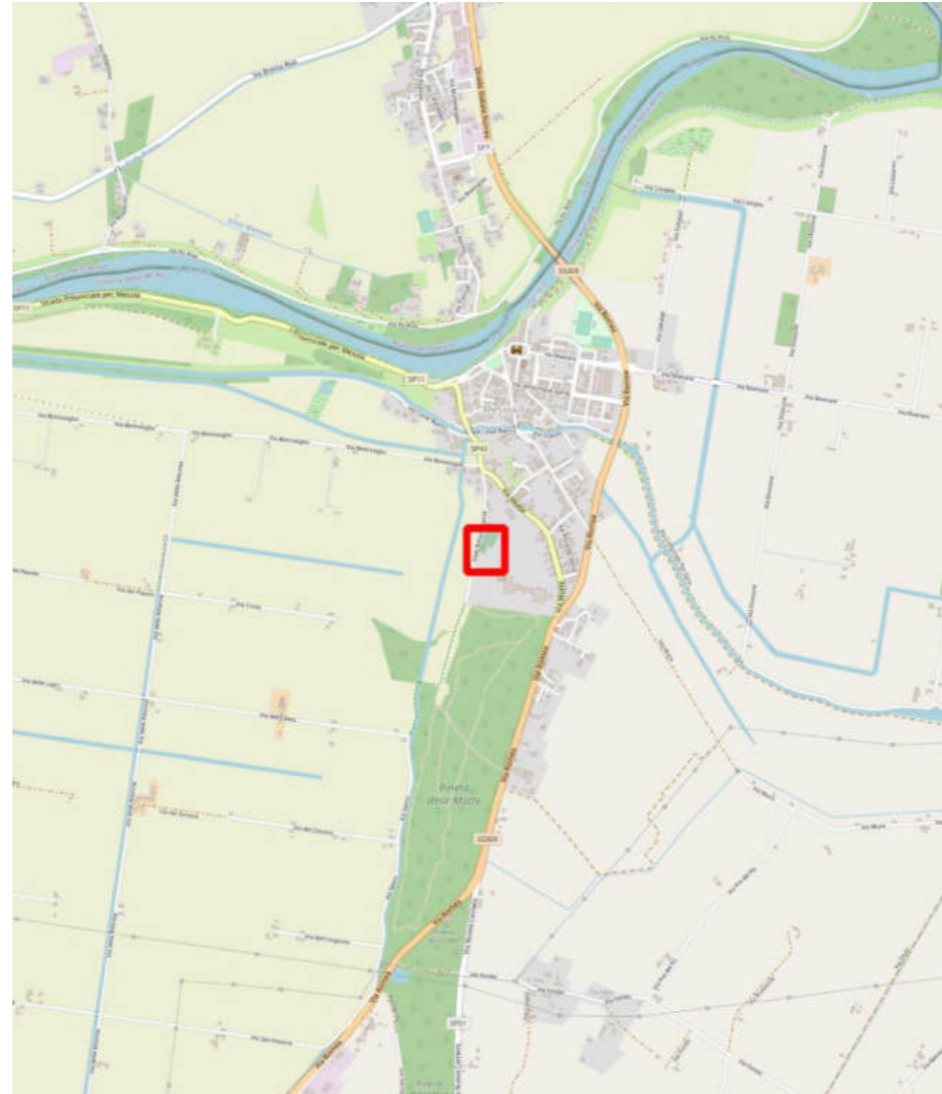
Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Stato di occupazione IN USO AL COMUNE

Valore di inventario (€) 146,25

Provvedimento di vincolo -

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



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

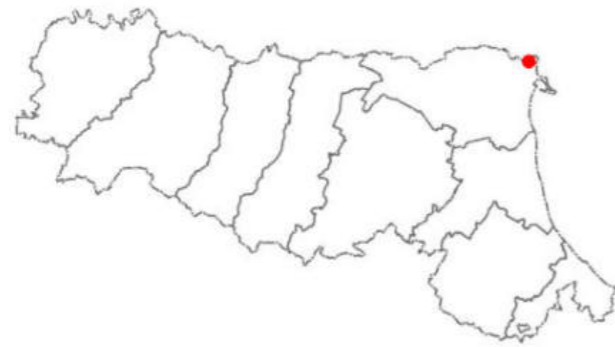


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 13. Foto fonte: Google Street view

42



U.E. 692 T. 67  
 Denominazione EX-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

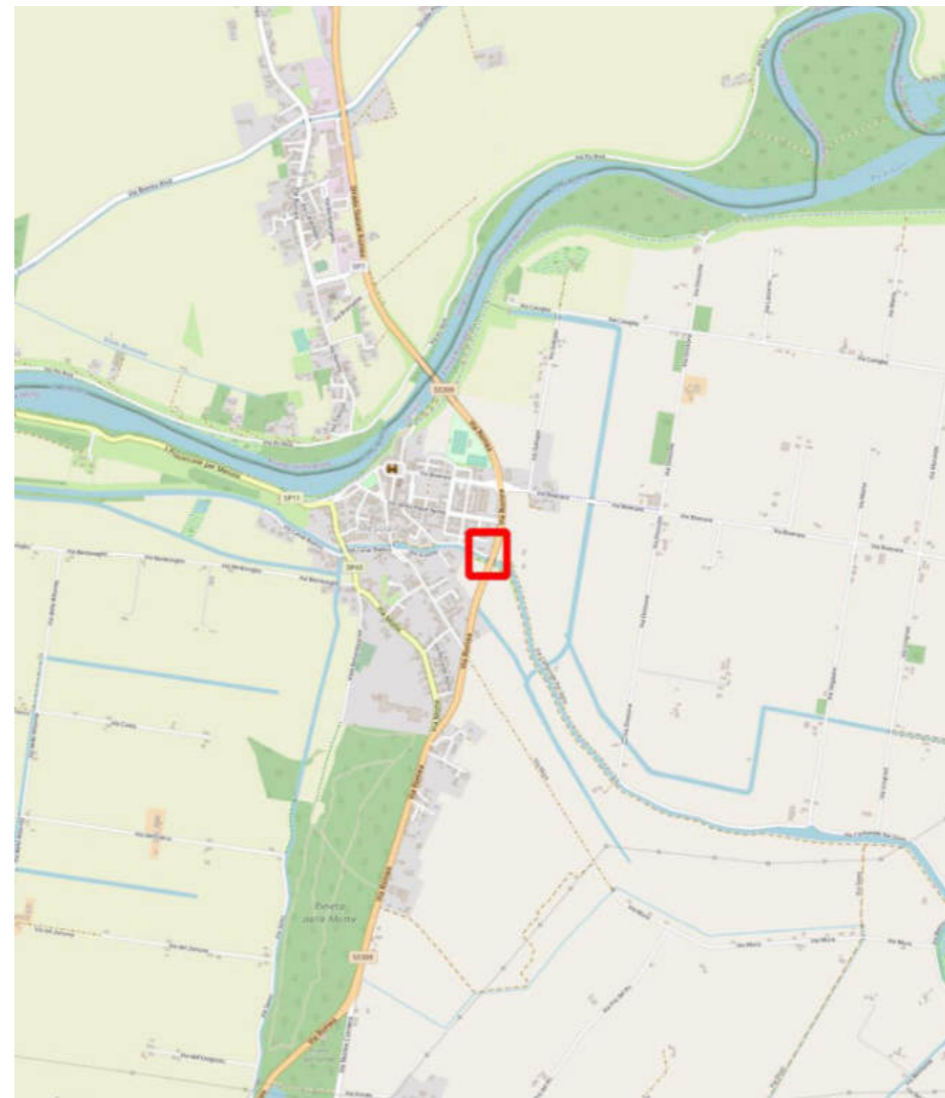
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

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



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

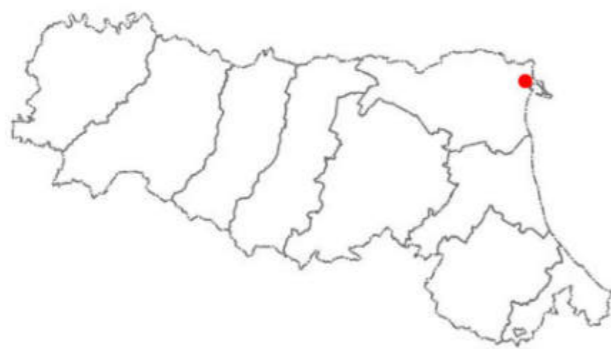


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 14. Foto fonte: Google Street view

43



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

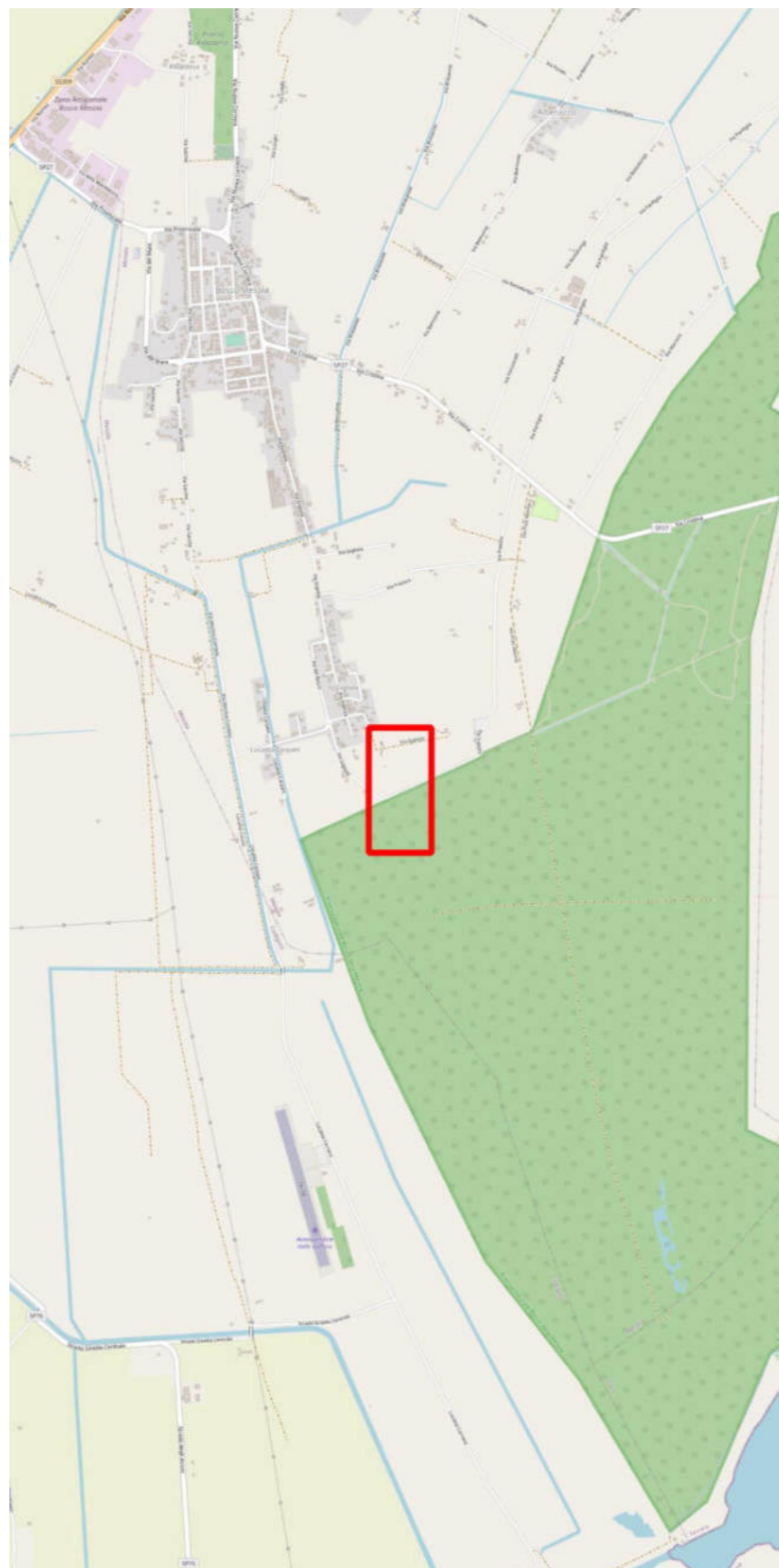
Stato di occupazione LIBERO

Valore di inventario (€) 2.030,10

Provvedimento di vincolo -

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

Complessità 1

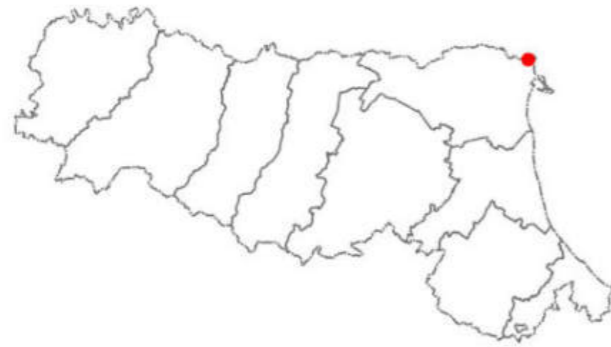


1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea

44



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

**DATI CATASTALI**

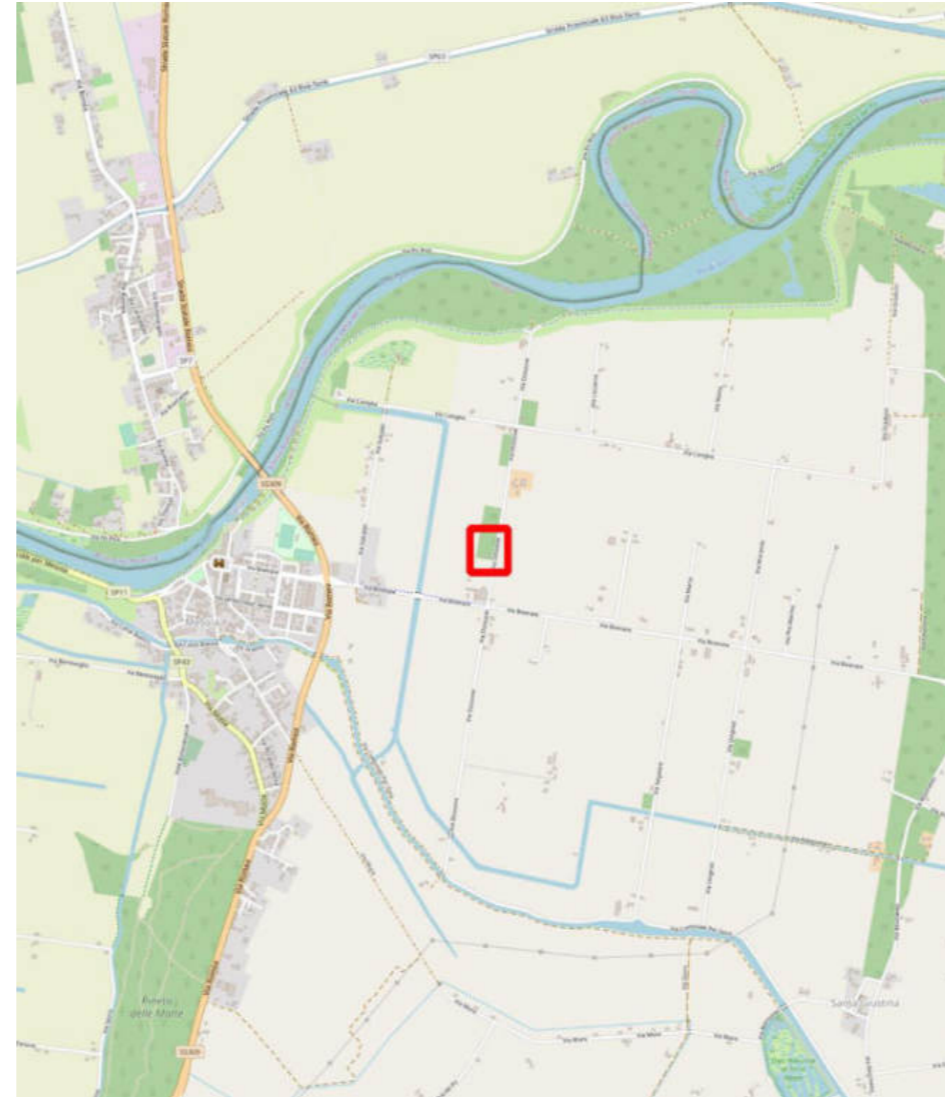
Sezione  
 Foglio 21  
 Particella 99  
 Subalterno 0  
 Categoria C/2  
 Classe U  
 Superficie catastale (mq) 46

Condizione Giuridica IN  
 Stato di occupazione IN CORSO DI ACCERTAMENTO

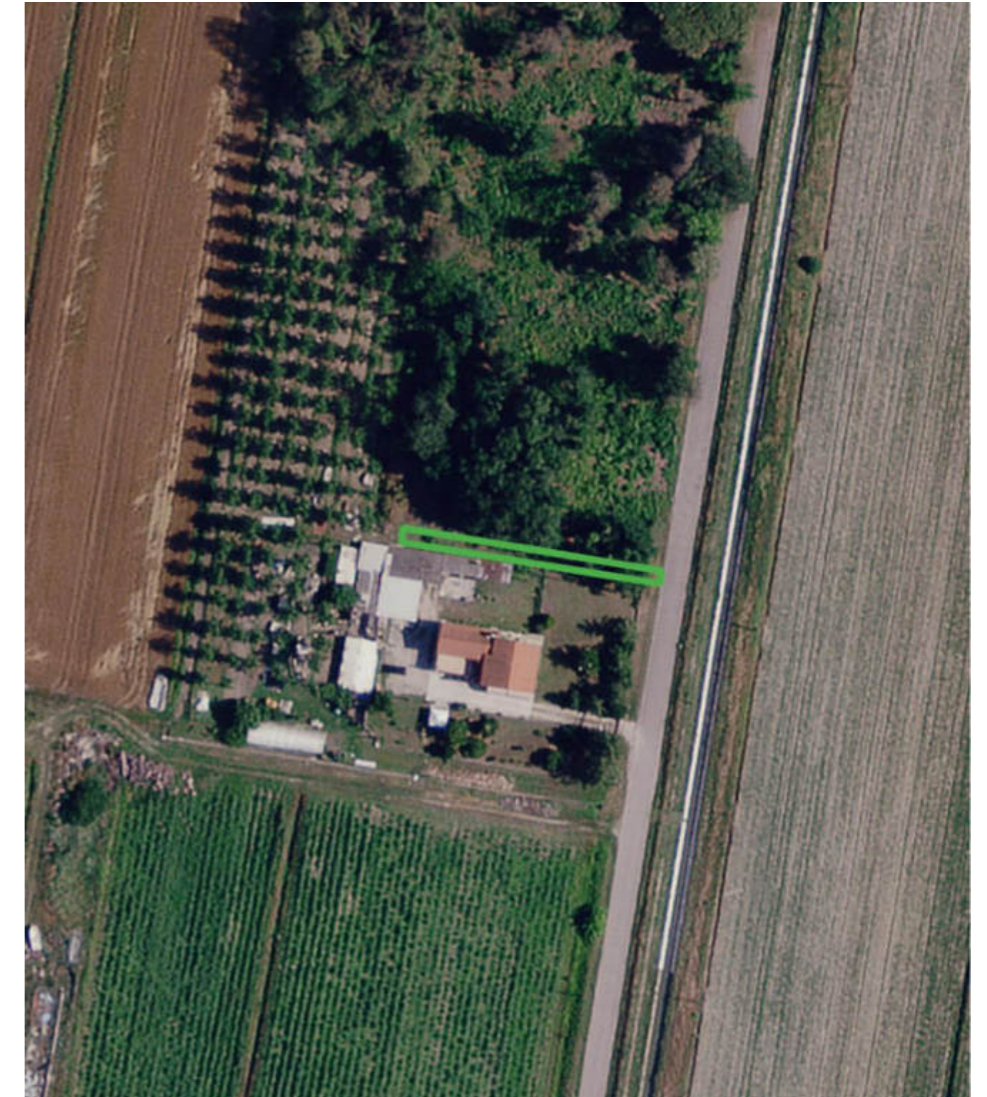
Valore di inventario (€) € 19.956,80

Provvedimento di vincolo NO

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



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



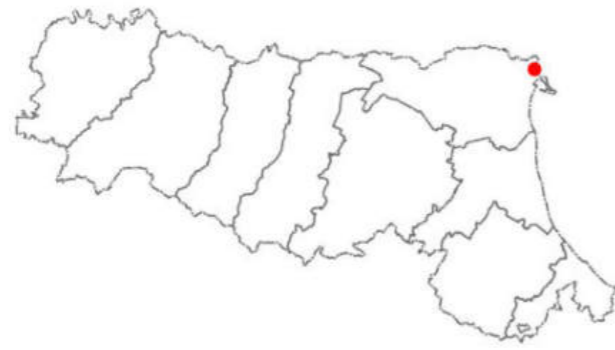
Figura 15 . Foto fonte: Google Street view - 2011



Figura 16. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



45



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

**DATI CATASTALI**

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

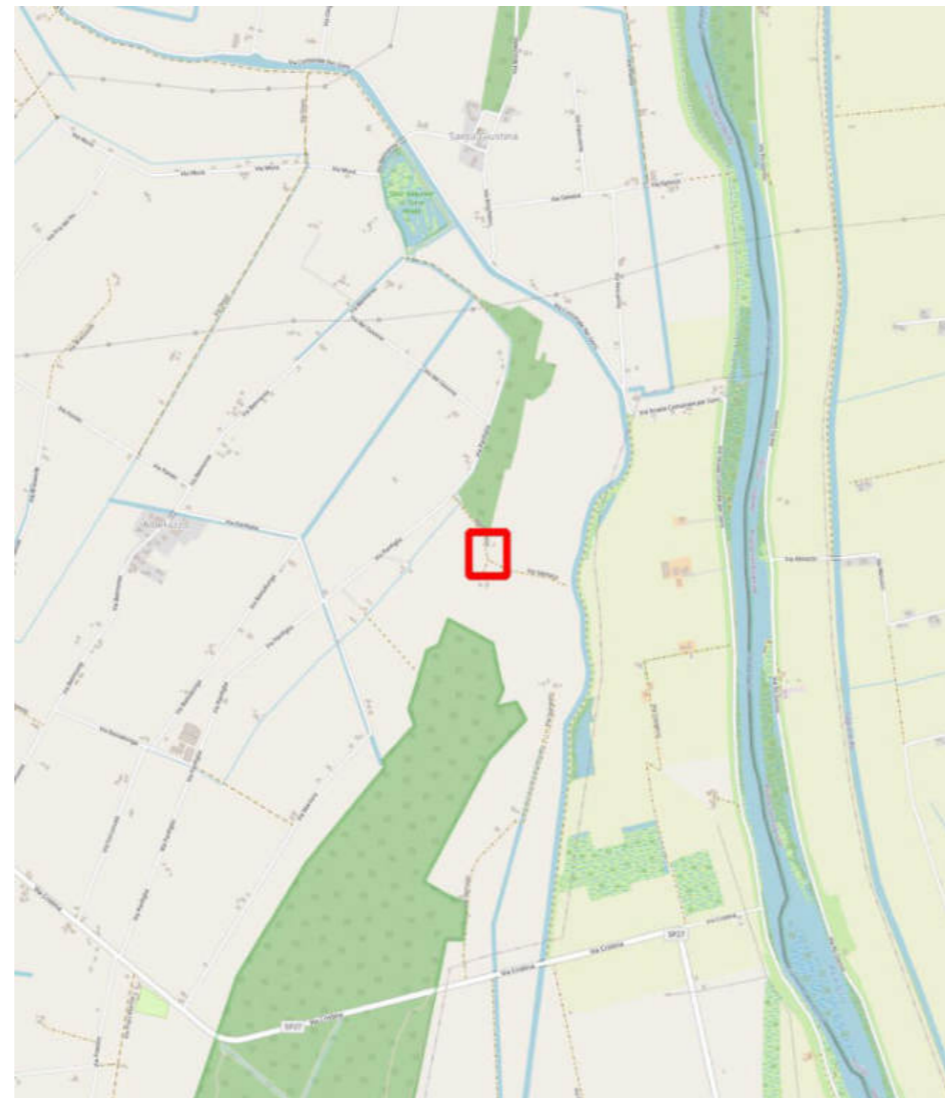
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 1.030,2

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Relitto lungo via Spinazzi



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

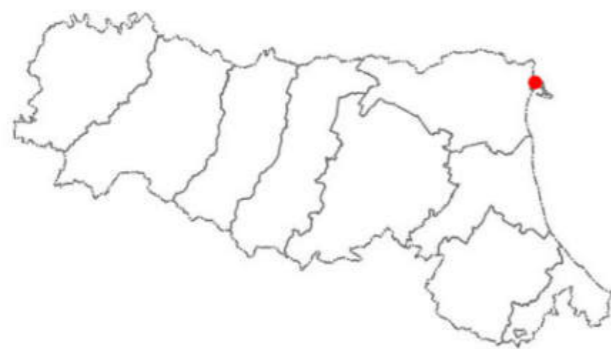


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 17. . Foto fonte: Google Street view

46



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

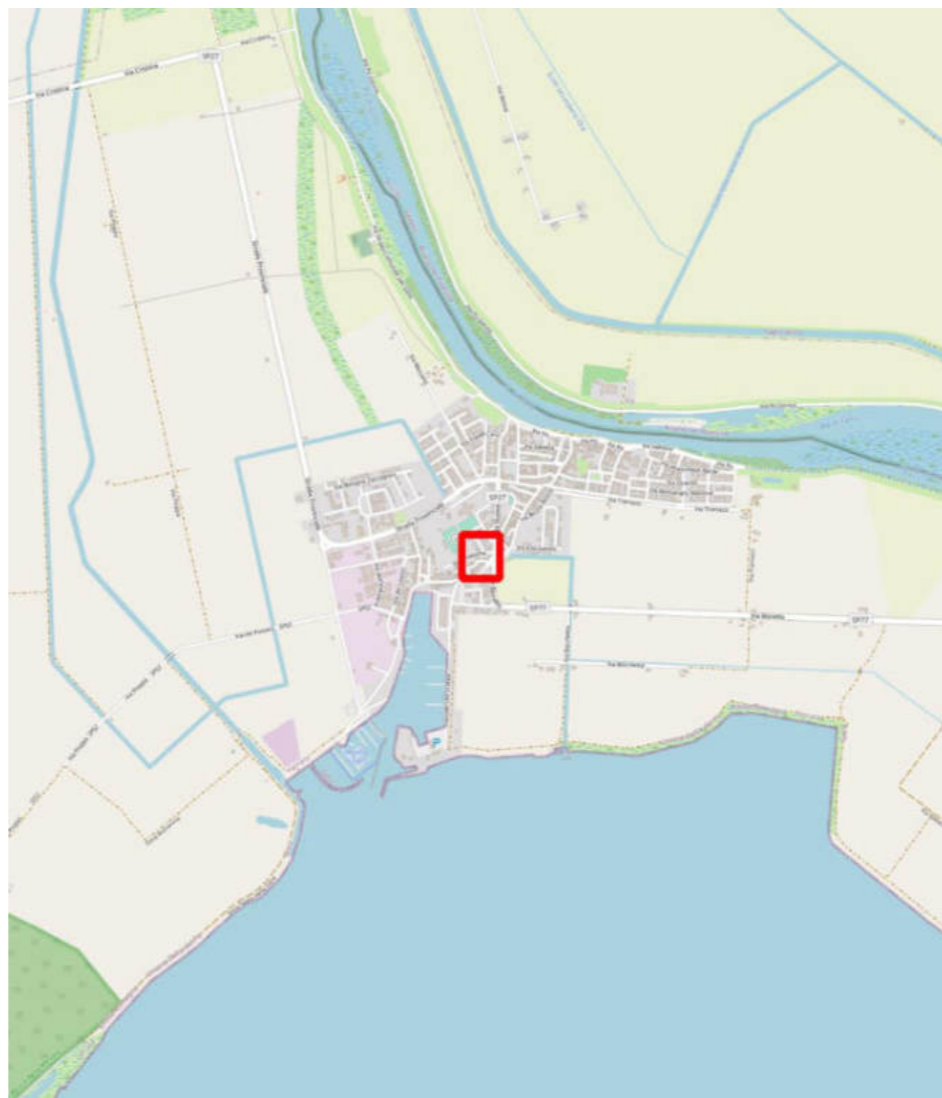
Condizione Giuridica INDISPONIBILE

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

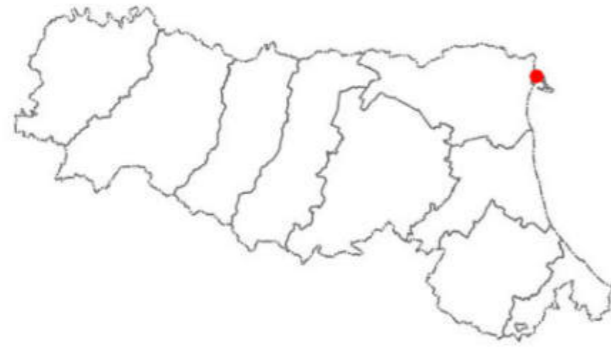


Figura 18. Foto fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



Figura 19 . Foto fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

47



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

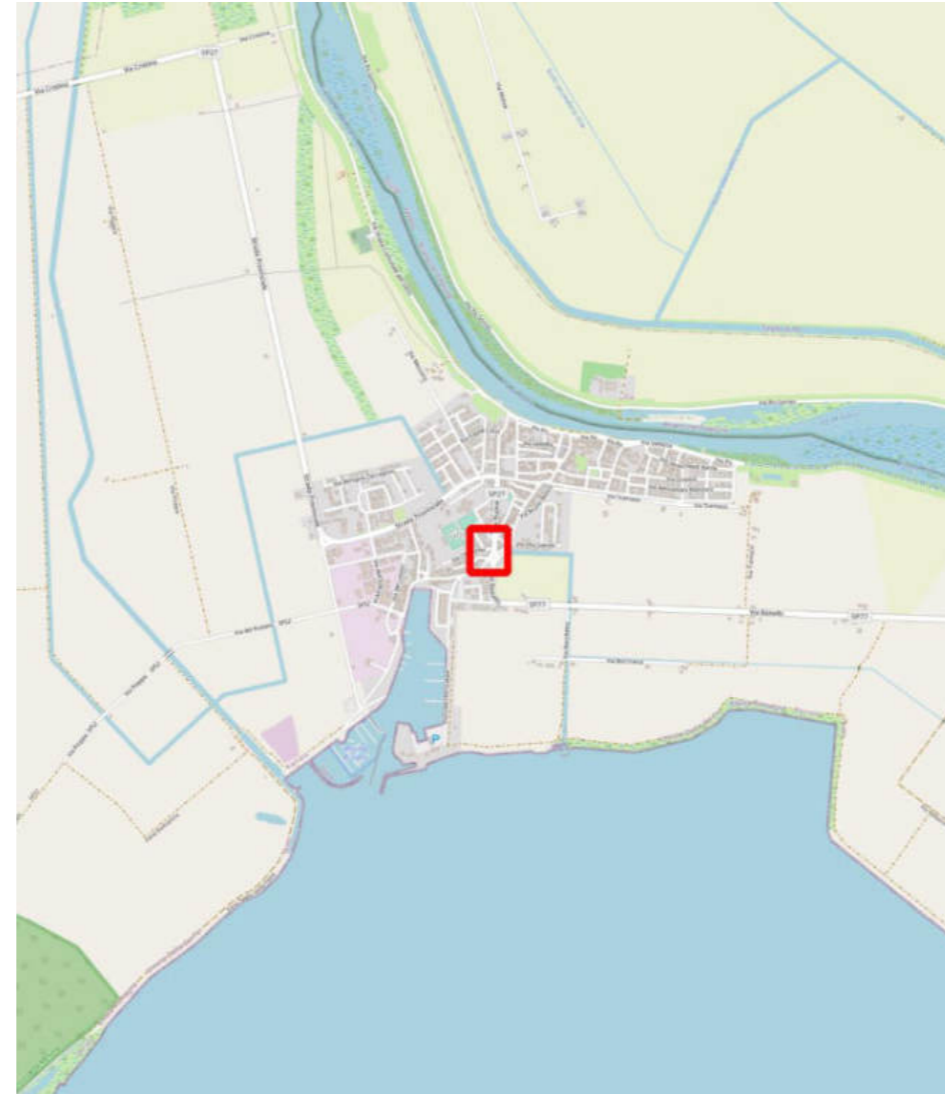
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) 196

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Lotto di forma triangolare adibito a giardino



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

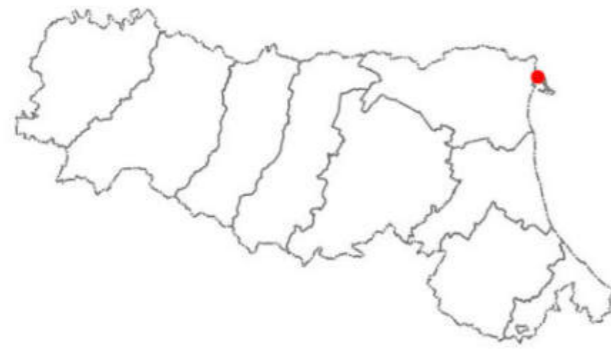


Figura 20 . Foto fonte: Google Street view



Figura 21. Foto fonte: Google Street view

48



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

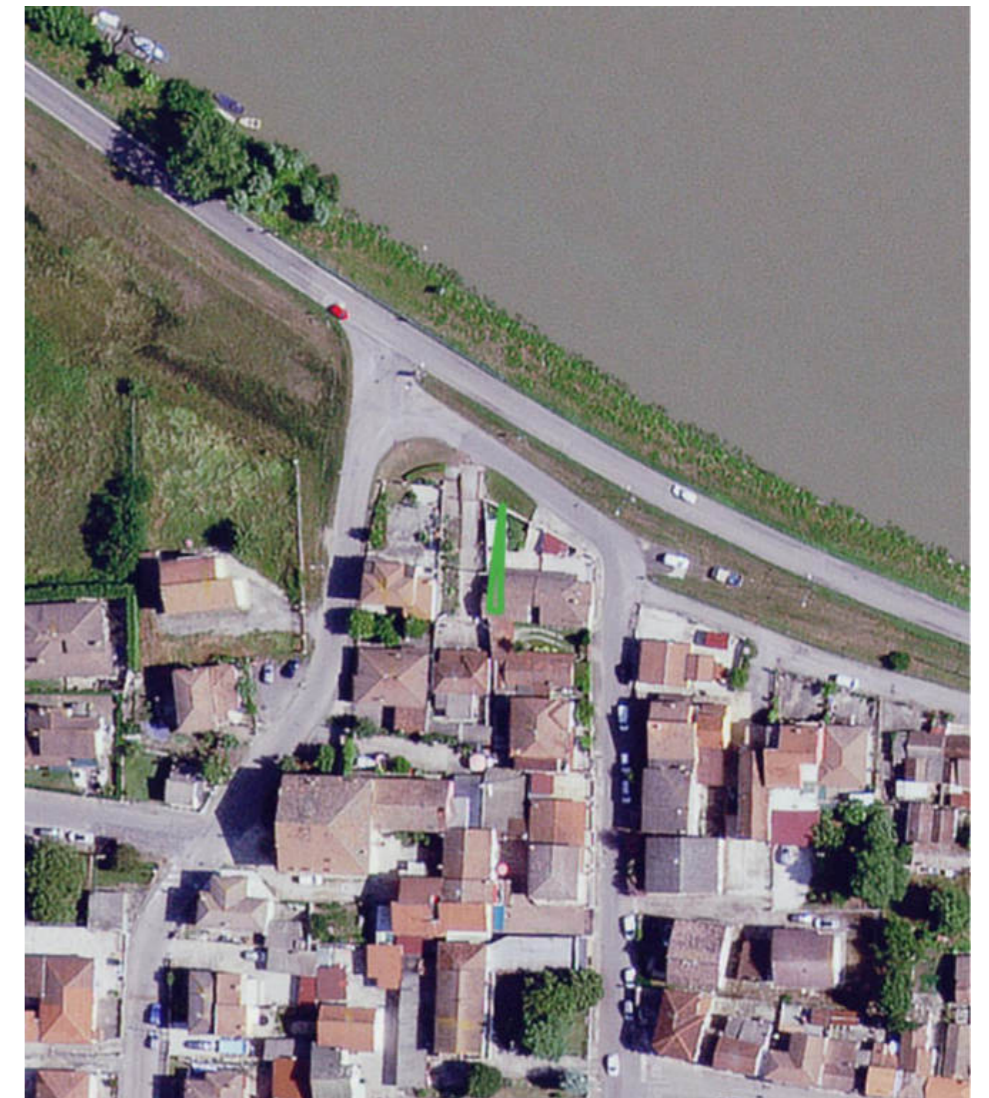
Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione Edificio 2. Porzione d'edificio. Consegnato APE.

Complessità 3



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



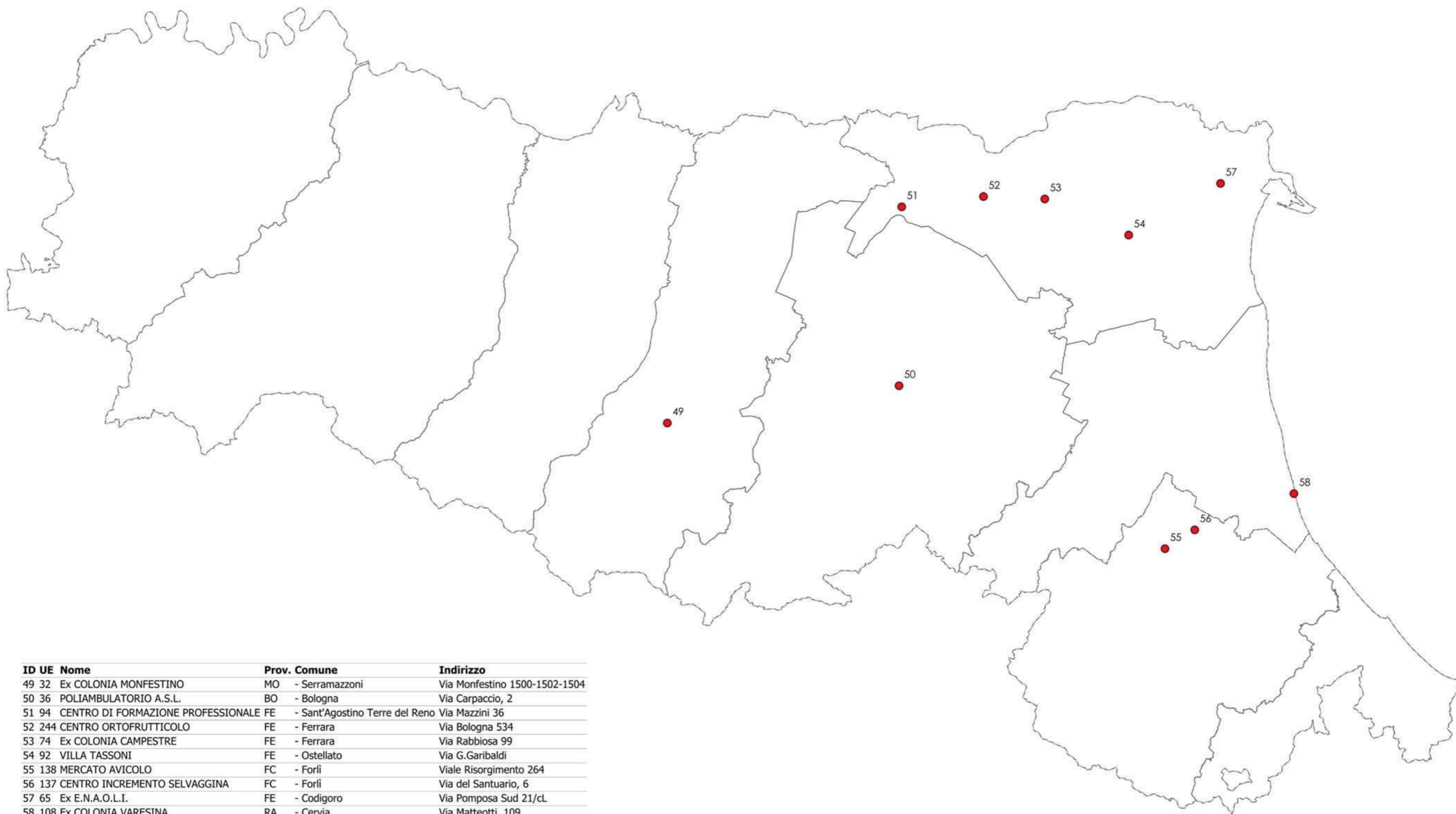
2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 22. Foto fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



Figura 23. Foto fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



## 2. BENI DA VALORIZZARE

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catasta	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE	
49	32			<b>EX-COLONIA MONFESTINO</b>	MO	<b>SERRAMAZZONI</b>	<b>VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504</b>		<b>54</b>	<b>vari</b>									<b>3</b>		
49	32		1	EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	105	graffato								EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO
49	32		1	EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	104	graffato								EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO
49	32		1	EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	VIA MONFESTINO, 1500-1502-1504		54	103		B/2	U	12500 mc	12.265,88 €	1.803.083,80 €	DM	EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
49	32	1		TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	LOC.MONFESTINO		54	389				11605	5,99 €	973,38 €	DM	TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
49	32	2		TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	MO	SERRAMAZZONI	LOC.MONFESTINO		54	107				25340	11,78 €	1.914,25 €	DM	TERRENO EX-COLONIA MONFESTINO	3	LIBERO	
50	36		1	<b>POLIAMBULATORIO A.S.L.</b>	BO	<b>BOLOGNA</b>	<b>VIA CARPACCIO, 2</b>		<b>215</b>	<b>1252</b>	<b>1</b>	<b>B/5</b>	<b>3</b>	<b>1680</b>	<b>12.198,47 €</b>	<b>2.444.722,46 €</b>	<b>IN</b>		<b>3</b>	<b>LOCAZIONE</b>	
51	94			<b>CENTRO FORMAZIONE PROFESSIONALE IN COMUNE DI TERRE DEL RENO</b>	FE	<b>SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO</b>	<b>VIA MAZZINI, 36</b>	<b>B</b>	<b>31</b>	<b>vari</b>									<b>3</b>		
51	94		1	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36	B	31	99	5	A/10	U	5 vani	1.355,70 €	113.879,20 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
51	94		2	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36	B	31	99	4	A/10	U	6 vani	1.626,84 €	136.654,40 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
51	94		3	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36	B	31	89	1	B/5	2	11880 mc	15.338,74 €	2.254.795,20 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
51	94		4	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36	B	31	99	3	C/6	2	32	132,21 €	22.211,20 €	IN	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
51	94		5	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO	VIA MAZZINI, 36	B	31	89	2	D/1	1		10.174,20 €	694.389,15 €	DI	CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	3	LIBERO	
52	244			<b>EX CENTRO ORTOFRUTTICOLO*</b>	FE	<b>FERRARA</b>	<b>VIA BOLOGNA, 534</b>		<b>226</b>	<b>vari</b>									<b>3</b>		
52	244		4	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIALE DELLA FIERA, 11		226	335		D/8			123.980,00 €	8.461.635,00 €	IN	CAPANNONE FIERA	3	OCCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA	
52	244		7	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	128		EU			- €	407.671,00 €	IN	AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI	3	OCCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA (X SEDE VIGILI URBANI )	
52	244		8	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	384		EU			- €	16.104,00 €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO	
52	244		9	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	385		EU			- €	3.333,00 €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO	
52	244		10	CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	387		EU			- €	13.849,00 €	IN	AREA VERDE	3	LIBERO	
52	244		2 - 5 - 11- 12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	247		graffato			- €		IN		3	LIBERO	
52	244		2 - 5 - 11- 12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	35		graffato			- €		IN	EDIFICIO ESISTENTE LABORATORI FITOSANITARI	3	LIBERO	
52	244		2 - 5 - 11- 12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	12		graffato			- €		IN		3	LIBERO	
52	244		2 - 5 - 11- 12	CENTRO ORTOFRUTTICOLO - PARTE B - A ed E2	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	11		D/8			127.564,85 €	8.706.300,85 €	IN	CENTRO ORTOFRUTTICOLO PALAZZINA UFFICI E SPAZI COMUNI	3	OCCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA CON CONVENZIONE AMMINISTRATIVA (X SEDE VIGILI URBANI )	
52	244	4		CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	77				1100	10,85 €	1.763,13 €	IN	AREA ESTENA	3	OCCUPATO IN PARTE DAL COMUNE DI FERRARA	
52	244	7		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	369				soppresso	soppresso	32.529,25 €	IN	NOUVA SEDE CERPIC IN FASE DI COMPLETAMENTO	3	LIBERO	
52	244	11		CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	386				24931	175,37 €	28.497,63 €	IN	NOUVA SEDE ARPAE IN FASE DI COMPLETAMENTO	3	LIBERO	
52	244	12		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	388				soppresso	soppresso	53.241,50 €	IN	AREE VERDI E VIALIBITA' IN FASE DI MIGLIORAMENTO	3	LIBERO	
52	244	13		CENTRO ORTOFRUTTICOLO	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 534		226	389				10949	77,02 €	12.515,75 €	IN	AREE VERDI E VIALIBITA' IN FASE DI MIGLIORAMENTO	3	LIBERO	
52	244	14		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 535		226	412				2847	20,14 €			VIABILITA'	3	COVENZIONE AL COMUNE	
52	244	15		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 536		226	413				3167	22,41 €			PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO	3	CONVENZIONE AL COMUNE	
52	244	16		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 537		226	404				1705	12,06 €			AREA VERDE	3	AREA PER REALIZZAZIONE CUP	
52	244	17		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 538		226	406				378	2,67 €			AREA VERDE		CONVENZIONE AL COMUNE	
52	244	18		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 539		226	410				156	1,10 €			AREA VERDE		CONVENZIONE AL COMUNE	
52	244	19		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 540		226	411				223	1,58 €			AREA VERDE		CONVENZIONE AL COMUNE	
52	244	20		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 541		226	414				42823	302,99 €			AREA VERDE		LIBERO	
52	244	21		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 542		226	415				225	1,59 €			AREA VERDE		CONVENZIONE AL COMUNE	
52	244	22		CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 543		226	405				23513	- €			AREA PERTINENZA CERPIC		CONVENZIONE AGENZIA PROTEZIONE CIVILE	
52	244		14	CENTRO ORTOFRUTTICOLO*	FE	FERRARA	VIA BOLOGNA, 544		226	405		1	D/7		31.211,60 €			CERPIC		CONVENZIONE AGENZIA PROTEZIONE CIVILE	

\* A seguito delle modifiche catastali intercorse durante l'anno 2022 sono attualmente in corso le operazioni per la valorizzazione patrimoniale dei beni indicati

53	74		EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	vari									3		
53	74	1	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA		22		1	graffato							EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	1	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA		16			graffato							EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	1	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	6		B/5	2	1743 mc.	1.890,39 €	277.887,40 €		DM	EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	2	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	49	3	C/2	2	229	508,56 €	85.438,40 €		DM	EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	5	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	475				2263	25,10 €	4.078,75 €		DM	EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	6	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	476				4800	53,24 €	8.651,50 €		DM	EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	7	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	478				1899	21,06 €	3.422,25 €		DM	EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	8	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	480				4313	47,84 €	7.774,00 €		DM	EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
53	74	9	EX COLONIA CAMPESTRE	FE	FERRARA	VIA RABBIOSA, 99		238	482				425	5,38 €	874,25 €		DM	EX CASA BALBO QUARTESANA	3	COMODATO COMUNE DI FERRARA SCADUTO 31_3_2020 VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE ART 8
54	92		COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA TASSONI IN FERRARA COMUNE DI OSTELLATO	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBALDI		29	vari										3	
54	92	3	VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBALDI		29	592		BCNC			- €	- €		DM	VILLA TASSONI	3	LIBERO
54	92	4	VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBALDI		29	1038		F/1		260					VILLA TASSONI	3	LIBERO
54	92	5	VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. GARIBALDI, 94		29	112	1	B/4	3	2456 mc	2.663,68 €	391.560,40 €		DM	VILLA TASSONI	3	LIBERO
54	92	6	VILLA TASSONI	FE	OSTELLATO	VIA G. VERDI, 155		29	112	2	C/2	3	300	774,68 €	130.145,60 €		DM	VILLA TASSONI	3	LIBERO
55	138		COMPARTO URBANO IN FORLI' VIALE RISORGIMENTO ANGOLO VIALE DELL'APPENNINO- EX MERCATO AVICOLO DA RIQUALIFICARE	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	vari										3	
55	138	1	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	14	C/1	4	247	3.969,49 €	229.237,80 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	2	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	4	D/1			291,80 €	19.915,35 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	3	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	8	C/1	4	65	793,90 €	45.848,00 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	4	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	10	C/1	4	162	3.496,93 €	201.947,90 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	5	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	12	C/1	4	99	1.682,31 €	97.153,65 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	6	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	13	C/1	4	53	1.001,82 €	57.855,05 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	7	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	5	D/8			7.540,27 €	514.605,00 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	9	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE APPENNINO, 443		219	490	3	A/3	3	149	506,13 €	85.030,40 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	10	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE APPENNINO, 443		219	490	4	A/3	3	150	542,28 €	91.102,40 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	11	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE APPENNINO, 443		219	490	5	C/6	2	24	106,60 €	17.908,80 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	13	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO		219	490	7	F/1			- €	1.500.000,00 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	15	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 254		219	17	15	D/8			5.280,00 €	360.360,00 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	16	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE DELL'APPENNINO, 443		219	490	6	BCNC			- €	- €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	17	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	490	8	A/10	3	576	6.828,85 €	573.623,20 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	18	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	490	9	F/2			- €	749.930,40 €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
55	138	19	MERCATO AVICOLO	FC	FORLI'	VIALE RISORGIMENTO, 264		219	490	10	BCNC			- €	- €		IN	MERCATO AVICOLO	3	OCCUPATO SENZA TITOLO
56	137		EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLI' LOC. BAGNOLO	FC	FORLI'	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	vari										3	LIBERO
56	137	1	EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLI' LOC. BAGNOLO	FC	FORLI'	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	93		graffato								3	LIBERO
56	137	1	EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLI' LOC. BAGNOLO	FC	FORLI'	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	4		D/1			29.887,36 €	2.039.812,45 €		IN	CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	3	LIBERO
56	137	3	EX - CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA IN COMUNE DI FORLI' LOC. BAGNOLO	FC	FORLI'	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'
56	137	2	STRADA - Quota di 1/3	FC	FORLI'	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	53				1345	13,09 €	709,04 €		IN	STRADA ACCESSO- Quota di 1/3	3	LIBERO
56	137	3	CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	FC	FORLI'	VIA DEL SANTUARIO, 6		152	54				1967	53,03 €	8.617,38 €		IN	TERRENO AGRICOLO	3	LIBERO

57	65		<b>EX E.N.A.O.L.I.</b>	<b>FE</b>	<b>CODIGORO</b>	<b>VIA POMPOSA SUD</b>		<b>73 vari</b>									<b>3</b>		
57	65	3	EX E.N.A.O.L.I.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73	93	C/6	U	30	89,86 €	15.096,00 €	DI	EX E.N.A.O.L.I.	3	COMODATO AL COMUNE	
57	65	4	EX E.N.A.O.L.I.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 21/C			108	2	graffato					EX E.N.A.O.L.I.	3	COMODATO AL COMUNE	
57	65	4	EX E.N.A.O.L.I.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 21/C		73	94	2	D/2		8.400,00 €	573.300,00 €	DI	EX E.N.A.O.L.I.	3	COMODATO AL COMUNE	
57	65	5	EX E.N.A.O.L.I.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 21/C		73	108	1	graffato					EX E.N.A.O.L.I.	3	COMODATO AL COMUNE	
57	65	5	EX E.N.A.O.L.I.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 21/C		73	94	1	graffato					EX E.N.A.O.L.I.	3	COMODATO AL COMUNE	
57	65	5	EX E.N.A.O.L.I.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD, 21/C		73	92		B/5	U	3388	10.826,96 €	1.591.563,40 €	DI	EX E.N.A.O.L.I.	3	COMODATO AL COMUNE
57	65	1	EX E.N.A.O.L.I.	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73	143				10622			DI	EX E.N.A.O.L.I.	3	COMODATO AL COMUNE
<b>58</b>	<b>108</b>	<b>2</b>	<b>COLONIA VARESINA</b>	<b>RA</b>	<b>CERVIA</b>	<b>VIA MATTEOTTI, 109</b>		<b>15</b>	<b>1170</b>	<b>3</b>	<b>F/2</b>			<b>6.608.494,20 €</b>	<b>DM</b>		<b>3</b>	<b>LIBERO</b>	
													TOTALE VALORIZZAZIONI	41.508.302,12 €					

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



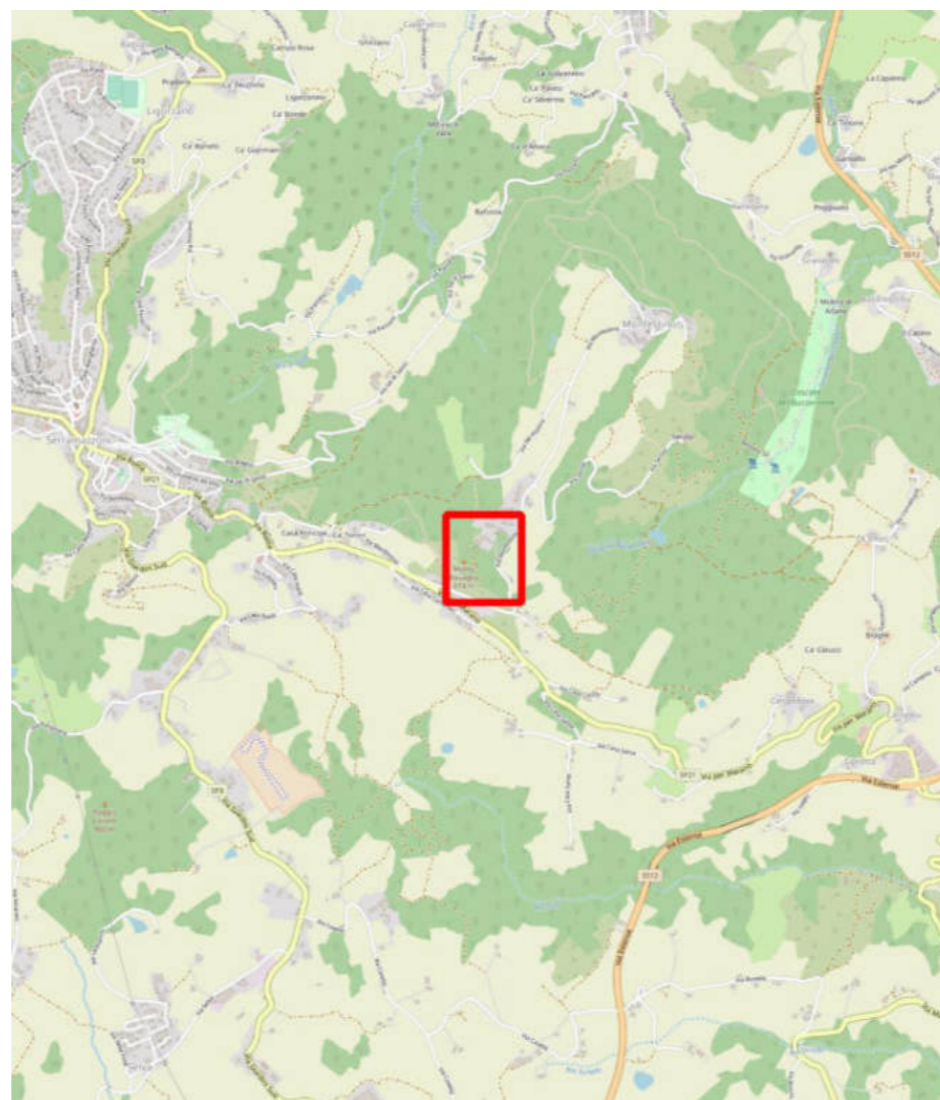
49



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

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 54  
 Particella Vedi tabella sotto  
 Subalterno Vedi tabella sotto  
 Categoria Vedi tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -  
 Condizione Giuridica DEMANIALE  
 Stato di occupazione LIBERO  
 Valore di inventario (€) 1.805.971,43 (complessivi)  
 Provvedimento di vincolo SI



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

Unità immobiliari

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



Figura 1. Foto Fonte: @Country\_Urbex (<https://www.youtube.com/watch?v=J7Tp8uu-jfg>)

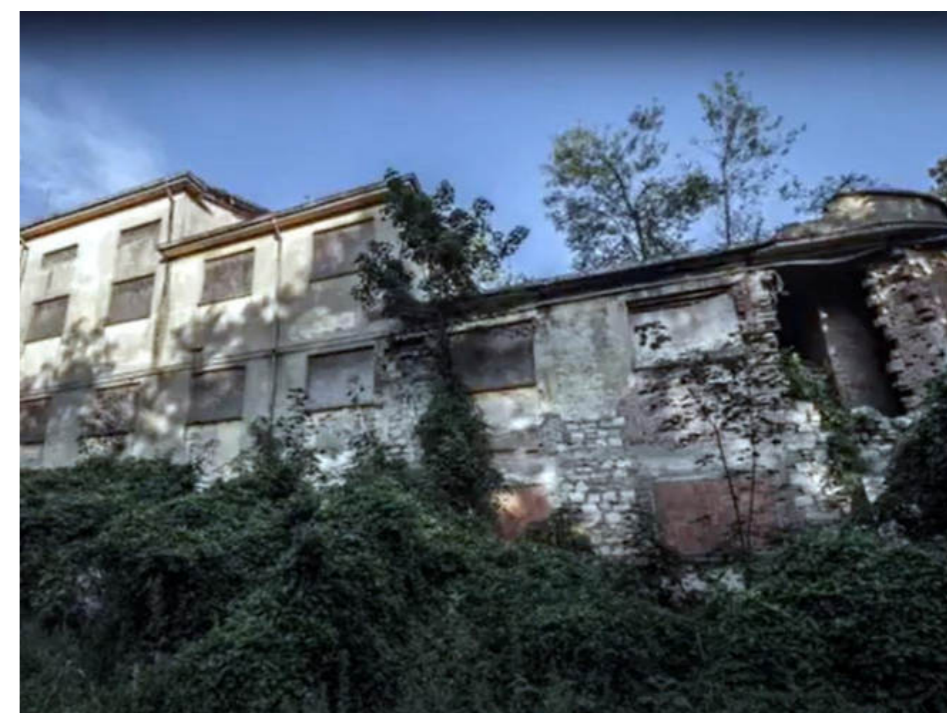


Figura 2. Foto Fonte: @Country\_Urbex (<https://www.youtube.com/watch?v=J7Tp8uu-jfg>)

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Piani fuori terra: n. 4/5

Descrizione: Il complesso è costituito da una vasta area, della superficie catastale di mq. 49.277 circa, in discreta pendenza, destinata prevalentemente a bosco ceduo e castagneto, oltre ad un'area pianeggiante, della superficie catastale di mq. 10.352 circa, su cui insiste la vecchia colonia costituita da un corpo di fabbrica risalente agli anni '30. L'edificio, a forma di L, si sviluppa su quattro piani fuori terra per una superficie lorda complessiva di mq. 3.800 circa. Fanno parte del complesso anche due piccoli fabbricati in muratura a un solo piano (rispettivamente di circa mq. 102 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 trecentocinquanta 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 stileria, le camerette del personale con relativi servizi ed una terrazza.

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

Destinazione urbanistica: 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).

Per quanto riguarda la nuova pianificazione urbanistica il 22/09/2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico di indagine di mercato per la selezione di operatori economici da consultare per la procedura di affidamento diretto delle prestazioni relative alla redazione del PUG intercomunale per i comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni del Frignano, di cui fa parte Serramazzoni.

Anno di costruzione: 1935-1937

Destinazione d'uso: Colonia

Stato d'uso: Non utilizzato

Stato di conservazione: 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 III, 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 consigliari circa le azioni da attuare per preservare la ex Colonia montana di Monfestino, 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 2/12/2005](#)  
 - [http://www.comune.serramazzoni.mo.it/nostra\\_storia/colonia\\_monfestin.aspx](http://www.comune.serramazzoni.mo.it/nostra_storia/colonia_monfestin.aspx)



Figura 3. Planimetria catastale

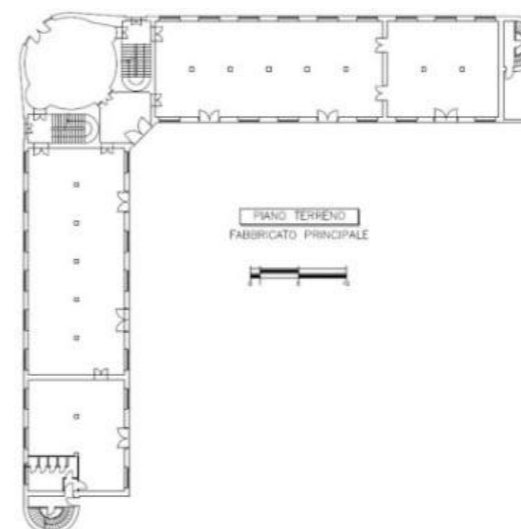


Figura 4. Planimetria piano terreno

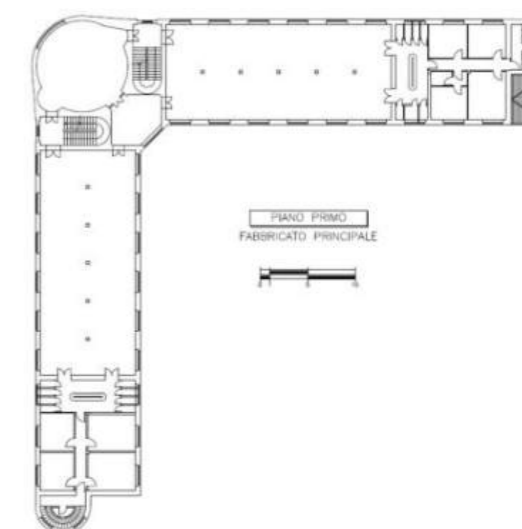


Figura 6. Planimetria Piano primo

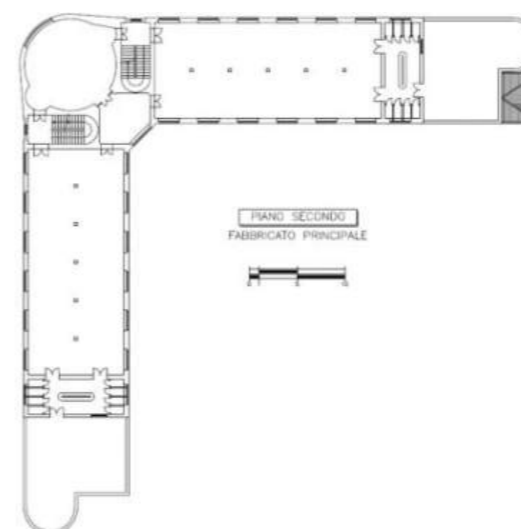


Figura 5. Planimetria Piano secondo

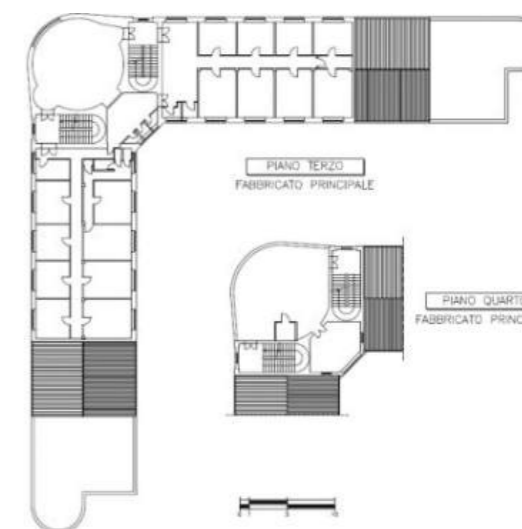


Figura 7. Planimetria piano terzo e quarto

50



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

**DATI CATASTALI**

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LOCAZIONE**

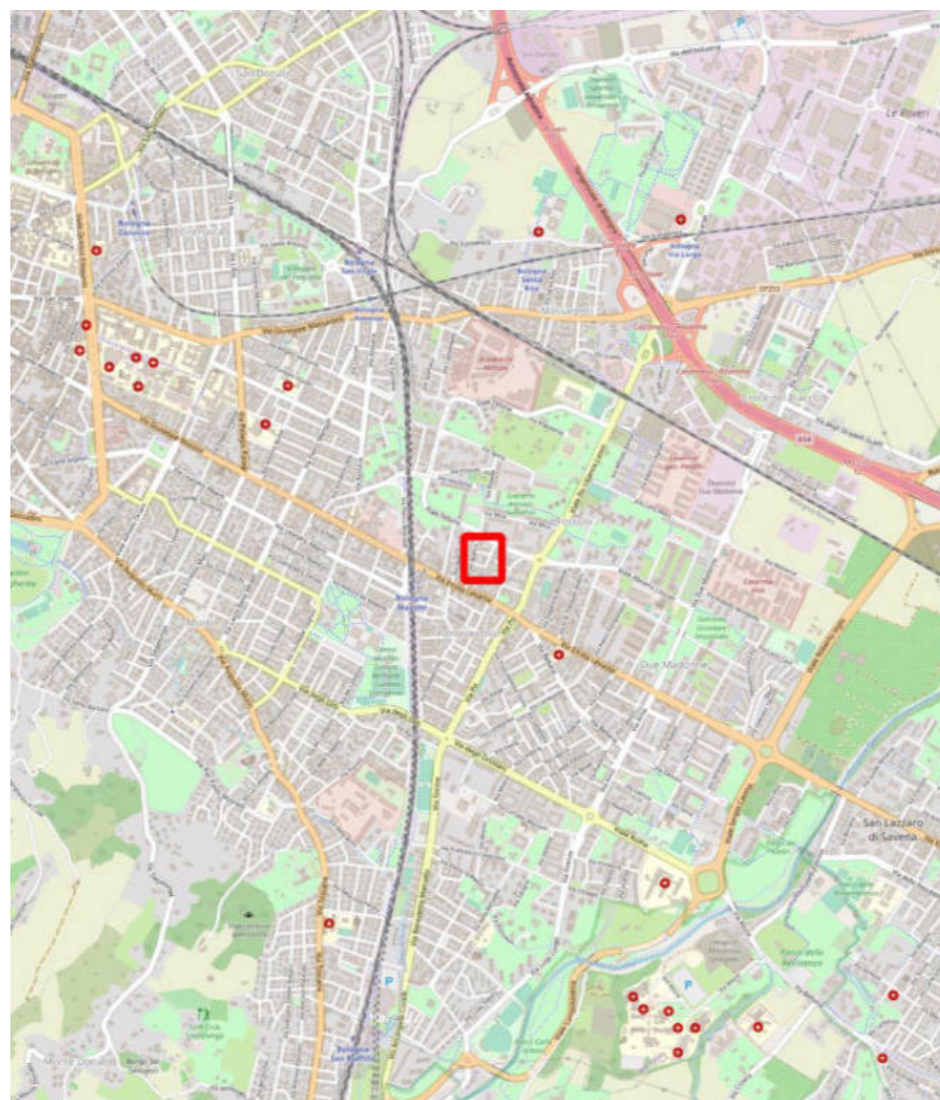
Valore di inventario (€) **2.444.722,46**

Provvedimento di vincolo **NO**

**Descrizione**

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

Complessità 3



8- Inquadramento su OpenStreetMap



2 - Inquadramento su Foto aerea



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 servitù:** il lotto è parzialmente occupato dall'area di rispetto della strada;
- **09 – Infrastrutture Navigazione aerea 2:** Pericoli per la navigazione aerea – Tipologia 1 (tav.PC01A) - tipologia 4° impianti eolici area di incompatibilità assoluta (tav.PC01C)
- **10 – Elettromagnetismo:** emittenza radiotelevisiva – area di divieto di localizzazione impianti.

Destinazione d'uso: ufficio, ambulatorio, magazzino, autorimessa  
 Stato d'uso: utilizzato  
 Superficie coperta (mq) 842  
 Superficie fondiaria (mq) 2.584  
 Piani entro terra: n. 1 – mq 18  
 Piani fuori terra: n. 2 – mq 1.680  
 Tettoia: mq 9  
 Posti auto n.30

Involucro: La struttura è in muratura portante con solai in laterocemento. Il coperto è in travi e tavelloni con sovrastanti tegole marsigliesi. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati con zoccolatura a terra in 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 progettuale: 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 III, 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 opportuno valutare eventuali interventi volti al miglioramento/adequamento funzionale e di efficientamento energetico.

Fonte: - *Relazione di stima (ottobre 2015)*

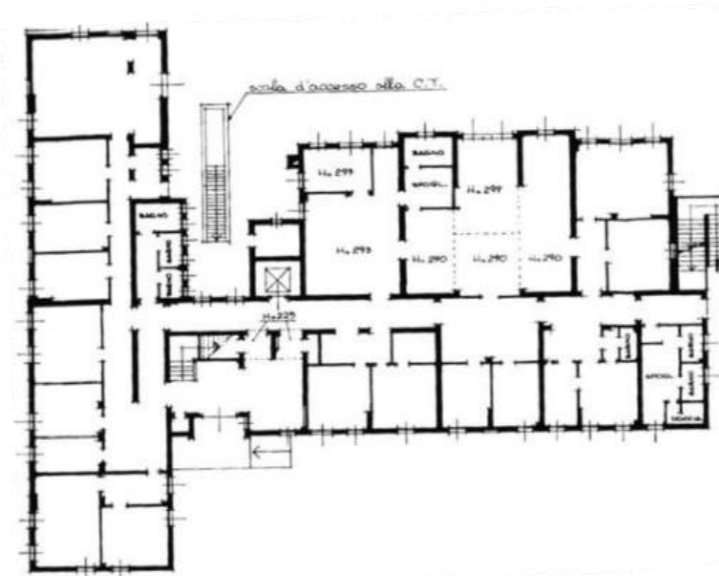


Figura 10. Planimetria piano terra



Figura 11. Planimetria piano primo

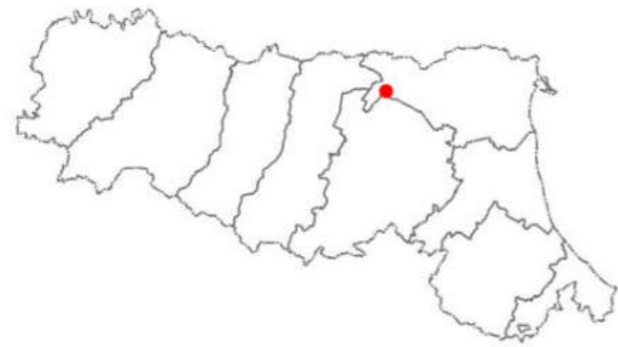


Figura 12. Foto Fonte: Google Street View



Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

51



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**

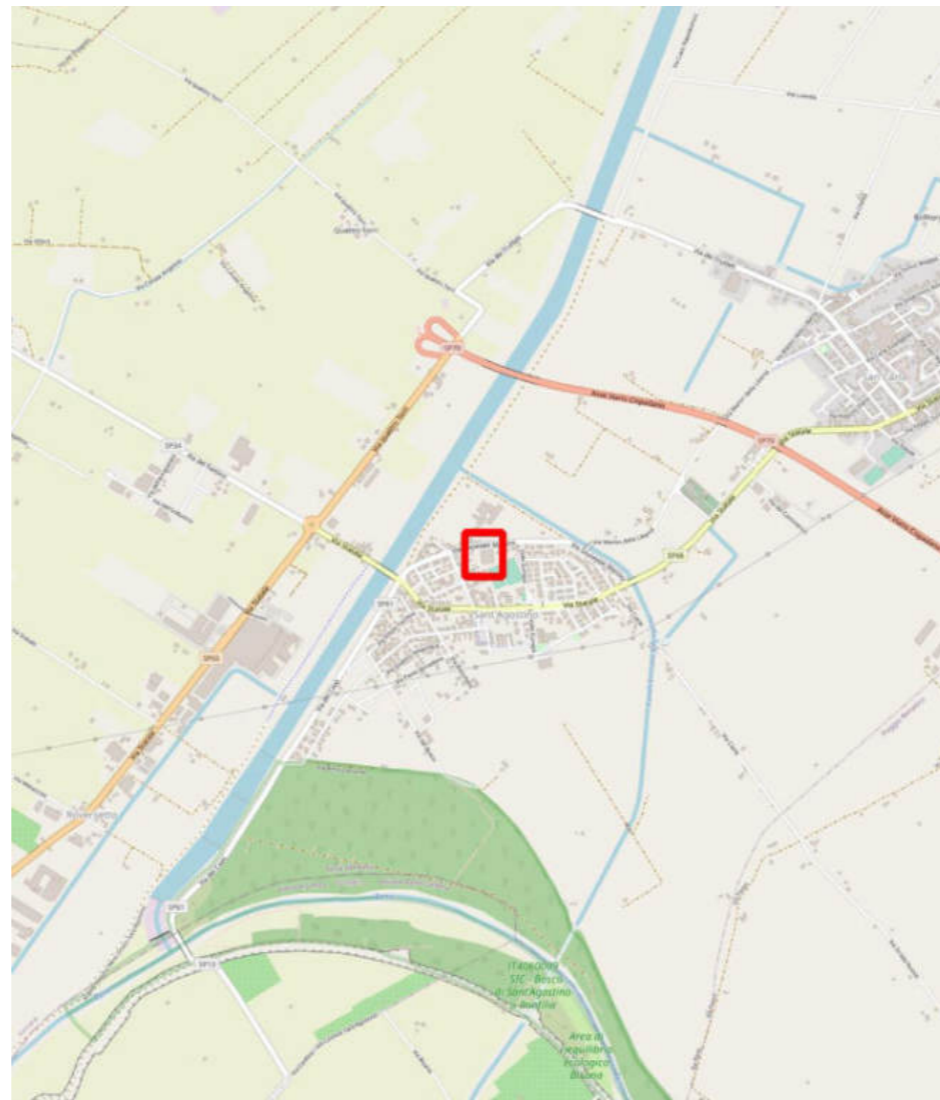
**Descrizione**

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.

**Unità immobiliari**

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

Complessità **3**



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 14. Foto Fonte: Google Street View

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica: Il [PRG vigente](#) nel Comune di Terre del Reno (ex Comune di Sant'Agostino) è stato oggetto di variante generale approvata con DG Provinciale n.75 del 27.02.2007, per l'assettamento delle aree residenziali, con presa d'atto DC Comunale n. 29 del 22.06.2007. In particolare, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:

- 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 quanto riguarda la nuova pianificazione urbanistica è stato approvato un accordo territoriale fra i comuni dell'Alto ferrarese che prevede anche la costituzione di un unico Ufficio di Piano. In fase applicativa verranno formati due PUG, uno comprendente i territori di Bondeno, Cento, Poggio Renatico e Vigarano Mainarda, e uno riguardante Terre del Reno.

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

Sup. 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. 1-2): Trattasi di due ex capannoni, ristrutturati tra gli anni 80 e 90, adibiti a Centro di Formazione Professionale, disposti prevalentemente da PT, mentre il Sub. 1 per una parte è disposto su due piani. Il Sub. 1: è costituito al PT da 4 laboratori e 4 aule oltre ad uffici, ripostigli, C.T. e servizi igienici, ed una tettoia esterna per il deposito attrezzi, mentre al 1° piano vi sono 9 aule, la biblioteca, uffici e servizi. Il Sub. 2: disposto al PT 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 PT 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, costituito da 4 uffici ed 1 sala riunioni, con due ingressi e w.c. Il Sub. 5: è il 1° Piano della palazzina, composto da 4 uffici, w.c. e due terrazze.

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 III, Paragrafo B del presente Piano.

Note: I Sub.1 è stato dichiarato inagibile a seguito del sisma del maggio 2012

Fonti: - Esito del sopralluogo tecnico del 10.08.2012

- Scheda immobile RER

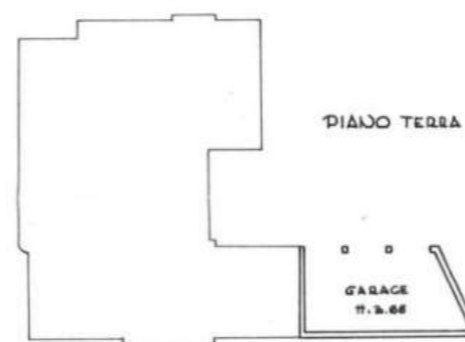


Figura 15. Palazzina uffici-piano terra (garage)

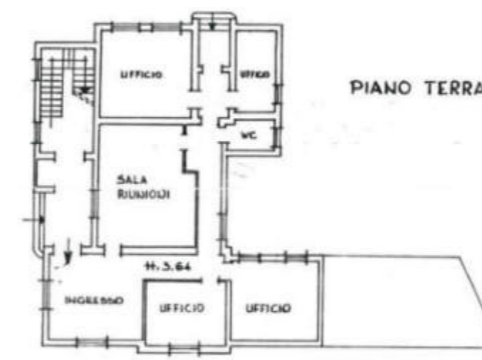


Figura 16. Palazzina uffici - piano terra

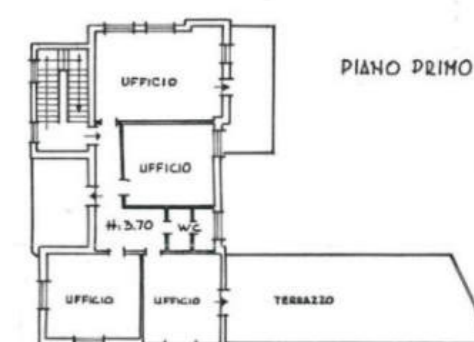


Figura 17. Palazzina uffici - piano primo



Figura 18. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

52



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

DATI CATASTALI

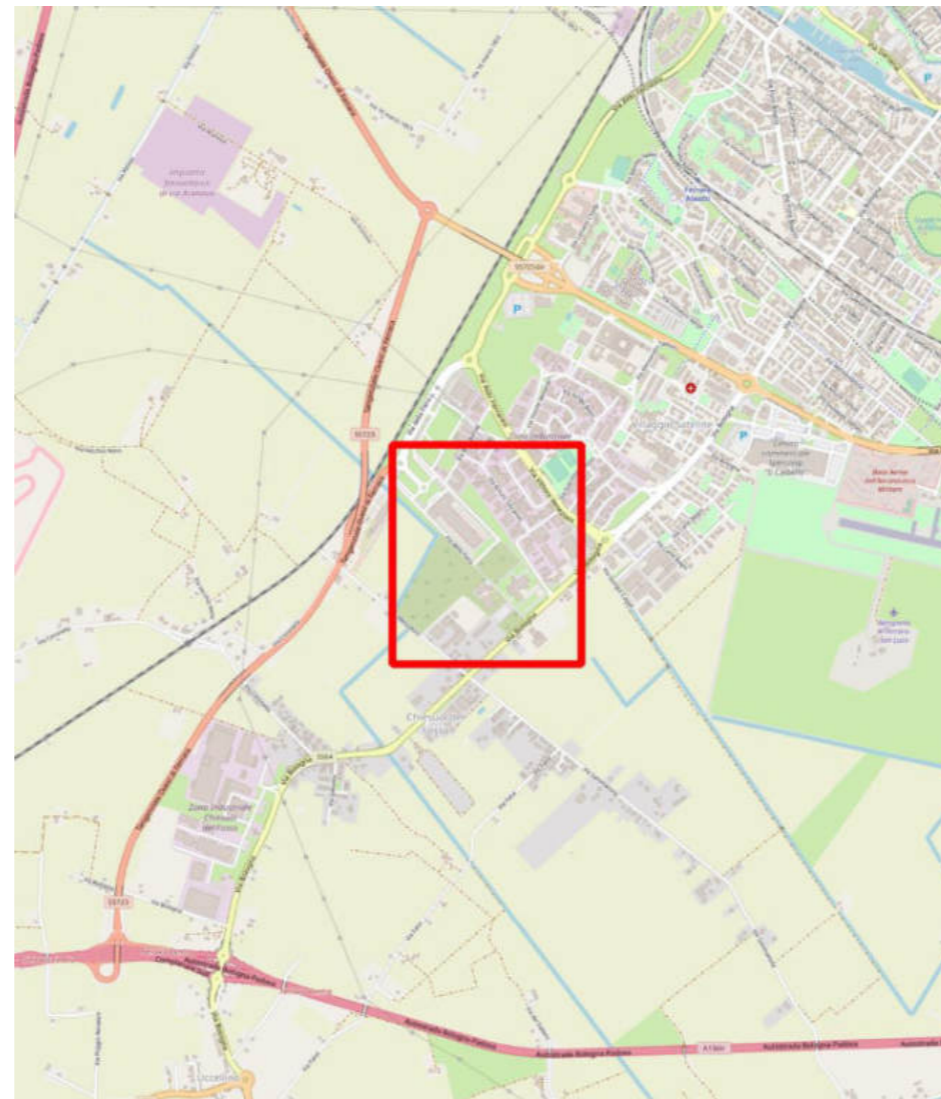
Sezione -  
 Foglio 226  
 Particella Vedi tabella sotto  
 Subalterno Vedi tabella sotto  
 Categoria Vedi tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) Vedi tabella sotto

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Stato di occupazione Vari (ved. Elenco iniziale)  
 Valore di inventario (€) 9.275.805,11 (complessivi)

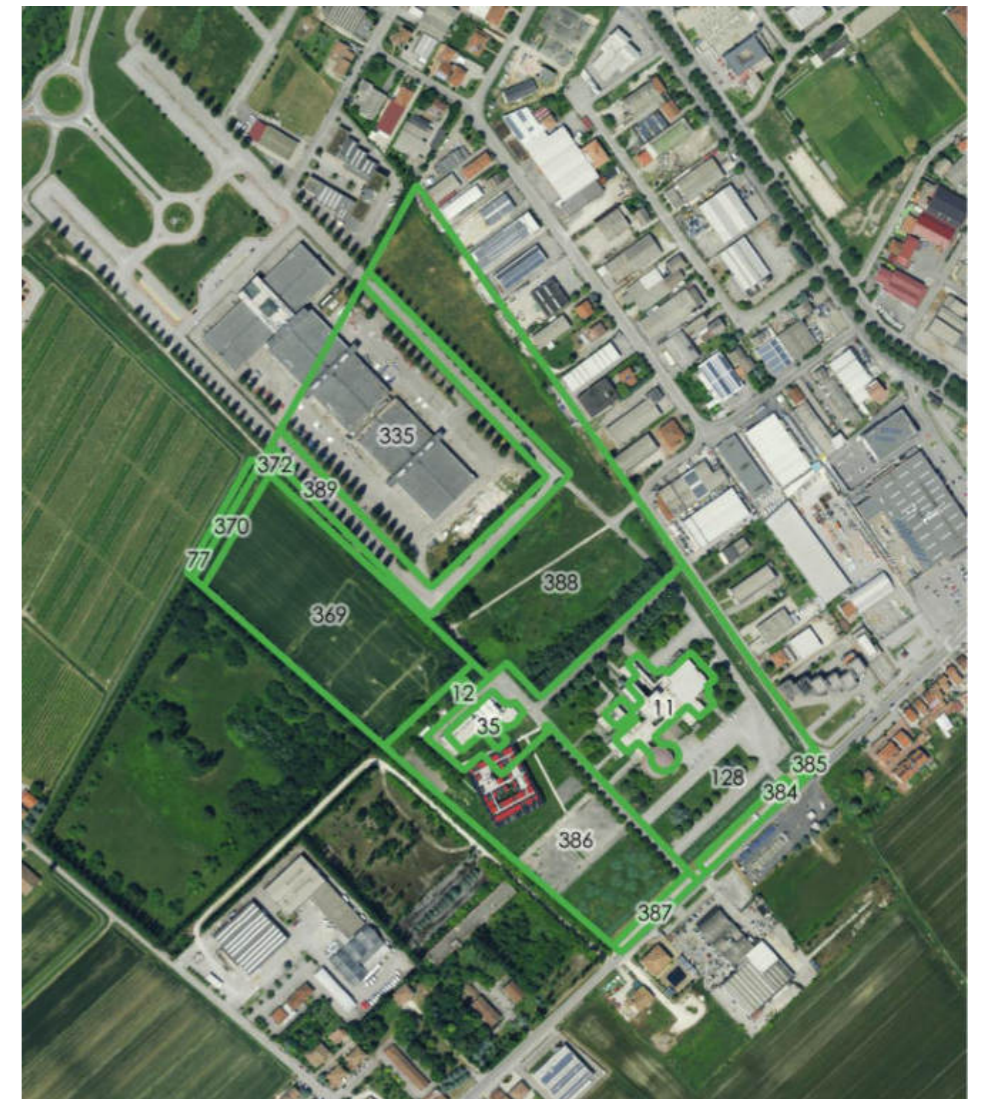
Provvedimento di vincolo -

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. La nuova sede di ARPAE, in particolare, firmata da un prestigioso studio di architettura, è un edificio particolarmente innovativo. Fanno parte del complesso, inoltre:

- Descrizione:
- 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.



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  
 Destinazione urbanistica \*: Il [Piano Strutturale \(PSC\)](#) del Comune di Ferrara, in vigore dal 03/06/2009 assoggettava le aree in oggetto a POC (Piano Operativo). Ad oggi, le previsioni insediative del POC sono 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. Per tali aree, restano ammessi gli interventi già autorizzati con precedenti piani attuativi o quelli 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).

Stato d'uso: Vari  
 Superficie fondiaria (mq) 112.017

Destinazione d'uso: Varie  
 Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del comparto, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In questo senso nel 2022 si è conclusa la realizzazione del CERPIC, mentre deve ancora essere realizzato il CUP. È stata sottoscritta la Convenzione N. 0452 tra la RER e l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile per l'affidamento in gestione dei beni regionali, in attuazione dell'art.19 della legge regionale 30 luglio 2015 n. 13 e dell'art.16 della legge regionale 01 agosto 2017 n. 18, approvata con D.G.R. n. 1009/2022. Si è proceduto inoltre all'aggiornamento catastale della nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE) e laboratori.

Sono stati realizzati il parcheggio ad uso pubblico, la rotonda di raccordo degli ingressi e la pista ciclabile con nuovo impianto di illuminazione pubblica ed il completamento della viabilità interna esistente, procedendo all'affidamento delle dotazioni al Comune di Ferrara.

L'edificio della Fiera esistente è affidato in gestione al Comune di Ferrara così come le relative opere esterne pubbliche (strade, aree verdi) attraverso convenzione trentennale stipulata in data 21/12/2015 Rep. 286, successivamente integrata con Atto Rep. 0454 /2022 che ha esteso la convenzione alle dotazioni di nuovo realizzo sopra citate.

Sono poi oggetto specifico di valorizzazione l'edificio ex COO, di grandi dimensioni, attualmente utilizzato in minima parte dalla Polizia Municipale del Comune di Ferrara, in attesa del completamento della nuova sede Comunale. All'atto di riconsegna dell'immobile al Patrimonio Regionale sarà possibile procedere con le progettualità di valorizzazione che saranno oggetto di valutazione del PAV 2023, assieme all'ampia area verde al centro del comparto in stato di abbandono. Tale area potrebbe essere inserita nella nuova progettazione del CUP, quale area di deposito dei mezzi di Emergenza Protezione Civile, ma anche altre progettualità potrebbero essere valutate. Nel corso del 2022 è stata fatta una manutenzione essenziale delle aree verdi /parcheggio.

- Istruttoria di stima (Rer) del 12 gennaio 2016

Fonti: Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 22 novembre 2016



Figura 20. Foto Ed. Part. 11 Fonte: Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

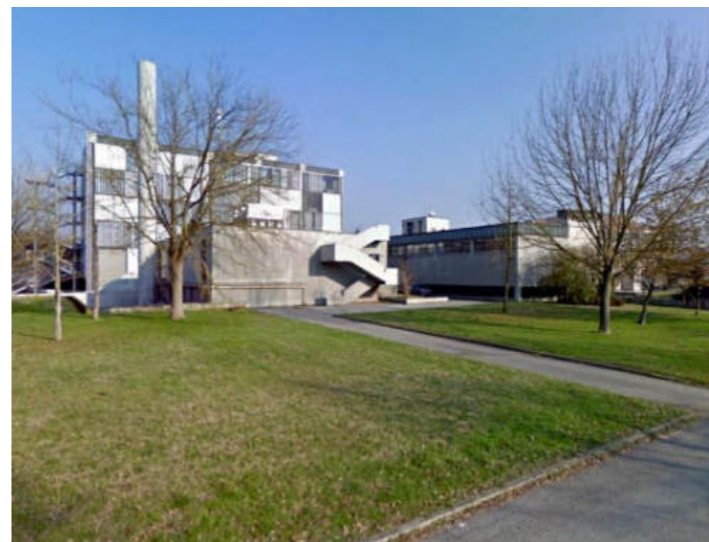


Figura 21. Foto Fonte: Google Street View



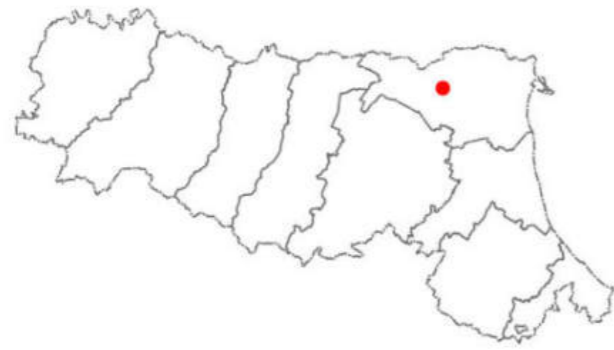
Figura 22. Foto Nuovo CERPIC Fonte: <https://www.ferrara24ore.it/>

Terre no	Edificio	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale	Valore di inventario
	4	335		D/8		8.461.635,00 €
	7	128		EU		407.671,00 €
	8	384		EU		16.104,00 €
	9	385		EU		3.333,00 €
	10	387		EU		13.849,00 €
	2 - 5 - 11- 12	247		graffato		
	2 - 5 - 11- 12	35		graffato		
	2 - 5 - 11- 12	12		graffato		
	2 - 5 - 11- 12	11		D/8		8.706.300,85 €
4		77			1100	1.763,13 €
7*		369			soppresso	32.529,25 €
11		386			24931	28.497,63 €
12*		388			soppresso	53.241,50 €
13		389			10949	12.515,75 €
14*		412			2847	
15*		413			3167	
16*		404			1705	
17*		406			378	
18*		410			156	
19*		411			223	
20*		414			42823	
21*		415			225	
22*		405			23513	
	14*	405	1	D/7		

\* A seguito delle modifiche catastali intercorse durante l'anno 2022 sono attualmente in corso le operazioni per la valorizzazione patrimoniale dei beni indicati



53



U.E. 74  
 Denominazione EX COLONIA CAMPESTRE  
 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

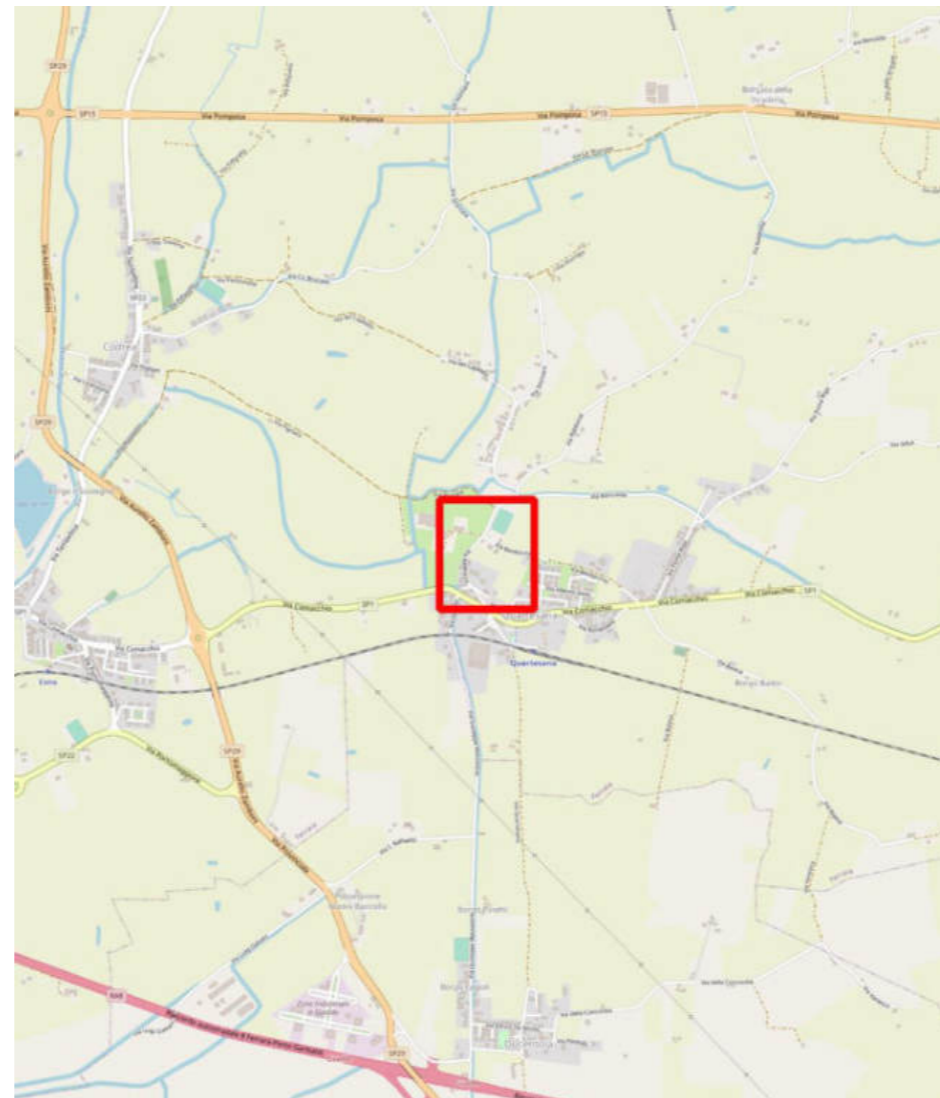
Valore di inventario (€) 388.126,55 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

**Descrizione**  
 Il complesso novecentesco conosciuto come "ex colonia Balbo" in loc. Quartesana 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.

Unità immobiliari

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



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 23. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 24. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

**CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO**

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

**Destinazione urbanistica:** Il [Piano Strutturale \(PSC\)](#) del Comune di Ferrara, in vigore dal 03/06/2009 assoggettava i lotti non edificati (particelle 475, 476, 478, 480) a POC. Ad oggi, le previsioni insediative del POC (ambiti soggetti a PUA/Progetto unitario) sono 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. Per tali aree, per gli interventi, ove consentiti ai sensi del RUE, il RUE stesso stabilisce dei vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100), all'altezza degli edifici (art. 101), alla densità edilizia (art.102) alle misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art.103), alle destinazioni d'uso (art.105). Il lotto edificato non è invece mai stato assoggettato a POC, ed è classificato come **corte agricola storica**, e disciplinato dall'art. [120 comma 2](#) e dall' art. 107-2.3.2 del RUE. Gli usi consentiti sono definiti all'art. 105-1.2. Il RUE inoltre stabilisce vincoli in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100) e all'altezza degli edifici (art. 101). L'intera area ricade in zona tampone Unesco, ed è quindi soggetta alle disposizioni dell'art. [107 2.2](#), e nella fascia di rispetto dell'aeroporto di progetto ([Art.119-3](#)).

**Anno di costruzione:** Il complesso risale allo scadere degli anni Trenta del XX secolo

**Destinazione d'uso:** Il complesso ha avuto più usi nel tempo, fino ad ospitare la scuola media di Quartesana. Al momento è inutilizzato

**Superficie fondiaria (mq)** 13.700 circa

**Involucro:** La struttura dei fabbricati è in muratura, le coperture sono a padiglione e finite con marsigliesi, gli infissi e le persiane sono in legno.

**Stato di conservazione:** fatiscente

**Ipotesi progettuali:** La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In questo senso è in corso di valutazione un'eventuale valorizzazione del bene in collaborazione con il Comune di Ferrara.

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

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

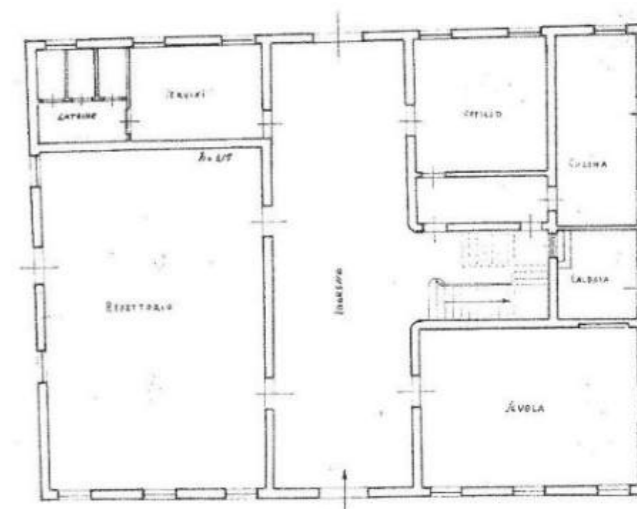
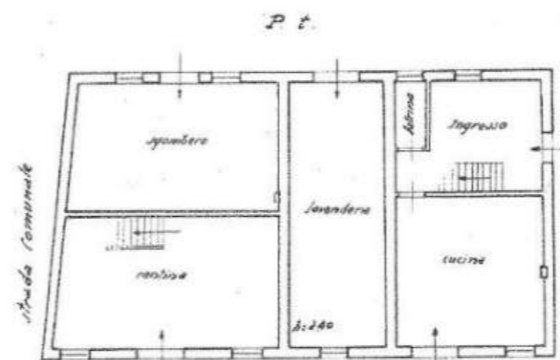


Figura 27. Fabbricato Principale. Planimetria Piano Terra

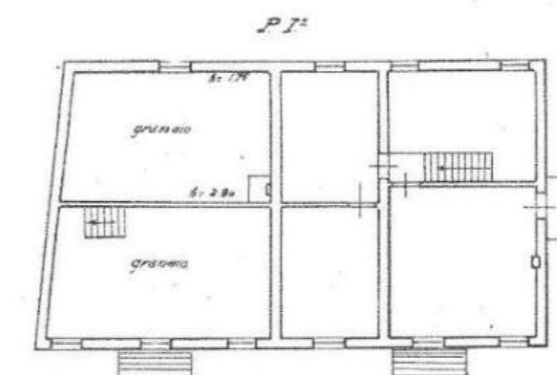


Figura 25. Fabbricato Part. 49. Planimetrie Piano Terra e Piano Primo

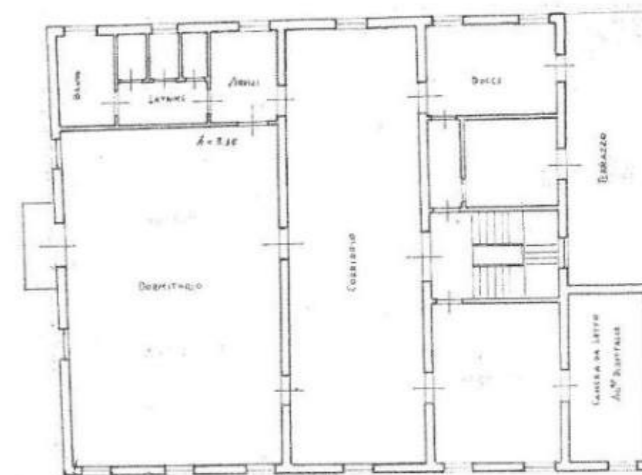


Figura 28. Fabbricato principale. Planimetria piano primo

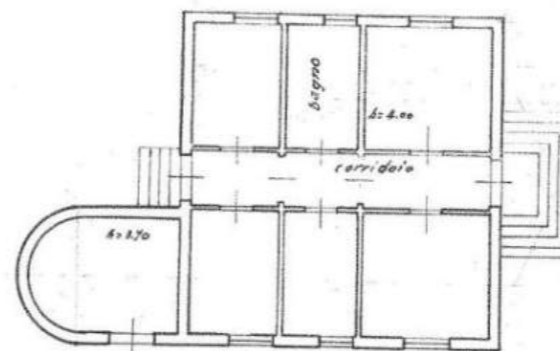


Figura 26. Fabbricato Part. 16. Planimetria Piano Terra

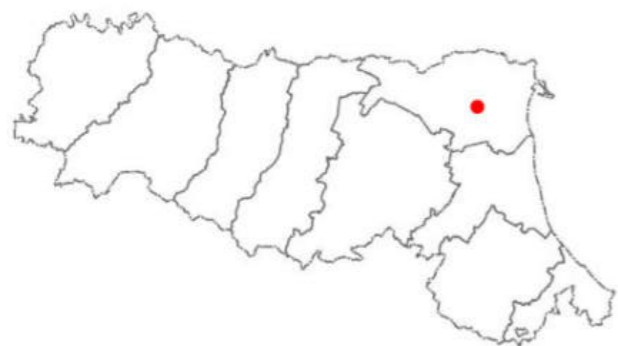


Figura 29. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 30. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

54



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

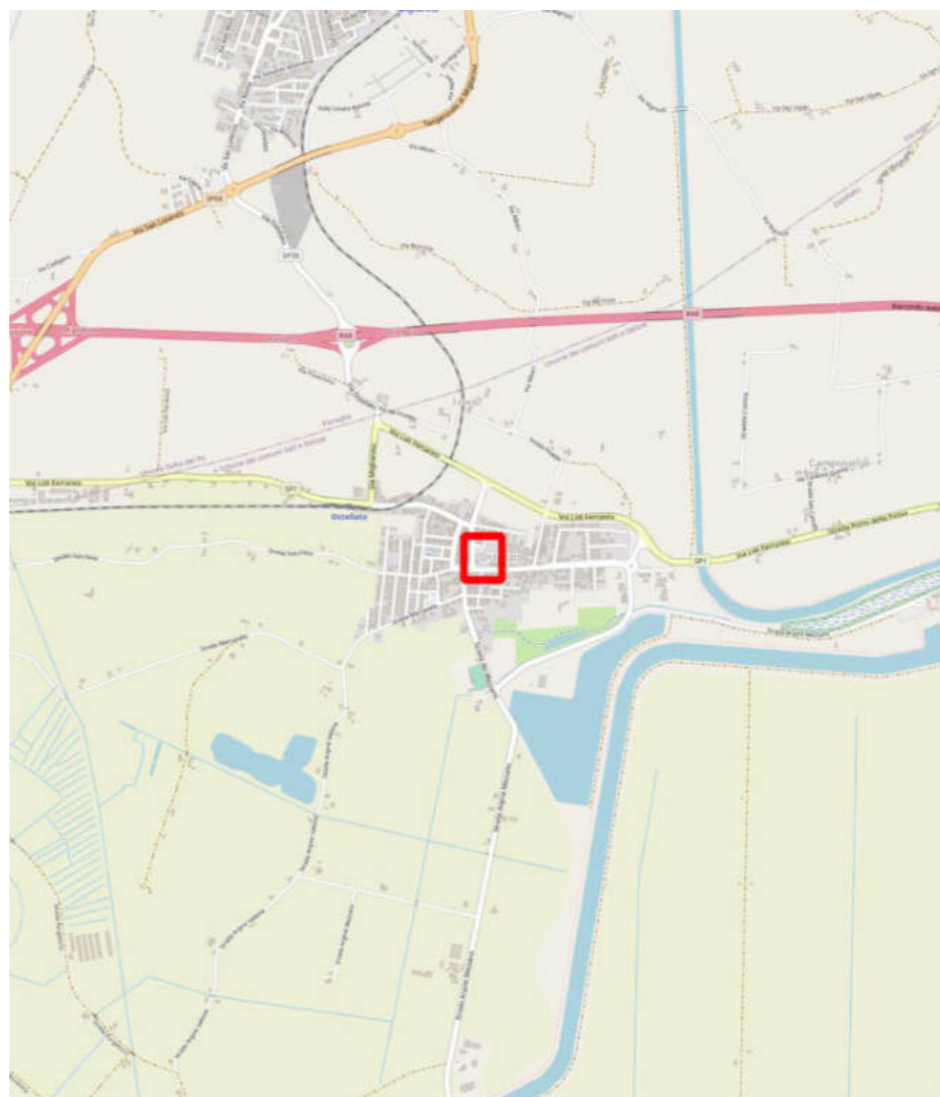
**Descrizione**

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.

Unità immobiliari

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

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

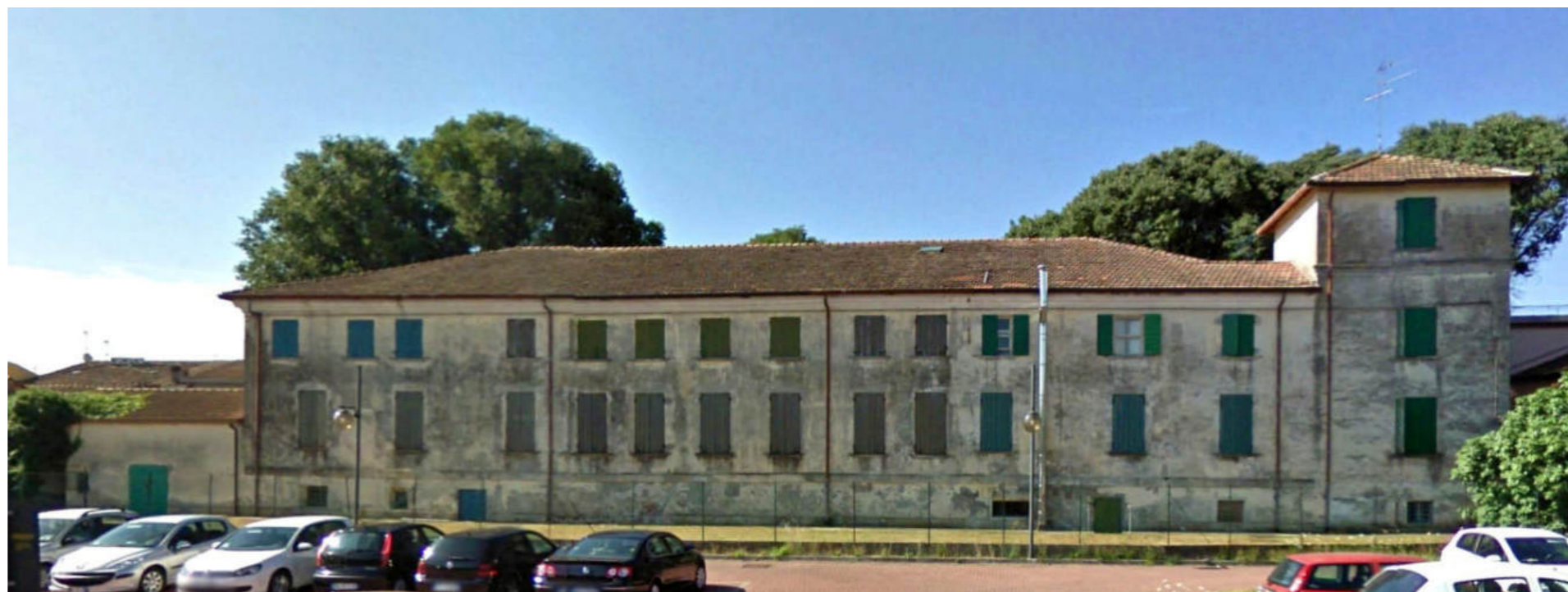


Figura 31. Foto Fonte: Google Street View

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Destinazione urbanistica: Il territorio del comune di Ostellato è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie, in vigore dal 26.10.2022. Il piano sviluppa e approfondisce un dettagliato quadro conoscitivo del territorio da cui deriva la seguente disciplina per Villa Tassoni:

- TAVOLA GRIGLIA-DEGLI-ELEMENTI-STRUTTURALI: l'immobile si trova nel territorio urbanizzato in un centro abitato con adeguata dotazione di servizi di base.
- TAVOLA DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI: Fa parte del tessuto urbano R1 - "Zone o lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale da salvaguardare, anche in funzione di dotazioni ecologiche; zone urbane soggette a vincoli che indirizzano a non incrementare il carico urbanistico"
- TAVOLE DEI VINCOLI - TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI:
- **Tutela dei beni storico testimoniali e culturali; Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e categoria di tutela con vincolo di bene culturale** (D.lgs. 42/2004 art.10 e 11). Pertinenze di edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico esterne ai centri urbani. PUG: Disciplina degli interventi edilizi diretti - Titolo III Tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente PLERT art. 4: divieto di collocazione di impianti di emittenza radio-TV.
  - **Tutela dell'ambiente e dell'identità storico culturale-Tutele ambientali e paesaggistiche. Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica** (PTCP): Costituiscono il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese, testimoniano le tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e delle sue forme di popolamento, sostengono la funzione primaria di canale di alimentazione delle falde di acqua dolce

Anno di costruzione: Si può ipotizzare il periodo di costruzione dell'immobile originario a partire dalla prima metà del XVII secolo, epoca in cui doveva essere presente anche un oratorio oggi non più esistente.

Destinazione d'uso: Uffici

Stato d'uso: Non utilizzato

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

Superficie fondiaria (mq) 2.241

Stato di conservazione: Mediocre

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In tal senso nel 2022 sono stati completati gli interventi di restauro conservativo e manutenzione straordinaria relativi al muro di recinzione e alla copertura. Sono attualmente in corso le indagini diagnostiche delle strutture lignee del tetto al fine di completare l'intervento.

- Istruttoria di stima (Rer) del 2014
- Fonti: - Progetto di ristrutturazione muro di cinta dello studio ALIVE nel 2021
- Decreto di vincolo del 19/05/2006

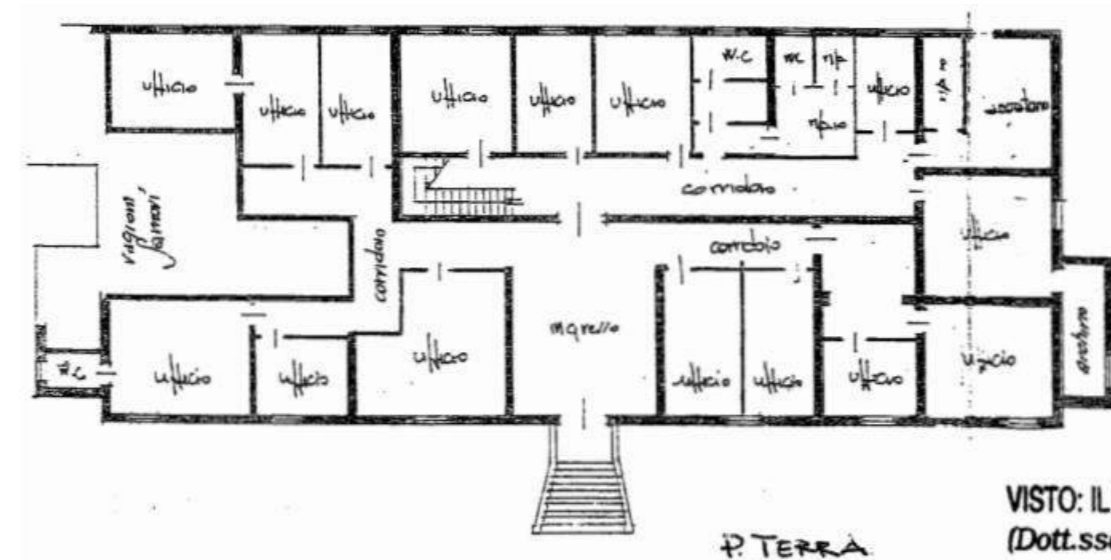


Figura 32. Planimetria Piano Terra

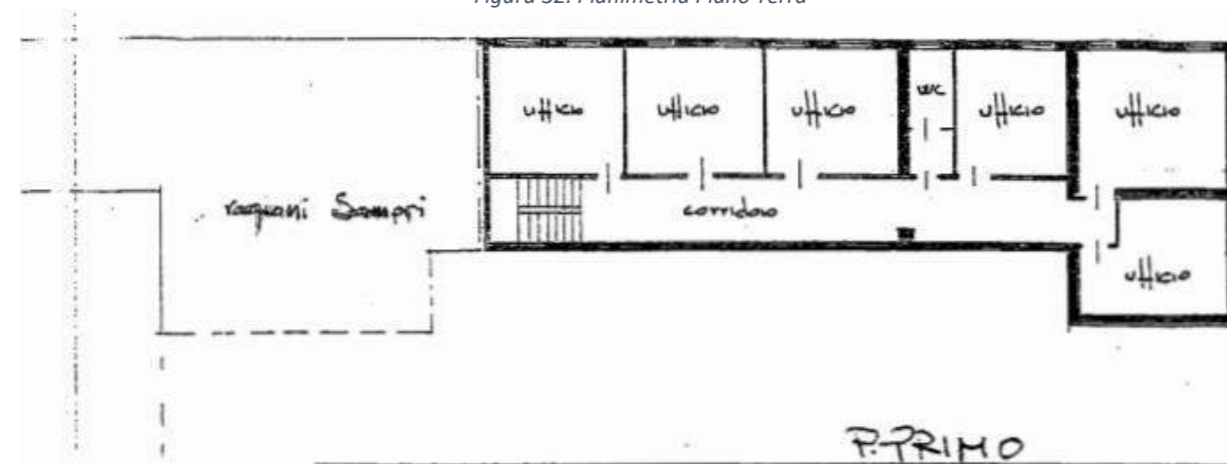


Figura 33. Planimetria piano primo

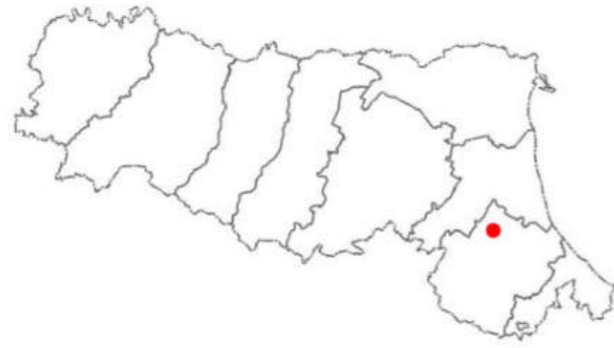


Figura 34. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022



Figura 35. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

55



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

DATI CATASTALI

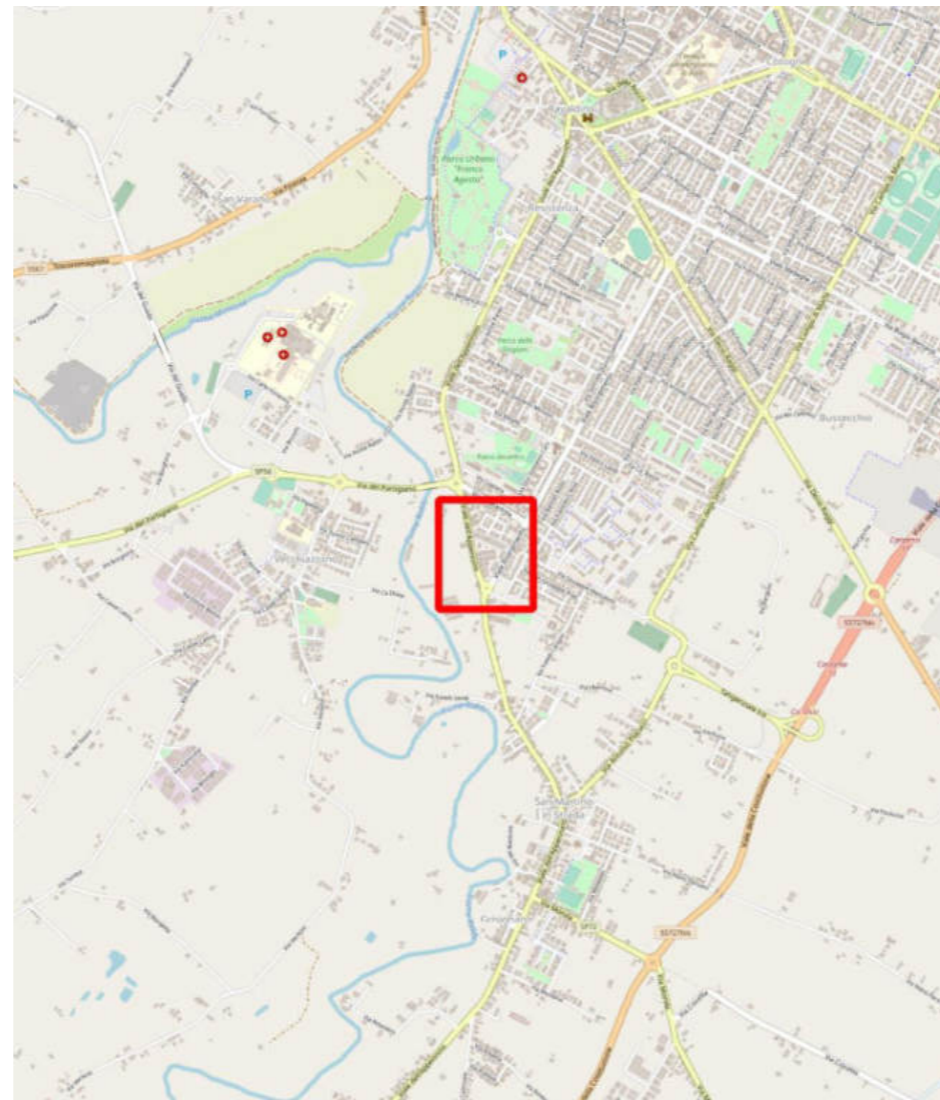
Sezione -  
 Foglio 219  
 Particella Ved. Tabella a lato  
 Subalterno Ved. Tabella a lato  
 Categoria Ved. Tabella a lato  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Stato di occupazione OCCUPATO SENZA TITOLO  
 Valore di inventario (€) 4.544.517,95 (complessivi)

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

Descrizione



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 36. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Ubicazione	Part	Sub	Cat.	Sup. Catastale (€)	Valore di inventario (€)
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	14	C/1	247	229.237,8
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	4	D/1		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	490	7	F/1		1.500.000
VIALE RISORGIMENTO, 254	17	15	D/8		360.360
VIALE DELL'APPENNINO, 443	490	6	BCNC		0
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	8	A/10	576	573.623,2
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	9	F/2		749.930,4
VIALE RISORGIMENTO, 264	490	10	BCNC		-

## CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Destinazione urbanistica: Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona era 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) che ne rimandava la disciplina un apposito Piano Operativo Comunale. 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. 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.

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 centuriazioni in area a potenzialità archeologica del territorio);
- art. 48 delle norme di PSC (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo);
- art. 56 delle norme di PSC (Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV)

Anno di costruzione: 1960-1965

Stato d'uso: Non utilizzato tranne una porzione adibita a supermercato

Sup. fondiaria (mq): 28.000

Volumetria complessiva (mc): 76.500

Piazzali e aree esterne (mq): 17.000

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

Ipotesi progettuale: 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 III, Paragrafo B del presente Piano.

In tal senso è avvenuta la riconsegna alla Regione del complesso da parte della Società che lo deteneva in virtù di un Accordo tra le parti e contestualmente è stata autorizzata la gestione temporanea di affidamento alla società Conad del fabbricato ex-incubatoio, immobile dalla stessa già occupato per attività commerciali.

Il percorso di valorizzazione può pertanto essere avviato ipotizzando di procedere per fasi successive, in considerazione anche della redazione in corso del PUG di Forlì ed attraverso procedure ad evidenza pubblica. La casa ex colonica è stata valutata non di interesse culturale a seguito di richiesta di VIC.

Fonti: Due Diligence dell'area ex Centrale Avicola Romagnola 2020



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



EDIFICIO 2: EX INCUBATOIO. 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 3: CELLE E SERVIZI. L'edificio è costituito da due elementi "in linea" di analoga forma, dimensione e tipologia, di un piano fuori terra. Presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in cls tinteggiati, e copertura voltata con manto di copertura in lamiera grecate e finitura superficiale in guaina ardesiata.



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.

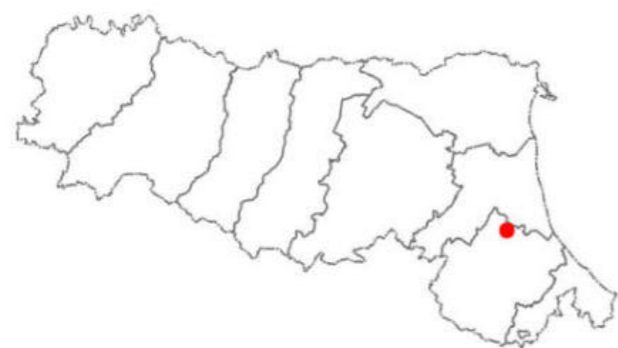


EDIFICIO 5: CASA CUSTODE. L'edificio è una casa colonica in muratura intonacata e tinteggiata, costituita da due piani fuori terra e un piano sottotetto, oltre a un magazzino di un piano fuori terra. Gli infissi esterni sono con telai in legno. La copertura, a padiglione nella porzione adibita ad abitazione 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.

56



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. Consegnato APE

Unità immobiliari

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

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 37. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 38. 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 comproprietà con privati, un appezzamento di terreno agricolo di 1.967 mq, e una porzione di terreno di 132 mq con fabbricato, anch'esso in comproprietà con privati.
- Destinazione urbanistica:** Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:
- art. 101 del RUE (Sottozona E1 di produzione agricola normale): Comprendono zone destinate all'esercizio delle attività agricole, zone recuperabili all'uso agricolo e zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
  - art. 93 del RUE (attività agricole dismesse): Le sedi di attività agricole dismesse possono essere riqualificate attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di St non superiore a quello esistente, Altezza massima: m 7,50 e D.c. non inferiore a m 10
  - art. 115 delle norme di R.U.E (marginalmente Sottozona lf1a - Strade esistenti-privata);
  - 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 (aree 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 sotterranei);
  - art. 45 delle norme di P.S.C (aree di rispetto stradale);
  - art. 54 delle norme di P.S.C (elementi vegetazionali del paesaggio – siepi);
  - art. 56 delle norme di P.S.C. (in parte interessato da elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valutazione dell'ambiente)
- Anno di costruzione:** Nd (dalla foto aerea del "Volo IGMI GAI 1954" si può desumere che nell'anno 1954 gli edifici non erano ancora esistenti)
- Destinazione d'uso:** Non utilizzato
- Superficie complessiva (mq):** 101.595
- Stato di conservazione:** fatiscente
- Ipotesi 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 III, Paragrafo B del presente Piano. Sono stati avviati confronti con il Comune di Forlì che è in fase di redazione del nuovo strumento urbanistico, Piano urbanistico generale (PUG), previsto dalla L.R. n. 24/2017, anche nell'ambito del Tavolo regionale, espressione delle competenze dei settori Agricoltura, Ambiente, Sanità e Programmazione territoriale, al fine di approfondire alcuni aspetti utili ad orientare le ipotesi di valorizzazione.
- 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 39. 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 40. 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 41. Fabbricato F - locale pompe con sottostante pozzo, Piccolo manufatto in muratura della superficie lorda di circa 5,00 mq



Figura 42. 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.



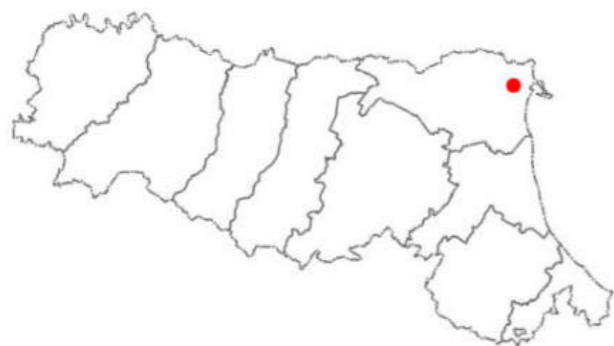
Figura 43. Fabbricato D - capannone zootecnico. Costruzione con struttura portante in acciaio, costituita da pilastri e travi reticolari con arcarecci di copertura, il tutto opportunamente coibentato e tutt'ora in buono stato di conservazione, per una superficie lorda complessiva di circa 1.680,00 mq



Figura 44. Fabbricato P.Ila 154 - edificio in comproprietà 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



57



U.E. 65  
 Denominazione EX E.N.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

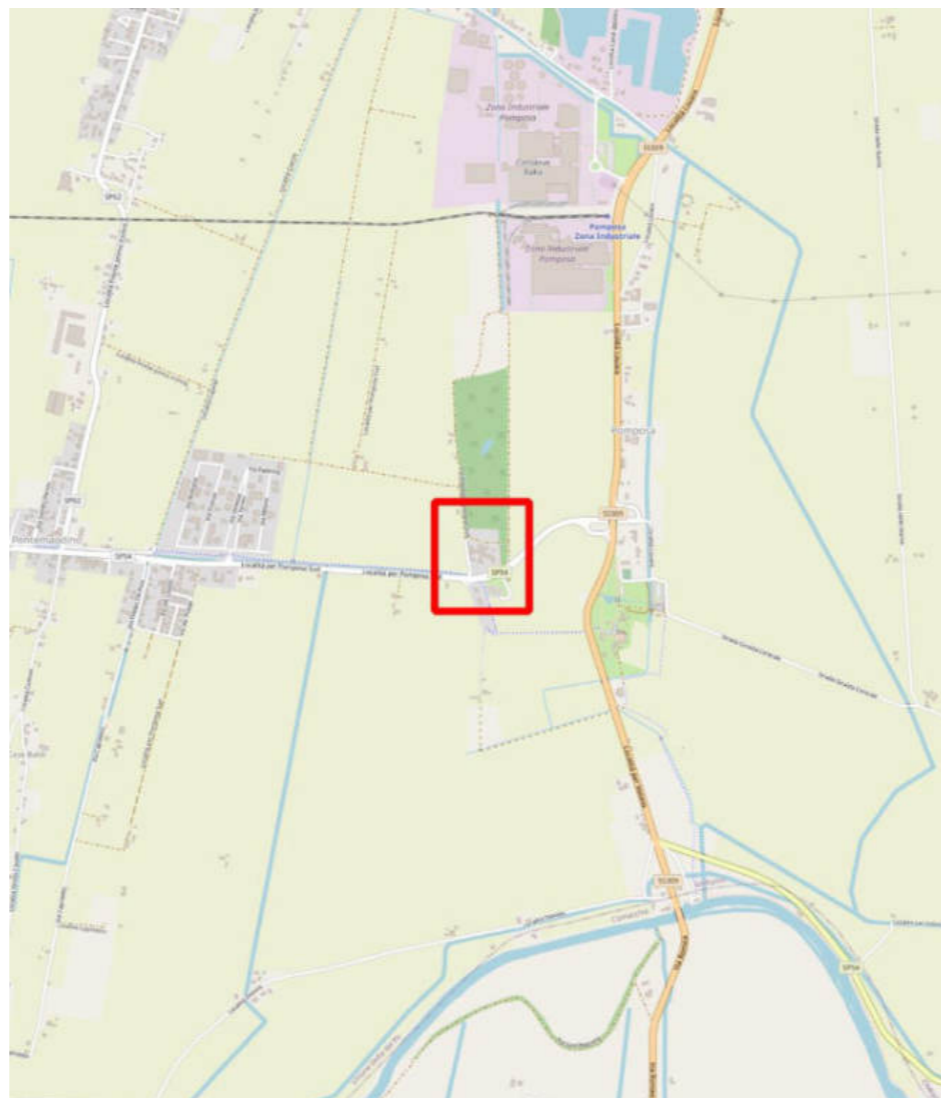
**Descrizione**

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

Unità immobiliari

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		73	143			

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 45. Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 46. 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);
- artt. 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 fuor terra: n. 3

Numero edifici: 3

Involucro: La struttura è di tipo misto in muratura e cemento armato. La copertura è talvolta a falde e talvolta 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 interpellanti consiglieri; ciò dimostra che il tema è particolarmente sentito dalla comunità locale.

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

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



Figura 47. Fonte: @Country\_Urbex ([https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf\\_hA](https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf_hA))

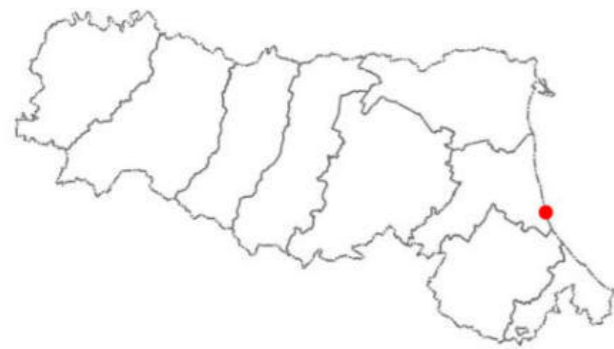


Figura 48. Fonte: @Country\_Urbex ([https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf\\_hA](https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf_hA))



Figura 49. Fonte: @Country\_Urbex ([https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf\\_hA](https://www.youtube.com/watch?v=uiu3pmaf_hA))

58



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

DATI CATASTALI

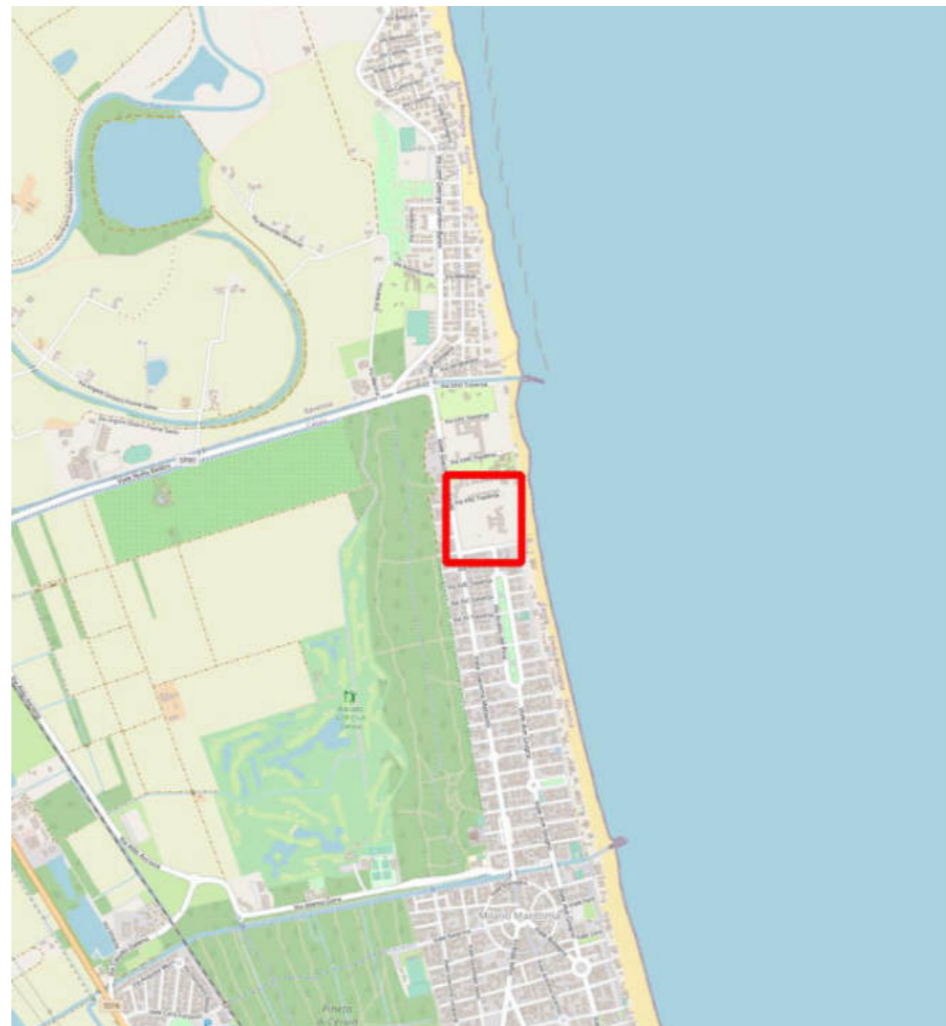
Sezione -  
 Foglio 15  
 Particella 1170  
 Subalterno 3  
 Categoria F/2  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE  
 Stato di occupazione LIBERO  
 Valore di inventario (€) 6.608.494,20  
 Provvedimento di vincolo Decreto Ministeriale (02/09/1996)

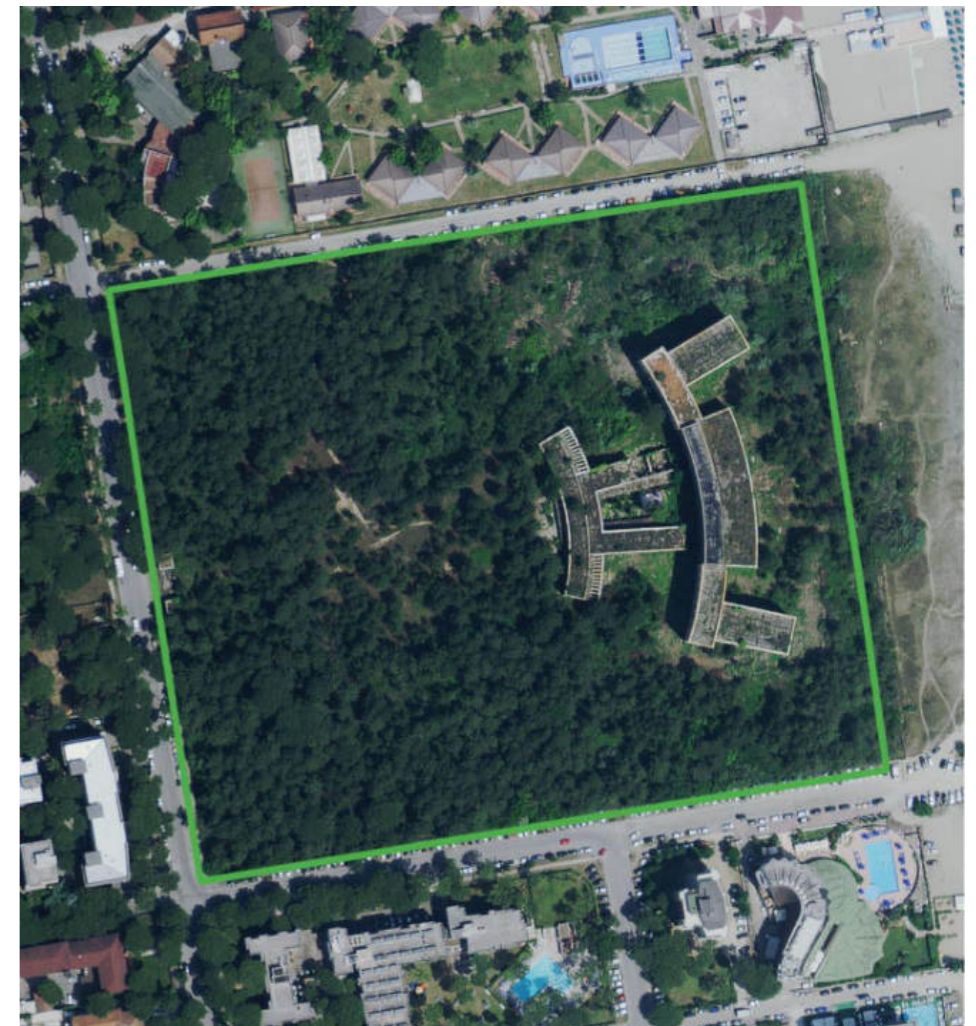
Descrizione

Costruito tra il 1937 ed il '39, il complesso comprende la Colonia e la vasta pineta circostante. Costituito da una monumentale griglia in c.a., si articola su corpi a 2 piani d'ingresso e di servizio e sui retrostanti volumi a 5 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 versa. I solai sono realizzati con il sistema di travetti e pignatte completati da getto di cls. È presente su tutta la struttura una copertura piana. Le tamponature esterne sono di mattoni pieni intonacati; tuttavia, nella maggior parte delle facciate l'intonaco è scrostato o completamente distaccato. I serramenti sono assenti e molte aperture sono state chiuse con mattoni forati in laterizio.

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Milano Marittima - Colonia Varese

Figura 50. Foto d'epoca

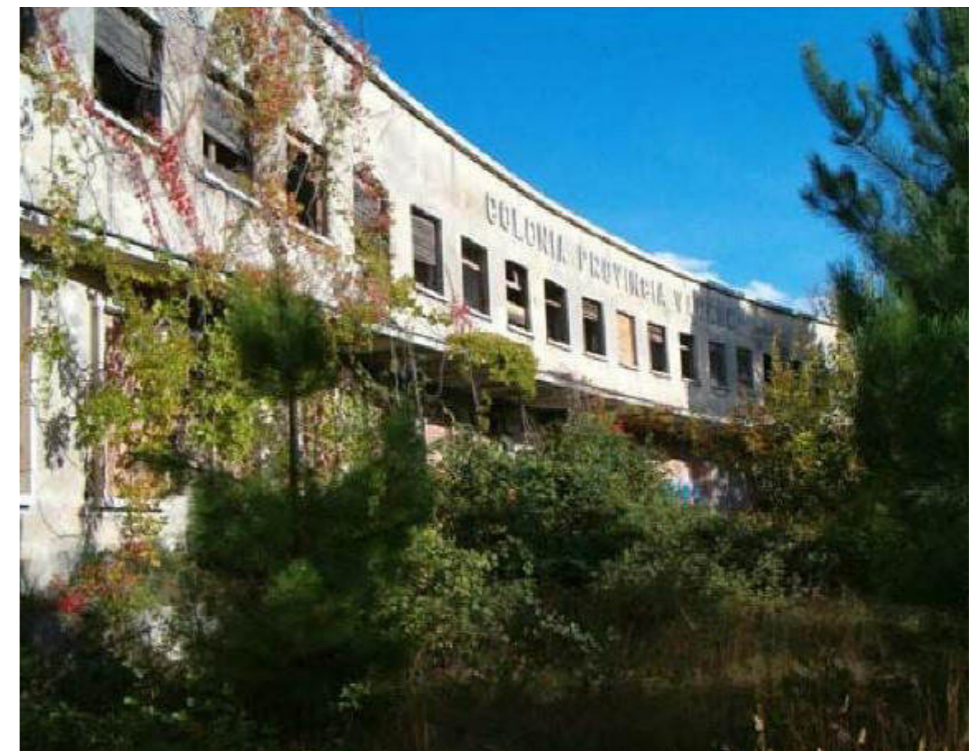


Figura 51. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica: Con Delib. C.C. n. 70 del 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 c. 5, definisce gli usi compatibili gli 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 ed 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 c. 6I). L'area rientra nel sito di importanza comunitaria IT4070008 "Pineta di Cervia".

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
Impianti:	Non presenti o obsoleti
Stato di conservazione:	Pessimo
Ipotesi progettuale:	A seguito della partecipazione alla manifestazione di interesse promossa da CDP Immobiliare SGR S.p.A., volta all'acquisizione in diritto di superficie di immobili al Fondo turismo 3 con risorse PNRR, a cui la RER ha risposto in agosto, il processo di valorizzazione della struttura prevede principalmente due possibili percorsi:

- l'avvio di un concorso di idee/progettazione per l'acquisizione di proposte di intervento,
- la valutazione della proposta, in caso di risposta positiva da parte di CDP, fermo restando la necessità di avviare una procedura pubblica nel caso di accettazione

E' in corso la progettazione dell'intervento conservativo del muro di cinta lungo via Matteotti e della recinzione oltre alla pulizia del parco per una fascia di 10/15m con messa in sicurezza delle alberature.



Figura 52. La Colonia Varese appena costruita nel 1939

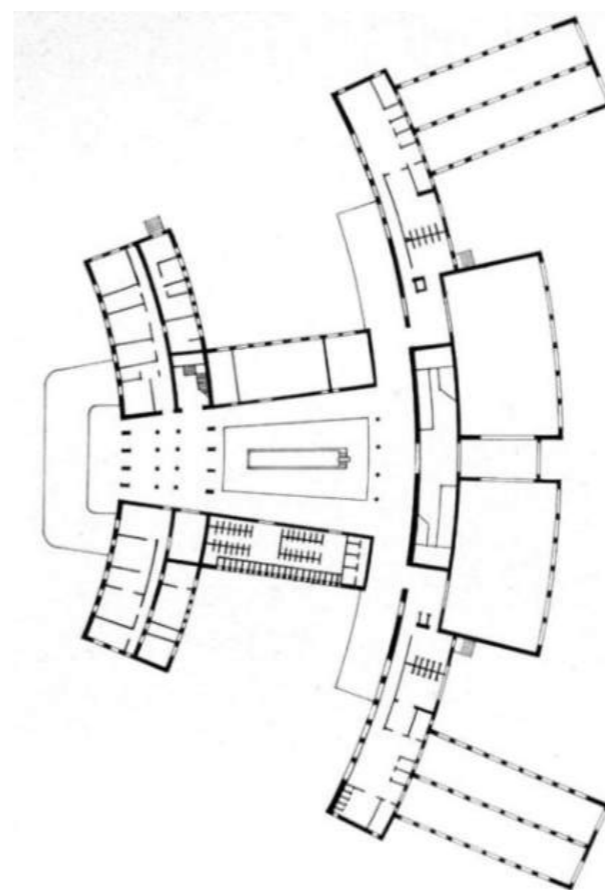


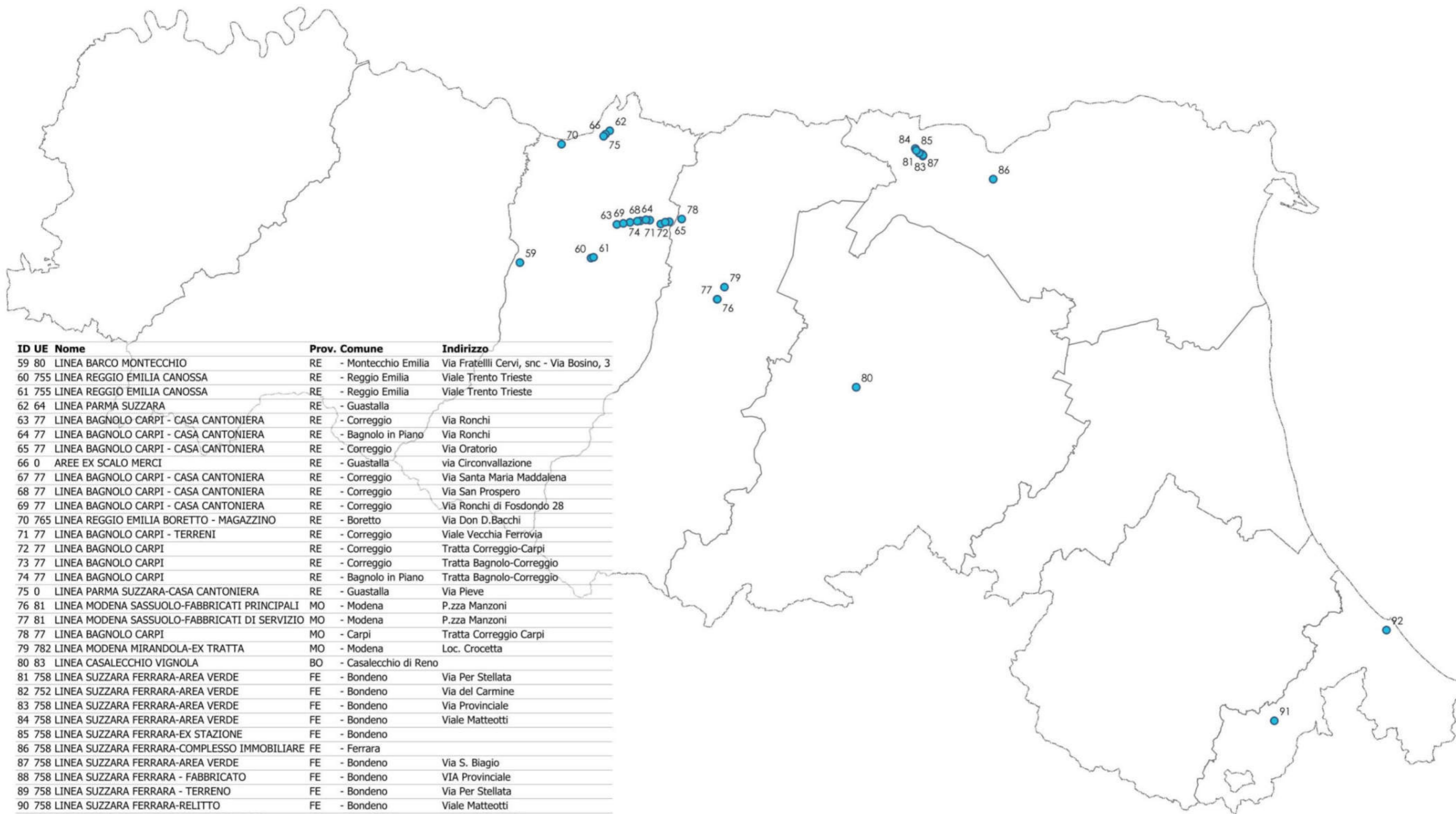
Figura 53. Pianta piano quarto



Figura 55. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 54. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
59 80	LINEA BARCO MONTECCHIO	RE	- Montecchio Emilia	Via Fratelli Cervi, snc - Via Bosino, 3
60 755	LINEA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	- Reggio Emilia	Viale Trento Trieste
61 755	LINEA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	- Reggio Emilia	Viale Trento Trieste
62 64	LINEA PARMA SUZZARA	RE	- Guastalla	
63 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio	Via Ronchi
64 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Bagnolo in Piano	Via Ronchi
65 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio	Via Oratorio
66 0	AREE EX SCALO MERCI	RE	- Guastalla	via Circonvallazione
67 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio	Via Santa Maria Maddalena
68 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio	Via San Prospero
69 77	LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio	Via Ronchi di Fosdondo 28
70 765	LINEA REGGIO EMILIA BORETTO - MAGAZZINO	RE	- Boretto	Via Don D.Bacchi
71 77	LINEA BAGNOLO CARPI - TERRENI	RE	- Correggio	Viale Vecchia Ferrovia
72 77	LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Correggio	Tratta Correggio-Carpi
73 77	LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Correggio	Tratta Bagnolo-Correggio
74 77	LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Bagnolo in Piano	Tratta Bagnolo-Correggio
75 0	LINEA PARMA SUZZARA-CASA CANTONIERA	RE	- Guastalla	Via Pieve
76 81	LINEA MODENA SASSUOLO-FABBRICATI PRINCIPALI	MO	- Modena	P.zza Manzoni
77 81	LINEA MODENA SASSUOLO-FABBRICATI DI SERVIZIO	MO	- Modena	P.zza Manzoni
78 77	LINEA BAGNOLO CARPI	MO	- Carpi	Tratta Correggio Carpi
79 782	LINEA MODENA MIRANDOLA-EX TRATTA	MO	- Modena	Loc. Crocetta
80 83	LINEA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	- Casalecchio di Reno	
81 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno	Via Per Stellata
82 752	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno	Via del Carmine
83 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno	Via Provinciale
84 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno	Viale Matteotti
85 758	LINEA SUZZARA FERRARA-EX STAZIONE	FE	- Bondeno	
86 758	LINEA SUZZARA FERRARA-COMPLESSO IMMOBILIARE	FE	- Ferrara	
87 758	LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno	Via S. Biagio
88 758	LINEA SUZZARA FERRARA - FABBRICATO	FE	- Bondeno	VIA Provinciale
89 758	LINEA SUZZARA FERRARA - TERRENO	FE	- Bondeno	Via Per Stellata
90 758	LINEA SUZZARA FERRARA-RELITTO	FE	- Bondeno	Viale Matteotti
91 778	LINEA RIMINI NOVA FELTRIA - EX STAZIONE	RN	- Novafeltria	Vicolo della Stazione
92 778	LINEA RIMINI NOVA FELTRIA	RN	- Rimini	Via Bastioni Meridionali

# 3. BENI FER

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
<b>59</b>	<b>80</b>			<b>FERROVIA BARCO – MONTECCHIO “DISMESSA”</b>	<b>RE</b>	<b>MONTECCHIO EMILIA</b>	<b>VIA FRATELLI CERVI, SNC</b>		<b>19</b>	<b>vari</b>								<b>2</b>	
59	80		3	FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	MONTECCHIO EMILIA	VIA FRATELLI CERVI, SNC		19	410	1	A/3		128	302,13 €	50.758,40 €	DM		
59	80		1	FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	MONTECCHIO EMILIA	VIA FRATELLI CERVI, SNC		19	410	2	A/3		137	503,55 €	84.596,80 €	DM		
59	80		2	FERROVIA BARCO MONTECCHIO	RE	MONTECCHIO EMILIA	VIA BOSINO		19	412		C/2		122	337,14 €	56.640,00 €	DM		
<b>60</b>	<b>755</b>			<b>FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA - AREA FERROVIARIA VIALE TRENTO TRIESTE - SUD</b>	<b>RE</b>	<b>REGGIO NELL'EMILIA</b>	<b>VIALE TRENTO TRIESTE</b>		<b>vari</b>	<b>vari</b>								<b>2</b>	
60	755	116		FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIA GIUSEPPE GALLIANO		124	572			0	552	- €	18.216,00 €	DM		
60	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		
60	755		43	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	63	1	BCNC			- €	- €	DM		
60	755		47	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	7	C/1		86	1.243,06 €	71.786,55 €	DM		
60	755		49	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	66	1	F/1		1.935	- €	87.075,00 €	DM		
60	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		
60	755		53	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE REGINA ELENA, SNC		110	307		C/7		28	33,47 €	5.622,40 €	DM		
60	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		
60	755		55	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	65	15	BCNC			- €	- €	DM		
60	755		56	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	65	16	BCNC			- €	- €	DM		
60	755		57						110	63	3	graffato							
60	755		57						110	65	9	graffato							
60	755		58	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	11	A/10		578	4.792,72 €	402.588,80 €	DM		
60	755		59	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	12	A/10		578	5.092,27 €	427.750,40 €	DM		
60	755		60	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	13	C/2		284	1.009,73 €	169.635,20 €	DM		
60	755		61	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	14	C/2		145	283,43 €	47.616,00 €	DM		
60	755		62	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, 11		110	65	10	C/2		254	783,16 €	131.571,20 €	DM		
<b>61</b>	<b>755</b>			<b>FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA - AREA FERROVIARIA VIALE TRENTO TRIESTE - NORD</b>	<b>RE</b>	<b>REGGIO NELL'EMILIA</b>	<b>VIALE TRENTO TRIESTE</b>		<b>110</b>	<b>vari</b>								<b>2</b>	
61	755		45	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIA FRATELLI MANFREDI, SNC		110	64	1	BCNC			- €	- €	DM		
61	755		46	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIA FRATELLI MANFREDI, 2		110	64	3	A/10		84	1.048,41 €	88.066,40 €	DM		
61	755		52	FERROVIA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	REGGIO NELL'EMILIA	VIALE TRENTO TRIESTE, SNC		110	306		F/1		1.065	- €	47.925,00 €	DM		
61	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		
<b>62</b>	<b>757</b>		<b>5</b>	<b>FERROVIA PARMA SUZZARA **</b>	<b>RE</b>	<b>GUASTALLA</b>	<b>VIA CISA LIGURE - VIA F. DA VOLTERRA</b>		<b>10</b>	<b>481</b>	<b>1</b>	<b>E/3</b>			<b>18.970,00 €</b>	<b>677.229,00 €</b>	<b>DM</b>		
<b>63</b>	<b>77</b>	<b>2</b>		<b>FERROVIA BAGNOLO CARPI</b>	<b>RE</b>	<b>BAGNOLO IN PIANO</b>	<b>VIA RONCHI</b>		<b>29</b>	<b>49</b>			<b>0</b>	<b>9.425</b>	<b>- €</b>	<b>311.025,00 €</b>	<b>DM</b>		
<b>64</b>	<b>77</b>		<b>1</b>	<b>FERROVIA BAGNOLO CARPI</b>	<b>RE</b>	<b>CORREGGIO</b>	<b>VIA REGGIO, 468</b>		<b>49</b>	<b>12</b>		<b>A/4</b>		<b>275</b>	<b>150,81 €</b>	<b>25.336,00 €</b>	<b>DM</b>		
<b>65</b>	<b>77</b>		<b>5</b>	<b>FERROVIA BAGNOLO CARPI</b>	<b>RE</b>	<b>CORREGGIO</b>	<b>VIA ORATORIO</b>		<b>43</b>	<b>93</b>		<b>E/1</b>		<b>253</b>	<b>304,19 €</b>	<b>10.859,60 €</b>	<b>DM</b>		
<b>66</b>				<b>AREE EX SCALO MERCI **</b>	<b>RE</b>	<b>GUASTALLA</b>	<b>VIA CIRCONVALLAZIONE</b>		<b>20</b>	<b>vari</b>									
66	-			AREE EX SCALO MERCI **	RE	GUASTALLA	VIA CIRCONVALLAZIONE		20	158				492	0,05 €				
66	-			AREE EX SCALO MERCI **	RE	GUASTALLA	VIA CIRCONVALLAZIONE		20	159				2.346					
67	77		2	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA SANTA MARIA MADDALENA		47	34		A/4	1	200	113,10 €	19.001,60 €	DM		
<b>68</b>	<b>77</b>		<b>3</b>	<b>FERROVIA BAGNOLO CARPI</b>	<b>RE</b>	<b>CORREGGIO</b>	<b>VIA SAN PROSPERO</b>		<b>33</b>	<b>vari</b>								<b>DM</b>	
68	77		3	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA SAN PROSPERO		33	158		A/4	1	1800	226,21 €	38.003,20 €	DM		
68	77		graffato	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA SAN PROSPERO		33	183		graffato							
69	77		4	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA RONCHI DI FOSDONDO, 28		32	22		A/4	1	87	169,66 €	28.502,40 €	DM		
<b>70</b>	<b>765</b>			<b>FERROVIA REGGIO EMILIA BORETTO</b>	<b>RE</b>	<b>BORETTO</b>	<b>VIA DON D. BACCHI</b>		<b>9</b>	<b>89</b>								<b>DM</b>	
70	765		1	FERROVIA REGGIO EMILIA BORETTO	RE	BORETTO	VIA DON D. BACCHI		9	89	1	A/3	1	1436	309,87 €	52.057,60 €	DM		
70	765		2	FERROVIA REGGIO EMILIA BORETTO	RE	BORETTO	VIA DON D. BACCHI		9	89	3	D/8		1436	1.812,76 €	123.721,00 €	DM		
70	765		3	FERROVIA REGGIO EMILIA BORETTO	RE	BORETTO	VIA DON D. BACCHI		9	89	4	C/6	U	1436	98,69 €	16.579,20 €	DM		
<b>71</b>	<b>77</b>			<b>FERROVIA BAGNOLO CARPI - SCAMPOLI TERRENO</b>	<b>RE</b>	<b>CORREGGIO</b>	<b>varie</b>		<b>vari</b>	<b>vari</b>								<b>DM</b>	
71	77		16	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA CARPI		51	297				123		346,13 €	DM		
71	77		17	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIALE DEI MILLE		56	75				220		245,38 €	DM		
71	77		18	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIALE DEI MILLE		56	432				400		445,25 €	DM		

72	77	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	TRATTA CORREGGIO-CARPI	vari	vari							DM
	77	8	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA MADONNA QUATTRO VIE	42	63			4.929		162.657,00 €	DM
	77	9	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA DEL LAVORO	43	91			3.881		128.073,00 €	DM
	77	10	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA DEL LAVORO	43	128			13		14,63 €	DM
	77	11	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA TRESINARO SINISTRA	43	139			25		825,00 €	DM
73	77	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	TRATTA BAGNOLO-CORREGGIO	vari	vari							DM
	77	3	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI	31	95			7.959		262.647,00 €	DM
	77	4	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI	32	21			1.290		42.570,00 €	DM
	77	5	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI	32	23			5.990		197.670,00 €	DM
	77	6	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI	33	178			7.293		240.669,00 €	DM
	77	7	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI	33	179			1.539		50.787,00 €	DM
	77	12	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA SANTA MARIA MADDALENA	47	27			2.813		92.829,00 €	DM
	77	13	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA SANTA MARIA MADDALENA	47	133			5.618		185.394,00 €	DM
	77	14	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA MACERO	48	1			6.225		205.425,00 €	DM
	77	15	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	CORREGGIO	VIA MACERO	49	13			3.292		108.636,00 €	DM
74	77	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	BAGNOLO IN PIANO	TRATTA BAGNOLO-CORREGGIO	vari	vari							DM
	77	1	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	BAGNOLO IN PIANO	VIA RONCHI	26	83			8.425		278.025,00 €	DM
	77	2	FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	BAGNOLO IN PIANO	VIA RONCHI	29	49			9.425		311.025,00 €	DM
75		CASA CANTONIERA VIA PIEVE**	RE	GUASTALLA	VIA PIEVE	18	249					299,00 €		
TOTALE PROV. REGGIO EMILIA												7.554.544,33 €		

\*\* 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

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.

PROVINCIA DI MODENA

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
<b>76</b>	<b>81</b>			<b>FERROVIA MODENA SASSUOLA-STAZIONE MANZONI-FABBRICATI PRINCIPALI</b>	<b>MO</b>	<b>MODENA</b>	<b>PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC</b>		<b>175</b>	<b>vari</b>									
76	81		4	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		7	C/1	183	3.383,52	195.398,50 €	DM		
76	81		5	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		9	C/1	39	976,88	56.414,60 €	DM		
76	81		6	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		10	A/10	47	557,77	46.852,80 €	DM		
76	81		7	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		8	C/1	54	1.202,31	69.433,65 €	DM		
76	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	189			graffato						
76	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	205			graffato						
76	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO - PENSILINA **	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	194			graffato						
76	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO - PENSILINA **	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	193			graffato						
76	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		11	graffato						
76	81		26	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		12	E/1		630,00	22.491,00 €	DM		
76	81		27	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		13	E/1		540,00	19.278,00 €	DM		
76	81		28	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		14	E/1		630,00	22.491,00 €	DM		
<b>77</b>	<b>81</b>			<b>FERROVIA MODENA SASSUOLA-STAZIONE MANZONI-FABBRICATI ACCESSORI</b>	<b>MO</b>	<b>MODENA</b>	<b>PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC</b>		<b>175</b>	<b>vari</b>									
77	81		20	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	204			C/1	160	2.156,31	124.527,15 €	DM		
77	81		21	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	282			F/1	180	0,00	15.480,00 €	DM		
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	188			E/1	-	129.129,00	4.609.905,30 €	DM		
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	202			graffato						
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	201			graffato						
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	200		3	graffato						
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	199			graffato						
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	198			graffato						
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	197			graffato						
77	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	196			graffato						
77	81		31	FERROVIA MODENA SASSUOLO - AREA	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	195		9	E/1		40.737,00	1.454.310,90 €	DM		
77	81		33	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	286			F/1		0,00	160.476,00 €	DM		
<b>78</b>	<b>77</b>			<b>FERROVIA BAGNOLO CARPI</b>	<b>MO</b>	<b>CARPI</b>													
78	77		20	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA TRESINARO SINISTRA		132	49				5570		183.810,00 €	DM		
78	77		21	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA FRIGNANI		133	35				248		8.184,00 €	DM		
78	77		22	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA FRIGNANI		133	127				485		16.005,00 €	DM		
78	77		23	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA FRIGNANI		133	128				805		26.565,00 €	DM		
78	77		24	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA ZUCCOLI		133	155				1413		46.629,00 €	DM		
<b>79</b>	<b>782</b>			<b>FERROVIA MODENA MIRANDOLA</b>	<b>MO</b>	<b>MODENA</b>	<b>LOC. CROCETTA</b>		<b>vari</b>	<b>vari</b>									
79	782		1	FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		97	39				2540		114.300,00 €	DM		
79	782		2	FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		97	111				2300		103.500,00 €	DM		
79	782		3	FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		97	171				1430		2.520,38 €	DM		
79	782		5	FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		115	6				5240		235.800,00 €	DM		
														<b>TOTALE PROV. MODENA</b>		<b>7.534.372,28 €</b>			

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

PROVINCIA DI BOLOGNA

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
<b>80</b>	<b>83</b>			<b>FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA - AREE VERDI CASALECCHIO</b>	<b>BO</b>	<b>CASALECCHIO DI RENO</b>			<b>vari</b>										
80	83		50	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA DEL LAVORO		4	40				2.256	26,80 €	4.355,00 €	DM		
80	83		51	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA ETTORE CRISTONI		4	42				3.756	44,62 €	7.250,75 €	DM		
80	83		88	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA PIAVE		23	953				924	- €	88.704,00 €	DM		
														<b>TOTALE PROV. BOLOGNA</b>		<b>100.309,75 €</b>			



PROVINCIA DI FERRARA

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
81	758			<b>AREA A VERDE VIA PER STELLATA "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"</b>	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	varie									
81	758	20		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	52				1.160	- €	52.200,00 €	DM		
81	758	21		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	55				5.320	- €	239.400,00 €	DM		
82	758	22		<b>AREA A VERDE VIA BORGO CARMINE "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"</b>	FE	BONDENO	VIA BORGO CARMINE		128	58				2.970	- €	133.650,00 €	DM		
83	758	29		<b>AREA A VERDE VIA PROVINCIALE "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"</b>	FE	BONDENO	VIA PROVINCIALE		150	47				3.720	- €	167.400,00 €	DM		
84	758	63		<b>AREA A VERDE VIALE MATTEOTTI "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"</b>	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	768				3.770	- €	131.950,00 €	DM		
85	758			<b>Ex F.V. VECCHIA STAZIONE DI BONDENO</b>	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	varie									
85	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	40	1	F/2			- €	153.759,90 €	DM		
85	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	175	1	graffato							
85	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	781		graffato							
85	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	176	1	graffato							
86	758			<b>COMPLESSO IMMOBILIARE</b>	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29		135	varie									
86	758		9	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/C		135	508	39	A/3		121	582,31 €	97.828,80 €	DM		
86	758		10	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/A		135	508	40	A/3		104	582,31 €	97.828,80 €	DM		
86	758		11	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/B		135	508	41	A/3		76	423,49 €	71.145,60 €	DM		
86	758		12	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/B		135	509	9	C/6		17	99,16 €	16.659,20 €	DM		
87	758			<b>AREA A VERDE VIA SAN BIAGIO "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"</b>	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	varie									
87	758	64		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	773				11.566	- €	520.470,00 €	DM		
87	758	65		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	774				4	- €	180,00 €	DM		
87	758	67		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	86				190	0,69 €	112,13 €	DM		
87	758		7	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO, 99		130	17		D/7			259,00 €	17.676,75 €	DM		
88	758		17	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	BONDENO	VIA PROVINCIALE		150	46		D/7			345,00 €	23.546,25 €	DM		
89	758		27	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	473		F/1		710	- €	24.850,00 €	DM		
90	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		128	87		1	graffato						
TOTALE PROV. FERRARA																1748657,43			

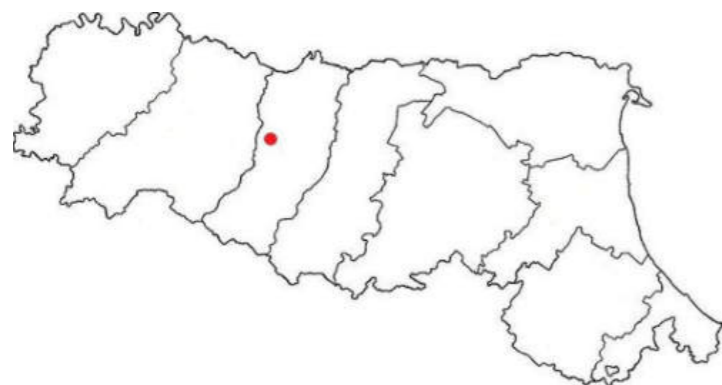
\*\* Non ancora intestati alla Regione Emilia-Romagna seppur ricompresi nel verbale di trasferimento del 02/07/2003.

PROVINCIA DI RIMINI

id	U.E.	T	ED	Denominazione Sintetica	Prov.	Comune	Ubicazione	SEZ	Fg.	Part	Sub	Cat.	Cl.	Sup. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
91	778			<b>EX AREA FERROVIARIA - FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA</b>	RN	NOVADELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 26		13	549									
91	778		13	FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA	RN	NOVADELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	4	D/7			1.820,00 €	124.215,00 €	DM		
91	778	-		AREA DI PERTINENZA FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA	RN	NOVADELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	E.U.			8.911,0	- €	- €	-		
92	778	7		<b>FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA</b>	RN	RIMINI	<b>VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE, 57</b>		85									DM	
92	778	7		FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA	RN	RIMINI	VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE, 57		85	191		A/4	3	169,0	406,06 €	68.217,60 €	DM		
92	778	8		FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA	RN	RIMINI	VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE		85	1130	1	C/6	2	570,0	87,38 €	14.680,00 €	DM		
92	778	9		FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA	RN	RIMINI	VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE		85	1130	2	C/6	2	570,0	48,55 €	8.156,80 €	DM		
92	778	6		FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA	RN	RIMINI	VIA BASTIONI MERIDIONALI		85	1393				442,0		14.586,00 €	DM		
92	778	7		FERROVIA RIMINI NOVADELTRIA	RN	RIMINI	VIA BASTIONI MERIDIONALI		85	1394				788,0		26.004,00 €	DM		
TOTALE PROV. RIMINI																255859,4			

**FERROVIA BARCO – MONTECCHIO “DISMESSA”**

59



U.E. 80

Denominazione UNITA' IMMOBILIARI  
 Provincia REGGIO EMILIA  
 Comune MONTECCHIO EMILIA  
 Ubicazione VIA FRATELLI CERVI SNC

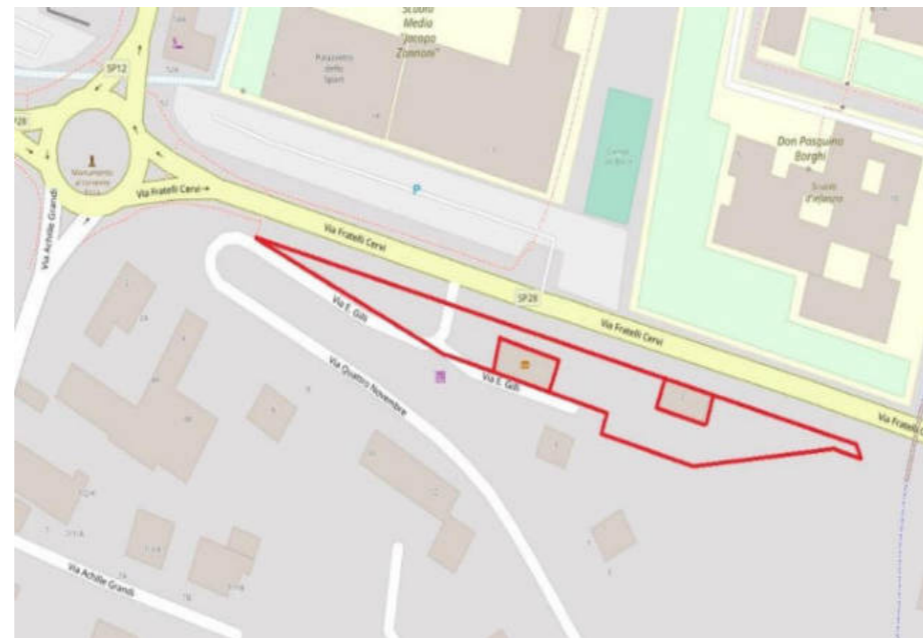
**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 19  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 387  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 191.995,20 €  
 1 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

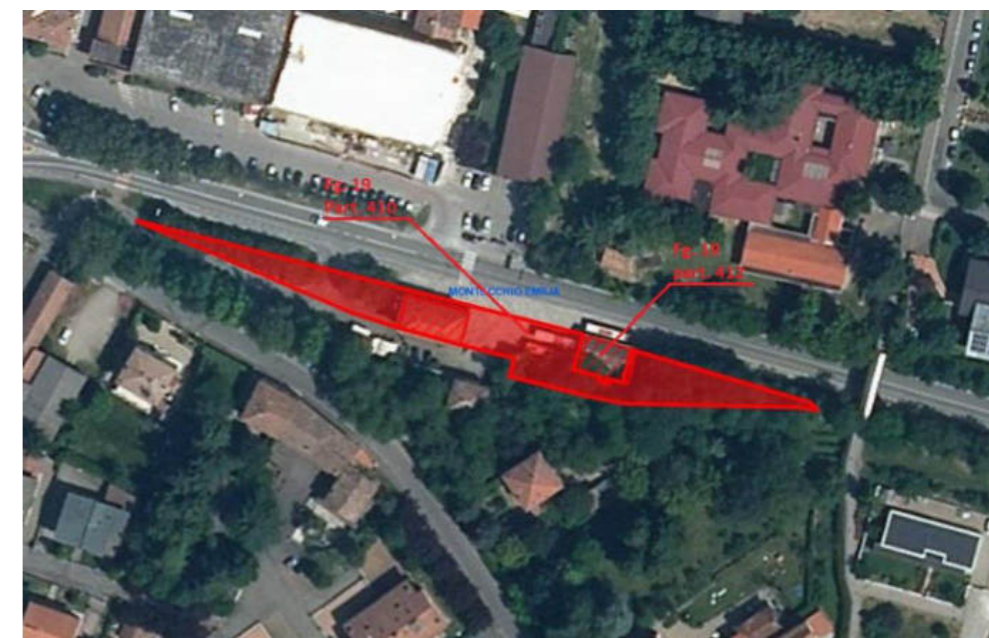
Descrizione Trattasi di deposito locomotori e fabbricato viaggiatori della ex Stazione di Montecchio Emilia della tratta ferroviaria dismessa BARCO - MONTECCHIO

**Unità immobiliari**

Part	Sub	Cat	Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	Valore di Inventario (€)
410	2	A/3	-	137	€ 84.596,80
410	1	A/3	-	128	€ 50.758,40
412	-	C/2	-	122	€ 56.640,00



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento ex fabbricato viaggiatori, foglio 19, particella 410



4 - Inquadramento ex deposito locomotori, foglio 19, particella 412



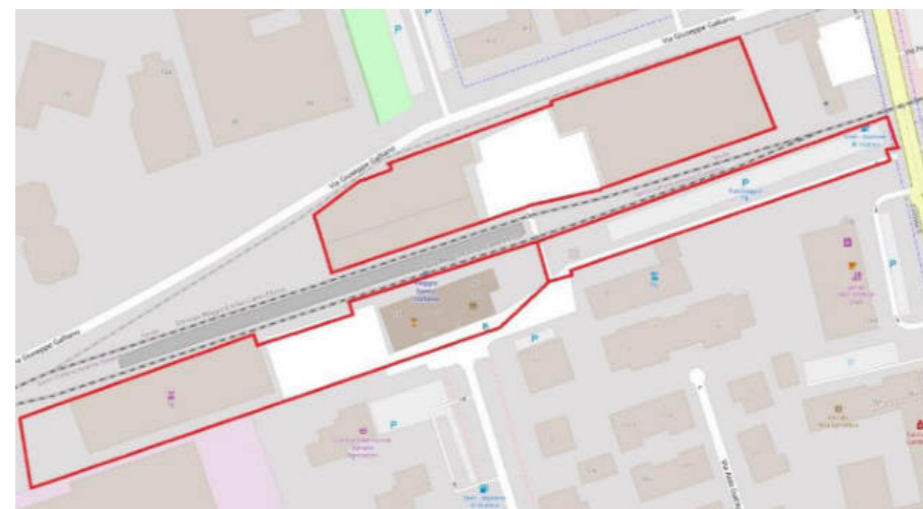
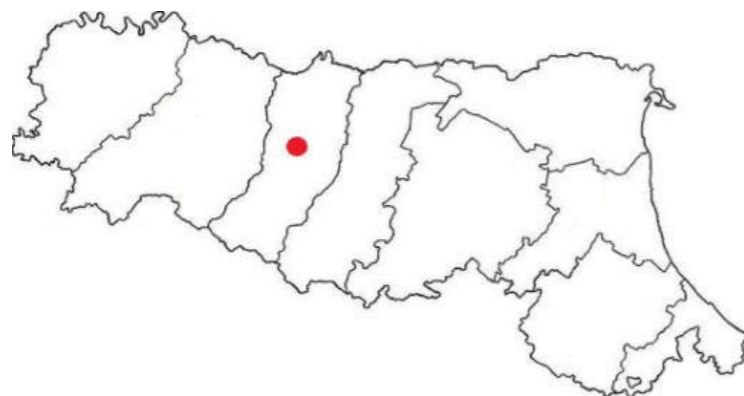
5 - Altra visuale ex fabbricato viaggiatori, foglio 19, particella 410



6 - Altra visuale ex deposito locomotori, foglio 19, particella 412

**FERROVIA REGGIO EMILIA – CANOSSA**

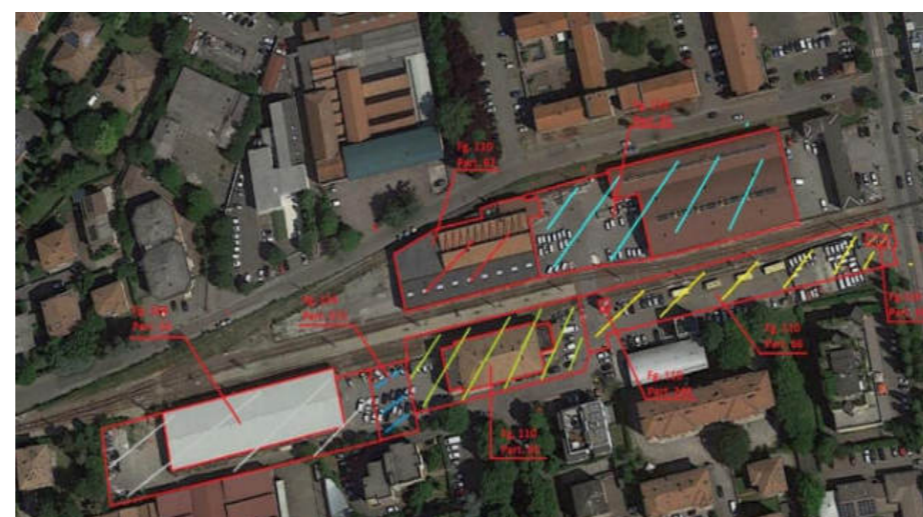
60



2 - Inquadramento su Open Street Map



4 - Inquadramento capannone autorimessa e torre impianti, foglio 110, part. 63 - 248



2 - Inquadramento su Ortofoto



5 - Inquadramento capannone Industriale foglio 124, part. 16

U.E. 755  
 Denominazione UNITA' IMMOBILIARI  
 Provincia REGGIO EMILIA  
 Comune REGGIO EMILIA  
 Ubicazione VIALE TRENTO TRIESTE

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 110 - 124  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 4.440

Condizione Giuridica DM  
 Valore di inventario (€) 2.812.788,30 €

1 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo NO

**Descrizione**

Trattasi di fabbricati ad uso uffici, capannoni industriali per attività ferroviarie, autorimessa e area parcheggio e ricarica elettrica.



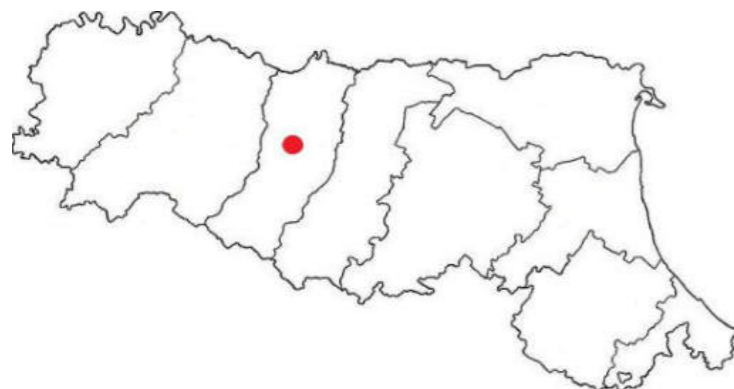
3 - Inquadramento capannone Industriale e palazzo uffici, foglio 110, part. 62 - 65

**Unità immobiliari**

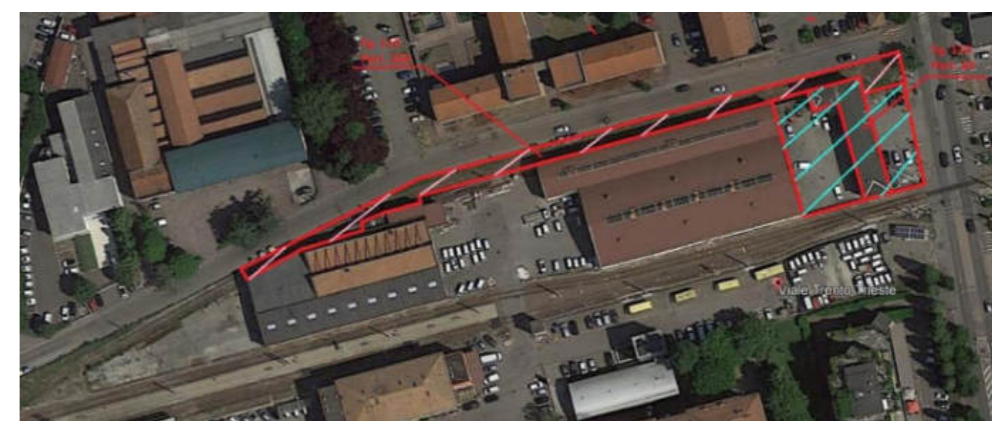
Part.	Sub.	Cat.	Sup.Partic.	Sup.Cat.le (mq)	Valore Inventario (€)
62	1	D/7	-	121	€ 614.932,20
63	1	BCNC	-	-	-
63	3	Graffato	-	-	-
65	7	C/1	-	86	€ 71.786,55
65	15	BCNC	-	-	-
65	16	BCNC	-	-	-
65	9	Graffato	-	-	-
65	11	A/10	-	578	€ 402.588,80
65	12	A/10	-	578	€ 427.750,40
65	13	C/2	-	284	€ 169.635,20
65	14	C/2	-	145	€ 47.616,00
65	10	C/2	-	254	€ 131.571,20
66	1	F/1	-	1.935	€ 87.075,00
246	1	D/1	-	-	€ 3.344,25
307	-	C/7	-	28	€ 5.622,40
572	-	-	-	552	€ 18.216,00
16	1	D/7	-	-	€ 832.650,00

61

**FERROVIA REGGIO EMILIA – CANOSSA**



3 - Inquadramento su Open Street Map



3 - Inquadramento su Ortofoto

U.E. 755  
 Denominazione UNITA' IMMOBILIARI  
 Provincia REGGIO EMILIA  
 Comune REGGIO EMILIA  
 Ubicazione VIALE TRENTO TRIESTE

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 110  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 1.149

Condizione Giuridica DM  
 Valore di inventario (€) 979.162,84 €  
 1 Classe Energetica F  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Trattasi di fabbricato ad uso uffici, e area ricovero treni.



2 - Inquadramento su Open Street Map Via Guido Riccio Fogliani – Reggio Emilia



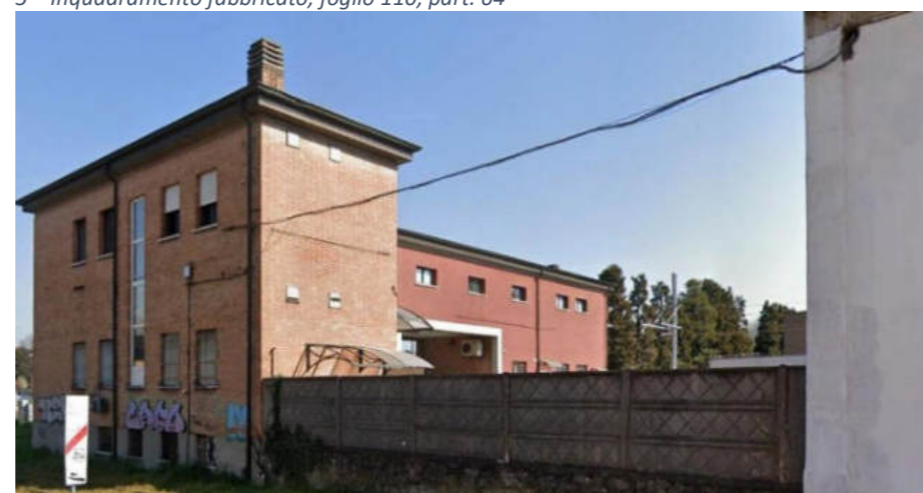
4 - Inquadramento su Ortofoto Via Guido Riccio Fogliani – Reggio Emilia



5 - Inquadramento fabbricato, foglio 110, part. 64



7 - Inquadramento Casa Cantoniera Via Guido Riccio Fogliano, foglio 110, part. 61



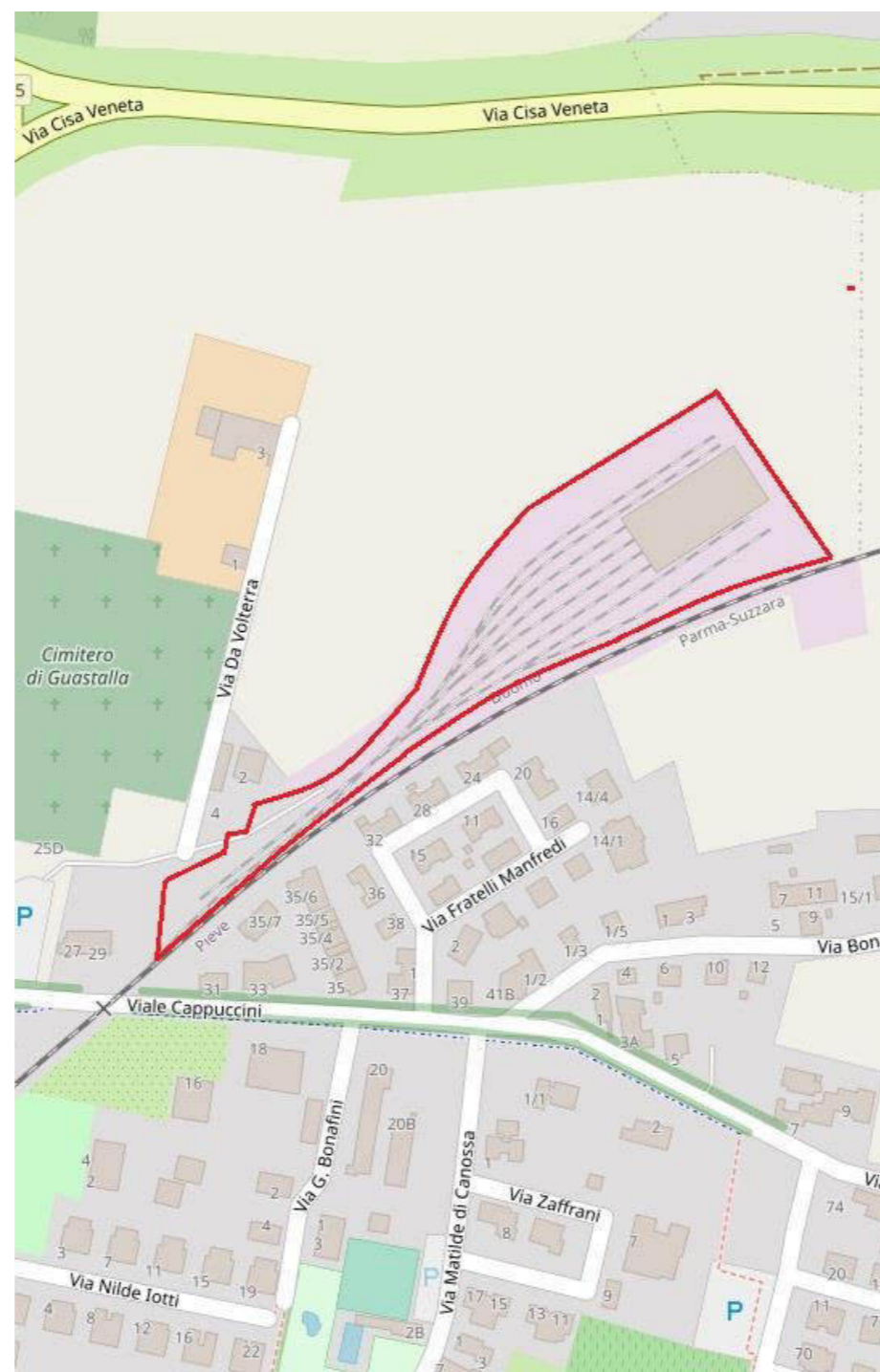
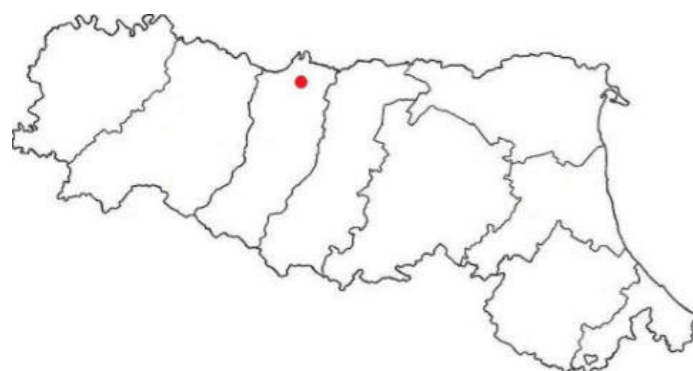
6 - Inquadramento fabbricato, foglio 110, part. 64 Altra Visuale

**Unità immobiliari**

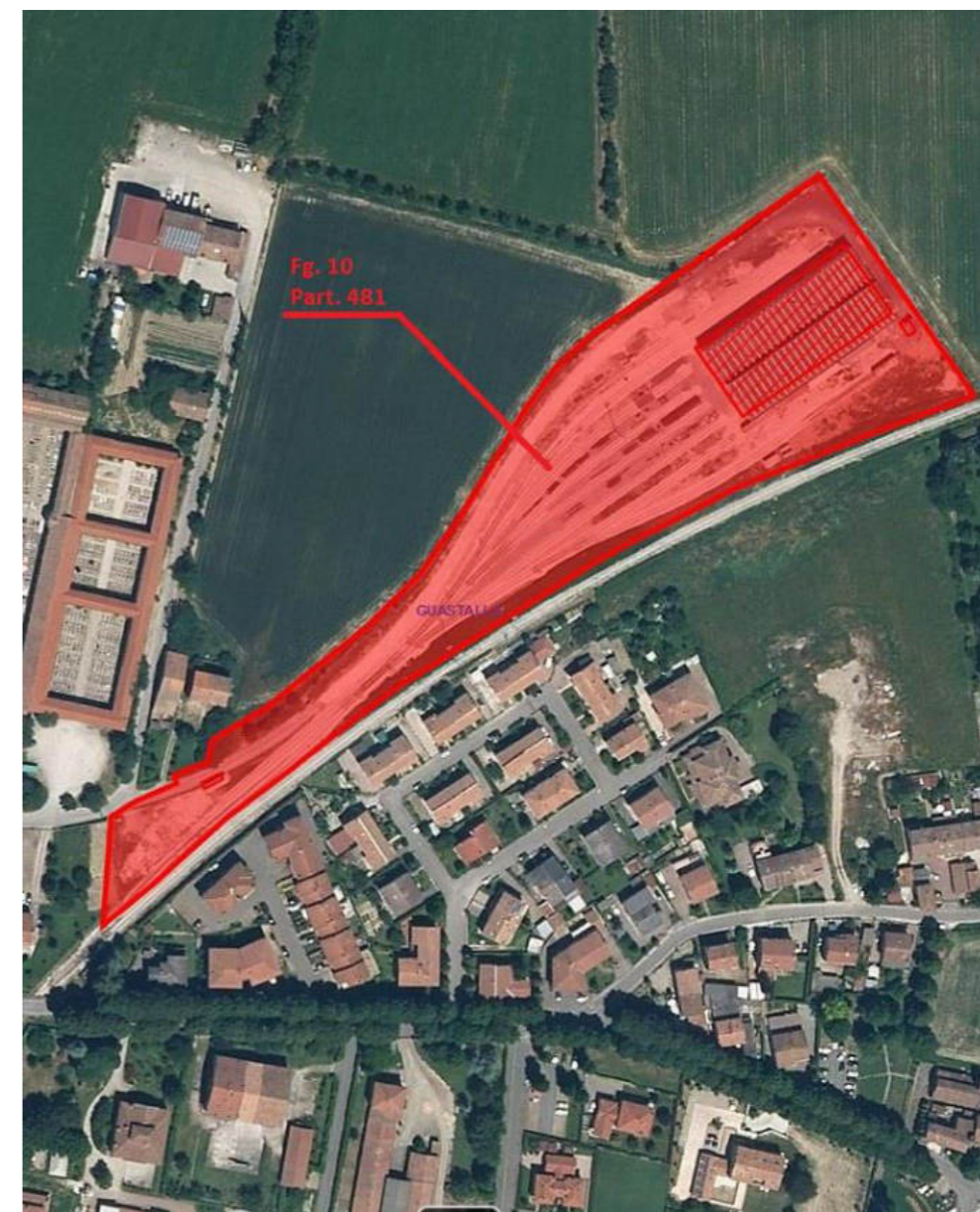
Part.	Sub.	Cat.	Sup.Cat.le(mq)	Valore Inventario(€)
64	1	BCNC	-	-
64	3	A/10	84	€ 88.066,40
64	4	E/1	-	€ 843.171,44
306	-	F/1	1.065	€ 47.925,00

**FERROVIA PARMA - SUZZARA**

62



4 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento fabbricato, foglio 10, part. 481

U.E. 757

Denominazione AREA FERROVIARIA MANUTENZIONE ROTABILI

Provincia REGGIO EMILIA

Comune GUASTALLA

Ubicazione VIA FRANCESCO DA VOLTERRA

**DATI CATASTALI**

Sezione -

Foglio 10

Particella Ved. Tabella sotto

Subalterno Ved. Tabella sotto

Categoria Ved. Tabella sotto

Classe -

Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica DM

Valore di inventario (€) 677.229,00 €

1 Classe F

Energetica

Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

**Descrizione**

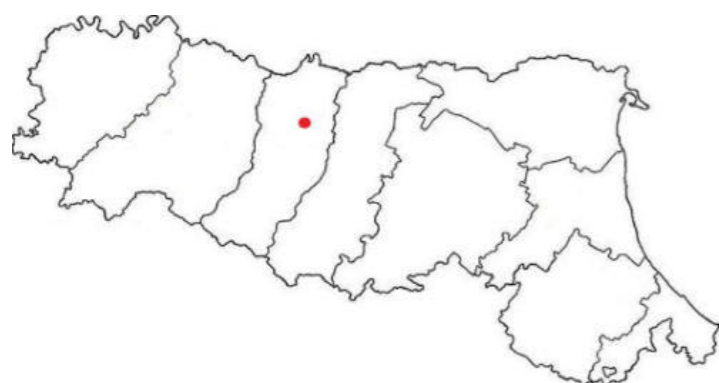
Trattasi di area ferroviaria dove al proprio interno è presente un capannone industriale adibito a riparazione dei rotabili. L'edificio è composto da un piano fuori terra con struttura in travi e pilastri in C.A. e pannelli perimetrali in cemento.

**Unità Immobiliari**

Part.	Cat.	Sub.	Sup. Cat.le (mq)	Valore Inventario (€)
481	E/3	1	-	€ 677.229,00

**FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”**

63



U.E. **77**

Denominazione AREA DEMANIALE  
 Provincia REGGIO EMILIA  
 Comune BAGNOLO IN PIANO  
 Ubicazione VIA RONCHI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 29  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 9.425

Condizione Giuridica DM  
 Valore di inventario (€) 311.025,00 €  
 1 Classe Energetica -  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Trattasi della vecchia linea dismessa Bagnole – Carpi che attualmente è stata in parte trasformata in strada pubblica e parte invece è area verde.



5 - Inquadramento su Open Street Map



3 - Inquadramento area verde ex tratta ferroviaria Bagnole – Carpi



4 - Inquadramento area verde ex tratta ferroviaria Bagnole – Carpi altra visuale



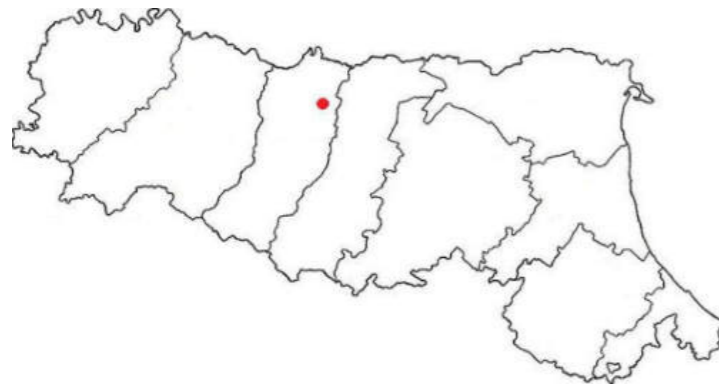
Fig. 29  
 Part. 49

2 - Inquadramento su Ortofoto

Part.	Cat.	Sub.	Unità Immobiliari Sup.Cat.le(mq)	Valore Inventario(€)
49	-	-	9.425	€. 311.025,00

**FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”**

64



U.E. 77  
 Denominazione AREA DEMANIALE  
 Provincia REGGIO EMILIA  
 Comune CORREGGIO  
 Ubicazione VIA SS REGGIO

DATI CATASTALI  
 Sezione -  
 Foglio 49  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -

Superficie catastale (mq) 275

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 25.366,00 €  
 1 Classe Energetica G

Provvedimento di vincolo Vincolo Comunale

Descrizione Trattasi ex casa cantoniera appartenente alla linea dismessa Bagnolo – Carpi. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con struttura in mattoni e copertura a due falde in struttura lignea e tegole.



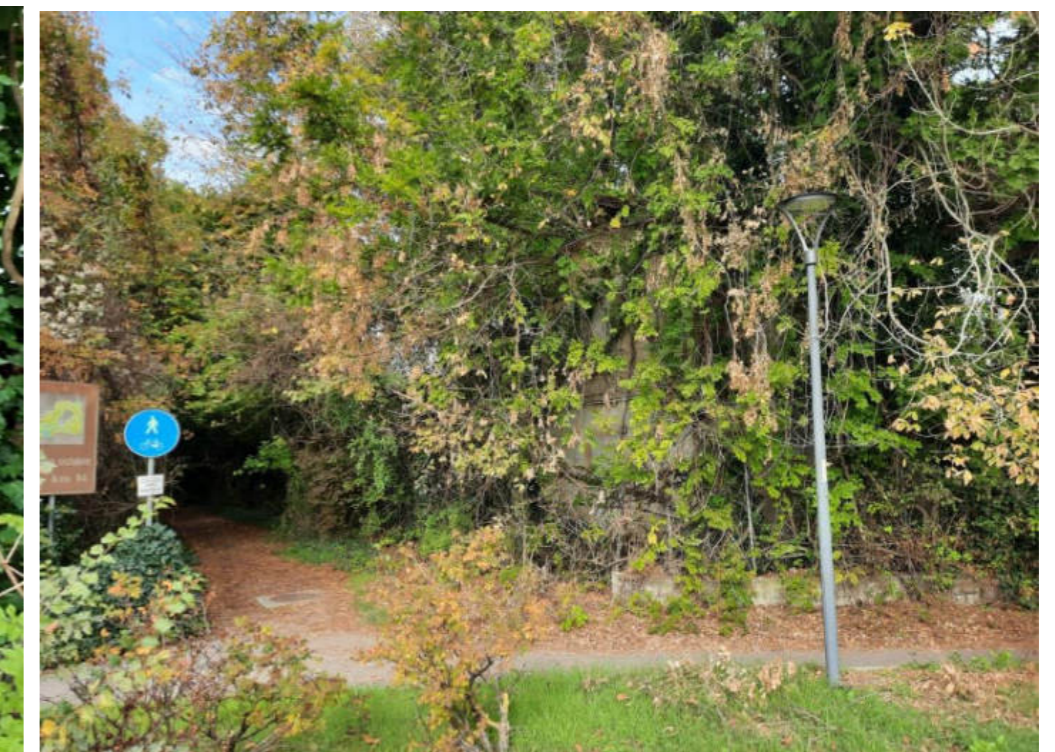
6 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento casa cantoniera ex tratt ferroviaria Bagnolo – Carpi

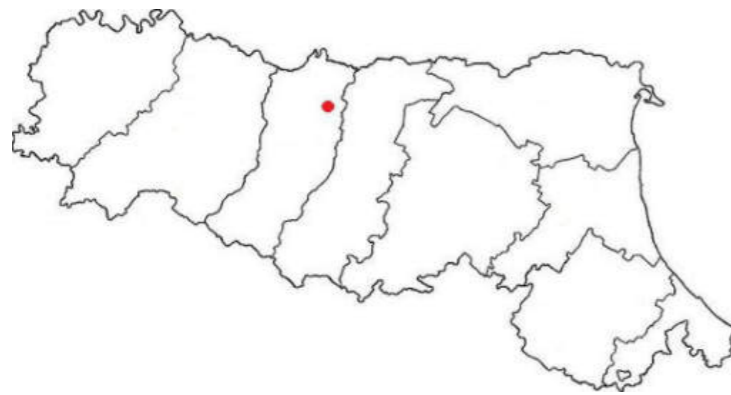


4 - Inquadramento casa cantoniera ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi altra visuale

Part.	Cat.	Sub.	Unità Immobiliari	
			Sup.Cat.le(mq)	Valore Inventario(€)
12	A/4	-	275	€. 25.366,00

**FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”**

65



U.E. 77

Denominazione AREA DEMANIALE  
 Provincia REGGIO EMILIA  
 Comune CORREGGIO  
 Ubicazione VIA ORATORIO

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 43  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 10.859,60 €  
 1 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo Vincolo Comunale

Descrizione Trattasi ex casa cantoniera appartenente alla linea dismessa Bagnolo – Carpi. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con struttura in mattoni e copertura a due falde in struttura lignea e tegole.



7 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento casa cantoniera ex tratt ferroviaria Bagnolo – Carpi



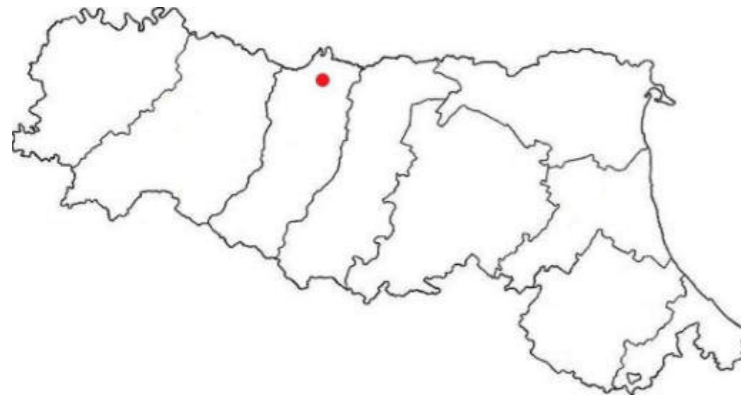
4 - Inquadramento casa cantoniera ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi altra visuale

Part.	Cat.	Unità Immobiliari		Valore Inventario(€)
		Sub.	Sup.Cat.le(mq)	
93	E/1	-	-	€ 10.859,60



**FERROVIA REGGIO EMILIA – GUASTALLA**

66



U.E. -

Denominazione Area SCALO "Reggio Emilia - Guastalla"

Provincia REGGIO EMILIA

Comune GUASTALLA  
 Ubicazione VIA CIRCONVALLAZIONE

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 20  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno -  
 Categoria -  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 2.838

Condizione Giuridica DM  
 Stato di Occupazione Occupato  
 Valore di inventario (€) -  
 1 Classe -  
 Energetica  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Trattasi di AREA SCALO destinato alla manutenzione dei rotabili.

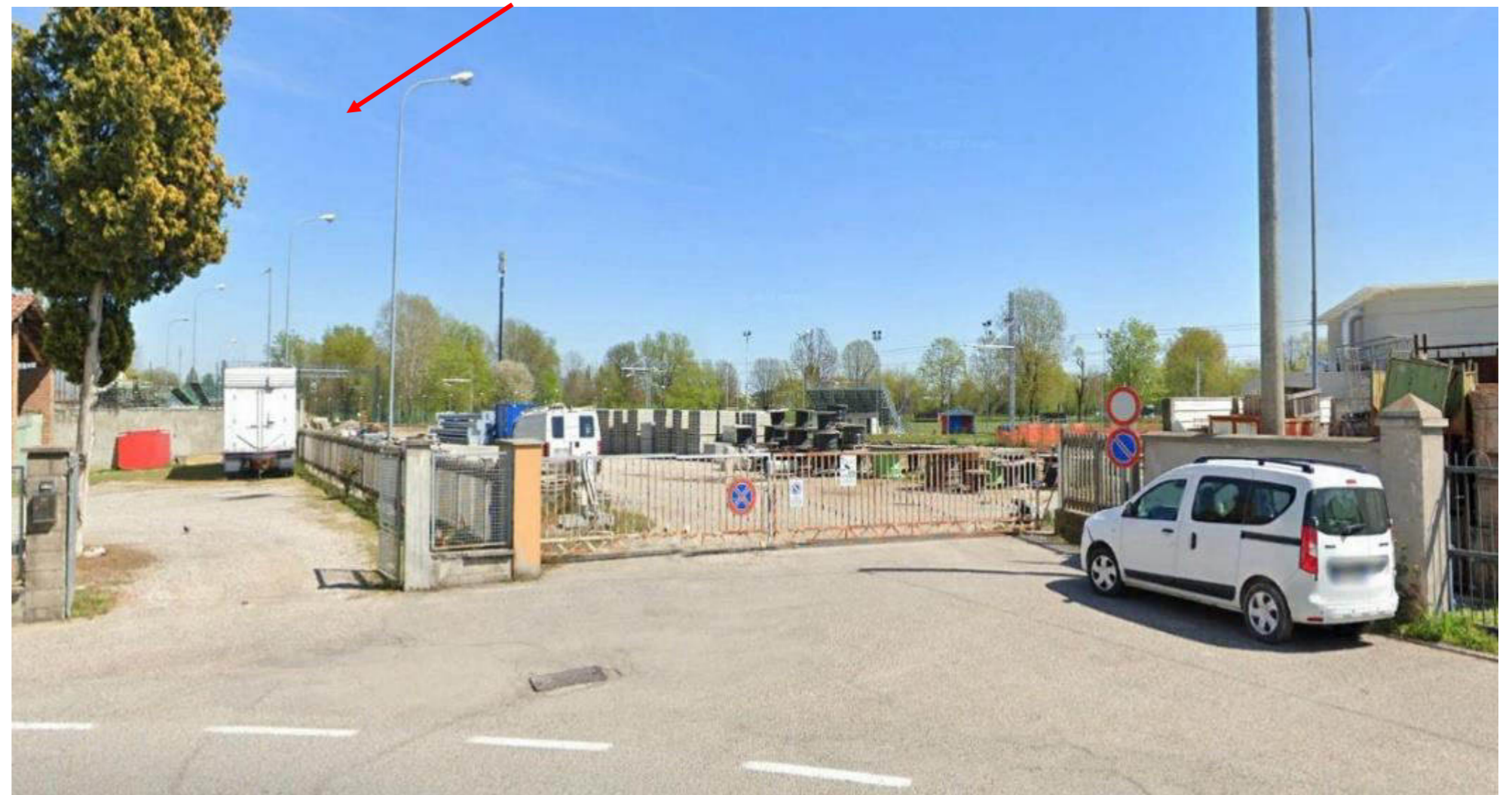
	Part.	Cat.	Sub.	Sup. Cat.le (mq)	Valore di Inventario (€)
Unità immobiliari	158	-	-	492	-
	159	-	-	2.346	-



8 - Inquadramento su Open Street Map



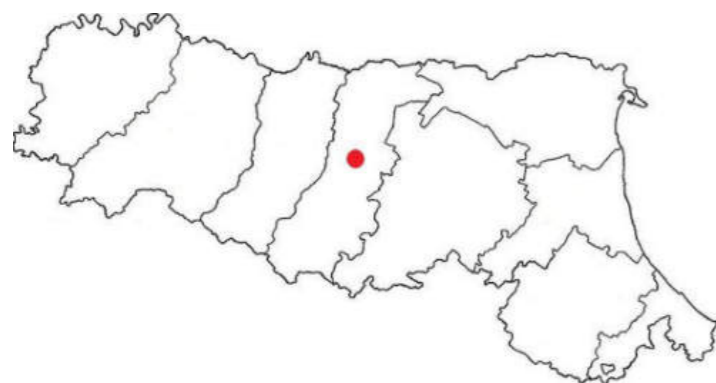
2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento area ex scalo, foglio 20, part. 158 e 159

**FERROVIA MODENA – SASSUOLO TERMINAL**

76



U.E. 81  
 Denominazione AREA FERROVIARIA  
 Provincia MODENA  
 Comune MODENA  
 Ubicazione PIAZZA ALESSANDRO MANZONI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 175  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 323  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 432.359,55 €  
 1 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo Soprintendenza dei Beni Culturali

**Descrizione**

Il F.V. della Stazione di Modena P.zza Manzoni con annesse pertinenze è vincolato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e la sua costruzione risale ad un'architettura rinascimentale toscana. Le pensiline anch'esse vincolate risalgono all'impianto originario. La sottostazione elettrica, la cui volumetria compatta, è interrotta dalla presenza di terrazze, si innalza su due piani fuori terra. L'esterno, finito ad intonaco, è caratterizzato da grandi finestre e porte finestre ad arco, delimitate da fasce curve che proseguono orizzontalmente, e da paraste semplificate che scandiscono verticalmente le facciate. Lo stato manutentivo dei fabbricati è carente.



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

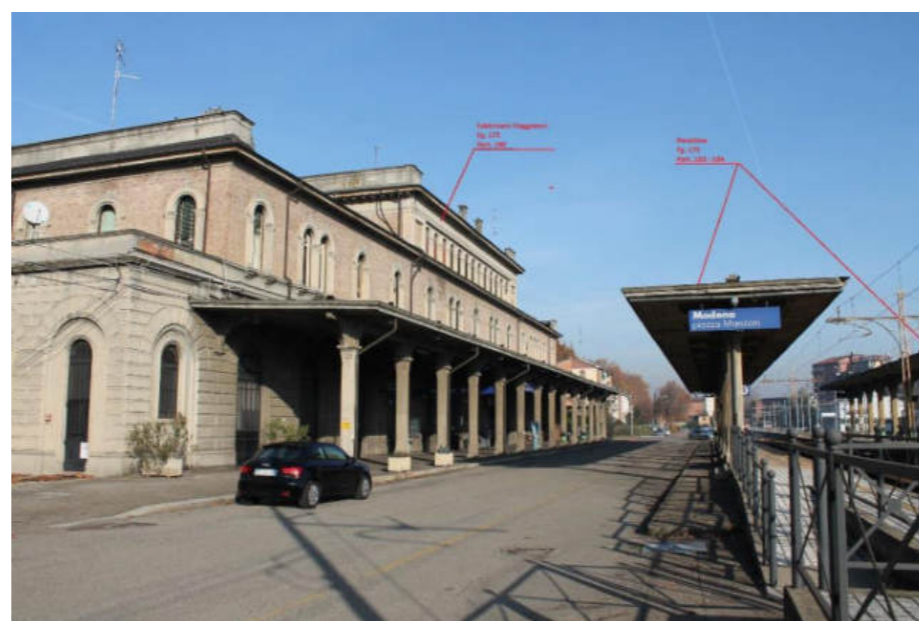


Figura 9 – FV - Pensiline Stazione Modena Piazza Manzoni foglio 175, part. 190 – 193 – 194

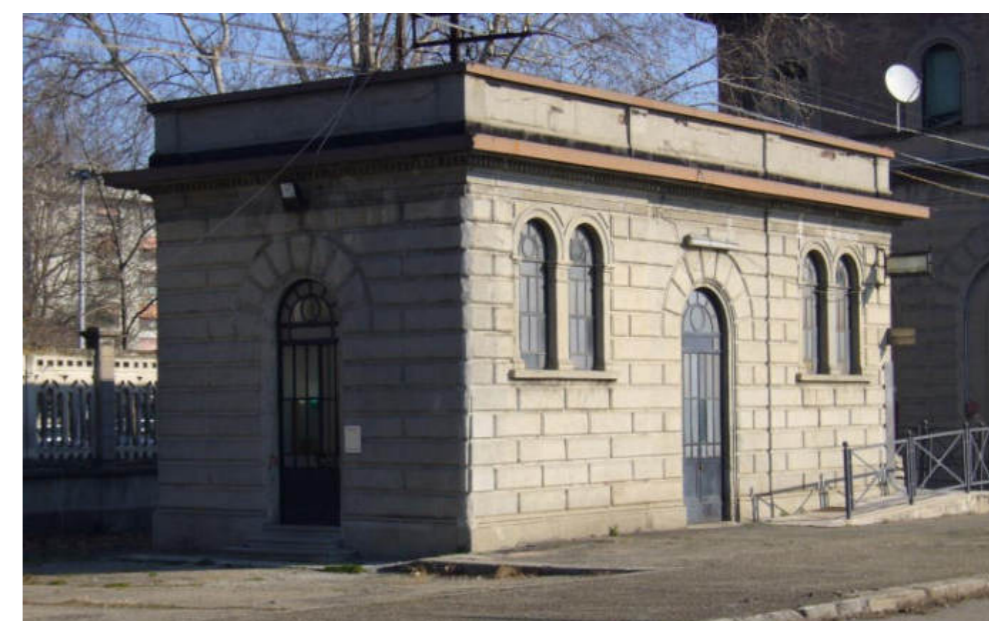


Figura 11 – Pertinenza Stazione Modena Piazza Manzoni foglio 175, part. 189



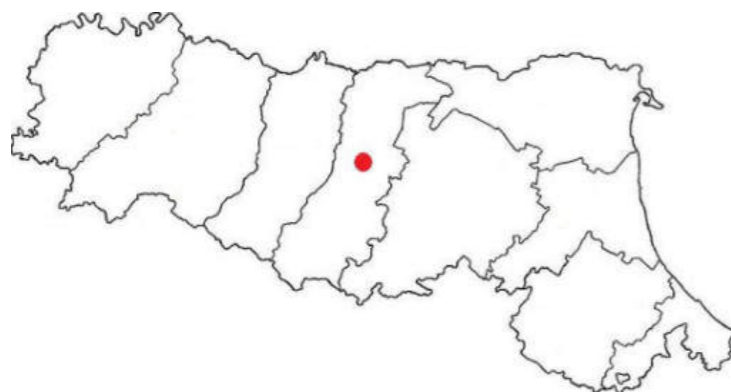
Figura 10 – Sottostazione elettrica (SSE), foglio 175, part. 205

**Unità immobiliari**

Part	Cat.	Sub	Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	Valore Inventario (€)
190	C/1	7	-	183	€ 195.398,50
190	C/1	9	-	39	€ 56.414,60
190	A/10	10	-	47	€ 56.414,60
190	C/1	8	-	54	€ 69.433,65
190	Graffato	11	-	-	-
190	E/1	12	-	-	€ 22.491,00
190	E/1	13	-	-	€ 19.278,00
190	E/1	14	-	-	€ 22.491,00
205	Graffato	-	-	-	-
189	Graffato	-	-	-	-
193	Graffato	-	-	-	-
194	Graffato	-	-	-	-

**FERROVIA MODENA – SASSUOLO TERMINAL**

77



U.E. 81  
 Denominazione AREA FERROVIARIA  
 Provincia MODENA  
 Comune MODENA  
 Ubicazione PIAZZA ALESSANDRO MANZONI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 175  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 340  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 6.364.699,35 €  
 1 Classe Energetica G

Provvedimento di vincolo Nessun vincolo

**Descrizione**

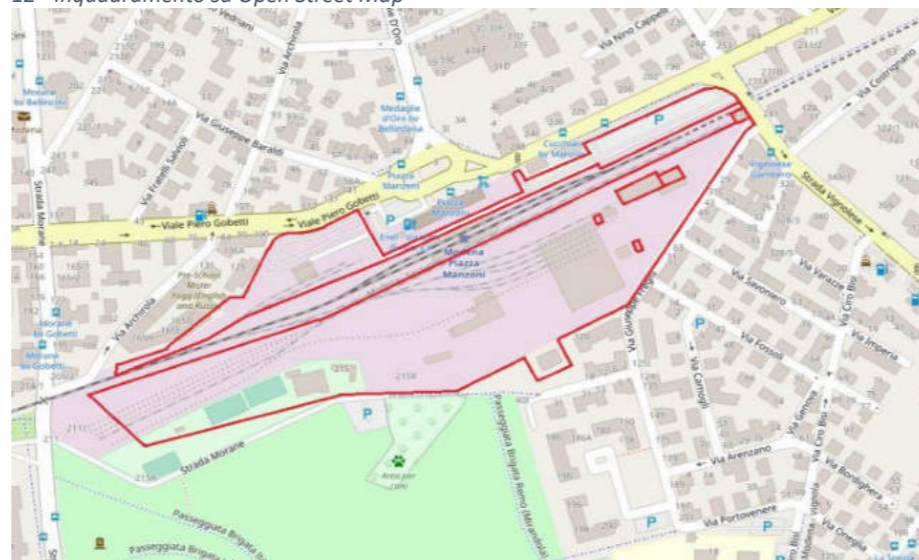
Il complesso è formato dall'insieme degli edifici a servizio dello scalo ferroviario della linea regionale Modena – Sassuolo Terminal.  
**1) FABBRICATO USO MAGAZZINO (part.198):**  
 Edificio disposto su due livelli, delle dimensioni in pianta di forma rettangolare di 18X6 metri, sito su di un'area afferente al Deposito di officina manutenzione dei rotabili ferroviari. Esso è dotato di una scaletta metallica esterna di accesso al primo piano. Strutturalmente è in muratura portante, con copertura a due falde e manto in tegole marsigliesi. Al piano terra e al piano primo funge da magazzino scorta per la manutenzione dei treni. L'altezza dei vani in questione è di 2.20 metri. Il piano terra è dotato di due accessi sui lati lunghi, una porta normale ed un ampio portone. Sul lato corto è stato aggiunto anche un prefabbricato, un vano tecnico per la sala pompe e la riserva idrica dell'impianto di



12 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento su Open Street Map foglio 175, part. 195



4 - Inquadramento su Ortofoto 175, part. 195



5 - Inquadramento su Open Street Map foglio 175, part. 286



6 - Inquadramento su Ortofoto 175, part. 286

lavaggio automatico dei treni, attiguo all'officina.

**2) FABBRICATO EX LAVAGGIO (part.197):**

è un edificio delle dimensioni in pianta, pressoché rettangolare di 30X6,5 metri, sito sul lato nord del piazzale ferroviario, allineato con un altro capannone metallico denominato "EX GOMMISTI". È a forma di tunnel, con due portoni ampi sui lati corti, dove tra gli anni '80 e '90 era sede per il lavaggio degli autobus. Presenta un pavimento in cemento battuto dove era allestita una vasca di raccolta per il drenaggio delle acque provenienti dal lavaggio. Strutturalmente è in muratura portante, con copertura a due falde, capriata in legno e manto in tegole marsigliesi. Attualmente a causa delle precarie condizioni statiche è inaccessibile e inutilizzabile.



7 – Piano Caricatore a servizio dello scalo ferroviario, foglio 175, part. 188



8 – Fabbricato ex circolo ferroviario, foglio 175, part. 204

**3) FABBRICATO SPOGLIATOIO (part.199):**

edificio sul due livelli, delle dimensioni in pianta pressoché quadrata di 11,00X11,00 metri, sito su di un'area che fa capo al Deposito officina ferroviaria. Al piano terra ha sede oltre al locale spogliatoio comune con annessi servizi (wc, orinatoi, docce, lavabi), anche un locale ripostiglio e la centrale termica. Al secondo piano, raggiungibile attraverso apposita scala interna, sono presenti uno spogliatoio con annessi servizi igienici attualmente utilizzati dagli agenti della manutenzione ML e IE di Ferrovie Emilia-Romagna. L'altezza dei piani è di 4,00 metri. È presente anche un piano seminterrato dove sono allocati un ripostiglio e la sala pompa sommersa per l'estrazione dell'acqua di raccolta. La struttura portante è in muratura spessa, con solai in laterocemento, colonnato d'angolo in c.a., copertura a quattro falde e manto in tegole marsigliesi. I pavimenti sono tutti con piastrelle in ceramica.



9 – Palazzina ec economato, foglio 175, part. 202

**4) FABBRICATO OFFICINA (part. 200):**

edificio delle dimensioni in pianta pressoché rettangolare di 72X55 metri, sito alla confluenza dei binari di piazzale che conducono al deposito. È un complesso composto da sei capannoni associati a schiera e dotati ciascuno di due aperture chiuse con serranda meccanica. I primi due, lato OVEST sono sede di due fosse per la lavorazione sotto cassa dei rotabili, mentre gli altri sono solo sede dei materiali ed attrezzature che attengono alla manutenzione ferroviaria. Dal punto di vista strutturale ciascun capannone è costituito da un telaio in c.a., copertura in laterizio e manto in tegole marsigliesi, tamponamenti



11 – Officina riparazione rotabili, foglio 175, part. 200



10 – Torre piezometrica, foglio 175, part. 201

murari in laterizio. Al piano primo sono presenti tre locali.

**5) TORRE PIEZOMETRICA (part. 201):**

trattasi di serbatoio pensile alto 12 m, dove veniva estratta l'acqua da pompa sommersa che pescava a 32 metri di profondità per l'alimentazione del lavaggio automatico dei rotabili ferroviari e impianti vari. Strutturalmente è costituito da un serbatoio in c.a. supportato da quattro pilastri anch'essi in c.a.

**6) EX FABBRICATO ECONOMATO (part. 202):**

edificio con struttura in c.a. e tamponature in mattoni disposto parte su due livelli avente pianta rettangolare di dimensioni 51X9 m. Al piano terra sono dislocati una serie di locali tra uffici e magazzini, mentre al piano secondo sono presenti altri locali con annessi servizi igienici. Strutturalmente è costituito da muratura portante fortificata agli angoli con pilastri in c.a., copertura a quattro falde e manto in tegole marsigliesi.

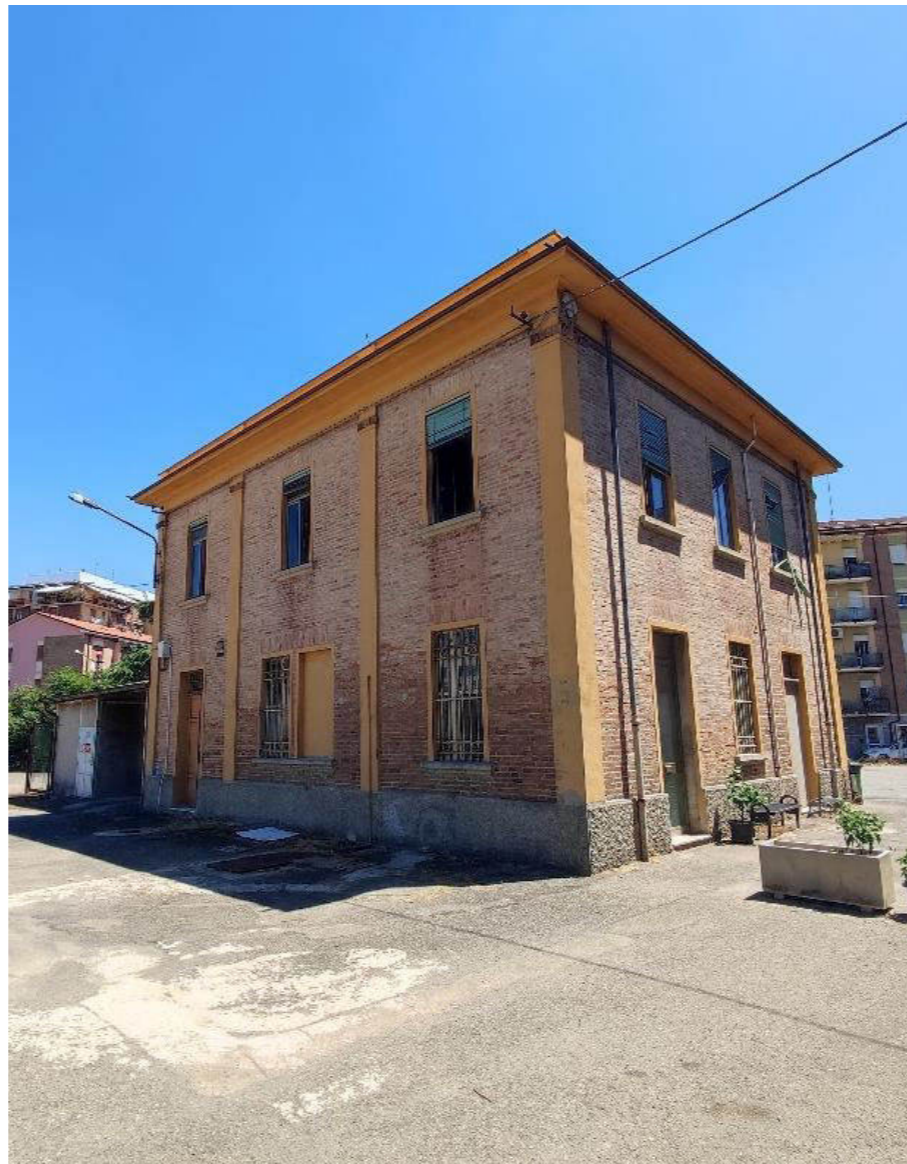
**7) EX FABBRICATO ECONOMATO (part. 204):**

edificio adibito a circolo ricreativo per gli anziani. Strutturalmente è un edificio in muratura portante a due falde con pianta ad L adibito per metà a bar e metà a cucina.

**8) PIANO CARICATORE (part. 188):**

in origine era il piano caricatore utilizzato per i servizi commerciali dei treni merci, con area di pertinenza a rampa, binari di attestamento ai pianali di carico e scarico della merce ed ampi portoni passanti per il trasbordo delle merci da carro a deposito. Possiede pensiline di protezione che si reggono su mensole di c.a., così come in c.a. è il telaio di parete, costituito da pilastri e travi di correo. La copertura del fabbricato è a capriata reticolare in c.a.

**Infine si precisa che attualmente lo stato manutentivo di tutti i fabbricati presenti all'interno dell'area ferroviaria risulta essere completamente scadente.**



12 – Fabbricato spogliatoio, foglio 175, part. 199



14 – Fabbricato ex lavaggio, foglio 175, part. 197



13 – Fabbricato uso magazzino, foglio 175, part. 198

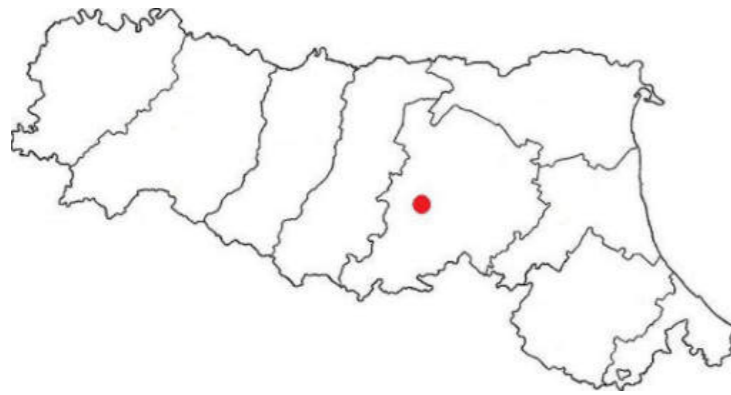


14 – Fabbricato ex lavaggio, foglio 175, part. 197 – Altra Vista

Part.	Cat.	Sub.	Unità immobiliari		Valore di Inventario(€)
			Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	
188	E/1	-	-	-	€. 4.609.905,30
195	E/1	9	-	-	€. 1.454.310,90
196	Graffato	-	-	-	-
197	Graffato	-	-	-	-
198	Graffato	-	-	-	-
199	Graffato	-	-	-	-
200	Graffato	3	-	-	-
201	Graffato	-	-	-	-
202	Graffato	-	-	-	-
204	C/1	-	-	160	€. 124.527,15
282	F/1	-	-	180	€. 15.480,00
286	F/1	-	-	-	€. 160.476,00

**FERROVIA CASALECCHIO - VIGNOLA**

80



U.E. 83  
 Denominazione Area Ferroviaria e Area a verde  
 Provincia BO  
 Comune CASALECCHIO DI RENO  
 Ubicazione VIA DEL LAVORO – VIA ETTORE CRISTONI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 4  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 6.936  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 100.309,75 €  
 1 Classe Energetica -  
 Provvedimento di vincolo NO

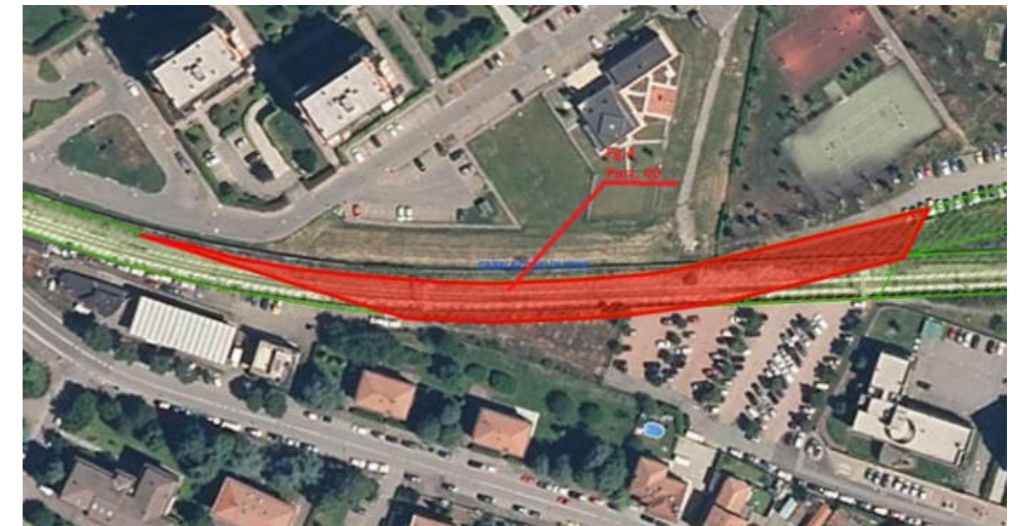
Descrizione Ex Area ferroviaria dove si evince la deviazione del nuovo tracciato della Casalecchio – Vignola e area urbana e a verde dove in precedenza vi era la vecchia tratta ferroviaria Casalecchio – Vignola. Aree da frazionare

**Unità immobiliari**

Fg.	Part.	Cat.	Sup.Partic.	Sup.Cat.le(mq)	Valore di Inventario (€)
4	40	-	-	2.256	€. 4.355,00
4	42	-	-	3.756	€. 7.250,00
23	953	F/1	-	924	€.88.704,00



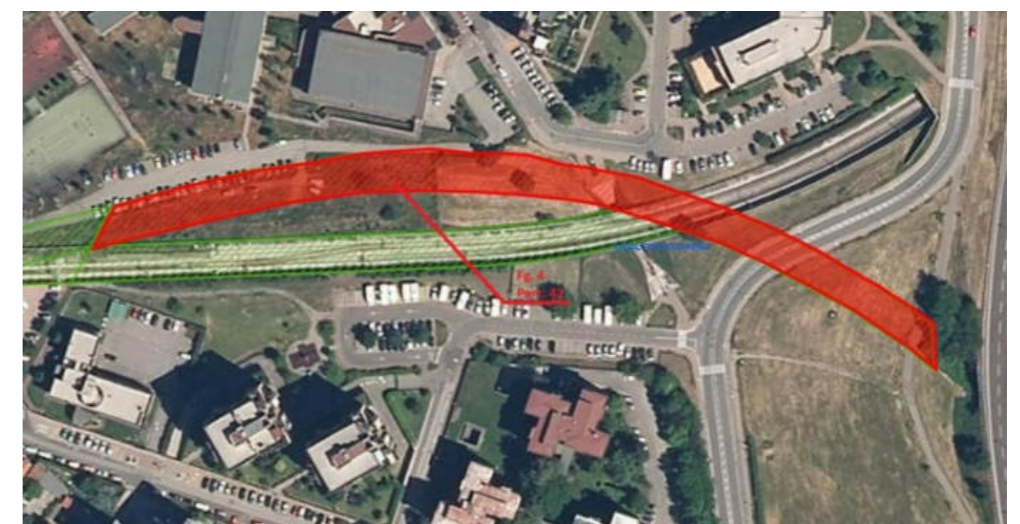
13 - Inquadramento su Open Street Map area Via del Lavoro foglio 4, particella 40



2 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 4, particella 40



3 - Inquadramento su Open Street Map area Via Ettore Cristoni, foglio 4, particella 42



4 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 4, particella 42



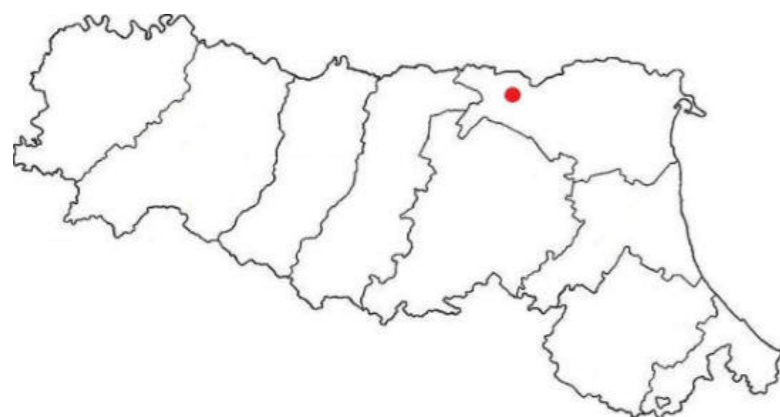
5 - Inquadramento su Open Street Map area Via Piave, foglio 23, particella 953



6 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 23, particella 953

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

81



U.E. 758  
 Denominazione Area a Verde "Ex tratta Suzzara - Ferrara"  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA PER STELLATA

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 128  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) 6.480

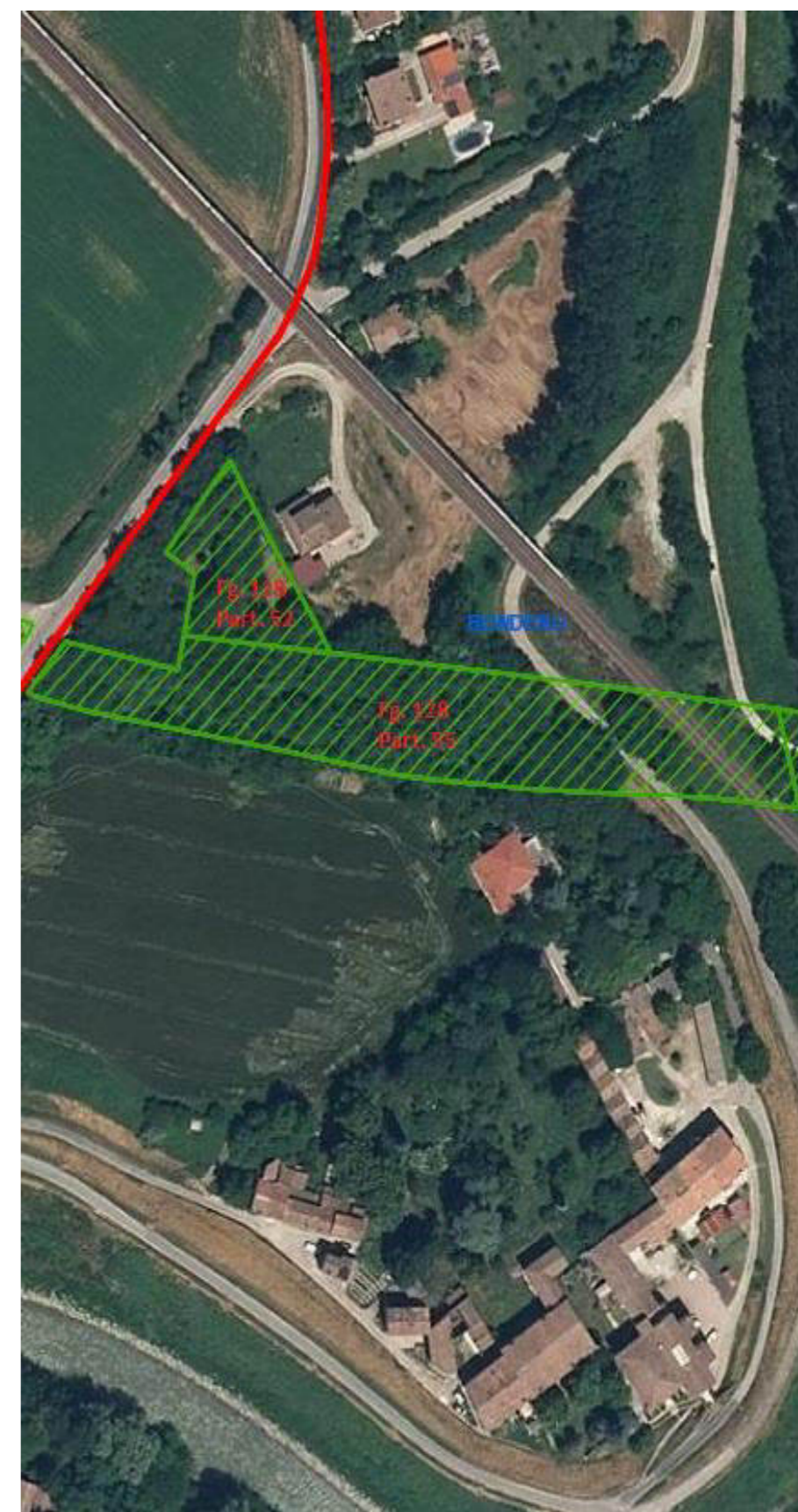
Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 291.600,00 €  
 Classe Energetica -  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione Si tratta di aree prevalentemente a verde e/o boschive dove in precedenza vi era la vecchia tratta ferroviaria Suzzara - Ferrara attualmente di proprietà della Regione Emilia Romagna.

	Part.	Cat.	Classe	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
Unità Immobiliare	52	-	-	1.160	€ 52.200,00
	55	-	-	5.320	€ 239.400,00



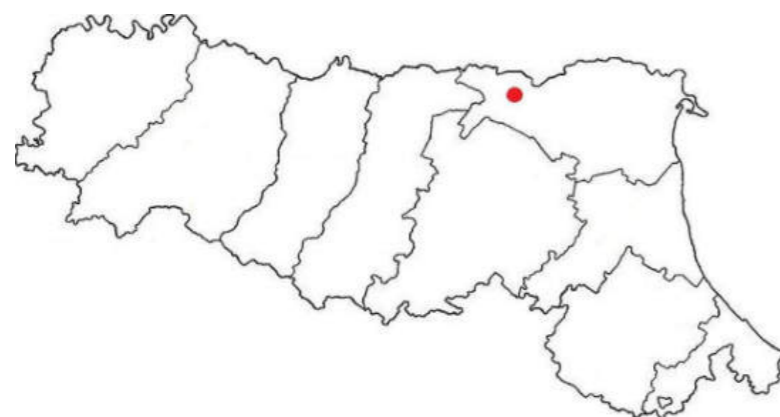
14 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

82



U.E. 758  
 Denominazione Area a Verde "Ex tratta Suzzara - Ferrara"  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA BORGO CARMINE

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 128  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto  
 Superficie catastale (mq) 2.970

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 133.650,00 €  
 Classe Energetica -  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione  
 Si tratta di aree prevalentemente a verde e/o boschive dove in precedenza vi era la vecchia tratta ferroviaria Suzzara - Ferrara attualmente di proprietà della Regione Emilia Romagna.

	Part.	Cat.	Classe	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
Unità Immobiliare	58	-	-	2.970	€ 133.650,00



15 - Inquadramento su Open Street Map

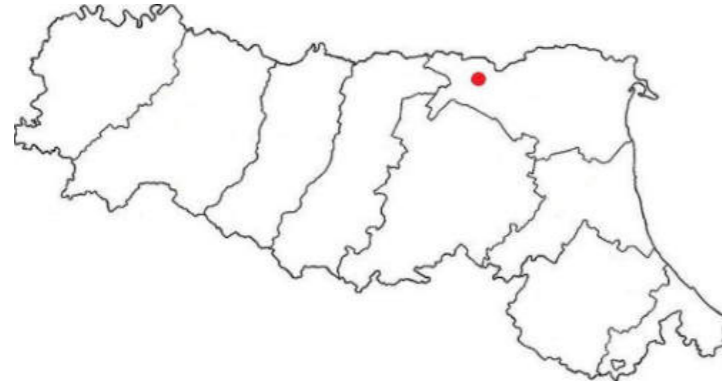


2 - Inquadramento su Ortofoto



**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

83



U.E. 758  
 Denominazione Area a Verde "Ex tratta Suzzara - Ferrara"  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA PROVINCIALE

**DATI CATASTALI**

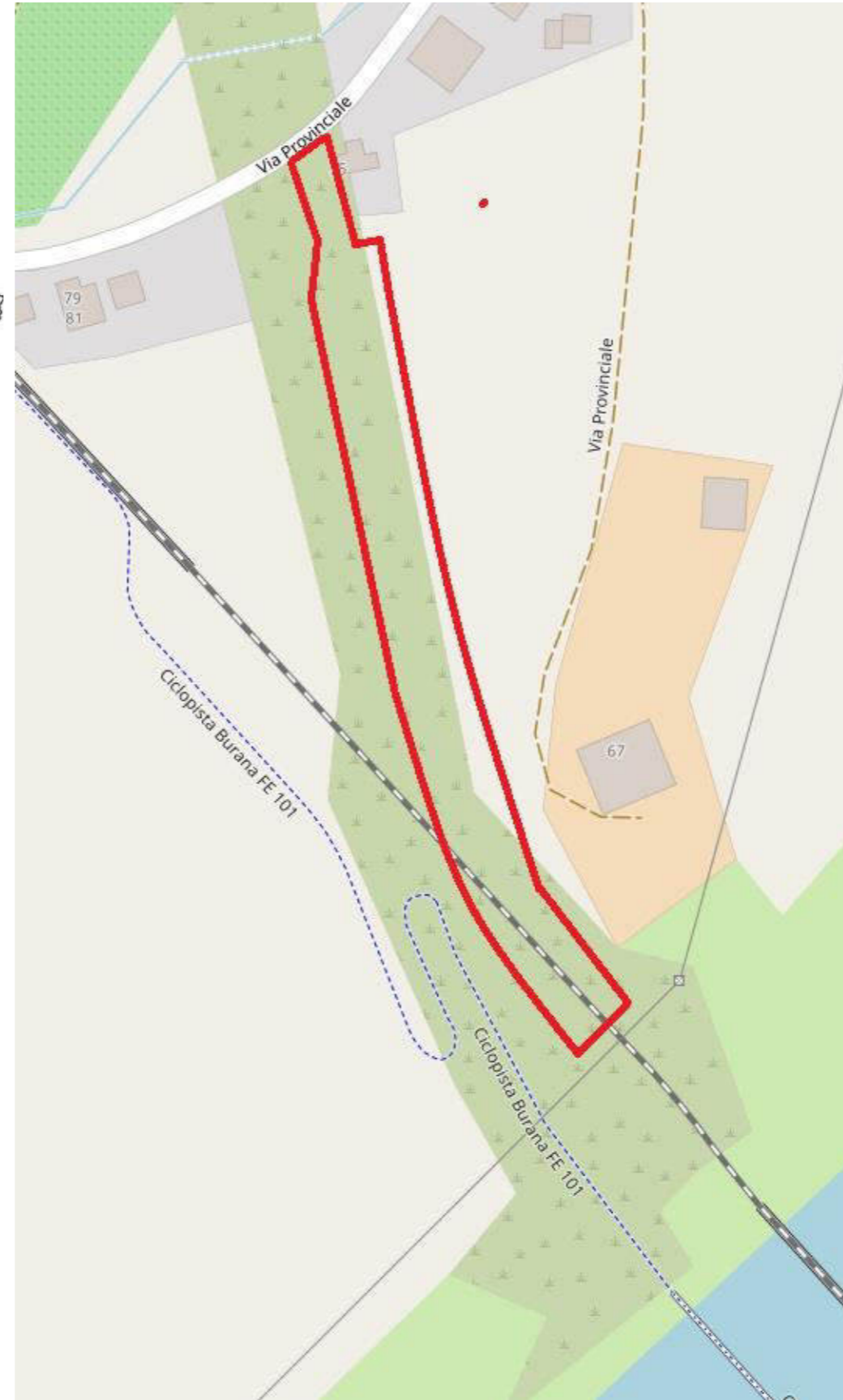
Sezione -  
 Foglio 150  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto

Superficie catastale (mq) 3.720

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 167.400,00 €  
 Classe Energetica -  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione Si tratta di aree prevalentemente a verde e/o boschive dove in precedenza vi era la vecchia tratta ferroviaria Suzzara - Ferrara attualmente di proprietà della Regione Emilia Romagna.

Unità Immobiliare	Part.	Cat.	Classe	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
	47	-	-	3.720	€ 167.400,00



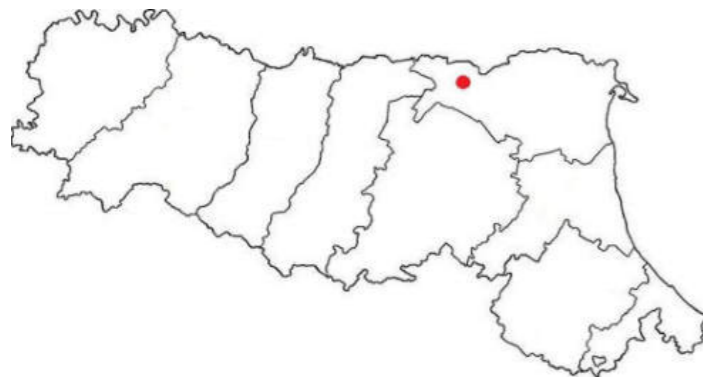
16 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

84



U.E. 758  
 Denominazione STRADA COMUNALE  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA GIACOMO MATTEOTTI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 127  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto

Superficie catastale (mq) 3.770

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Valore di inventario (€) 131.950,00 €

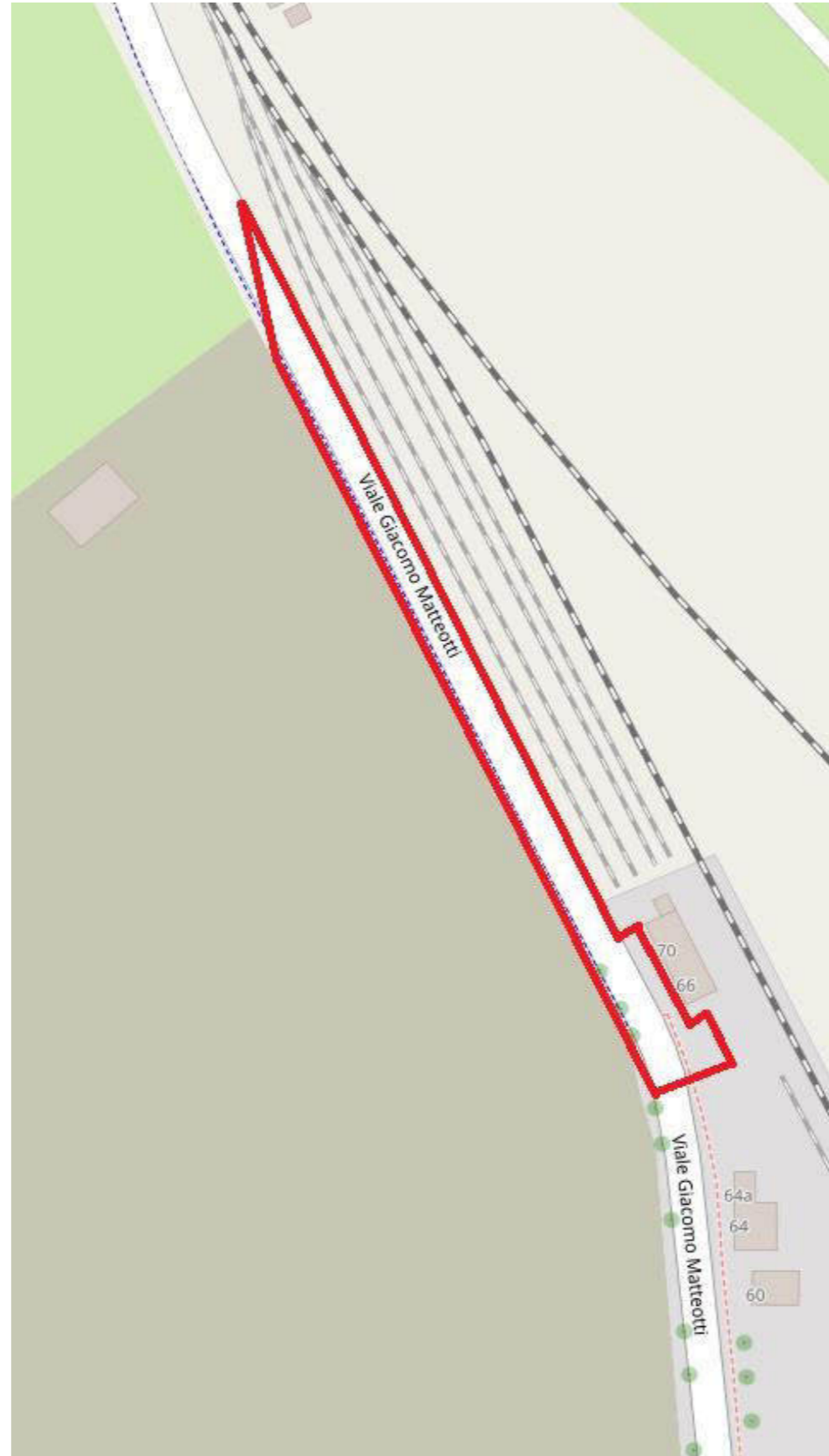
Classe -

Energetica -

Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione Strada urbana di collegamento tra la Stazione di Bondeno il centro abitato e la strada Via per Zerninate

Unità Immobiliare	Part.	Cat.	Classe	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
	768	-	-	3.770	€ 131.950,00



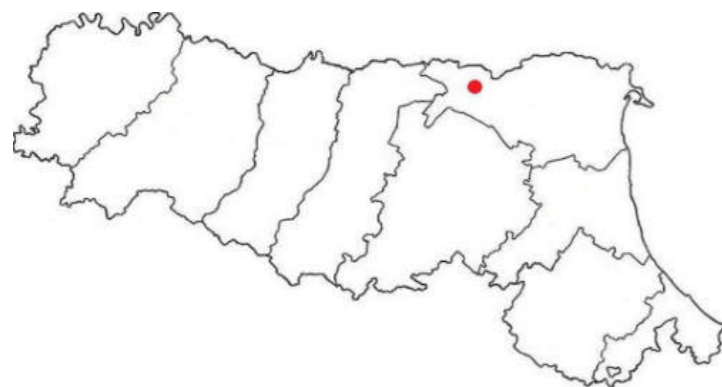
17 - Inquadramento su Open Street Map



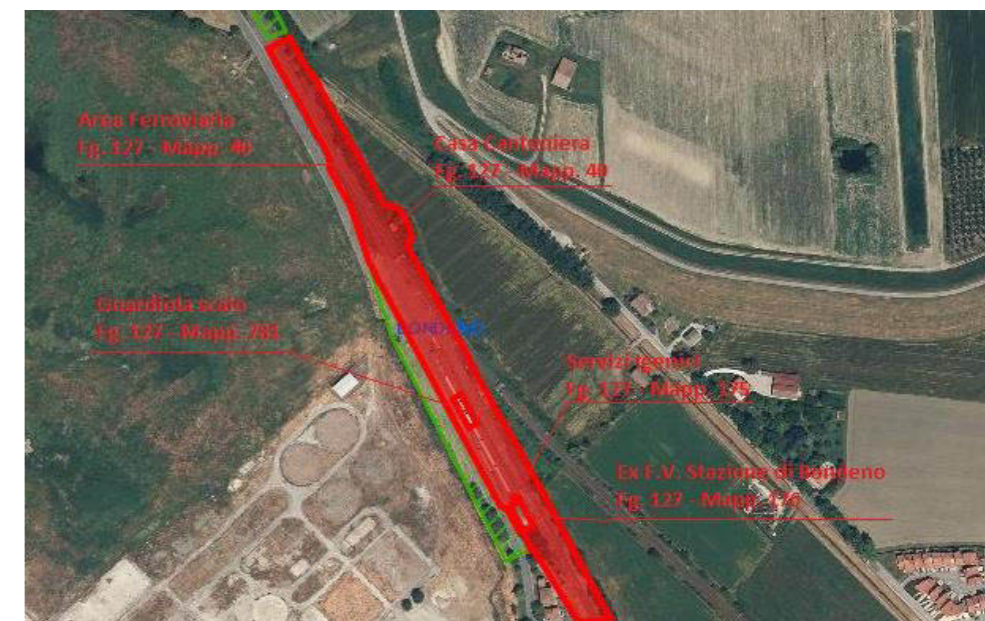
2 - Inquadramento su Ortofoto

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

85



18 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

U.E. Terreno: 758  
 Area Ferroviaria:  
 Denominazione - Area ricovero rotabili  
 - Casa Cantoniera + servizi  
 - Ex Fabbricato Viaggiatori + servizi  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA GIACOMO MATTEOTTI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 127  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -  
 Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**  
 Valore di inventario (€) 153.759,90 €  
 1 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli



3 - Lato Suzzara vista Casa Cantoniera Foglio 127 - Mappale 40



4 - Lato Ferrara vista Guardiola AREA SCALO Ferroviario Foglio 127 - Mappale 781

Descrizione  
 a) scalo per ricovero rotabili;  
 b) casa cantoniera composta da due piani fuori terra e annesso servizio igienico tutto in muratura e copertura a due falde in coppi;  
 c) Guardiola area scalo ferroviario un piano fuori terra fatta con pannelli in cemento e copertura a due falde in coppi;  
 Ex F.V. due piani fuori terra con annesso servizio igienico tutto in muratura. Al PT ex locali tecnici; al 1°P appartamenti. Copertura a due falde in coppi; ai lati del F.V. presenti al piano primo due terrazzi.



5 - Lato Suzzara vista Ex F.V. Vecchia Stazione di Bondeno Foglio 127 - Mappale 176

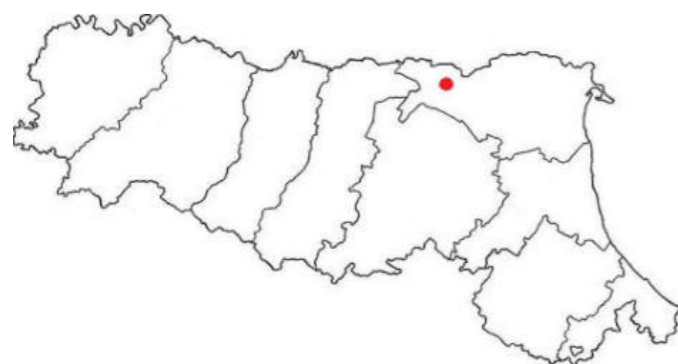
Part.	Cat.	Sub.	Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	Valore Inventario (€)
40	F/2	1	17625	-	€ 153.759,90
175	Graffato	1	-	-	-----
176	Graffato	1	-	-	-----
781	Graffato	-	-	-	-----



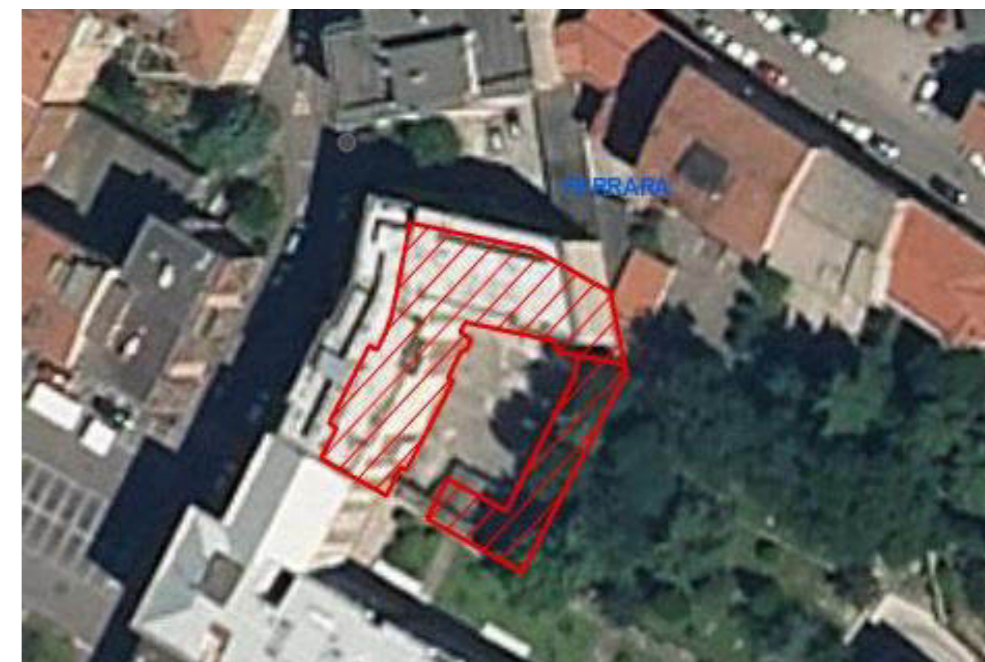
6 - Servizi Igienici Ex F.V. Vecchia Stazione di Bondeno Foglio 128 - Mappale 175

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

86



1-- Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

U.E. 758  
 Denominazione COMPLESSO IMMOBILIARE  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIALE CESARE BATTISTI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 135  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 318  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 283.462,40 €  
 1 Classe Energetica F  
 Provvedimento di vincolo NO



Figura 19-Vista frontale del complesso immobiliare



Figura 20-Vista frontale del complesso immobiliare



Figura 21-Vista del complesso immobiliare

**Descrizione**

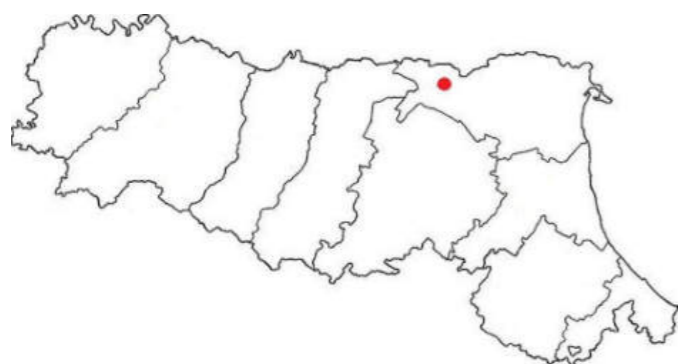
L'immobile si trova a ridosso della zona centrale della città di Ferrara a pochi passi dalla Stazione Ferroviaria di Ferrara. Presso il suddetto complesso immobiliare la Regione Emilia Romagna è proprietaria di n. 3 appartamenti e di n. 1 garage.

**Unità immobiliari**

Part.	Cat.	Sub.	Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	Valore di Inventario (€)
508	A/3	39	-	121	€. 97.828,80
508	A/3	40	-	104	€. 97.828,80
508	A/3	41	-	76	€. 71.145,60
509	C/6	9	170	17	€. 16.659,20

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

87



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 130, particelle 86 e 17

U.E. 758  
 Denominazione Area a Verde "Ex tratta Suzzara - Ferrara"  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA PER SAN BIAGIO

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 130  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 11.760  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 538.438,88 €  
 1 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli



Figura 22 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 130, particelle 774 e 773



Figura 24 - Foto vista Casa cantoniera interno alla particella 17 del foglio 130

Descrizione Si tratta sia di area prevalentemente a verde e/o boschiva dove in precedenza vi era la vecchia tratta ferroviaria Suzzara - Ferrara. In adiacenza alla tratta vi l'ex fabbricato della fermata di Ospitale di Bondeno convertita nella C.C. n.59. Lo stabile è realizzato in muratura portante in laterizio pieno ed è di forma rettangolare per due piani complessivi fuori terra. La copertura è a quattro falde in legno, il manto di copertura in tegole di laterizio.

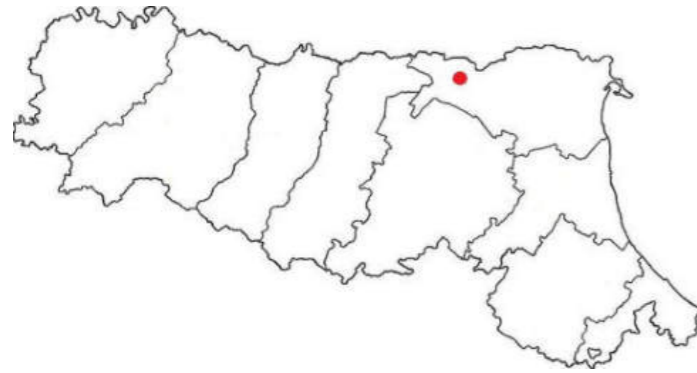


Figura 23 - Foto vista google maps area foglio 130, particelle 774 e 773

Unità immobiliari						
Part.	Cat.	Sub.	Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	Valore di Inventario (€)	
773	-	-	-	11.566	€ 520.470,00	
774	-	-	-	4	€ 180,00	
86	-	-	-	190	€ 112,13	
17	D/7	-	440	-	€ 17.676,75	

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

88



U.E. 758  
 Denominazione Fabbricato  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA PER STELLATA SNC

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 150  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto

Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 23.546,25 €  
 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione Trattasi di fabbricato composto da un solo piano fuori terra appartenente alla categoria catastale D/7/ erroneamente intestata catastalmente alla Provincia di Mantova (MN)

Unità Immobiliare	Part.	Cat.	Classe	Sup. Particella	Valore di inventario (€)
	46	D/7	-	470	€. 23.546,25



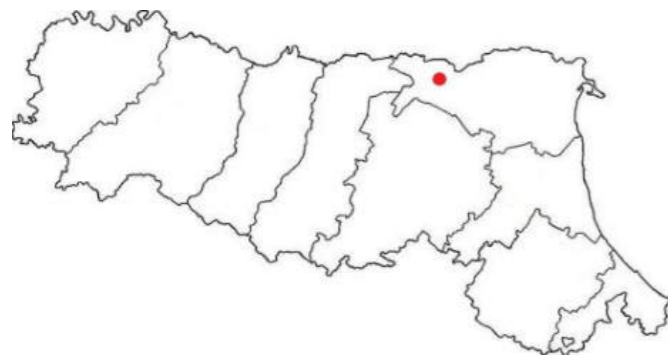
25 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

89



U.E. 758  
 Denominazione Area a Verde " Ex Tratta Suzzara – Ferrara"  
 Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA PER STELLATA

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 128  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe Ved. Tabella sotto

Superficie catastale (mq) -

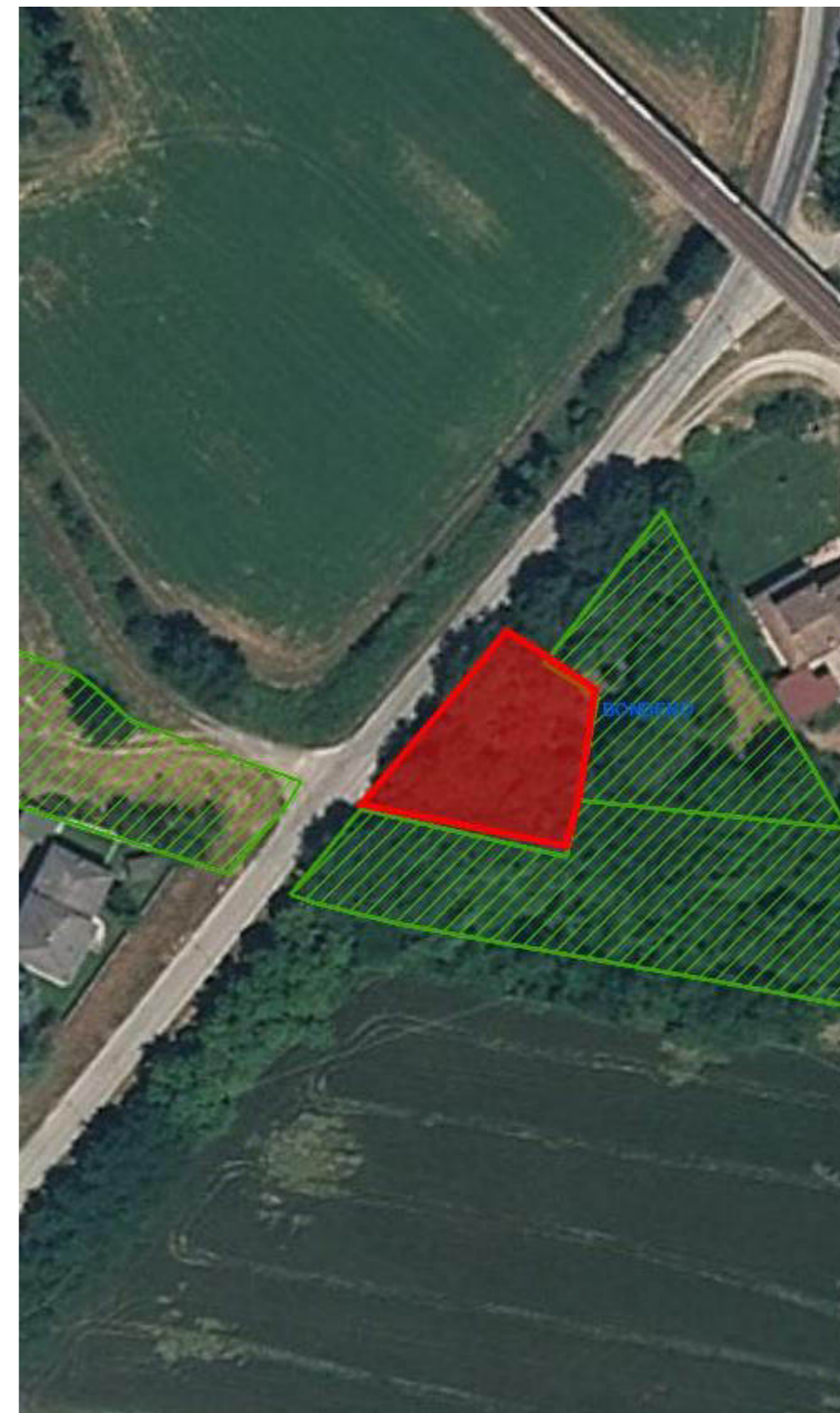
Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 24.850,00 €  
 Classe -  
 Energetica -  
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione Si tratta di aree urbana a verde e/o boschiva dove in precedenza vi era la vecchia tratta ferroviaria Suzzara – Ferrara attualmente di proprietà della Regione Emilia Romagna.

Unità Immobiliare	Part.	Cat.	Classe	Sup. Particella	Valore di inventario (€)
	473	F/1	-	710	€ 24.850,00



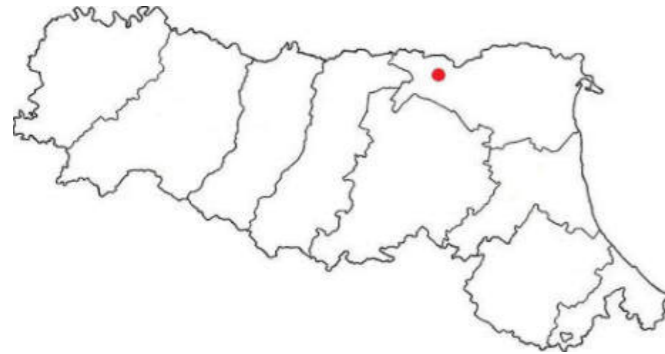
26 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

**FERROVIA SUZZARA - FERRARA**

90



U.E. 758

Denominazione Area Ferroviaria:  
 - Casello

Provincia FE  
 Comune BONDENO  
 Ubicazione VIA GIACOMO MATTEOTTI

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 128  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) -  
 1 Classe Energetica G  
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione Trattasi di fabbricato inutilizzato  
 facente parte della vecchia  
 linea Suzzara – Ferrara.  
 Il fabbricato risulta graffiato ad  
 altri fogli.



1 - Inquadramento su Open Street Map



Figura 27 - Inquadramento su Ortofoto



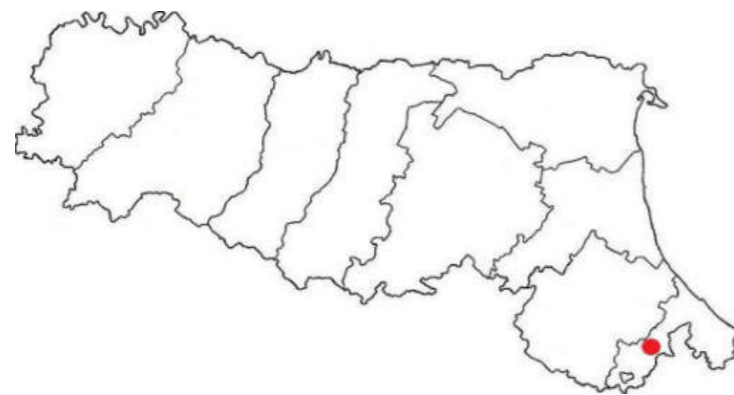
2 – Foto fabbricato collabente direzione Bondeno

Unità immobiliari					
Part.	Cat.	Sub.	Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	Valore di Inventario (€)
87	F/2	1	-	-	-----



**FERROVIA RIMINI – NOVAFELTRIA “DISMESSA”**

91



U.E. 778

Denominazione Ex Area Ferroviaria  
 Provincia RIMINI  
 Comune NOVAFELTRIA  
 Ubicazione VIALE ANGELO BATTELLI, 27

**DATI CATASTALI**

Sezione -  
 Foglio 13  
 Particella Ved. Tabella sotto  
 Subalterno Ved. Tabella sotto  
 Categoria Ved. Tabella sotto  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) 8.911

Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Valore di inventario (€) 124.215,00 €  
 1 Classe Energetica G

Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione Deposito/officina autobus della ex Stazione di Novafeltria facente parte della ex linea ferroviaria Rimini – Novafeltria. A tale immobile si accede con servitù di passaggio da via Battelli



28 - Inquadramento su Open Street Map dell'area dov'è situata il bene. NB è solo il sub. 4 ad essere presente nel PAVER, l'area non è pertinenziale, ma esiste servitù di passaggio



2 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 13, particella 549 sub 4



4 – Deposito/officina Autobus (ex magazzino ferroviario, foglio 13, particella 549, sub. 4

Unità immobiliari					
Part.	Sub	Cat.	Rend.cat.	Sup.Cat.le(mq)	Valore Inventario(€)
549	4	D/7	€ 1.820,00	-	€ 124.215,00
549	E.U.	-	-	8.911	-