

PAV

Piano di Alienazione e Valorizzazione

del patrimonio non strategico
della Regione Emilia-Romagna

Sommario

Premessa	3
INTRODUZIONE	5
PARTE I – Il Quadro Conoscitivo	7
1- Il Patrimonio immobiliare pubblico: inventario e conoscenza	7
2- Il quadro normativo	24
3- Lo stato dell'arte	26
A. ALIENAZIONI	27
B. VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO	29
PARTE II – La fase di formazione del PAV	33
1- Il sistema di conoscenza e di analisi	33
2- L'individuazione della strategia	36
PARTE III – L'attuazione del Piano	44
1- Approvazione e attuazione del piano	44
A. IL PROCESSO DI ALIENAZIONE	44
B. IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE	49
2- Gli stakeholder e le modalità di coinvolgimento	53
PARTE IV – Il monitoraggio e gli indicatori	54
1- Esiti del monitoraggio del PAV 2024	54
2- Esiti del monitoraggio lungo termine del PAV 2022-2024	65

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 2025. È stato elaborato sulla base degli indirizzi confermati dal PAV 2024 con riferimento a quanto già previsto a partire dal PAVER 2022, pertanto riconfermati.

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 2024, approvato con D.G.R. n. 2119/2023, 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.

Il Piano ripropone quanto invariato rispetto al precedente, apportando, laddove necessario, gli aggiornamenti conseguenti all'attuazione del Piano 2024, il cui monitoraggio è riportato, negli elementi salienti, nella Parte IV – Monitoraggio ed Indicatori.

In sintesi, conferma l'elenco degli immobili proposto nel PAV relativo all'annualità 2024, a cui si aggiungono alcuni beni evidenziati come "nuovo inserimento" nella relativa sezione alienazione, inclusi nel piano al fine di reimmetterli in uso al territorio.

La collocazione di un bene all'interno di una delle due macro-sezioni, alienazione e valorizzazione, è da ritenersi flessibile in funzione di nuove opportunità che si presentino, da valutare in coerenza con i principi che hanno guidato la formazione del Piano. È possibile portare a valorizzazione beni per i quali si è ipotizzata la vendita qualora ne maturassero le condizioni a seguito di acquisizione di conoscenze, analisi e confronti con il territorio e viceversa. Ciò vale anche per la sezione beni F.E.R. in cui l'indicazione di alienazione di beni non più funzionali all'esercizio ferroviario può modificarsi nel caso in cui si presentassero opportunità di valorizzazione per il territorio, senza trasferimento di proprietà.

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 31/12/2023 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 2024 e sul lungo periodo dal 2022-2024 ed 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 pianificare la gestione di 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.

Il Piano vigente ha inteso, ed in continuità il Piano 2025 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 che si basa su di 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 i diversi istituti a cui riferirsi a titolo esemplificativo si può valutare il ricorso:

- agli strumenti del **partenariato pubblico privato** all'interno di una buona governance attuata con processi di democrazia attiva e basata sul coinvolgimento e la responsabilizzazione.

Valutare dove possibile in casi particolari l'opportunità di avviare **concorsi di idee e di progettazione** intesi come uno degli strumenti possibili anche per promuovere un confronto di qualità intorno ai temi della rigenerazione urbana che intende rispondere alle necessità di miglioramento della qualità degli spazi e quindi anche della vita delle persone;

- agli **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;

- ai **processi partecipativi**, anche attraverso le figure degli attivatori territoriali, qualora funzionali ad orientare l'individuazione delle strategie in casi di immobili di particolare complessità ed impatto territoriale;

- all'applicazione dell'art. 8 comma 1 bis 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 infrastrutture.

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.

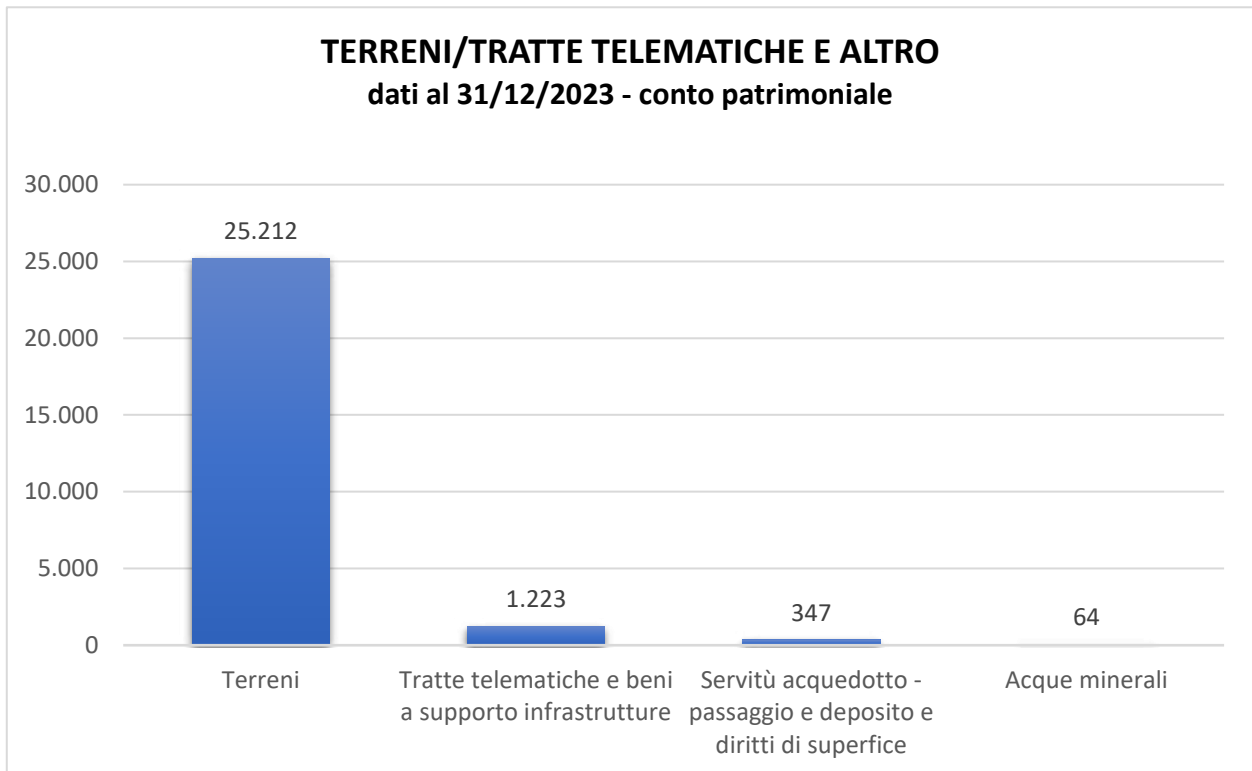
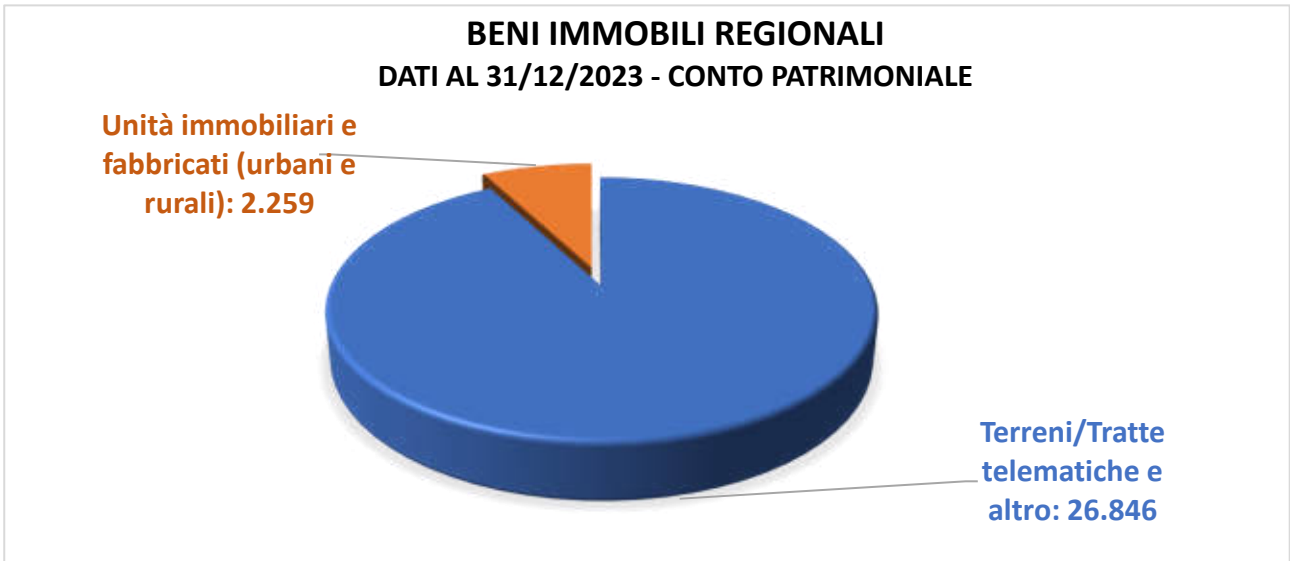
Il patrimonio immobiliare regionale è costituito, oltre che da immobili adibiti a proprie sedi istituzionali acquistati o costruiti, da beni pervenuti a seguito di trasferimento di competenze e funzioni dello Stato, prevalentemente con decreti attuativi del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e delle c.d. 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 e ruderi, centrali avicole, ex manifatture e poche abitazioni in contesto urbano ...

A titolo divulgativo si indica 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 al 31/12/2023 iscritti a SAP Patrimonio sono 29.105.

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.

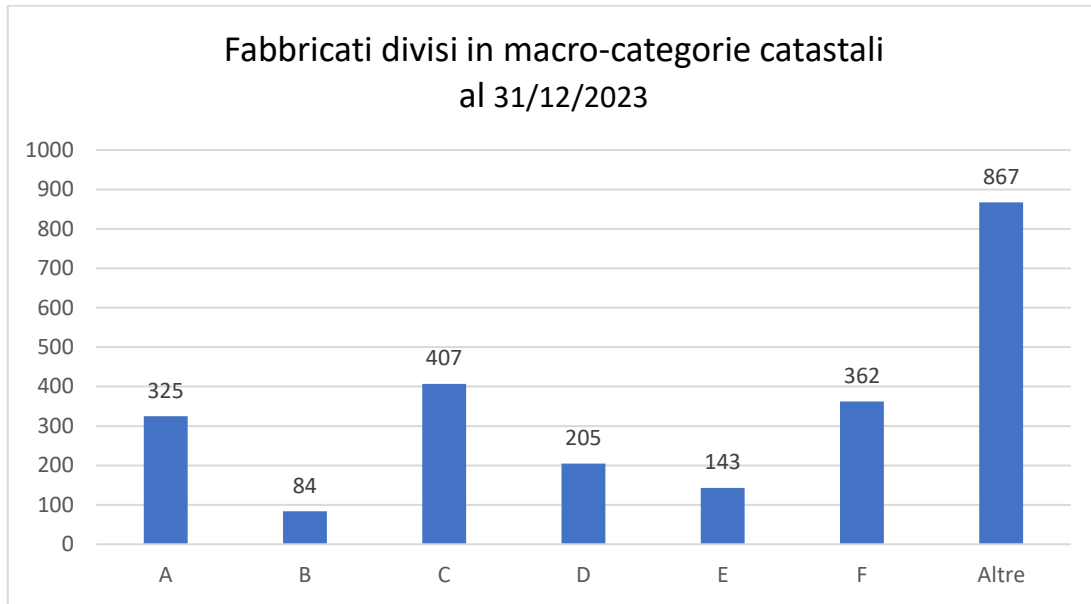


Le 2.259¹ unità immobiliari censite al catasto fabbricati sono state catalogate secondo le seguenti categorie catastali:

A = 314 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • A/2 _ Abitazione tipo civile n. 15 • A/3 _ Abitazione tipo economico n. 120 • A/4 _ Abitazione tipo popolare n. 106 • A/5 _ Abitazione tipo ultrapolare n. 12 • A/6 _ Abitazione tipo rurale n. 8 • A/7 _ Abitazioni in villini n. 1 • A/10 _ Uffici e studi privati n. 38 • A/11 _ Abitazione e alloggi tipici n. 14
B = 67 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • B/1 _ Collegi e convitti n. 11 • B/2 _ Case di cura e ospedali n. 3 • B/4 _ Uffici pubblici n. 40 • B/5 _ Scuole e laboratori n. 9 • B/6 _ Biblioteche e musei n. 1 • B/7 _ Cappelle e oratori n.3
C = 388 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • C/1 _ Negozi e botteghe n. 37 • C/2 _ Magazzini e locali deposito n. 125 • C/3 _ Laboratori n. 8 • C/4 _ Locali per esercizi sportivi n. 2 • C/6 _ Autorimesse n. 67 • C/7 _ tettoie chiuse o aperte n. 149
D = 206 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • D/1 _ Opifici n. 83 • D/2 _ Alberghi e Pensioni n. 17 • D/3 _ Teatri e cinematografi n. 3 • D/6 _ Fabbricati esercizio sportivi n.6 • D/7 _ Fabbricati attività industriale n. 45 • D/8 _ Fabbricati attività commerciali n. 25 • D/10 _ Fabbricati attività agricola n. 27
E = 143 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • E/1 _ Stazioni e servizi trasporti n. 99 • E/3 _ Fabbricati speciali esigenze pubbliche n.14 • E/7 _ Fabbricati esercizio culti n.2 • E/8 _ Fabbricati nei cimiteri n.1 • E/9 _ Edifici destinazione particolare n. 28
F = 330 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • F/1 _ Aree urbane n. 221 • F/2 _ Fabbricati collabenti n. 118 • F/4 _ Unità in corso di definizione n. 18 • F/5 _ Lastricato solare n. 4 • F/6 _ in attesa di dichiarazione n.1
ALTRO = 858 U.I.	<ul style="list-style-type: none"> • FRD _ Fabbricati rurali diruti n. 692 • FR _ Fabbricati rurali n. 35 • FA _ Fabbricato urbano d'accertare n. 10 • BCNC _ Bene comune non censibile n. 83 • EU _ Ente urbano n.56 • Senza categoria n. 5

¹ La somma delle unità immobiliari espresse in tabella è pari a 2.259, la differenza è data dai graffiati alle U.I. non contemplati nell'estrazione SAP all'ottobre 2023.

Al solo fine di visualizzare si riporta in grafico quanto sopra indicato in tabella.



Dalla natura delle unità immobiliari sopra descritta 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, al momento 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.

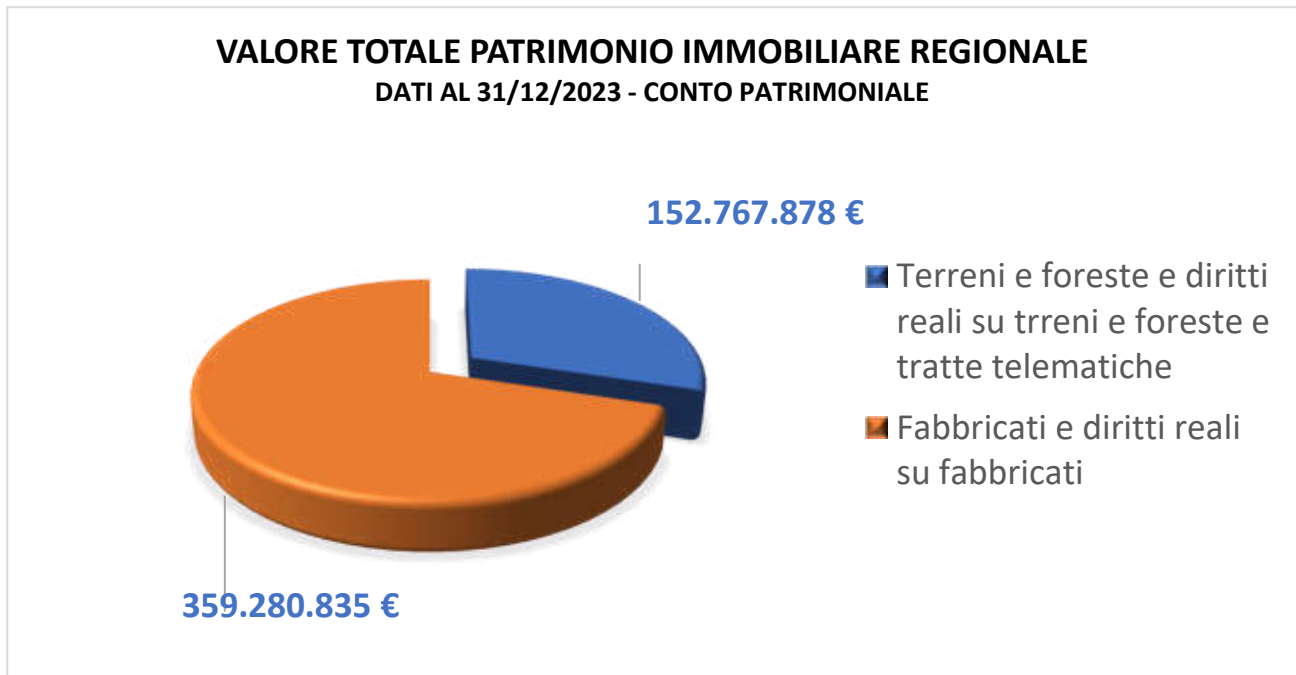
Attualmente a SAP Patrimonio sono iscritte circa 791 U.E. corrispondenti alle 29.105 unità immobiliari fin qui trattate.

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 31/12/2023 corrisponde a 512.048.713 (31/12/2022 corrispondeva a 559.936.332) 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 € 16.353.694 del 2022 a € 16.353.694 del 2023) e pertanto è fuorviante considerarle al fine del presente documento. Di seguito i grafici non considerano tale dato.

Si fa inoltre presente che i grafici includono anche le opere idrauliche, sulle quali è ancora in corso l'attività avviata nel 2023 dalla Direzione generale Cura del Territorio e dell'Ambiente, attraverso il Settore Difesa del Territorio in coordinamento con il Settore Patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti della Direzione Risorse, Europa, Innovazione e istituzioni, per la ricognizione delle stesse in funzione della verifica di funzionalità idraulica, al fine del corretto accatastamento. Pertanto, le opere idrauliche con accertata funzionalità idraulica usciranno dall'inventario del Patrimonio immobiliare regionale, in quanto verranno debitamente classificate e trasferite al Patrimonio Demaniale dello Stato.

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).



Di seguito viene riportata la sintesi tabellare esplicativa dei dati estratti dal sistema, aggiornati al 31 dicembre 2023, 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.

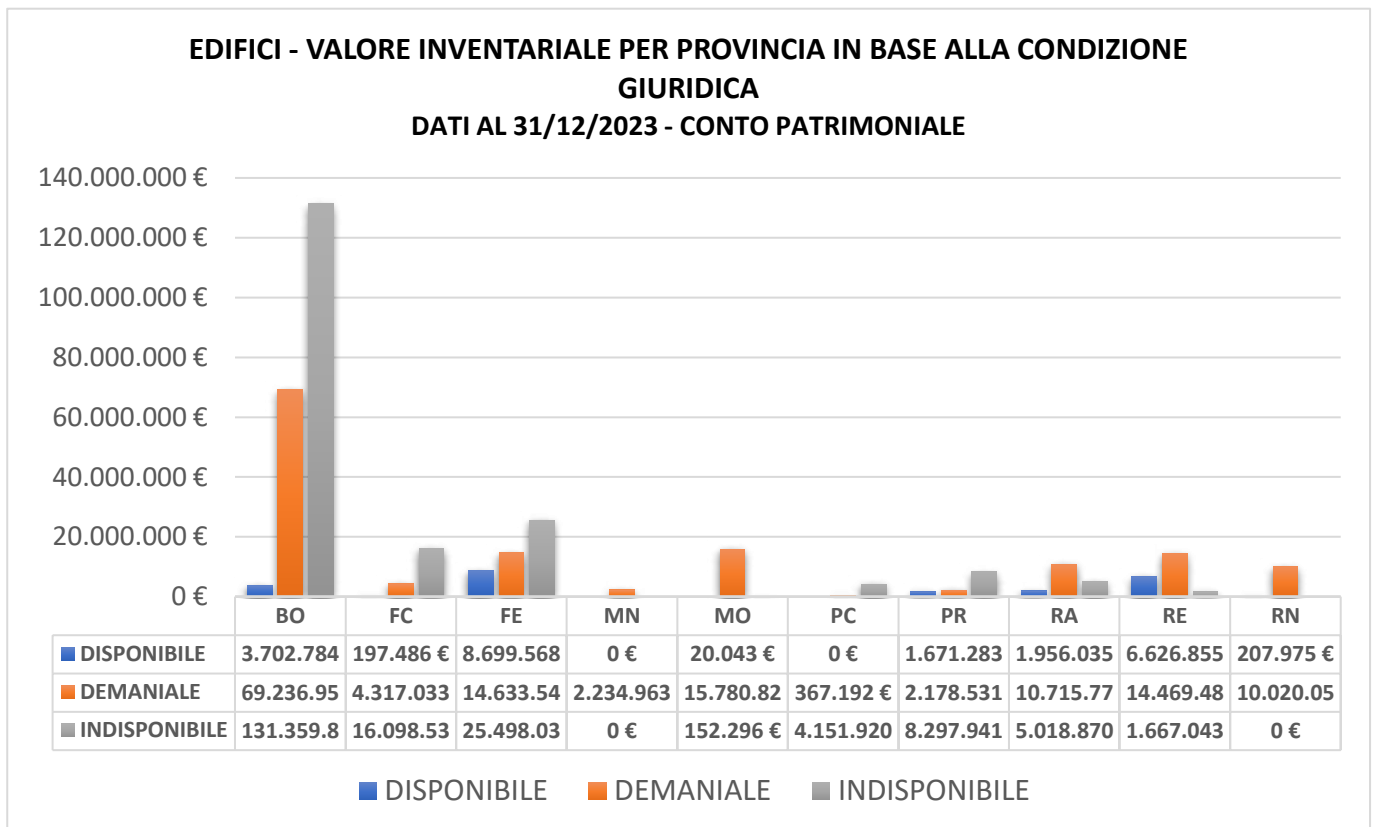
IN=beni indisponibili - sono beni pubblici mobili o immobili (a differenza di quelli demaniali che possono essere solo immobili) e possono appartenere a qualsiasi ente pubblico, non solo territoriale. Tra questi abbiamo le foreste, le miniere, le acque minerali e termali, le cave e le torbiere, la fauna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

Dati al 31 dicembre 2023

PROVINCIA	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale	%
BO	3.702.784 €	69.236.958 €	131.359.821 €	204.299.563 €	56,9%
FC	197.486 €	4.317.033 €	16.098.534 €	20.613.053 €	5,7%
FE	8.699.568 €	14.633.542 €	25.498.031 €	48.831.141 €	13,6%
MN	0 €	2.234.963 €	0 €	2.234.963 €	0,6%
MO	20.043 €	15.780.822 €	152.296 €	15.953.160 €	4,4%
PC	0 €	367.192 €	4.151.920 €	4.519.112 €	1,3%
PR	1.671.283 €	2.178.531 €	8.297.941 €	12.147.755 €	3,4%
RA	1.956.035 €	10.715.774 €	5.018.870 €	17.690.679 €	4,9%
RE	6.626.855 €	14.469.481 €	1.667.043 €	22.763.379 €	6,3%
RN	207.975 €	10.020.055 €	0 €	10.228.030 €	2,8%
Totale:	23.082.029 €	143.954.350 €	192.611.648 €	359.280.835 €	



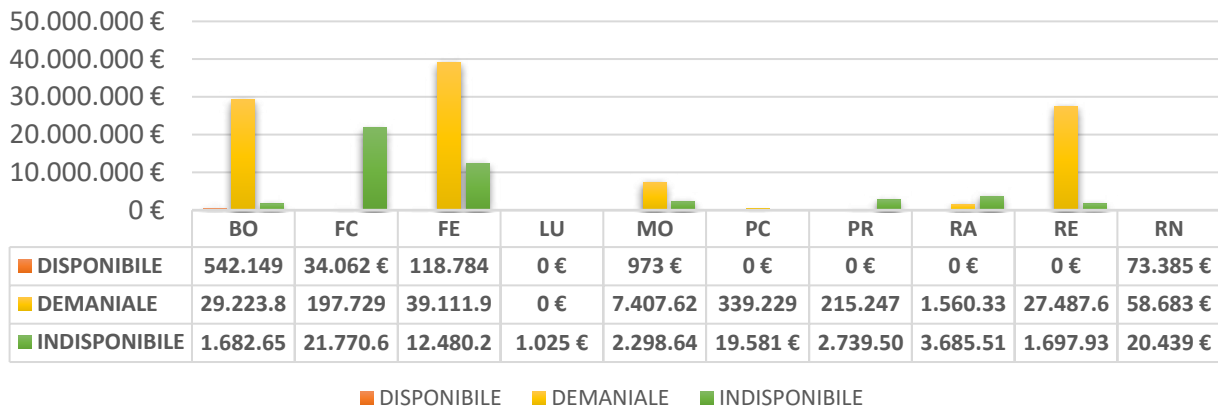
TERRENI – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA

Dati al 31 dicembre 2023

BO	542.149 €	29.223.889 €	1.682.659 €	31.448.696 €
FC	34.062 €	197.729 €	21.770.659 €	22.002.449 €
FE	118.784 €	39.111.958 €	12.480.206 €	51.710.948 €
LU	0 €	0 €	1.025 €	1.025 €
MO	973 €	7.407.628 €	2.298.640 €	9.707.241 €
PC	0 €	339.229 €	19.581 €	358.810 €
PR	0 €	215.247 €	2.739.503 €	2.954.750 €
RA	0 €	1.560.338 €	3.685.514 €	5.245.852 €
RE	0 €	27.487.665 €	1.697.933 €	29.185.598 €
RN	73.385 €	58.683 €	20.439 €	152.507 €
Totale	769.353 €	105.602.366 €	46.396.159 €	152.767.878 €

TERRENI - VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA IN BASE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA

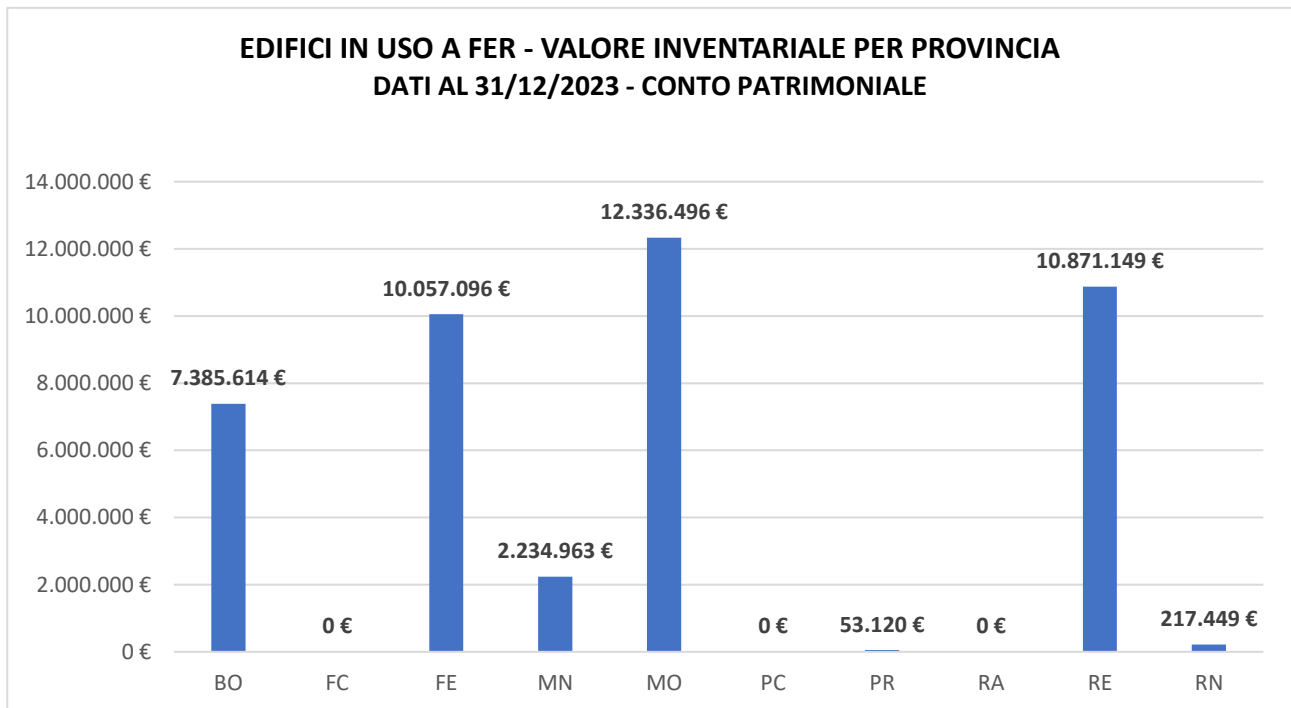
DATI AL 31/12/2023 - CONTO PATRIMONIALE



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

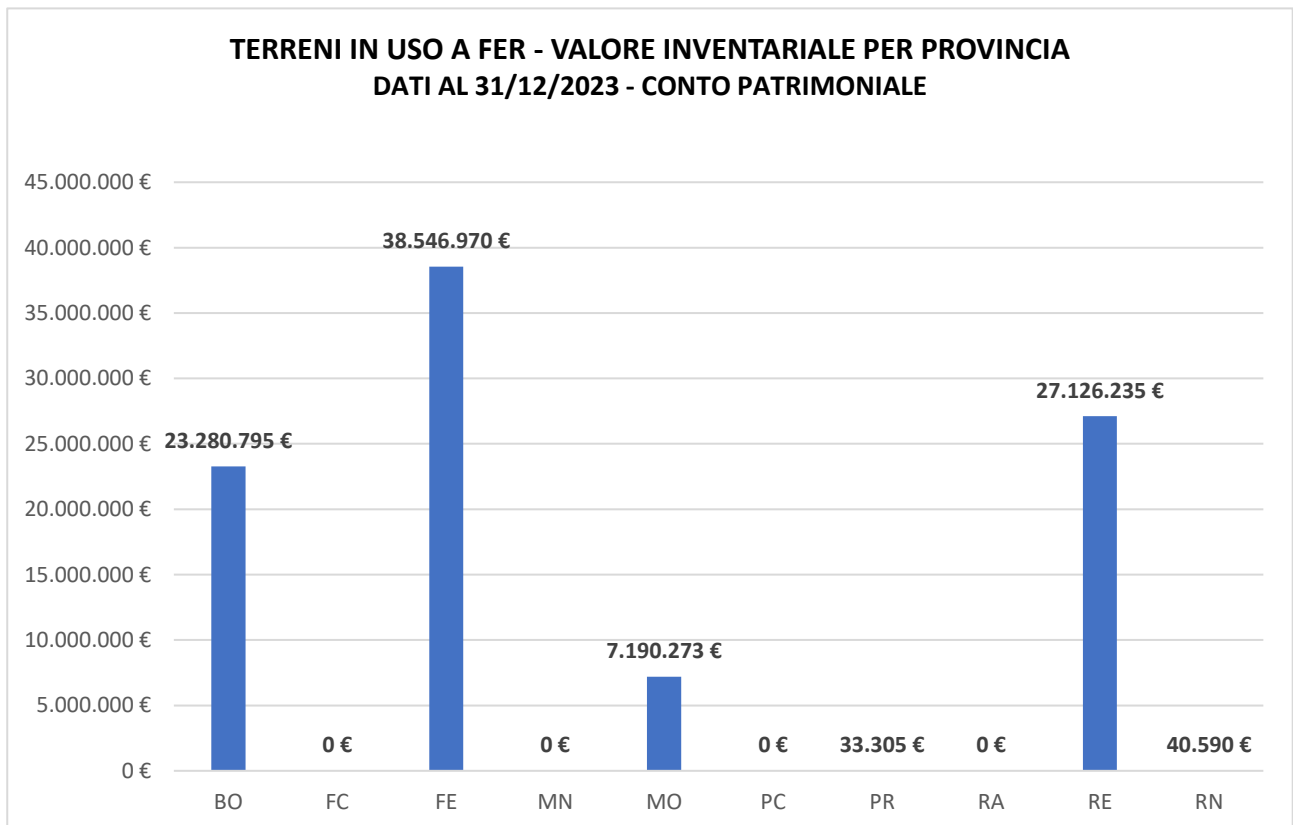
EDIFICI IN GESTIONE A FER s.r.l.- VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

PROVINCIA	DEMANIALE	%
BO	7.385.614 €	17,1%
FC	0 €	0,0%
FE	10.057.096 €	23,3%
MN	2.234.963 €	5,2%
MO	12.336.496 €	28,6%
PC	0 €	0,0%
PR	53.120 €	0,1%
RA	0 €	0,0%
RE	10.871.149 €	25,2%
RN	217.449 €	0,5%
Totale	43.155.887,4 €	100,0%



TERRENI IN USO A FER – VALORE INVENTARIALE PER PROVINCIA

PROVINCIA	DEMANIALE	%
BO	23.280.795 €	24,2%
FC	0 €	0,0%
FE	38.546.970 €	40,1%
MN	0 €	0,0%
MO	7.190.273 €	7,5%
PC	0 €	0,0%
PR	33.305 €	0,0%
RA	0 €	0,0%
RE	27.126.235 €	28,2%
RN	40.590 €	0,0%
tot	96.218.167 €	100,0%



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. 10/2000 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.

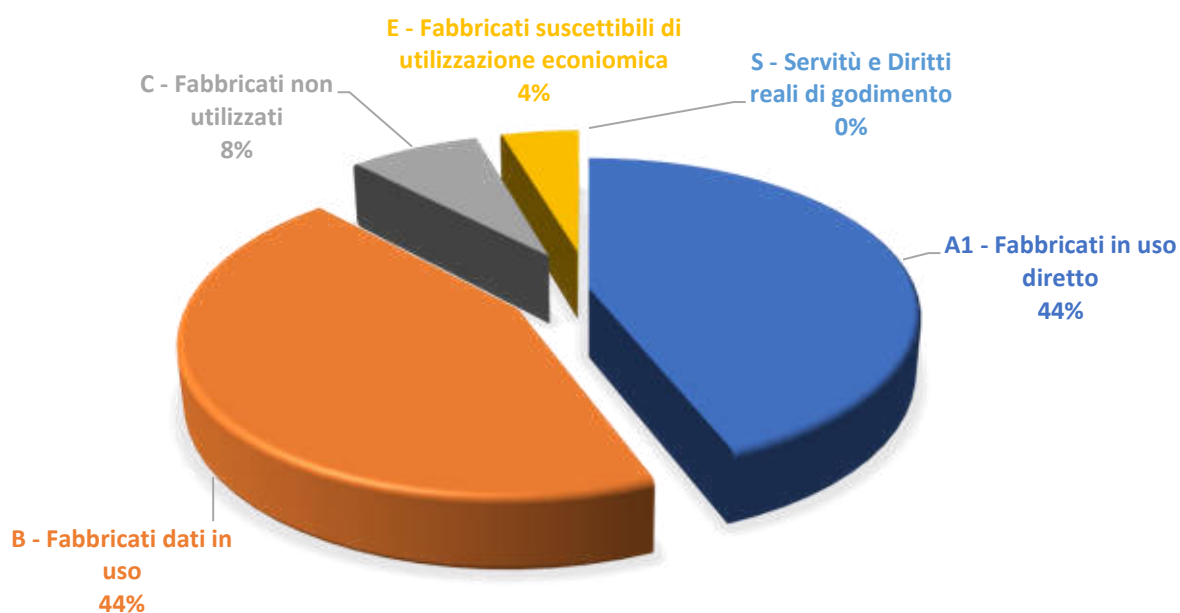
Riassumendo quanto sopra descritto, l'attuale patrimonio regionale può essere così suddiviso in base alle categorie inventariali e le relative categorie di utilizzo come segue:

Dati al 31 dicembre 2023 – Conto Patrimoniale

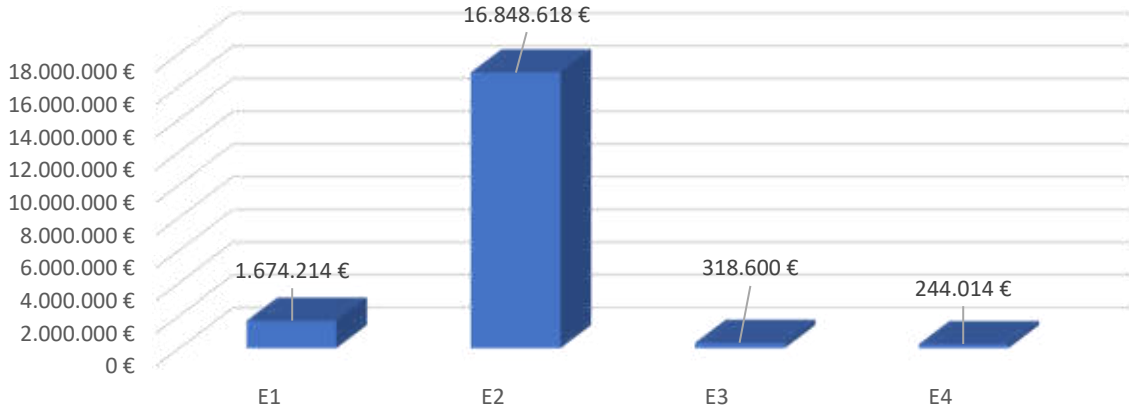
EDIFICI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE

UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale Complessivo
A1	156.176,00 €	37.269.345,15 €	120.013.492,40 €	157.439.014,00 €
B	19.359.710,18 €	87.427.597,60 €	51.490.607,39 €	158.277.915,00 €
C	2.084.167,00 €	9.199.192,00 €	15.957.704,38 €	27.241.063,00 €
E1	567.269,00 €	- €	200.427,20 €	767.696,00 €
E2	755.407,39 €	9.800.487,00 €	4.532.838,06 €	15.088.733,00 €
E3	159.300,00 €	- €	- €	159.300,00 €
E4	- €	247.420,00 €	42.614,54 €	290.035,00 €
S	- €	10.308,00 €	6.772,37 €	17.080,00 €
Totale	23.082.029,00 €	143.954.350 €	192.244.456 €	359.280.835 €

EDIFICI - VALORE INVENTARIALE IN BASE AL TIPO DI UTILIZZO DATI AL 31/12/2023 - CONTO PATRIMONIALE



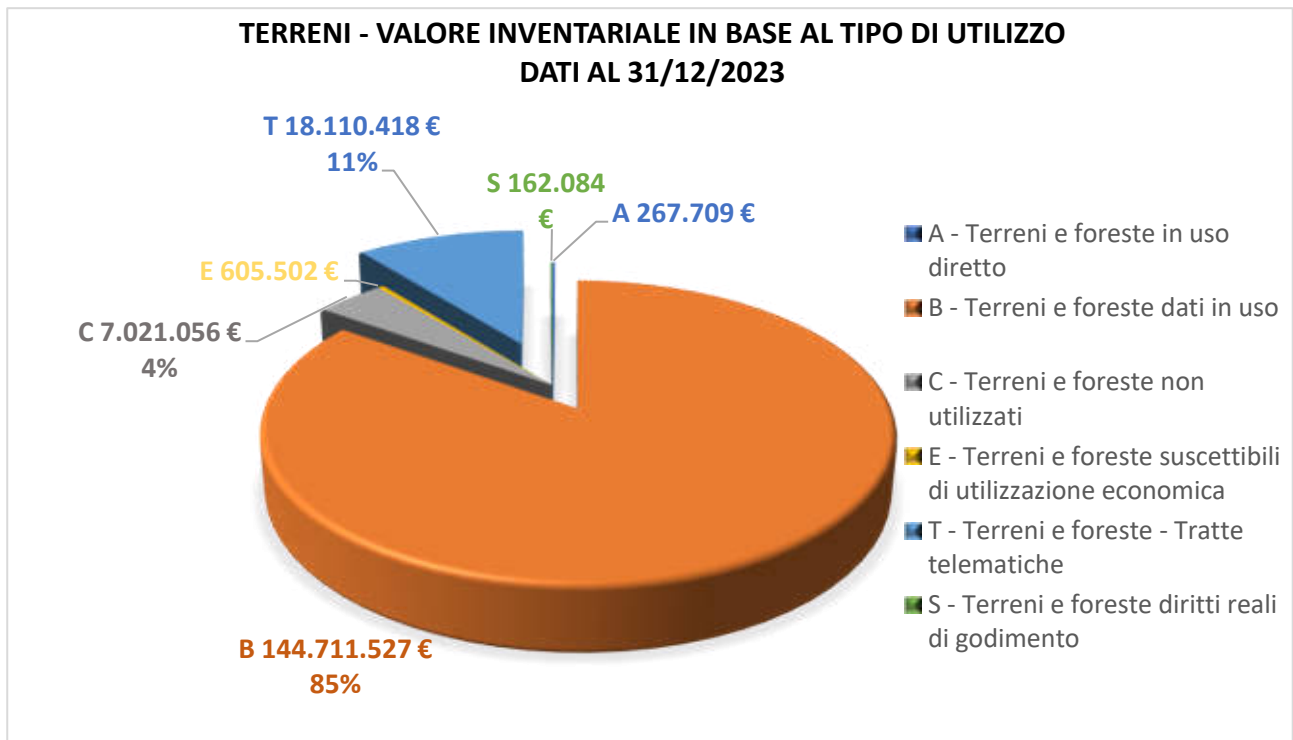
**EDIFICI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA SUDDIVISI IN BASE
ALL'EFFETTIVA DESTINAZIONE
Dati al 31 dicembre 2023 - Conto Patrimoniale**

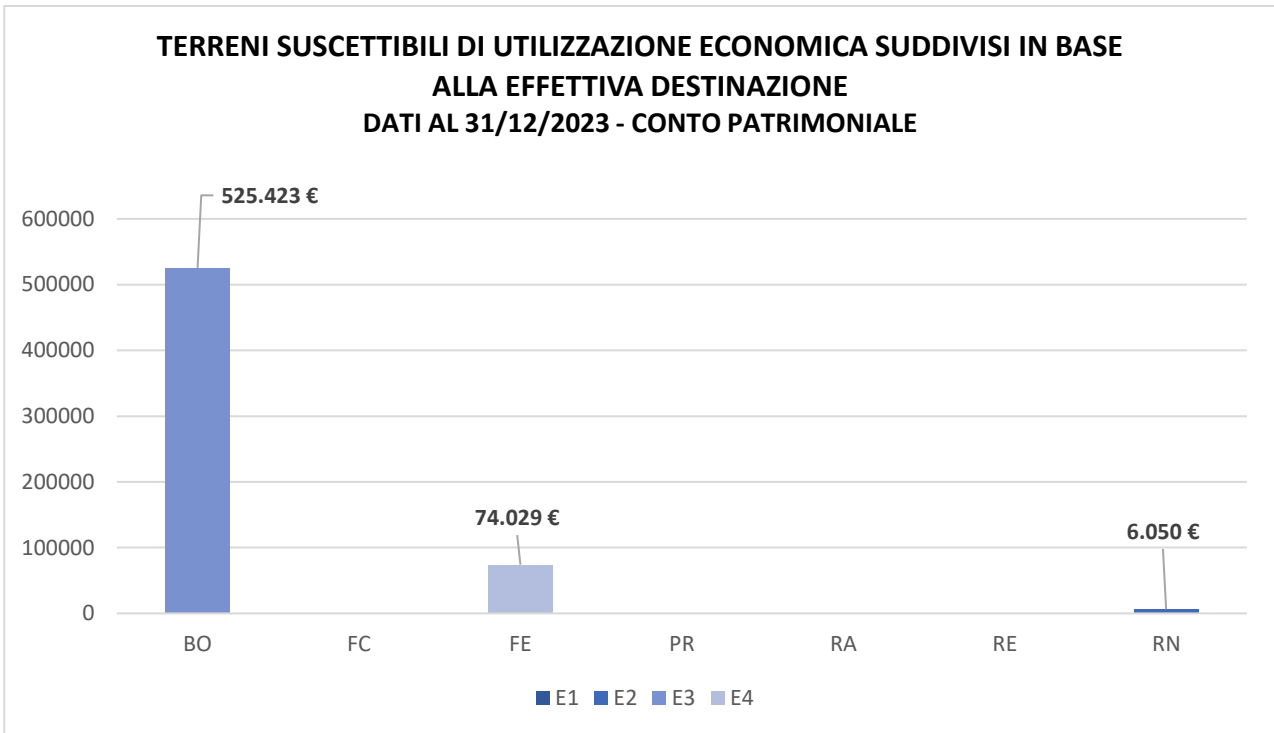


TERRENI – VALORE INVENTARIALE IN BASE ALL'USO E CATEGORIA INVENTARIALE

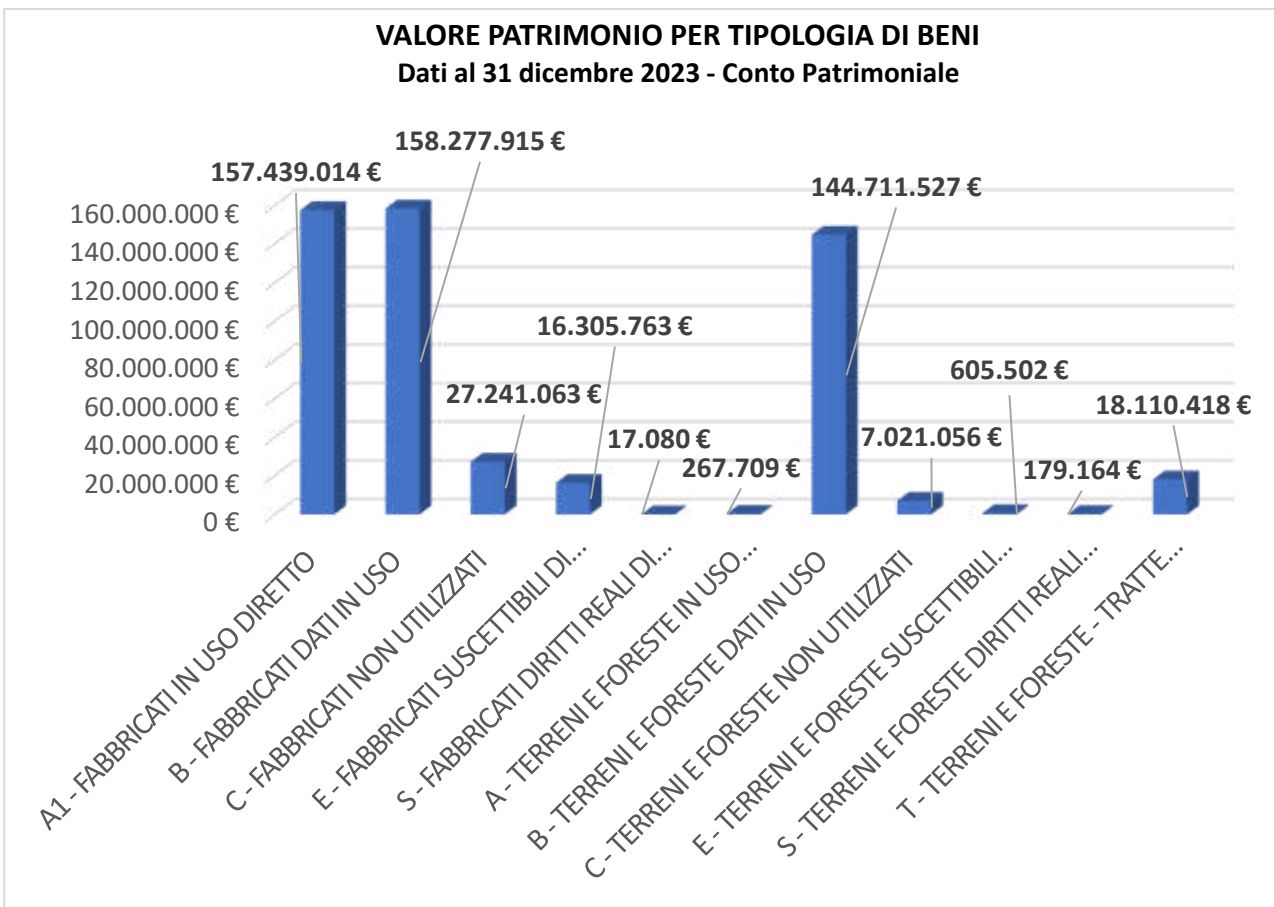
Dati al 31 dicembre 2023- Conto Patrimoniale

UTILIZZO	DISPONIBILE	DEMANIALE	INDISPONIBILE	Totale
A1	2.303 €	923 €	264.484 €	267.709 €
B	125.015 €	105.437.174 €	39.149.338 €	144.711.527 €
C	116.613 €	0 €	6.904.443 €	7.021.056 €
E1	0 €	0 €	0 €	0 €
E2		6.050 €	0 €	6.050 €
E3	525.423 €	0 €	0 €	525.423 €
E4	0 €	0 €	74.029 €	74.029 €
S	0 €	158.219 €	3.865 €	162.084 €
T				18.110.418 €
Totale	769.353 €	105.602.366 €	46.396.159 €	152.767.878 €





L'istogramma di seguito sintetizza in un unico grafico i dati dei due precedenti diagrammi 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 e s.m.i., 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 non adibiti a sede di uffici regionali nonché quelli non strettamente connessi e funzionali alla realizzazione delle proprie politiche di intervento, di conseguenza, nel rispetto dei criteri di cui sopra sono stati inseriti i beni nel PAV 2024 vigente, pari a circa il 12% del patrimonio regionale.

Il PAV 2024 divide i beni in tre sezioni o macrocategorie che si riferiscono a procedure ordinarie di dismissione e di valorizzazione, procedure più avanti descritte.

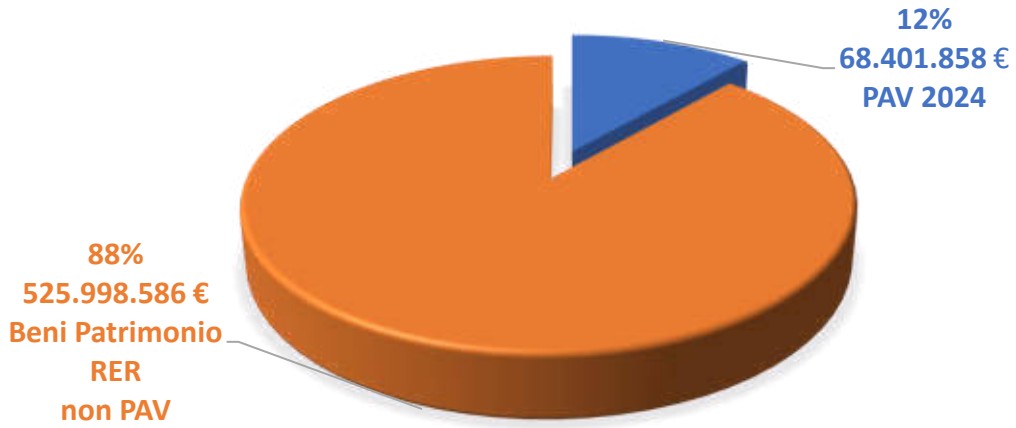
Le tre macrocategorie sono mantenute e proposte anche nel PAV 2025: **beni da alienare** (1. Fabbricati e complessi immobiliari; 2. fabbricati ex ERSA; 3. Terreni; 4. Relitti e altri beni), **beni F.E.R** (da alienare con procedure ordinarie o da valorizzare, ma la cui gestione è affidata a Società Ferrovie Emilia-Romagna s.r.l. come più avanti descritto) e **beni da valorizzare**.

Di seguito si riportano alcuni grafici in cui si evidenzia nel **PAV 2024 vigente**:

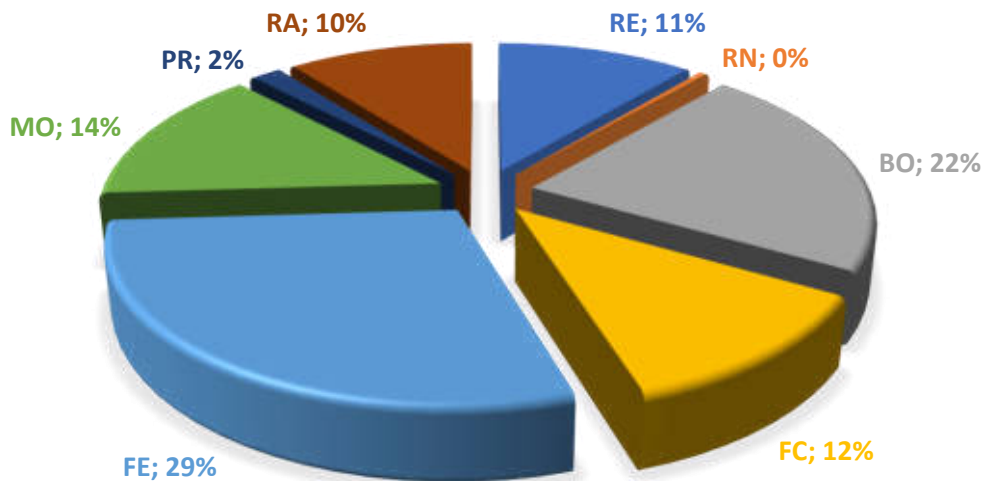
1. valore totale edifici e terreni divisi tra beni strategici e non strategici inseriti nel PAV;
2. l'incidenza percentuale per provincia dei beni inseriti nell'elenco;
3. la suddivisione in percentuale dei beni nelle tre macrocategorie sopra riportate;
4. confronto percentuale tra processi di alienazione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

al fine di indicare il **punto di partenza del PAV 2025**.

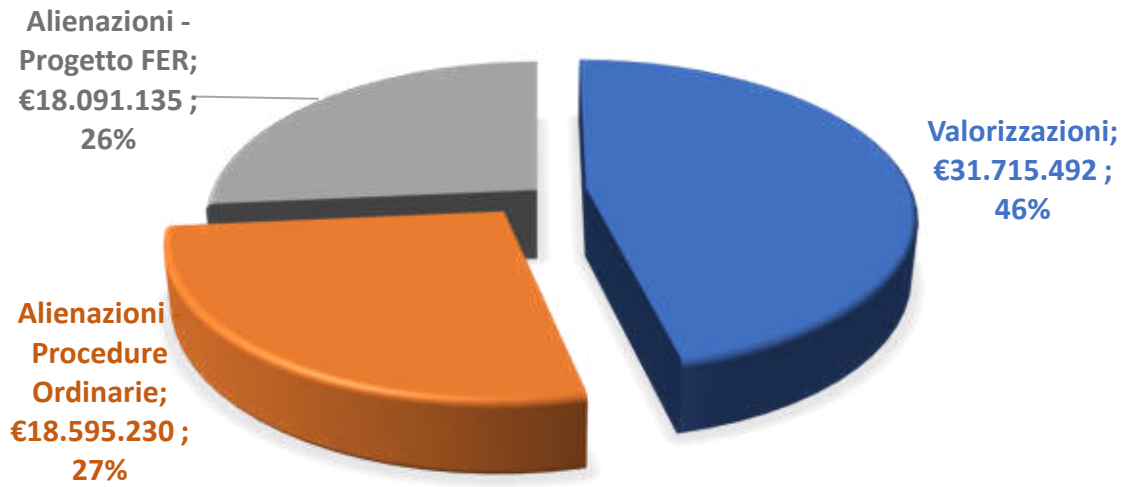
VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI
PATRIMONIO REGIONALE NON INSERITO NEL PAV E BENI IMMOBILI INSERITI NEL PAV
ESTRAZIONE VALORI INVENTARIALI OTTOBRE 2023



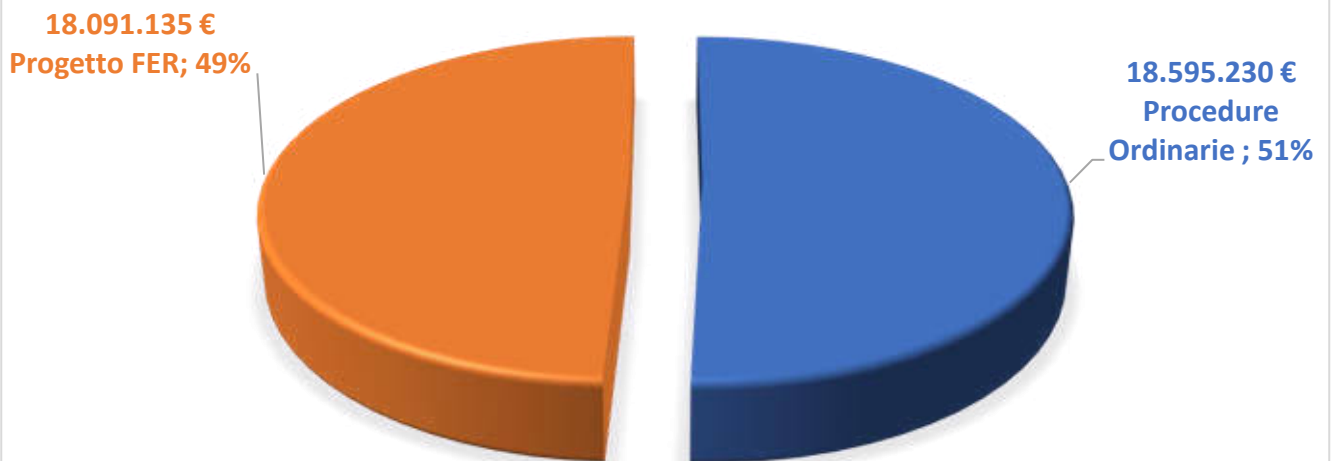
PAV 2024 IMMOBILI PER PROVINCIA



PAV 2024 VALORE TOTALE EDIFICI E TERRENI NON STRATEGICI



PAV 2024 VALORE 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 BURERT 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.

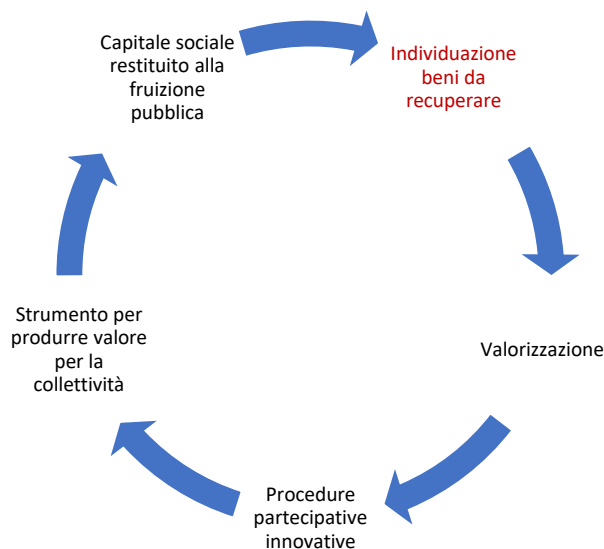
3 - Lo stato dell'arte

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.** l'attivazione di un percorso di **valorizzazione**, principalmente individuato per i beni più complessi da considerare quali strumenti produttivi di **valore per la collettività**, ossia capitale sociale restituito alla fruizione pubblica. I beni regionali vengono valorizzati con il ricorso agli istituti di partenariato pubblico o pubblico-privato per estrarne valore pubblico e reinserirli nel circuito vitale delle comunità.



A - ALIENAZIONI

Il Piano di alienazione e valorizzazione prevede una sezione in cui sono elencati i beni per i quali si prevede la dismissione diretta da parte della Regione, che segue procedure così dette "Ordinarie" e un'altra che ricomprende i beni in gestione a FER s.r.l., sezione "progetto FER", i cui processi di alienazione sono dagli stessi condotti in nome e per conto della Regione.

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.

Il particolare patrimonio immobiliare regionale e la sua eterogeneità, dopo le consistenti vendite che lo hanno riguardato fino al 2014 in particolare portando all'alienazione dei beni di maggiore appetibilità sul mercato, rende più difficile la conclusione di vendite. È necessario quindi al fine di alienare i beni intercettare eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto sul territorio al fine di individuare le priorità di avvio delle procedure di vendita, schematizzate 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, impone oltre al proseguimento nell'azione di potenziamento e valorizzazione delle nostre linee ferroviarie, 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 sdeamianizzazione.

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.

Si è ritenuto rispondente a criteri di efficienza ed efficacia gestionale **affidare a "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L."**, che gestisce i beni riportati in Concessione REP. n. 4440 del 31/01/2012 e specifiche concessioni sui beni vincolati, 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'alienazione dei beni in questione, da attuarsi in stretta connessione con il piano degli interventi sopracitato inerente al miglioramento del sistema ferroviario regionale.

I beni di cui sopra sono stati individuati già a partire dal 2018 nella sezione dell'Allegato parte integrante e sostanziale della deliberazione di Giunta regionale di approvazione del Piano di alienazione e valorizzazione 2018, sezione mantenuta ed aggiornata nelle successive annualità del Piano con l'inserimento di nuovi beni e l'eliminazione dei beni venduti.

L'elenco aggiornato dei beni immobili da alienare è pertanto riportato nell'Allegato al presente Piano nella Sezione denominata "Beni Progetto F.E.R."

L'art.9 bis - comma 3 - della Legge Regionale 25 febbraio 2000 n. 10 e s.m.i., dispone (come già indicato precedentemente nel quadro normativo) 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.3062/2509 in data 06/08/2024 a ministero del Notaio Elisa Gentilucci è stata rilasciata la procura speciale a F.E.R. S.r.l. per assolvere alle attività sopra indicate.

B - VALORIZZAZIONI NEL CIRCUITO PUBBLICO

Di seguito si riporta l'elenco dei beni gestiti attraverso il ricorso dei principali istituti previsti tra Enti pubblici.

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**², la loro ubicazione e le finalità di intervento:

OGGETTO E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	USO
Terreni e Fabbricati Via Circonvallazione 53 - S. Piero In Bagno	Comune di Bagno Romagna	243/14	2033	Parco pubblico
Ex Scuola di Casanova Dell'alpe - Bagno Di Romagna	Comune di Bagno Romagna	433/21	2036	Struttura ricettiva per accoglienza turisti nell'ambito del progetto "Paesaggi e Memoria: itinerari nella Valle del Savio"
Porzione di arenile - Bellaria Igea Marina	Comune di Bellaria Igea Marina	411/20	2027	Uso turistico ricettivo
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"
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
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 golennale del Fiume Po
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
Vivaio Felina, Castelnuovo ne' Monti	Comune di Castelnuovo ne' 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
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
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
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
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

² 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.
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
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
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
Complesso sito in via L. Da Vinci 35-37 - Piacenza	Comune di Piacenza	335/17	2036	Spazi per attività di formazione professionale
Ex Vivaio "I Monti" Loc. Castelluccio -Porretta Terme	Comune di Reno Terme	3220/04 465/23 e RSPPG 10.01.2024. 0000001. U	2024	Uso didattico e turistico-ricreativo, previa manutenzione e messa a norma fabbricati, sistemazione accessi e recinzione e riassetto funzionale dell'"Ex vivaio"
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
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
Ex Vivaio San Martino - Bobbio	Unione Montana di Valli e Trebbia Luretta	153/12 e RSPPG 09/07/20 24.000002 3	2024	Locali del "Progetto vivaio diversamente abili", spazio di inserimento socio lavorativo per soggetti svantaggiati
Complesso immobiliare sito in Parma, Via La Spezia 110	Comune di Parma	RSPPG 05/4/23. 0000008	2042	Sede di attività di formazione professionale
Complesso immobiliare sito in Parma, Piazzale Matteotti n. 9	Comune di Parma	RSPPG_24 -07- 2024_000 0033	2048	Unità abitative gestite da ACER Parma da destinare ai nuclei familiari a basso reddito
"La Tavola del Cardinale" Comune Lizzano in Belvedere (Bo)	Comune di Lizzano in Belvedere (Bo)	Rep__RSP PG_22-11- 2023_000 0017_U	22/12/2030	Concessione a titolo oneroso

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
Gestione impianti sciavi Corno alle Scale (BO)	Comune di Lizzano in Belvedere (BO)	413	2030
Gestione beni silvo-pastorali (Prov. Mo)	EGPB Emilia Centrale (Ex Parco Regionale Alto Appennino Modenese)	396	2035
Gestione "Vivaio Scodogna" località Ponte Scodogna - Collecchio (PR)	EGPB Emilia Occidentale (Ex Parco Regionale Boschi di Carrega)	402	2029
Complesso Forestale Lizzano in Belvedere (BO)	EGPB Emilia Orientale (Corno Alle Scale)	409	2030
Gestione "Giardino Delle Erbe" Casola Valsenio (RA)	EGPB-Romagna	369	2027
Gestione Beni Silvo Pastorali (Prov. Parma e Reggio Emilia)	Parco Nazionale Appennino Tosco-Emiliano	297	2036
Gestione beni silvo-pastorali (Prov. Forlì - Cesena)	Unione Comuni Della Romagna Forlivese / Unione Comuni Valle Del Savio	RPI/201 8/158	2028
Gestione beni silvo-pastorali località Monte Penna (PR)	Unione dei Comuni Valli Taro e Ceno	388	2029
Gestione Complesso Forestale Alto Senio e Alto Lamone (RA) e del Rifugio Ca' Malanca in Località Corneto (RA)	Unione della Romagna Faentina	399	2030

Per completezza informativa si riporta anche l'elenco delle **Locazioni e concessioni** ai sensi della **L.R. 10/2000³**, 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 E UBICAZIONE	TITOLARE	N. REP.	SCADENZA	TITOLO D'USO	PAV
Complesso immobiliare "le Navi" - Piazzale delle Nazioni 1° - Cattolica (RN)	Comune di Cattolica	18925	01/01/2049	Concessione gratuita in cambio di lavori di miglioramento	no
Anse Vallive - Valle del Mezzano - Ostellato (FE)	Comune di Ostellato	293	01/10/2025	Concessione a canone	no

³ 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

Vallette – Strada Argine Mezzano – Ostellato (FE)	Comune di Ostellato	4219	30/09/2025	Concessione a canone	no
Conduttura idraulica	Comune di Rocca San Casciano	60	30/06/2025	Canone una tantum	no
Area ferroviaria	Comune di Zola Predosa	3781	Fino a fine lavori	Concessione gratuita in cambio di lavori di miglioramento (costruzione di fermata)	no
Cerpac – Via della Fiera – Ferrara (FE)	Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile	452	31/12/2023	Concessione a titolo gratuito art.16 commi 2 bis e 3 della L.R. 18 /2017	no
*Beni sull'asta del fiume Po	AIPO	317	25/01/2037	Concessione gratuita	no
Palazzo Ratta Pizzardi – Via Castiglione 27 – Bologna (BO)	AUSL	RSPPG 4	09/03/2033	Concessione titolo oneroso	no
Poliambulatorio Via Carpaccio, 2 Bologna (BO)	AUSL	180312	Tacitamente rinnovata a 6 anni	Locazione	si
Terreni e Fabbricati in Comune di Corniglio	Provincia di Parma	91	30/06/2028	Concessione a titolo oneroso	no
Villa Torre e cappella – Via Tolara di Sopra – Settefonti, Ozzano (BO)	EGPB-Emilia Orientale	RSPPG 09/01/20 23.000001	31/12/2033	Concessione gratuita	no
Terreni nel Comune di Ostellato	I.I.S. Vergani Navarra	RSPPG_22 -07- 2024_000 0031_U	2026	Concessione a titolo oneroso	no
TERRENI X ATTRAVERSO FOGNE loc. VIVAIO S. MARTINO	Comune di Bobbio	RSPPG 16/07/20 24.00000 28	2024	Concessione a titolo oneroso una tantum	no
IMMOBILI SITO IN VIA DEI MILLE N.21	ENEA	RSPPG 14/05/20 24.000001 4	13/11/2025	Concessione a titolo oneroso	si

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	2024	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 Largo Caduti Del Lavoro, 4/6 –Bologna (Bo)	ARPAE	431	2025	no
Terreni Via Tolara Di Sopra, 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° Piano – 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

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 2025** conferma e continua il percorso avviato anche 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 rifunionalizzazione 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 sdemanializzazione 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**⁴, 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

⁴ 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 approfonditi 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 e flessibile, ipotizzabile per il bene in relazione al grado di complessità assegnato e alle attuali esigenze dell'ente.

La banca dati così costruita è arricchita da quanto rilevato nei sopralluoghi effettuati. La **stima all'attualità del valore immobiliare** dei fabbricati viene elaborata per i beni di cui viene programmato prioritariamente l'avvio delle procedure di vendita o valorizzazione durante l'anno in corso.

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 2025.



2 - L'individuazione della strategia

Il PAV 2025 in continuità con Il Piano vigente si pone 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 2025 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 da parte della Regione o attraverso gestione FER) 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'inserimento di beni di nuova inclusione nel Piano 2025 viene evidenziato con *Nuovo inserimento a fianco del bene.

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 o valorizzazione conclusi.

È confermato il **percorso di valorizzazione** per alcuni beni di **particolare complessità e potenzialità** rispetto allo sviluppo sociale, economico e culturale del territorio, previsto nel PAV vigente e sono impegno rinnovato del PAV 2025 qualora non conclusi. Tra questi sono presenti anche beni tutelati ad alto valore storico e artistico, per i quali lo stato di abbandono rappresenta una questione urgente da affrontare con il coinvolgimento delle Soprintendenze (in corso).

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** 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 per i quali è prevista l'alienazione, pur essendo inseriti casi in cui è in corso o previsto un percorso di valorizzazione (es: Stazione Piccola di Modena) ed essendo possibile mutare la progettualità nei casi in cui sia individuabile una possibile valorizzazione senza trasferimento di proprietà.

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

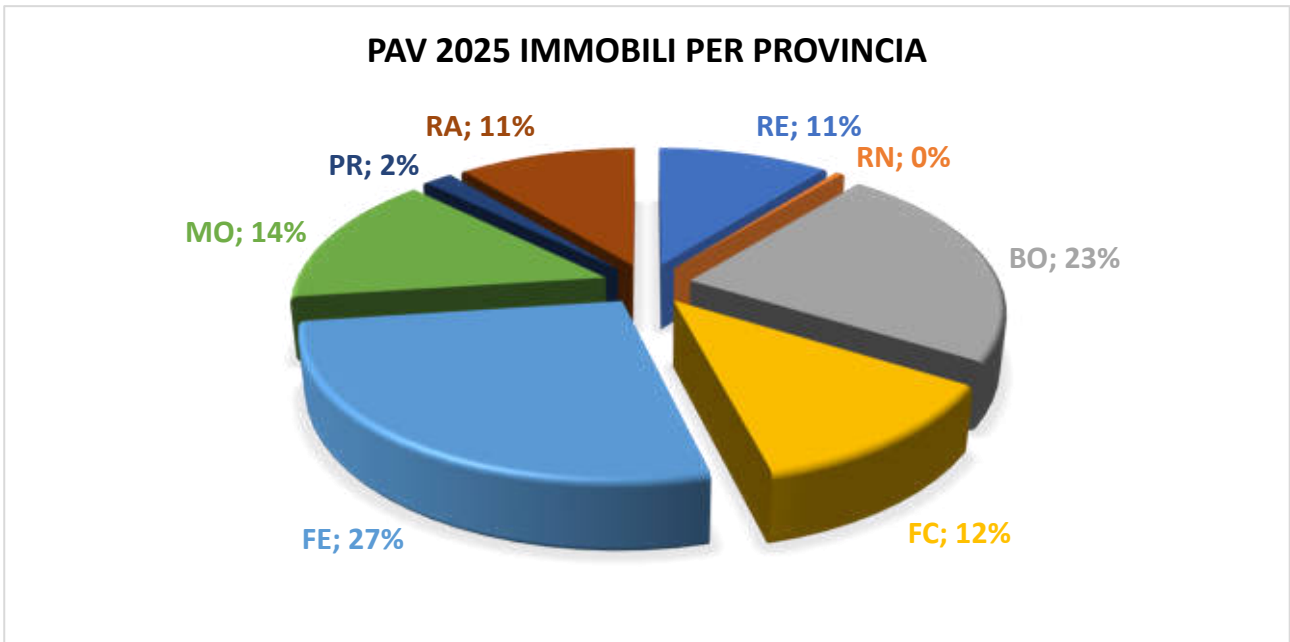
In generale la progettualità ipotizzata per ogni bene nelle tre diverse sezioni è un elemento evidenziato nelle schede, passibile di modifiche ed aggiornamenti a seguito del processo di attuazione del piano attraverso acquisizione di conoscenze, analisi e stime, oltre che di ulteriori sopralluoghi esplorativi 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 qualifichi non solo dal punto di vista economico come entrata a bilancio, ma come possibilità di sviluppo per il territorio.

Risulta, 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;

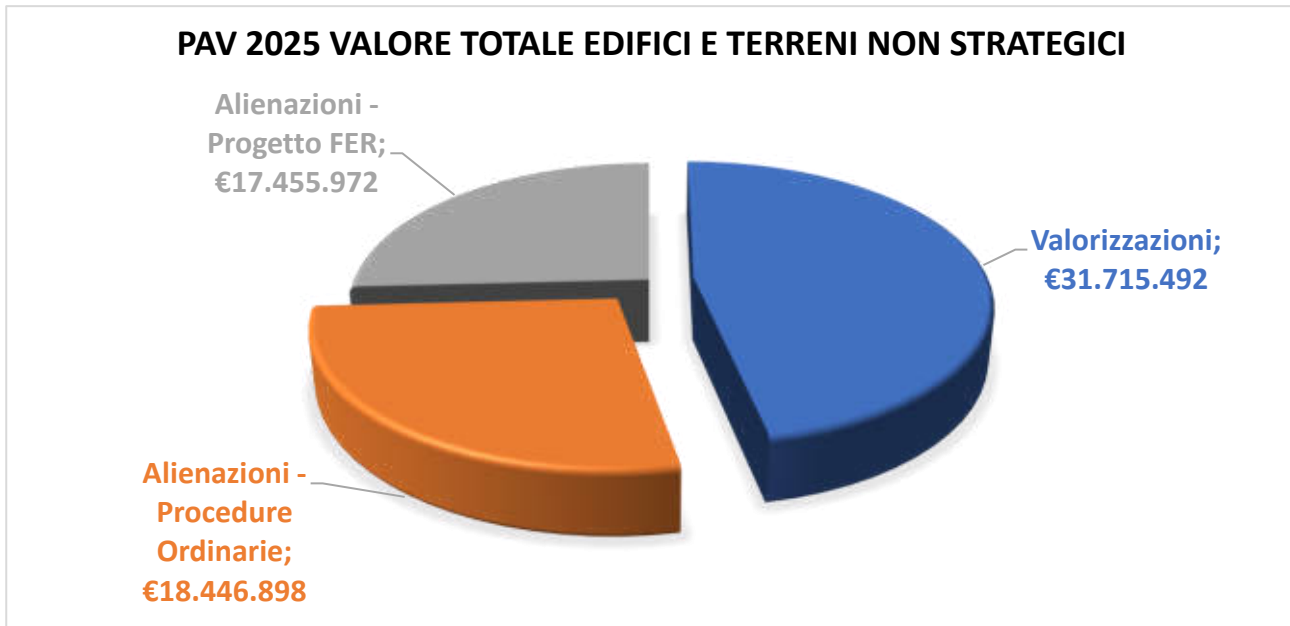


La suddivisione del patrimonio PAV nelle tre macrocategorie è sostanzialmente analoga a quella del vigente Piano. Il patrimonio è rappresentato in base al valore inventariale dei beni che lo compongono:



I beni oggetto di valorizzazione sono numericamente molto meno di quelli da alienare; tuttavia, essendo immobili notevolmente più complessi rappresentano un valore confrontabile con quello complessivo dei beni da alienare.

Mentre i beni da alienare con procedure ordinarie o tramite progetto FER si equivalgono come evidenziato nei grafici di seguito riportati.

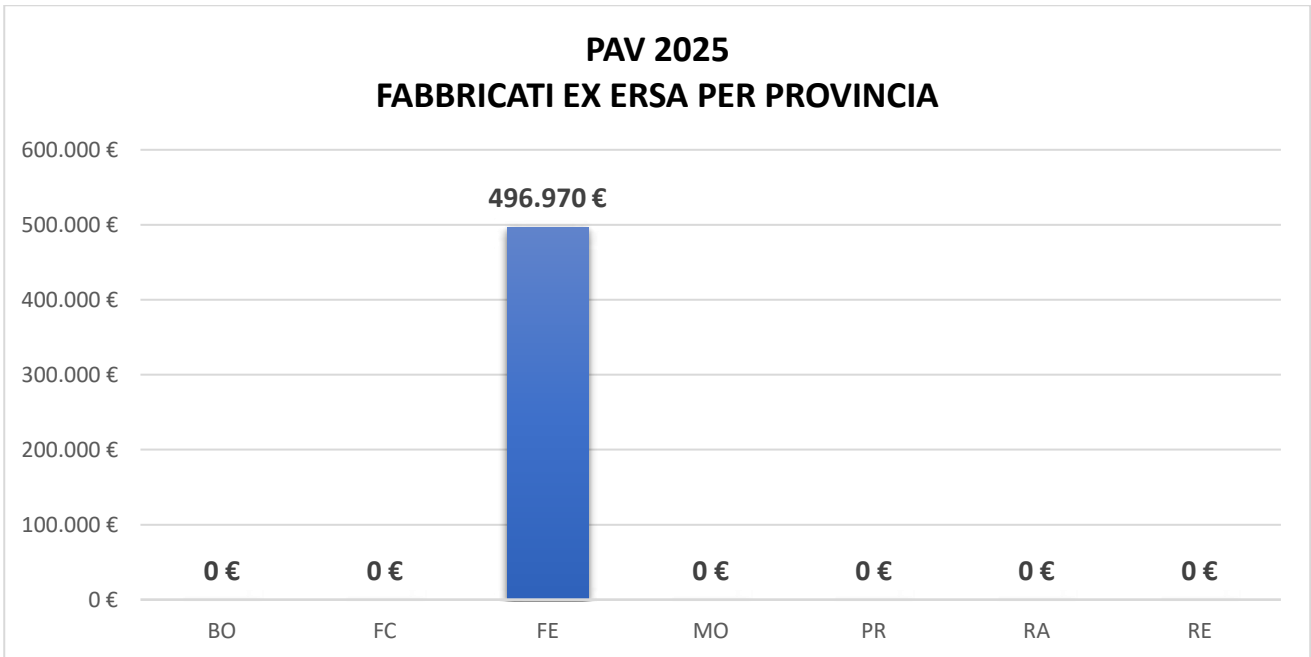
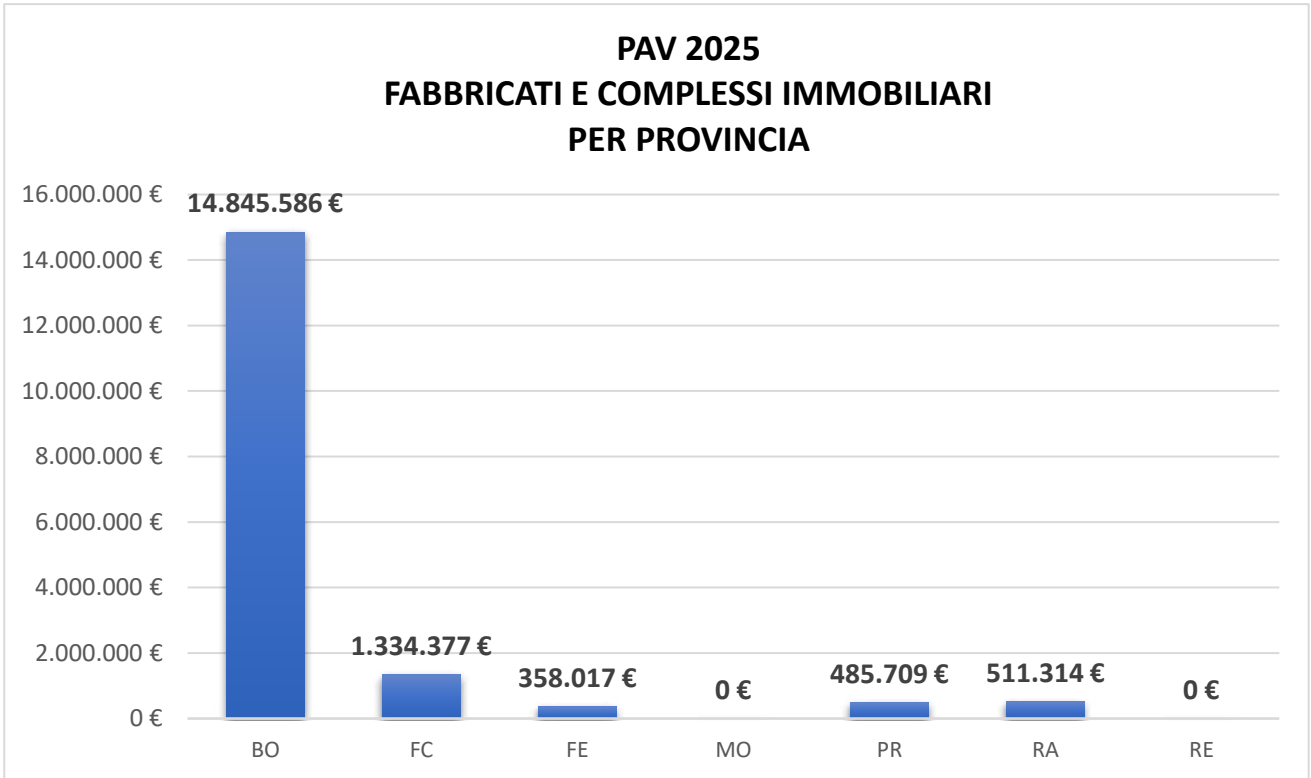


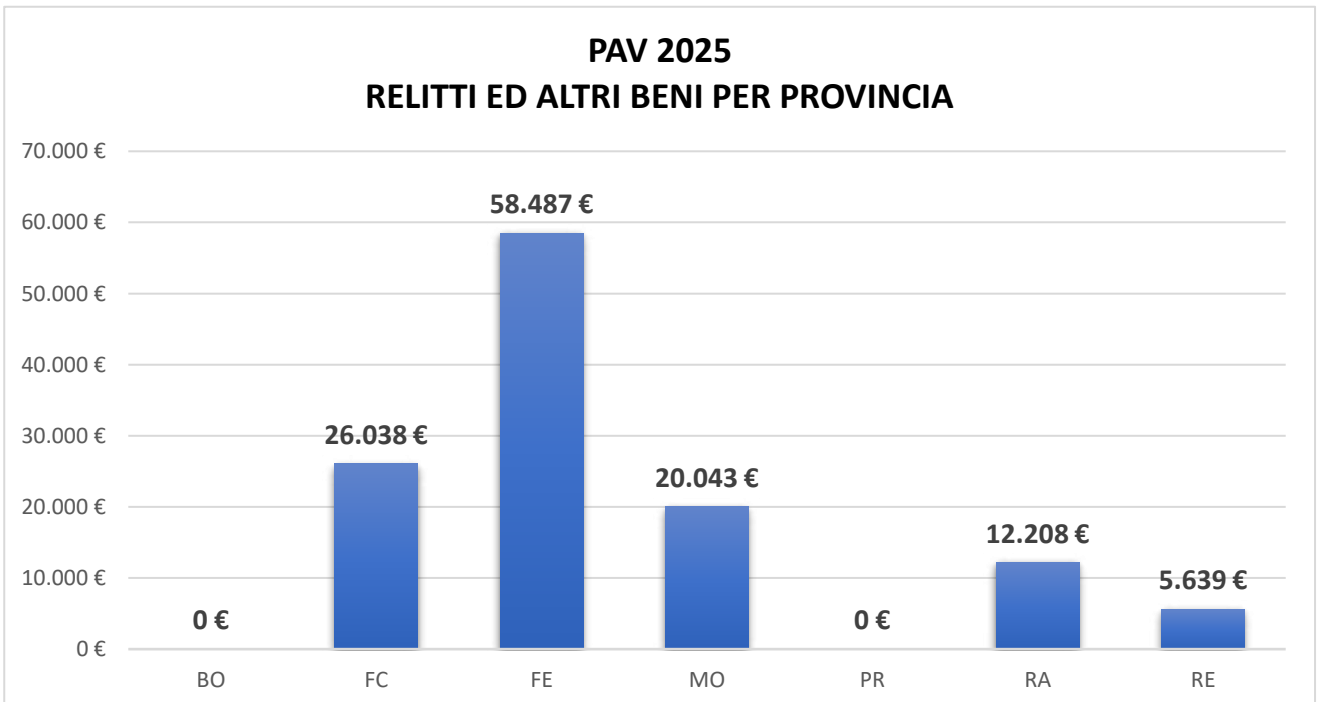
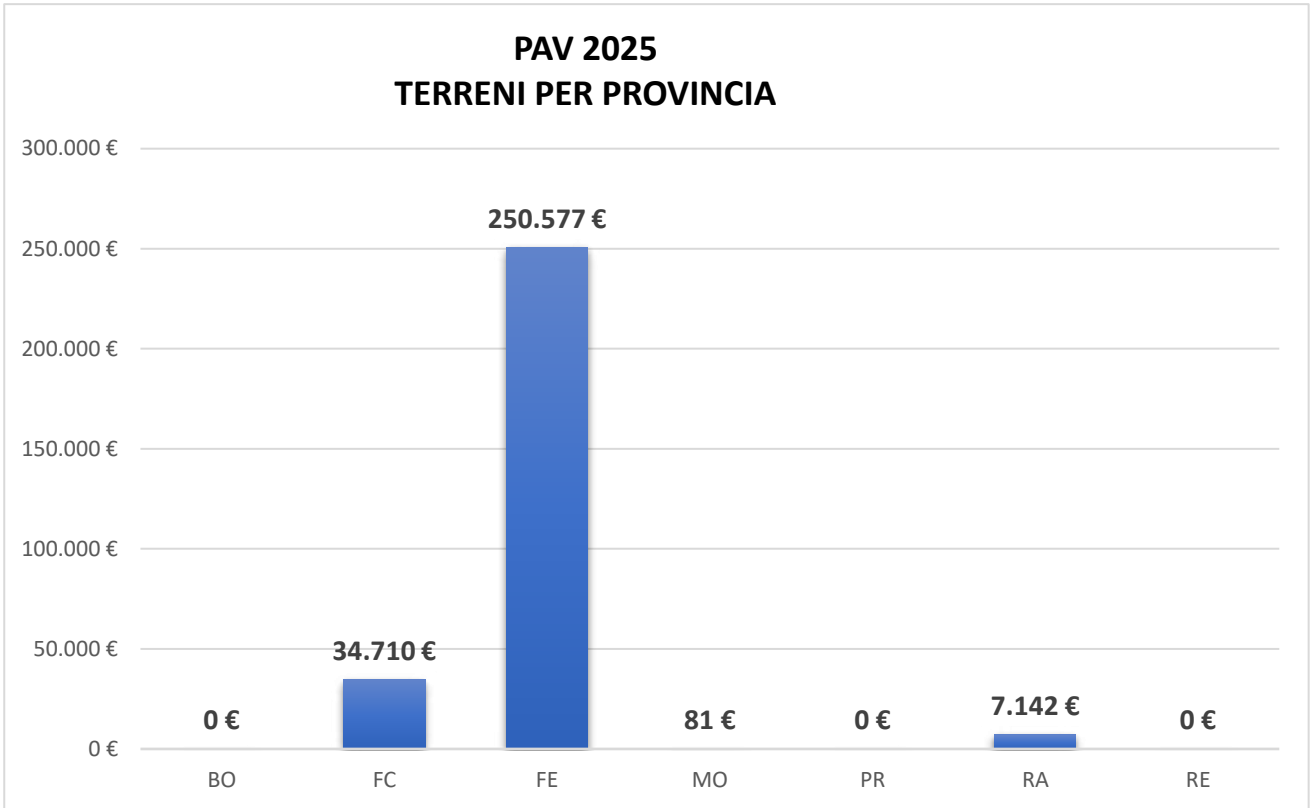
All'interno di ogni macrocategoria è poi interessante analizzare la distribuzione geografica del patrimonio PAV.

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**⁵ 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 21, oggetto di permuta funzionale agli interventi di completamento del Tecnopolo di Bologna e transitoriamente in concessione onerosa ad Enea in attesa del trasferimento al Tecnopolo e il complesso in via Po 5.

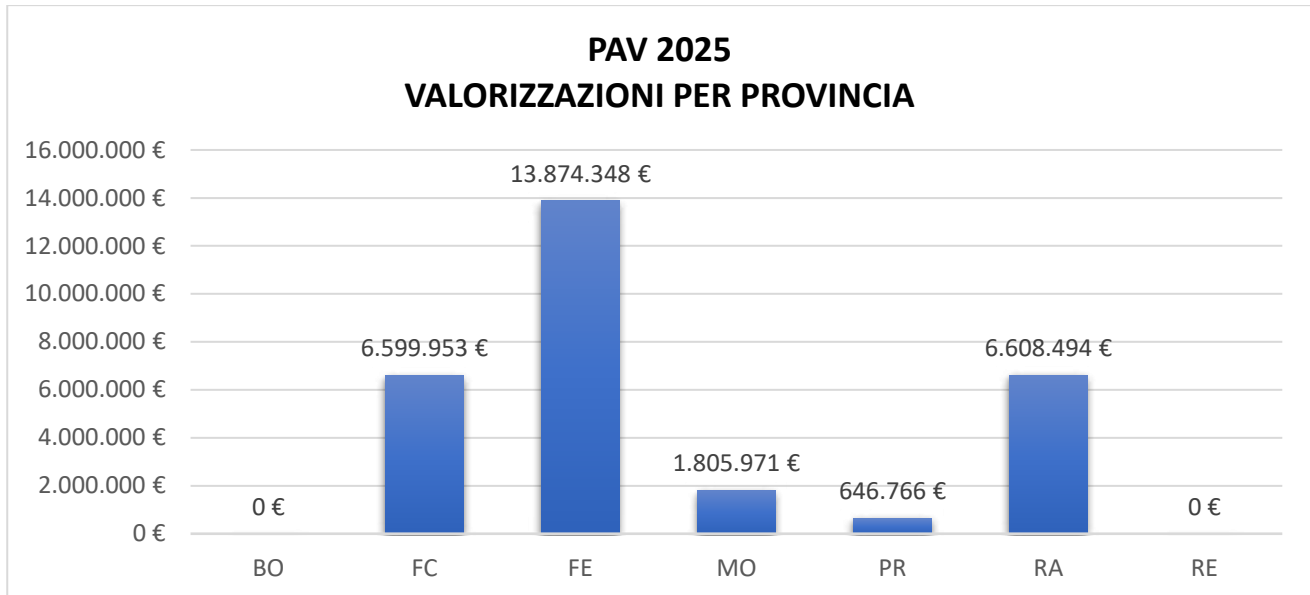
⁵ Ente regionale di sviluppo agricolo per l'Emilia-Romagna. L'Ente operava nelle province di Venezia, Rovigo, Ferrara e Ravenna con funzioni volte all'espropriazione delle distese latifondistiche, a interventi di bonifica e trasformazione fondiaria, all'assegnazione dei terreni ai contadini e ad altre 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.





Beni da valorizzare

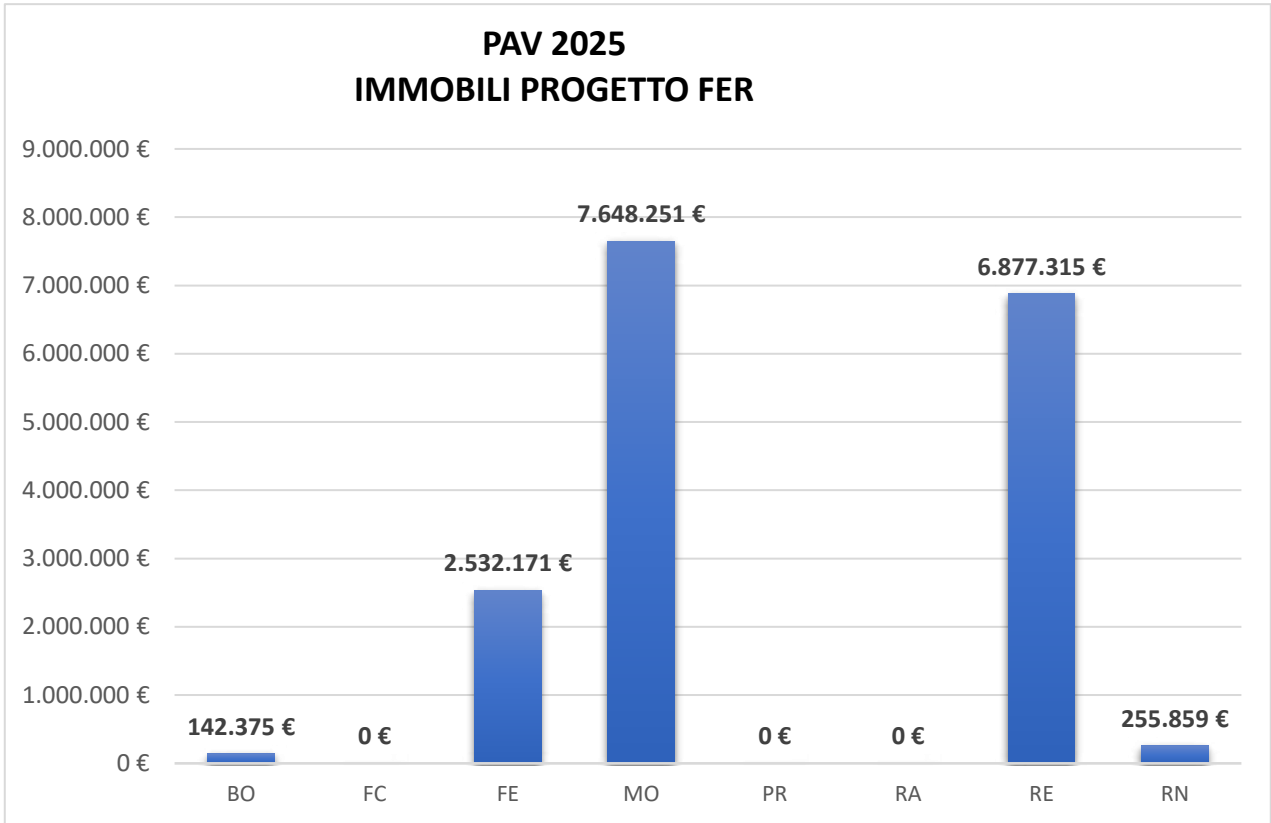
Per quanto riguarda le iniziative di **Valorizzazione** del Patrimonio RER si riporta nel grafico a seguire l'incidenza del Valore patrimoniale, suddiviso per le singole province. Anche in questo caso quasi la metà dei beni si trova nella provincia di Ferrara.



Beni progetto FER

Infine, si riportano gli Immobili oggetto del - **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 è incluso nel conteggio il valore dell'area denominata "Stazione Piccola" a Modena. Parte dell'area è oggetto di un processo di valorizzazione e rigenerazione promosso attraverso un Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 e art. 15 della L. n. 241/1990 tra Comune, Regione e FER s.r.l. (DGR n. 687/2021 e DGR n. 188/2021), che prevede oltre al recupero dell'edificio storico principale la trasformazione urbanistica delle ex-aree deposito, poste a sud del tracciato ferroviario, e attraverso un Accordo (Comune, Regione e FER), approvato con DGR n. 1351/2021 e successiva DGR n. 1351/2021, la realizzazione della sede della Fondazione ITS-MAKER e aule della Scuola superiore di Tecnologie. Il progetto, rientrante nell'obiettivo specifico 5.1 "Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato e inclusivo a livello locale, la cultura, il patrimonio naturale, il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree urbane" attuato attraverso l'Azione 5.1.1. "Attuazione delle Agende Trasformative Urbane per lo Sviluppo Sostenibile - (ATUSS)", è stato ammesso a finanziamento PR-Fesr 2021-2027 azione 5.1.



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 competente.

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.

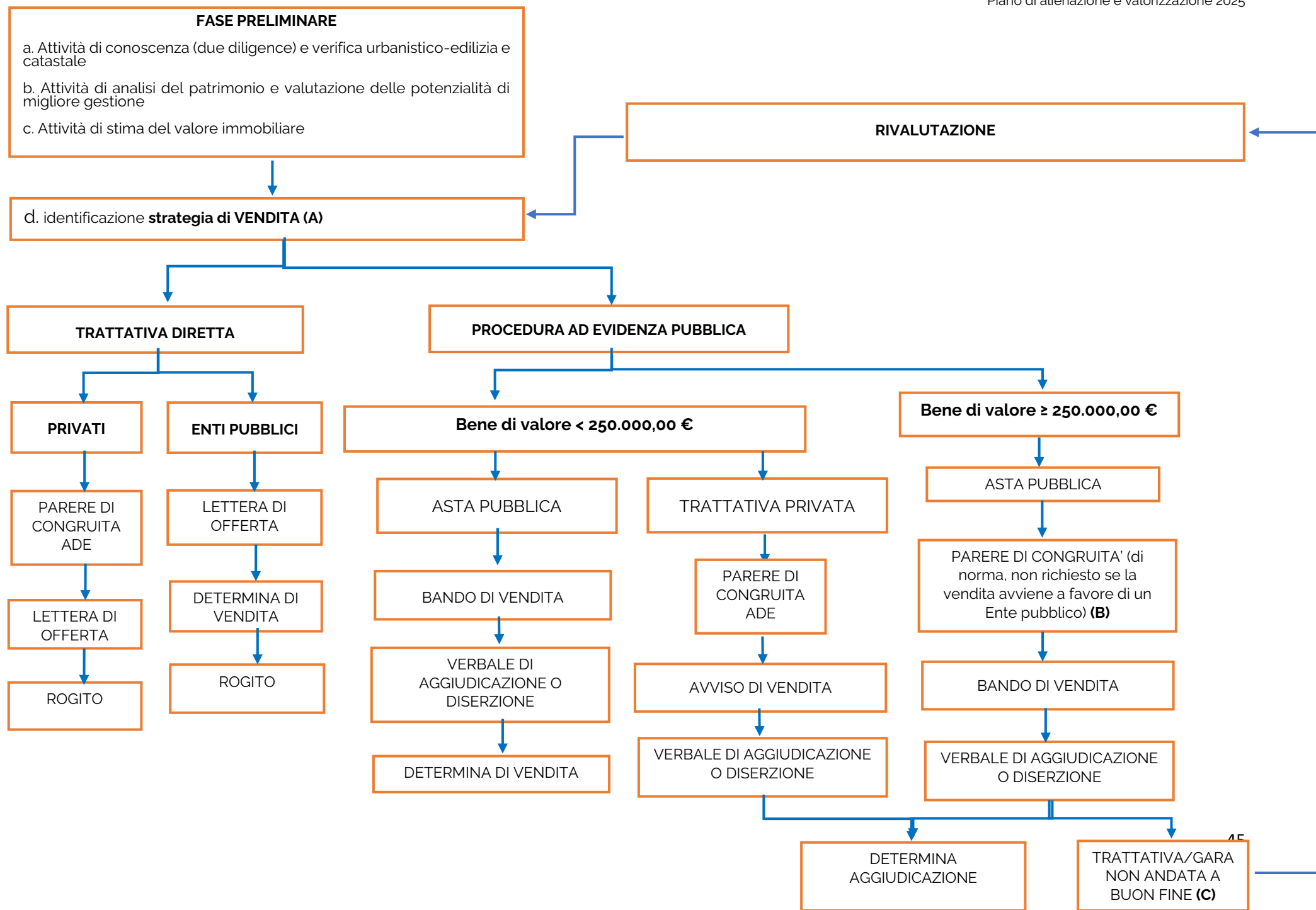
Nell'attuazione del Piano si osservano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

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, ai sensi della normativa vigente, dei relativi processi e di seguito descritti a titolo indicativo.

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 (ora delle Entrate) della perizia di stima predisposta dai competenti uffici regionali.

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

(C) Gli alloggi liberi sono alienati: (i) a trattativa privata previa idonea pubblicizzazione, qualora il valore di stima dell'immobile non superi l'importo di 250.000 euro;

(ii) mediante 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, fatto salvo il diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo.

(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 puro 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 o a seguito di manifestazioni di interesse.

A2 - Progetto FER

Come già indicato al paragrafo 3 del quadro conoscitivo del presente documento illustrativo, in forza della convenzione (REP. 4440/2012) che affida la gestione dell'infrastruttura ferroviaria regionale a "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. e dei relativi regolamenti, in relazione ai beni inseriti nella sezione Progetto FER nel presente Piano, è FER s.r.l. 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, con particolare riferimento al rinnovo della procura speciale Rep.3062/2509 in data 06/08/2024, già citata.

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 prevista dalla L.R. n. 10/2000 e ss.mm.ii. per le procedure di alienazione ordinarie. L'introito della alienazione deve essere destinato ad interventi di potenziamento ed efficientamento delle linee ferroviarie regionali.

La delega conferita attraverso procura alla società Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L. in relazione a tutti i beni del Progetto FER del Piano 2025 è ampia in ragione della complessità degli adempimenti e delle operazioni da svolgere, dovendo la stessa comprendere anche i necessari confronti con le Amministrazioni pubbliche per concordare i procedimenti necessari in relazione agli strumenti urbanistici esistenti, non tutti identificabili con esatta precisione in via preventiva. In ogni caso non si devono determinare costi ed oneri aggiuntivi a carico del Bilancio Regionale.

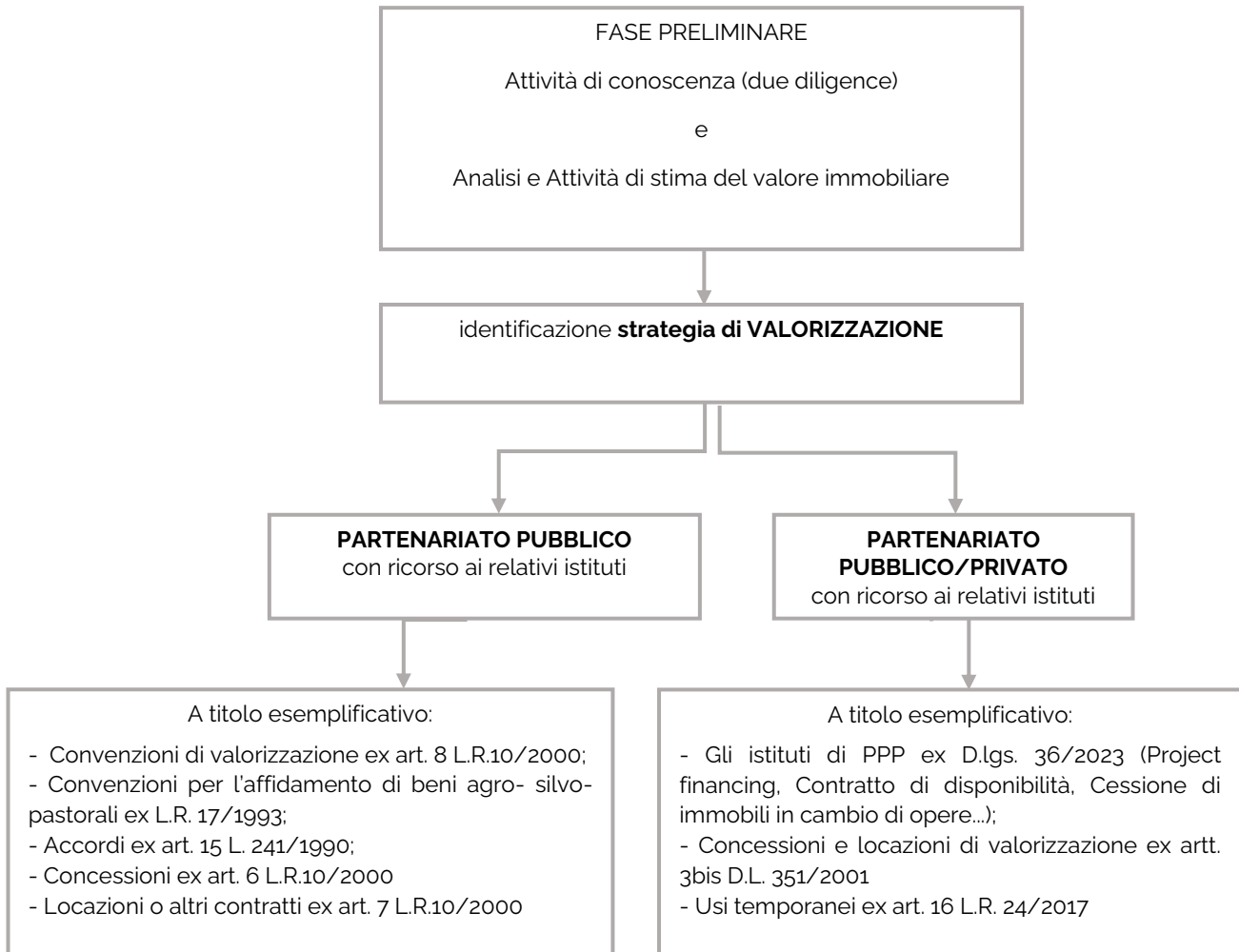
In particolare, a titolo meramente illustrativo e non esaustivo la procura prevede:

- l'assolvimento degli eventuali adempimenti previsti dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- cedere i beni non più necessari all'esercizio del servizio ferroviario di cui all'allegata deliberazione n.:2119 del 4 dicembre 2023;
- la richiesta di pareri di congruità all'Agenzia delle Entrate e/o all'Agenzia del Demanio previsto per le Amministrazioni Pubbliche e gli Enti a esse strumentali, indicate all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;
- 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 e accettato;
- assolvere 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; concludere ciascuna operazione immobiliare a seguito dell'esito positivo di un processo di verifica tecnico-amministrativa, secondo i principi della cd. "*due diligence* immobiliare";
- cedere, fermo il disposto di cui al secondo comma dell'articolo 58, L. 6 agosto 2008 n. 133, i beni di proprietà della Regione Emilia-Romagna 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; cedere a prezzi di vendita stabiliti sulla base di perizie di stima redatte ai sensi della L.R. n. 10/2000 e s.m.i. e degli indirizzi riportati alla successiva lettera i);
- effettuare atti di cessione nel rispetto di quanto prevede la legge regionale n. 10/2000 e s.m.i. e degli indirizzi adottati - in attuazione della L.R. n. 10/2000, dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n. 1551 del 30 luglio 2004 e successivamente precisati ed integrati dalla Giunta Regionale medesima con proprie deliberazioni n. 1236/2005, n. 172/2006, n. 630/2006 e 1993/2006 e n. 2108/2018 e di eventuali ulteriori atti di indirizzo che la Giunta Regionale dovesse nel prosieguo adottare e che verranno tempestivamente comunicati alla società "Ferrovie Emilia Romagna S.r.l.". Al riguardo dovrà essere redatto e inviato alla Regione un *report* annuale dello stato di avanzamento delle procedure.
- la consegna, a conclusione dell'incarico ricevuto, la Società "Ferrovie Emilia-Romagna S.R.L.", 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 possibili azioni 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 non utilizzati a fini istituzionali 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 (vd. beni valorizzati nel circuito pubblico).

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 stanziare a Bilancio e previa valutazione del progetto in base all'obiettivo di portare un valore aggiunto (economico, turistico, sociale, culturale ecc.) al patrimonio della Regione Emilia Romagna, alla qualità e l'innovazione della proposta progettuale, alla consistenza ed il rilievo delle reti e dei partenariati coinvolti o sviluppati per l'attuazione, alle ricadute del progetto sul territorio di riferimento, in termini in particolare valenza educativa e sociale dell'uso proposto.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di attivazione di percorsi di valorizzazione in **partenariato pubblico-privato** è possibile fare riferimento ai diversi istituti che possono costituire strumenti di promozione della qualità dell'intervento e di attivazione per promuovere processi di democrazia attiva e basata sul coinvolgimento e la responsabilizzazione, secondo principi mutuati dalla nuova cultura imprenditoriale.

A titolo di esempio l'istituto degli 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") a cui ricorrere come innesco della rigenerazione urbana attraverso il dialogo tra differenti attori e interessi in causa.

A seconda dei casi è da valutare anche l'opportunità di avviare concorsi di idee e di progettazione intesi come uno degli strumenti possibili per promuovere un confronto di qualità intorno ai temi della rigenerazione urbana che intende rispondere alle necessità di miglioramento della qualità degli spazi e quindi anche della vita delle persone;

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 quelli rivolti ai Comuni, 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 potrà articolare un eventuale 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 partecipativi.

Mappa degli stakeholder

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

PARTE IV – IL MONITORAGGIO E GLI INDICATORI

Il PAV 2022 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 (annuale) 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 2024

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 2024 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 in continuità con gli anni precedenti:

- Sopralluoghi/rilievi funzionali alla valutazione dello stato manutentivo, di occupazione, conformità catastale ed edilizia e urbanistica, ed ai frazionamenti (n. 16);
- Verifiche di interesse culturale (VIC) sui beni con più di settanta anni (n. 2 beni);
- Stime funzionali alla vendita o a processi di presa in carico degli immobili occupati (n. 3 relative a 15 u.i.);
- Verifiche documentali presso gli Enti competenti (n. 10);
- Accordi di collaborazione con l'Agenzia delle entrate per pareri di congruità e stime (n. 5);
- Approfondimenti con Soprintendenza su alcuni beni inseriti nella sezione valorizzazioni;
- Sopralluoghi per verifica degli eventuali danni a seguito dell'alluvione di ottobre 2024.

Le attività di cui sopra hanno riguardato prevalentemente i beni di seguito sinteticamente riportati:

- Beni in concessione (Rep. N. 304 del 20/07/2016 ai sensi dell'art. 2 L.R. 17 marzo 1993 N. 17 e RPI/2028/158) all'Unione della Romagna Forlivese e Unione Valli del Savio – Terreni e fabbricati siti nei Comuni di: Bagno di Romagna, Galeata, Premilcuore, Santa Sofia, Montalto, Sarsina, Verghereto in Provincia di Forlì-Cesena;
- Beni in concessione (Rep. N. 0399 del 13/07/2020 ai sensi dell'art. 2 L.R. 17 marzo 1993 N. 17) all'Unione Faentina: Edificio Ca' di Po', Comune di Brisighella (RA) Via Ca' Battistone;
- Beni in concessione all'Ente Parchi Emilia Centrale (Rep. N. 399 del 13/07/2020 ai sensi dell'art. 2 L.R. 17 marzo 1993 N. 17)
- Beni ad uso commerciale nel Comune di Parma, in Piazza Matteotti a seguito di riconsegna;
- Beni nel Comune di Parma, Piazza Matteotti e Via Gulli (n. 3 u.i. in vendita e n. 4 u.i. oggetto di Accordi – vd. specifiche più avanti riportate);
- Beni nel Comune di Santa Sofia (FC), loc. Corniolo, Via Nuova 5 e 1. Palazzo Zanetti: otto unità immobiliari ad uso civile abitazione (n.2) e cantine/deposito (n. 6) (vd. specifiche più avanti).

B. Avvio delle azioni di valorizzazione

Il PAVer 2024 ha individuato percorsi di valorizzazione, già ipotizzati negli anni precedenti, per gli immobili di seguito elencati.

Le attività svolte per avviare le azioni di valorizzazione sui beni più complessi hanno previsto e prevedono il confronto e collaborazione con Enti locali, in particolare in considerazione della definizione dei nuovi assetti oggetto dei Piani urbanistici generali (PUG), previsti dalla L.R. n. 24/2017, in via di elaborazione, nonché con le Soprintendenze nel caso di beni vincolati.

Sui beni in valorizzazione anche nel 2024 si sono svolte attività di manutenzione e messa in sicurezza, anche per scongiurare eventuali intrusioni, in attesa dell'avvio o della conclusione dei percorsi di valorizzazione.

Di seguito si riportano le azioni svolte nel 2024, avendo cura di riportare il percorso fatto a partire dal 2022.

• Cervia (RA), Colonia Varese

La Colonia Varese è una colonia marina un tempo destinata ad ospitare i bambini al mare, costituita da un edificio, costruito tra il 1937 ed il 1939 per iniziativa della Federazione dei Fasci della Provincia di Varese, nel Comune di Cervia, Milano marittima, e dal vasto parco circostante. Nel periodo bellico è stata trasformata in ospedale. L'edificio in stato di abbandono è di notevole dimensione e di impatto monumentale.

Il complesso costituito dall'edificio e dal Parco nel quale è inserito è soggetto a decreto di vincolo emesso dal MIBACT ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Nell'agosto 2022 la Regione ha deciso di partecipare 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.

Dopo l'ammissione alla seconda fase della manifestazione, la Colonia non è stata scelta da CDP, ed a seguito dell'esclusione nel 2023 si sono avviate interlocuzioni con la Soprintendenza al fine di individuare la maniera più efficace per intervenire sull'immobile, stante i diversi vincoli di tutela e i gravi problemi statici.

A dicembre 2023 CDP, non avendo raggiunto il numero minimo di 12 immobili da acquisire al Fondo di cui sopra ha avviato, come da Avviso, una seconda fase nella quale ha attinto dall'elenco degli immobili che avevano superato lo screening al fine di raggiungere il numero previsto, richiedendo, pertanto, la possibilità di mantenere valida la disponibilità del bene, già accordata all'atto di partecipazione alla manifestazione, fino al 30 aprile 2024.

Alla scadenza della disponibilità richiesta in questa ulteriore procedura, la Colonia non è stata selezionata da parte di CDP per entrare nel Fondo.

Si è pertanto proceduto con **l'affidamento di un incarico per la realizzazione di un'approfondita campagna di rilievo dello stato di fatto, del degrado e di analisi strutturale dell'immobile** nel suo complesso. La campagna di indagini è stata affidata all'Università di Ferrara (Determina n. 11315 del 04/06/2024) il cui termine è previsto al il 31/12/2024 con la consegna dell'analisi svolta.

L'indagine è stata condivisa con la Soprintendenza sin dalle prime fasi di avvio per creare le condizioni minime necessarie **per valutare i possibili interventi** in considerazione dello stato in cui versa la struttura e nel rispetto dei vincoli di tutela da cui l'immobile è interessato.

A fianco degli interventi di **manutenzione straordinaria dell'area verde** di pertinenza della colonia, con la messa in sicurezza delle alberature per una fascia di 10 metri dal confine e dell'intervento di riparazione della recinzione avviato nel 2023, nel 2024 è stato **affidato il servizio di redazione del Piano di manutenzione del verde** allo Studiosilva s.r.l. (Determina n.3684 del 23/02/2024) per valutare le condizioni complessive del parco della colonia, soggetto a numerosi vincoli anche di natura ambientale, e per programmare le attività necessarie alla corretta manutenzione e conservazione dello stesso. L'attività è tuttora in corso, il piano è stato redatto ed è stato inviato agli enti competenti per i necessari pareri e autorizzazioni.

Il Comune di Cervia dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delib. C.C. n. 70 del 2018, inserisce la colonia tra quelle di interesse storico testimoniale, ed individua gli interventi possibili nel rispetto dei vincoli e gli usi compatibili, sinteticamente individuati in:

- attività ricettive specialistiche, intese come le attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo, in strutture a gestione unitaria;
- attività ricettive ordinarie articolate in: alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico alberghiere, ostelli, cliniche della salute; abitazioni collettive, 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.

Prevista la conservazione e ripristino delle aree di pertinenza.

La Colonia è presente sul portale [Investinitalyrealestate.com](https://investinitalyrealestate.com) dedicato alla presentazione di offerte di investimento in immobili pubblici, di società partecipate pubbliche o partecipate pubblico-privato, destinate ad operatori italiani ed esteri, iniziativa prevista dal decreto "Sblocca Italia" su progetto realizzato dall'ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane, su impulso della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero dello Sviluppo Economico, in collaborazione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia del Demanio.

Attraverso il portale sono state effettuate diverse manifestazioni di interesse da parte di operatori di diverse nazionalità. L'interesse, verificato, per lo più verte sulla possibilità di interventi residenziali (non previsti se non intesi come abitazioni collettive etc) o turistici.

Viene confermata la volontà di avviare un percorso di valorizzazione che in esito all'indagine e al confronto con la Soprintendenza coinvolgerà anche il Comune di Cervia.

• **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 (c.d. ex casa del custode) 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.

Dopo la riconsegna nel 2022 alla Regione del complesso da parte della Società che la deteneva in virtù di un Accordo tra le parti, permane la gestione temporanea di affidamento alla società Conad del fabbricato ex-incubatoio, immobile dalla stessa già occupato per attività commerciali.

Nel febbraio 2023 sono stati effettuati lavori di manutenzione sia del verde dell'area cortiliva della c.d. ex casa del custode e di riparazione di caditorie e grondaie al fine di evitare l'ammaloramento dello stabile.

Nel corso del 2024 sono stati effettuati interventi di messa in sicurezza degli accessi con l'istallazione di inferriate alle finestre e alle porte per scongiurare tentativi di occupazione del bene e vandalismo che purtroppo permangono. È stato inoltre avviato un servizio di raccolta rifiuti (Determina n. 15678 del 30/07/2024) che, nel corso del 2024, ha visto un intervento di pulizia generale dell'area con la rimozione degli accumuli di rifiuti.

È stato affidato l'incarico per l'analisi ambientale delle aree dell'ex Centrale Avicola di Forlì (Determina n. 10489 del 24/05/2024) per verificare la presenza di eventuali contaminazioni del terreno causate da 9 cisterne distribuite in tutto il compendio. È stato redatto un primo report ambientale (Prot. 01/08/2024. 839367.E). Le attività ancora in corso si concluderanno entro il 31/12/2024.

Il confronto avviato nel 2023 con il Comune di Forlì, in fase di consultazione preliminare del Piano urbanistico generale (PUG), ha portato nel 2024 alla **sottoscrizione di un Accordo tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì**, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 e s.m.i., approvato con DGR n. 1029 del 4 giugno 2024, per la rigenerazione del complesso immobiliare, attraverso l'individuazione del percorso giuridico amministrativo finalizzato alla selezione di una proposta di intervento che soddisfi l'interesse pubblico dei due Enti (RPI 447 del 10/06/2024).

In particolare, l'obiettivo condiviso è quello di **approvare un progetto di riqualificazione/rigenerazione**, previa demolizione degli edifici esistenti ed eventuale bonifica del sito, con caratteristiche socioeconomiche ed ambientali di positivo impatto sul territorio e con l'individuazione del mix funzionale più idoneo a garantire strutture e servizi di interesse pubblico.

La Regione ha valutato positivamente l'opportunità di procedere, a tal fine, all'alienazione del complesso, inserito nel PAVer.

L'avvio del percorso giuridico amministrativo condiviso tra le amministrazioni per la riqualificazione dell'area ha previsto la pubblicazione di una manifestazione di interesse per acquisire proposte di riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare, per favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici interessati. Termine della candidatura alla manifestazione di interesse è stato il 4 dicembre 2024 e il termine delle attività

di valutazione delle proposte, esclusivamente finalizzata all'individuazione congiunta da parte della Regione e del Comune del progetto che meglio soddisfa l'interesse pubblico alla valorizzazione e riqualificazione del complesso, è prevista il 20 gennaio 2025 salvo proroghe per numero o complessità delle proposte presentate. Sono state presentate n. 3 proposte.

La proposta selezionata sarà posta a gara per l'individuazione del soggetto privato che offrirà le migliori condizioni per i due Enti e che sarà oggetto di un accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017.

Con Det. n. 24947 del 20.11.2024 è stato autorizzato l'accordo di collaborazione con l'Agenzia delle entrate di Forlì al fine di verificare l'eventuale congruità dell'offerta del proponente nell'ambito della manifestazione di interesse.

Prosegue pertanto il percorso di valorizzazione avviato.

• **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.

Era stato avviato nel 2022 un confronto con il Comune di Forlì nell'ambito del Tavolo regionale, espressione delle competenze dei settori Agricoltura, Ambiente, Sanità e Programmazione territoriale, al fine di approfondire alcuni aspetti utili al Comune per l'elaborazione del Piano urbanistico generale (PUG), in fase di consultazione preliminare, e conseguentemente ad orientare le ipotesi di valorizzazione, in particolare riguardanti la definizione degli allevamenti avicoli.

Il Comune nell'ambito dell'elaborazione del Piano urbanistico generale ha avviato approfondimenti con i settori regionali competenti.

Si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazioni per individuare ipotesi di percorso a seguito di confronto con il Comune.

• **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 corso del 2022 è stato completato l'intervento di restauro conservativo e manutenzione straordinaria relativo al muro di recinzione e sono stati effettuati i lavori di messa in sicurezza di una porzione di copertura a cui sono seguite indagini diagnostiche delle strutture lignee del tetto.

È prevista la conclusione dell'intervento di sostituzione della copertura esistente entro il 2024.

Si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazione per individuare ipotesi di percorso avendo ripristinato lo stato conservativo.

• **Ferrara (FE), ex Centro Operativo Ortofrutticolo (ex C.O.O.)**

L'ex Centro Operativo Ortofrutticolo è inserito in un comparto in cui sono presenti la Fiera, il nuovo Centro Unificato per l'Emergenza della Protezione Civile (CERPIC), mentre è in fase di realizzazione il Centro Unificato Provinciale (CUP) e la nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE) con i laboratori.

L'edificio della Fiera esistente è affidato in gestione al Comune di Ferrara così come le relative opere esterne pubbliche (strade, aree verdi) attraverso una 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.

Tra la Fiera e l'Ex C.O.O. vi è una area verde inutilizzata per la quale resta in corso di valutazione l'ipotesi avanzata nel 2023 di inserimento di questo spazio nella nuova progettazione del CUP quale area di deposito dei mezzi di Emergenza Protezione Civile, ma anche altre progettualità potrebbero essere valutate. Al momento viene temporaneamente utilizzata in maniera funzionale all'esecuzione del progetto del CUP, in fase di progetto esecutivo e successiva gara di affidamento lavori.

L'immobile nel tempo è stato utilizzato da diversi Enti e in ultimo dalla Polizia Municipale che ha occupato alcuni spazi. A seguito della riconsegna al Patrimonio Regionale dell'intero edificio a luglio 2023, si è proceduto a valutare alcune possibilità di valorizzazione, tra cui la candidatura ad un Bando proposto da Invimit sgr.

Invimit sgr, società partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha approvato il Progetto ispirato al meccanismo dell'offerta Pubblica di acquisto (OPA), strumento ideato dalla Sgr per acquistare immobili su tutto il territorio nazionale da destinare, in via prioritaria, alla realizzazione di residenze per studenti.

L'edificio è stato **candidato in agosto 2023 all'Avviso di manifestazione di interesse** e, come previsto nell'invito per immobili non disponibili a trattativa privata, la Regione ha avviato una procedura di asta pubblica (DGR. n. 1283 del 25/07/2023 e Det. n. 24416 del 17/11/2023) per riscontrare le possibilità di interesse del mercato, ponendo a base d'asta il valore stimato dall'Agenzia delle entrate (di cui al Prot. 11.02.2023 1102339.E). L'asta, conclusa a dicembre 2023, è andata deserta. Alla comunicazione della conclusione della procedura pubblica, INVIMIT ha potuto procedere alla valutazione della candidatura e, a febbraio 2024, ha dato riscontro rappresentando che la SGR ha selezionato l'Immobile tra gli Immobili Target e, per la relativa acquisizione da parte del Fondo (la "Potenziale Operazione"), ha indicato un range di possibile prezzo (non vincolante) offerto, proposto in coerenza con l'art. 7 paragrafo I e II dell'Avviso.

Riscontrata l'impossibilità di accettazione del prezzo proposto, tenuto conto di quanto previsto dalla normativa regionale in materia di alienazione e valorizzazione del patrimonio dell'Ente e del valore stimato dall'Agenzia delle Entrate, la Regione si è resa comunque disponibile a valutare, come proposto da Invimit, diverse possibili iniziative anche in un'ottica di alienazione di una porzione dell'Immobile, eventualmente considerando destinazioni dell'Immobile differenti rispetto alla funzione di student housing al di fuori della Procedura che si ritiene conclusa.

Il confronto avviato nel 2023 con il comune di Ferrara, che aveva in corso l'elaborazione del Piano urbanistico generale (PUG [Comune di Ferrara | Pug Piano Urbanistico Generale](#)), ha condotto alla proposta accolta nel **Piano assunto dalla Giunta Comunale** della modifica dell'ambito relativo all'area EX COO con **l'individuazione dell'area nell'ambito B2, anziché F1**, con la conseguente individuazione della disciplina degli usi (residenziale; turistico-ricettiva-direzionale-commerciale, limitatamente a esercizi di vicinato-medio piccole strutture di vendita servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizi, attività private culturali, sportive di ritrovo e spettacolo e distributori di carburante), e della parte che riguarda requisiti prestazionali e premialità per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

In F1, con la conseguente individuazione della disciplina degli usi (istruzione; assistenza e servizi sociali e igienico sanitari; pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile; attività culturali; culto, spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; altri spazi aperti per libera fruizione per usi pubblici collettivi; parcheggi non a diretto servizio dell'insediamento), **è stata confermata l'area Fiera (area verde sopra indicata)**,

Inoltre, è stata **accolta**, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2024 - 187 del 21/03/2024, **l'osservazione al PUG assunto** relativa alla **eliminazione del vincolo tipologico**, che permetterebbe di meglio rispondere ai problemi di climatizzazione degli ambienti per via dei

materiali utilizzati all'epoca e la possibilità di attuare un efficace riuso dell'edificio e la riqualificazione energetica stante l'attuale stato di conservazione e degrado.

La proposta della Giunta comunale dovrà essere recepita con l'atto di adozione del PUG da parte del Consiglio Comunale perché sia confermata e vigente, per cui occorre attendere i tempi necessari alla conclusione dell'iter del Piano.

Si precisa che all'atto di pubblicazione dell'asta era in corso (come evidenziato nella relazione tecnica allegata per motivi di inaccessibilità all'archivio del genio civile) di verifica documentale la presenza dei collaudi delle scale di sicurezza realizzate successivamente alla costruzione per adeguamenti alle norme antincendio. Aspetto di cui si è tenuto conto ipotizzando una regolarizzazione, se dovuta, nella stima.

Si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazioni pur valutando una possibile alienazione, come previsto dal Piano.

• **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.

Il bene è stato inserito nell'elenco delle proprietà oggetto del nuovo servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde che prevede lo sfalcio dell'area, il monitoraggio e la manutenzione delle alberature.

Si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazione per individuare ipotesi di percorso, anche con il confronto con il Comune di Ferrara.

• **Terre del Reno (FE) - Sant'Agostino, EX Centro di formazione professionale**

Il complesso è costituito da due fabbricati non vincolati: l'ex C.F.P. e la Palazzina Uffici. Parte della scuola è inagibile. Al momento la parte agibile del fabbricato è utilizzata dalla Regione come deposito del materiale del Geologico regionale, che sarà trasferito appena individuata la sede opportuna.

Il Comune è in fase di redazione del PUG con l'Unione Terre del Reno. È stato avviato un confronto sulle possibili destinazioni d'uso al fine di individuare il percorso di valorizzazione dell'area.

Attualmente è vigente il PRG, nel quale il complesso immobiliare ricade in Zona Omogenea F1 - zona per servizi di interesse comune - zona per attrezzature pubbliche urbane e territoriali esistenti. Non è prevista la possibilità di un cambio di destinazione d'uso, e pertanto si tratta di immobile a destinazione pubblica.

Considerata la vetustà dei fabbricati, in parte inagibili per i danni causati dal sisma dell'Emilia del 2012 e la destinazione urbanistica F1 dell'area, è ragionevole ipotizzare che eventuali interventi prevedano la demolizione, riconducendo il bene ad un'area edificabile.

Il PUG in corso di elaborazione può modificare la previsione di PRG prevedendo altre destinazioni d'uso.

Su proposta del Comune a luglio 2024 è stata valutata la possibilità di affidare all'Ente la gestione del bene al fine di partecipare al Bando regionale in attuazione della L.R. 24/2017, che mira a incentivare la rigenerazione urbana, ambientale e sociale attraverso il recupero e il riuso di beni pubblici sottoutilizzati o dismessi utilizzando risorse derivanti dal Fondo per lo sviluppo e la

coesione (FSC). Le tempistiche del Bando non hanno permesso gli approfondimenti necessari a ad impostare l'iter procedurale ed un progetto candidabile.

Il Comune, tuttavia, in quella occasione ha evidenziato la necessità, indicata da Hera, di gestire le acque che risultano in quella zona copiose durante precipitazioni eccezionali, individuando l'area come funzionale a tale scopo vista la sua collocazione. La stessa area è vicino ad attrezzature sportive e potrebbe essere uno spazio interessante per il Comune da attrezzare per lo svolgimento di eventi rivolti alla collettività.

Eventuali progettualità volte a realizzare l'interesse pubblico di entrambi gli Enti, Regione e Comune, possono essere indagate nel 2025 approfondendo i ragionamenti in corso e pertanto si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazione per individuare ipotesi di percorso.

• **Codigoro (FE), Ex E.N.A.O.L.I.**

Il complesso immobiliare si trova nelle vicinanze dell'Abbazia di Pomposa ed è stato edificato negli anni '60 per ospitare un complesso scolastico, è costituito da 3 edifici a due o tre piani: ex ostello, ex centro scolastico-collegio ENAOLI e il magazzino.

Il complesso è in comodato gratuito al Comune di Codigoro.

Con comunicazione (Prot. 671795 del 20/06/2024) il Comune ha comunicato la partecipazione ai bandi PNRR di cui all'Avviso n. 1/2022, attraverso i quali ha ottenuto, in qualità di capofila dell'Ambito Territoriale Sociale (ATS) rappresentato dal Distretto Socio Sanitario (DSS) Sud-Est Ferrara, il finanziamento complessivo di 1.800.000 € dal Ministero del lavoro sulla misura 5, componente 2 per i due interventi sulle linee di Investimento 1.3.1 "Stazioni di Posta" e 1.3.2 "Housing First", da attuare presso il centro "ex Enaoli", in cui collocare alcuni servizi di assistenza, presidio e ospitalità orientati verso soggetti e nuclei familiari in condizioni di fragilità sociale, economica, psicologica;

Al fine di permettere l'attuazione dei suddetti progetti si è resa necessaria una modifica dell'esistente contratto di comodato per adeguarne finalità, obblighi e durata (REP. 2328 DEL 10/11/1998. A), approvata con DGR 1402 dell'01/07/2024.

Il bene viene tolto dalla sezione valorizzazioni ed inserito nella parte di relazione del PAV 2025, pur permanendo l'obbligo da parte del Comune di mantenere anche la parte di edificio non oggetto di Bando PNRR individuando una possibile destinazione-utilizzo ed interventi di manutenzione sulla stessa.

• **Comune COMACCHIO (FE), Ex Centro Ittico di Valle Campo (Ex Sivalco)**

IL Centro ittico di Valle Campo viene realizzato nel 1974 dall'Ente Delta Padano, dentro all'area protetta del Parco del Delta del Po, con finanziamenti del M.A.F. ai sensi della L. 910/66 (impianti di interesse pubblico) su terreno del demanio statale e, con fondi regionali, su terreno del Comune di Comacchio. La gestione di questo complesso viene portata avanti dalla S.I.Val.Co SpA (Società Itticoltura Valli di Comacchio Spa), costituita con LR 13/1973 e nasce con l'intento di effettuare una sperimentazione per la riproduzione e l'allevamento delle specie ittiche autoctone.

La Società inizialmente costituita da Regione Emilia-Romagna (20%) SOPAL (Società Partecipazioni Alimentari, al 50%), e Ente Delta Padano (15%), Provincia di Ferrara (10%), Comune di Comacchio (5%), vede il subentro della Regione nel 1994 al 90%, restando al Comune il 10%, per concorrere alla liquidazione a seguito di problemi strutturali e di andamento economico del settore ittico.

È quindi con LR 6/1994 che viene sciolta la Si.val.co e chiuso l'impianto e con la stessa legge viene decretato il trasferimento mediante concessione a titolo di comodato con vincolo di

destinazione all'Azienda Speciale Valli di Comacchio (Consorzio fra Comune e Provincia) per utilizzo dei beni per i propri fini istituzionali. Nel 2002 i beni verranno trasferiti in gestione al Consorzio Parco Regionale Delta del Po Emilia-Romagna che ne cessa la gestione nel 2003 a seguito del trasferimento della proprietà dal demanio alla Regione, mantenendo la gestione solo della parte di proprietà comunale.

Fino al 2002 la conservazione degli impianti era garantita da un costante monitoraggio sia da parte del personale tecnico che della vigilanza aziendale, successivamente il Comune di Comacchio aveva reso disponibile l'uso del territorio di Valle Campo ad una cooperativa di pescatori locali.

Il protrarsi dell'inattività degli impianti e l'obsolescenza degli stessi hanno reso necessario l'intervento di analisi dello stato di fatto propedeutico all'individuazione di ipotesi di intervento.

Nel 2024 è stato affidato l'incarico di indagine ambientale, di cui alla DGR 10489/2024, da concludersi entro il 31/12/2024, **da svolgersi in due fasi** che prevedono: l'esecuzione di pozzetti esplorativi mediante escavatore meccanico al contorno delle cabine per il prelievo di campioni di terreno superficiale al fine di verificare la presenza di contaminazioni e campionamento dei materiali costituenti la copertura di alcuni edifici o la pavimentazione per verificare la presenza/assenza di amianto; predisposizione di uno studio di fattibilità per la rimozione in sicurezza di tutti i trasformatori presenti ed il loro smaltimento più eventuale rimozione amianto ed eventuale demolizione edifici.

In esito dell'analisi si dovranno individuare i possibili percorsi di valorizzazione e pertanto si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazioni.

• **Comune di Serramazzoni (MO), Ex Colonia di Monfestino**

Avviate interlocuzioni con la Soprintendenza rispetto ai vincoli sia per l'intervento sul verde che per la messa in sicurezza (la Colonia versa in uno stato di conservazione scadente e pertanto non utilizzata), nonché in relazione alla tipologia di destinazioni d'uso e di interventi connessi.

È necessario, infatti, riprendere le interlocuzioni con il Comune per verificare le destinazioni individuate dal PRG rispetto a quanto imposto dal decreto di vincolo nel 2005 dalla Soprintendenza al fine di una possibile rivalutazione dello stesso.

Il Comune è in fase di definizione del PUG e pertanto si conferma l'inserimento nella sezione valorizzazioni per individuare a valle dei confronti di cui sopra, possibili percorsi da attivare.

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

A seguito di confronto con i settori preposti alle attività abitative del Comune di Parma per finalizzare le scelte di intervento in alcuni fabbricati (progetto di valorizzazione per utilizzo per politiche abitative) è stato **approvato (DGR n. 943/2024) e sottoscritto l'affidamento in gestione ai sensi dell'art. 8 commi 1 e 1 bis della L.R. 10/2000 e s.m.i. al Comune di Parma, svolta attraverso ACER, di n° 4 unità immobiliari** di proprietà della Regione Emilia-Romagna site a Parma in Piazzale Matteotti n°9, tutte facenti parte del medesimo immobile, destinate a nuclei famigliari a basso reddito (RSPPG_24-07-2024_0000033). La delibera di Giunta regionale concede il contributo dell'importo di € 180.000,00, quale concorso finanziario della Regione Emilia-Romagna nella realizzazione di investimenti propedeutici alla realizzazione del Piano di utilizzo proposto dal Comune di Parma per la gestione e valorizzazione degli immobili.

L'affidamento citato, 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, si aggiunge a quelli già conclusi di seguito riportati:

- C. Castelmaggiore (BO), Villa Salina Malpighi co-finanziamento regionale agli interventi promossi dall'Ente locale che lo ha in gestione per finalità pubbliche. Stanziamento regionale pari ad € 30.000.
- D. Comune di Lizzano, rifugio denominato la Tavola del Cardinale, concorso finanziario pari a 69.000 EUR oltre imprevisti fino ad un max di 80.000 EUR.

C. Azioni propedeutiche alle vendite, vendite avviate od effettuate

Con riferimento agli indicatori scelti si rileva l'avvio/conclusione delle seguenti vendite:

Procedure di vendita avviate: beni inseriti nella sezione Alienazioni in via ordinaria

- Effettuata la stima e pubblicato il Bando di gara (Det. n. 2253 del 16/10/2024) per l'alienazione di otto unità immobiliari ad uso civile abitazione (n.2) e cantine/deposito (n. 6) nel Comune di Santa Sofia (FC), loc. Corniolo, Via Nuova 5 e 1. Palazzo Zanetti. Asta conclusa il 16/12/2024 con l'aggiudicazione provvisoria euro 2.800,00 (duemilaottocento/00) della u.i. fg. 56 mapp. 179 sub 18. Non aggiudicate le altre u.i.;
- Elaborata la stima relativa ad immobili nel Comune di Parma, appartamento con autorimessa in Piazza Matteotti 9 e appartamento in Via Gulli 13 il cui valore ha costituito base d'asta pubblica indetta con Det. n. 19418 del 20/09/2024. L'asta si è conclusa il 26 novembre 2024 con aggiudicazione provvisoria dell'appartamento e autorimessa in Piazza Matteotti n. 9 (Verbale aggiudicazione Prot. 26/11/2024. 1304163.U) e con diserzione (Verbale diserzione Prot. 26/11/2024. 1304570.I) per quanto riguarda l'appartamento in Via Gulli 13.

Procedure di vendita concluse: beni inseriti nella sezione Alienazioni in via ordinaria

- Conclusa la compravendita del complesso immobiliare costituito da un lotto di terreno e sovrastanti n. 3 piccoli manufatti a servizio del Rifugio Vittoria in Località Tagliole, Lago Santo in Comune di Pievepelago (MO) Repertorio N. 29216 Raccolta N. 22385 Rogito del 17/01/2024 Registrato a Modena il 18/01/2024 al n. 1301 Serie 1T Trascritto a Modena il 19/01/2024 Part. n. 1378 Gen. n. 1824 Studio Notarile Associato Federico Manfredini Nicola Ghirardini. Risorse incamerate euro 20.200 (ventimiladuecento).

Procedure di vendita concluse: beni inseriti nella sezione Progetto FER

- Ex deposito ferroviario di Guastalla (RE) Compravendita Repertorio n. 2719 Raccolta n. 2202 in data 19/12/2023 Rogito Registrato a Bologna il 08/01/2024 al n. 738 Serie 1T alienato nel 2023 - Risorse incamerate euro 1.452.000 (unmilionequattrocentocinquantaduemila). Uscito dal Conto Patrimoniale per vendita nel 2024, Notaio Elisa Gentilucci.
- Dopo il deposito delle prime perizie svolte nel 2024 continuano le operazioni peritali per gli immobili inagibili e fatiscenti siti sulle linee dismesse con immobili abbandonati a seguito della chiusura delle linee ferroviarie, non più in esercizio;

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 2024, di cui alla Delibera Num. 2119 del 11/12/2023, sul sito web del Patrimonio regionale scaricabile in formato open (pdf), senza autenticazione, alla seguente pagina [n.342 del 11.12.2023 \(Parte Seconda\) - Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna – \(BURERT\)](#);

- Pubblicato il sito web dedicato, navigabile tramite mappa georeferenziata [Homepage - Alienazione e valorizzazione degli immobili regionali](#);
- Sono stati mantenuti 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.
- 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 in ottemperanza del D.Lgs 33/2013.

Inoltre, si dà conto che è ancora in corso il caricamento di informazioni e documenti nella nuova piattaforma gestionale degli asset del patrimonio dell'ente. Una volta terminate queste attività sarà disponibile un punto unico in cui trovare tutte le informazioni sui beni immobili, sarà quindi più immediato estrarre dati, calcolare indicatori, produrre le informazioni necessarie da condividere con altri luoghi virtuali di pubblicizzazione.

ESITI DEL MONITORAGGIO (2022-2024)

Oggetto del Piano di alienazione e valorizzazione sono i beni non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali (individuati sulla base dei criteri citati in Parte I paragrafo 1.2.) per i quali viene individuata la strategia di gestione (Parte II): alienazione o valorizzazione.

Obiettivo costitutivo del Piano è l'individuazione dei beni e l'obiettivo finale è pertanto la conclusione dei percorsi/procedimenti di alienazione e valorizzazione degli immobili inseriti.

Il PAV 2022, modifica la struttura dei precedenti piani costituiti dal semplice elenco dei beni inseriti da alienare-valorizzare, ma assume la struttura del presente documento evidenziando la particolarità del patrimonio inserito, eterogeneo, soggetto a diversi gradi di complessità tecnico-giuridici, spesso in stato di non utilizzo e mediocre o scadente stato di conservazione.

In evidenza quindi la necessità di svolgimento di attività propedeutiche alla vendita e alla valorizzazione per risolvere situazioni tecnico-giuridiche anche complesse e una qualità del patrimonio che rendono i tempi di raggiungimento dell'obiettivo finale non brevi.

Di seguito si riportano in sintesi i risultati del PAV 2022-2024 ed un elenco delle principali azioni conoscitive propedeutiche ai processi di alienazione e valorizzazione:

- Sopralluoghi funzionali all'elaborazione degli attestati di prestazione energetica (APE) e elaborazione APE (n. 1 Ex Coe rimasta esclusa dall'incarico del 2021 su tutti i beni);
- Sopralluoghi funzionali alla valutazione dello stato manutentivo e di occupazione;
- Verifiche di interesse culturale (VIC) sui beni con più di settanta anni (n. 10);
- Richieste art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 (n.1);
- Stime funzionali alla vendita o a processi di presa in carico degli immobili occupati (n. 15 riguardanti n. 25 beni);
- Verifiche di lavori eseguiti da terzi occupanti gli immobili;
- Approfondimenti con Soprintendenza sulle Colonie inserite nella sezione valorizzazioni;
- Confronti con i Comuni e con gli Enti di Gestione (Unioni, Enti Parchi, FER s.r.l.);
- Frazionamenti catastali e accatastamenti attraverso Enti gestori;
- Incarichi per indagini ambientali (Colonia Varese, Ex Si.Val.Co, C.A.R.);
- Interventi manutentivi sia degli edifici che del verde (su tutti i beni con pertinenze verdi)
- Sopralluoghi per verifica degli eventuali danni a seguito dell'alluvione di maggio 2023 e ottobre 2024.

INDICATORI DI LUNGO PERIODO

- Numero di procedimenti di valorizzazione avviati (n. 7)
- Numero di procedimenti di vendita chiusi sul totale di quelli avviati (n. 3 su n. 6 avviati)
- Risorse incamerate rispetto ai procedimenti chiusi (€ 255.600,00 + € 117.390,00 se si conclude rogito + € 1.452.000,00 +€ 22.400,00 da riconsegna ex avicolo-FO)

VENDITE EFFETTUATE DALLA RER					
N	Immobile	Ubicazione	Valore vendita	Atto autorizzativo	Rogito
1	Edificio C.F. Foglio 17 Part. 166 sub. 1 P.T. cat. B/4 cl. U mc. 1.780 Superficie Catastale mq 319 R.C. € 1.195,07	Via Roma n. 22 - Mordano (BO)	€ 185.400,00	DD n. 18039 del 23/09/2022	Rep. N. 36019 Racc. N. 23184 del 11.10.2022
2	Terreno posto in Comune di Bagno di distinto al Catasto Terreni Foglio 136, particella 253 e particella 254	località Selvapiana Palazzo - Bagno di Romagna (FC)	€ 50.000,00	DD n. 21795 del 19.10.2023	Rep. N. 44791-Racc. N. 29800 del 10/11/2023
3	Lotto di terreno con sovrastanti n. 3 piccoli manufatti C. F. Foglio 73 Particella 45, 46 e 47C.T. Foglio 73 Particella 41,45,46 e 47	Località Tagliole, Lago Santo - Pievepelago (MO)	€ 20.200,00	DD n. 25553 del 04/12/2023	Rep. N. 29216 Racc. N. 22385 del 17/01/2024

4	Appartamento e garage C. F. Foglio 31 Particella 150 Sub 13 e Particella 616 Sub 1	P.zza Matteotti n. 9, P. 5 e S1 - Parma (PR)	€ 117.390.00	Verbale Aggiudicazione provvisoria Prot. 26.11.2024. 1304163.U	
VENDITE EFFETTUATE DA FER IN NOME E PER CONTO DELLA RER					
1	Fabbricato costituito da capannone industriale con annessi vaniaccessori ad uso ufficio, servizi e deposito C.F. Foglio 10, particella 481, sub 1,	via Francesco da Volterra n. 1 Guastalla (RE)	€ 1.452.000,00	Vendite effettuate da FER srl Procura Rep. N. 3582 Racc. N. 2618 del 09.03.2021	Rep n. 2719 Racc n. 2202 del 19/12/2023



**PAVER**

 Regione Emilia-Romagna

QUADRO D'UNIONE

ID UE	Nome	Prov.	Comune
1	17 ABITAZIONE E GARAGE	PR	- Parma
2	18 ABITAZIONI	PR	- Parma
3	772 COMPLESSO VIA DEI MILLE	BO	- Bologna
4	39 PALAZZINA UFFICI	BO	- Bologna
5	36 POLIAMBIULATORIO A.S.L.	BO	- Bologna
6	189 PALAZZO ZANETTI	FC	- Santa Sofia
7	3 UFFICI E AUTORIZZAZIONE	FE	- Copparo
8	247 COMPLESSO VIA BERNARDINI	FE	- Mesola
9	118 DANCING	RA	- Ravenna
10	266 TRAPISA DI SOPRA	FC	- Bagno Di Romagna
11	394 CALBANA	FC	- Galeata
12	143 CAMPONE	FC	- Galeata
13	9 VALVITOLE	FC	- Portico San Benedetto
14	429 CASETTA VILLA BARGI (edifici)	FC	- Premilcuore
15	466 RIDOLLA	FC	- Premilcuore
16	591 VIVAIIO MARCELLO DI BERLETA	FC	- Santa Sofia
17	219 PIANTRREBBIO	FC	- Verghereto
18	98 ABITAZIONE CA' DI PO'	RA	- Brisighella
19	159 COLLINELLO	FC	- Galeata
20	784 COMPLESSO Ex E.R.S.A.	FE	- Ostefiati
21	84 ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO	FE	- Lagosanto
22	90 ABITAZIONE	FE	- Mesola
23	87 ABITAZIONE E AUTORIZZAZIONE	FE	- Mesola
24	91 ABITAZIONE E AUTORIZZAZIONE	FE	- Mesola
25	86 ABITAZIONE E AUTORIZZAZIONE	FE	- Mesola
26	88 ABITAZIONE E AUTORIZZAZIONE	FE	- Mesola
27	89 ABITAZIONE E AUTORIZZAZIONE	FE	- Mesola
28	252 Ex E.R.S.A.	FE	- Goro
29	700 FORESTA ALTO SENJO	RA	- Casola Valsenio
30	700 FORESTA ALTO SENJO	RA	- Casola Valsenio
31	689 CORTE CASTELLO	FE	- Ostefiati
32	71 AREA VOLANIA	FE	- Comacchio
33	1 Ex E.R.S.A.	FE	- Lagosanto
34	691 PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	- Comacchio
35	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola
36	692 Ex E.R.S.A.	FE	- Mesola
37	692 AREA CORTILIVA	FE	- Mesola
38	697 AREA CORTILIVA	FE	- Goro
39	678 FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	- Farnano
40	0 CA BOSCHERINI	FC	- Bagno Di Romagna
41	0 STRABATENZA (terreni ex scuola)	FC	- Bagno Di Romagna
42	702 STRABATENZA	FC	- Bagno Di Romagna
43	141 PIANETTO	FC	- Galeata
44	0 CASETTA VILLA BARGI (terreni)	FC	- Premilcuore
45	710 FORESTA CORNIOLO - VALLICELLA	FC	- Santa Sofia
46	714 BIANCARDA	FC	- Verghereto
47	189 PALAZZO ZANETTI	FC	- Santa Sofia
48	239 TERRENI POMPOSA	FE	- Codigoro
49	717 CANALE D'ENZA	RE	- Montecchio Emilia
50	717 CANALE SPELTA	RE	- Gattatico
51	26 CENTRALE ELETTRICA	MO	- Carpi
52	700 VAL GEMIGLIA	RA	- Casola Valsenio
53	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore
54	93 CABINA DECOMPRESSIONE GAS METANO	FE	- Ostefiati
55	1 RELITTO	FE	- Portomaggiore
56	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore
57	693 RELITTO AREA CAVALIERI	FE	- Ostefiati
58	1 SERBATOIO - via Orsini	RA	- Ravenna
59	1 RELITTO - via Bendazza	RA	- Ravenna
60	692 BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	- Mesola
61	692 RELITTO - via Migliorini	FE	- Mesola
62	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola
63	1 MAGAZZINO	FE	- Mesola
64	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola
65	697 AUTORIZZAZIONE	FE	- Goro
66	697 AREA CORTILIVA	FE	- Goro
67	253 PORZIONE D'EDIFICIO	FE	- Goro
68	500 BISERINI	FC	- Premilcuore
69	211 MONTALTO	FC	- Sarsina
70	210 SABBIONI	FC	- Sarsina
71	209 MANDRIOLE DI SOPRA	FC	- Sarsina
72	632 RONCATELLO	FC	- Santa Sofia
73	32 EX COLONIA MONFESTINO	MO	- Serramazzoni
74	94 CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE	FE	- Sant'Agostino Terre del Reno
75	244 EX CENTRO ORTOFRUTTICOLA E AREA VERDE	FE	- Ferrara

ID UE	Nome	Prov.	Comune
76	74 EX COLONIA CAMPESTRE	FE	- Ferrara
77	92 VILLA TASSONI	FE	- Ostefiati
78	138 EX MERCATO AVICCOLO	FC	- Forlì
79	137 EX CENTRO INCREMENTO SELVAGGINA	FC	- Forlì
80	108 EX COLONIA VARESSINA	RA	- Cervia
81	0 EX CENTRO ITTICO SIVALCO	FE	- Comacchio
82	80 LINEA BARCO MONTECCHIO	RE	- Montecchio Emilia
83	755 LINEA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	- Reggio Emilia
84	755 LINEA REGGIO EMILIA CANOSSA	RE	- Reggio Emilia
85	77 LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Bagno in Piano
86	77 FERROVIA BAGNOLO CARPI	RE	- Correggio
87	77 LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
88	0 AREE EX SCALO MERCI	RE	- Guastalla
89	77 LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
90	77 LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
91	77 LINEA BAGNOLO CARPI - CASA CANTONIERA	RE	- Correggio
92	765 LINEA REGGIO EMILIA BORETTO - MAGAZZINO	RE	- Boretto
93	77 LINEA BAGNOLO CARPI - TERRENI	RE	- Correggio
94	77 LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Correggio
95	77 LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Correggio
96	77 LINEA BAGNOLO CARPI	RE	- Bagno di Piano
97	0 LINEA PARMA SUZZARA-CASA CANTONIERA	RE	- Guastalla
98	81 LINEA MODENA SASSUOLO-FABBRICATI PRINCIPALI	MO	- Modena
99	81 LINEA MODENA SASSUOLO-FABBRICATI ACCESSORI	MO	- Modena
100	77 LINEA BAGNOLO CARPI	MO	- Carpi
101	782 LINEA MODENA MIRANDOLA-EX TRATTA	MO	- Modena
102	77 LINEA BAGNOLO CARPI	MO	- Carpi
103	83 LINEA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	- Casalecchio di Reno
104	83 LINEA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	- Zola Predosa

ID UE	Nome	Prov.	Comune
105	758 LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
106	752 LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
107	758 LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
108	758 LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
109	758 LINEA SUZZARA FERRARA-EX STAZIONE	FE	- Bondeno
110	758 LINEA SUZZARA FERRARA-COMPLESSO IMMOBILIARE	FE	- Ferrara
111	758 LINEA SUZZARA FERRARA-AREA VERDE	FE	- Bondeno
112	758 LINEA SUZZARA FERRARA - FABBRICATO	FE	- Bondeno
113	758 LINEA SUZZARA FERRARA - TERRENO	FE	- Bondeno
114	758 LINEA SUZZARA FERRARA	FE	- Bondeno
115	82 LINEA FERRARA CODIGORO	FE	- Codigoro
116	778 LINEA RIMINI NOVALFELTRIA - EX STAZIONE	RN	- Novafeltria
117	778 LINEA RIMINI NOVALFELTRIA-TERRENI	RN	- Rimini

1. Alienazioni

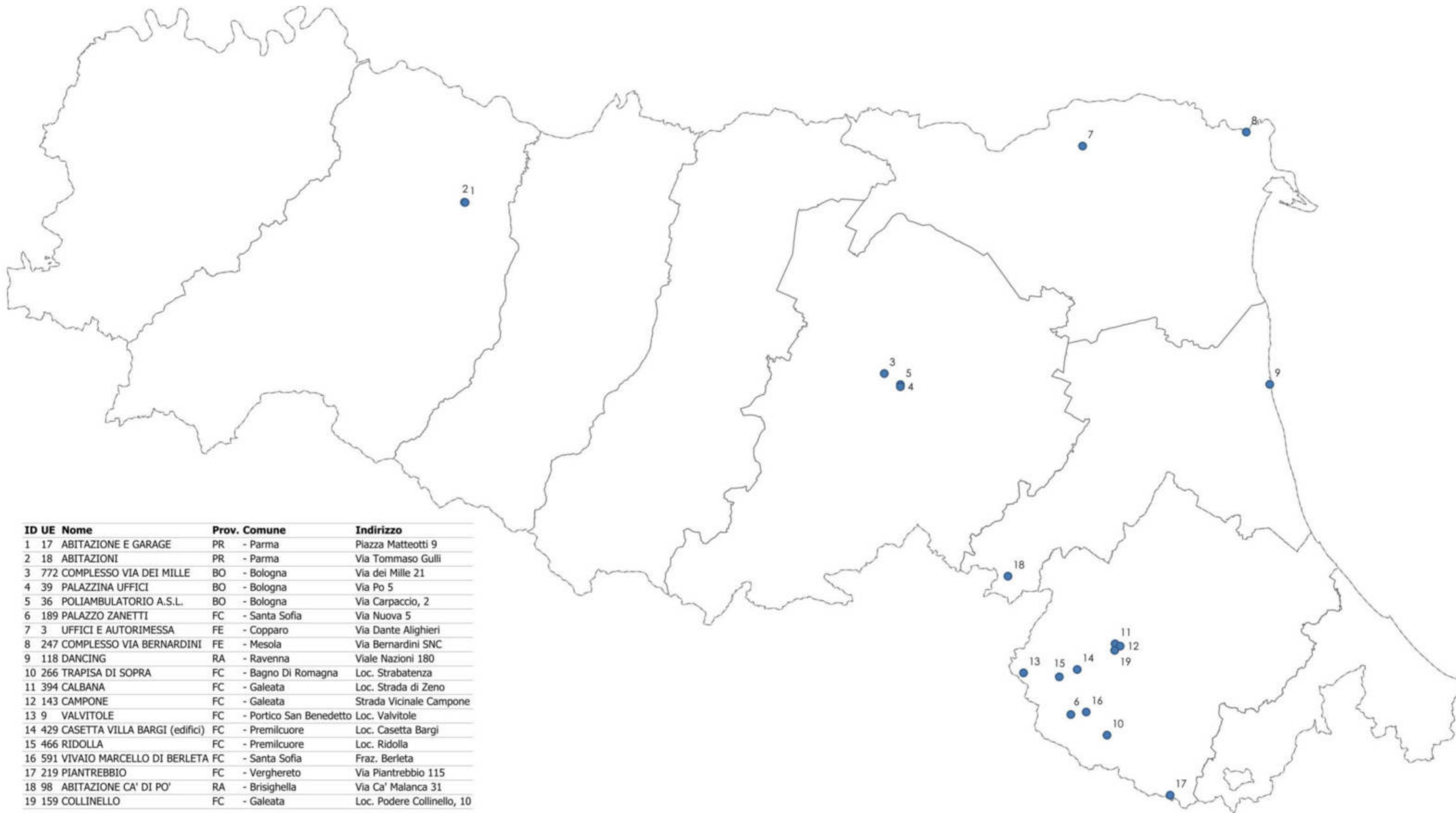
- 1.1. Fabbricati e complessi immobiliari
- 1.2. Fabbricati Ex E.R.S.A.
- 1.3 Terreni
- 1.4 Relitti

2. Valorizzazioni

- 2. Valorizzazioni

3. Beni FER

- 3. Beni FER



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			CONDOMINIO IN PARMA PIAZZA MATTEOTTI, 9 - ABITAZIONE E GARAGE	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	150									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	AGGIUDICATO ALL'ASTA
	17		21	AUTORIMESSA	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 9	1	31	616	1	C/6	4	12	46.48 €	7 808.00 €	DI	AUTORIMESSA	1	AGGIUDICATO ALL'ASTA
2	18			CONDOMINIO IN PARMA PIAZZA MATTEOTTI ANGOLO VIA GULLI - UNITA' RESIDENZIALI E COMMERCIALI	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167									1	
	18		1	ABITAZIONE	PR	PARMA	VIA TOMMASO GULLI, 13	1	31	167	12	A/3	2	36	179.73 €	30 195.20 €	DI	ABITAZIONE	1	LIBERO
	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	LOCAZIONE
	18		4	ESERCIZIO COMMERCIALE - BAR	PR	PARMA	PIAZZA MATTEOTTI, 1	1	31	167	1	C/1	5	139	3 445.80 €	198 994.95 €	DI	ESERCIZIO COMMERCIALE	2	LIBERO
	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	LOCAZIONE
3	772			COMPLESSO IMMOBILIERE IN BOLOGNA VIA DEI MILLE, 21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142									1	OGGETTO DI PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	772		4	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	36	BCNC			- €	- €	IN		1	PERMUTA
	772		5	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	37	BCNC			- €	- €	IN		1	PERMUTA
	772		6	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	38	BCNC			- €	- €	IN		1	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	772		12	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	44	F/4			- €	18 220.80 €	IN		1	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	772		23	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	P.ZZA DEI MARTIRI 1943 - 1945, 11		159	142	42	BCNC			- €	- €	IN		1	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	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	PERMUTA
	772		27	Complesso Via dei Mille,21	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE, 21		159	142	48	BCNC			- €	- €	IN		1	PERMUTA
4	39			PALAZZINA UFFICI IN BOLOGNA VIA PO, 5	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55									2	
	39		1	UFFICI	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	3	A/10	1	1713	29 694.98 €	2 494 378.40 €	IN	UFFICI	2	IN USO ARPAE
	39		2	AUTORIMESSA	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	2	C/6	3	330	1 602.05 €	269 144.00 €	IN	AUTORIMESSA	2	IN USO ARPAE
	39		3	CABINA ELETTRICA	BO	BOLOGNA	VIA PO, 5		244	55	4	D/1			92.96 €	6 344.65 €	IN	CABINA ELETTRICA	2	IN USO ARPAE
5	36			1 POLIAMBULATORIO A.S.L.	BO	BOLOGNA	VIA CARPACCIO, 2		215	1252	1	B/5	3	1680	12 198.47 €	2 444 722.46 €	IN	POLIAMBULATORIO	2	LOCAZIONE
6	189			PALAZZO ZANETTI COMPLESSO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA, 5		56	179									1	PUBBLICATA ASTA
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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

7	3	UFFICI CON AUTORIMESSA	FE	COPPARO	VIA DANTE ALIGHIERI					83												LIBERO	
	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	
	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	COMPLESSO IMMOBILIARE IN AMBITO RURALE COMPOSTO DA EDIFICIO PRINCIPALE, ACCESSORI E TERRENO CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC					16	1326	VARI					IN				2		
	247	5 FABBRICATO	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC					16	1326	2 A/3	3	10,5 vani	813.42 €	136 654.40 €	IN	ABITAZIONE		2		LIBERO	
	247	6 AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC					16	1326	3 C/6	7	16	56.19 €	9 440.00 €	IN	AUTORIMESSA		2		LIBERO	
	247	7 MAGAZZINO	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC					16	1326	4 C/2	U		49.06 €	8 241.60 €	IN	MAGAZZINO		2		LIBERO	
	247	8 Bene comune	FE	MESOLA	VIA BERNARDINI, SNC					16	1326	1 BCNC			- €	- €	IN			2		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		1		IN CORSO LA VENDITA	
10	266	TRAPPISA DI SOPRA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	LOC. STRABATENZA					88	100									2		LIBERO	
		TRAPPISA DI SOPRA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	LOC. STRABATENZA					88	100	1 BCNC								2		LIBERO	
	266	1 TRAPPISA DI SOPRA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	LOC. STRABATENZA					88	100	2 A/4	2		507.32 €	85 230.40 €	DM	ABITAZIONE		2		LIBERO	
	266	2 TRAPPISA DI SOPRA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	LOC. STRABATENZA					88	100	3 F/2	U		- €	688.20 €	DM	FABBRICATO COLLABENTE		2		LIBERO	
	266	3 TRAPPISA DI SOPRA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	LOC. STRABATENZA					88	100	4 F/2			- €	1 636.80 €	DM	FABBRICATO COLLABENTE		2		LIBERO	
11	394	CALBANA	FC	GALEATA	LOC. STRADA DI SAN ZENO					13							IN				1		
	394	4 FORESTA DI GALEATA	FC	GALEATA	LOC. STRADA DI SAN ZENO					13	88	1 C/2	1	358	1 194.77 €	200 721.60 €	IN	AUTORIMESSA		1		IN CONCESSIONE	
	394	9 CALBANA	FC	GALEATA	LOC. STRADA DI SAN ZENO					13	91	1 A/3	2	212	495.80 €	83 294.40 €	IN	ABITAZIONE		1		IN CONCESSIONE	
	394	10 CALBANA	FC	GALEATA	LOC. STRADA DI SAN ZENO					13	91	2 D/10			406.00 €	27 709.50 €	IN	FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLA		1		IN CONCESSIONE	
12	143	CAMPONE	FC	GALEATA	STRADA VIC. CAMPONE					15	60						IN				3	LIBERO	
	143	3 CAMPONE	FC	GALEATA	STRADA VIC. CAMPONE					15	60	1 A/4	1		445.44 €	74 833.60 €	IN	ABITAZIONE		3		LIBERO	
	143	4 CAMPONE	FC	GALEATA	STRADA VIC. CAMPONE					15	60	2 C/2	1	11	48.86 €	8 208.00 €	IN	MAGAZZINO/DEPOSITO		3		LIBERO	
		CAMPONE	FC	GALEATA	STRADA VIC. CAMPONE					15	60	3 BCNC								3		LIBERO	
13	9	1 VALVITOLE	FC	PORTICO E SAN BENEDETTO	LOC. VALVITOLE					56	10	2 A/4	3		386.05 €	64 856.00 €	DM	ABITAZIONE		3		IN CONCESSIONE	
14	429	3 CASETTA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASETTA BARGI					24										2		IN CONCESSIONE	
	429	4 CASETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	VIA PADRE PIETRO LEONI, 35					24	133	1 C/2	1	159	459.03 €	77 116.80 €	DI	DEPOSITO		2		IN CONCESSIONE	
15	466	RIDOLLA	FC	PREMILCUORE	LOC. RIDOLLA					46										1		IN CONCESSIONE	
	466	5 RIDOLLA	FC	PREMILCUORE	LOC. RIDOLLA					46	90				12600	4 229.87 €	IN	TERRENO		1		IN CONCESSIONE	
	466	3 RIDOLLA	FC	PREMILCUORE	LOC. RIDOLLA					46	82				383.00 €	26 139.75 €	IN	FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLA		1		IN CONCESSIONE	
	466	2 RIDOLLA	FC	PREMILCUORE	LOC. RIDOLLA					46	78				2 688.00 €	183 456.00 €	DM	FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLA		1		IN CONCESSIONE	
16	591	1 VIVAIO MARCELLO - BERLETA	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. BERLETA	B				63							IN				3	IN CONCESSIONE	
	591	5 VIVAIO MARCELLO - BERLETA	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. BERLETA	B				63	63				3110	1 174.88 €	IN	TERRENO		3		IN CONCESSIONE	
	591	2 VIVAIO MARCELLO - BERLETA	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. BERLETA	B				63	114				5280	2 437.50 €	IN	TERRENO		3		IN CONCESSIONE	
	591	3 VIVAIO MARCELLO - BERLETA	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. BERLETA	B				63	115				13110	4 951.38 €	IN	TERRENO		3		IN CONCESSIONE	
	591	1 VIVAIO MARCELLO - BERLETA	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. BERLETA	B				63	116					- €	1 480.00 €	IN			3	IN CONCESSIONE	
	591	4 VIVAIO MARCELLO - BERLETA	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. BERLETA	B				63	117				790	39.00 €	IN	TERRENO		3		IN CONCESSIONE	
17	219	PIANTREBBIO	FC	VERGHERETO	VIA PIANREBBIO, 115					100	113						IN				1	LIBERO	
	219	1 PIANREBBIO	FC	VERGHERETO	VIA PIANREBBIO, 115					100	113	1 A/4	2	166	280.95 €	47 200.00 €	IN	ABITAZIONE POPOLARE		1		LIBERO	
	219	2 PIANREBBIO	FC	VERGHERETO	VIA PIANREBBIO, 115					100	113	2 C/6	2	27	43.18 €	7 254.40 €	IN	AUTORIMESSA		1		LIBERO	
18	98	1 CA' DI PO'	RA	BRISIGHELLA	VIA CA' MALANCA, 31					165	50	1 A/4	1	140	253.06 €	42 513.60 €	IN	ABITAZIONE POPOLARE		2		LIBERO	
19	159	COLLINELLO	FC	GALEATA	LOC. PODERE COLLINELLO, 10	B				12	150									2		LIBERO	
	159	3 COLLINELLO	FC	GALEATA	LOC. PODERE COLLINELLO, 10	B				12	150	2 A/4	1	89	267.27 €	88 733.77 €	DI	ABITAZIONE POPOLARE		2		LIBERO	
	159	4 COLLINELLO	FC	GALEATA	LOC. PODERE COLLINELLO, 10	B				12	150	3 F/2				26 372.04 €	DI	FABBRICATO COLLABENTE		2		LIBERO	
	159	5 COLLINELLO	FC	GALEATA	LOC. PODERE COLLINELLO, 10	B				12	150	1 BCNC				- €	DI			2		LIBERO	
																TOTALE FABBRICATI	17 535 002.70 €						

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 GARAGE
 Provincia PR
 Comune PARMA
 Ubicazione PIAZZA MATTEOTTI, 9

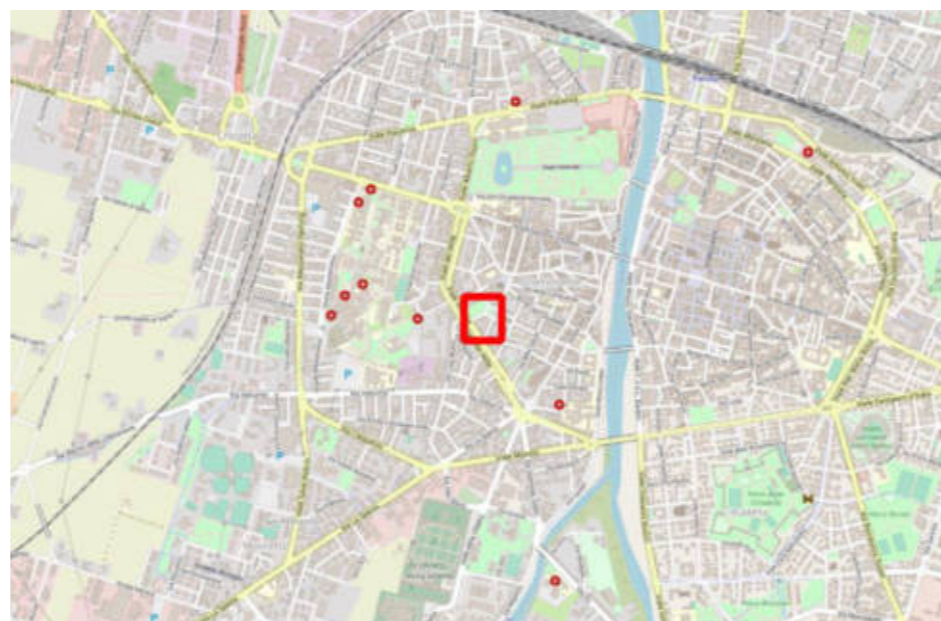
DATI CATASTALI
 Sezione 1
 Foglio 31
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe Ved. Tabella sotto
 Superficie catastale (mq) 86 (complessivi)

Condizione Giuridica DISPONIBILE
 Stato di occupazione Bene aggiudicato all'asta
 Valore di inventario (€) 62.087,00 (complessivi)
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione
 Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e uffici. In particolare, trattasi di
 - Civile abitazione posta al piano quinto.
 - Locale autorimessa, posto in un fabbricato indipendente con accesso su cortile condominiale recintato, direttamente dal passo carraio di via I Maggio
 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. **Bene aggiudicato all'asta.**

Unità immobiliari								
Ed.	Descrizione	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)	Stato di occupazione
12	Abitazione	150	13	A/2	2	74	€ 61.299,2	Libero
21	Autorimessa	616	1	C/6	4	12	€ 7.808	Libero

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



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

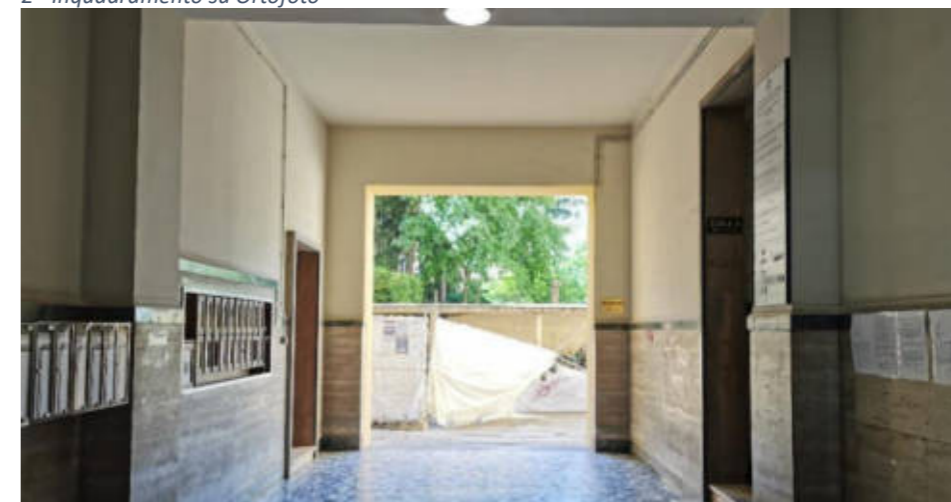


Figura 2. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021

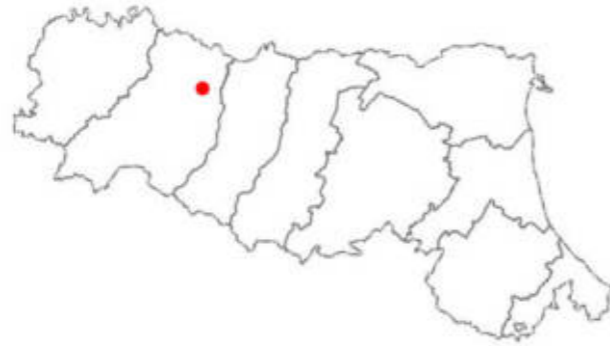


Figura 3. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021 - Sub13



Figura 4. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2021 - Sub61

2



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

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica DISPONIBILE
 Stato di occupazione Ved. Tabella sotto
 Valore di inventario (€) 416.601,35 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

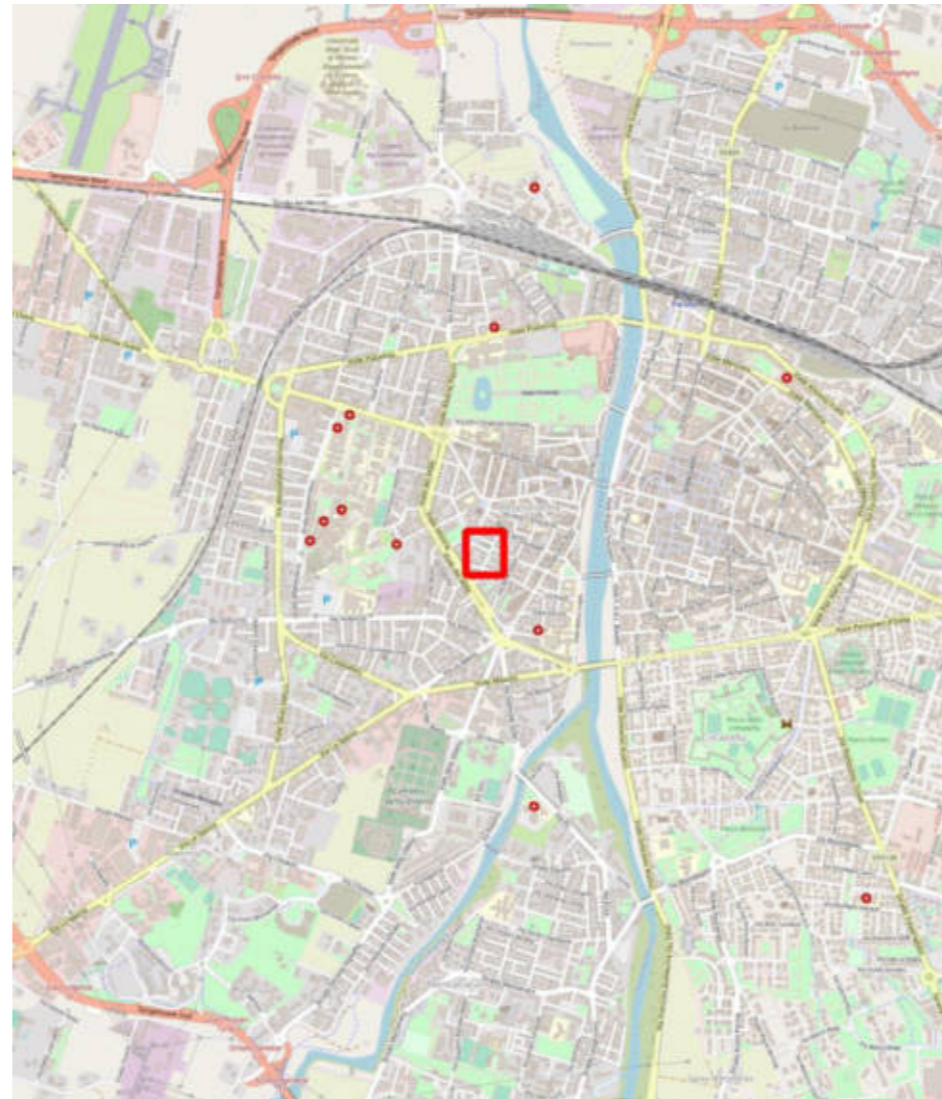
Descrizione

Il complesso è costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale. Si tratta di 3 abitazioni (due locate e una libera) e di un esercizio commerciale (libero). 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. L'appartamento è stato oggetto di asta indetta con Det. 19418/2024: andata deserta.

Unità Immobiliari

Ubicazione	Sez.	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Sup. catastale (mq)	Valore inventario (€)	Stato di occupazione
Via Gulli, 13	1	31	167	12	A/3	2	36	30.195,20	Libero
Via Gulli, 13	1	31	167	14	A/3	4	103	93.705,60	Locato
P.zza Matteotti, 1	1	31	167	1	C/1	5	139	198.994,95	Libero
Via Gulli, 13	1	31	167	5	A/3	4	115	93.705,60	Locato

Complessità 1



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. 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)

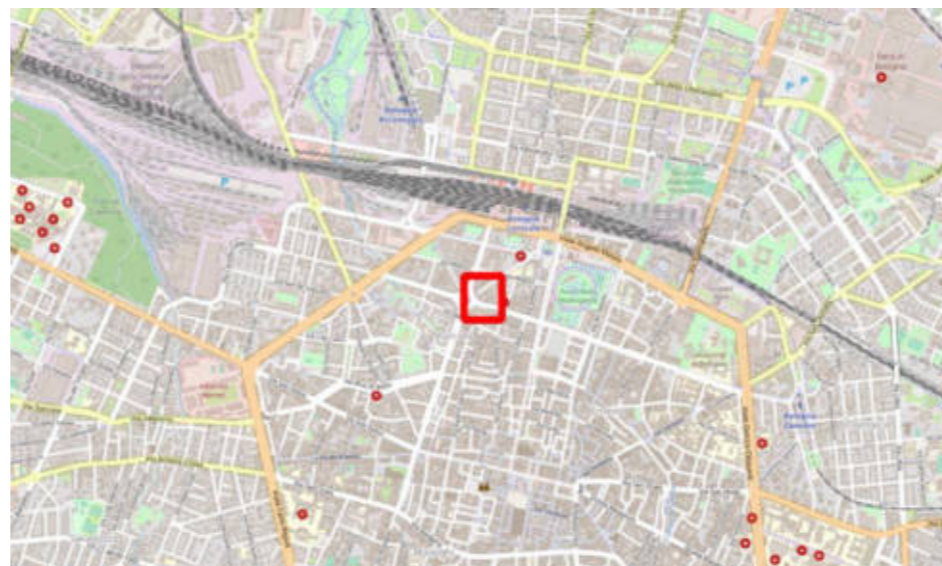
Valore di inventario (€) **9.703.740,75 (complessivi)**

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. L'immobile è a forma pressochè 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 5. Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

Unità immobiliari – INTERO COMPLESSO OGGETTO DI PERMUTA

Edificio	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Stato Giuridico
1	Via Dei Mille, 21	159	142	33	B/4	PERMUTA
2	Via Dei Mille, 21	159	142	35	B/4	PERMUTA
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	PERMUTA
9	Via Dei Mille, 21	159	142	25	C/2	PERMUTA
10	Via Dei Mille, 21	159	142	28	B/4	PERMUTA
11	Via Dei Mille, 21	159	142	32	A/10	PERMUTA
12	Via Dei Mille, 21	159	142	44	F/4	PERMUTA
13	Via Dei Mille, 21	159	142	45	B/4	PERMUTA
14	P.zza Dei Martiri 1943 - 1945, 11	159	142	1	C/1	PERMUTA
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	PERMUTA
17	Via Antonio Gramsci, 1	159	142	11	D/1	PERMUTA
18	Via Dei Mille, 21	159	142	29	A/2	PERMUTA
19	Via Dei Mille, 21	159	142	30	A/2	
20	Via Antonio Gramsci, 1	159	142	31	A/4	PERMUTA
21	Via Dei Mille, 21	159	142	40	C/2	PERMUTA
22	Via Dei Mille, 21	159	142	41	C/2	PERMUTA
23	p.zza Dei Martiri 1943 - 1945, 11	159	142	42	BCNC	
24	Via Dei Mille, 21	159	142	43	F/4	PERMUTA
25	Via Dei Mille, 21	159	142	46	F/4	PERMUTA
26	Via Dei Mille, 21	159	142	47	F/4	PERMUTA
27	Via Dei Mille, 21	159	142	48	BCNC	



Figura 6. Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

4



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

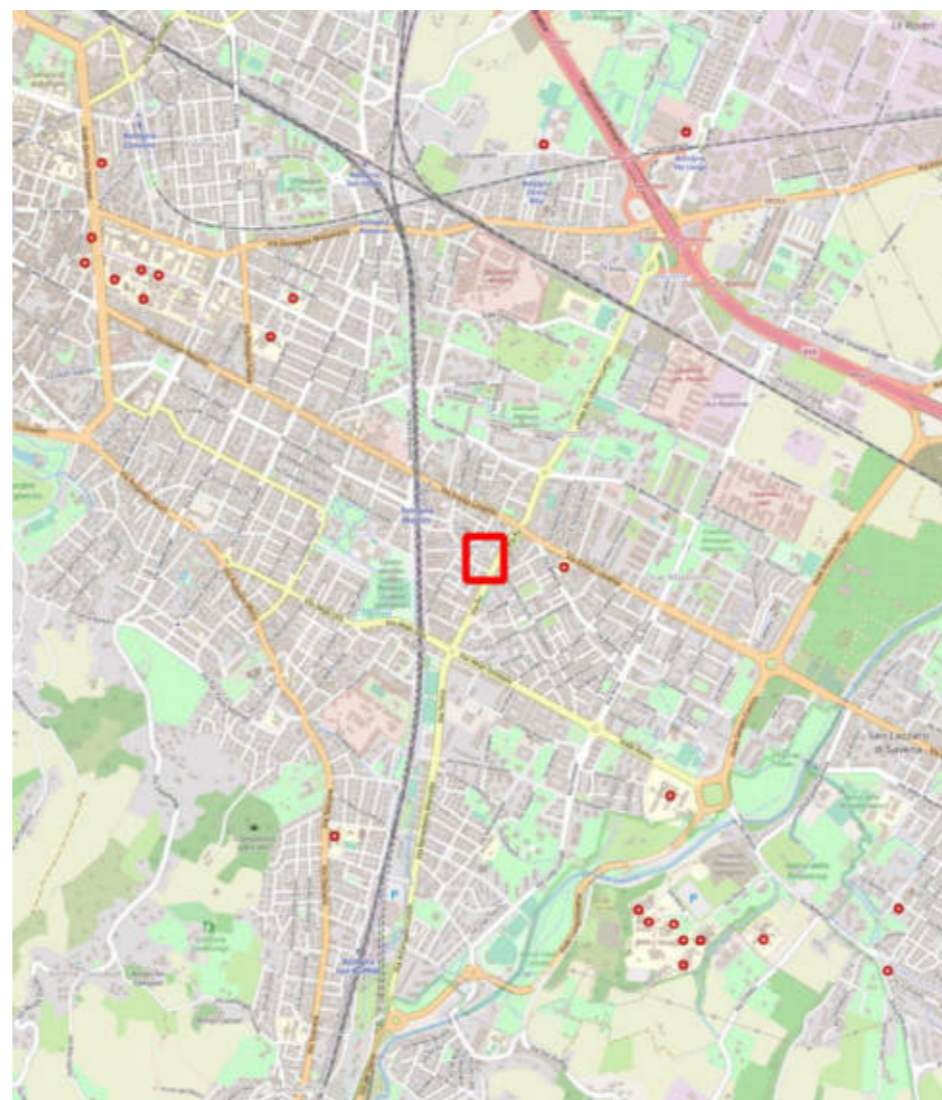
Descrizione

La costruzione risale all'inizio degli anni '90. L'immobile è adibito a laboratori ed uffici, ed ospita la sede di ARPAE. 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 acquisito l'APE.

Unità immobiliari

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

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea



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



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

5



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**

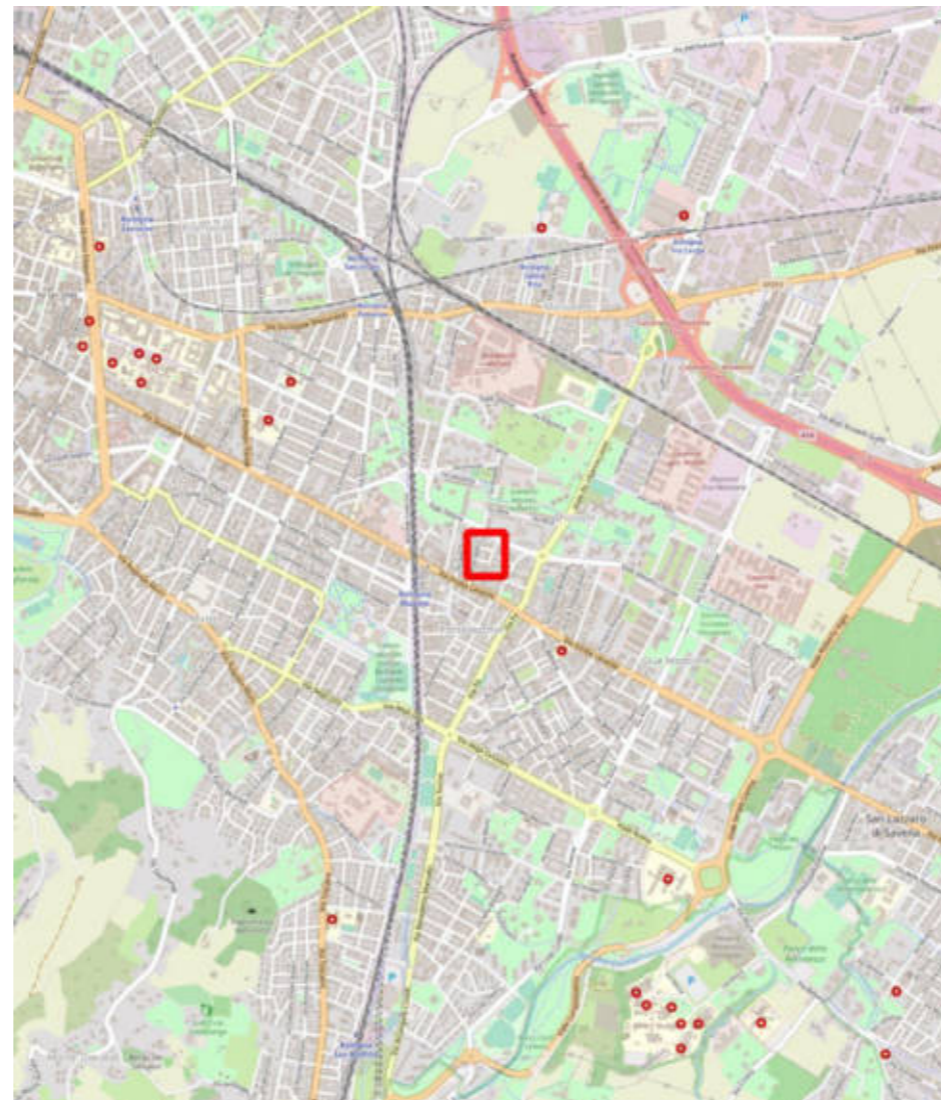
Valore di inventario (€) **2.444.722,46**

Provvedimento di vincolo **NO**

Descrizione

Il fabbricato, risalente ai primi anni '50, 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. 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. Attualmente viene utilizzato dall'AUSL come poliambulatorio. Redatta APE.

Complessità 2



9- Inquadramento su OpenStreetMap



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 10. Foto Fonte: Google Street View

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)

Condizione Giuridica DEMANIALE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) 245.032,63 (complessivi)

Provvedimento di vincolo SI

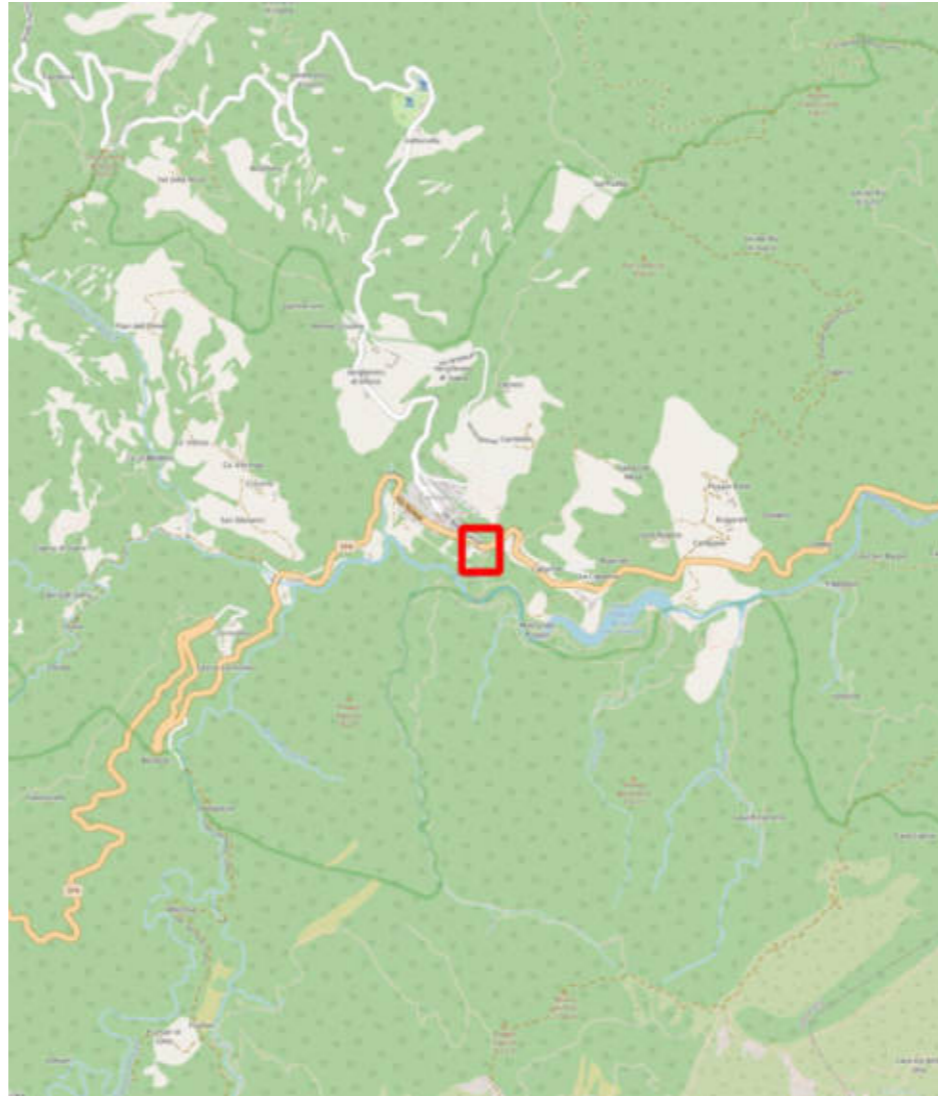
Descrizione

Il complesso 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 acquisito l'APE di tutte le unità. Pubblicata asta con det. 22253/2024, chiusura prevista fine dicembre 2024

Unità Immobiliari

Edificio	Part.	Sub.	Cat.	Descrizione	Superficie Catastale	Valore stima settembre 2024
3	179	14	A/2	Abitazione	127 mq	53.000,00 €
7	179	17	A/2	Abitazione	131 mq	53.000,00 €
8	179	18	C/2	Deposito	19 mq	2.800,00 €
9	179	19	C/2	Deposito	29 mq	4.400,00 €
12	179	22	C/2	Deposito	16 mq	2.800,00 €
13	179	23	C/2	Deposito	19 mq	2.900,00 €
14	179	24	C/2	Deposito	36 mq	5.600,00 €
15	179	25	C/2	Deposito	14 mq	2.350,00 €

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

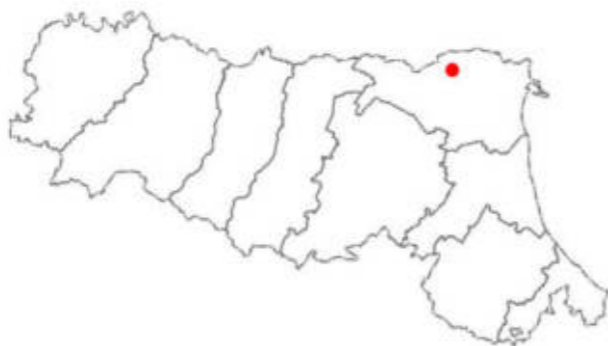


Figura 11. Foto Fonte: Google Street View data acquisizione immagine 2024



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

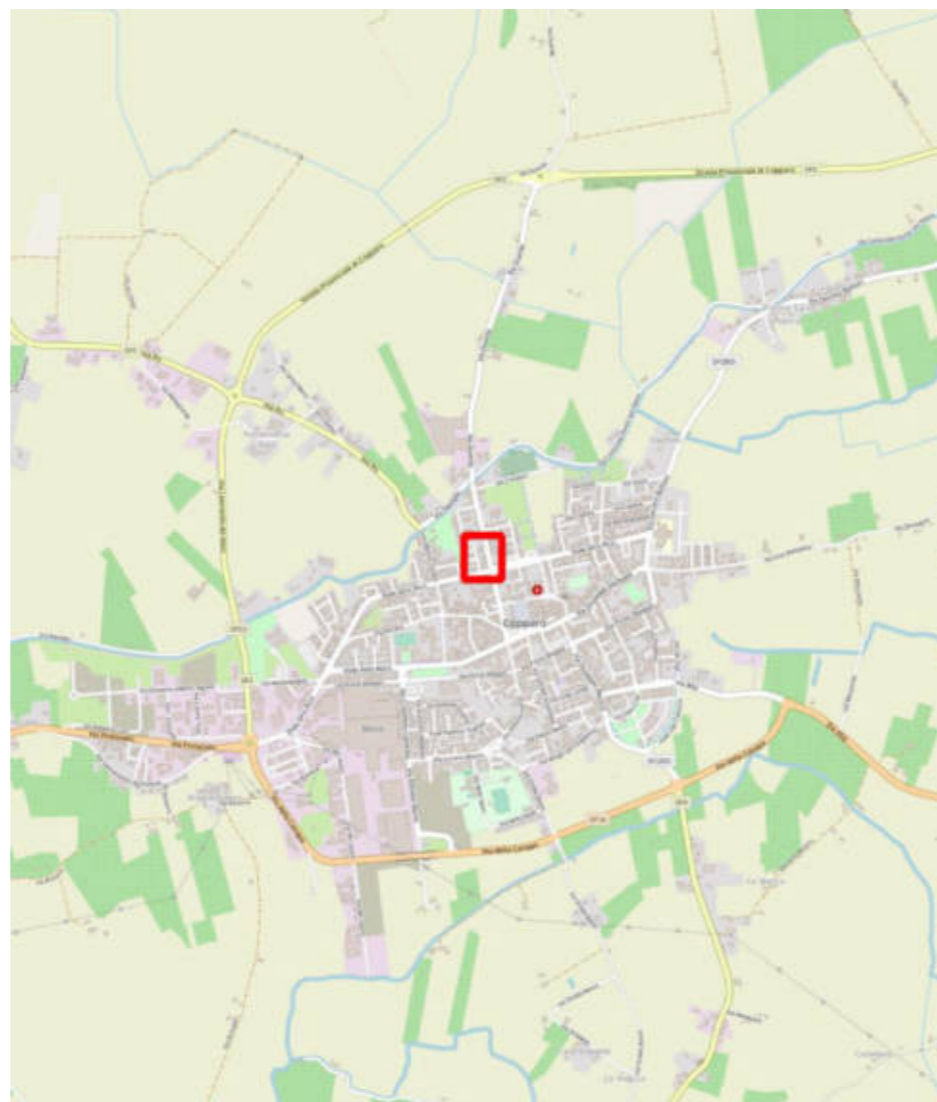
Sezione -
 Foglio 83
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe Ved. Tabella sotto
 Superficie catastale (mq) 253

Condizione Giuridica Ved. Tabella sotto
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) 203.680,80
 Provvedimento di vincolo NO

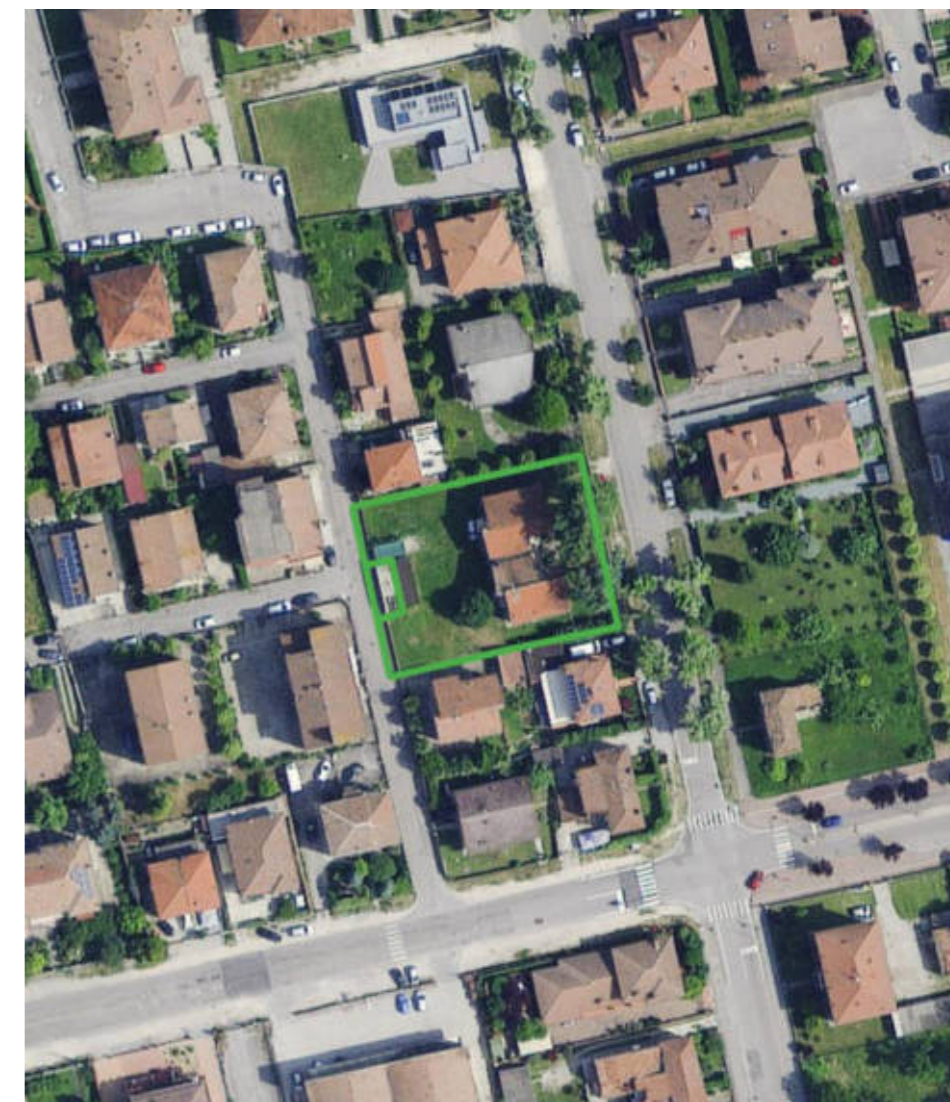
Descrizione Il complesso è costituito da un'unità immobiliare è ad uso ufficio posta al piano terreno di una palazzina indipendente, e da un locale ad uso autorimessa. E' stato acquisito l'APE di tutte le unità immobiliari.

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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

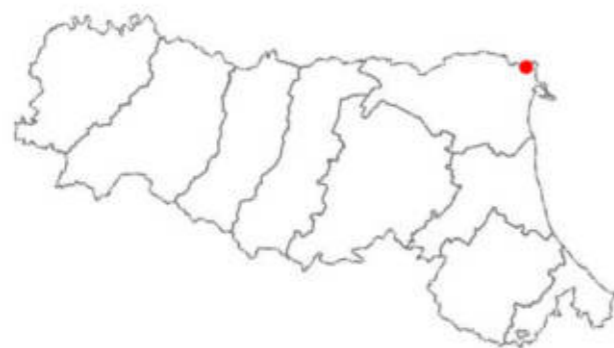


Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2022



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

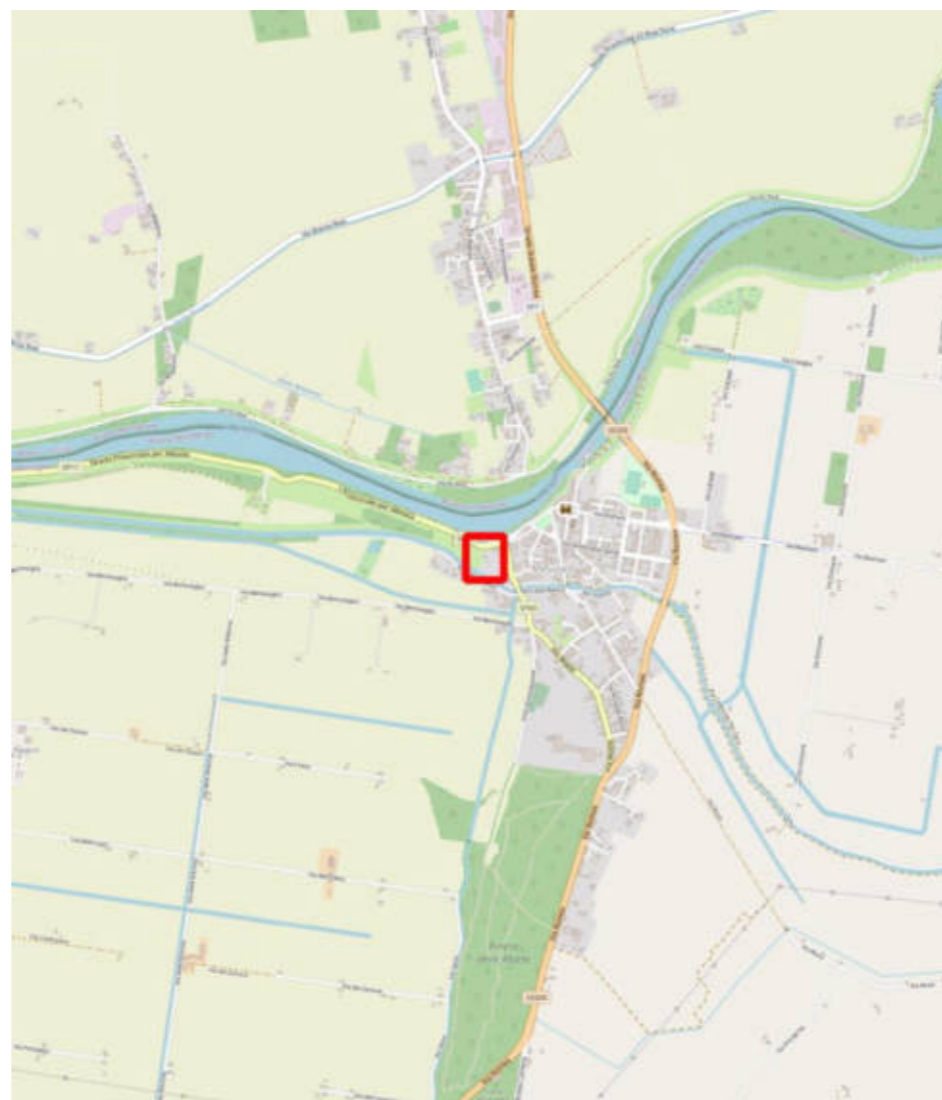
Provvedimento di vincolo **NO**

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

Unità immobiliari				
Sub.	Cat.	Descrizione	Classe	Valore di inventario
2	A/3	Abitazione	3	136.654,4 €
3	C/6	Autorimessa	7	9.440 €
4	C/2	Magazzino	U	8.241,6 €
1	BCNC		-	-

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

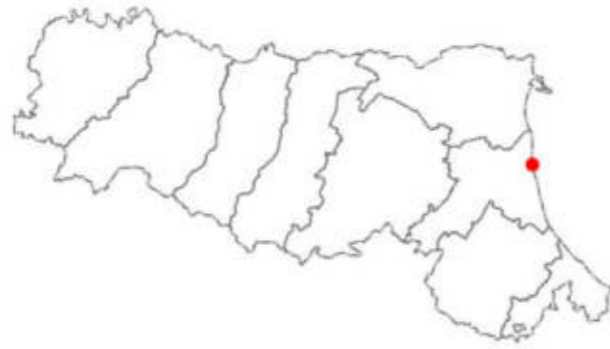


Figura 15. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2022



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) -

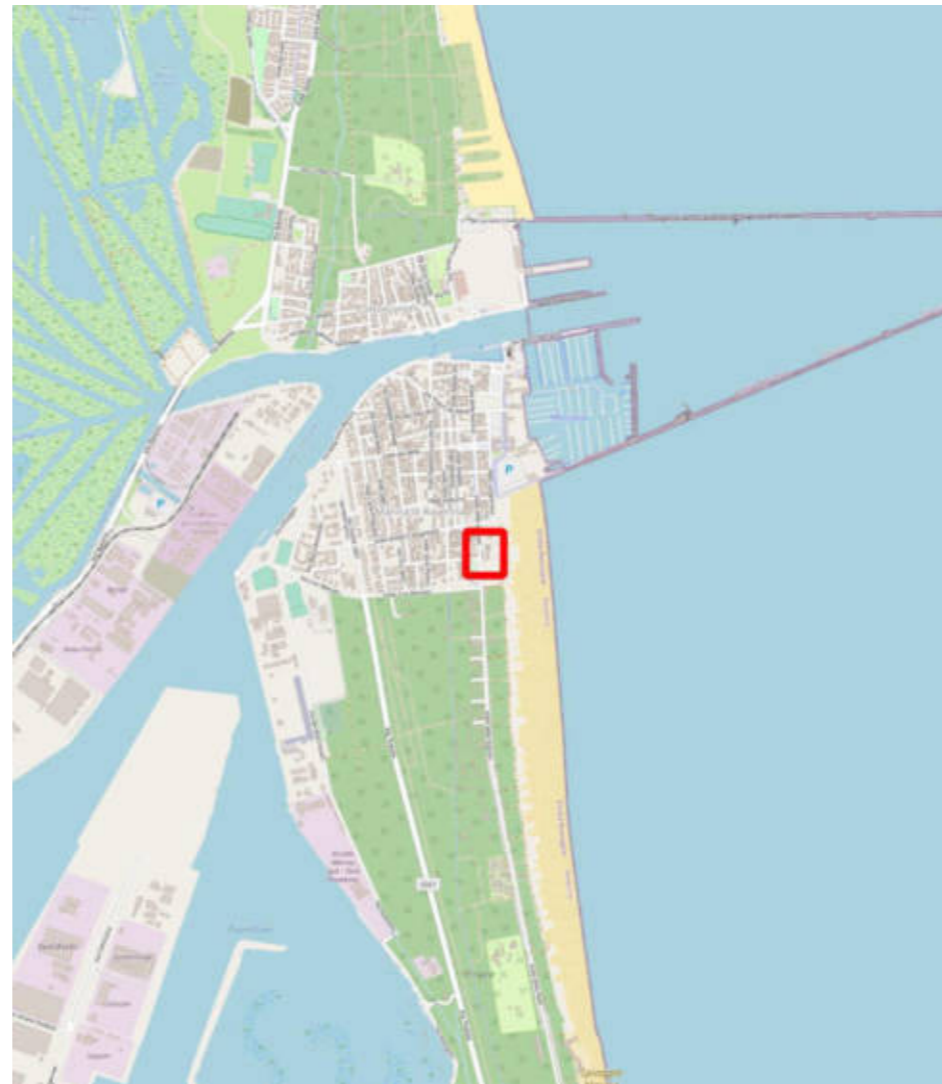
Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione IN CORSO LA VENDITA
 Valore di inventario (€) 468.800,80

Provvedimento di vincolo NO

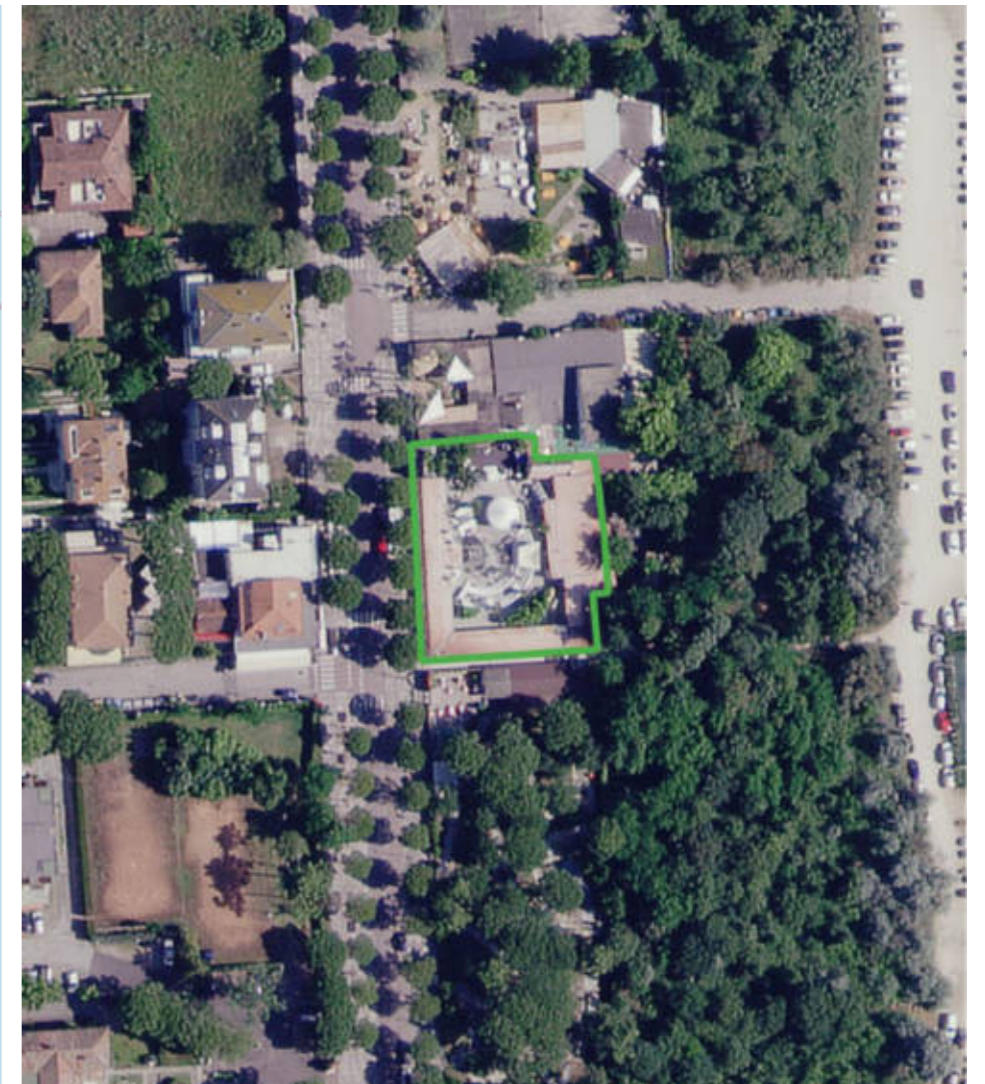
Descrizione

Complesso adibito a sala da ballo, attualmente occupato senza titolo. Il bene è ubicato nella località balneare di Marina di Ravenna in adiacenza alla pineta ed in prossimità dell'arenile. In un'area dove, durante il periodo estivo, viene posta una limitazione del traffico per la presenza di varie attività commerciali e di intrattenimento, quali ristoranti, street-bar e locali di ritrovo. L'immobile occupa l'intera particella catastale, per una superficie di 1.387 mq. L'area è attrezzata con varie opere in arredo quali pedane, panche, muretti, camminamenti e fioriere, ed utilizzata come spazi di aggregazione e spazi per ballare.

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

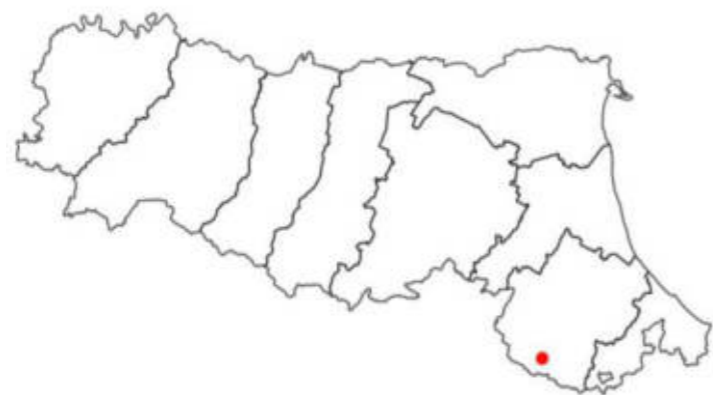


Figura 17. Foto Fonte: Sopralluogo RER 2023



Figura 18. Foto Fonte: Sopralluogo RER 2023

10



U.E. 266
 Denominazione Trappisa di Sopra
 Provincia FC
 Comune Bagno di Romagna
 Ubicazione 43.8690245, 11.8854322 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 88
 Particella 100
 Subalterno 1, 2, 3, 4
 Categoria A/3
 Classe -
 Sup. catastale (mq) 1.050 (complessivi)

Condizione Giuridica DEMANIALE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) Ved. Tabella sotto
 Classe Energetica -
 Provv. di vincolo -

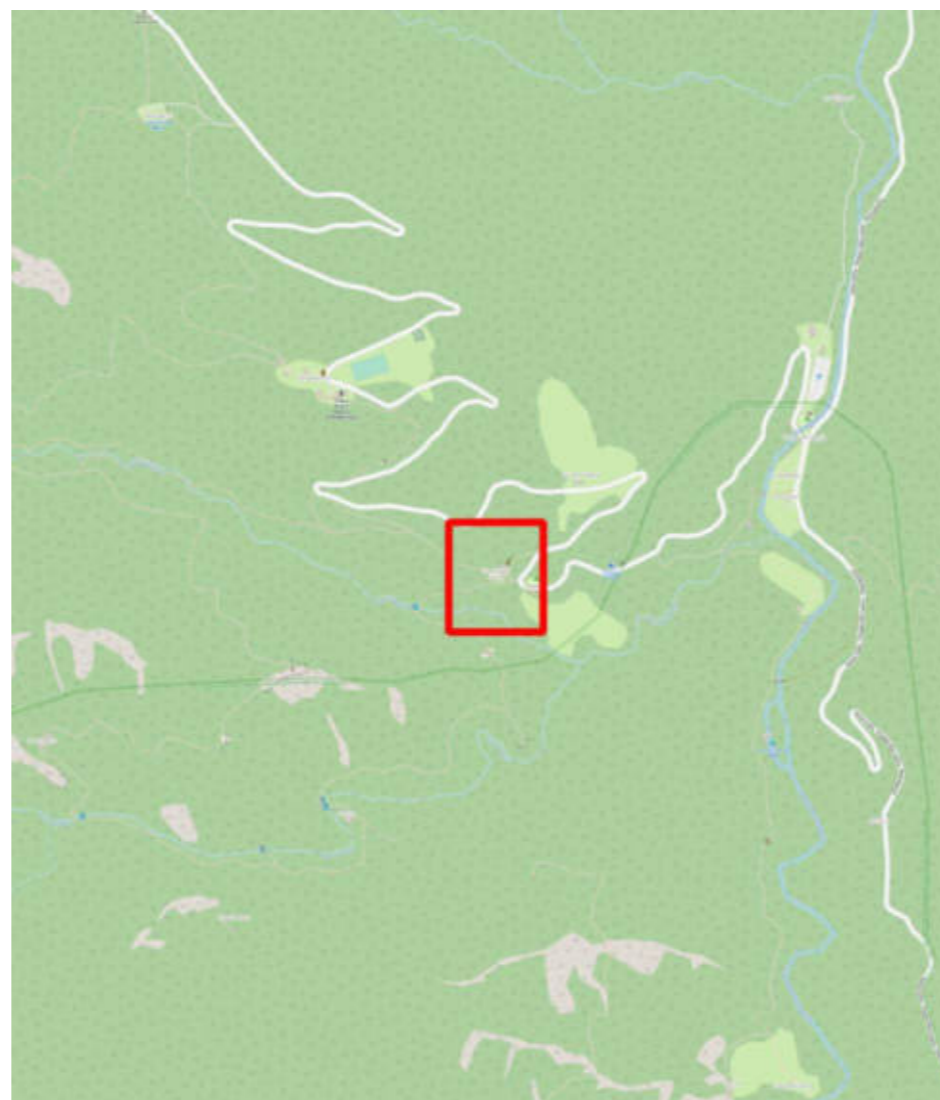
Descrizione

Si tratta di 3 fabbricati regionali e della loro corte comune all'interno di un piccolo borgo in parte di proprietà privata. Nel dettaglio il fabbricato principale (sub.2) è adibito ad abitazione e i due ex-proservizi (sub.3, 4) ora sono ruderi. I fabbricati privati invece sono già stati oggetto di recupero. Il borgo è facilmente raggiungibile trovandosi lungo la strada che collega la valle del Bidente di Pietrapazza con la diga di Ridracoli.

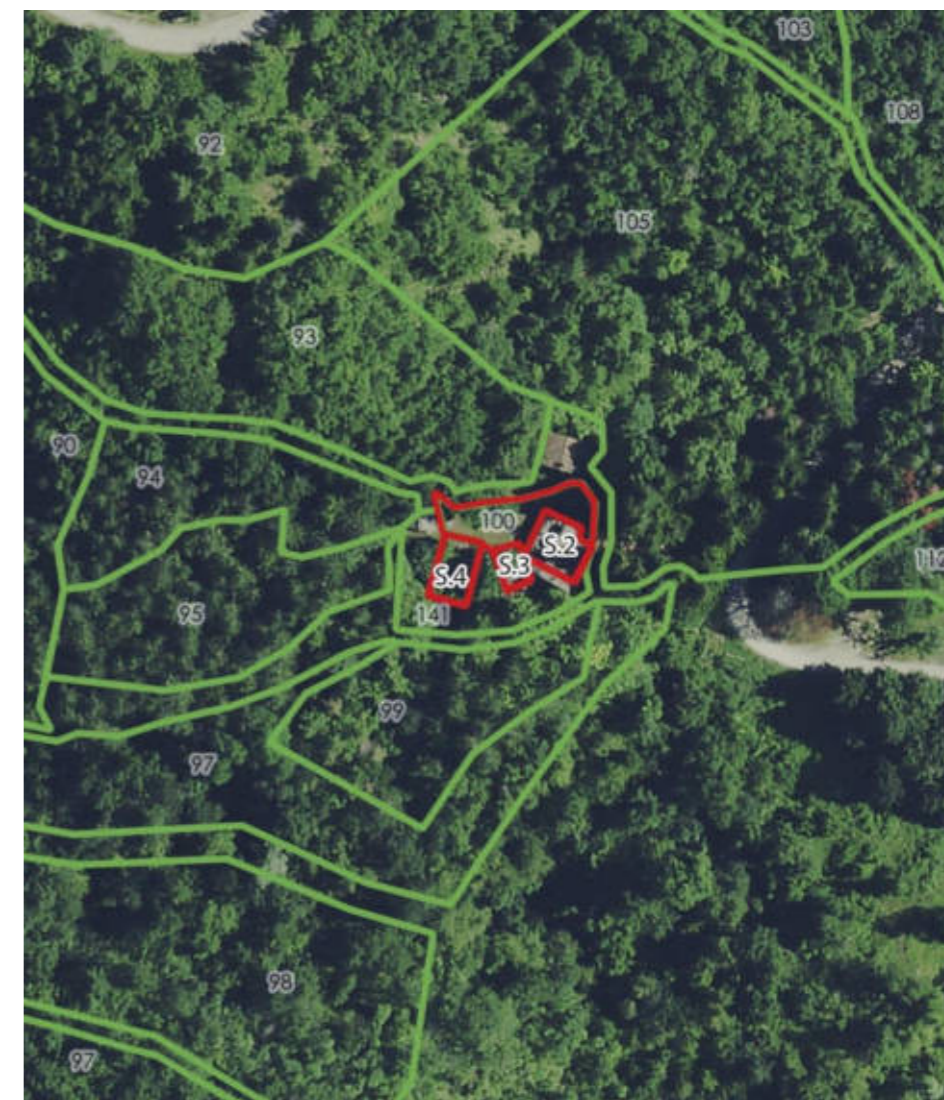
Unità immobiliari

Edificio	Fg.	Part.	Sub	Valore di inventario (€)
BCNC	88	100	1	
1	88	100	2	85.230,40
2	88	100	3	688,20
3	88	100	4	1.636,80

IIPOTESI COMPLESSITA' 2
 Allegati



19 - Inquadramento su Open Street Map



20 - Inquadramento su Ortofoto

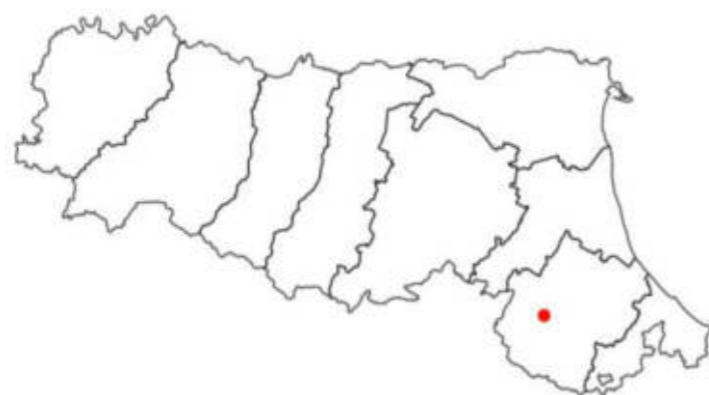


21 - Gli Ex-Proservizi oggi ruderi (sub.3, 4)



22 - Il fabbricato principale adibito ad abitazione (sub. 1)

11



U.E. 394
 Denominazione Calbana
 Provincia FC
 Comune Galeata
 Ubicazione 44.0296059, 11.9042061 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 839 (complessivi)
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 311.725,5 (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione

Si tratta di un complesso composto da 3 fabbricati aventi diverse destinazioni d'uso: civile abitazione, stalla e un garage-ricovero attrezzi. Il luogo è raggiungibile attraverso una strada vicinale privata aperta a tutti. Attualmente il complesso ospita la sede di un'azienda agricola, oltre che la residenza del titolare dell'azienda agricola e concessionario dell'intero complesso.

Unità immobiliari

Ed	Fg	Map	Sub	Cat	Cl	Sup Cat (mq)	Valore inventario (€)
4	13	88	1	C/2	1	358	200.721,60
9	13	91	1	A/3	2	212	83.294,40
10	13	91	2	D/10	-	-	27.709,50

IPOTESI COMPLESSITA' 1
 Allegati



23 - Inquadramento su Open Street Map



24 - Inquadramento su Ortofoto

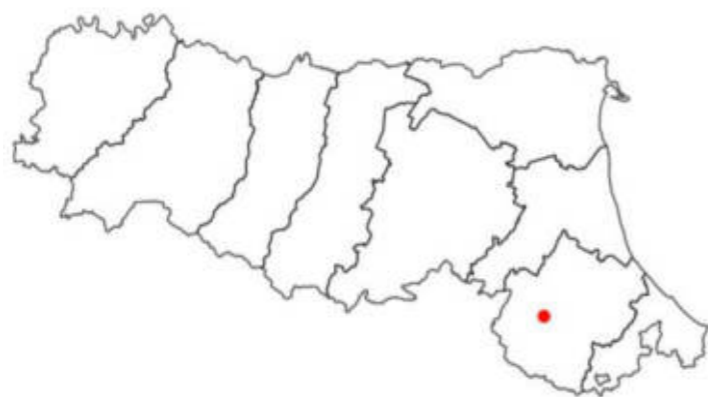


Figura 25 - Sopralluogo 2024



Figura 26 - Sopralluogo 1987

12



U.E. 143
 Denominazione Campone
 Provincia FC
 Comune Galeata
 Ubicazione 44.02566666, 11.91749987 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 15
 Particella 60
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe -
 Sup. catastale (mq) 1120

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) 83.041,6 € (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione

Immobile collabente (sub.1), ubicato a ridosso del limite di valle della proprietà regionale, lungo una strada vicinale pubblica e in un'area in cui negli ultimi anni sono stati recuperati diversi fabbricati da parte di soggetti privati. Nello stesso lotto insisteva un altro fabbricato (sub.2) attualmente crollato.

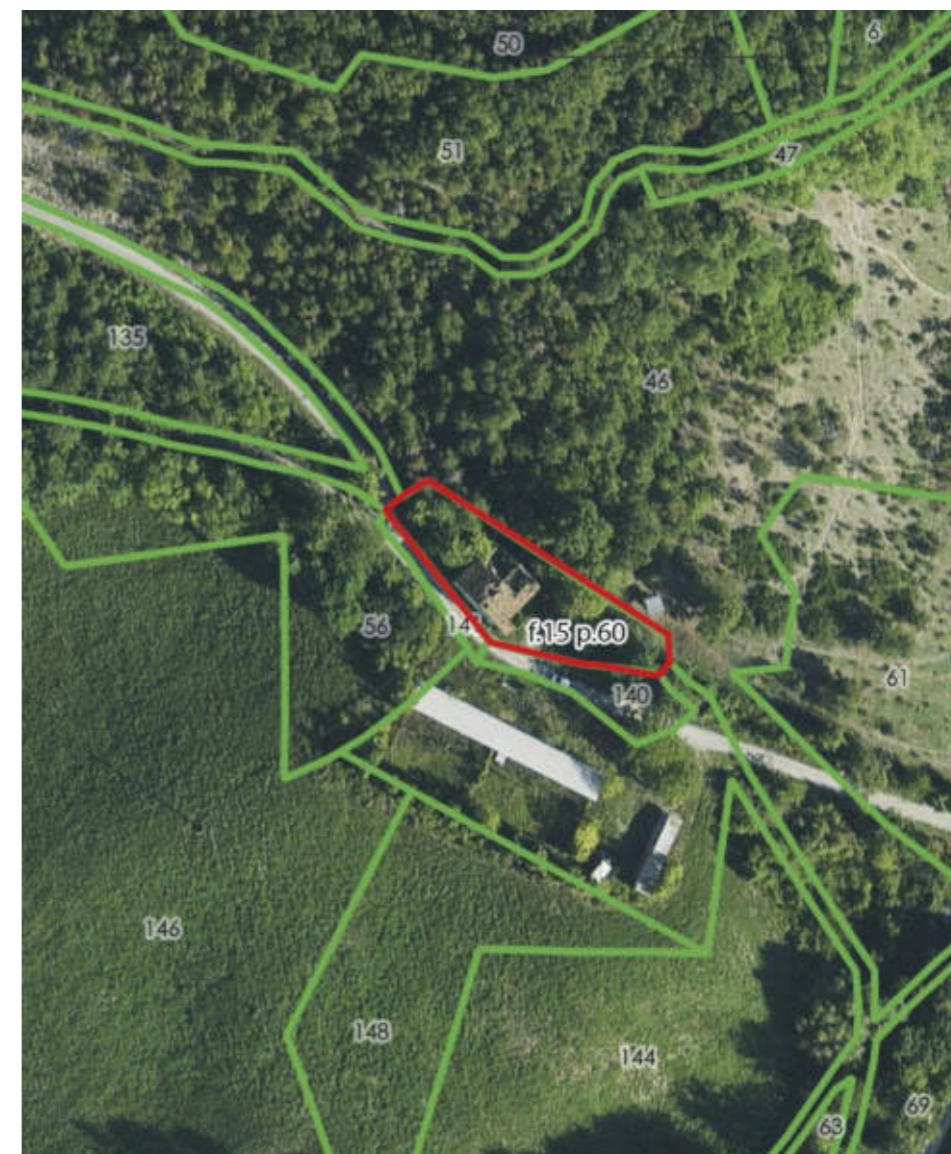
Unità immobiliari

Ed.	Sub.	Cat.	Cl.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
1	1	A/4	1	560	74.833,60
2	2	C/2	1	560	8.208,00
3	3	BCNC			-

IPOSTESI COMPLESSITA' 3
 Allegati



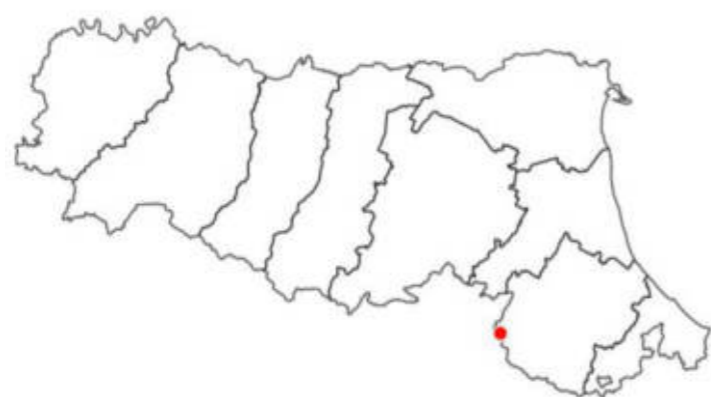
27 - Inquadramento su Open Street Map



28 - Inquadramento su Ortofoto



13



U.E. 9
 Denominazione Portico e San Benedetto (Valvitole)
 Provincia FC
 Comune Portico e San Benedetto in Alpe
 Ubicazione 44.02566666, 11.91749987 (WGS84)

DATI CATASTALI

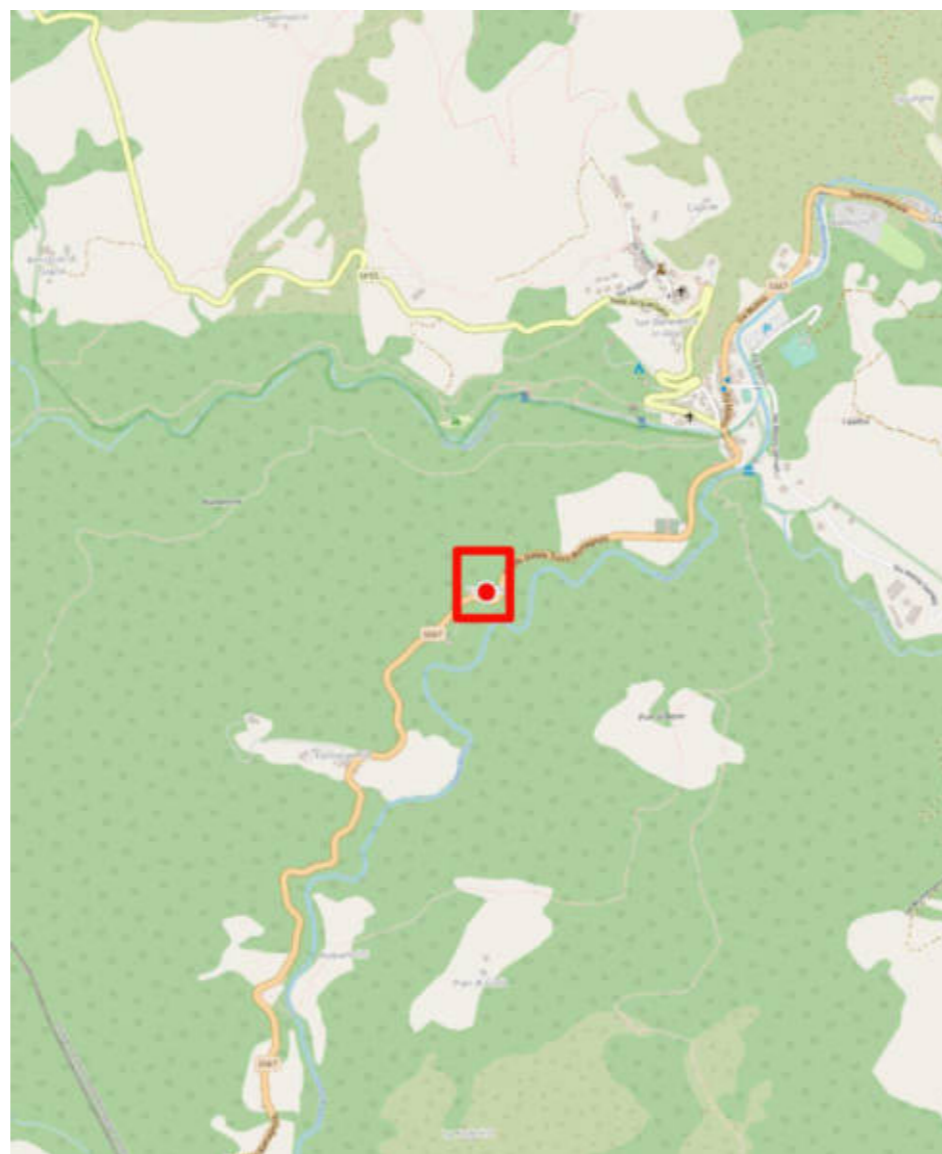
Sezione -
 Foglio 56
 Particella 10
 Subalterno 2
 Categoria A/4
 Classe 3
 Superficie catastale (mq) 600

Condizione Giuridica DEMANIALE
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 64.856,00
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

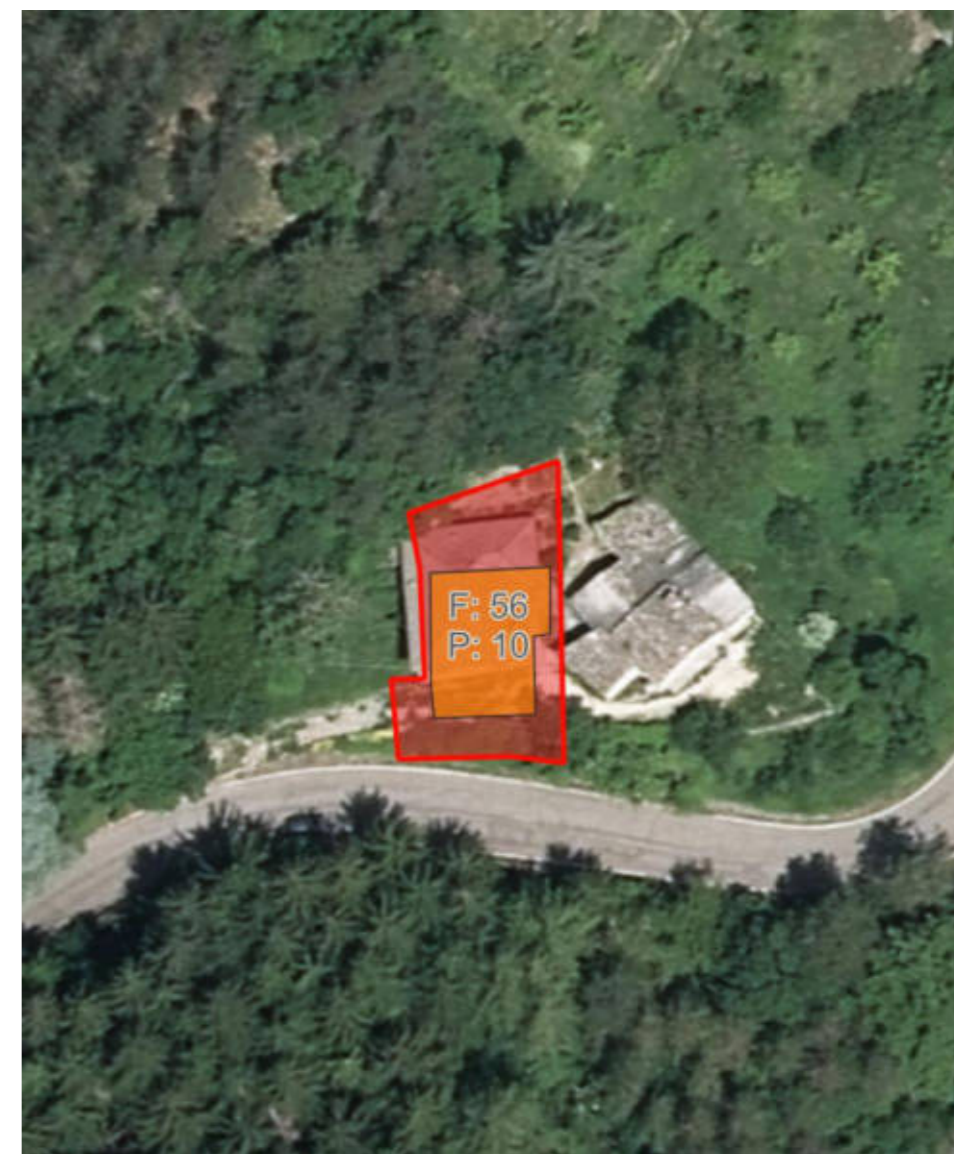
Descrizione Fabbricato ubicato in fregio alla S.S. 67, poco a monte dell'abitato di San Benedetto in Alpe, e parte di un nucleo con altri fabbricati di proprietà privata.

Unità immobiliari
 IPOTESI COMPLESSITA' 3

Allegati



29 - Inquadramento su Open Street Map



30 - Inquadramento su Ortofoto



14



U.E. 429
 Denominazione Casetta Villa Bargi (edifici)
 Provincia FC
 Comune Premilcuore
 Ubicazione 43.9844763, 11.8128446 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 335 (complessivi)

Condizione Giuridica INDISPONIBILE/DISPONIBILE (Ved. Tab. sotto)
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 148.697,6
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione

Si tratta di due fabbricati (uno di civile abitazione e un deposito attrezzi), che fanno parte di un nucleo di fabbricati di proprietà privata nei pressi della strada comunale che collega Premilcuore con la frazione di Montalto. Il complesso ospita sia la sede di una società agricola che la residenza dei titolari della società e concessionari del complesso.

Unità immobiliari

Ed	F.	M.	S.	Cat	Cl	Sup. Cat. (mq)	Valore Inventario (€)	Cond. Giuridica
4	24	138	-	A/3	2	176	71.580,80	IN
3	24	133	1	C/2	1	159	77.116,80	DI

IPOTESI COMPLESSITA' 2
 Allegati



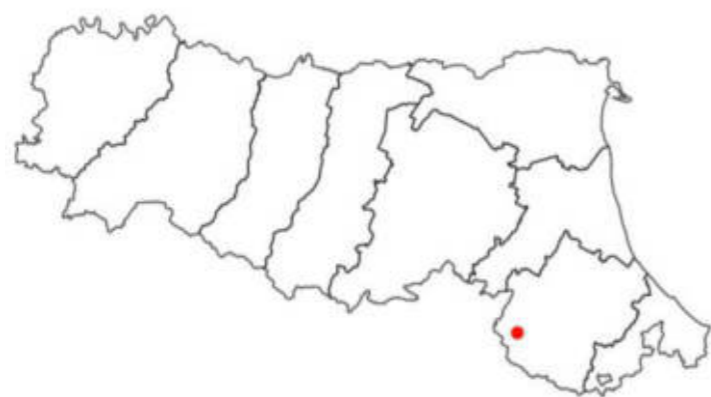
31 - Inquadramento su Open Street Map



32 - Inquadramento su Ortofoto



15



U.E. 466
 Denominazione Ridolla
 Provincia FC
 Comune Premilcuore
 Ubicazione 43.9709295, 11.7682287 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 46
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica Ved. Tabella sotto
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 219.825,62 € (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo Sì, Decreto N 1190 del 21/06/2007

Descrizione

Complesso costituito da un fabbricato principale sede di un agriturismo, di una vasta area pianeggiante attrezzata a maneggio per cavalli e da una stalla. E' ubicato a ridosso dell'abitato di Premilcuore. Si trova già in concessione ed è sede di una delle principali attività produttive del comune di Premilcuore. Sopralluoghi effettuati il 13/06/2024 e 22/10/2024. Risulta conforme dal punto di vista catastale.

Unità immobiliari

E.	T.	Map.	Cat.	Cond. Giuridica	Sup. catastale (mq)	Valore inventario (€)
2	-	78	D/10	DM		183.456,00
-	4	90	-	IN	12.600	4.229,87
3	-	82	D/10	IN		26.139,75

IPOTESI COMPLESSITA' 1



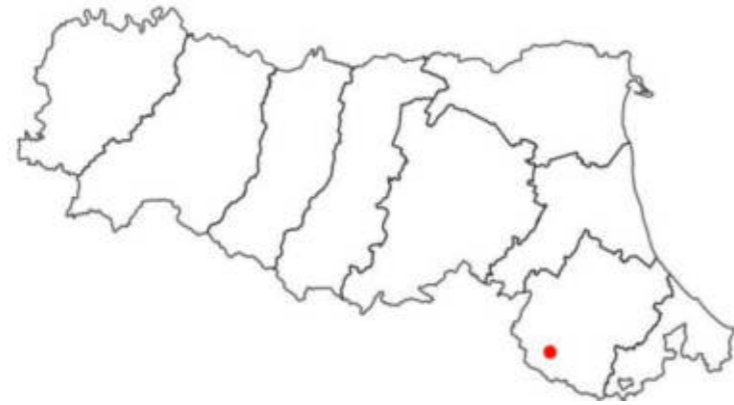
33 - Inquadramento su Open Street Map



34 - Inquadramento su Ortofoto



16



U.E. 591
 Denominazione Vivaio Marcello di Berleta
 Provincia FC
 Comune Santa Sofia
 Ubicazione 43.9108345, 11.8362711 (WGS 84)

DATI CATASTALI

Sezione B
 Foglio 63
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 23.770 (complessivi)

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 10.082,76 (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provv. di vincolo -

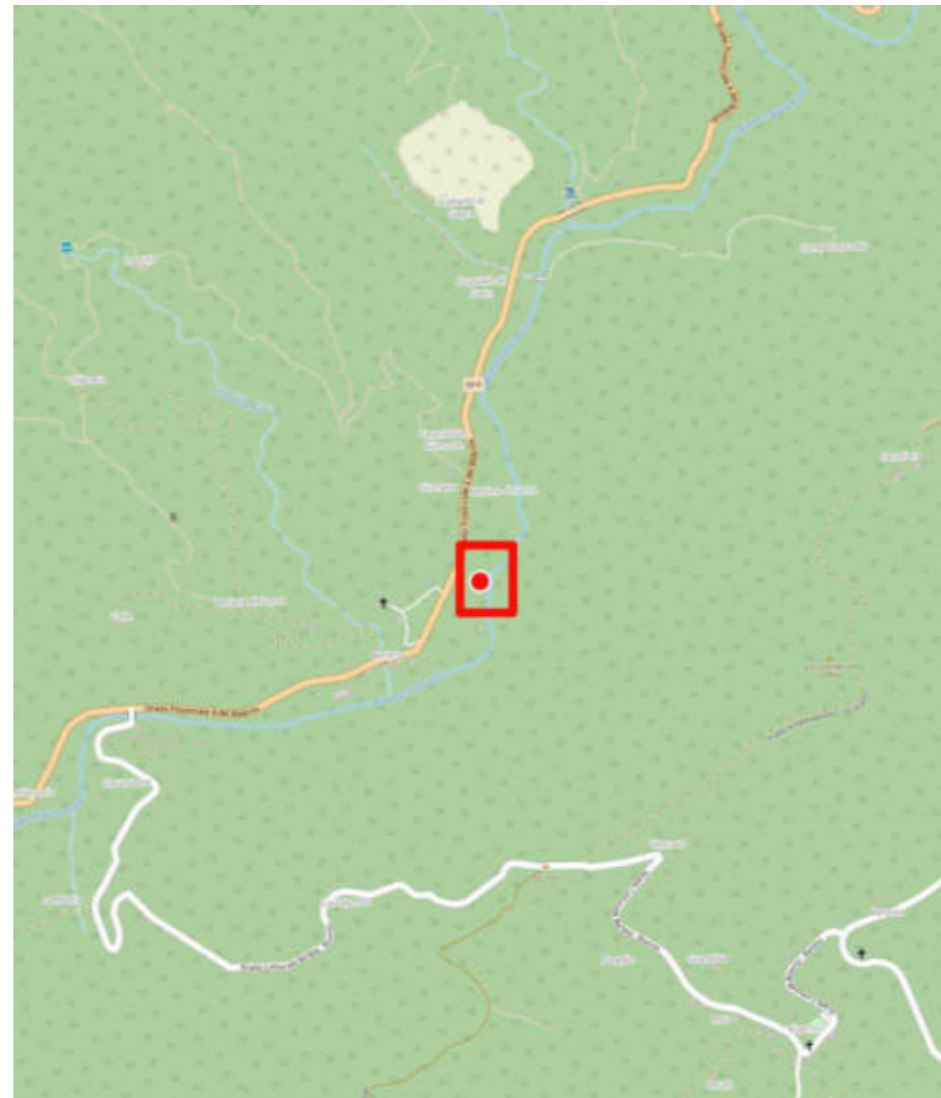
Descrizione

Si tratta di un ex vivaio forestale composto da un ampio terreno terrazzato recintato e da un piccolo fabbricato. Situato a valle della S.P.4 del Bidente vicino alla frazione di Berleta. Oggi l'area è in concessione ad un imprenditore locale.

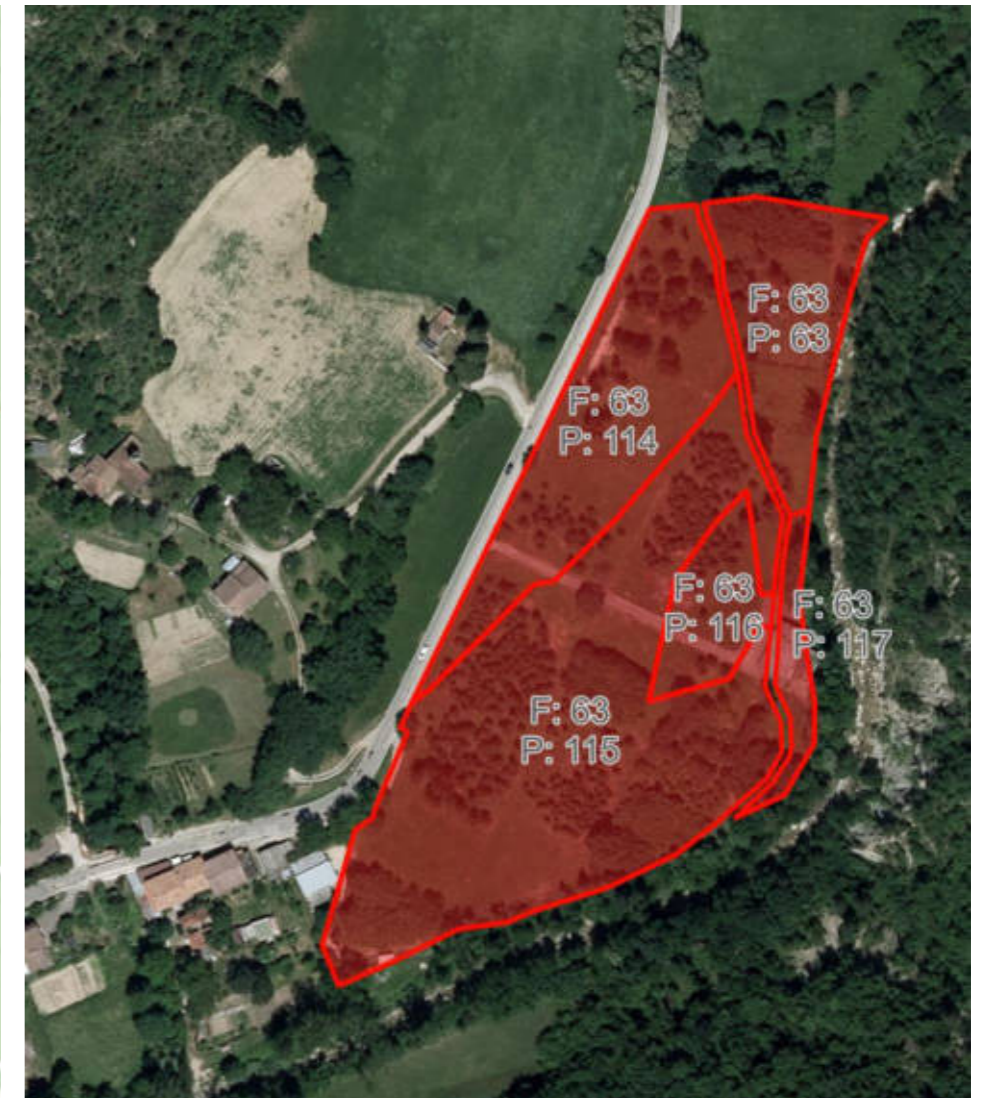
Unità immobiliari

Edificio	Terreno	Part.	Superficie Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
-	5	63	3.110,00	1.174,88
-	2	114	5.280,00	2.437,50
-	3	115	13.110,00	4.951,38
1	-	116	1.480	1.480,00
-	4	117	790,00	39,00

IPOSTESI COMPLESSITA' 3
 Note



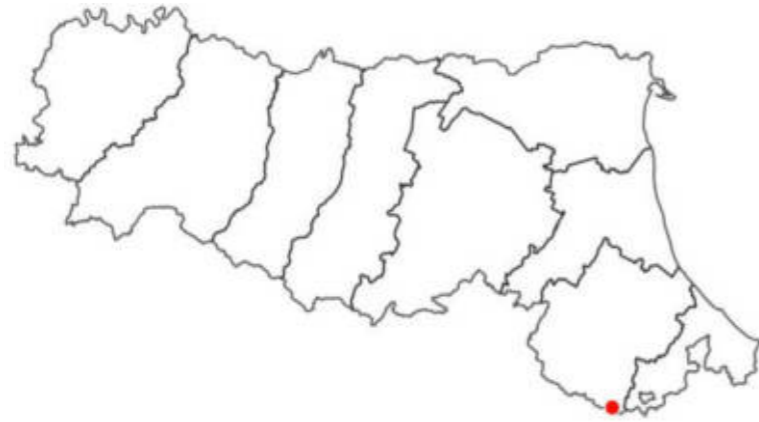
35 - Inquadramento su Open Street Map



36 - Inquadramento su Ortofoto



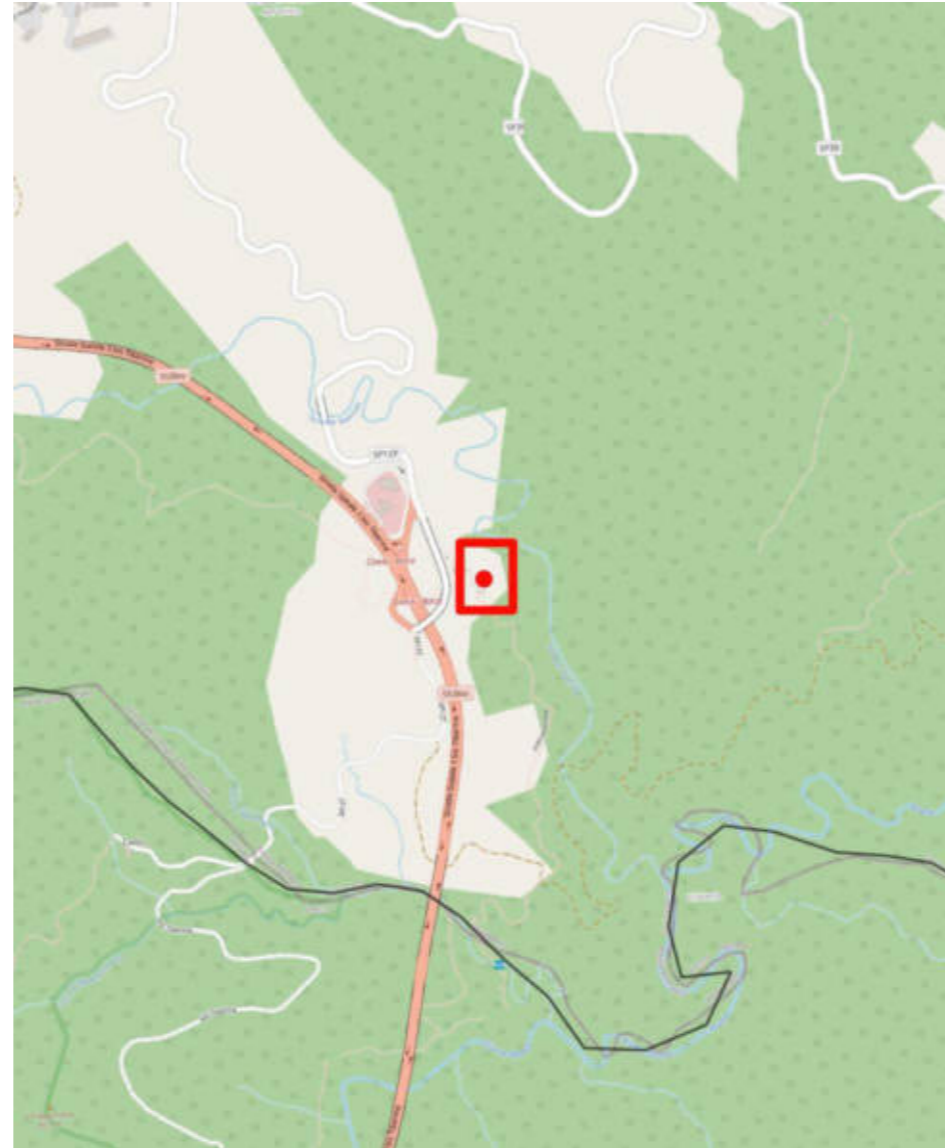
17



U.E. 219
 Denominazione Piantrebbio
 Provincia FC
 Comune Verghereto
 Ubicazione 43.76338574, 12.03946327 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 100
 Particella 113
 Subalterno 4
 Categoria F/2
 Classe -
 Superficie catastale (mq) -
 Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Stato di occupazione **LIBERO**
 Valore di inventario (€) **54.454,40**
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -



37 - Inquadramento su Open Street Map



38 - Inquadramento su Ortofoto

Descrizione
 Fabbricato collabente (il coperto è crollato in più punti). Lo stabile si trova in posizione marginale rispetto alla proprietà demaniale, nei pressi dell'area denominata Canili della Super Strada E45. E' stato fatto un sopralluogo il 16/05/2024. Il terreno a lato del fabbricato risulta parzialmente franato, ma al momento del sopralluogo lo stabile non ne è stato coinvolto neppure marginalmente.

Unità immobiliari
 IPOTESI COMPLESSITA' 1

Allegati



18



U.E. 98
 Denominazione ABITAZIONE CA'DI PO'
 Provincia RA
 Comune BRISIGHELLA
 Ubicazione VIA CA' MALANCA, 31

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 165
 Particella 50
 Subalterno 1
 Categoria A4
 Classe 1
 Superficie catastale Totale: 139 m²
 (mq) Totale: escluse aree scoperte: 118 m²

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Stato di occupazione LIBERO

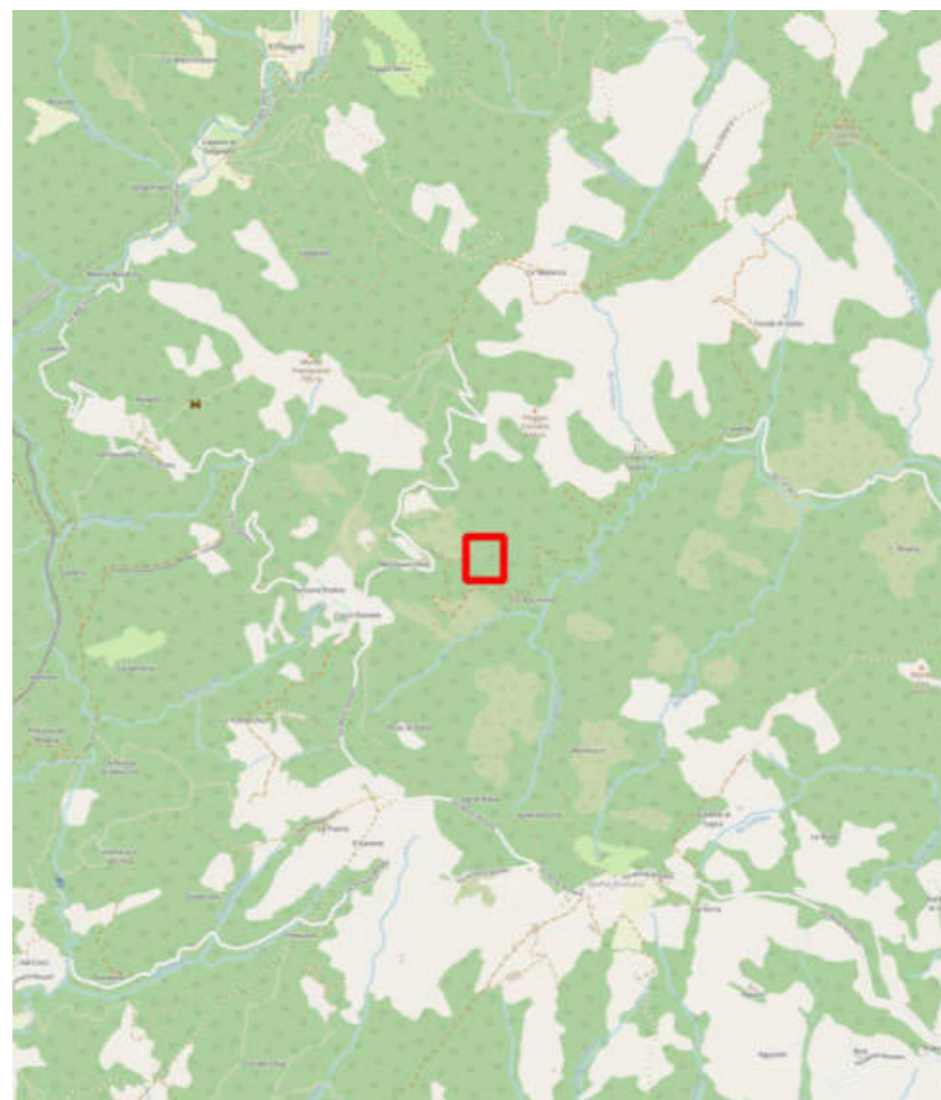
Valore di inventario (€) 42.513,60 €

Provvedimento di vincolo NO

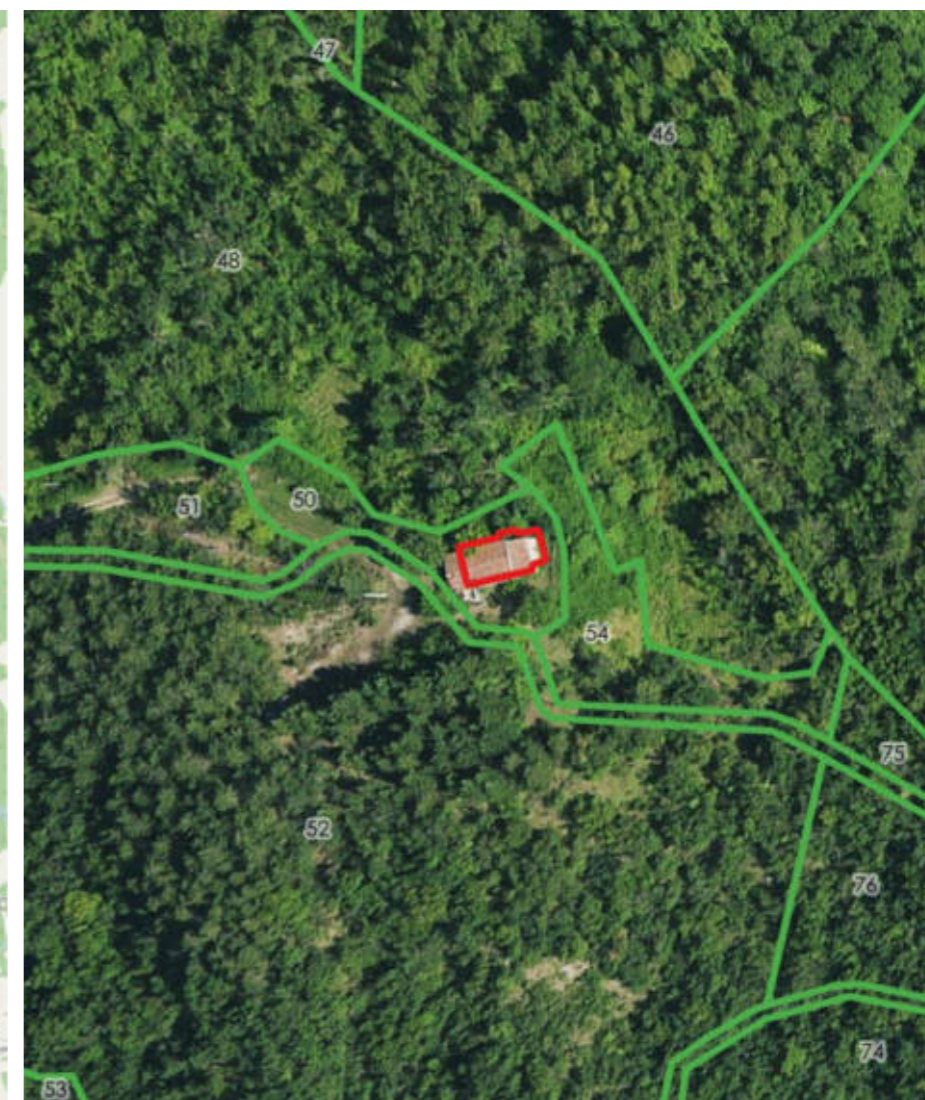
Descrizione

Fabbricato rurale con annesso ripostiglio esterno disposto su 2 piani fuori terra, di forma regolare e con tetto a falda a due acque. La struttura portante è in muratura di pietrame a vista, il tetto in legno con manto di coperura in coppi. L'immobile presenta le caratteristiche costruttive tipiche delle case coloniche ad uso abitativo dell'Alto Appennino Faentino. L'immobile è in precarie condizioni manutentive. E' ubicato in ottima posizione panoramica a poca distanza dalla località Monteromano, è allacciato all'utenza elettrica e all'acquedotto consortile. E' stato fatto un sopralluogo il 12/06/2024. E' stata presentata la richiesta di Valutazione di Interesse Culturale che è risultata negativa. Sono in corso le verifiche di conformità.

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 40. Foto Fonte: Unione della Romagna Faentina – Report 2022



Figura 41. Foto Fonte: Unione della Romagna Faentina – Report 2022

19



U.E. 159
 Denominazione COLLINELLO
 Provincia FC

Comune GALEATA
 Ubicazione LOC. PODERE COLLINELLO, 10

DATI CATASTALI

Sezione B-Galeata
 Foglio 12
 Particella 150
 Subalterno 1, 2, 3
 Categoria A4
 Classe 1
 Superficie catastale solo Totale: 89 m²
 Sub.2 Totale: escluse aree scoperte: 89 m²

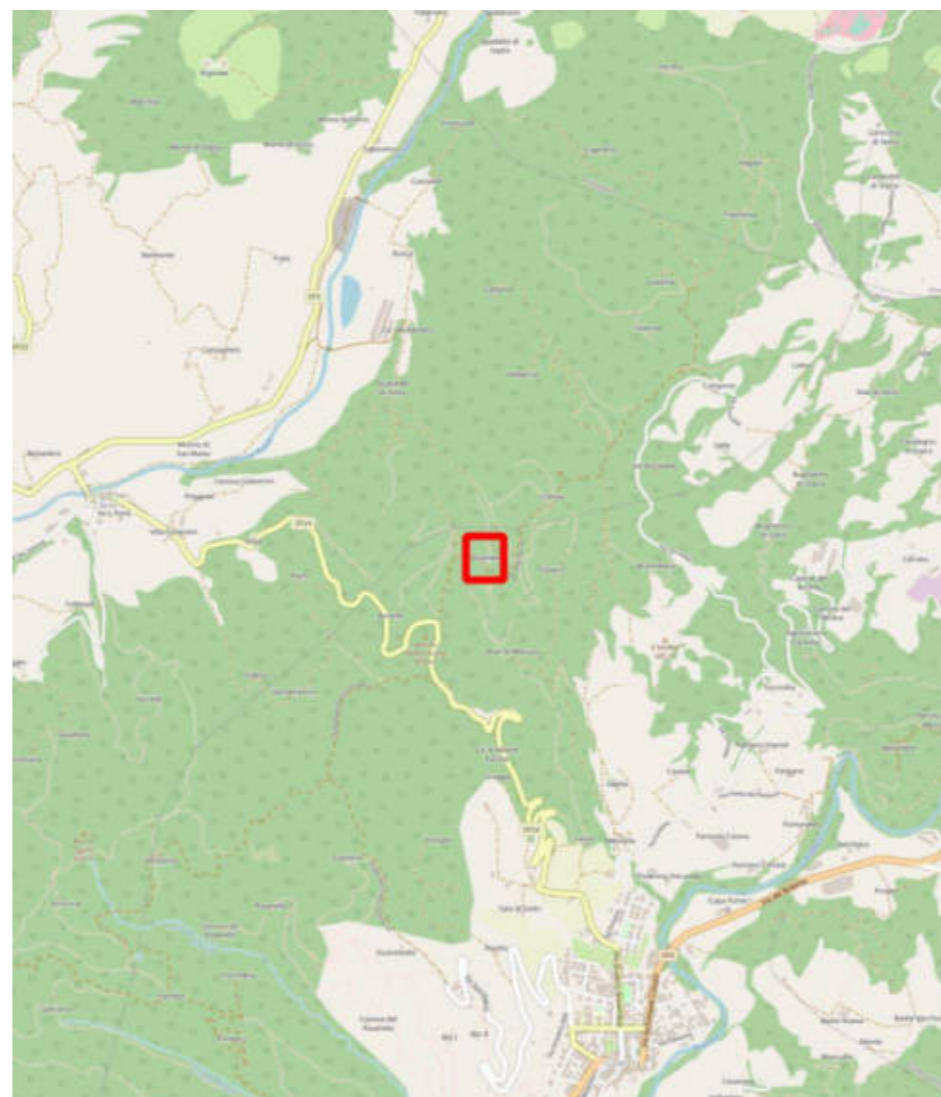
Condizione Giuridica DISPONIBILE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario 115.105,81 €
 Provvedimento di vincolo NO

Descrizione
 Complesso costituito da un rudere e da un fabbricato rurale disposto su 2 piani fuori terra, di forma regolare, con un tetto a falda a due acque. La struttura portante è in muratura di pietrame a vista, il tetto in legno con manto di coperura in coppi. Il primo piano, dove si collocano i locali principali, risulta essere stato ristrutturato una decina di anni fa momento in cui sono anche stati rifatti tutti gli impianti e le finiture che risultano in buono stato di conservazione. Il piano terra invece, dove si trovano i locali di servizio (vani tecnici, cantine,...) risulta allo stato grezzo. E' stato fatto un sopralluogo il 12/06/2024.

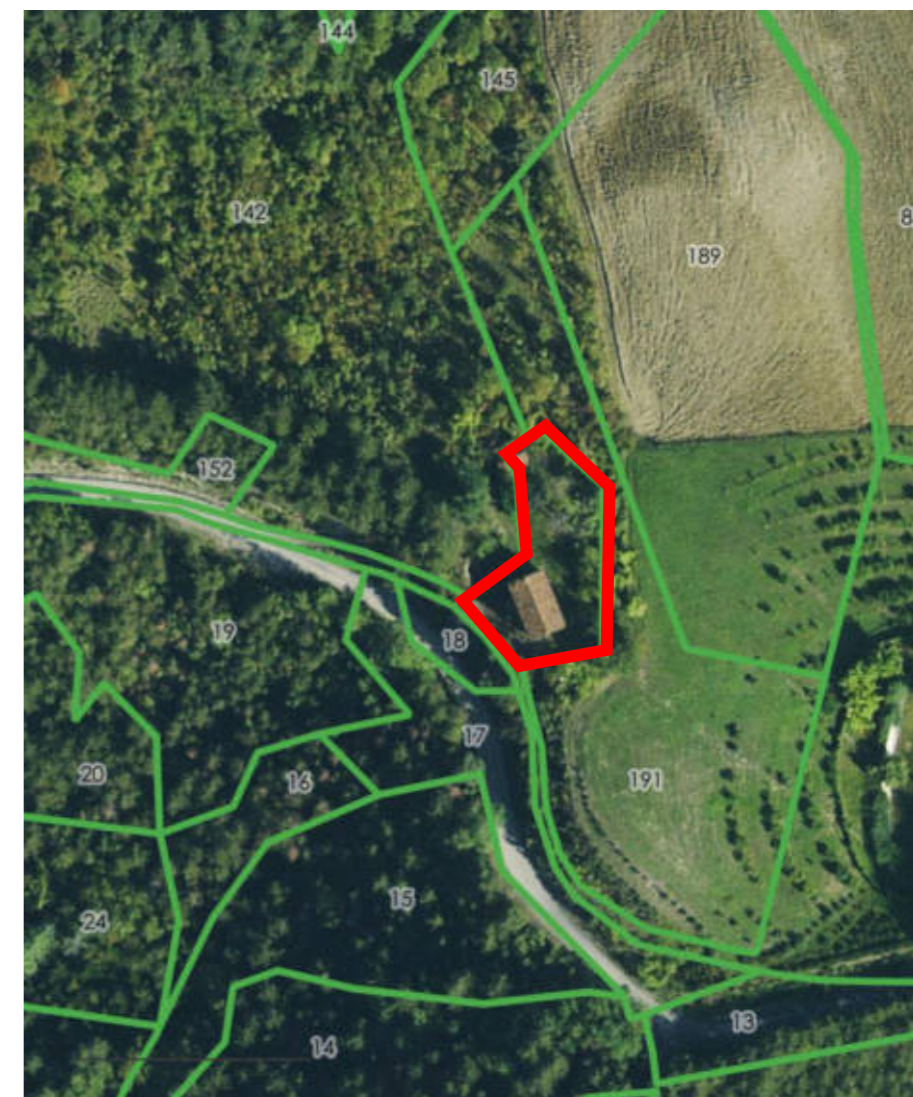
Unità immobiliari

Ed.	Sub.	Cat.	Clas.	Sup. Catast. (mq)	Valore di inventario (€)
3	2	A/4	1	89,00	88733,77
4	3	F/2			26372,04
5	1	BCNC			

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea



Figura 1. Foto il Fabbricato principale Fonte: Sopralluogo RER – 2018



Figura 43. Foto .l'interno del Fabbricato principale Fonte: Sopralluogo RER – 2018



Figura 3. Foto il Rudere Fonte: Sopralluogo RER – 2018



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
20	784 COMPLESSO Ex E.R.S.A.	FE	- Ostellato	Strada Cavallara SNC
21	84 ABITAZIONE PRIVATA E MAGAZZINO	FE	- Lagosanto	Località Valle Isola 7
22	90 ABITAZIONE	FE	- Mesola	Via Sacche 6
23	87 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Dossone 4
24	91 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Marzura 9
25	86 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Marta 2
26	88 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Usignoli 7
27	89 ABITAZIONE E AUTORIMESSA	FE	- Mesola	Via Gelosia 2
28	252 Ex E.R.S.A.	FE	- Goro	Via Alberghini 5

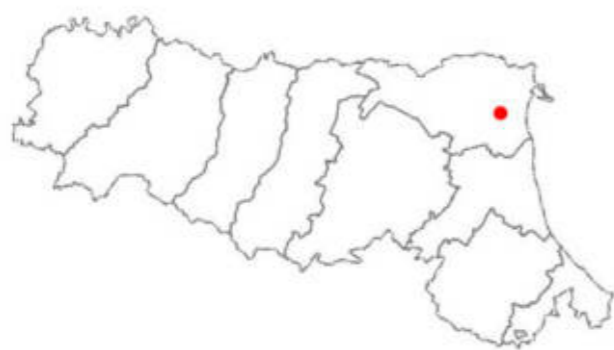
1. BENI DA ALIENARE

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. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE
20	784		1	EX ERSA FABB.RURALE	FE	OSTELLATO	STRADA CAVALLARA, SNC		71	99		FR				630.00 €	IN	EX ERSA FABB.RURALE	1	LIBERO
	784	1		COMPLESSO EX ERSA	FE	OSTELLATO	STRADA CAVALLARA, SNC		71	195				7570		4 764.50 €	IN	COMPLESSO EX ERSA	1	LIBERO
21	84		1	ABITAZIONE PRIVATA	FE	LAGOSANTO	LOC. VALLE ISOLA, 7		14	402	2	A/3		8 vani	318.14 €	53 448.00 €	DI	ABITAZIONE PRIVATA	3	LOCAZIONE EX ERSA
	84		2	MAGAZZINO	FE	LAGOSANTO	LOC. VALLE ISOLA, 7		14	402	1	C/2	U	32	67.76 €	11 384.00 €	DI	MAGAZZINO	3	LOCAZIONE EX ERSA
22	90		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA SACCHE, 6		45	393	1	A/4		4,5 vani	244.03 €	40 996.80 €	DI	CIVILE ABITAZIONE (compresa quota di 1/9 stradello comune)	2	LIBERO
23	87		1	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA DOSSONE		37	12	1	A/3		5 vani	271.14 €	45 552.00 €	DI	ABITAZIONE	2	LOCAZIONE EX ERSA
	87		1		FE	MESOLA	VIA DOSSONE		37	12	7	graffato							2	LOCAZIONE
	87		1		FE	MESOLA	VIA DOSSONE		37	12	6	graffato							2	LOCAZIONE EX ERSA
24	91		1	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 4		37	12	3	C/6	1	57	73.59 €	12 363.20 €	DI	AUTORIMESSA	2	LOCAZIONE EX ERSA
	91		2	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA MARZURA, 9		53	97	1	A/3	1	7 vani	379.60 €	63 772.80 €	DI	ABITAZIONE	2	LOCAZIONE EX ERSA
25	86		1	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA MARZURA, 9		53	97	2	C/6	1	16	20.66 €	3 470.40 €	DI	AUTORIMESSA	2	LOCAZIONE EX ERSA
	86		2	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2		22	28	1	A/3	1	10,5 vani	569.39 €	95 657.60 €	DI	ABITAZIONE	2	LOCAZIONE EX ERSA
26	88		1	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA MARTA, 2		22	28	2	C/6	6	30	89.86 €	15 096.00 €	DI	AUTORIMESSA	2	LOCAZIONE EX ERSA
	88		2	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA USIGNOLI, 7		39	25	1	A/3	2	8 vani	516.46 €	86 764.80 €	DI	ABITAZIONE	2	LOCAZIONE EX ERSA
27	89		1	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA USIGNOLI, 7		39	25	2	C/6	1	22	28.41 €	4 772.80 €	DI	AUTORIMESSA	2	LOCAZIONE EX ERSA
	89		2	ABITAZIONE	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2		44	144	1	A/4	2	6,5 vani	302.13 €	50 758.40 €	DI	ABITAZIONE	2	LIBERO
28	89		2	AUTORIMESSA	FE	MESOLA	VIA GELOSIA, 2		44	144	2	C/6	1	13	16.78 €	2 819.20 €	DI	AUTORIMESSA	2	LIBERO
	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 ERSA- IN CORSO ACCERTAMENTO DIRITTI DI TERZI
TOTALE EX-E.R.S.A.																496 970.29 €				

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.

20



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**

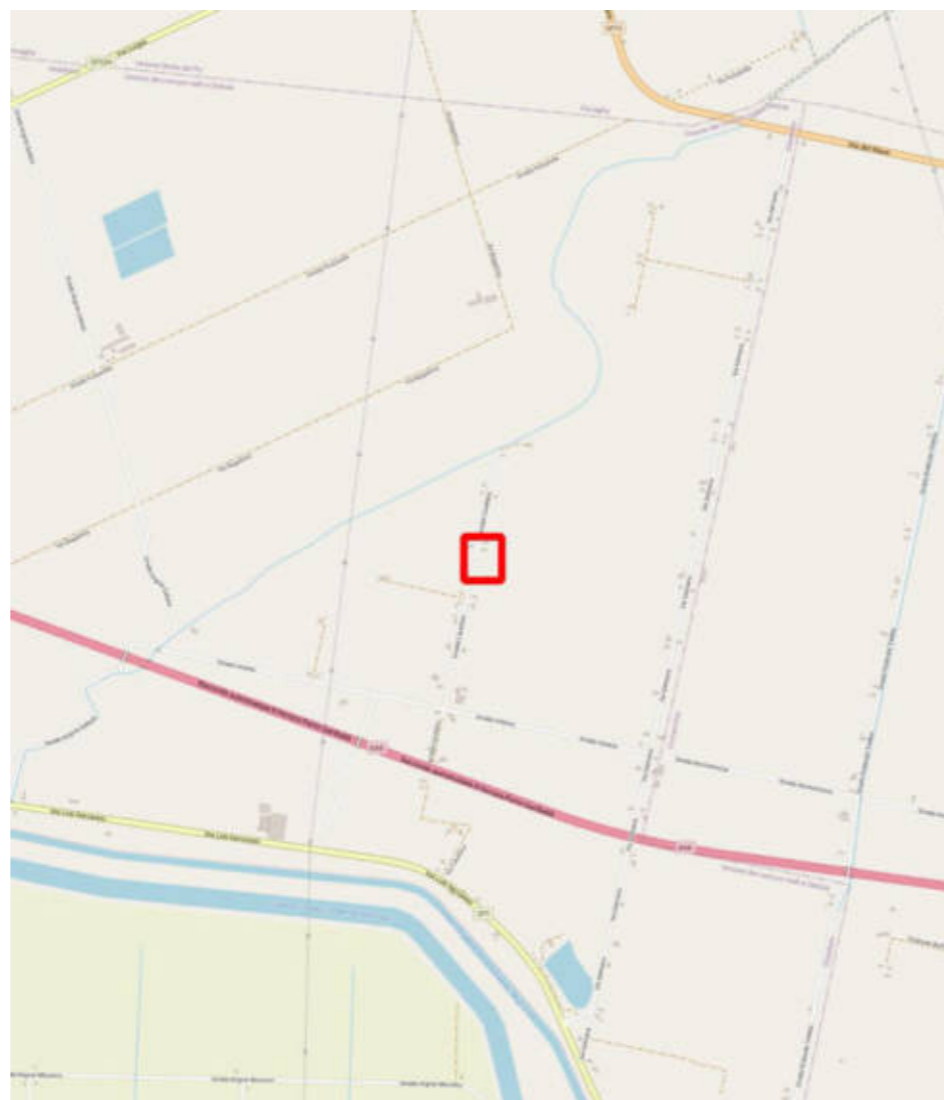
Stato di occupazione **LIBERO**

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

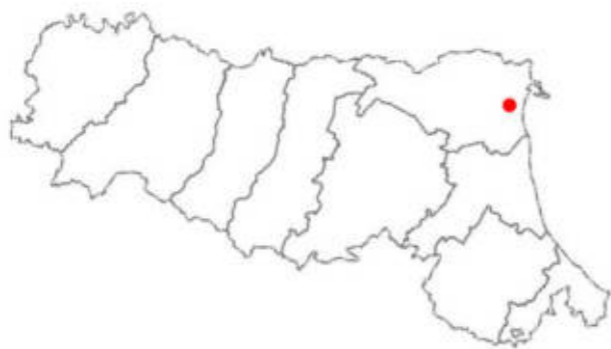


Figura 1. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



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

21



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

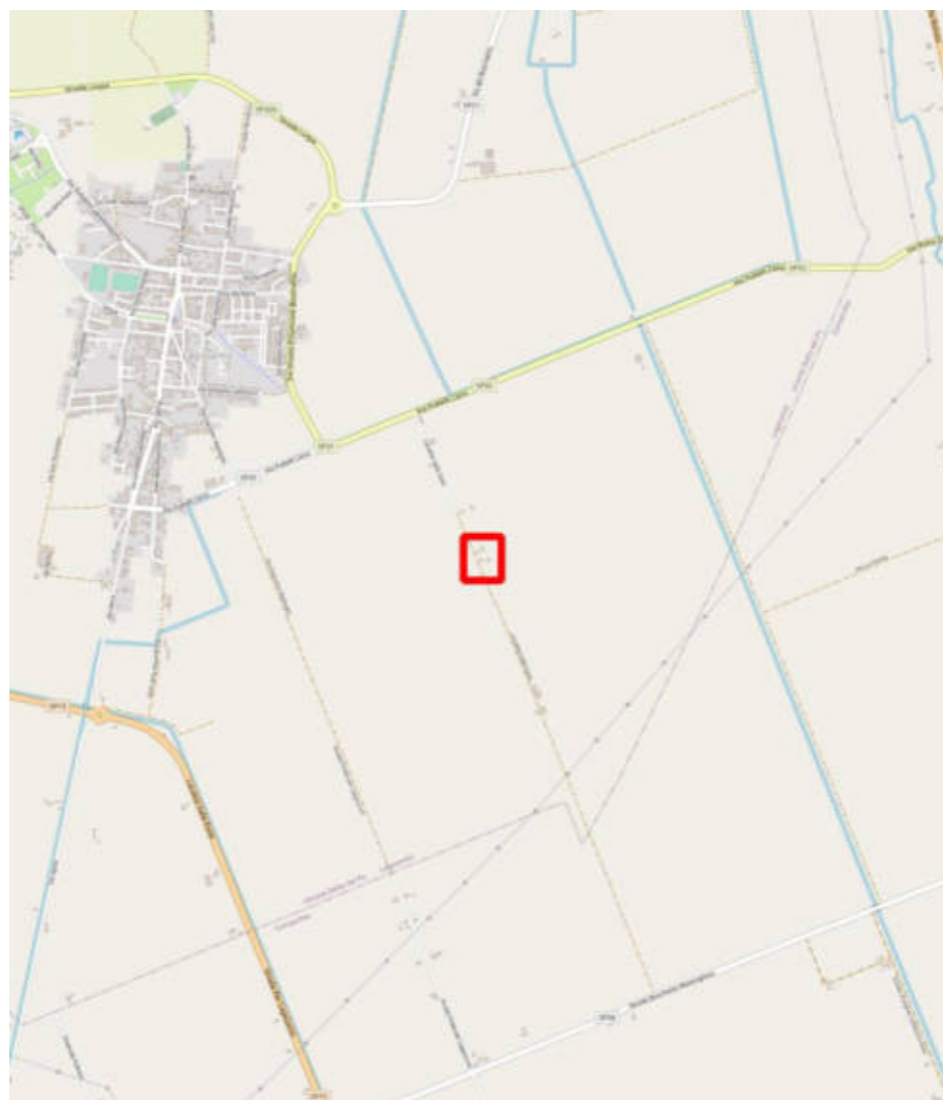
Descrizione

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 lotto adiacente, sempre di proprietà regionale, si tratta di un terreno la cui scheda si trova all'interno della sottosezione "1.3. Terreni" Individuata al n. 33. E' stato fatto un sopralluogo il 06/06/2024.

Unità immobiliari

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

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

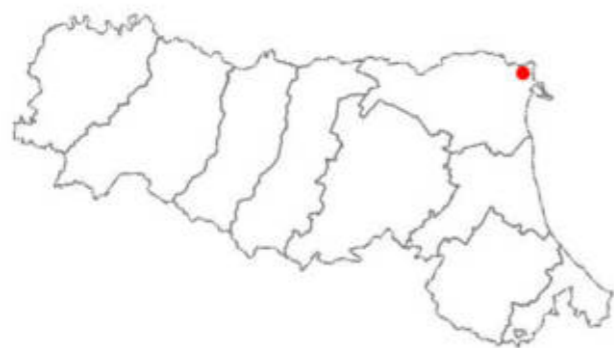


Figura 3. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 4. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

22



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

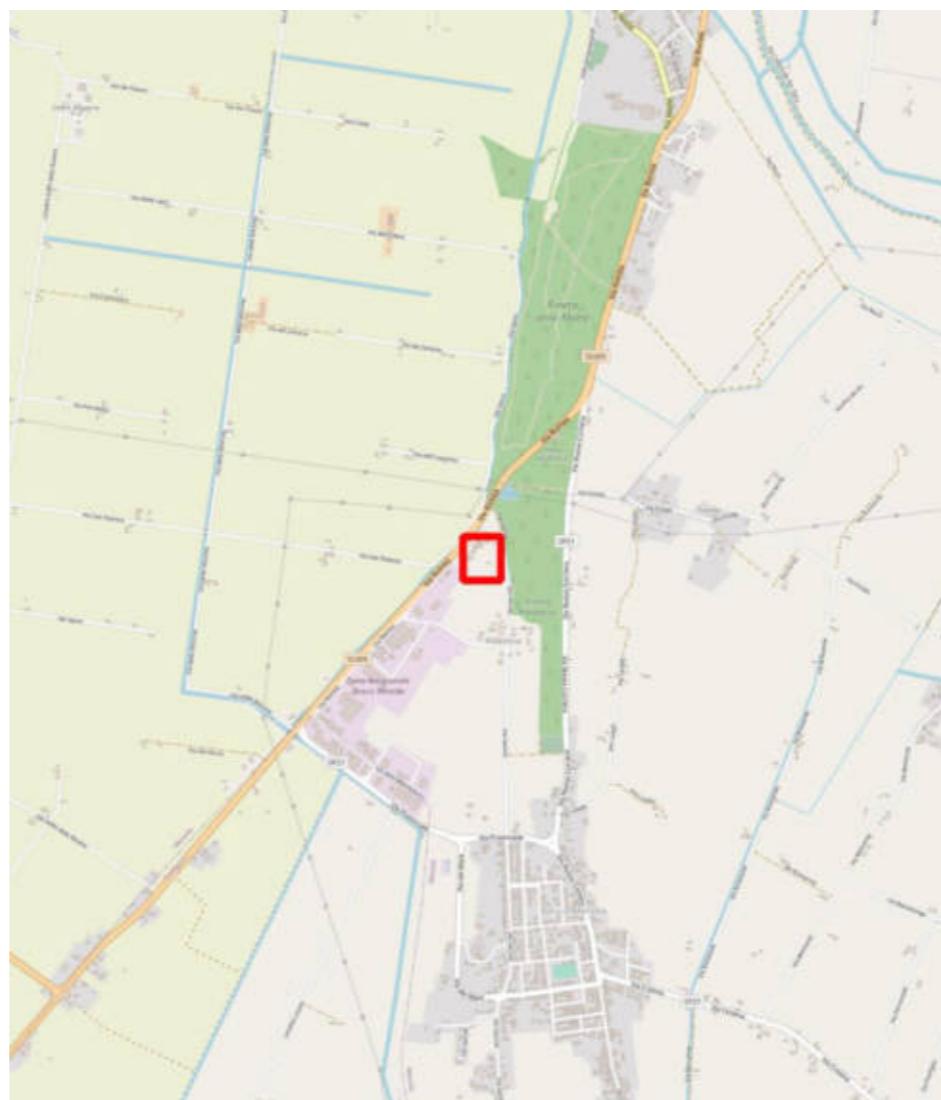
Provvedimento di vincolo NO

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

Descrizione

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 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

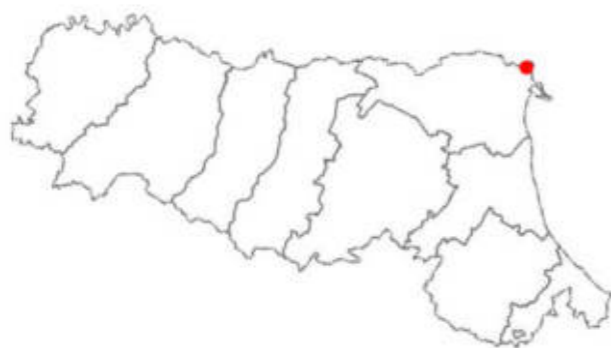


Figura 5. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna -sopralluogo 2022



Figura 6. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2023

23



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)

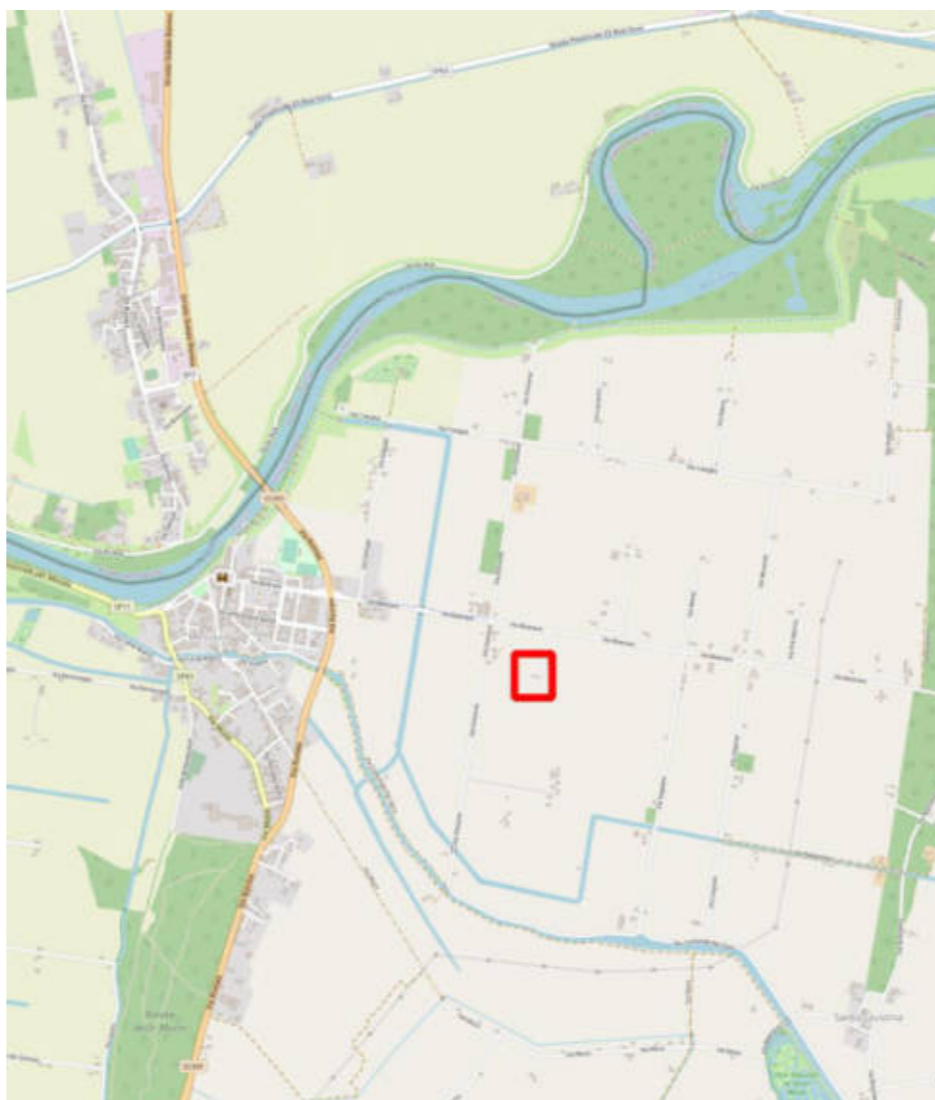
Provvedimento di vincolo NO

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.

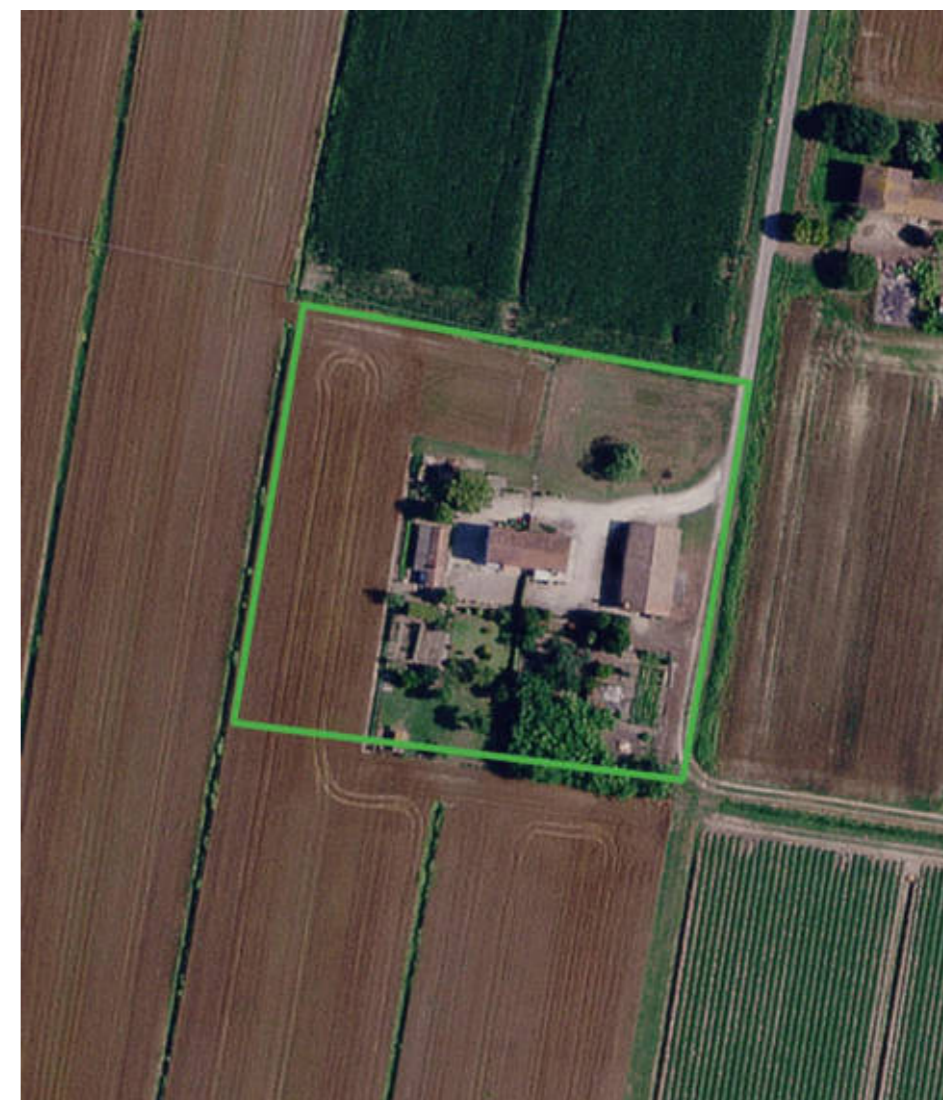
Unità immobiliari

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		

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

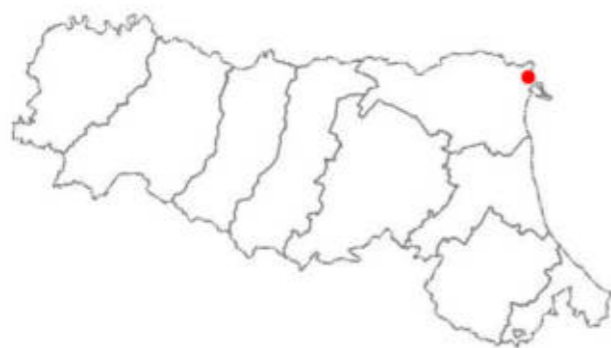


Figura 7. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



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

24



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.

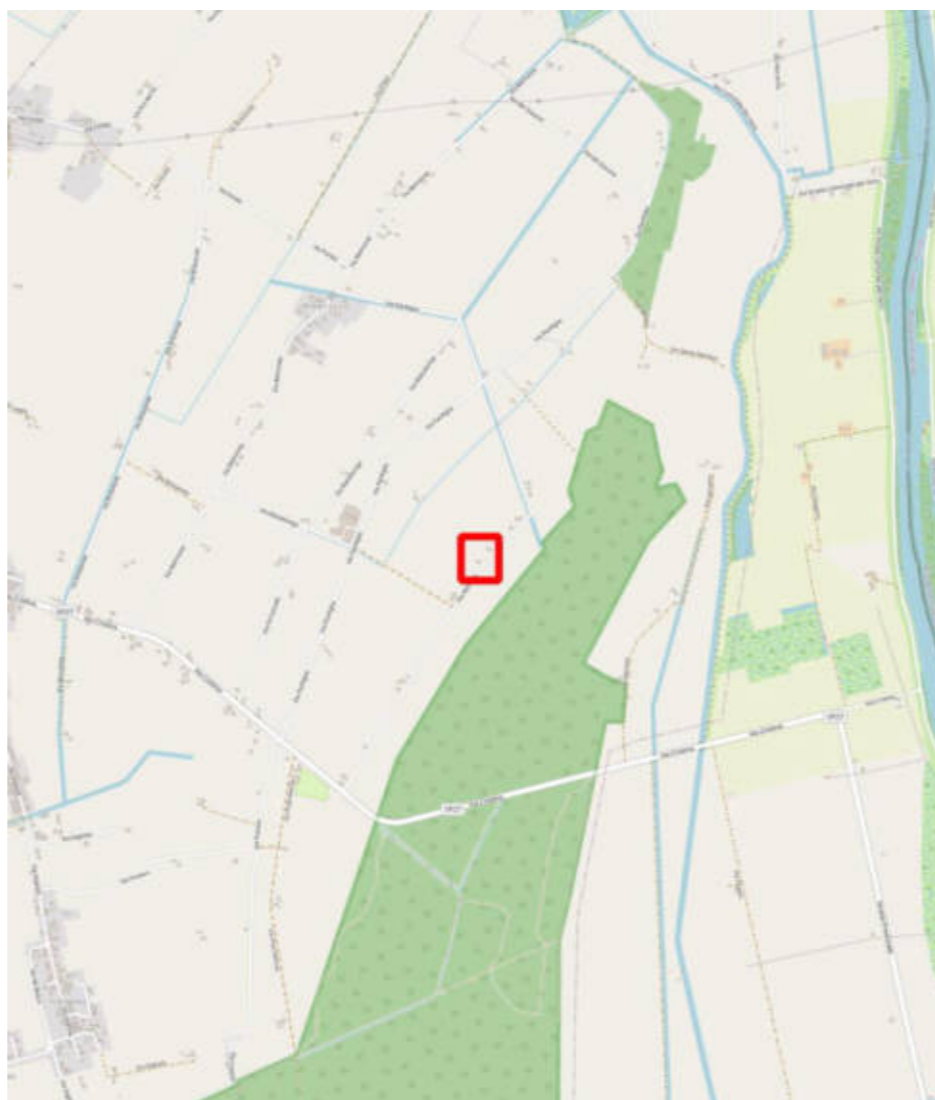
Valore di inventario (€) 67.243,20 (complessivi)

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



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

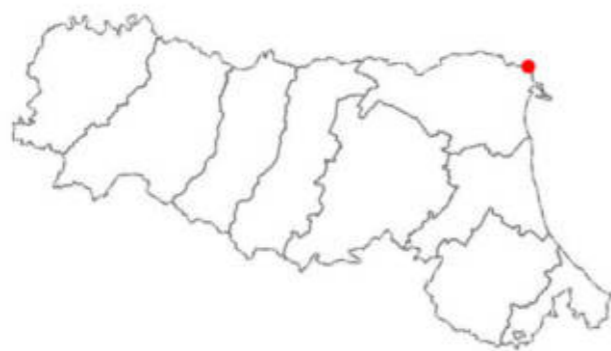


Figura 9. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



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

25



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).

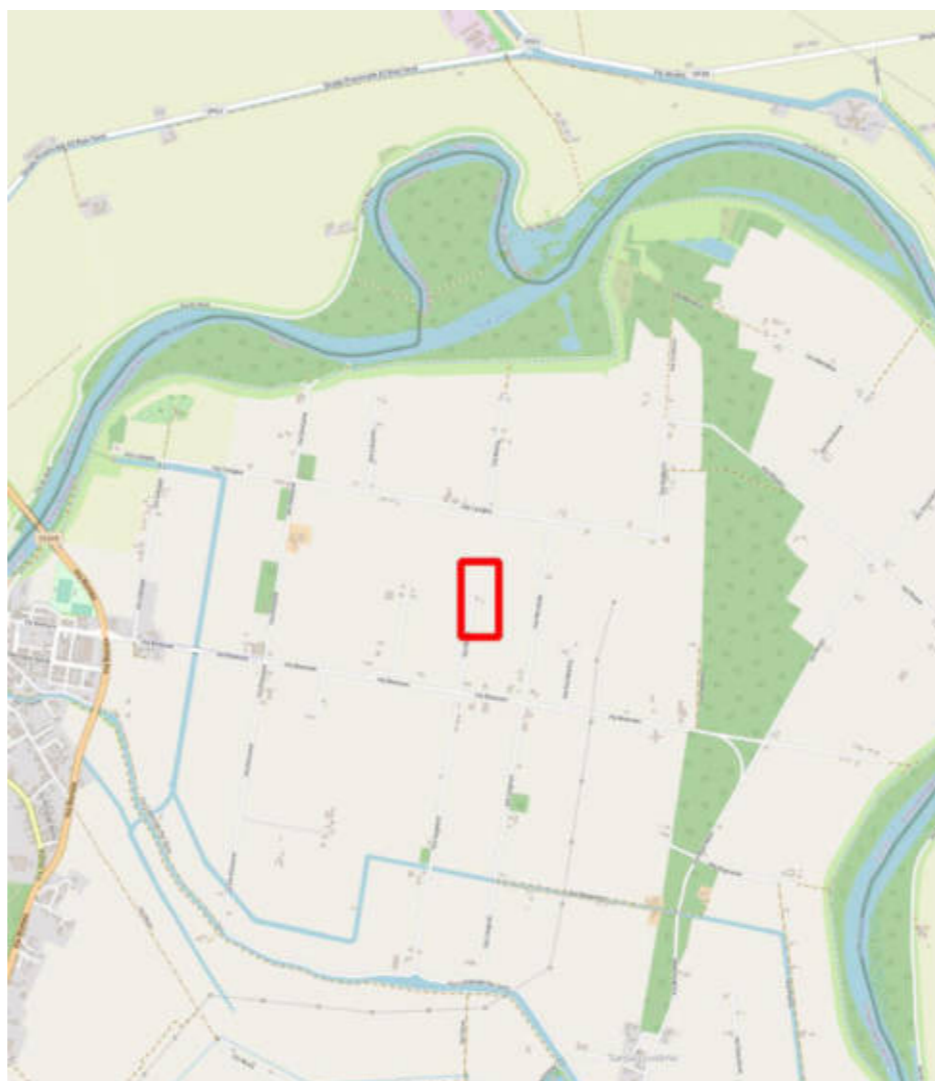
Descrizione E' stato valutato ai fini dell'APE

Fa parte del PAV anche il lotto adiacente, sempre di proprietà regionale, si tratta di un terreno la cui scheda si trova all'interno della sottosezione "1.3. Terreni" Individuata al n. 37

Unità immobiliari

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

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

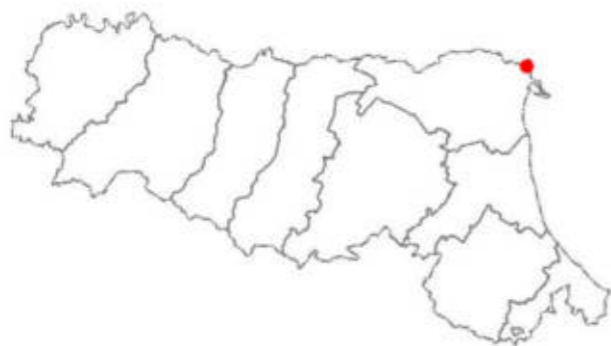


Figura 11 Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022



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

26



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) -

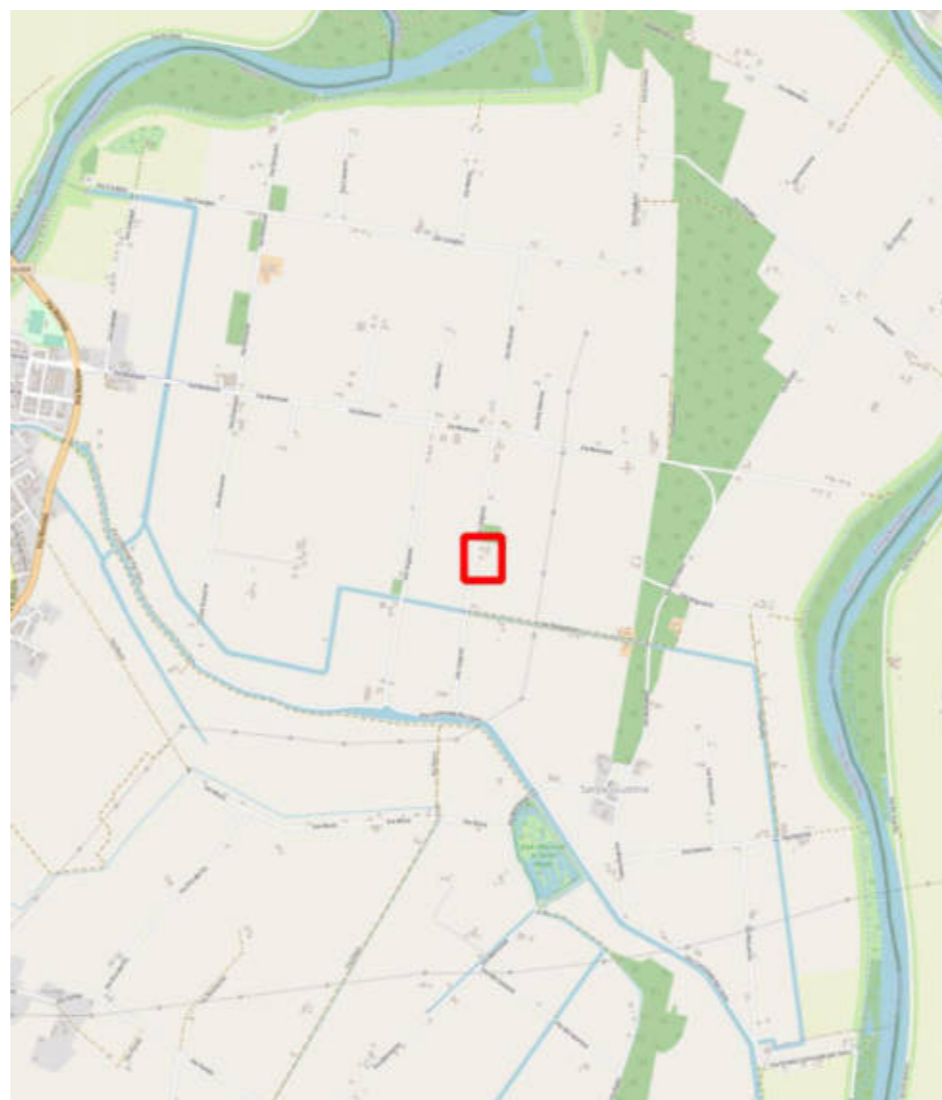
Condizione Giuridica DISPONIBILE
 Stato di occupazione LOCAZIONE EX-E.R.S.A.
 Valore di inventario (€) 91.537,60 (complessivi)
 Provvedimento di vincolo NO

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

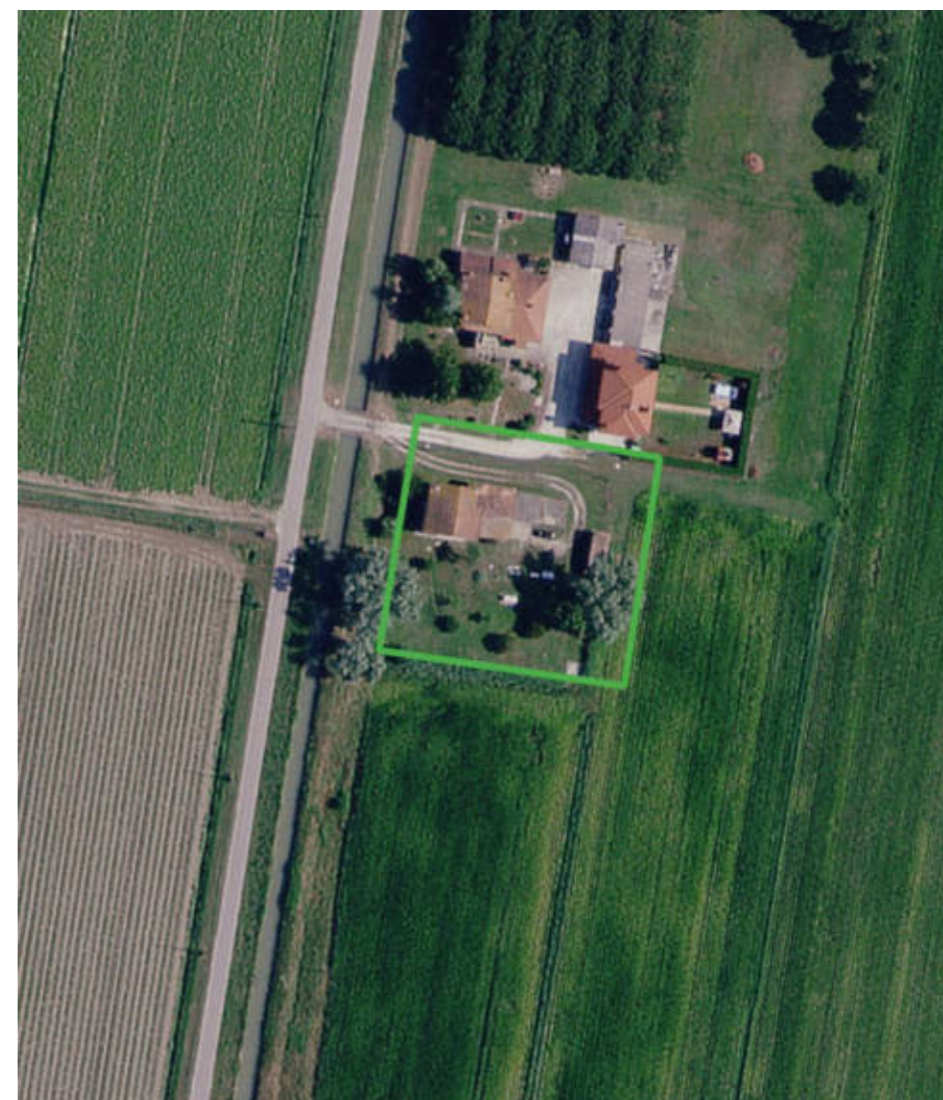
Unità immobiliari

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

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

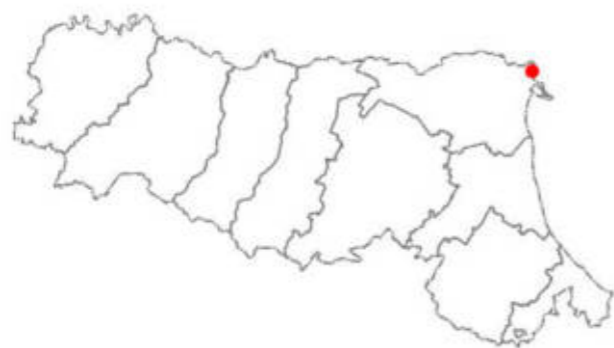


Figura 13. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2022



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

27



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 €

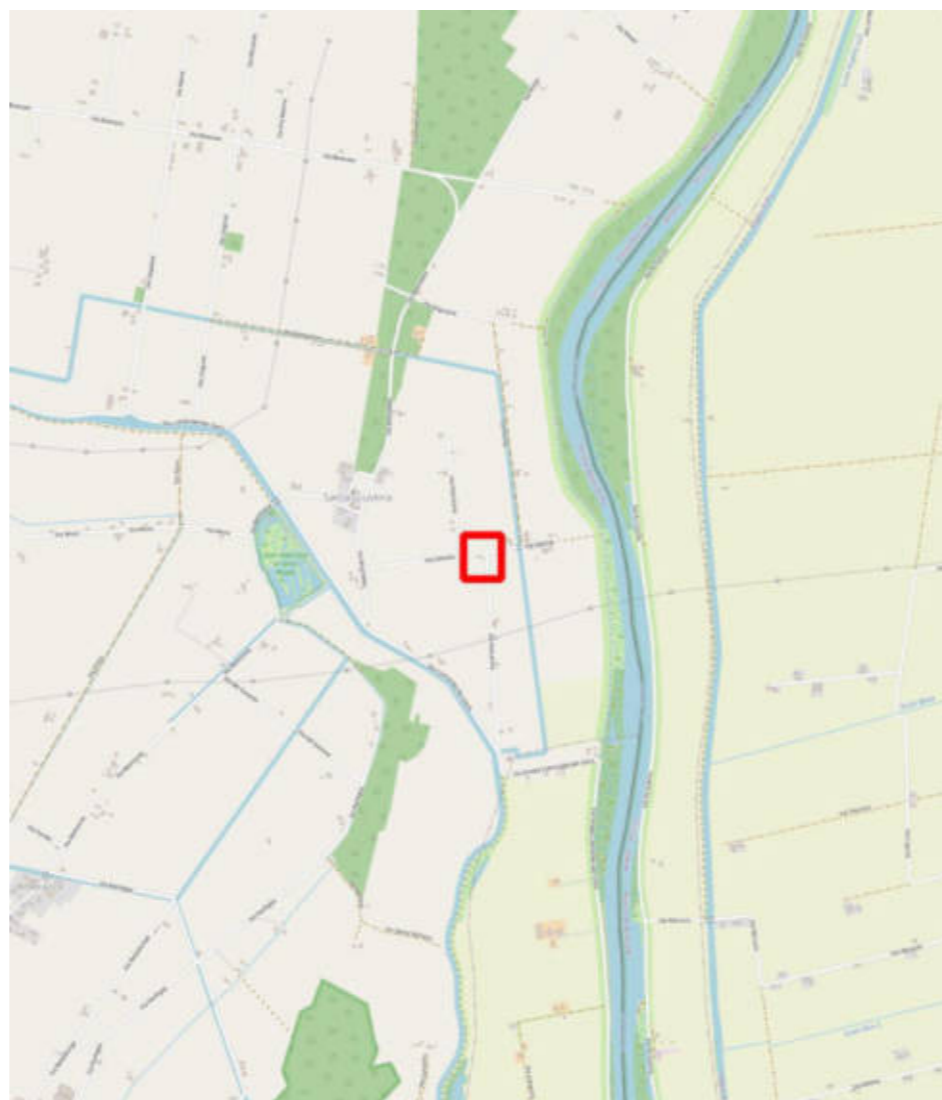
Provvedimento di vincolo NO

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.

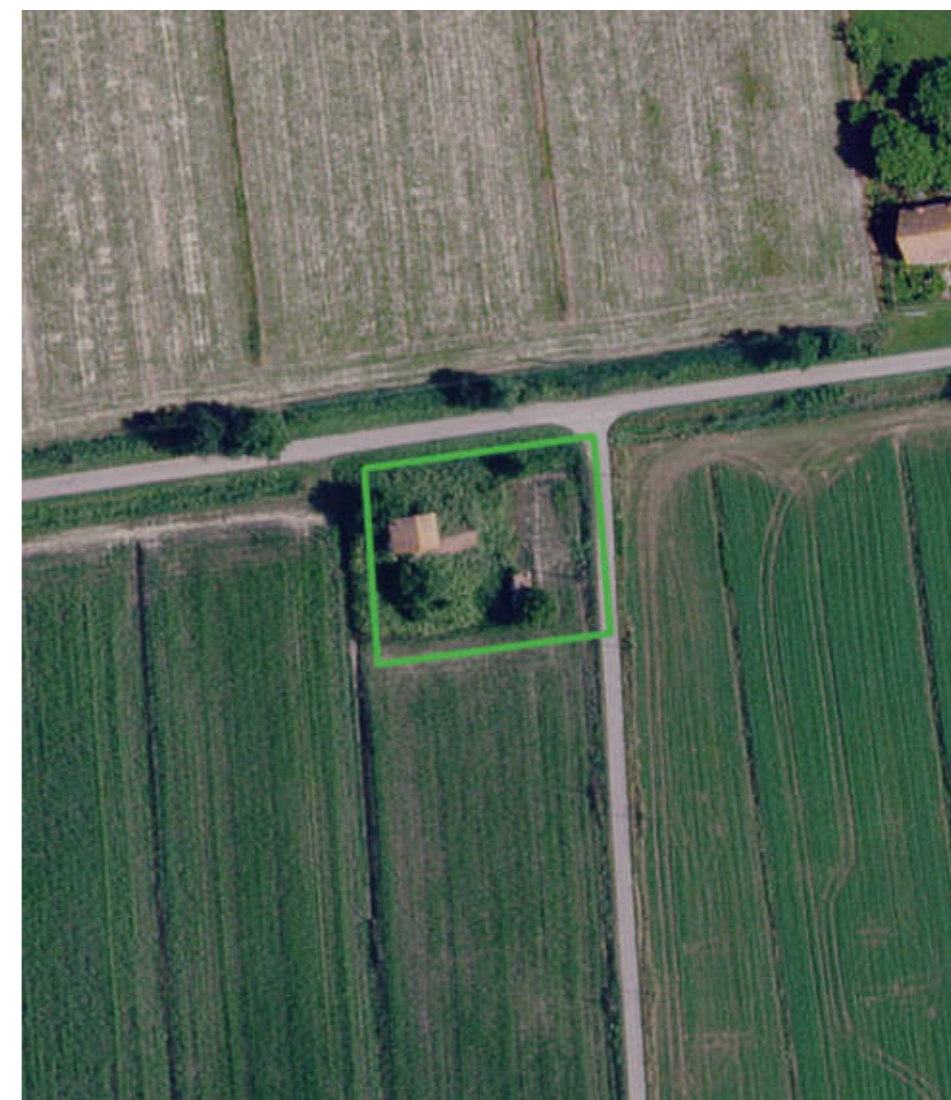
Unità immobiliari

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

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto Aerea

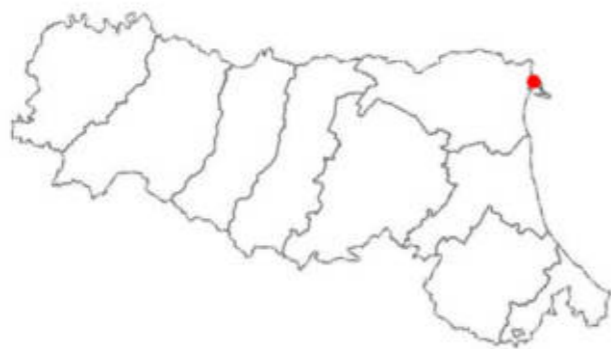


Figura 16. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2023



Figura 17. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – Sopralluogo 2023

28



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

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

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

Valore di inventario (€) 4.719,79

Provvedimento di vincolo NO

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

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

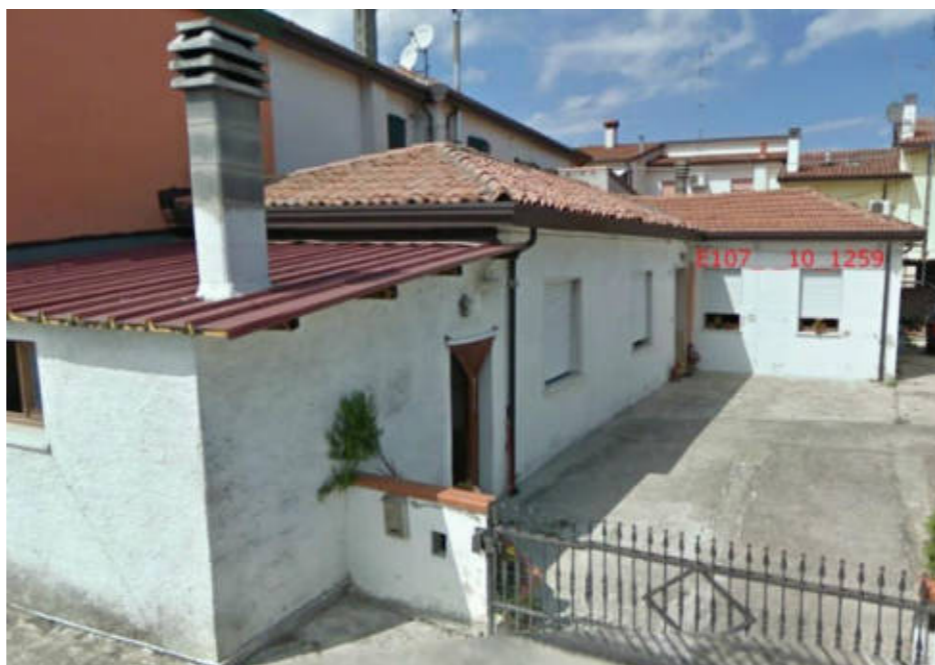


Figura 18. Foto Fonte: Google Street View

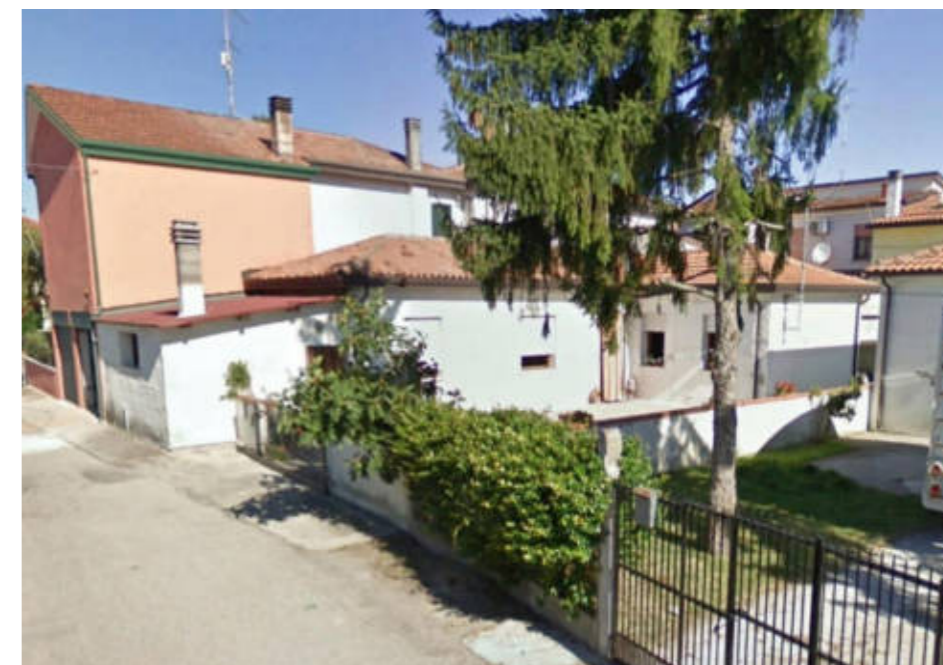
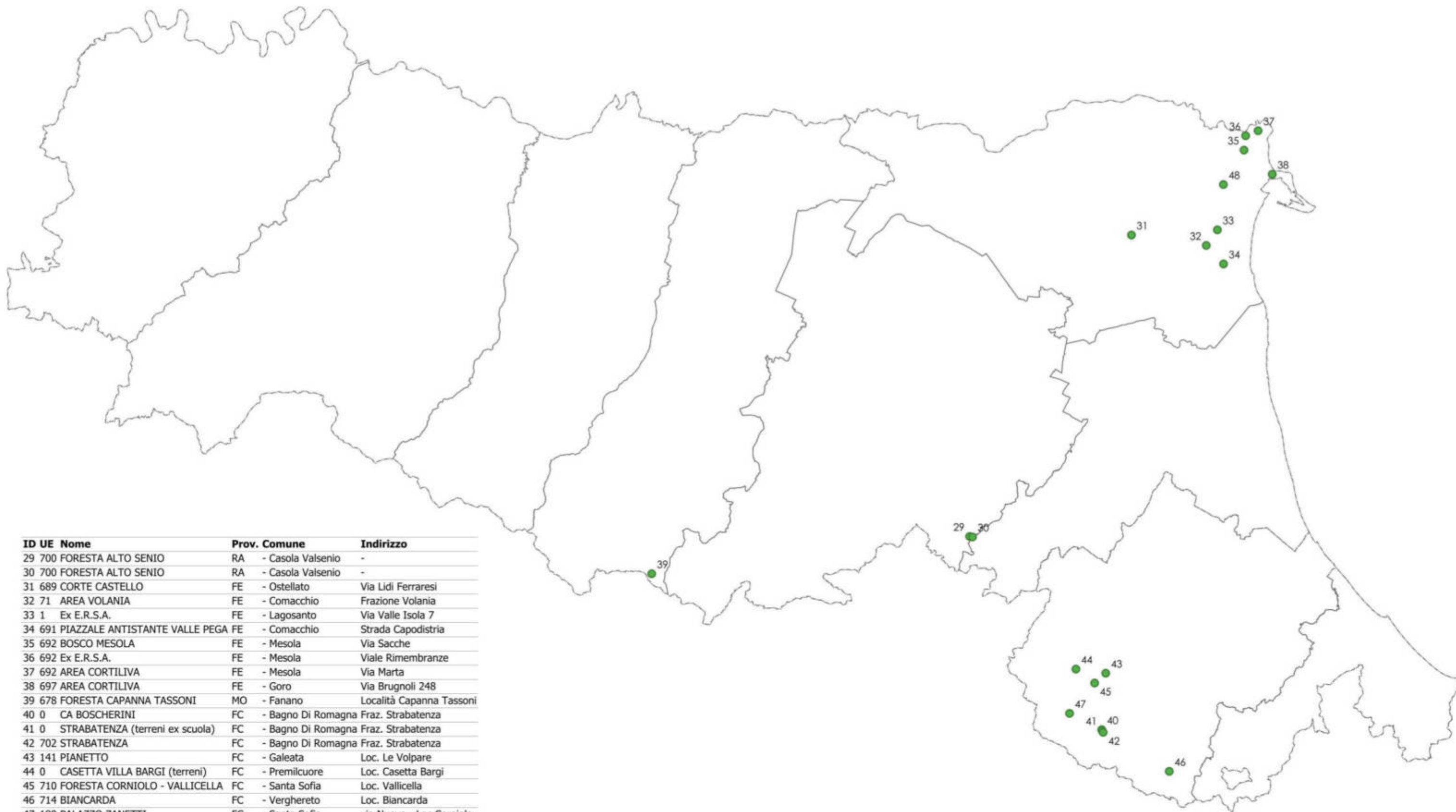


Figura 19. Foto Fonte: Google Street View



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
29	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio	-
30	700 FORESTA ALTO SENIO	RA	- Casola Valsenio	-
31	689 CORTE CASTELLO	FE	- Ostellato	Via Lidi Ferraresi
32	71 AREA VOLANIA	FE	- Comacchio	Frazione Volania
33	1 Ex E.R.S.A.	FE	- Lagosanto	Via Valle Isola 7
34	691 PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA	FE	- Comacchio	Strada Capodistria
35	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Via Sacche
36	692 Ex E.R.S.A.	FE	- Mesola	Viale Rimembranze
37	692 AREA CORTILIVA	FE	- Mesola	Via Marta
38	697 AREA CORTILIVA	FE	- Goro	Via Brugnoli 248
39	678 FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	- Fanano	Località Capanna Tassoni
40	0 CA BOSCHERINI	FC	- Bagno Di Romagna	Fraz. Strabatenza
41	0 STRABATENZA (terreni ex scuola)	FC	- Bagno Di Romagna	Fraz. Strabatenza
42	702 STRABATENZA	FC	- Bagno Di Romagna	Fraz. Strabatenza
43	141 PIANETTO	FC	- Galeata	Loc. Le Volpare
44	0 CASETTA VILLA BARGI (terreni)	FC	- Premilcuore	Loc. Casetta Bargi
45	710 FORESTA CORNIOLO - VALLICELLA	FC	- Santa Sofia	Loc. Vallicella
46	714 BIANCARDA	FC	- Verghereto	Loc. Biancarda
47	189 PALAZZO ZANETTI	FC	- Santa Sofia	via Nuova - Loc. Corniolo
48	239 TERRENI POMPOSA	FE	- Codigoro	Via Pomposa Sud

1. BENI DA ALIENARE

1.3. TERRENI

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
29	700	33		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENO	LOC. VARIE		37	65				3030		635.28 €	IN	FORESTA ALTO SENIO	1	CONCESSIONE
30	700	34		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENO	LOC. VARIE		37	vari				11180			IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO
	700	34		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENO	LOC. VARIE		37	85				960		73.13 €	IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO
	700	35		FORESTA ALTO SENIO	RA	CASOLA VALSENO	LOC. VARIE		37	86				10220		6 433.38 €	IN	FORESTA ALTO SENIO	1	LIBERO
31	689	355		CORTE CASTELLO	FE	OSTELLATO	VIA LIDI FERRARESI		45	594				20685		45 764.88 €	IN	CORTE CASTELLO	2	CONCESSIONE
32	71			TERRENI IN AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	vari				27998			IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	3		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	332				2400		2 304.25 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	4		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	337				430		842.80 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	5		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	370				45		24.38 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	13		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	402				620		336.38 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	14		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	410				13010		7 062.25 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	15		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	412				1673		908.38 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	17		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	415				1819		988.00 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	18		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	416				1947		1 056.25 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	19		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	418				2784		2 673.13 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	20		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	419				1795		1 724.13 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	22		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	528				133		71.50 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	29		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	586				287		156.00 €	IN	AREA VOLANIA	2	IN CONCESSIONE
	71	30		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	587				274		149.50 €	IN	AREA VOLANIA	2	IN CONCESSIONE
	71	31		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	588				266		144.63 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	32		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	589				256		139.75 €	IN	AREA VOLANIA	2	LIBERO
	71	33		AREA VOLANIA	FE	COMACCHIO	FRAZ VOLANIA		32	590				259		141.38 €	IN	AREA VOLANIA	2	CONCESSIONE EX ERSA
33	1	1810		E.R.S.A.	FE	LAGOSANTO	VIA VALLE ISOLA, 7		14	117				9140		6 868.88 €	IN	E.R.S.A.	3	LOCAZIONE
34	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
	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
	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
	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
	691	18		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	231				5460	1.12 €	182.00 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO
	691	19		PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	FE	COMACCHIO	VIA CAPODISTRIA		55	262				60	0.01 €	1.63 €	IN	PIAZZALE ANTISTANTE COMPLESSO PEGA	1	LIBERO
35	692	75		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SACCHE		46	644				1851		352.63 €	IN	BOSCO MESOLA	1	LIBERO
36	692	21		E.R.S.A.	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	197						1 216.55 €	IN	E.R.S.A.	1	LIBERO
37	692	19		AREA CORTILIVA	FE	MESOLA	VIA MARTA		22	93						2 816.13 €	IN	AREA CORTILIVA	1	LOCAZIONE
38	697	9		AREA CORTILIVA	FE	GORO	VIA BRUGNOLI, 248		10	2772				158	0.02 €	309.68 €	IN	AREA CORTILIVA	3	CONCESSIONE
39	678	VARI		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI										IN	TERRENI UTILIZZATI COME PERTINENZE DEL RIFUGIO CAPANNO TASSONI	2	CONVENZIONE DI GESTIONE ALL'ENTE EGPB Emilia Centrale
	678	67		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	96				205*	0.06 €	9.75 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	2	CONVENZIONE
	678	68		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		73	97				637*	0.20 €	32.50 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	2	CONVENZIONE
	678	71		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	23				340	0.11 €	17.88 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	2	CONVENZIONE
	678	72		FORESTA CAPANNA TASSONI	MO	FANANO	LOC. CAPANNA TASSONI		81	24				414*	0.13 €	21.13 €	IN	PERTINENZA CAPANNO TASSONI	2	CONVENZIONE
40				CA'BOSCHERINI*	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ STRABATENZA		67								IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	CONCESSIONE
	121	2		FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ STRABATENZA		67	29				120		1.63 €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	CONCESSIONE
	702	421		FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ STRABATENZA		67	54				4038		4 038.00 €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	CONCESSIONE
	702	422		FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA*	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ STRABATENZA		67	55				42		- €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	CONCESSIONE

41			STRABATENZA (terreni ex scuola)	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87						IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	2	LIBERO
	702	1900	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA*	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87	23P		2116	89,38	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	2	LIBERO	
	368	1	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87	110		120	4.88 €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	2	LIBERO	
42	702		STRABATENZA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87					IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	IN CONCESSIONE	
	702	1907	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87	30		200	16.25 €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	IN CONCESSIONE	
	702	1910	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87	35		260	108.88 €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	IN CONCESSIONE	
	702	1912	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87	37		96	35.75 €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	IN CONCESSIONE	
	702	1914	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	FC	BAGNO DI ROMAGNA	FRAZ. STRABATENZA		87	47		1070	404.63 €	IN	FORESTA DI BAGNO DI ROMAGNA	1	IN CONCESSIONE	
43	141	772	PIANETTO*	FC	GALEATA	LOC. LE VOLTARE	B	43	59		3890	1 958.13 €	IN	FORESTA DI GALEATA	1	LIBERO	
44			CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI							IN	TERRENI IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	1	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	42		7550	887.25 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	2	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	54		3800	446.88 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	4	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	76		26790	3 147.63 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	5	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	97		10690	1 049.75 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	6	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	99		10650	690.63 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	7	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	100		330	16.25 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	8	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	102		1180	60.13 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	9	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	106		26720	2 318.88 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	12	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	111		5910	693.88 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	13	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	112		2110	105.63 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	14	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	113		68100	8 001.50 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	15	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	114		3060	256.75 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	16	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	115		4160	349.38 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	18	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		24	132		8055	945.75 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	707	1442	FORESTA DI PREMILCUORE*	FC	PREMILCUORE	LOC. VARIE		36	6P		40380	4 745.00 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
	429	17	CASSETTA VILLA BARGI	FC	PREMILCUORE	LOC. CASSETTA VILLA BARGI		37	24		7070	60.13 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CASSETTA VILLA BARGI	2	IN CONCESSIONE	
45	710		FORESTA CORNIOLO	FC	SANTA SOFIA	LOC. VALLICELLA	B	2					IN	FORESTA SANTA SOFIA	2	IN CONCESSIONE	
	710	3295	FORESTA CORNIOLO	FC	SANTA SOFIA	LOC. VALLICELLA	B	2	262		1020	470.83	IN	FORESTA SANTA SOFIA	2	IN CONCESSIONE	
	710	3297	FORESTA CORNIOLO	FC	SANTA SOFIA	LOC. VALLICELLA	B	2	264		1298	489.96	IN	FORESTA SANTA SOFIA	2	IN CONCESSIONE	
46	714		BIANCARDA	FC	VERGHERETO	LOC. BIANCARDA		43					IN	FORESTA VERGHERETO	3		
	714	96	FORESTA DI	FC	VERGHERETO	LOC. BIANCARDA		43	40		4350	1 277.25 €	IN	FORESTA VERGHERETO	3		
	714	97	FORESTA DI	FC	VERGHERETO	LOC. BIANCARDA		43	41		4470	1 313.00 €	IN	FORESTA VERGHERETO	3		
47	189	1	PALAZZO ZANETTI	FC	SANTA SOFIA	VIA NUOVA	B	56	171		4860	2.01 €	326.63 €	IN	TERRENO IN LOCALITA' CORNIOLO	1	LIBERO
48**	239		Terreni ERSA Abbazia Pomposa	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73					IN	BENI NON UTILIZZATI E NON STRATEGICI	1	LIBERO	
	239	3	Terreni ERSA Abbazia Pomposa	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73	41		1270	240.50 €	IN	BENI NON UTILIZZATI E NON STRATEGICI	1	LIBERO	
	239	4	Terreni ERSA Abbazia Pomposa	FE	CODIGORO	VIA POMPOSA SUD		73	76		1430	300.63 €	IN	BENI NON UTILIZZATI E NON STRATEGICI	1	LIBERO	
												TOTALE TER	291 060.12 €				
			* Aggiornamenti catastali in corso														
			** NUOVI INSERIMENTI														

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.

29



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- in rosso è evidenziata la particella inserita nel PAV i

30



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**

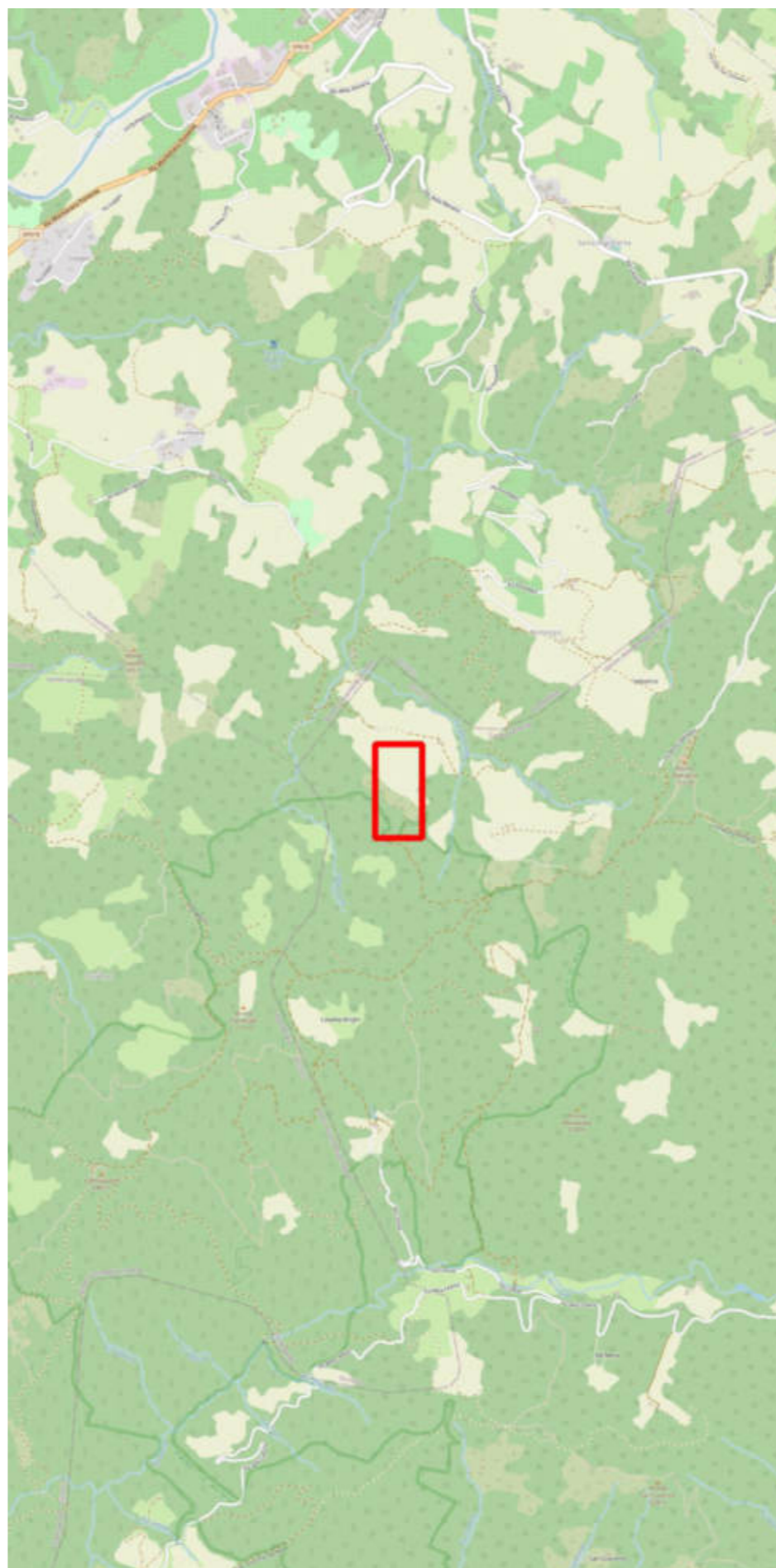
Valore di inventario (€) -

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 _ In rosso sono evidenziate le particelle inserite nel PAV

31



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**

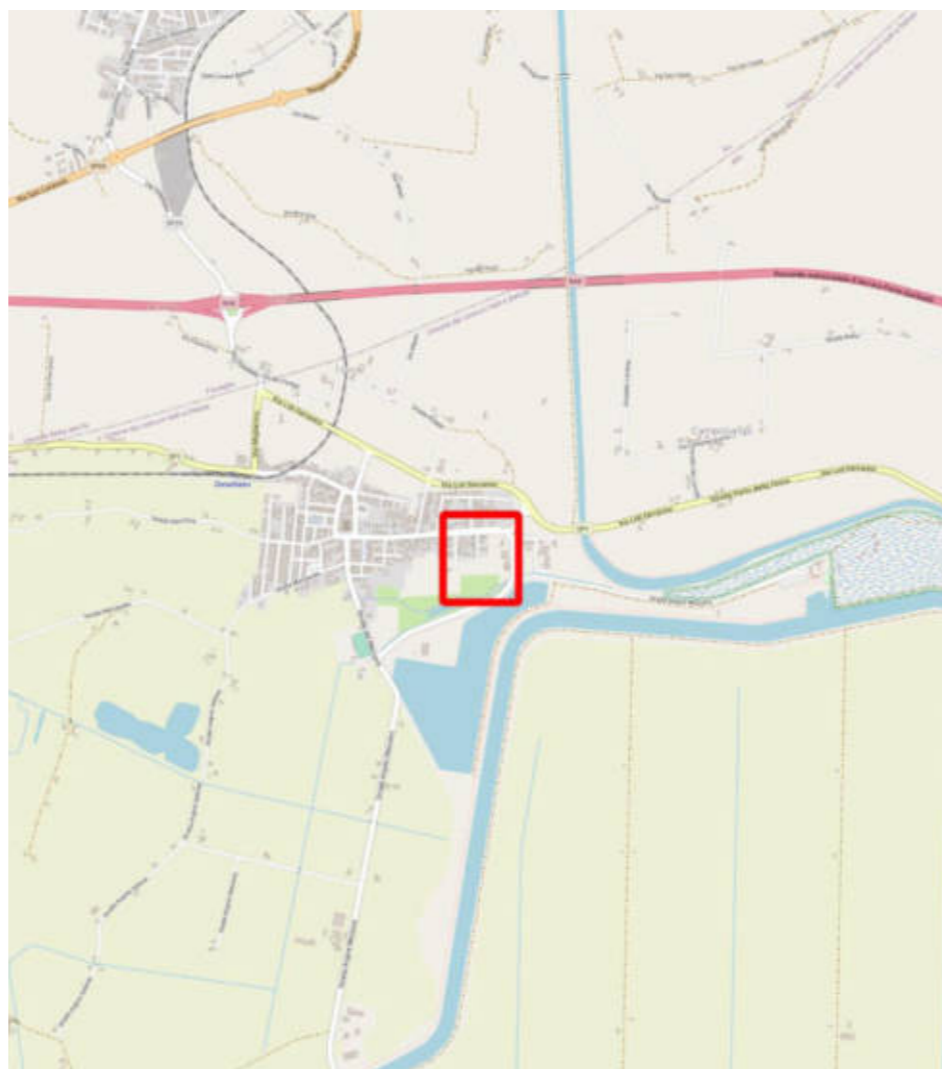
Valore di inventario (€) 45.764,88

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 PUG il terreno ricade in territorio NON urbanizzato ed è collocato all'interno del Territorio agricolo di rilievo paesaggistico del Mezzano. Trovandosi parzialmente all'interno della fascia di rispetto di m.150 da "Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde" risulta un'area parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.142 lett. C. Inoltre risulta iscritto a una "Zona interessata dal sito UNESCO". Il Piano infine prevede all'interno del lotto la realizzazione di un percorso pedonali e/o ciclabili. E lo individua come soggetto a progetti ambientali per la valorizzazione urbana e per attività del tempo libero

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map

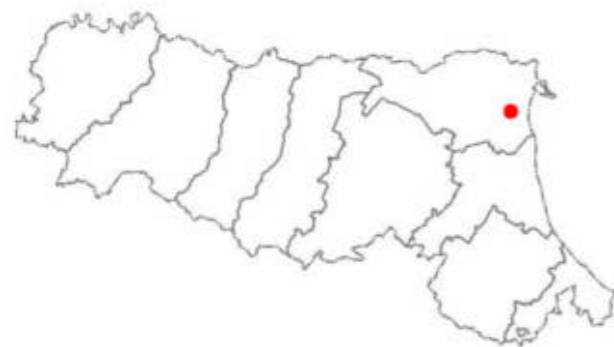


2 - Inquadramento su Foto aerea



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

32



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

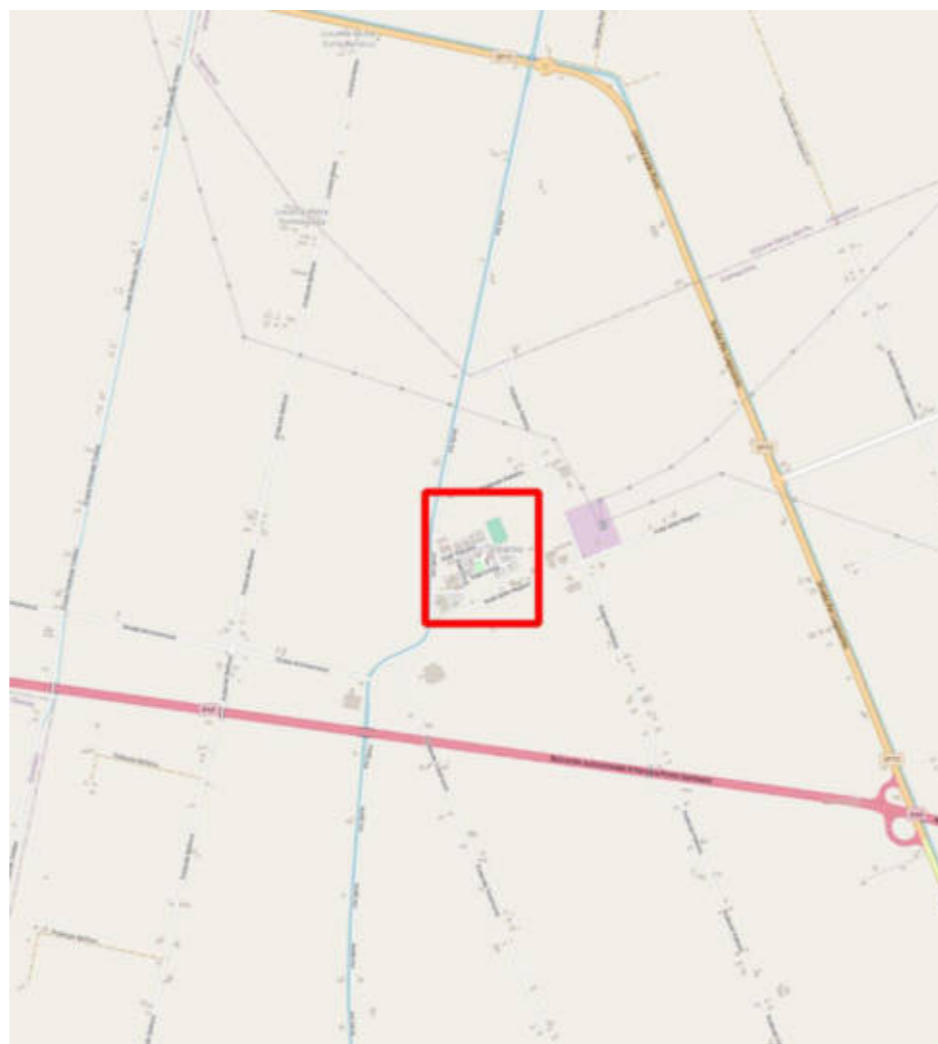
Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione Ved. Tabella sotto
 Valore di inventario (€) 4.827,90 (complessivi)
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione

Insieme di aree pianeggianti, prive di ricoperte da vegetazione spontanea 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
3	332	2400	2304,25	Libero
4	337	430	842,80	Libero
5	370	45	24,38	Libero
13	402	620	336,38	Libero
14	410	13010	7062,25	Libero
15	412	1673	908,38	Libero
17	415	1819	988,00	Libero
18	416	1947	1056,25	Libero
19	418	2784	2673,13	Libero
20	419	1795	1724,13	Libero
22	528	133	71,5	Libero
29	586	287	156	In Concessione
30	587	274	149,5	In Concessione
31	588	266	144,63	Libero
32	589	256	139,75	Libero
33	590	259	141,38	Concessione

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map

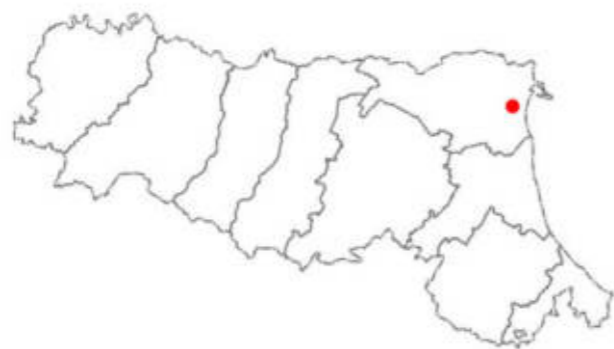


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 2. Foto Fonte: Google Street View

33



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

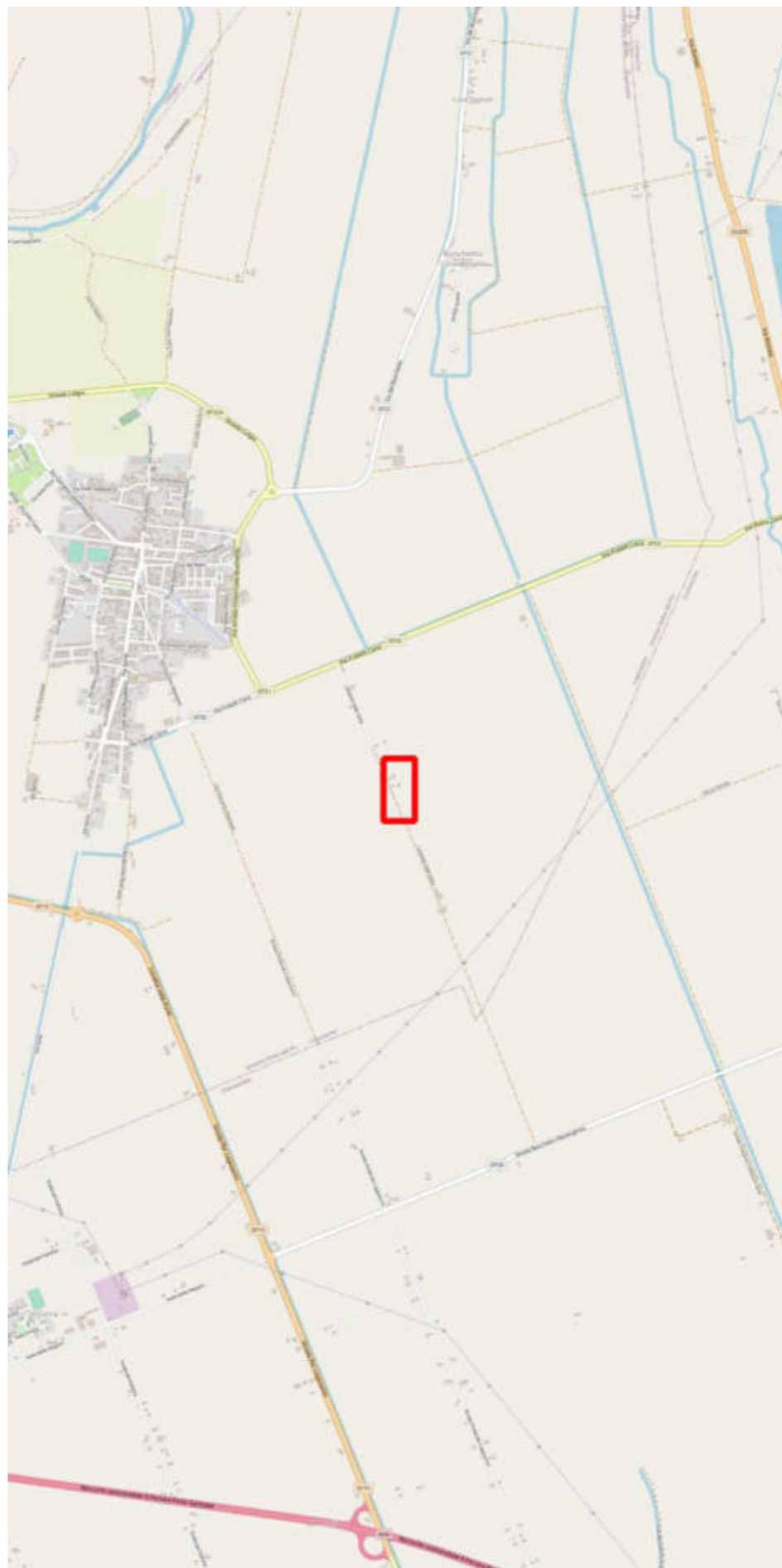
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LOCAZIONE**

Valore di inventario (€) **6.868,88**

Provvedimento di vincolo -

Descrizione
 Terreno Ex E.R.S.A.
 Fa parte del PAV anche il lotto adiacente, sempre di proprietà regionale sul quale insiste un fabbricato e la cui scheda si trova all'interno della sottosezione "1.2. Fabbricati Ex E.R.S.A." individuata al n. 21. E' stato fatto un sopralluogo il 06/06/2024.

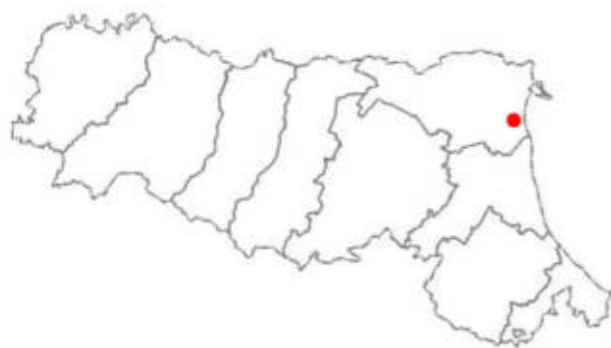


1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

34



U.E. 691
 Denominazione PIAZZALE ANTISTANTE VALLE PEGA E TERRENI E.R.S.A.
 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

Terr.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
1	380	1	F/1	2.570	64.250
2	381	1	F/1	1.040	26.000
3	382	1	F/1	2.760	69.000
4	351	1	C/2	43	14.550,4
18	231			5.460	182
19	262			60	1,63

Complessità 2



1 - Inquadramento su Open Street Map

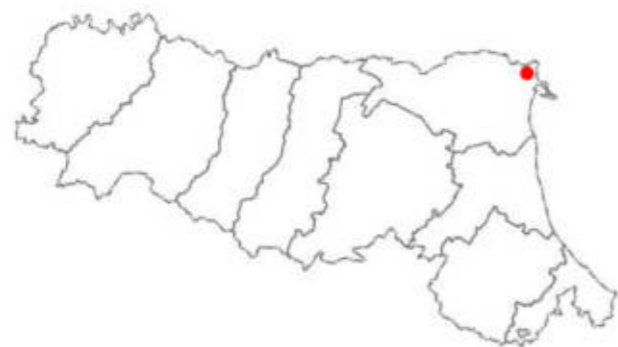


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 3. Foto Fonte: Google Street View

35



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

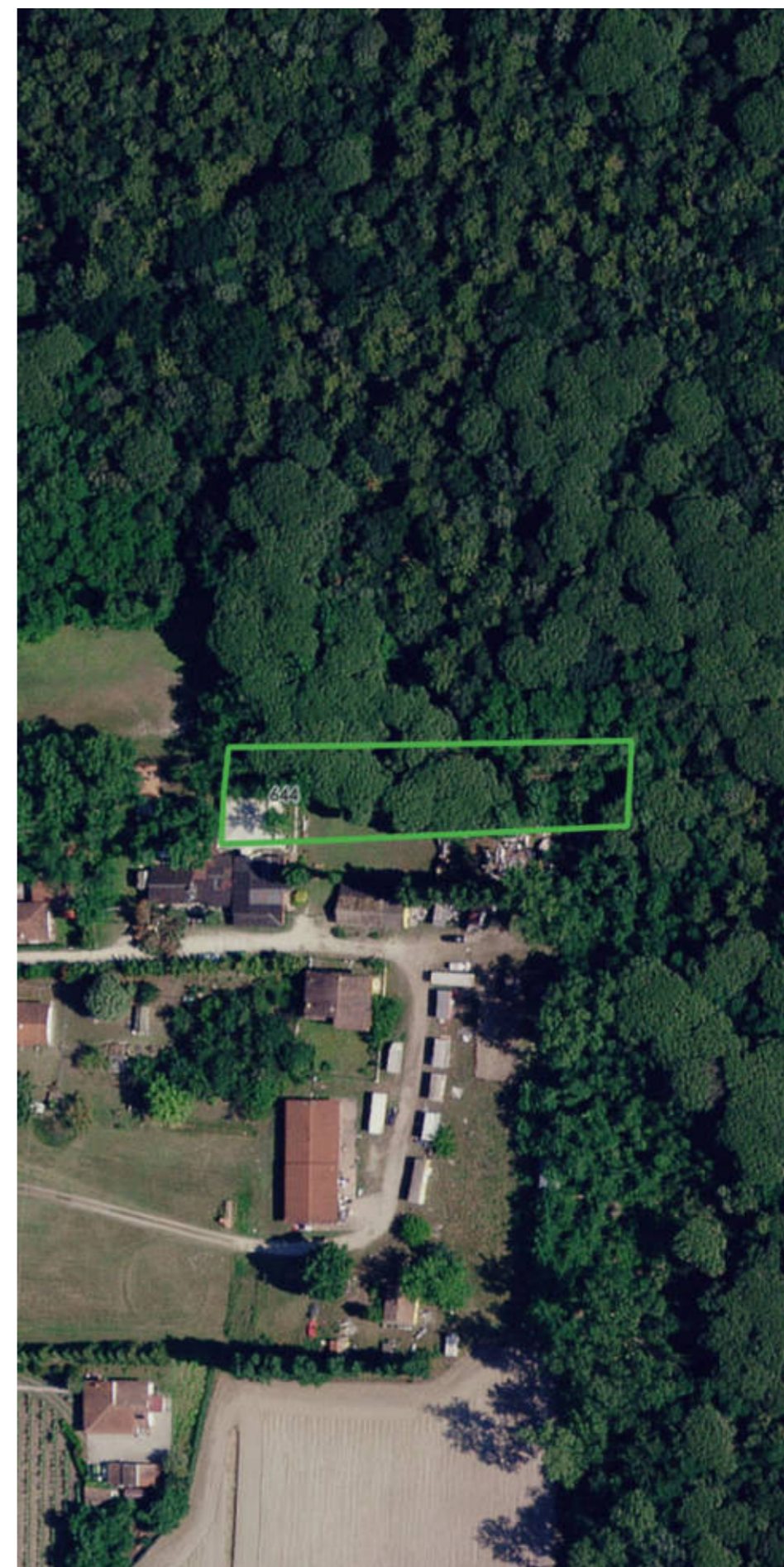
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Lotto di terreno

Complessità 1

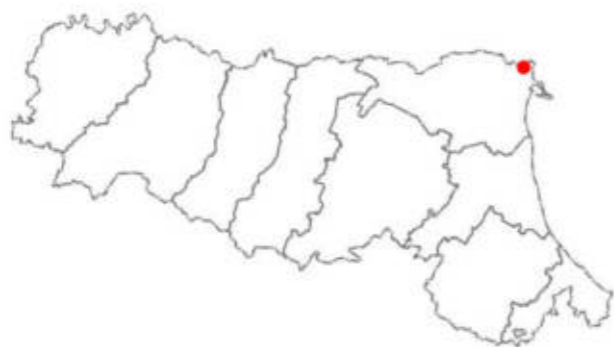


1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

36



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 -

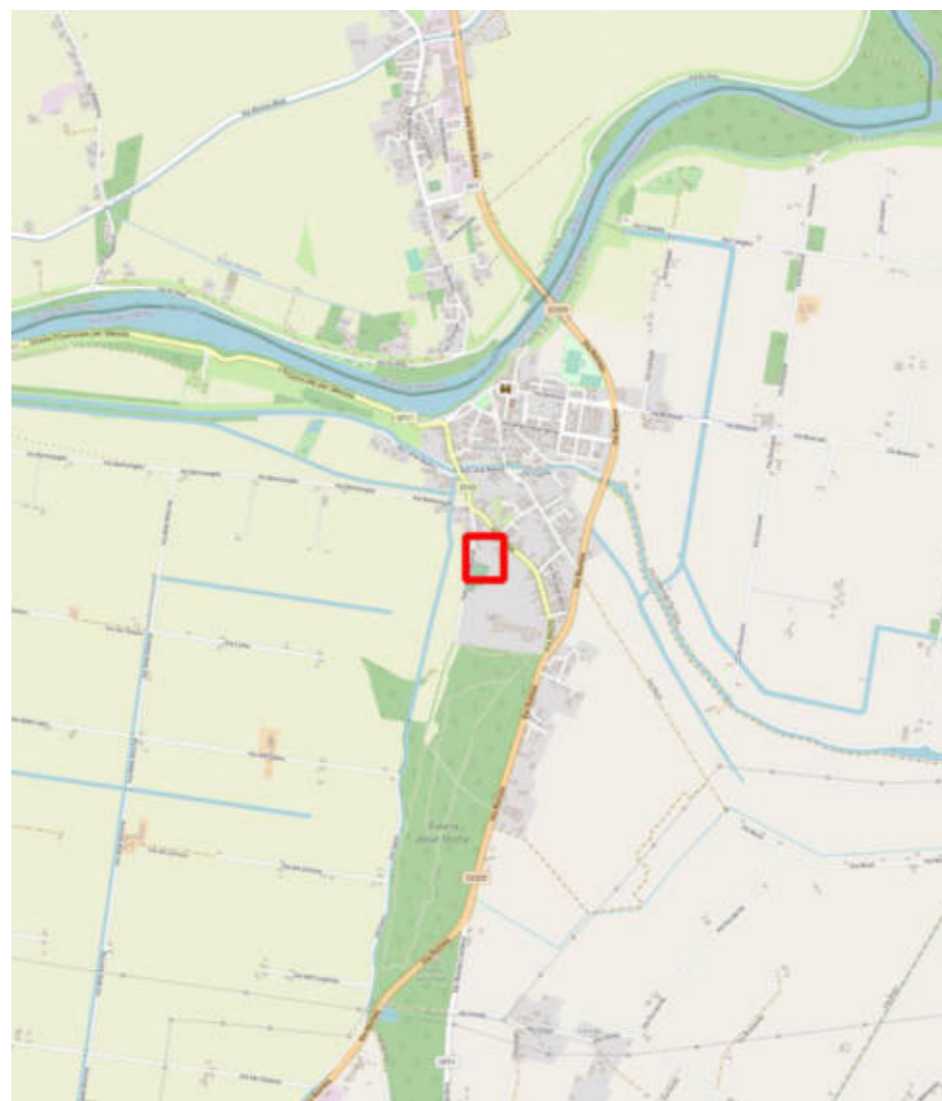
Descrizione

Due lotti di terreno adiacenti fra loro e prospicienti una zona cimiteriale.
 Secondo il PUG approvato con D.C.C. n. 12/2023 i lotti si trovano fuori dal territorio urbanizzato e, secondo la Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato ricadono in ambito Parchi e riserve, Boschi. Sull'area sono presenti si seguenti vincoli:
Vincoli ope legis ex art 142 dlgs 42/2004: Parco Delta del Po – Stazione Volano – Mesola – Goro (com.1 lett.f) e Territori coperti da foreste e da boschi (com.1 lett. h)
Tutele PTCP: Boschi (art.10 PTCP), Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale, Corridoio ecologico provinciale, zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso: Delta del PO
Specifiche disposizioni di vincolo: Vincolo idrogeologico (R.D. n.1126/1926)
Fasce di rispetto: cimiteriale(LR 19/2004), elettrodotto MT (LR 30/2000)

Unità immobiliari

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

Complessità 1



1 - Inquadramento su Open Street Map

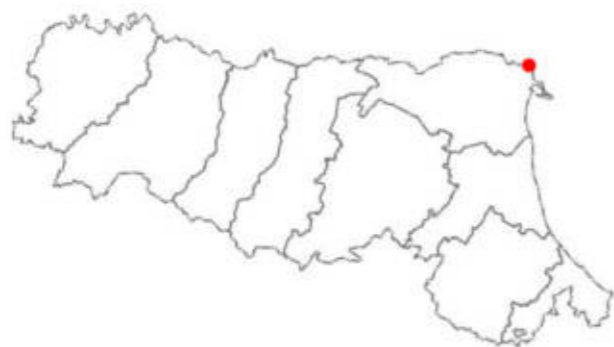


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 4. Foto Fonte: Google Street View

37



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**

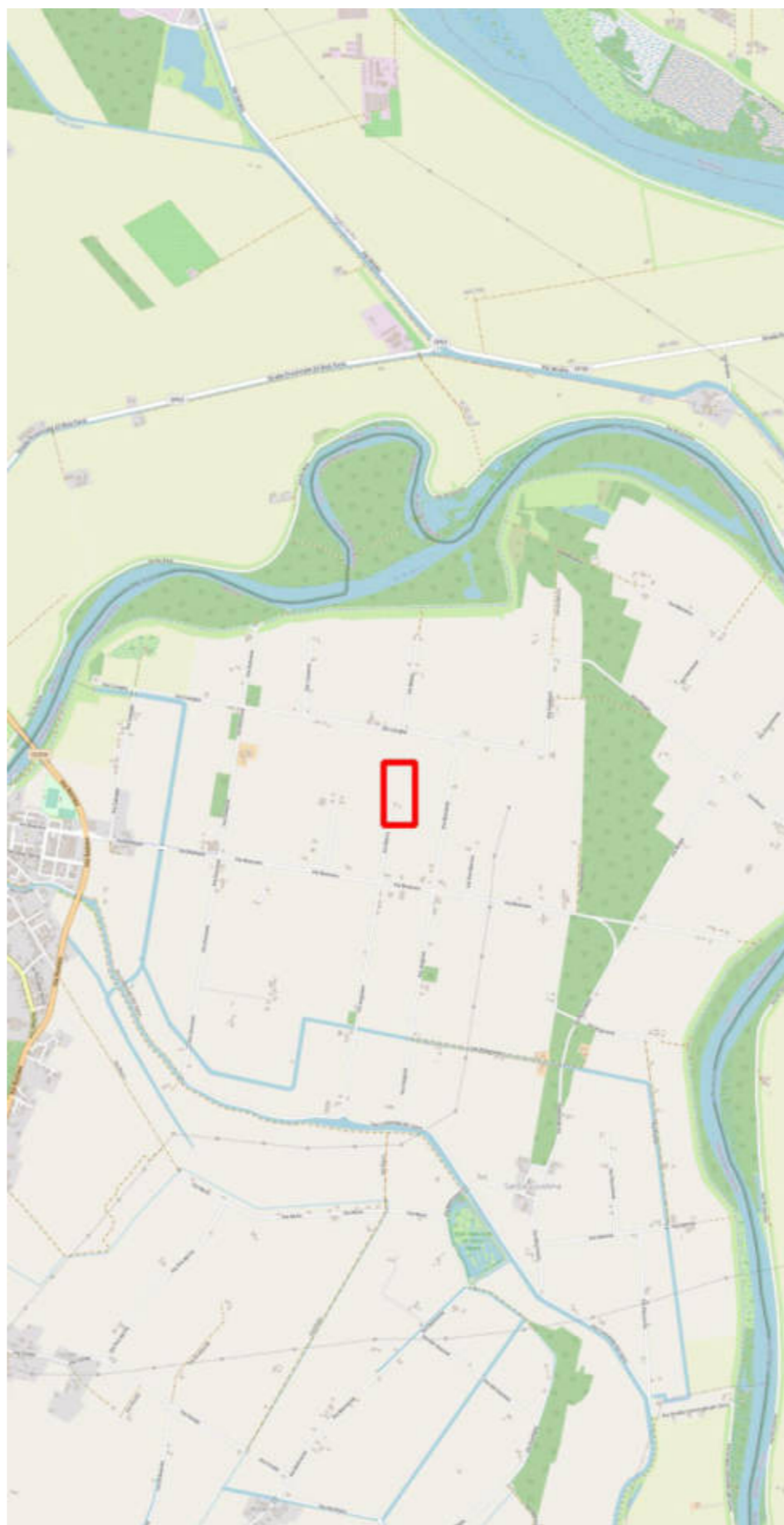
Stato di occupazione **LOCAZIONE**

Valore di inventario (€) **2.816,13**

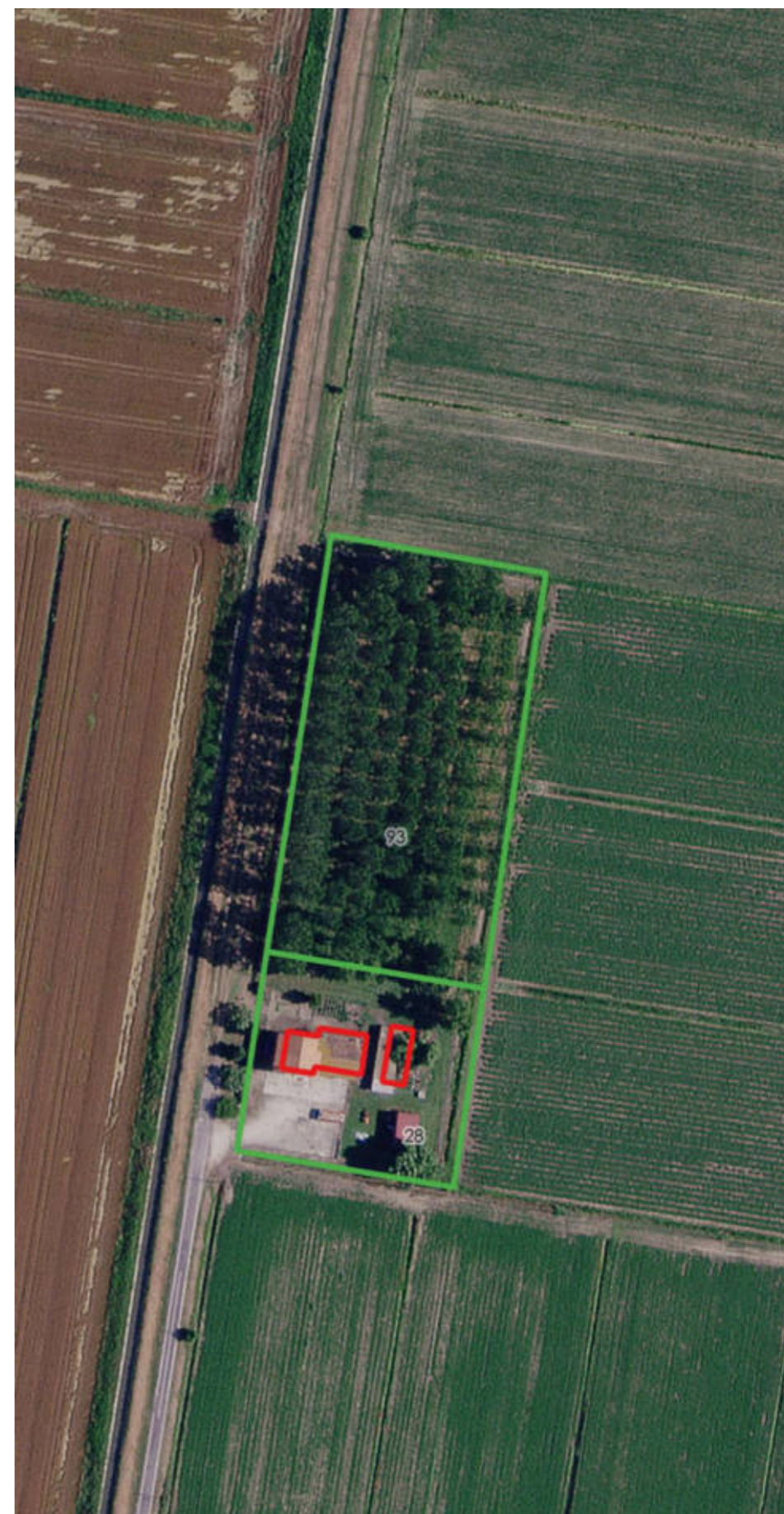
Provvedimento di vincolo -

Descrizione
 Area cortiliva.
 Fa parte del PAV anche il lotto adiacente, sempre di proprietà regionale sul quale insiste un fabbricato e la cui scheda si trova all'interno della sottosezione "1.2. Fabbricati Ex E.R.S.A." individuata al n. 25

Complessità 1

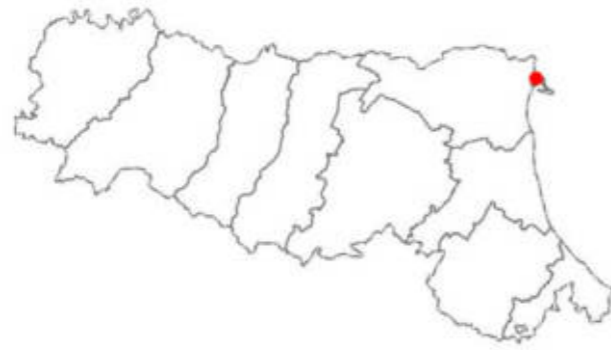


1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

38



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

DATI CATASTALI

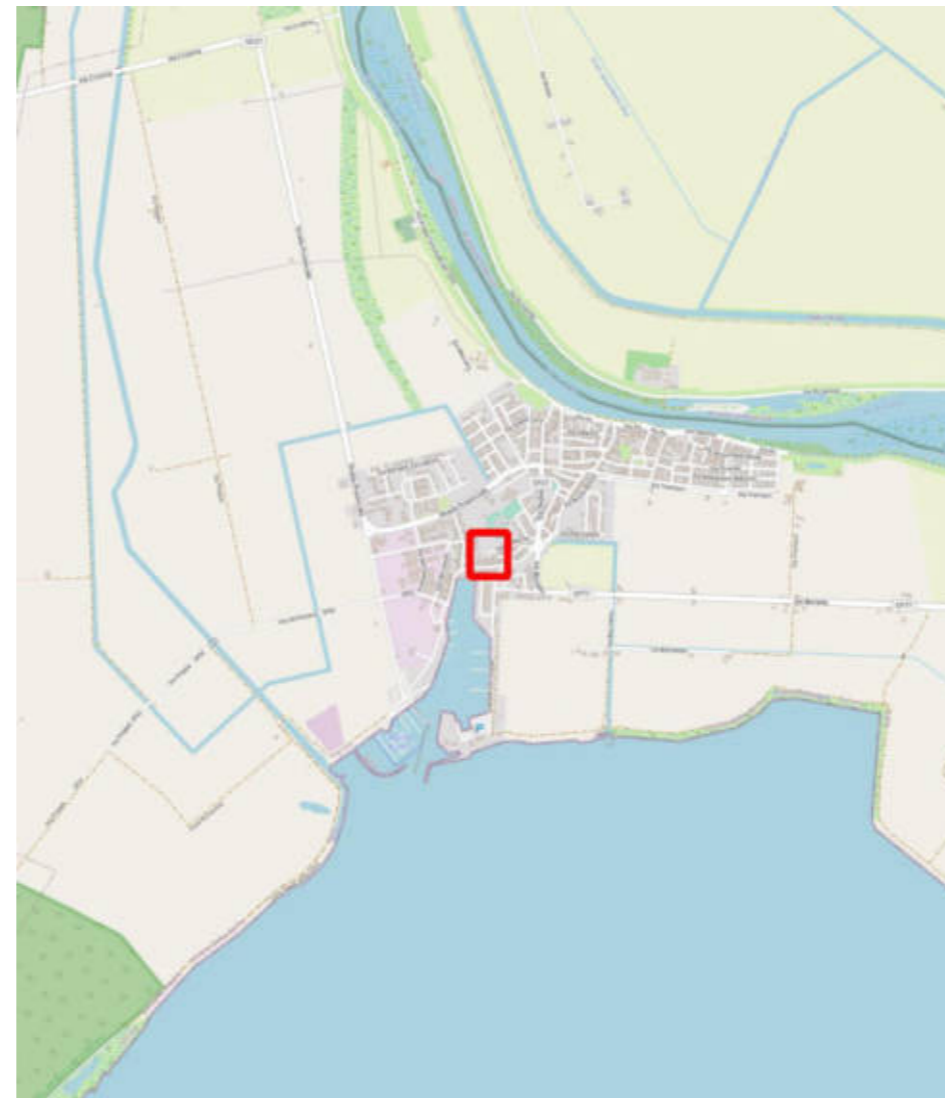
Sezione
 Foglio 10
 Particella 2772
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 158

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

39



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 CONVENZIONE DI GESTIONE ALL'ENTE EGPB Emilia Centrale
 Valore di inventario (€) 81,26* (complessivi)

Provvedimento di vincolo -

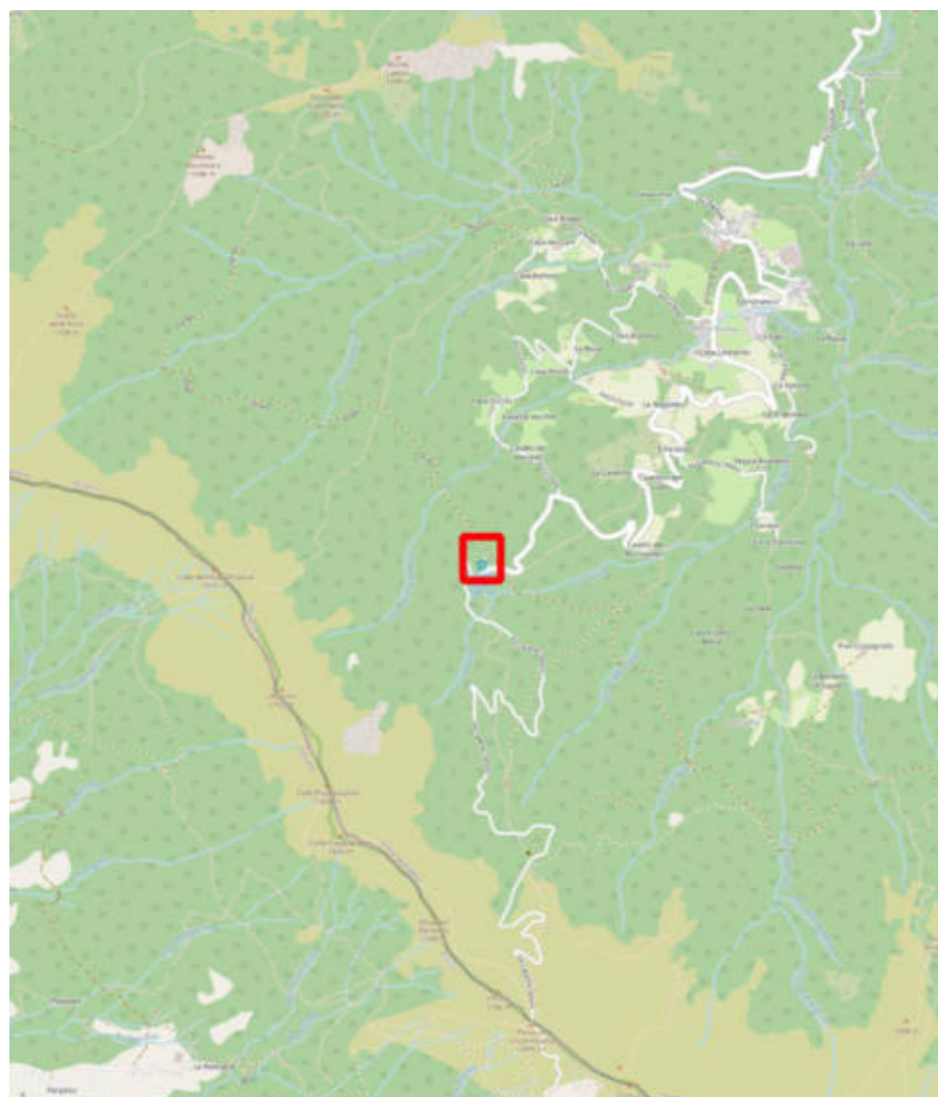
Descrizione

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. E' stato fatto un sopralluogo il 08/05/2024. Sono in corso i conseguenti aggiornamenti catastali e verifiche documentali.

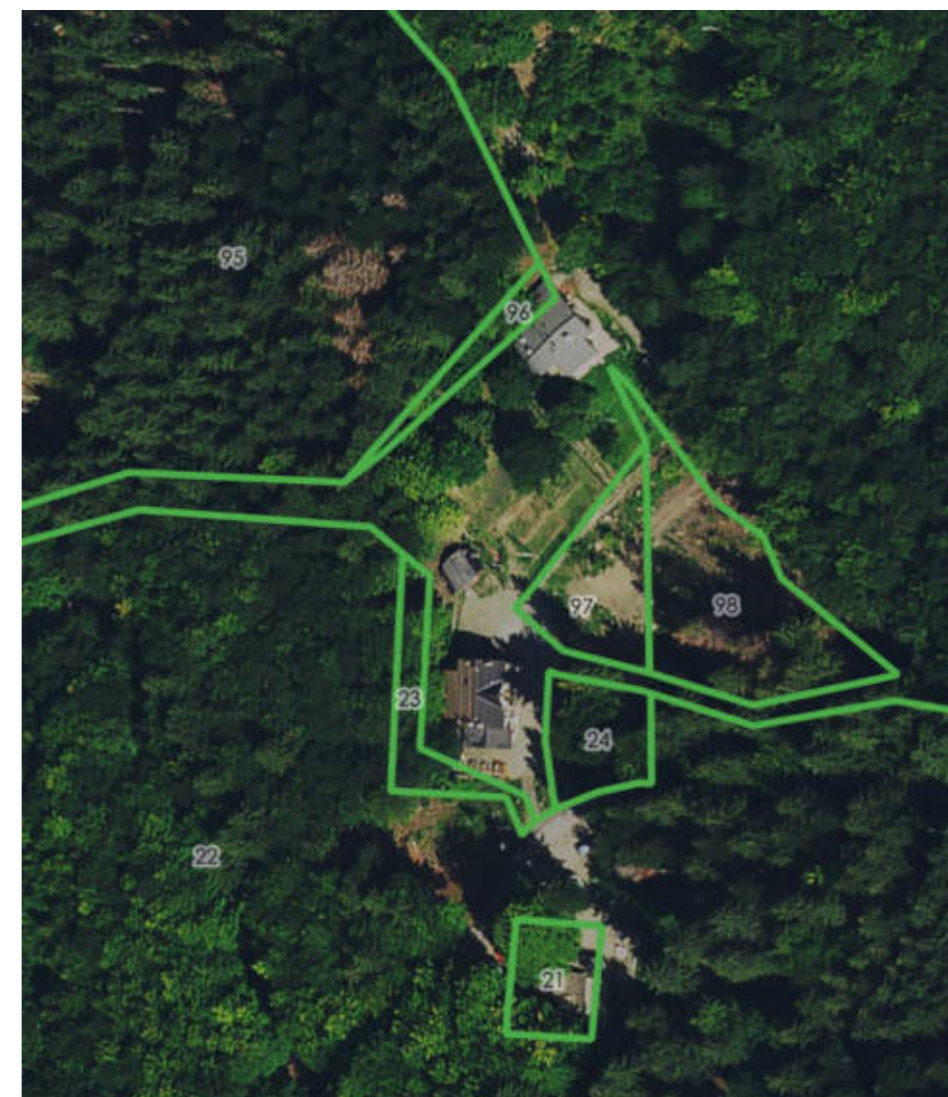
Unità immobiliari	Terr.	Fg.	Part.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
	67	73	96	205*	9,75*
	68	73	97	637*	32,5*
	71	81	23	340	17,88
	72	81	24	414*	21,13+

Complessità 2

Note * = valori da correggere dopo frazionamento e conseguente aggiornamento catastale



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Foto aerea

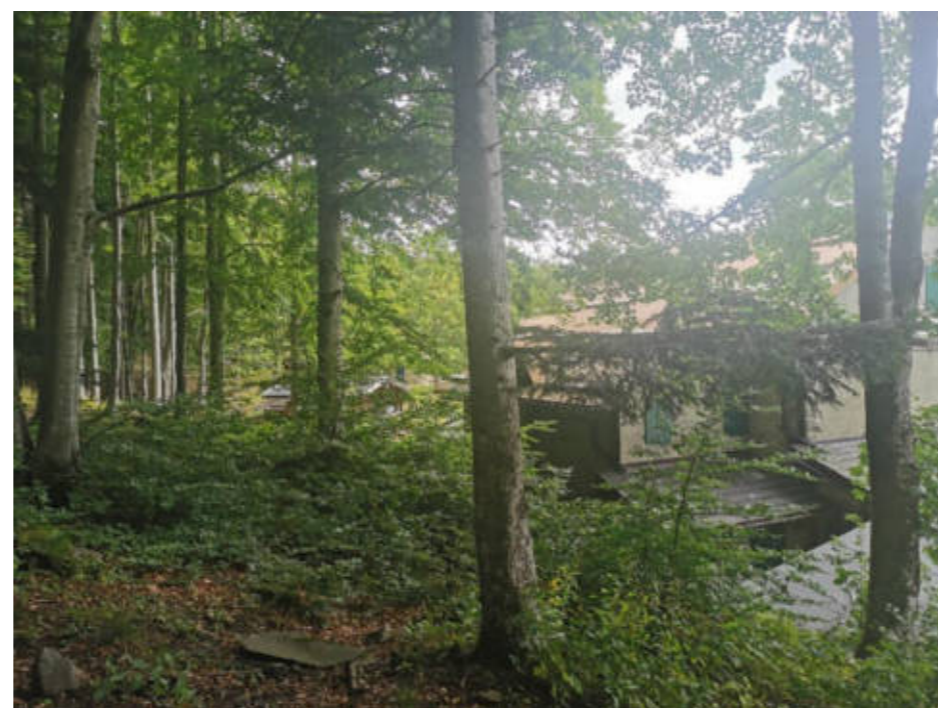


Figura 6. Edificio non di proprietà. Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

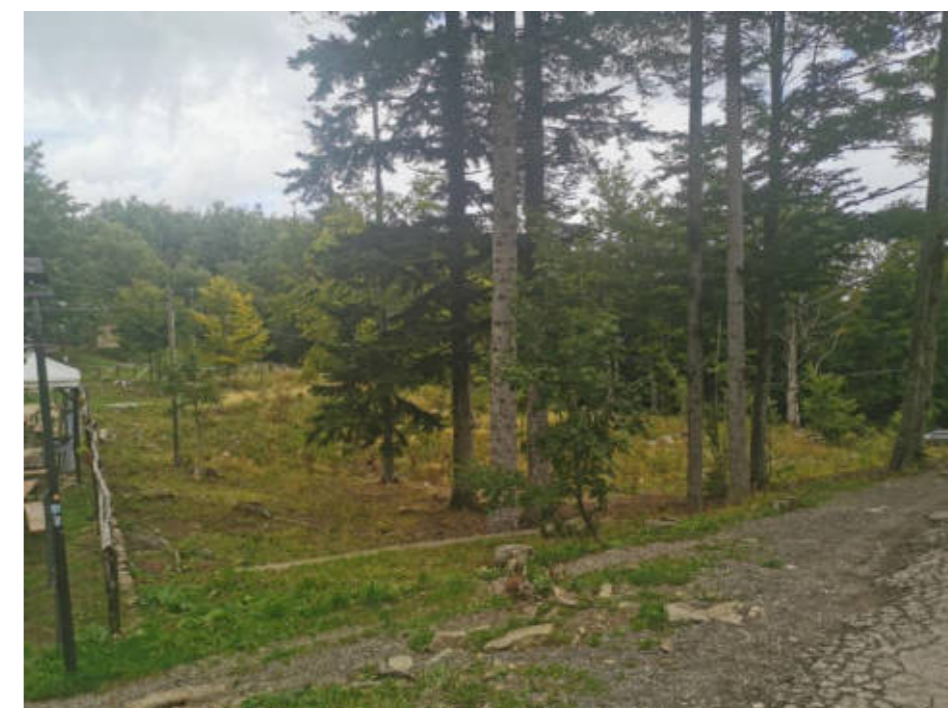
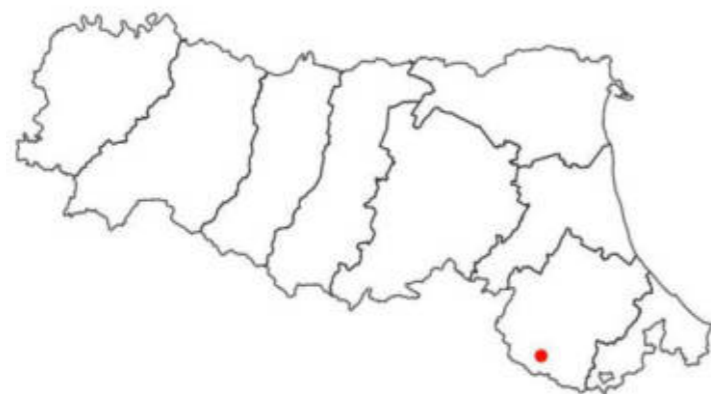


Figura 7. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

40



U.E. 702, 121
 Denominazione Cà Boscherini
 Provincia FC
 Comune Bagno di Romagna
 Ubicazione 43.8773653, 11.8774397 (WGS 84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 4.200 * (complessivi)

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 4.039,63 * (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provv. di vincolo -

Descrizione Porzione di terreno accanto al fabbricato di Cà Boscherini, un ex fabbricato demaniale alienato alcuni anni fa ed ora adibito a casa per gruppi di famiglie. Nel terreno è presente un manufatto per raccolta acqua. E' stato fatto un sopralluogo il 20/06/2024. Sono in corso i conseguenti aggiornamenti catastali e le verifiche di conformità.

Unità immobiliari	U.E.	T.	E.	Fg	Part.	Sup. Catastale	Valore inventario
	702	4021		67	54	4038 mq	4038 €
	702	4022		67	55	42 mq	0*€
	121	2		67	29	120 mq	1,63 €

IPOSTESI COMPLESSITA' 1

Nota * = valori da correggere dopo frazionamento e conseguente aggiornamento catastale



8 - Inquadramento su Open Street Map



9 - Inquadramento su Ortofoto



10 - I terreni; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



11 - I terreni; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

41



U.E. 702, 368
 Denominazione Strabatenza (terreni ex scuola)
 Provincia FC
 Comune Bagno di Romagna
 Ubicazione 43.8727856, 11.8800544 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 2.236 (complessivi)

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) Ved. Tabella sotto
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Porzione di terreno attorno alle ex scuole di Strabatenza.

Unità immobiliari

U.E.	Terreno	Fg.	Part.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
702	1900	87	23p	137*	89,38*
368	1	87	110	120	4,88

IPOTESI COMPLESSITA' 2

Note * = valori da correggere dopo frazionamento e conseguente aggiornamento catastale



10 - Inquadramento su Open Street Map



- Inquadramento su Ortofoto

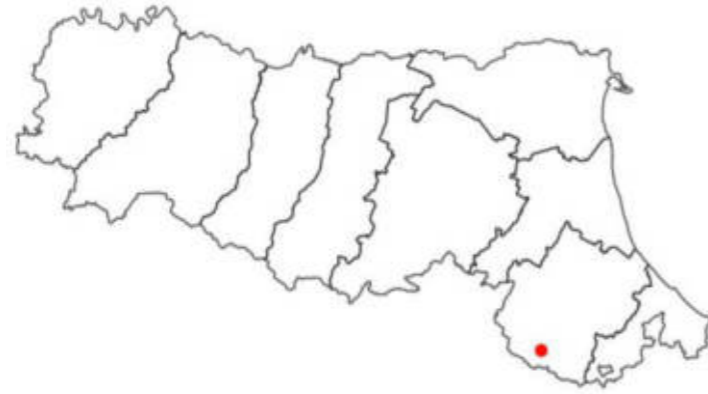


10 - I terreni; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



10 - I terreni; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

42



U.E. 702
 Denominazione Strabatenza
 Provincia FC
 Comune Bagno di Romagna
 Ubicazione 43.8725854, 11.8808520 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 839 (complessivi)
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 565,51 (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

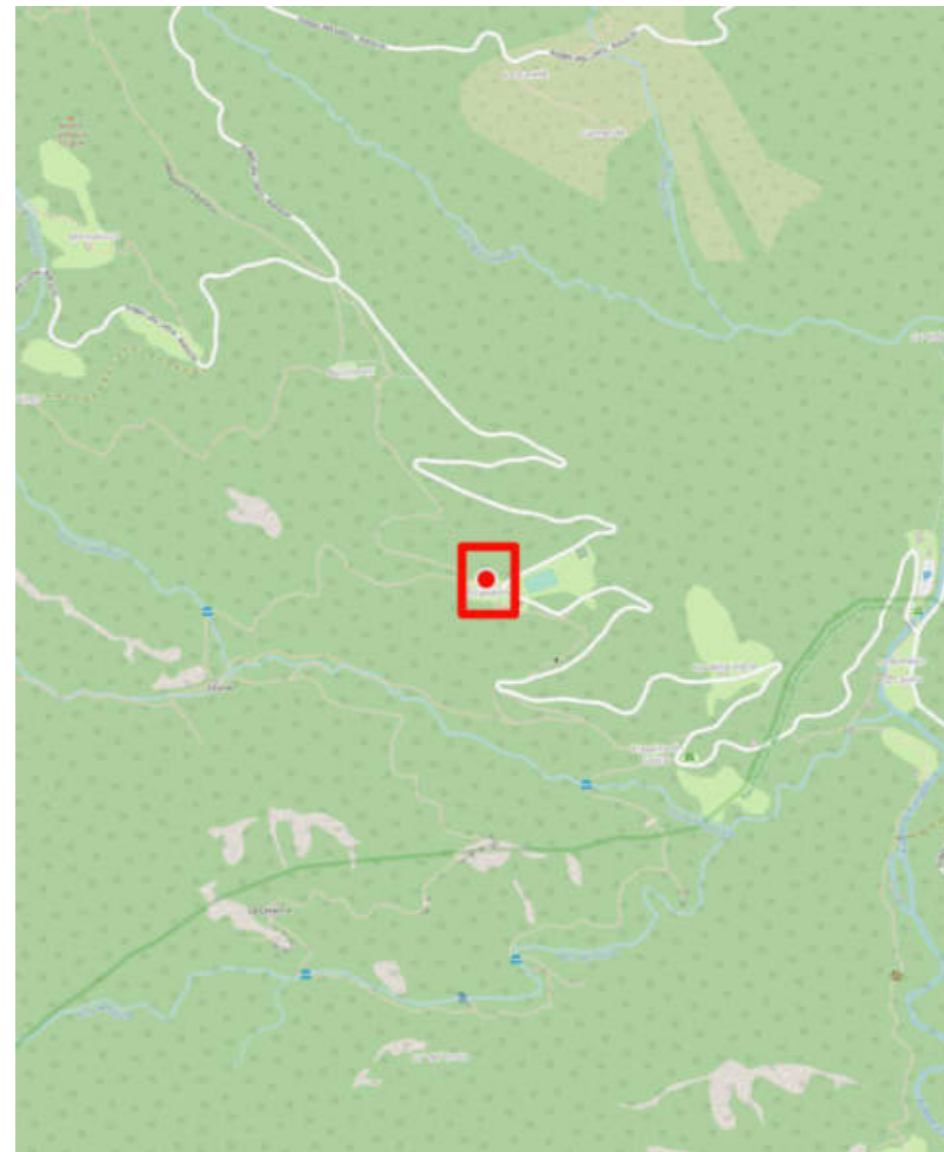
Descrizione Porzioni di terreno attorno al fabbricato di Strabatenza, un ex fabbricato demaniale alienato alcuni anni fa ed ora ristrutturato come seconda casa. E' stato fatto un sopralluogo il 15/05/2024.

Unità immobiliari

Terreno	Fg.	Part.	Sup. Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
1907	87	30	196	16,25
1910	87	35	262	108,88
1912	87	37	100	35,75
1914	87	47	1065	404,63

IPOSTESI COMPLESSITA' 1

Allegati



11 - Inquadramento su Open Street Map



12 - Inquadramento su Ortofoto

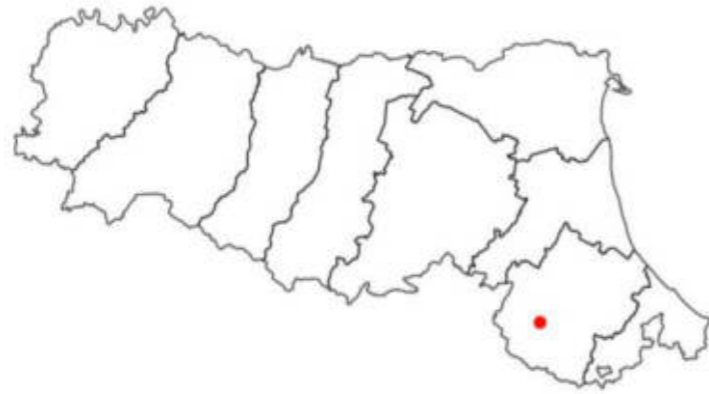


10 - I terreni; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024



10 - I terreni; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024

43



U.E. 141
 Denominazione Pianetto
 Provincia FC
 Comune Galeata
 Ubicazione 43.9765474, 11.8863089 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 43
 Particella 59
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 3.890

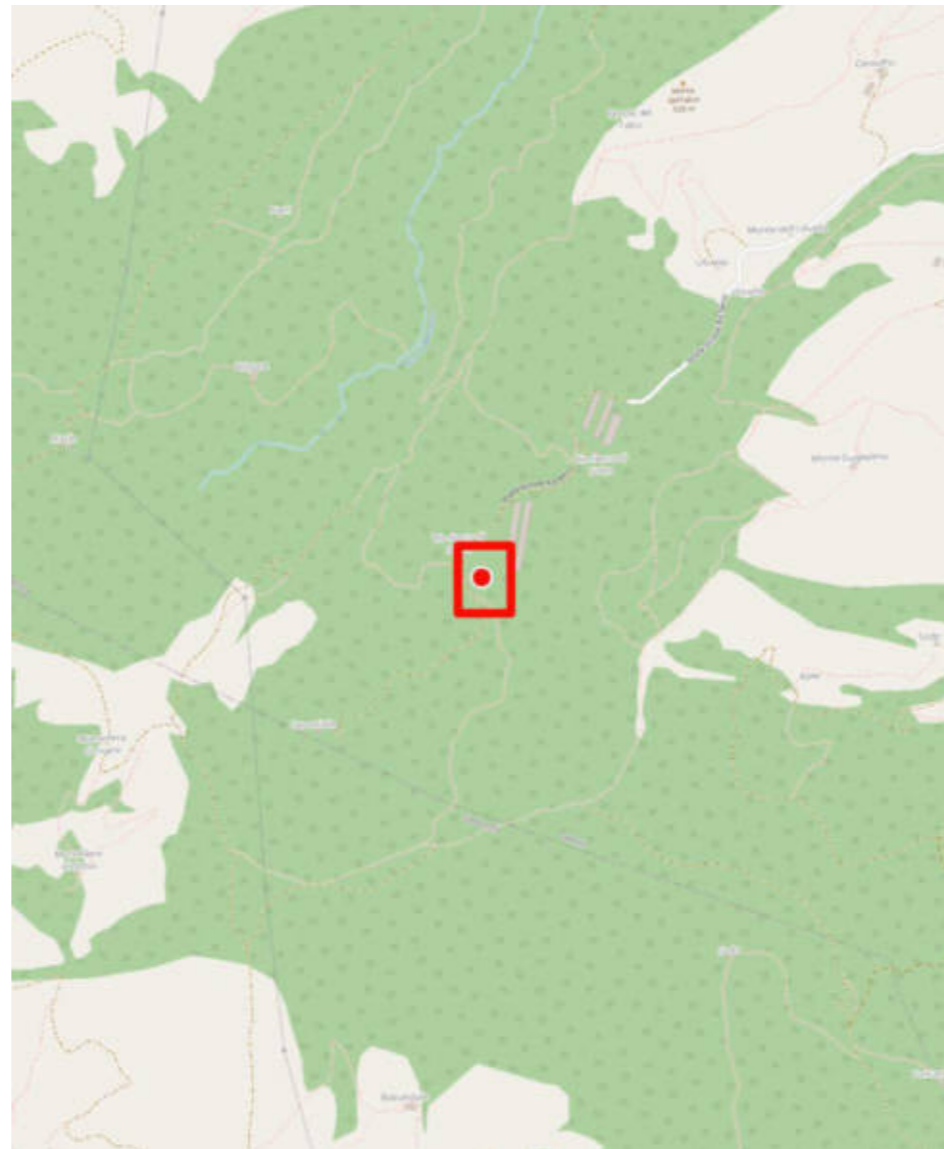
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Stato di occupazione **LIBERO**
 Valore di inventario (€) 1.958,13*
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Porzione di terreno isolato e circondato da terreni di proprietà privata in località Rio Secco. E' stato fatto un sopralluogo il 15/05/2024

IOTESI COMPLESSITA' 1

Allegati

Note: *In corso variazione catastale della qualità



13 - Inquadramento su Open Street Map



- Inquadramento su Ortofoto



10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024



10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024

44



U.E. 429/707
 Denominazione Casetta Villa Bargi (terreni)
 Provincia FC
 Comune Premilcuore
 Ubicazione 43.984123, 11.816751 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Superficie catastale (mq) 226.555,00 * (complessivi)

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione IN CONCESSIONE
 Valore di inventario (€) 23.776,05 * (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provvedimento d vincolo -

Descrizione Circa 20 ettari di terreni agricoli già parte del podere Casetta Villa Bargi. E' stato fatto un sopralluogo il 06/08/2024.

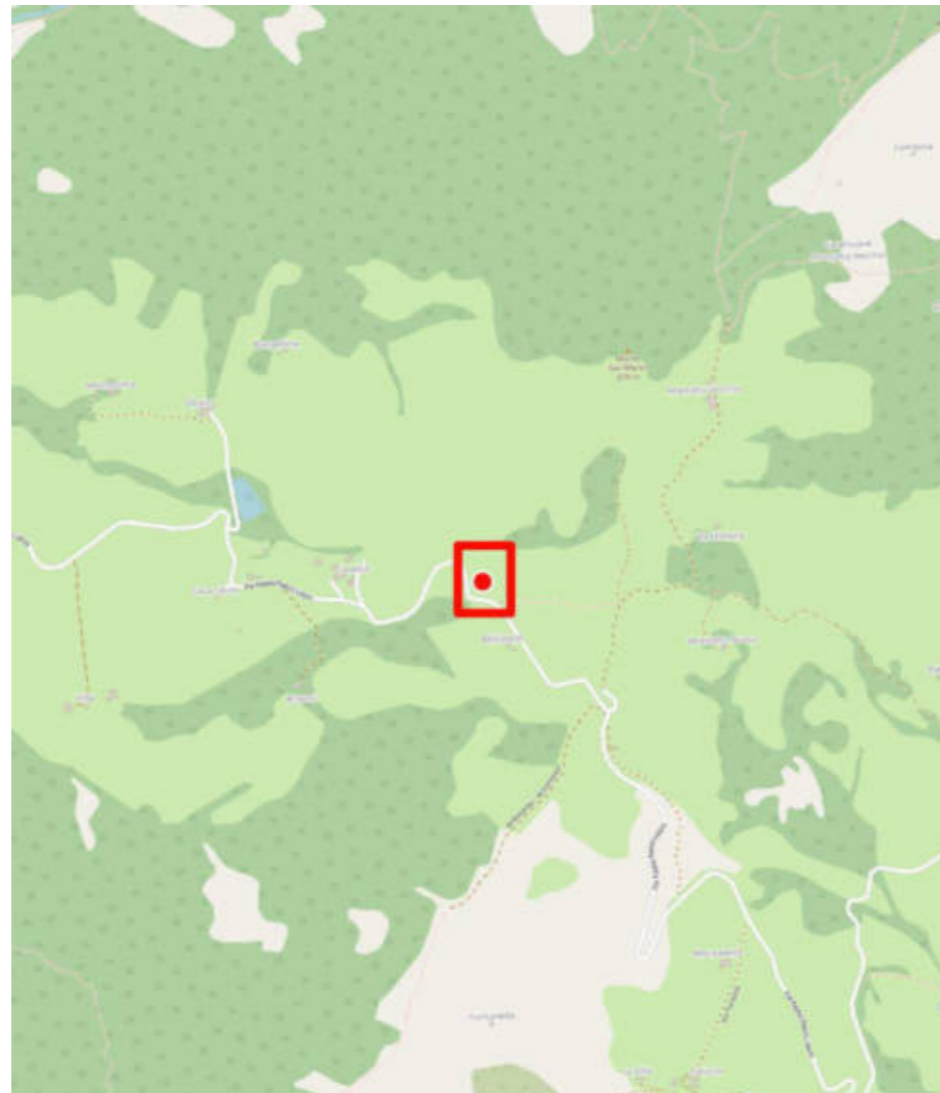
Unità immobiliari

UE	T.	F.	P.	Superficie Catastale	Valore Inventariale
429	1	24	42	7.550,00 mq	887,25 €
429	2	24	54	3.800,00 mq	446,88 €
429	4	24	76	26.790,00 mq	3.147,63 €
429	5	24	97	10.690,00 mq	1.049,75 €
429	6	24	99	10.650,00 mq	690,63 €
429	7	24	100	330,00 mq	16,25 €
429	8	24	102	1.180,00 mq	60,13 €
429	9	24	106	26.720,00 mq	2.318,88 €
429	12	24	111	5.910,00 mq	693 €
429	13	24	112	2.110,00 mq	105,63 €
429	14	24	113	68.100,00 mq	8.001,50 €
429	15	24	114	3.060,00 mq	256,75 €
429	16	24	115	4.160,00 mq	349,38 €
429	18	24	132	8.055,00 mq	945,75 €
429	17	37	24	7.070,00 mq	60,13 €
707	1442	36	6 P*	40.380,00* mq	4.745,00* €

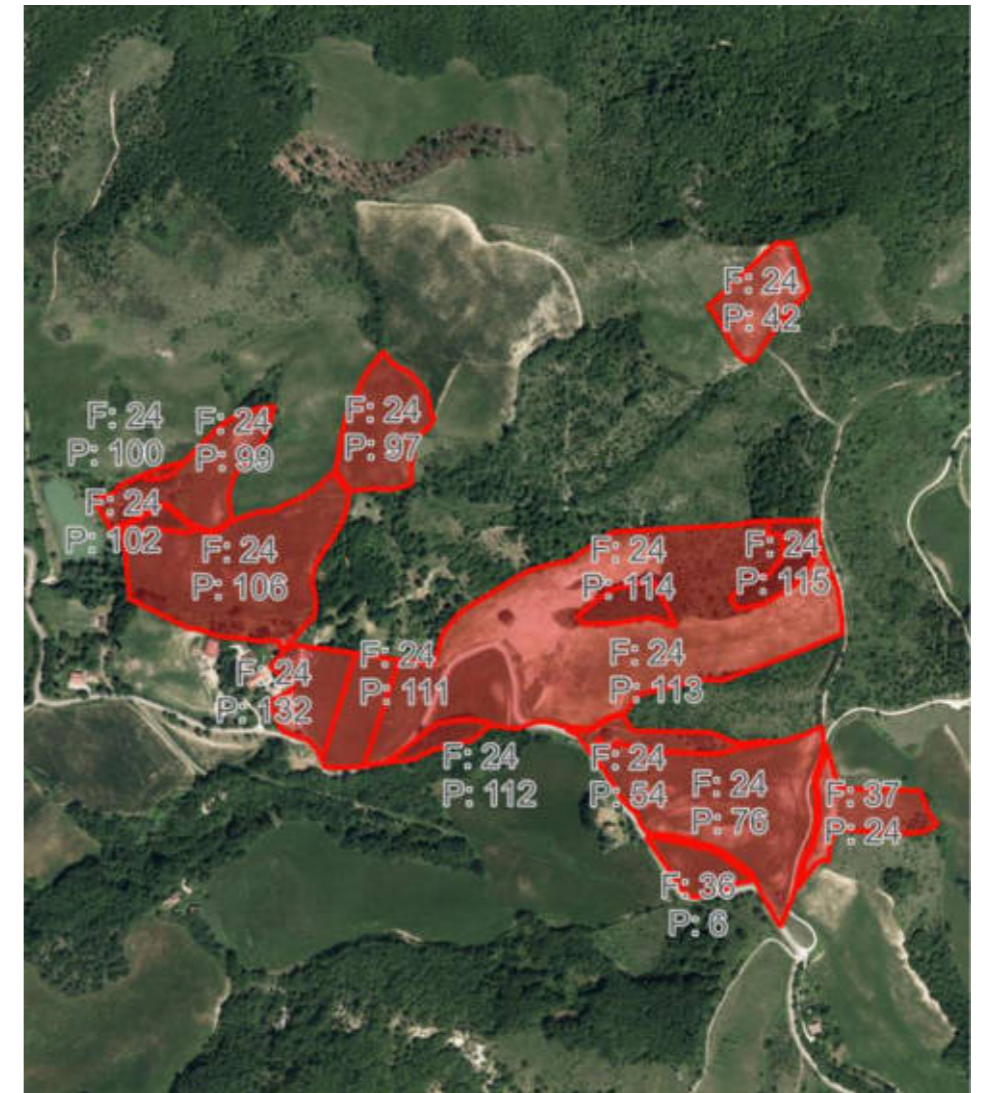
IPOSTESI COMPLESSITA' 2

Allegati

* = valori da correggere dopo frazionamento e conseguente aggiornamento catastale



14 - Inquadramento su Open Street Map



15 - Inquadramento su Ortofoto



10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024



10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024

45



U.E. 710
 Denominazione Vallicella (terreni)
 Provincia FC
 Comune Santa Sofia
 Ubicazione 43.9593889, 11.8594983 (WGS 84)

DATI CATASTALI

Sezione B
 Foglio 2
 Particella 264, 262
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 2.318 mq (complessivi)

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Stato di occupazione **IN CONCESSIONE**
 Valore di inventario (€) 960,79 € (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provv. di vincolo -

Descrizione

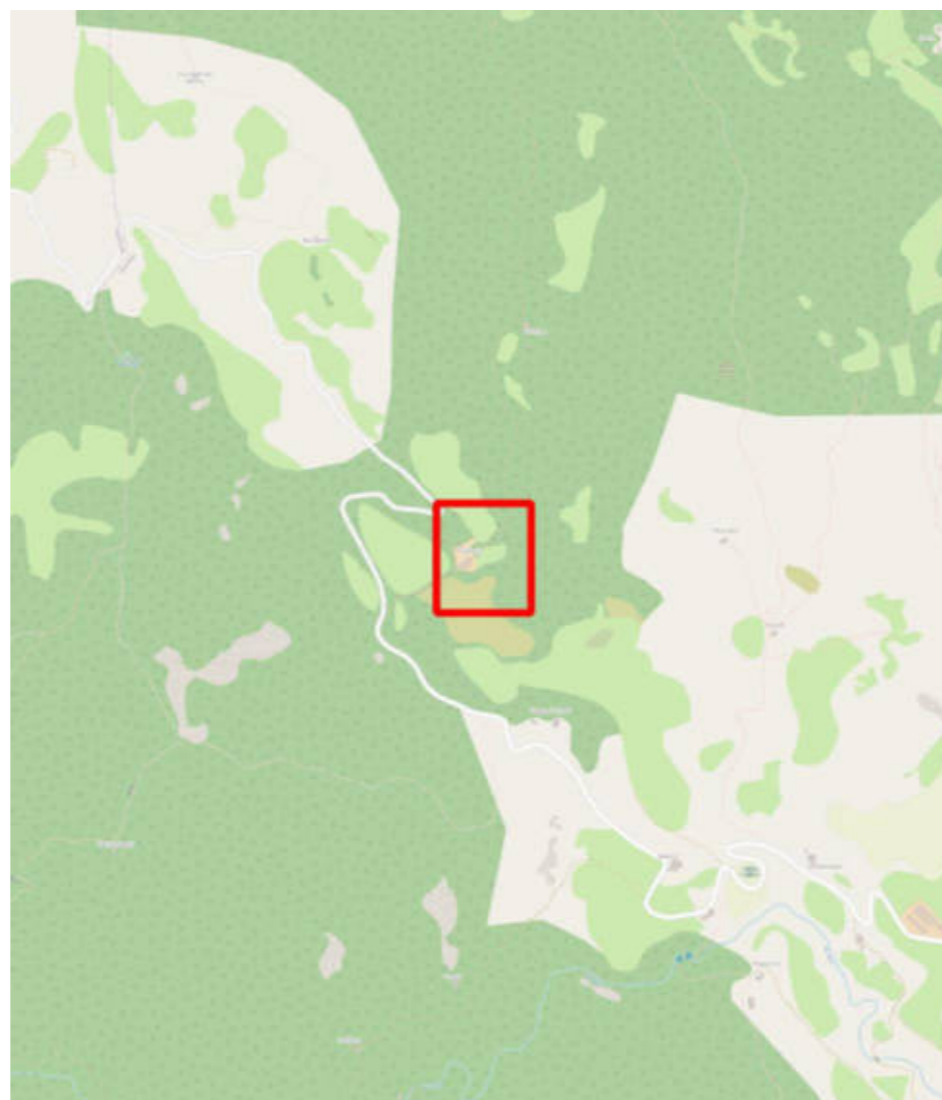
Porzione di terreno nei pressi del fabbricato nominato Vallicella (ex fabbricato demaniale alienato alcuni anni fa dalla Regione). I terreni oggetto della presente scheda sono tutti dati in gestione all'Unione dei Comuni Forlivesi che, a sua volta, li ha dati in parte in subconcessione. E' stato fatto un sopralluogo il 20/06/2024.

Unità immobiliari

Terreno	Mapp.	Superficie Catastale	Valore di inventario
3295	262	1.020,00 mq	470,83 €
3297	264	1.298,00 mq	489,96 €

IPOTESI COMPLESSITA' 2

Allegati



18 - Inquadramento su Open Street Map



19 - Inquadramento su Ortofoto

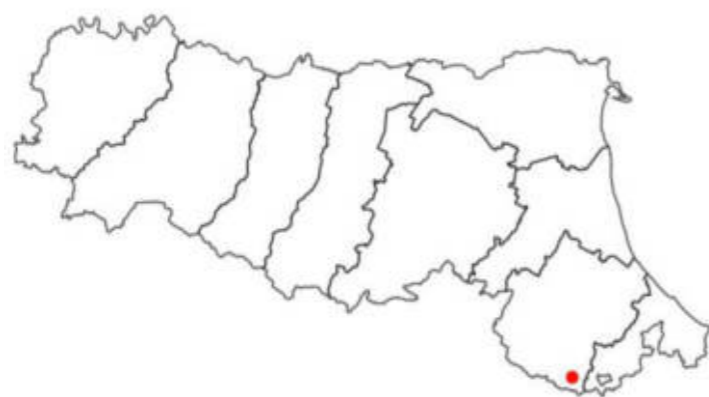


10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024



10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024

46



U.E. 714
 Denominazione Biancarda
 Provincia FC
 Comune Verghereto
 Ubicazione 43.8043761, 12.0422895 (WGS 84)

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 43
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 8.820 (complessivi)

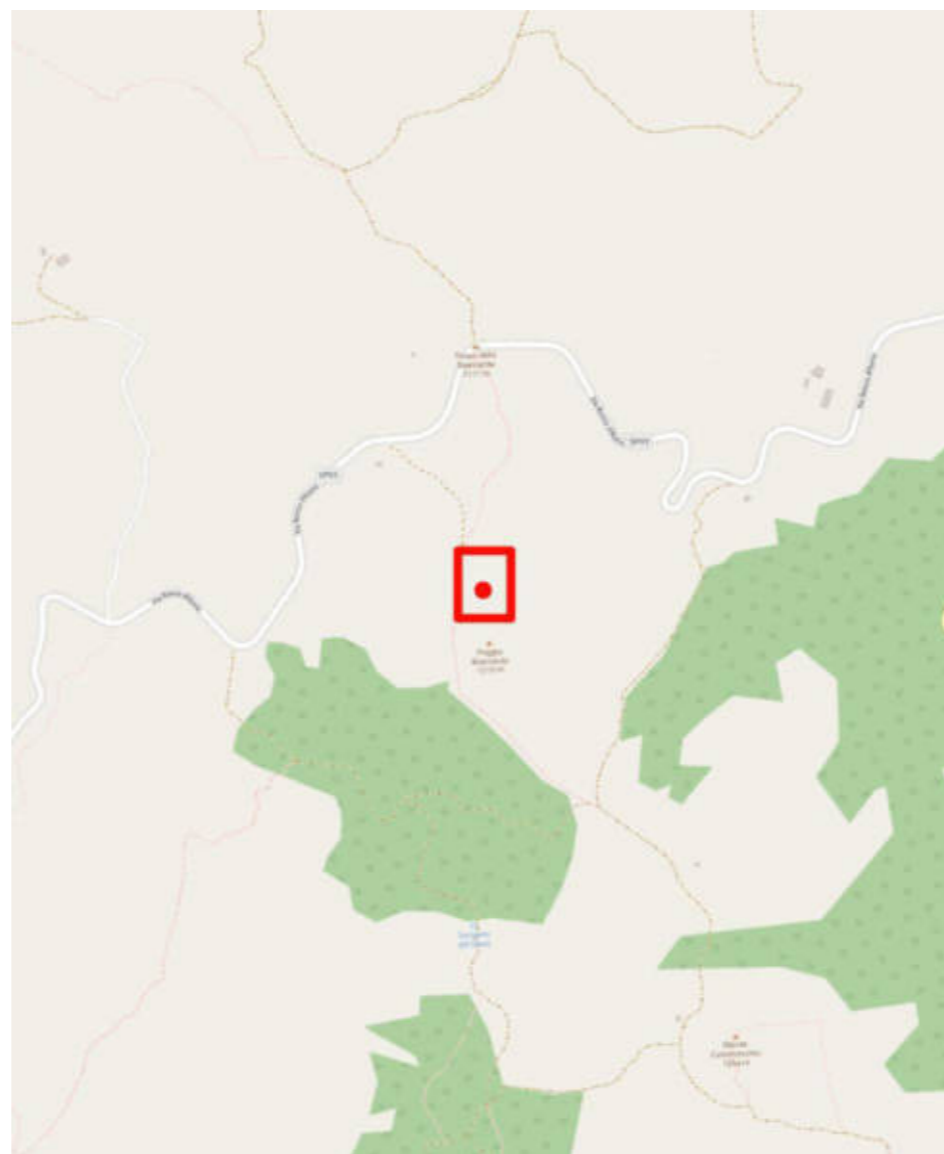
Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione -
 Valore di inventario (€) 2.590,25 (complessivi)
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Porzioni di terreno destinato a pascolo, parte di pascoli più grandi di proprietà privata. E' stato fatto un sopralluogo il 25/07/2024.

Unità immobiliari	Terreno	Mappale	Superficie Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
	96	40	4.350,00	1.277,25
	97	41	4.470,00	1.313,00

IPOSTESI COMPLESSITA' 3

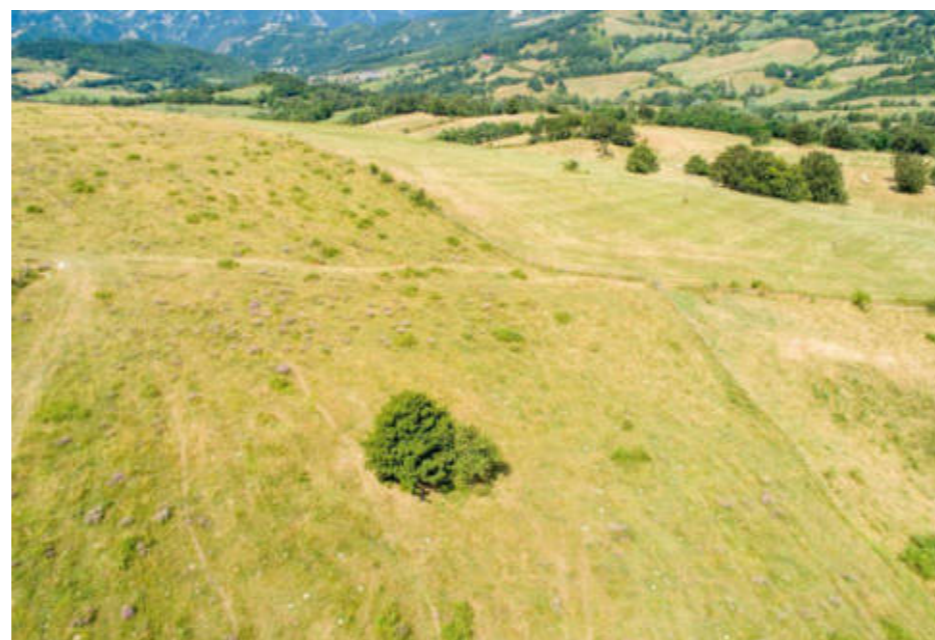
Allegati



20 - Inquadramento su Open Street Map



21 - Inquadramento su Ortofoto



10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024



10 - Il terreno; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024

47



U.E. 189
 Denominazione Terreno vicino a Palazzo Zanetti
 Provincia FC
 Comune SANTA SOFIA
 Ubicazione VIA NUOVA

DATI CATASTALI

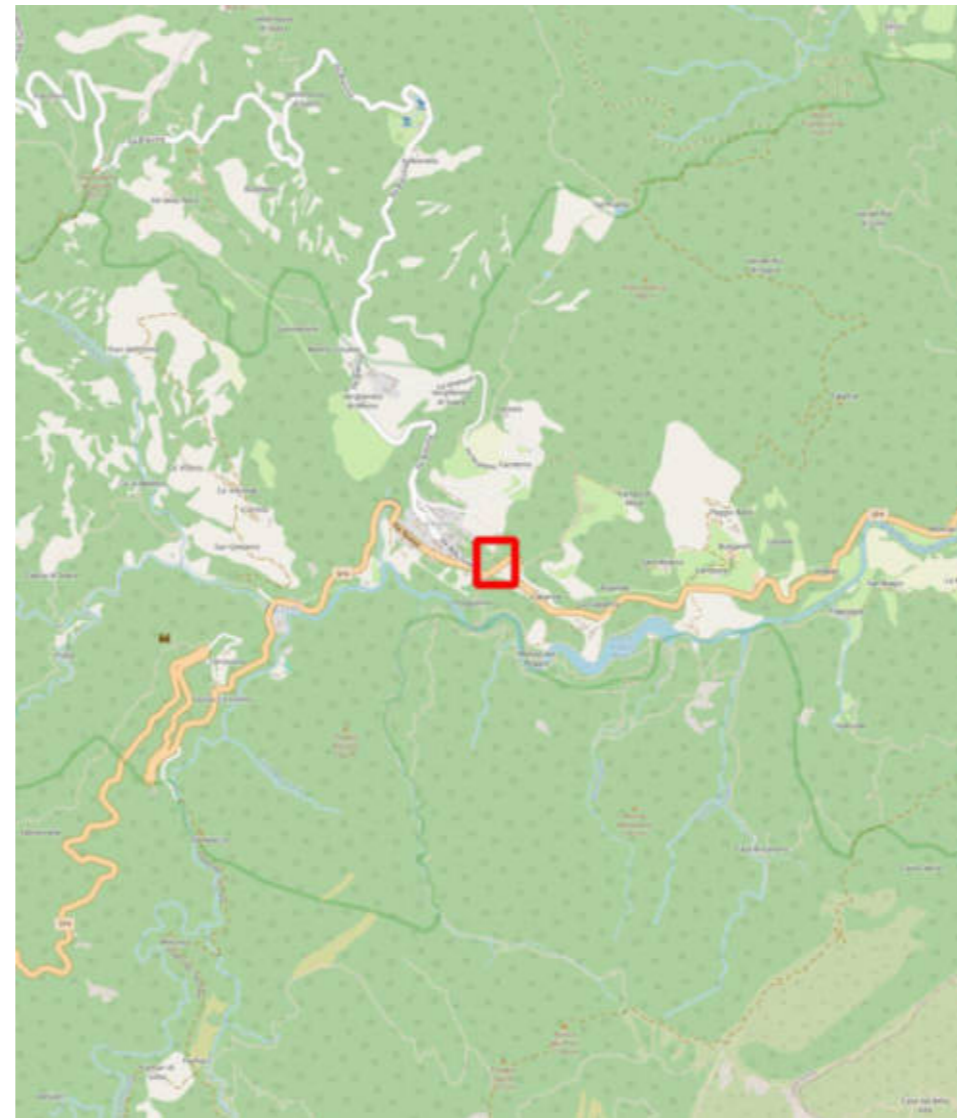
Sezione -
 Foglio 56
 Particella 171
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 4860

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) 326,63

Provvedimento di vincolo -

Descrizione

Si tratta di un terreno non coltivato nei pressi del centro abitato di Corniolo. Nel PAV2024 era inserito nella scheda n.7 relativa al vicino fabbricato ad uso abitativo denominato Palazzo Zanetti.



1- Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto – in rosso la particella descritta

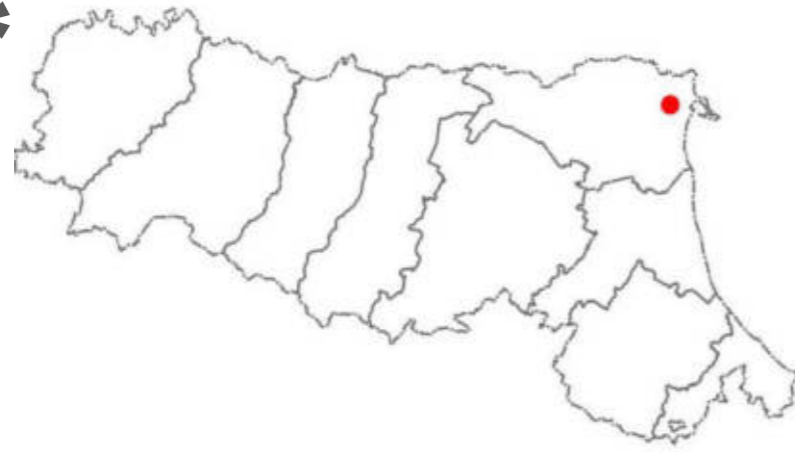


Figura 22. Foto Fonte: Google street view data 09/2024



Figura 23. Foto Fonte: Google street view data 09/2024

48*



U.E. 239
 Denominazione Terreni ERSA Abbazia di Pomposa
 Provincia FE
 Comune CODIGORO
 Ubicazione VIA POMPOSA SUD

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 73
 Particella 41, 76
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 4860 (complessiva)

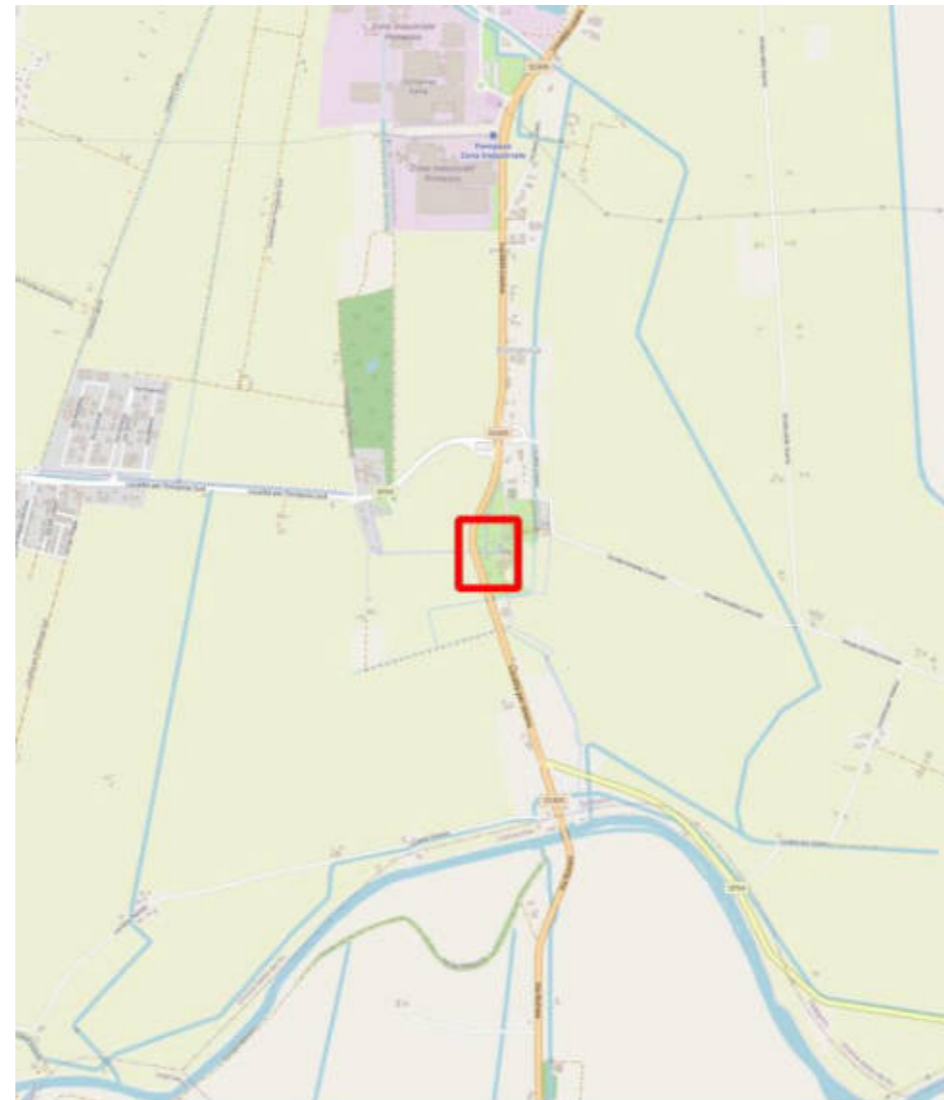
Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) 2.700,00 (complessivo)
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Porzioni di terreno definite catastalmente come Bosco Ceduo.

Unità immobiliari

Terreno	Mappale	Superficie Catastale (mq)	Valore di inventario (€)
3	41	1.270,00	240,50
4	76	1.430,00	300,63

Complessità 1
 Nota *NUOVO INSERIMENTO



1 - Inquadramento su Open Street Map



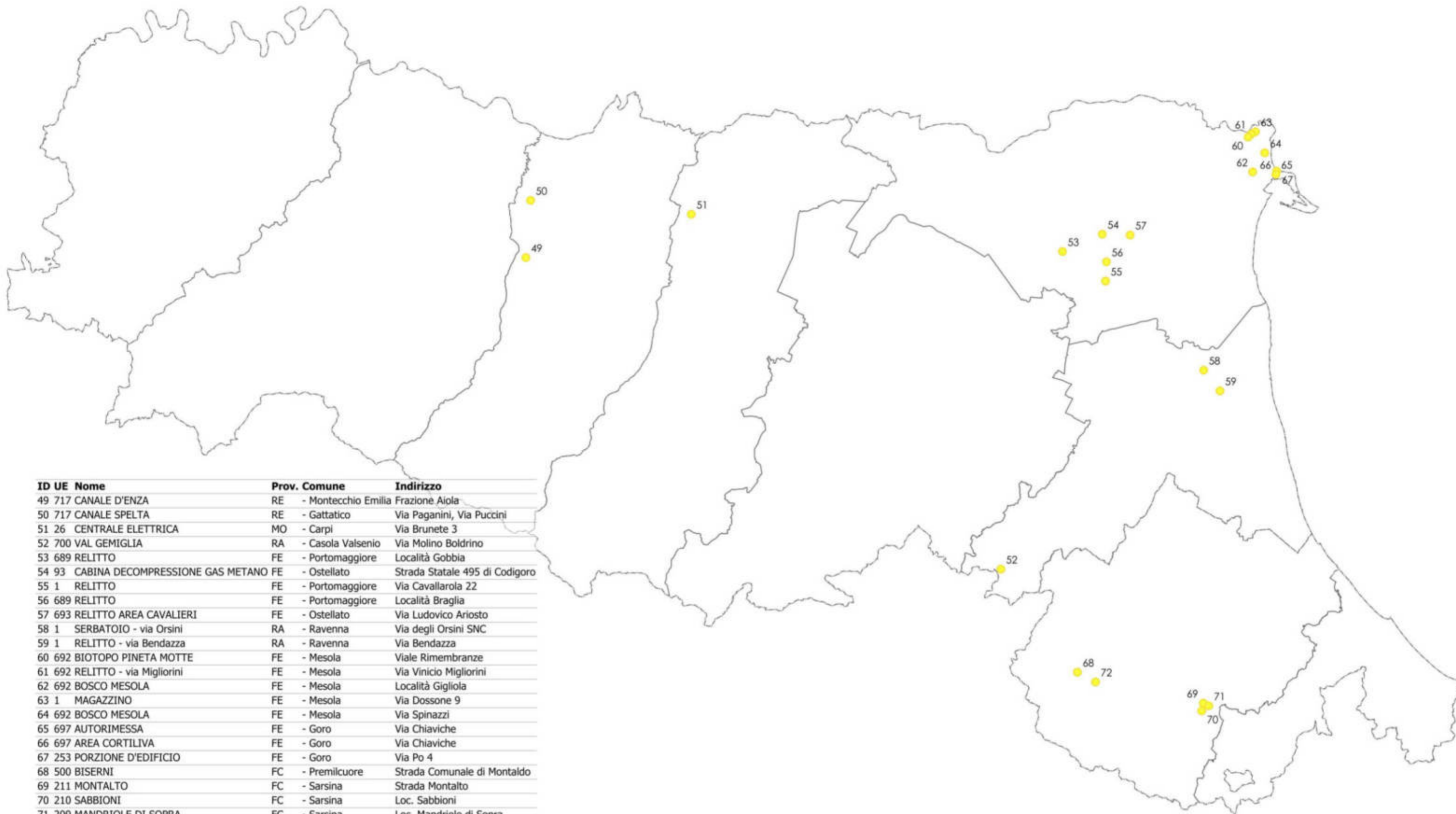
2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 24. Foto Fonte: Google street view data 04/2023



Figura 25. Foto Fonte: Google street view data 04/2023



ID UE	Nome	Prov.	Comune	Indirizzo
49	717 CANALE D'ENZA	RE	- Montecchio Emilia	Frazione Aiola
50	717 CANALE SPELTA	RE	- Gattatico	Via Paganini, Via Puccini
51	26 CENTRALE ELETTRICA	MO	- Carpi	Via Brunete 3
52	700 VAL GEMIGLIA	RA	- Casola Valsenio	Via Molino Boldrino
53	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Località Gobbia
54	93 CABINA DECOMPRESIONE GAS METANO	FE	- Ostellato	Strada Statale 495 di Codigoro
55	1 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Via Cavallarola 22
56	689 RELITTO	FE	- Portomaggiore	Località Braglia
57	693 RELITTO AREA CAVALIERI	FE	- Ostellato	Via Ludovico Ariosto
58	1 SERBATOIO - via Orsini	RA	- Ravenna	Via degli Orsini SNC
59	1 RELITTO - via Bendazza	RA	- Ravenna	Via Bendazza
60	692 BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	- Mesola	Viale Rimembranze
61	692 RELITTO - via Migliorini	FE	- Mesola	Via Vinicio Migliorini
62	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Località Gigliola
63	1 MAGAZZINO	FE	- Mesola	Via Dossone 9
64	692 BOSCO MESOLA	FE	- Mesola	Via Spinazzi
65	697 AUTORIMESSA	FE	- Goro	Via Chiaviche
66	697 AREA CORTILIVA	FE	- Goro	Via Chiaviche
67	253 PORZIONE D'EDIFICIO	FE	- Goro	Via Po 4
68	500 BISERNI	FC	- Premilcuore	Strada Comunale di Montaldo
69	211 MONTALTO	FC	- Sarsina	Strada Montalto
70	210 SABBIONI	FC	- Sarsina	Loc. Sabbioni
71	209 MANDRIOLE DI SOPRA	FC	- Sarsina	Loc. Mandriole di Sopra
72	632 RONCATELLO	FC	- Santa Sofia	Loc. Roncatello

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. Catastale	Rendita catastale	Valore Inventario	Cond. giuridica	Descrizione	COMPLESSITA'	STATO DI OCCUPAZIONE	
49	717			CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	vari								CANALE D'ENZA	2	LIBERO	
	717	832		CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	740				390		1 918.80 €	DM	CANALE D'ENZA	2	LIBERO	
	717	831		CANALE D'ENZA	RE	MONTECCHIO EMILIA	FRAZ. AIOLA		12	739				176		865.92 €	DM	CANALE D'ENZA	2	LIBERO	
50	717			CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI-PAGANINI		18	vari								RELITTO ACQUE	2	LIBERO	
	717	798		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	378				226		79.10 €	DM	RELITTO ACQUE	2	LIBERO	
	717	797		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	514				226		316.40 €	DM	RELITTO ACQUE	2	LIBERO	
	717	796		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	510				129		45.15 €	DM	RELITTO ACQUE	2	LIBERO	
	717	288		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PUCCINI		18	377				102		35.70 €	DM	CANALE SPELTA	2	LIBERO	
	717	287		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA F.LLI GENNAROLI		18	376				72		25.20 €	DM	CANALE SPELTA	2	LIBERO	
	717	286		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	375				77		26.95 €	DM	CANALE SPELTA	2	LIBERO	
	717	285		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	374				50		17.50 €	DM	CANALE SPELTA	2	LIBERO	
	717	284		CANALE SPELTA	RE	GATTATICO	VIA PAGANINI		18	373				76		26.60 €	DM	CANALE SPELTA	2	LIBERO	
	717	795		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA ROMA		17	527				170		238.00 €	DM	RELITTO ACQUE	2	LIBERO	
	717	794		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA TRAGNI		17	526				340		476.00 €	DM	RELITTO ACQUE	2	LIBERO	
	717	793		RELITTO ACQUE	RE	GATTATICO	VIA TRAGNI		17	525				1120		1 568.00 €	DM	RELITTO ACQUE	2	LIBERO	
51	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	
52	700		1	VAL GEMIGLIA	RA	CASOLA VALSENIO	VIA MOLINO BOLDRINO		83	86		1	F/2		- €	4 272.00 €	IN	VAL GEMIGLIA	2	LIBERO	
53	689	337		RELITTO *	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. GOBBIA		97	123				280	5.84 €	949.00 €	IN	RELITTO *	3	FONDO INTERCLUSO	
54	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	
55	1	4000		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	VIA CAVALLAROLA, 22		148	33				85	0.04 €	6.50 €	IN	RELITTO	2	LIBERO	
56	689	338		RELITTO	FE	PORTOMAGGIORE	LOC. BRAGLIA		113	82				180	0.71 €	115.38 €	IN	RELITTO	2	LIBERO	
57	693	17		RELITTO AREA CAVALIERI	FE	OSTELLATO	VIA LUDOVICO ARIOSTO		29	500				20		1.63 €	IN	RELITTO AREA CAVALIERI	3	IN CORSO ACCERTAMENTO	
58	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
59	1			Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA		113	vari								Ex - E.R.S.A.	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
	1	2623		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	208				45		60.13 €	IN	Ex - E.R.S.A.	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
	1	2622		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	180				12		9.75 €	IN	Ex - E.R.S.A.	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
	1	2621		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	129				13		17.88 €	IN	Ex - E.R.S.A.	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
	1	2620		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	117				157		209.63 €	IN	Ex - E.R.S.A.	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
	1	2619		Ex - E.R.S.A.	RA	RAVENNA	VIA BENDAZZA	B	113	114				223		299.00 €	IN	Ex - E.R.S.A.	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
60	692			BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	vari								BIOTOPO PINETA MOTTE	2	IN USO AL COMUNE	
	692	53		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	199				934		1 415.01 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	2	LIBERO	
	692	52		BIOTOPO PINETA MOTTE	FE	MESOLA	VIALE RIMEMBRANZE		35	196				874		146.25 €	IN	BIOTOPO PINETA MOTTE	2	IN USO AL COMUNE	
61	692	67		E.R.S.A.	FE	MESOLA	VIA VINICIO MIGLIORINI		16	994				120		147.88 €	IN	E.R.S.A.	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
62	692	93		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	LOC. GIGLIOLA		59	43				1340		2 030.10 €	IN	BOSCO MESOLA	2	LIBERO	
63	1		245	MAGAZZINO	FE	MESOLA	VIA DOSSONE, 9		21	99			C/2	U	46	118.79 €	19 956.80 €	IN	MAGAZZINO	2	IN CORSO DI ACCERTAMENTO
64	692	82		BOSCO MESOLA	FE	MESOLA	VIA SPINAZZI		50	115				680		1 030.20 €	IN	BOSCO MESOLA	2	IN CORSO ACCERTAMENTO	
65	697		1	AUTORIMESSA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	3291			C/6	8	20	66.11 €	11 107.20 €	IN	AUTORIMESSA	3	CONCESSIONE
66	697	11		AREA CORTILIVA	FE	GORO	VIA CHIAVICHE		10	2917				100		0.01 €	196.00 €	IN	AREA CORTILIVA	2	CONCESSIONE
67	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
68	500		1	BISERNO	FC	PREMILCUORE	STRADA COMUNALE DI MONTALTO		36				F/2					IN	FABBRICATI FATISCENTI	2	LIBERO
	500		1	BISERNO	FC	PREMILCUORE	STRADA COMUNALE DI MONTALTO		36	12			F/2		- €	2 468.59 €	IN	FABBRICATO FATISCENTE	2	LIBERO	
	500		2	BISERNO	FC	PREMILCUORE	STRADA COMUNALE DI MONTALTO		36	15			F/2		- €	7 637.21 €	IN	FABBRICATO FATISCENTE	2	LIBERO	
69	211		2	MONTALTO	FC	SARSINA	VIA BADIA DI MONTALTO, 4	R	16	78			F/2		- €	7 608.25 €	DM	FABBRICATO FATISCENTE	2	LIBERO INAGIBILE	
70	210		1	SABBIONE	FC	SARSINA	LOC. SABBIONE	Q	36	52			F/2		- €	7 057.18 €	IN	FABBRICATO FATISCENTE	2	LIBERO INAGIBILE	
71	209		1	MANDRIOLI	FC	SARSINA	LOC. MANDRIOLI	Q	34	66			F/2		- €	976.95 €	IN	FABBRICATO FATISCENTE	3	LIBERO INAGIBILE	

72	631		RONCATELLO	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. SPESCIA	B	2	48	FRD					IN	FABBRICATO RURALE DIRUITO	3	LIBERO
	632	2	RONCATELLO	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. SPESCIA	B	2	48	FRD			238.39 €	IN	FABBRICATO RURALE DIRUITO	3	LIBERO	
	632	3	RONCATELLO	FC	SANTA SOFIA	FRAZ. SPESCIA	B	2	48	FRD			51.61 €	IN	FABBRICATO RURALE DIRUITO	3	LIBERO	
			ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI,115		10	1325				- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSO IN CORSO ACCERTAMENTO	
			ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI,115		10	2156				- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSO IN CORSO ACCERTAMENTO	
			ERSA - TERRENO EDIFICATO	FE	GORO	VIA G.GARIBALDI,115		10	1329				- €	DI	ERSA - TERRENO EDIFICATO	1	EX ERSO 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 ERSO
			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 ERSO
			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	122 415.10 €				

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. 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)

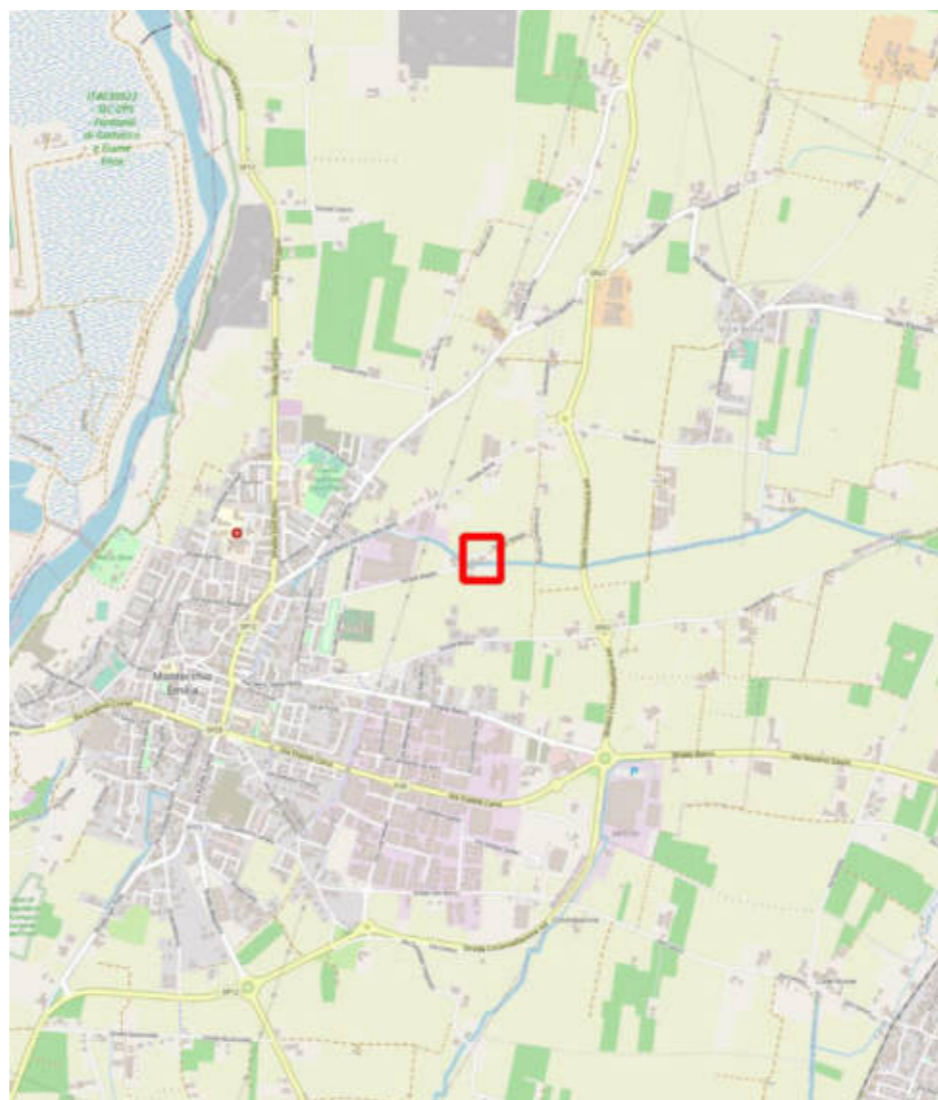
Provvedimento di vincolo -

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 2



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 1. Foto fonte: Google Street view

50



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

51



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) -

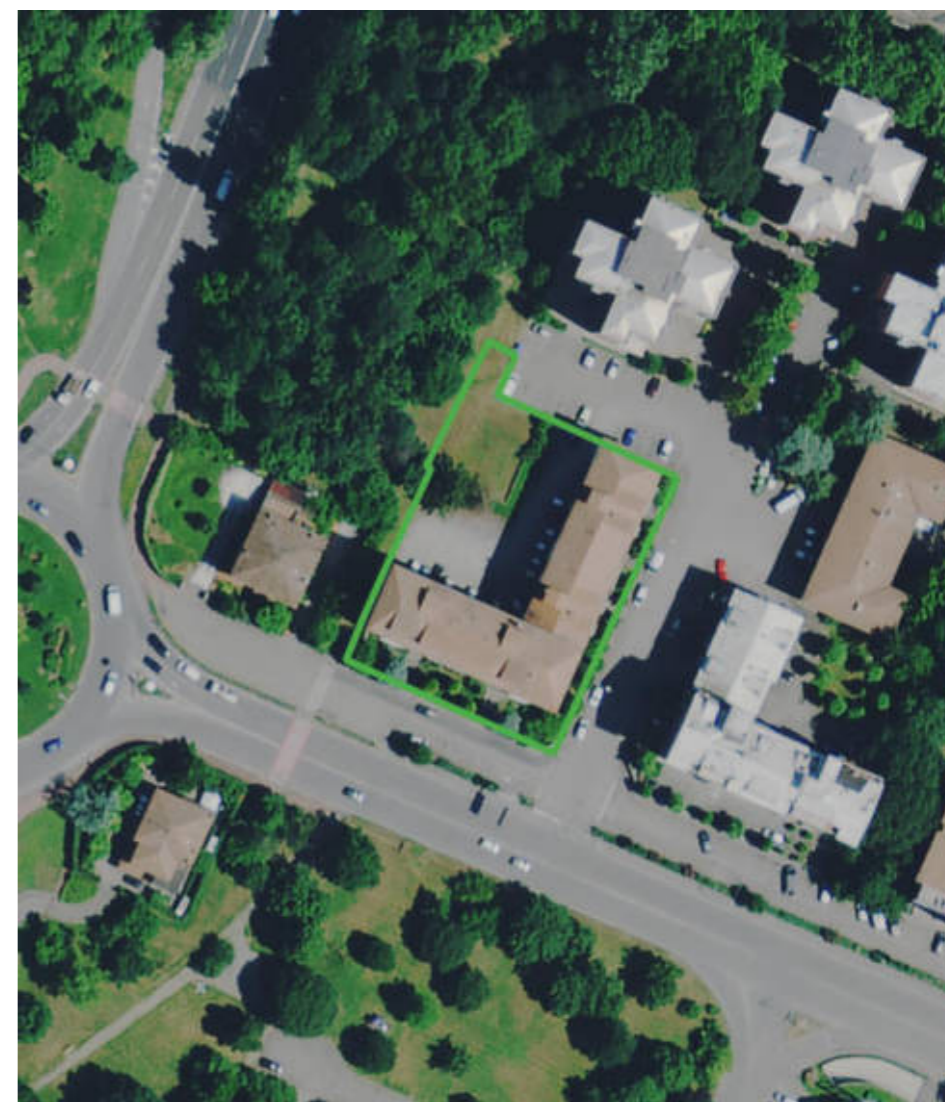
Condizione Giuridica DISPONIBILE
 Stato di occupazione IN USO AL CONDOMINIO
 Valore di inventario (€) 20.042,66
 Provvedimento di vincolo NO

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

52



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

53



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

DATI CATASTALI

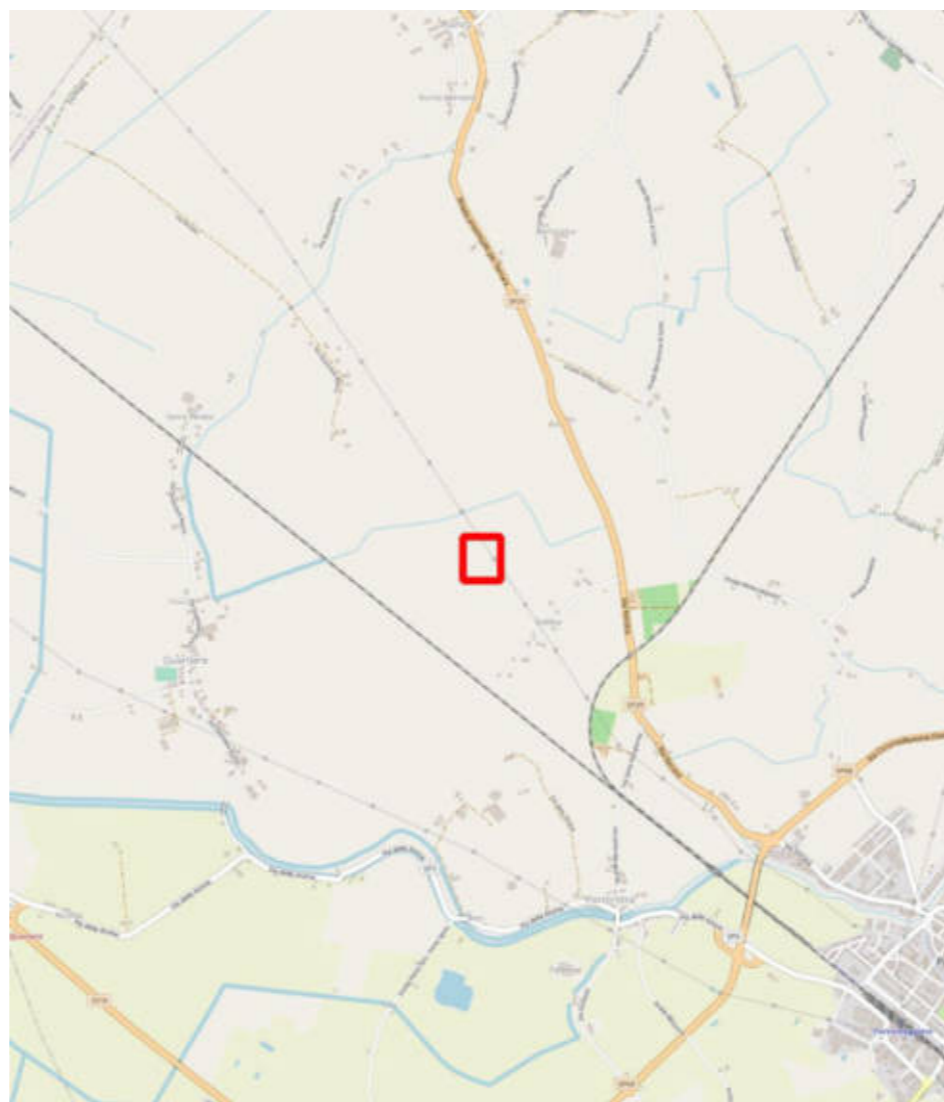
Sezione -
 Foglio 97
 Particella 123
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 280

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

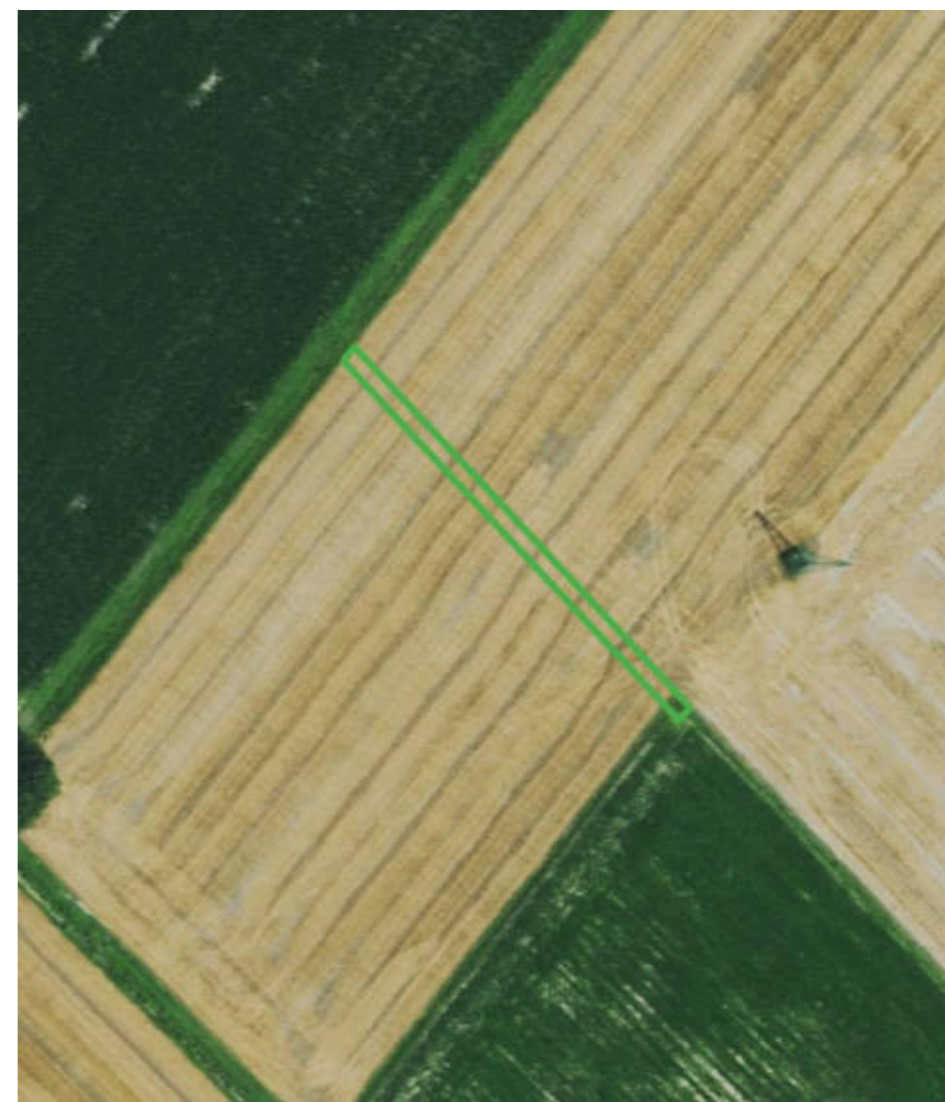
Stato di occupazione **FONDO INTERCLUSO**

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

54



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) -

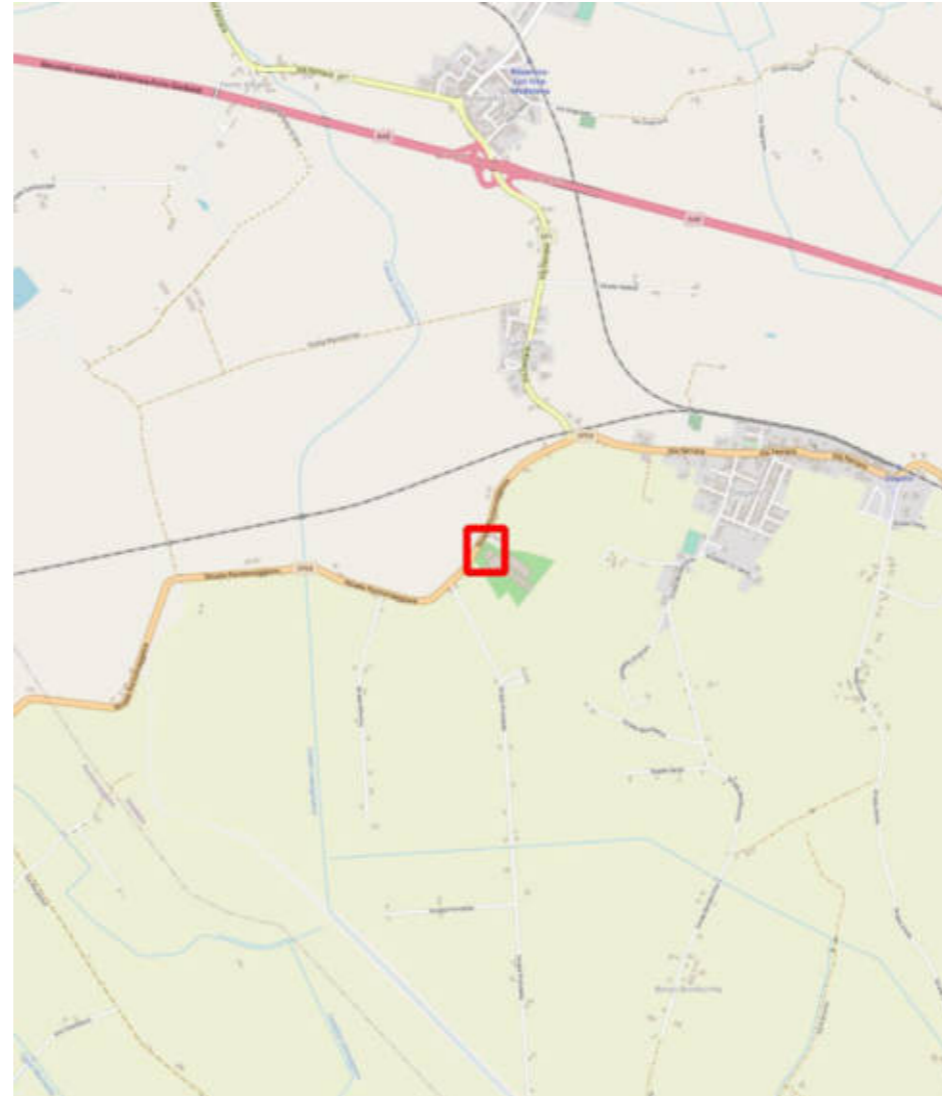
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

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

55



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

DATI CATASTALI

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

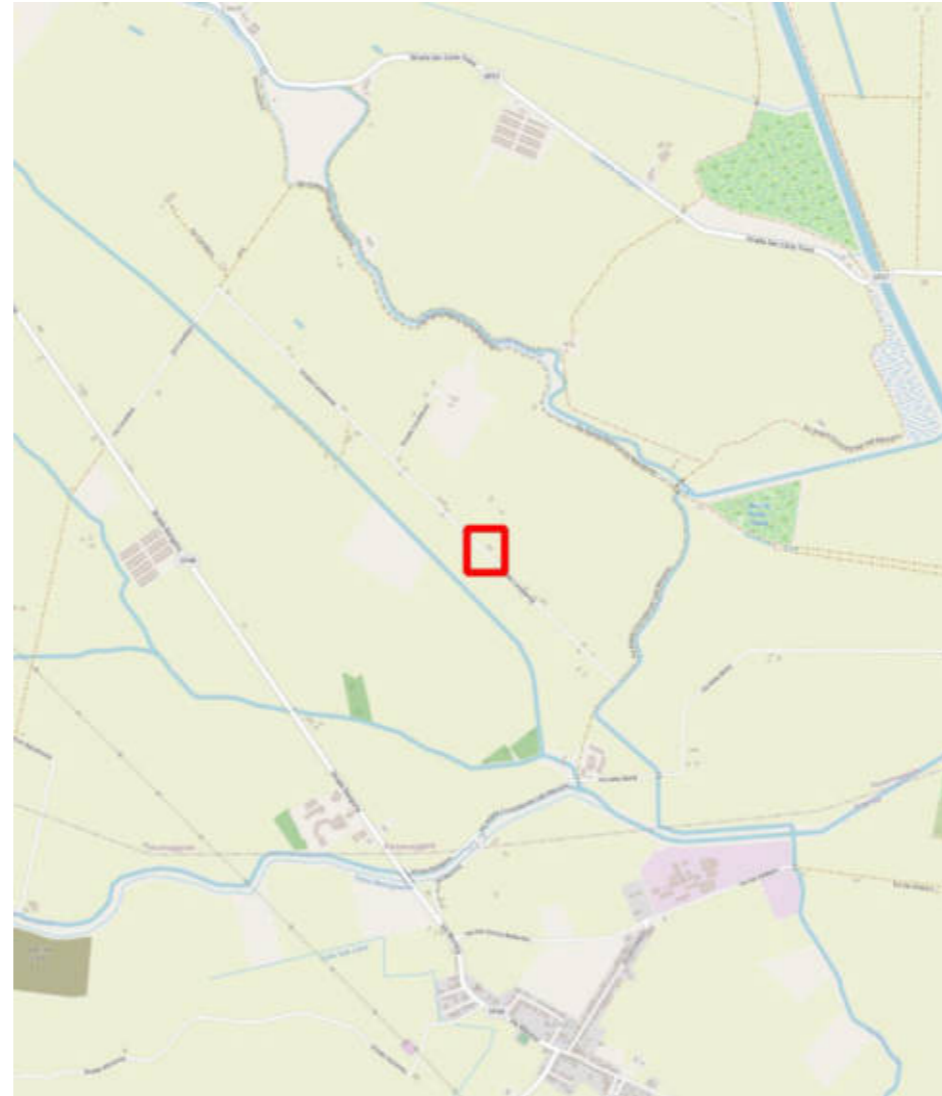
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

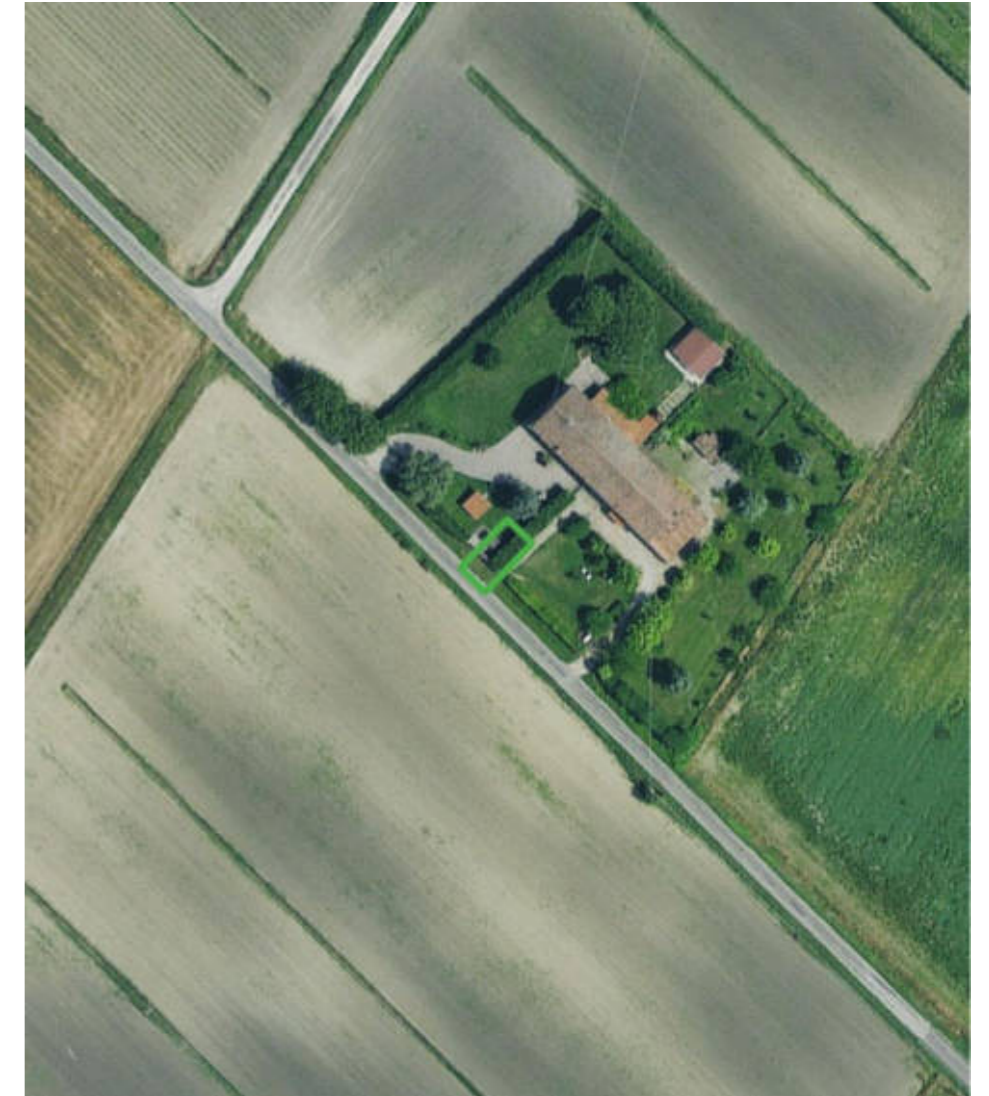
Valore di inventario (€) **6,5**

Provvedimento di vincolo **NO**

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



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 8. Foto fonte: Google Street view

56



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**

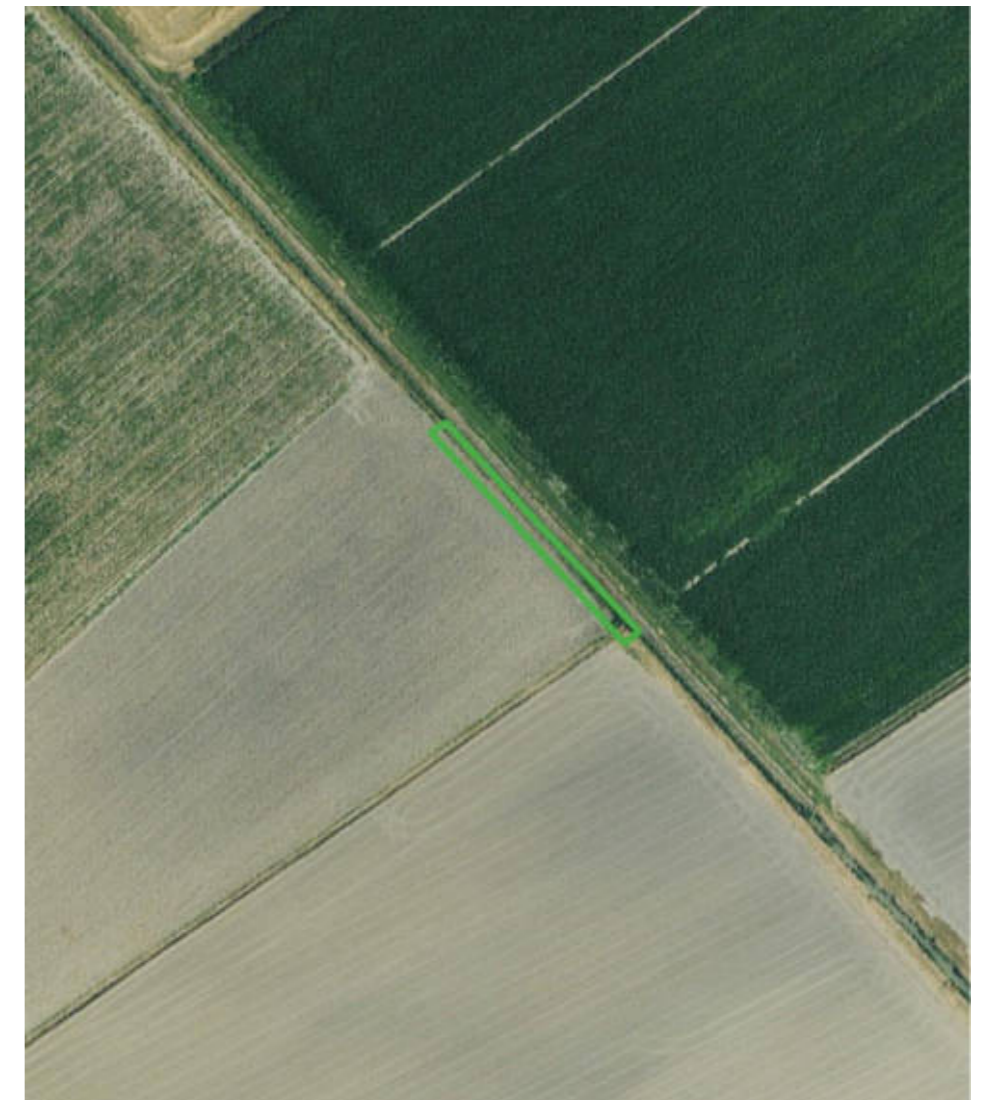
Valore di inventario (€) 115,38

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

57



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

DATI CATASTALI

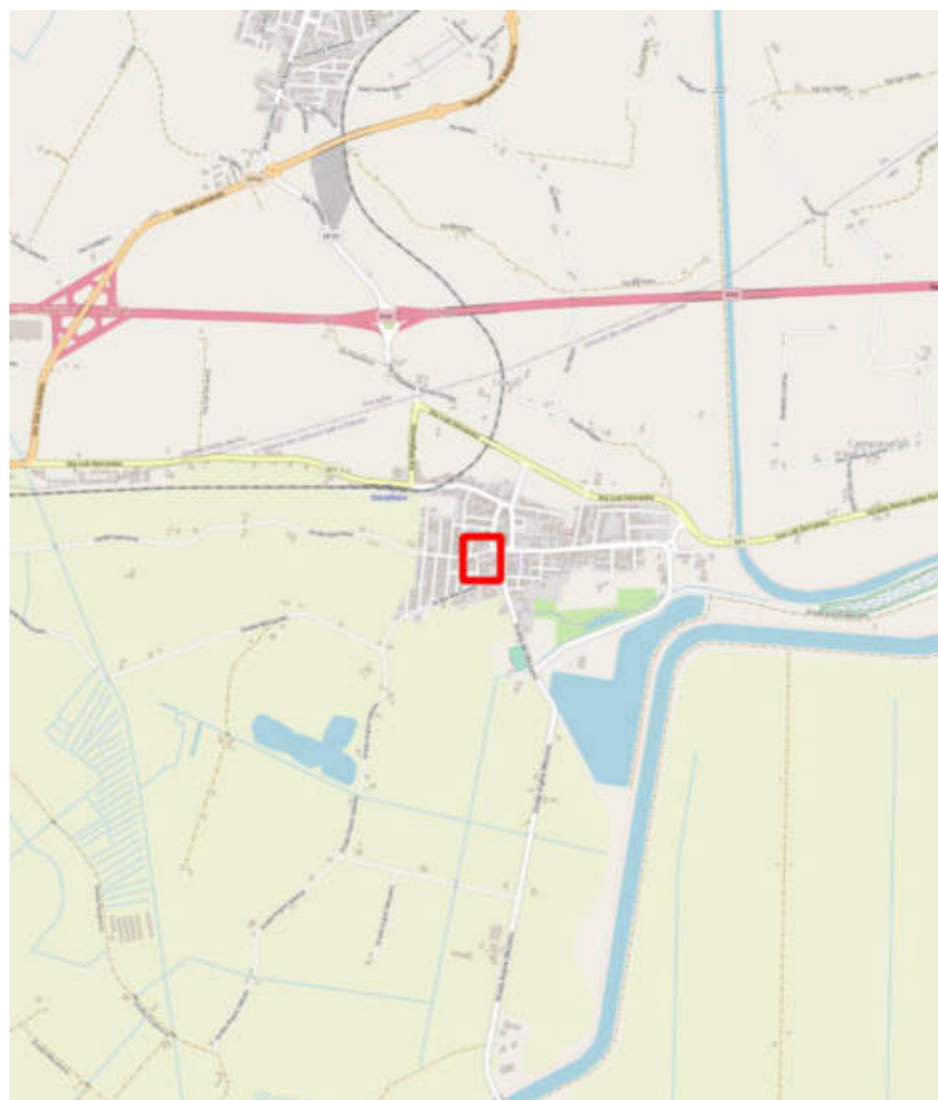
Sezione -
 Foglio 29
 Particella 500
 Subalterno -
 Categoria -
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 20

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



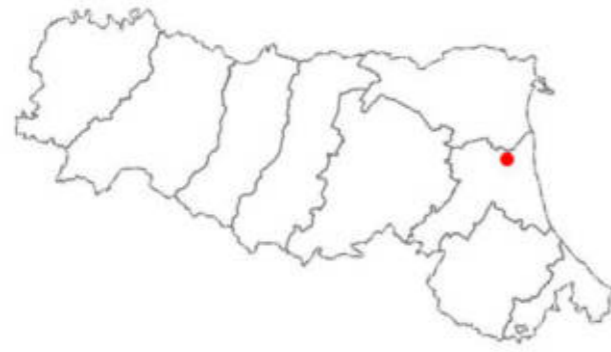
2 - Inquadramento su Foto aerea

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



Figura 10. Foto fonte: Google Street view

58



U.E. 1 ED. 266
 Denominazione SERBATOIO
 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

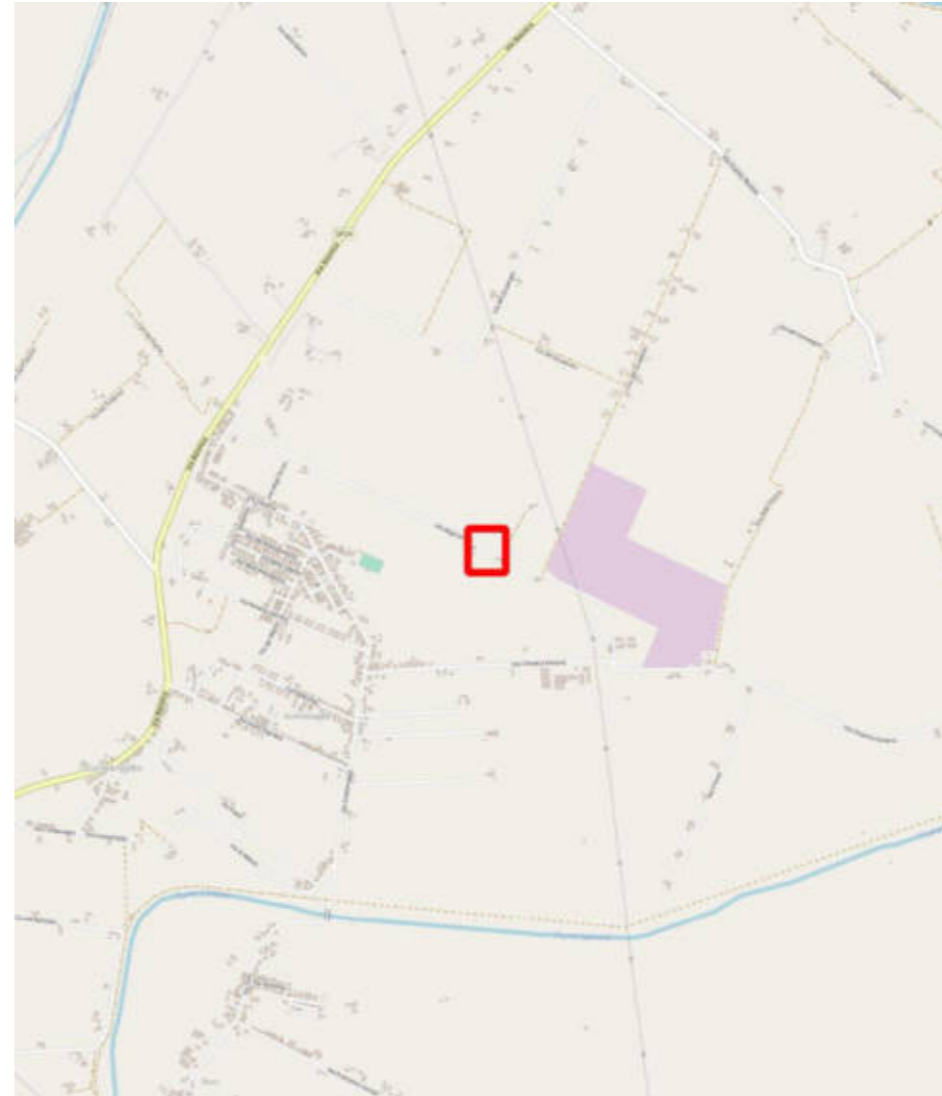
Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Stato di occupazione LIBERO

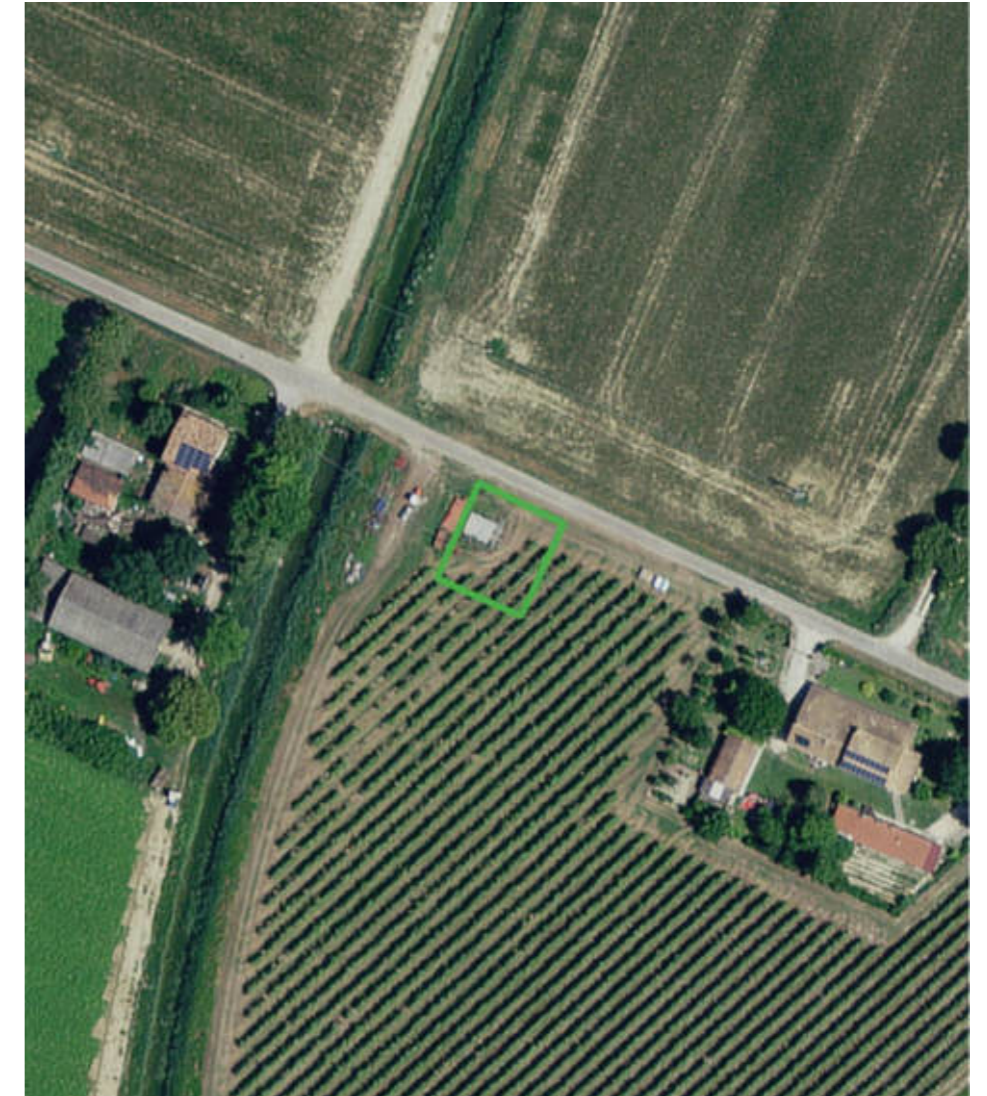
Valore di inventario (€) 7.339,20

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

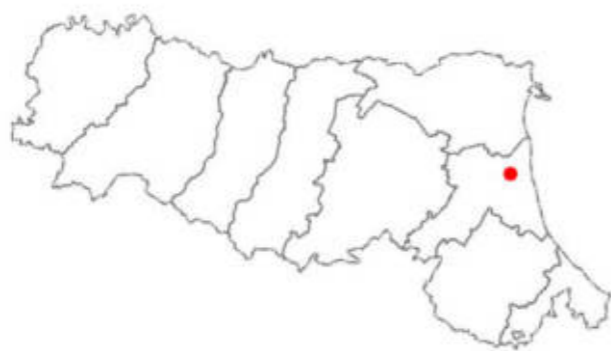


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 11. Foto fonte: Google Street view

59



U.E. 1
 Denominazione RELITTI via Bendazza.
 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)

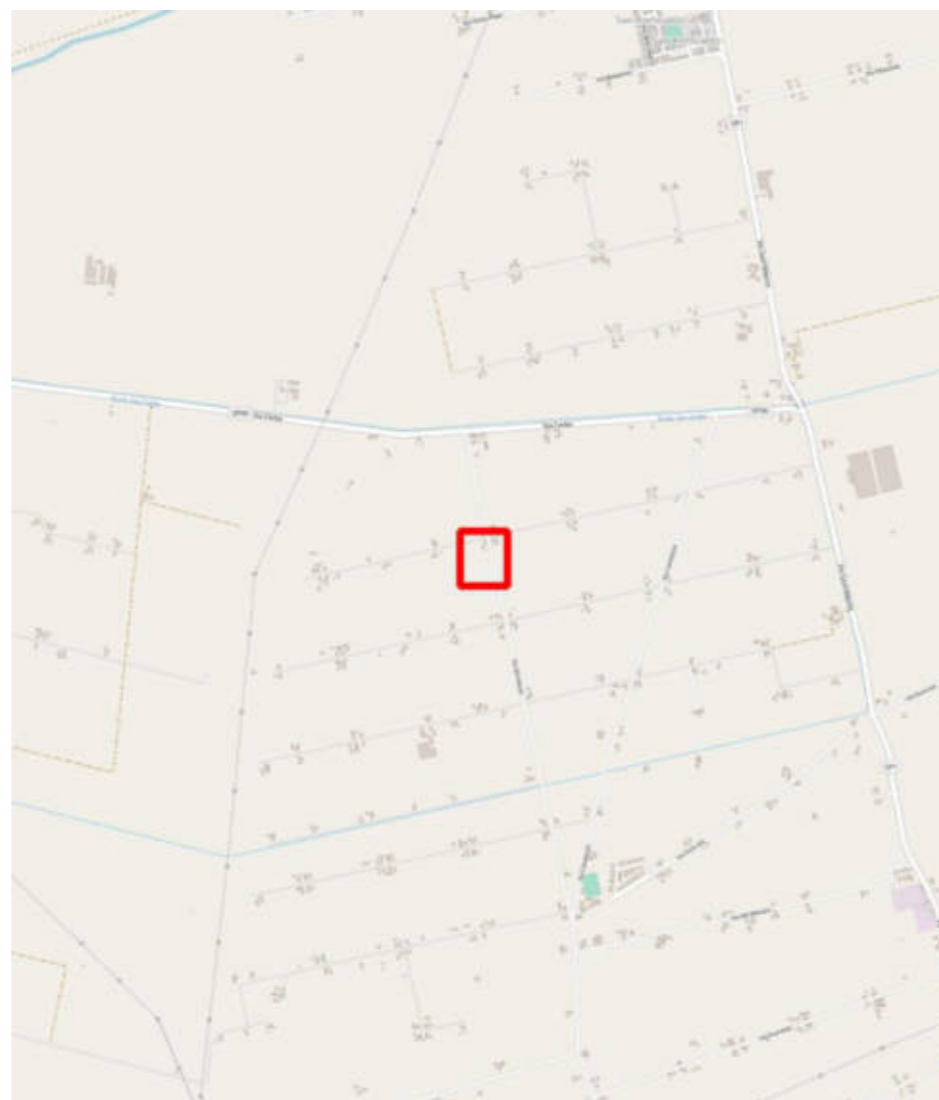
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Cinque relitti, all'interno di lotti edificati

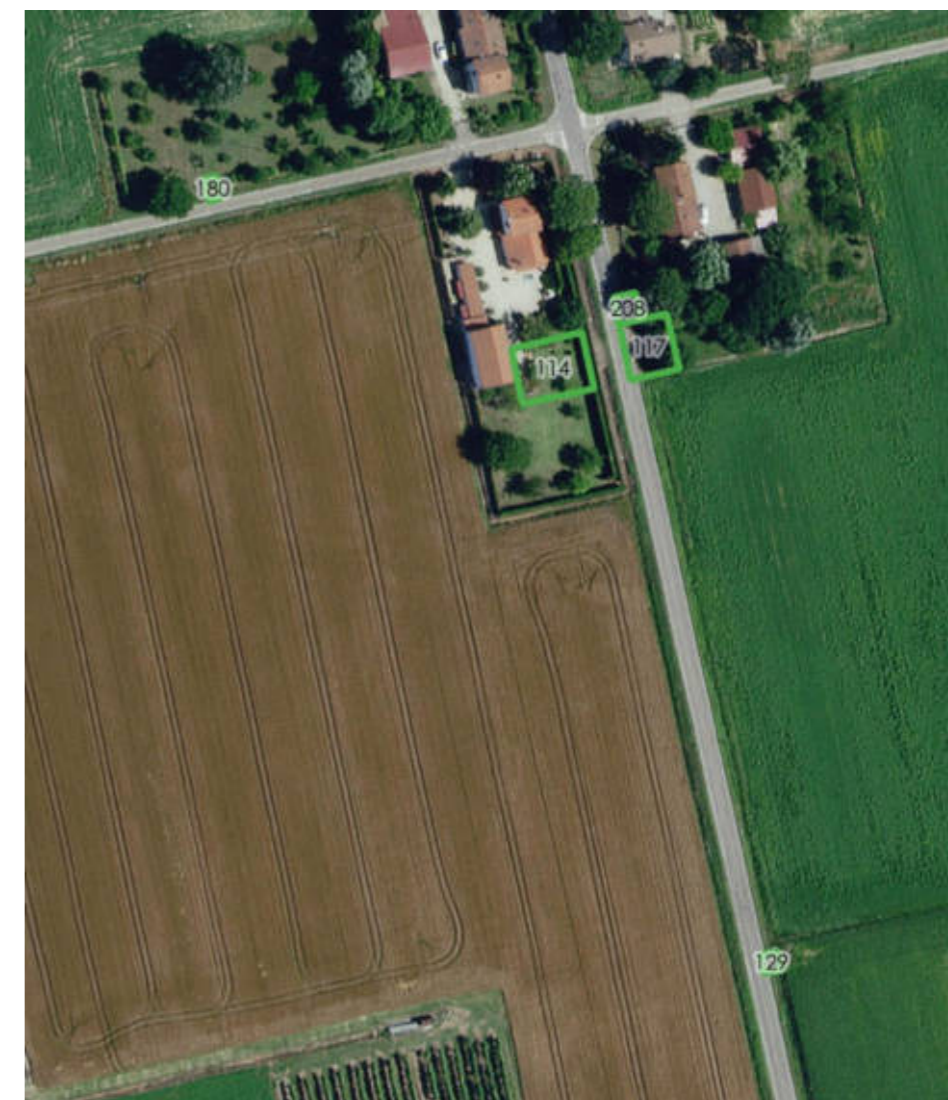
Unità immobiliari

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 2



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

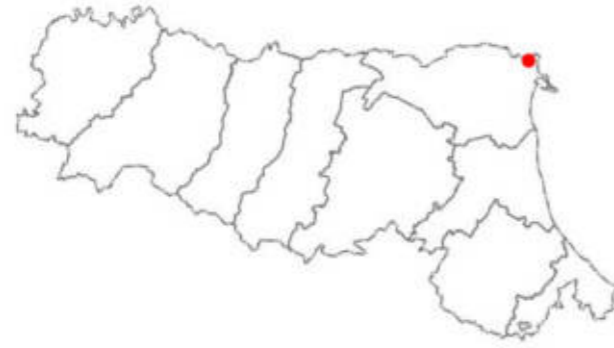


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 12. Foto fonte: Google Street view

60



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

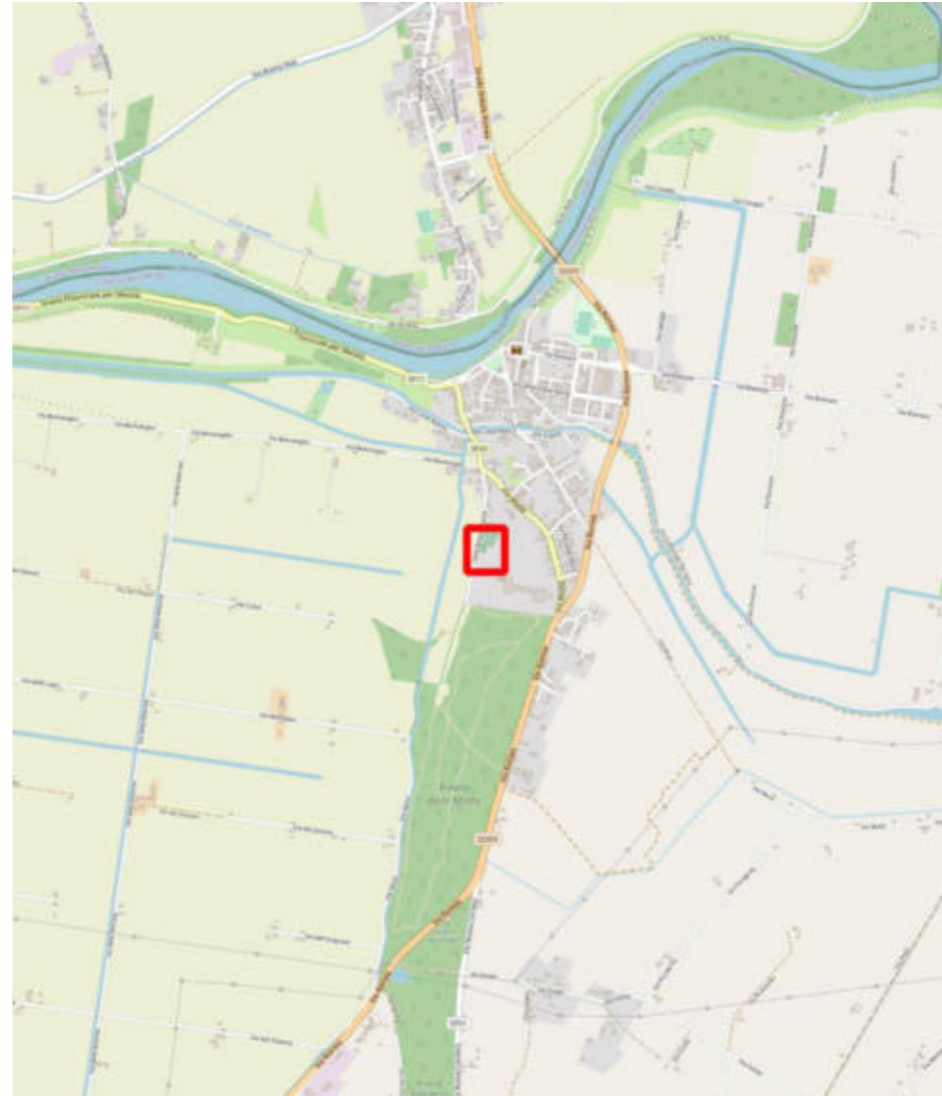
Condizione Giuridica INDISPONIBILE

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

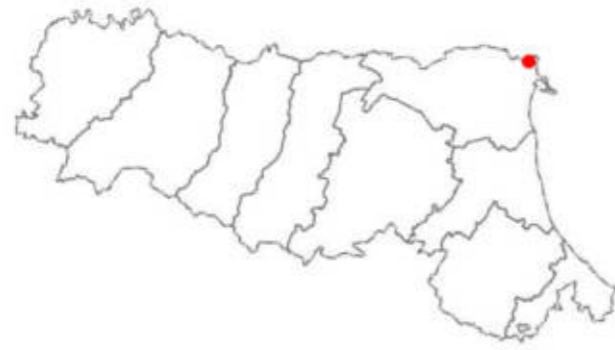


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 13. Foto fonte: Google Street view

61



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

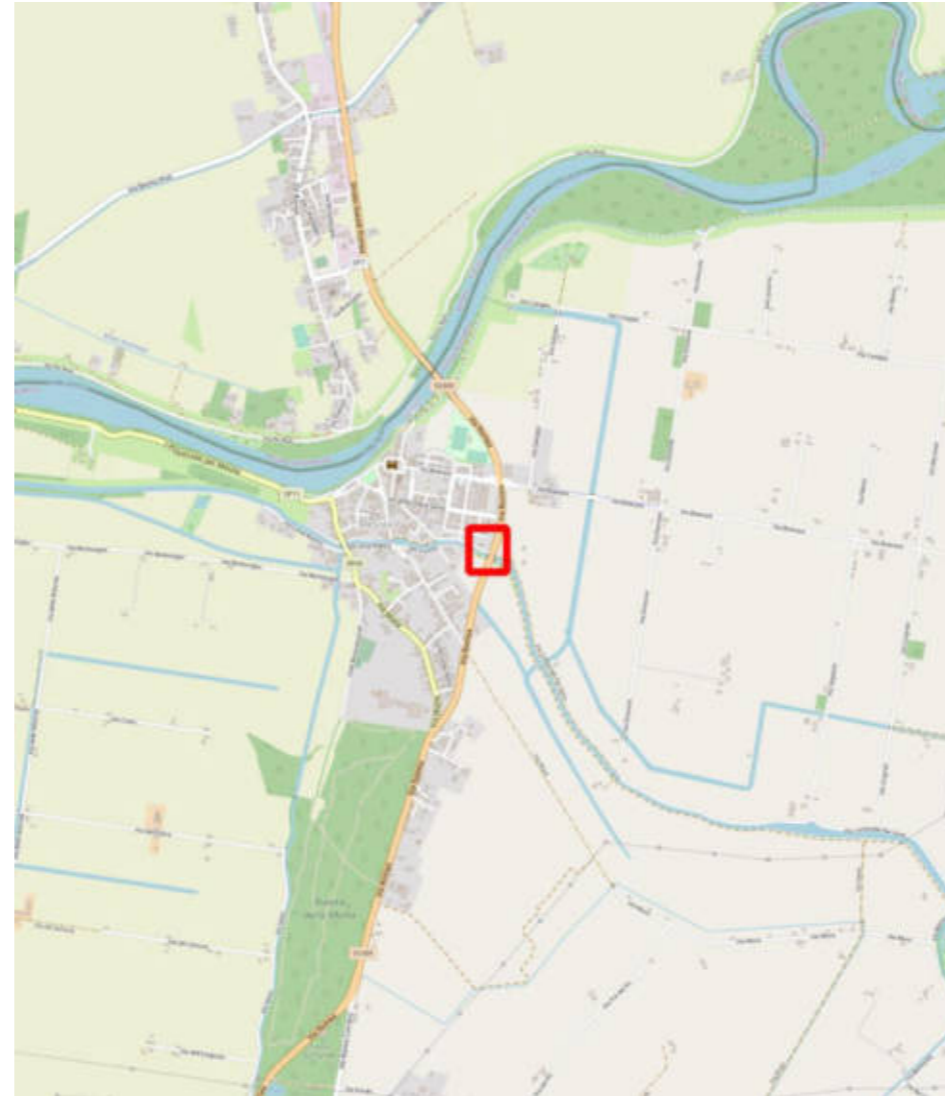
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

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

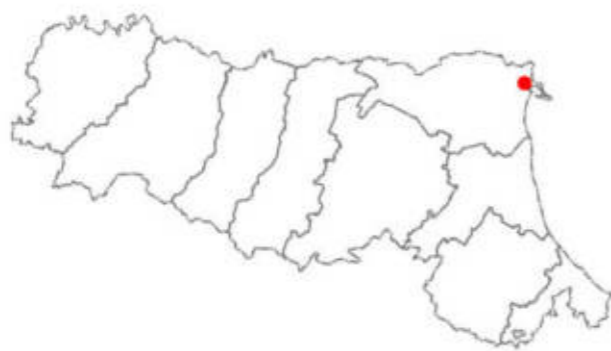


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 14. Foto fonte: Google Street view

62



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

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Stato di occupazione **LIBERO**

Valore di inventario (€) 2.030,10

Provvedimento di vincolo -

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

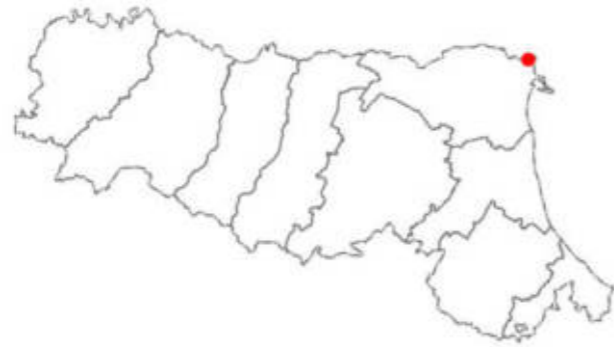


1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea

63



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

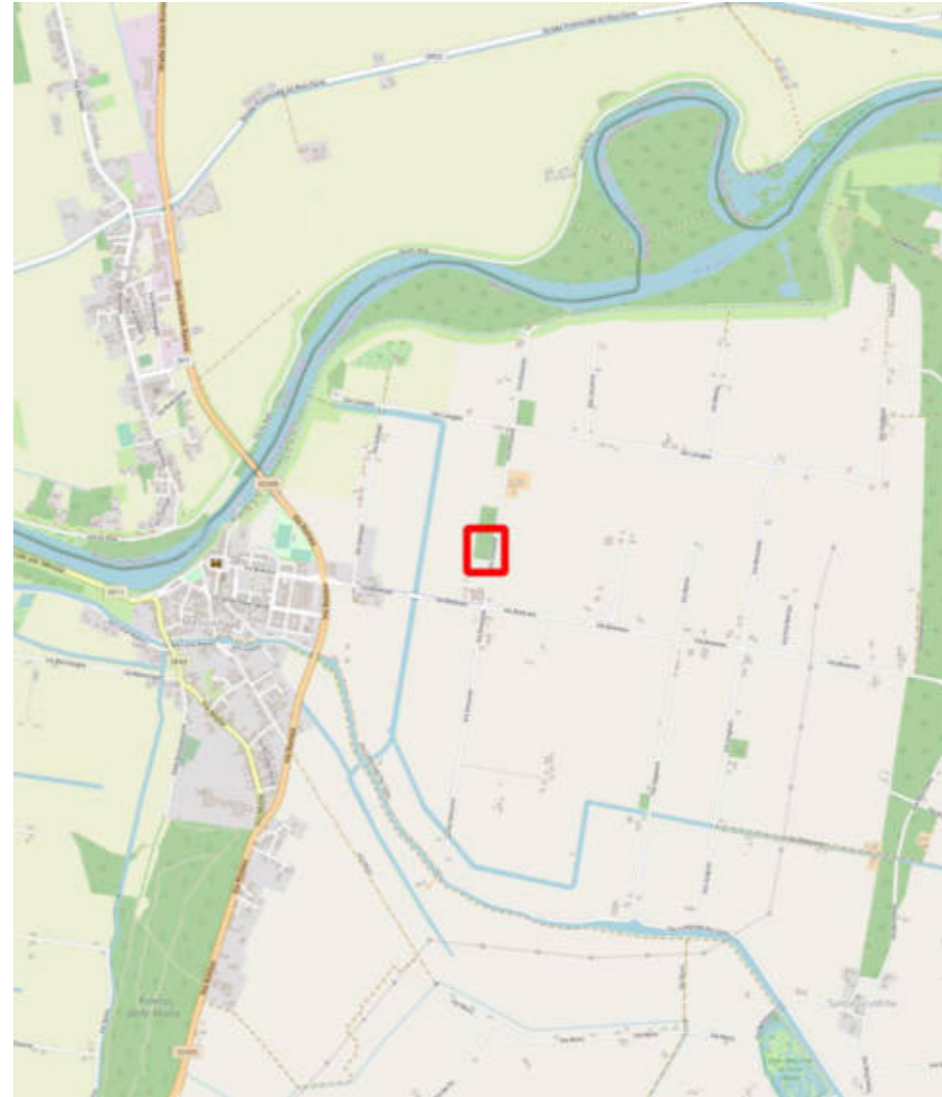
Stato di occupazione IN CORSO DI ACCERTAMENTO

Valore di inventario (€) € 19.956,80

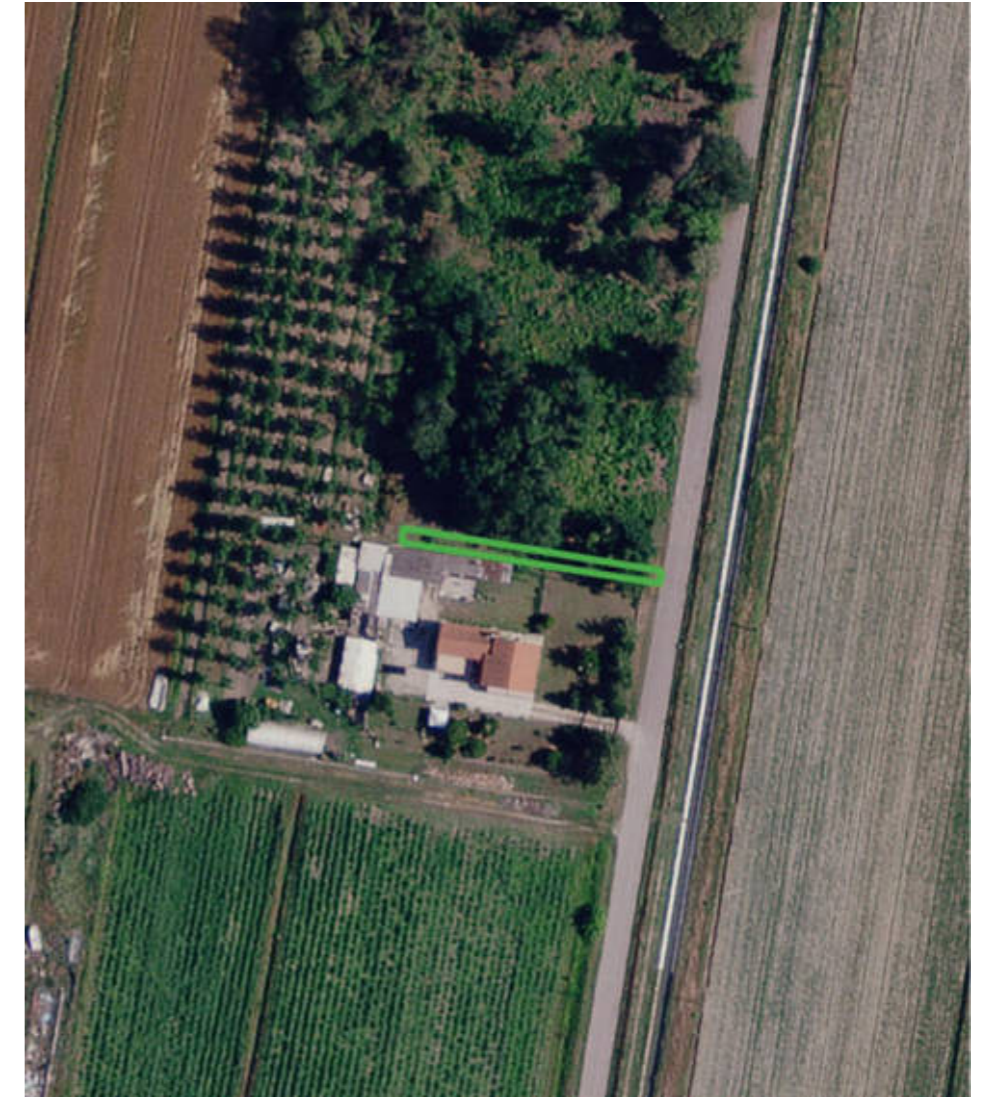
Provvedimento di vincolo NO

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

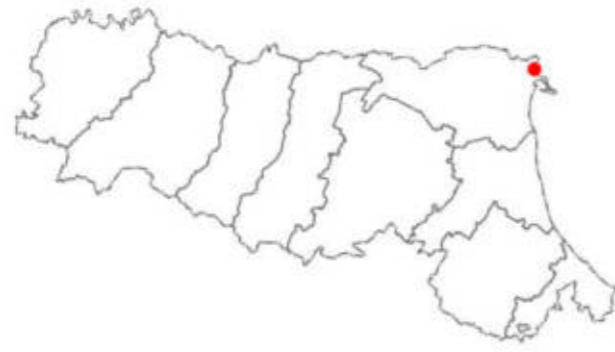


Figura 15 . Foto fonte: Google Street view - 2011



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

64



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

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

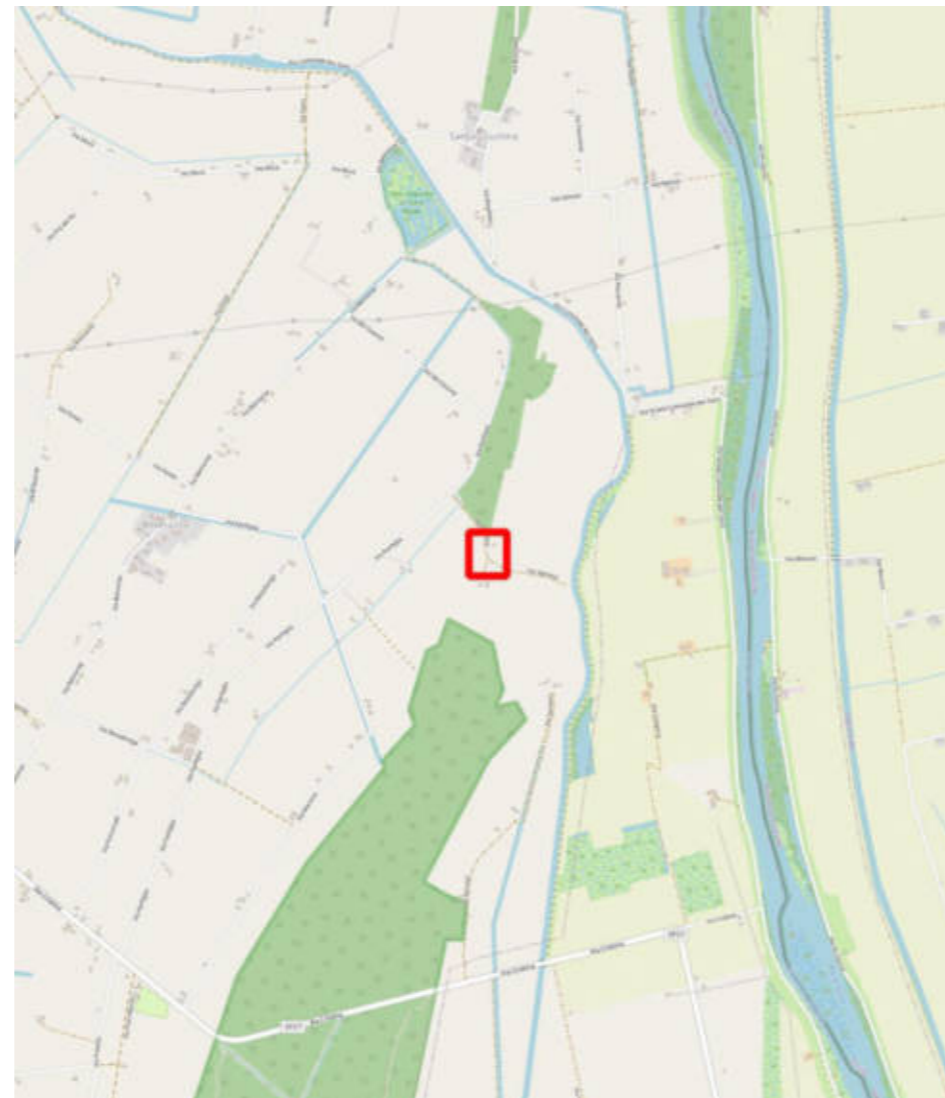
Stato di occupazione **IN CORSO DI ACCERTAMENTO**

Valore di inventario (€) 1.030,2

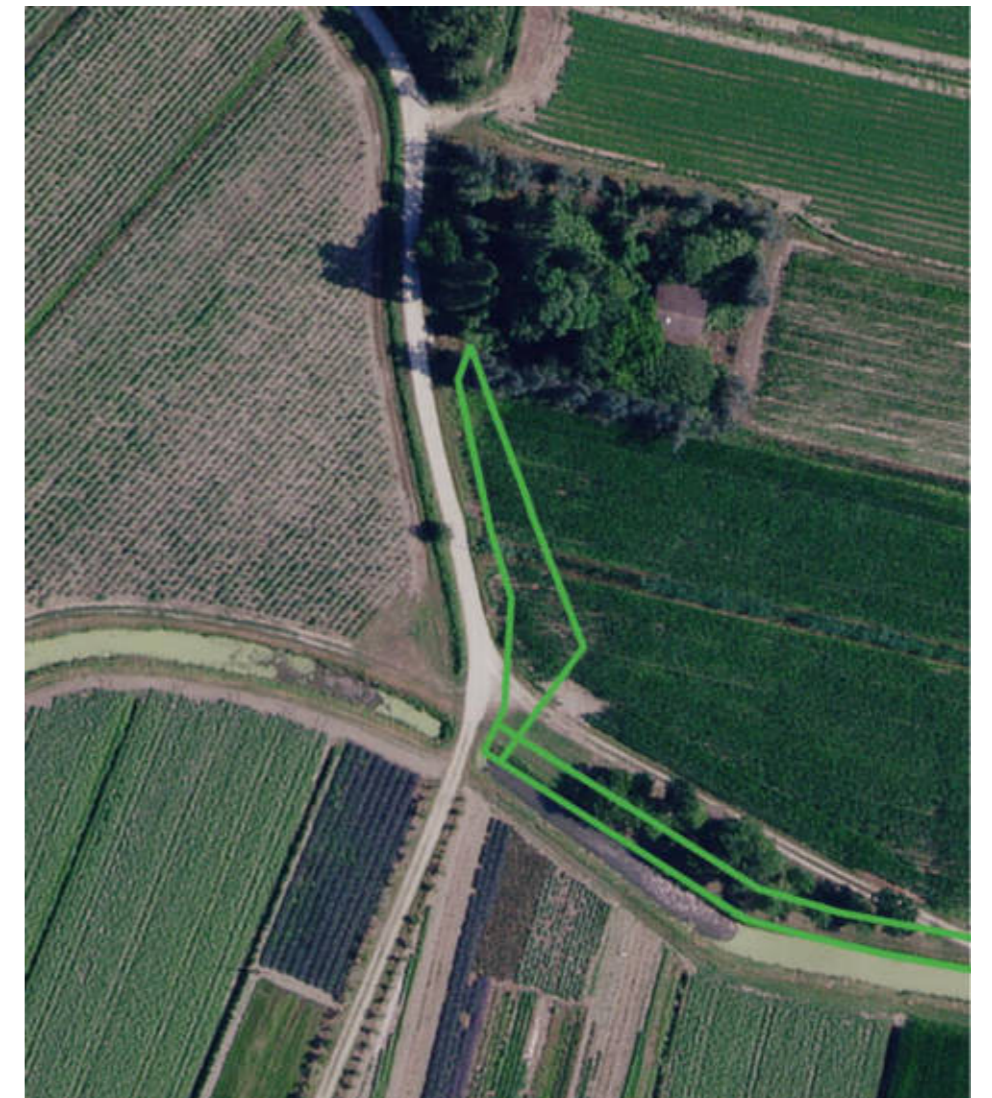
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Relitto lungo via Spinazzi

Complessità 2



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

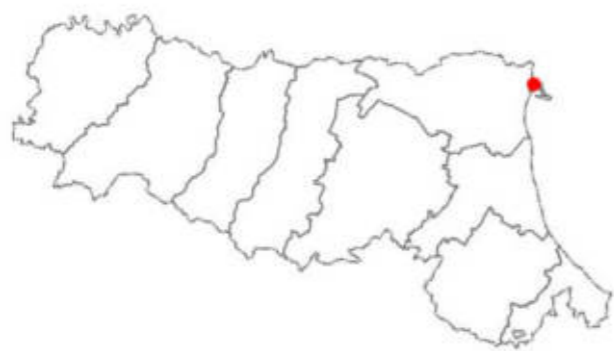


2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 17. . Foto fonte: Google Street view

65



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

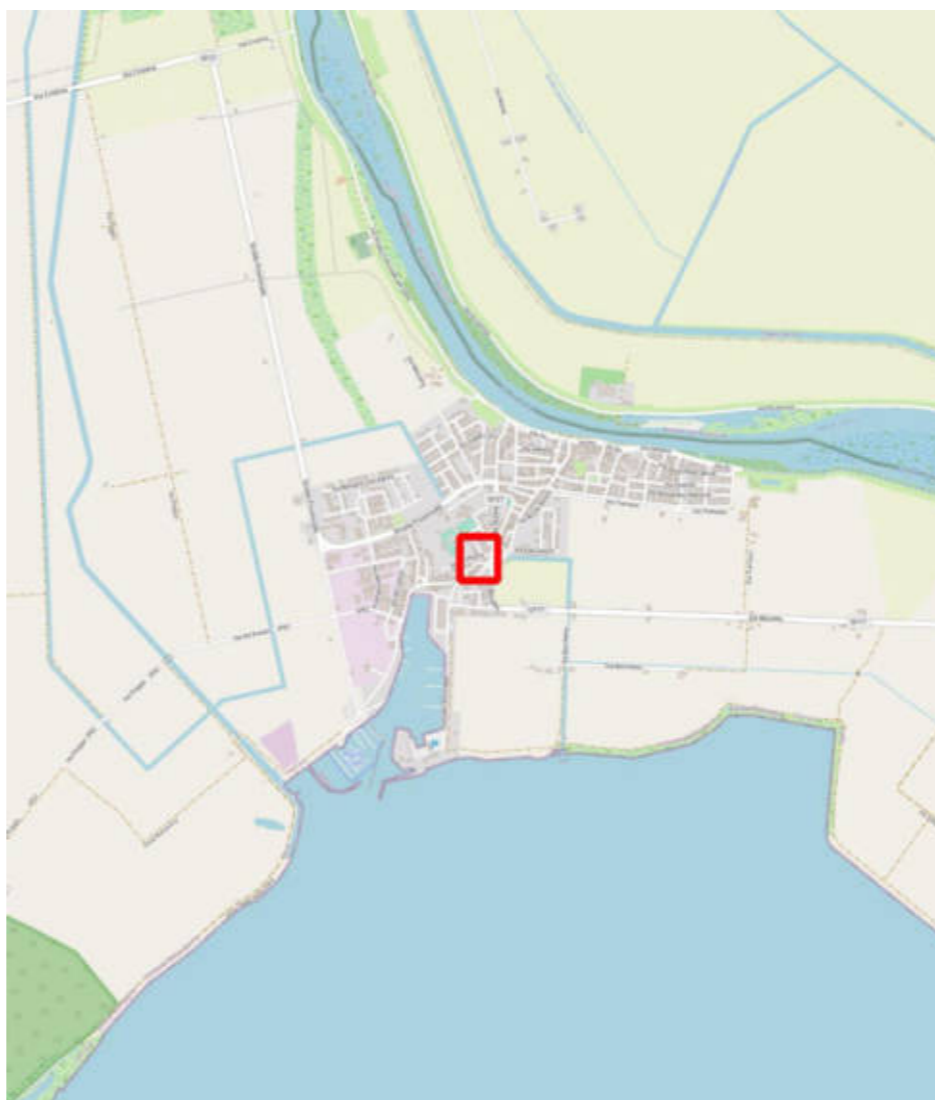
Stato di occupazione CONCESSIONE

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

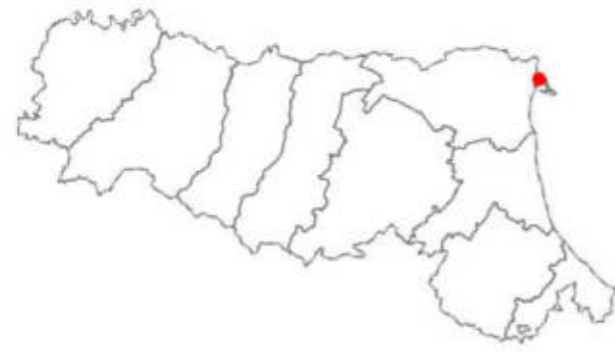


Figura 18. Foto fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



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

66



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

DATI CATASTALI

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

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

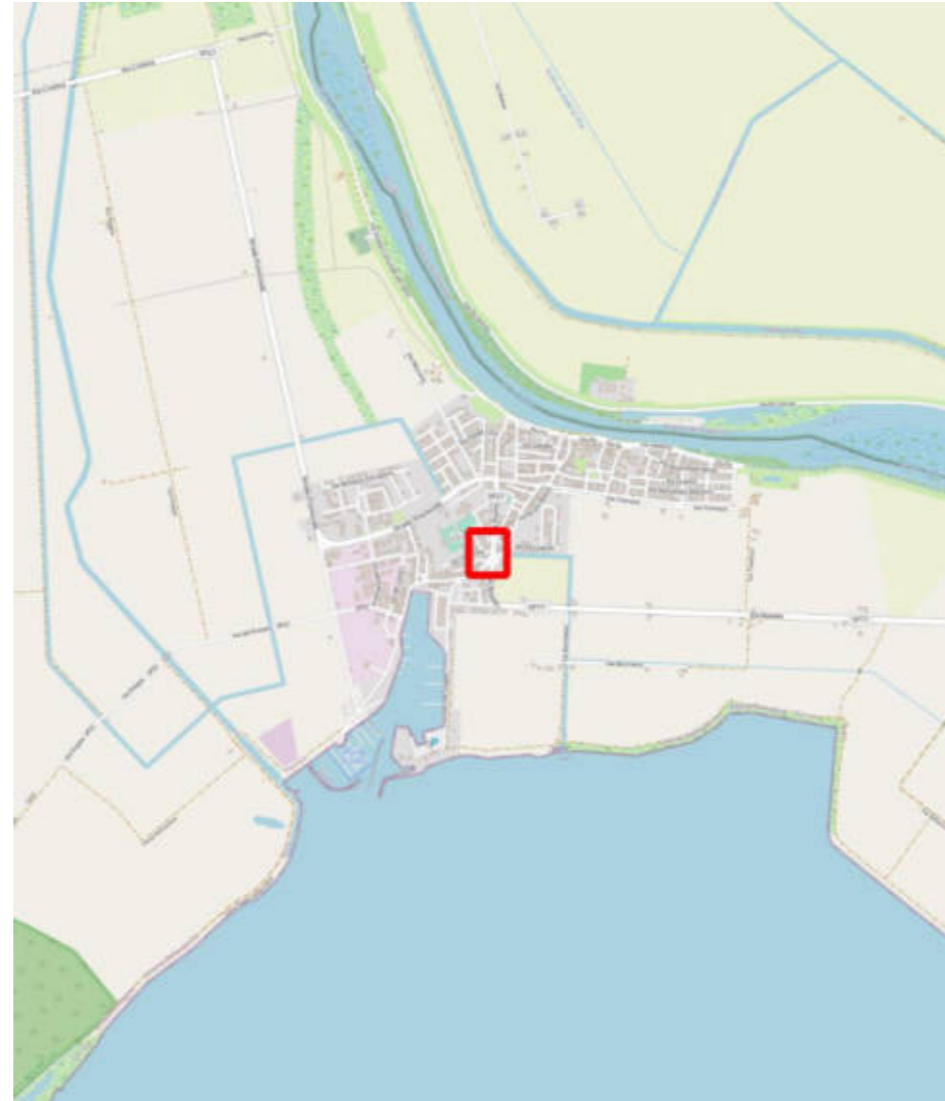
Stato di occupazione CONCESSIONE

Valore di inventario (€) 196

Provvedimento di vincolo -

Descrizione Lotto di forma triangolare adibito a giardino

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

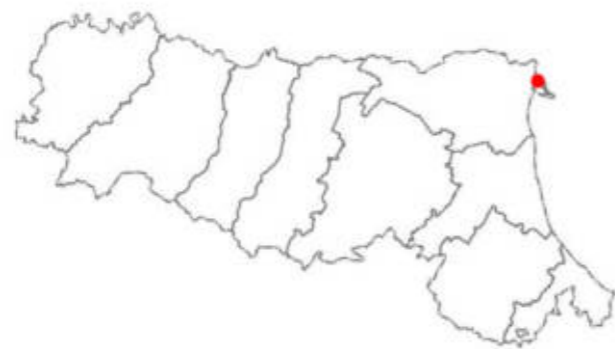


Figura 20 . Foto fonte: Google Street view



Figura 21. Foto fonte: Google Street view

67



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**

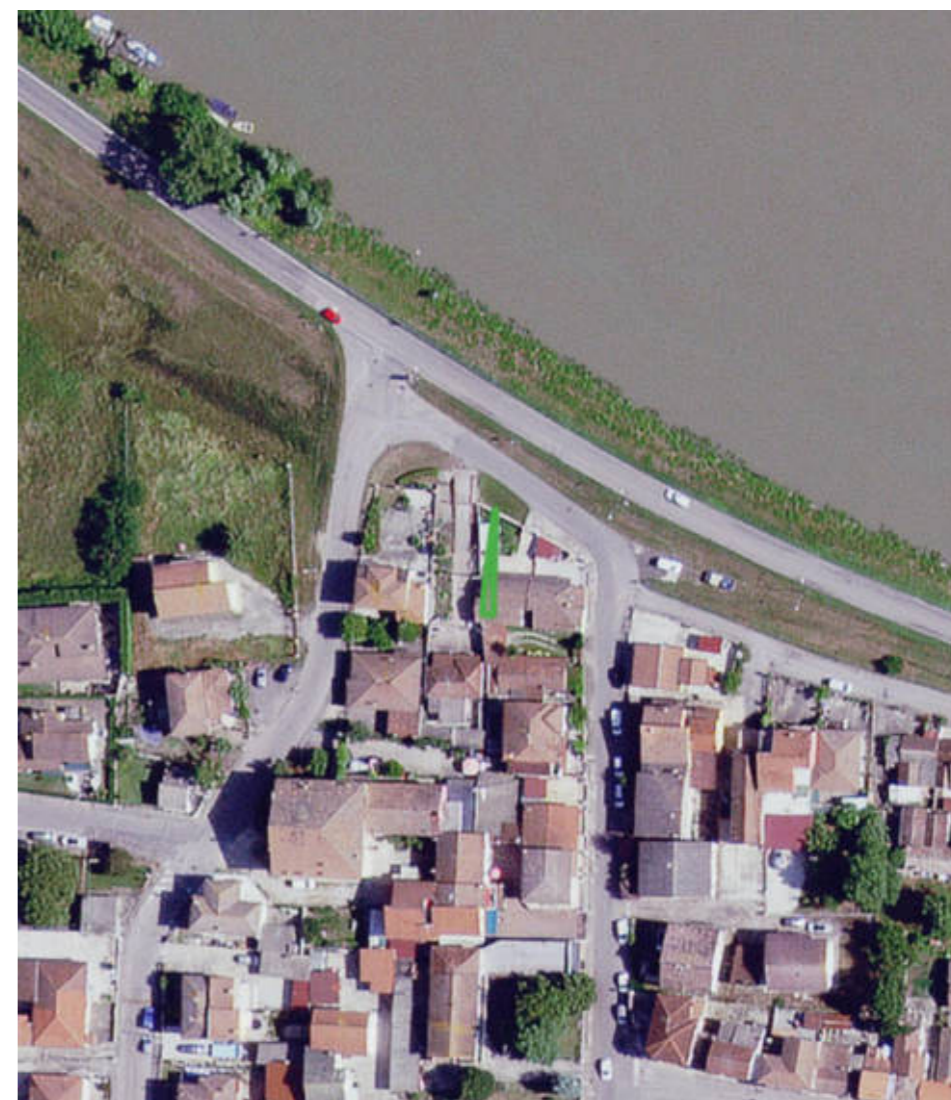
Stato di occupazione **CONCESSIONE**

Valore di inventario (€) 7.462,4

Provvedimento di vincolo **NO**



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

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

Complessità 3

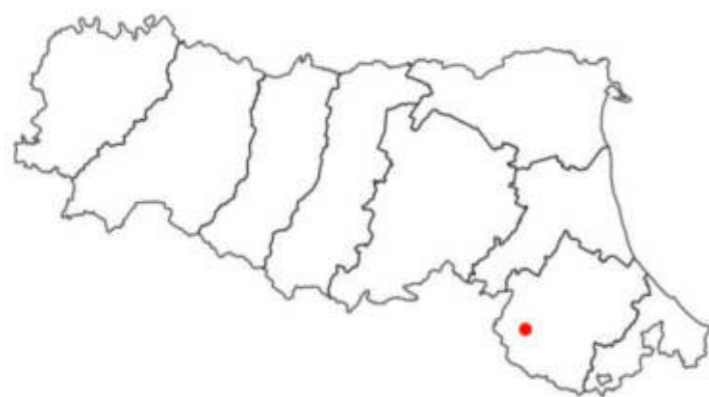


Figura 22. Foto fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022



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

68



U.E. 500
Denominazione Biserni
Provincia FC
Comune Premilcuore
Ubicazione 43.9822446, 11.8115324 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 36
Particella Ved. Tabella sotto
Subalterno -
Categoria -
Classe -
Superficie catastale (mq) -(complessivi)

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
Stato di occupazione LIBERO
Valore di inventario (€) 10.105,8
Classe Energetica -
Provvedimento di vincolo NO

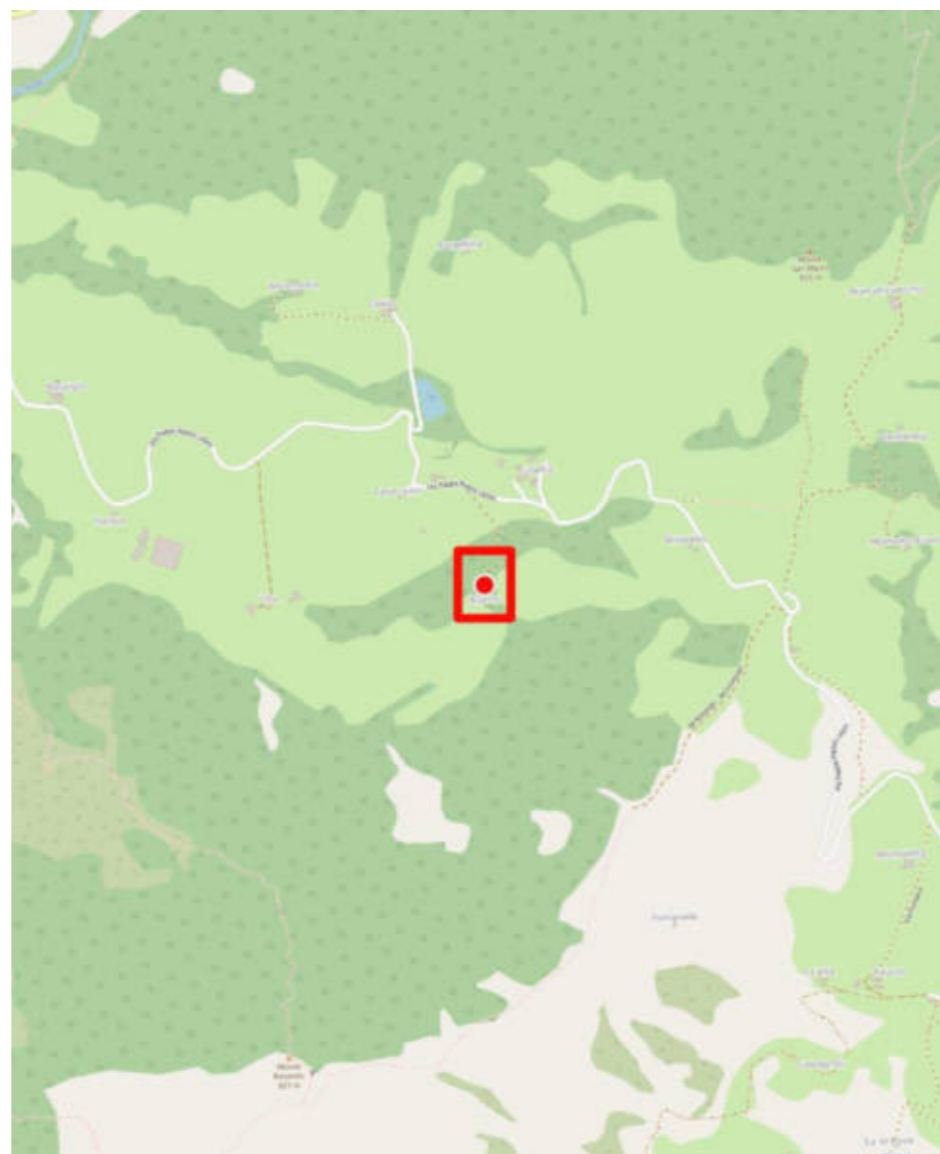
Descrizione
Si tratta di un grande fabbricato in parte crollato e dall'ex fienile. Poco distante da Casetta Villa Bargi, è raggiungibile percorrendo una strada bianca in condizioni mediocri che si dirama dalla strada comunale. E' stato fatto un sopralluogo il 06/08/2024. Sono in corso le verifiche di conformità.

Unità immobiliari

Edificio	Mappale	Categoria catastale.	Valore di inventario (€)
1	12	F/2-	2.468,59
2	15	F/2	7.637,21

IPOTESI COMPLESSITA' 2

Allegati



24 - Inquadramento su Open Street Map



25 - Inquadramento su Ortofoto

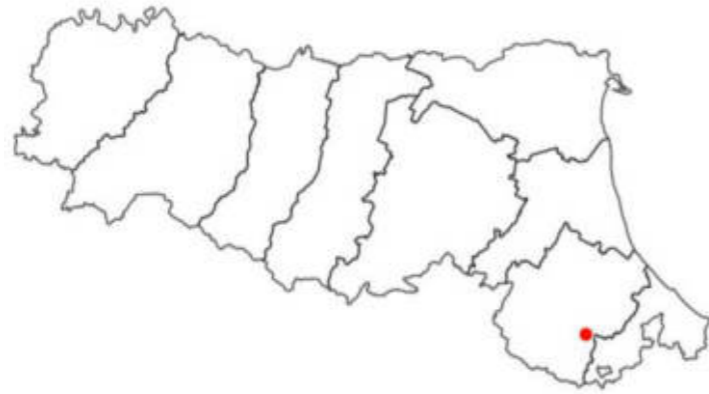


10 - Il fabbricato principale visto da valle; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024



10 - Il fabbricato principale visto da monte; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024

69



U.E. 211
Denominazione Montalto
Provincia FC
Comune Sarsina
Ubicazione 43.9277128, 12.1186279 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione R
Foglio 16
Particella 78
Subalterno -
Categoria F/2
Classe -
Superficie catastale (mq) -

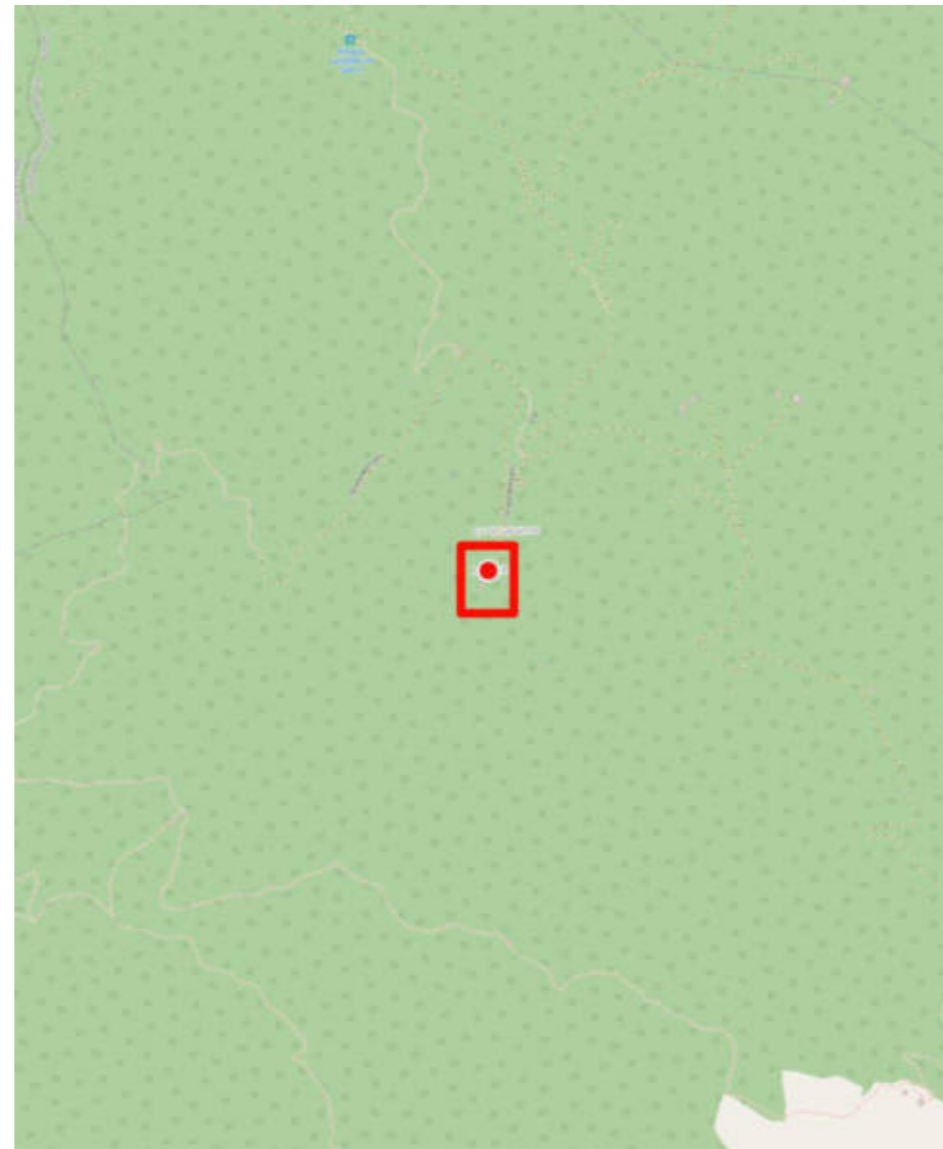
Condizione Giuridica DEMANIALE
Stato di occupazione LIBERO INAGIBILE
Valore di inventario (€) 7.608,25
Classe Energetica -
Provvedimento di vincolo Sì, decreto 1955 del 24/06/2009

Descrizione

Si tratta del rudere di un fabbricato parte di un borgo storico (Montalto) con fabbricati di proprietà privata, a poche centinaia di metri dalla Badia di Montalto, una ex chiesa di proprietà del Comune di Sarsina oggetto di un importante intervento di restauro conservativo. E' raggiungibile attraverso la strada comunale Sarsina-Montalto. E' stato fatto un sopralluogo il 25/07/2024. Sono in corso le verifiche di conformità.

Unità immobiliari
IPOTESI COMPLESSITA' 2

Allegati



26 - Inquadramento su Open Street Map



27 - Inquadramento su Ortofoto

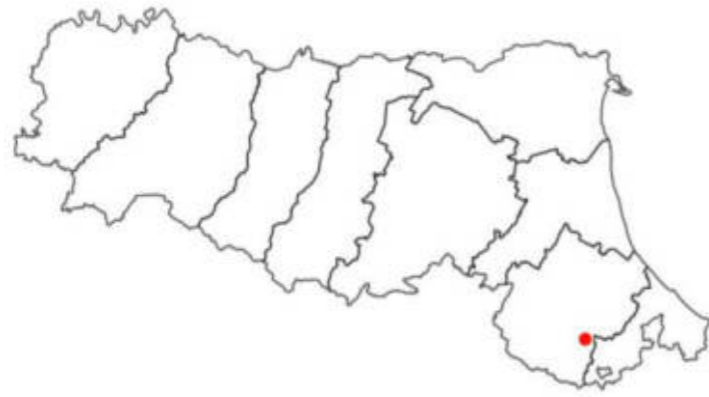


10 - Il fabbricato visto con il drone; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024



10 - Il fabbricato visto con il drone; Fonte: Regione Emilia-Romagna - sopralluogo 2024

70



U.E. 210
Denominazione Sabbioni
Provincia FC
Comune Sarsina
Ubicazione 43.9139819, 12.1150808 (WGS84)

DATI CATASTALI

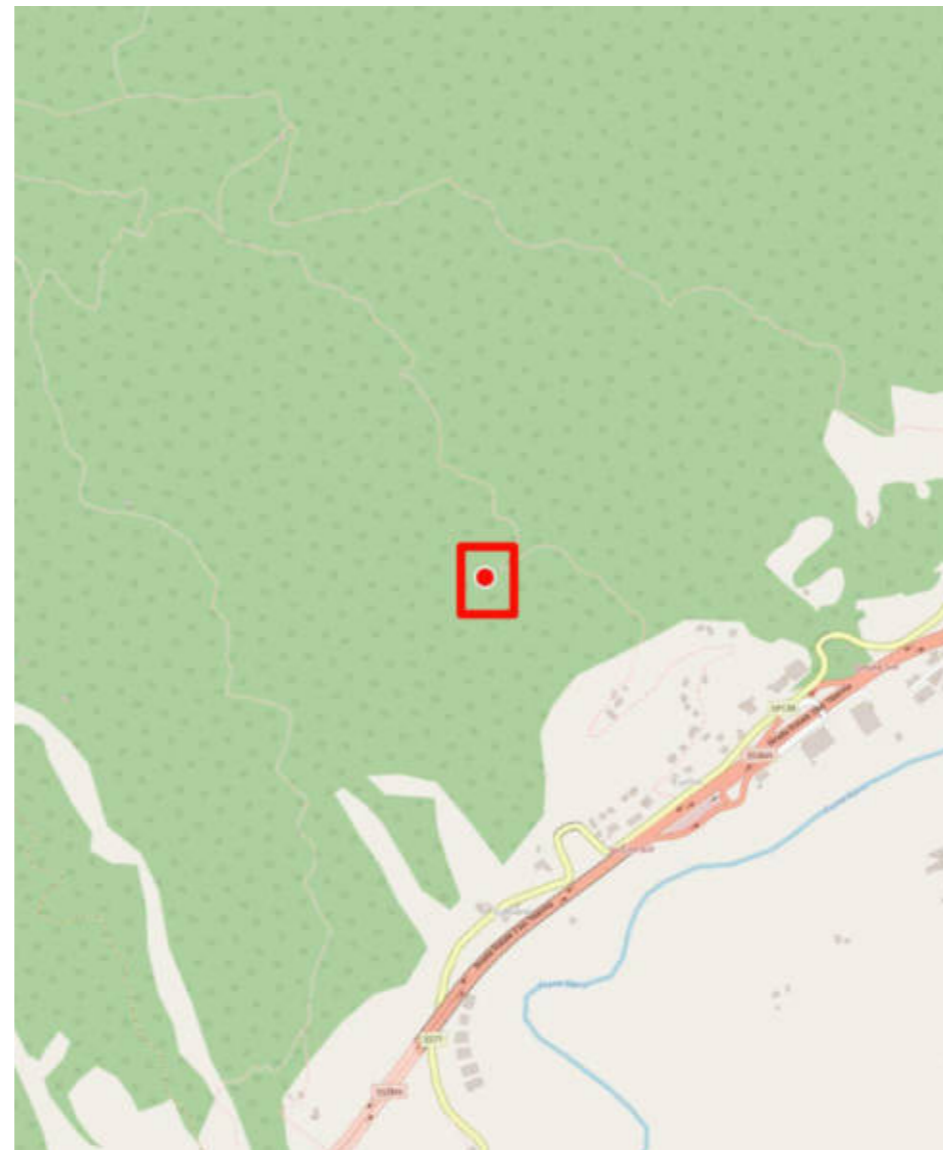
Sezione Q
Foglio 36
Particella 52
Subalterno -
Categoria F/2
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
Stato di occupazione LIBERO INAGIBILE
Valore di inventario (€) 7.057,18
Classe Energetica -
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Rudere di un fabbricato rurale a ridosso del limite a valle della proprietà demaniale, nei pressi della frazione di Turrigo (Sarsina). E' stato fatto un sopralluogo il 25/07/2024. Sono in corso le verifiche di conformità.

Unità immobiliari
IPOTESI COMPLESSITA' 2

Allegati



28 - Inquadramento su Open Street Map



29 - Inquadramento su Ortofoto

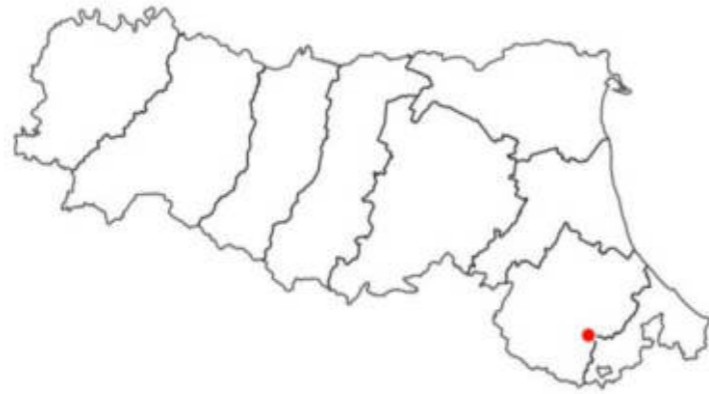


10 - Il fabbricato; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024



10 - Il fabbricato; Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2024

71



U.E. 209
 Denominazione Mandriole di Sopra
 Provincia FC
 Comune Sarsina
 Ubicazione 43.9243020, 12.1311491 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione Q
 Foglio 34
 Particella 66
 Subalterno -
 Categoria F/2
 Classe -
 Superficie catastale (mq) -

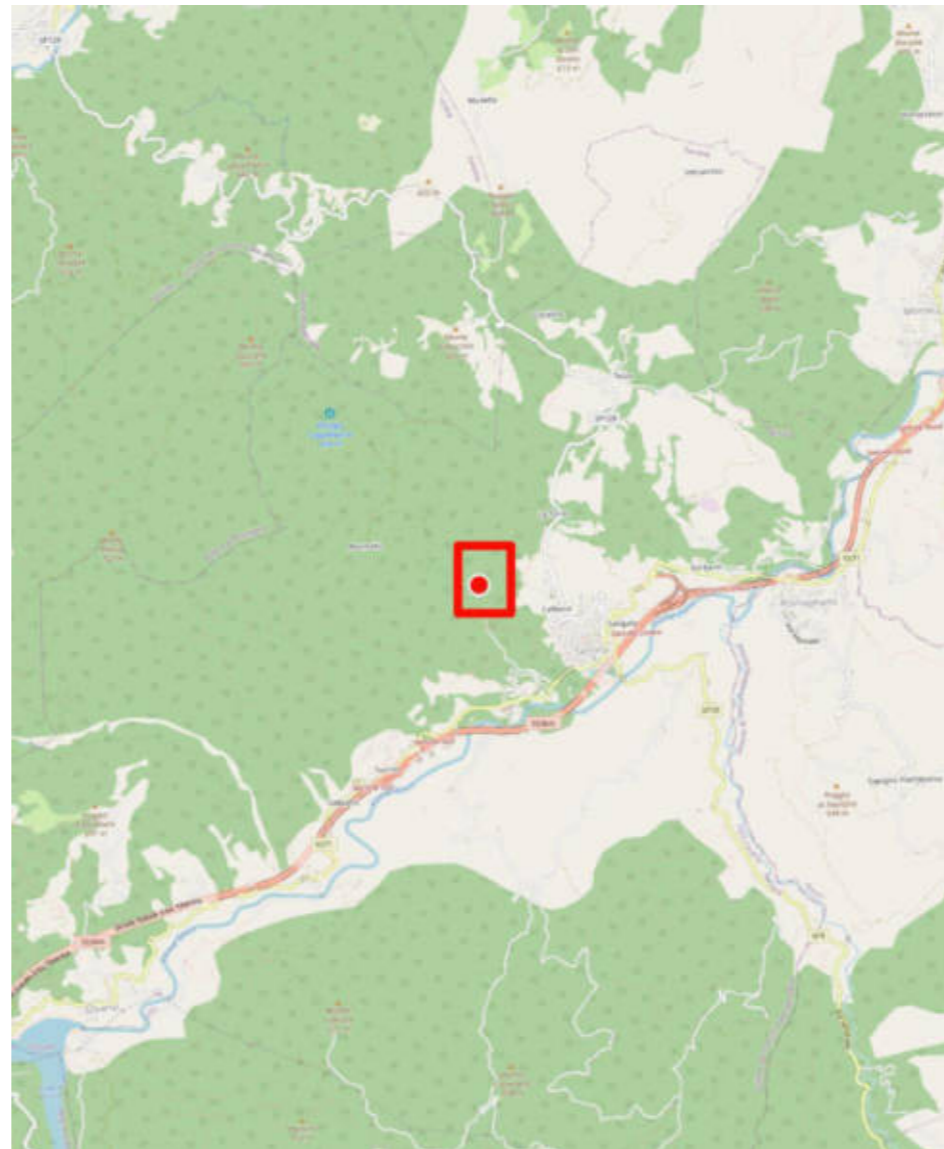
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Stato di occupazione **LIBERO INAGIBILE**
 Valore di inventario (€) 976,95
 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione In comune di Sarsina. Fabbricato collabente a ridosso del limite a valle della proprietà demaniale, poco distante dal paese di Sarsina.

Unità immobiliari

IPOTESI COMPLESSITA' 3

Allegati



30 - Inquadramento su Open Street Map



31 - Inquadramento su Ortofoto



72



U.E. 632
Denominazione Roncatello
Provincia FC
Comune Santa Sofia
Ubicazione 43.9648730, 11.8555255 (WGS84)

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 2
Particella 48
Subalterno -
Categoria FRD
Classe -
Superficie catastale (mq) -

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
Stato di occupazione LIBERO
Valore di inventario (€) 290
Classe Energetica -
Provvedimento di vincolo -

Descrizione Si tratta del rudere di un fabbricato rurale facilmente accessibile attraverso la strada consorziale che collega la frazione di Camposonaldo (S. Sofia) con Montalto (Premilcuore). A meno di 1 km dal fabbricato Vallicella, un ex fabbricato demaniale alienato alcuni anni or sono e ora ottimamente ristrutturato dai nuovi proprietari.

Unità immobiliari

IPOTESI COMPLESSITA' 3

Allegati

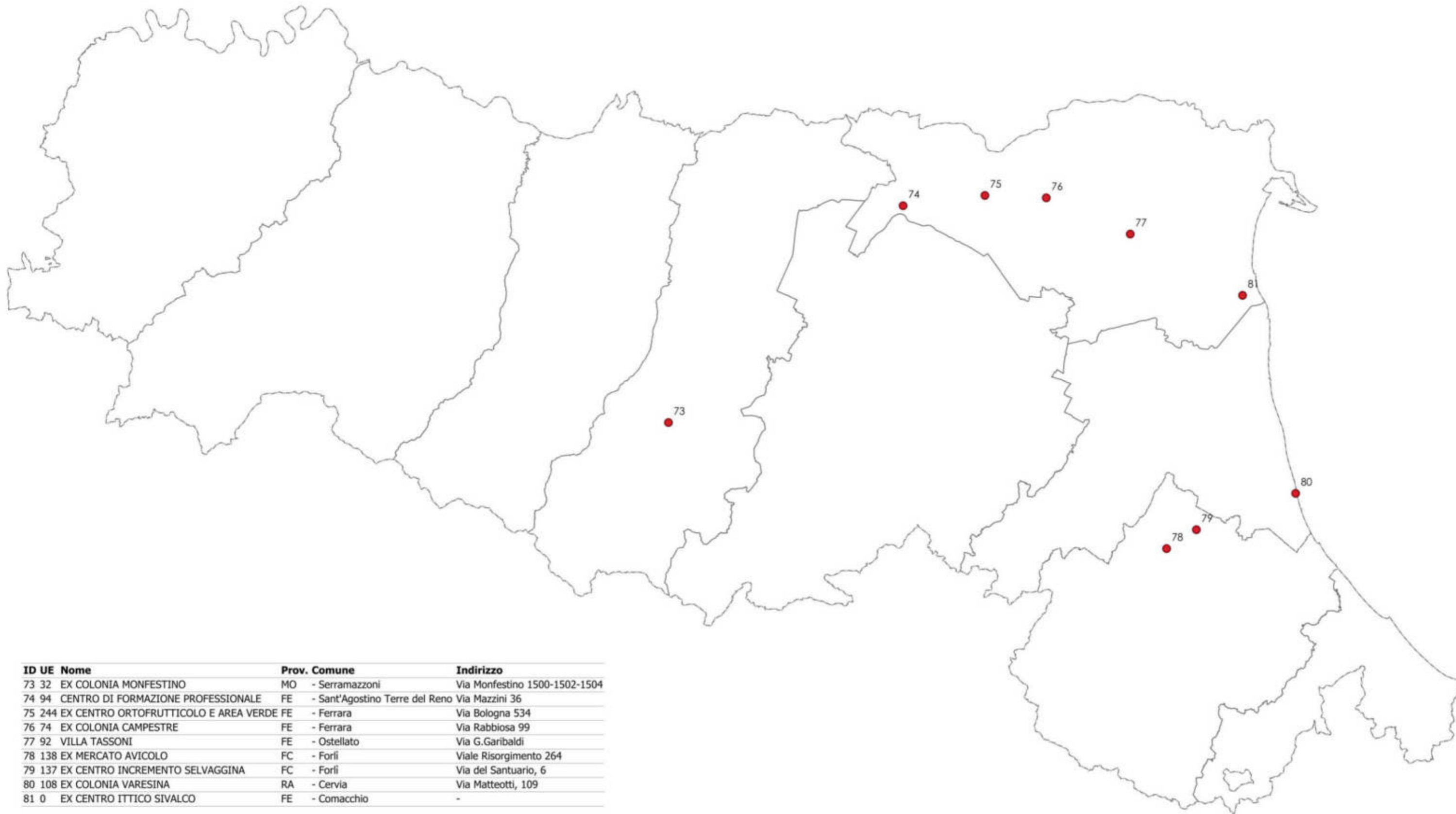


32 - Inquadramento su Open Street Map



33 - Inquadramento su Ortofoto





2. BENI DA VALORIZZARE

69	50	VALLI DI COMACCHIO	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	229	BCNC	176490	529 470.00 €	IN	VALLI DI COMACCHIO	3	LIBERO
69	51	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	230	BCNC	3280	9 840.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	52	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	231	BCNC	3690	11 070.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	53	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	232	BCNC	4500	13 500.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	54	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	233	BCNC	3360	10 080.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	55	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	234	BCNC	4300	12 900.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	56	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	235	BCNC	4740	14 220.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	57	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	236	BCNC	6430	19 290.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	58	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	237	BCNC	3140	9 420.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	59	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	238	BCNC	4570	13 710.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	60	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	239	BCNC	4900	14 700.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	61	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	240	BCNC	4600	13 800.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	62	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	241	BCNC	4900	14 700.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	63	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	242	BCNC	6680	20 040.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	64	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	243	BCNC	3160	9 480.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	65	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	244	BCNC	4570	13 710.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	66	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	245	BCNC	4970	14 910.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	67	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	246	BCNC	4570	13 710.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	68	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	247	BCNC	3340	10 020.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	69	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	248	BCNC	4840	14 520.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	70	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	249	BCNC	6450	19 350.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	71	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	250	BCNC	4640	13 920.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	72	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	251	BCNC	4470	13 410.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	73	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	252	BCNC	4800	14 400.00 €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	74	VASCA ITTICOLTURA	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	253	BCNC	9680	- €	IN	VASCA ITTICOLTURA	3	LIBERO
69	75	VALLI DI COMACCHIO	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	254	BCNC	3200	9 600.00 €	IN	VALLI DI COMACCHIO	3	LIBERO
69	76	VALLI DI COMACCHIO	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	255	F/1	20	60.00 €	IN	VALLI DI COMACCHIO	3	LIBERO
69	77	VALLI DI COMACCHIO	FE	COMACCHIO	LOC. VALLE CAMPO		76	256	F/1	20	60.00 €	IN	VALLI DI COMACCHIO	3	LIBERO
											28 888 766.57 €				

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.

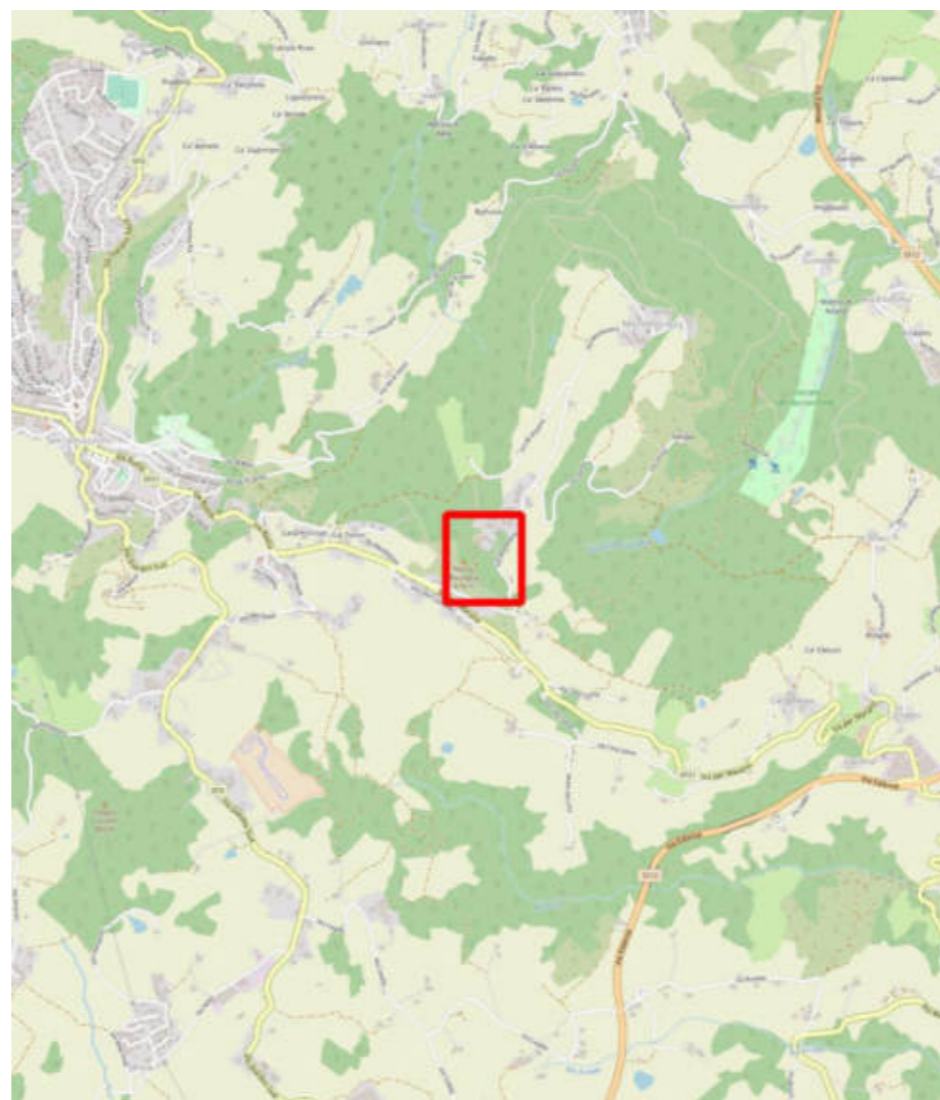
73



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	

Complessità 3



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

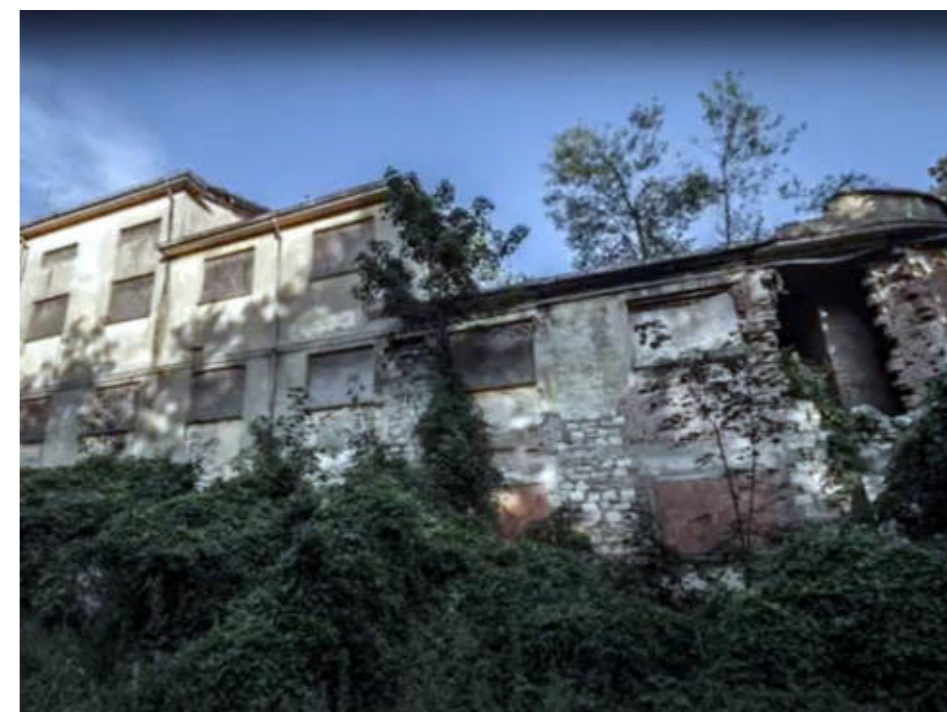


Figura 2. Foto Fonte: @Country_Urbex (<https://www.youtube.com/watch?v=J7Tp8uu-jfg>)

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 costituito l'Ufficio di piano per la redazione del PUG intercomunale per i Comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni del Frignano, di cui fa parte Serramazzoni. Nell'agosto 2023 è stato avviato un percorso di ascolto e partecipazione per la formazione del quadro conoscitivo diagnostico finalizzato alla lettura consapevole dei bisogni del territorio e delle sue aspettative per il futuro. Iter ancora in corso. Per maggiori approfondimenti si rimanda al sito: http://www.unionefrignano.mo.it/visita_ente/notizie_publicazioni/percorso_sperimentale_redazione.aspx

Anno di costruzione: 1935-1937

Destinazione d'uso: Ospedali e case di cura senza fine di lucro

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. In particolare, si intendono riprendere le interlocuzioni con la Soprintendenza e il Comune sia per la verifica sui vincoli che per concordare gli interventi per la messa in sicurezza e sul verde oltre che per ipotizzare possibili percorsi di valorizzazione da attivare.

Note:

- All'interno sono presenti dipinti su muro di Mario Molinari, artista modenese, raffiguranti personaggi di celebri fiabe e fumetti.

Fonti: - Decreto di vincolo del 2/12/2005
 - http://www.comune.serramazzoni.mo.it/nostra_storia/colonia_monfestin.aspx



Figura 3. Planimetria catastale

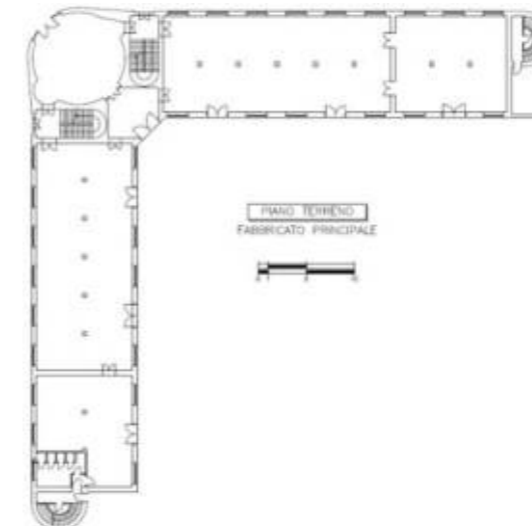


Figura 4. Planimetria piano terreno

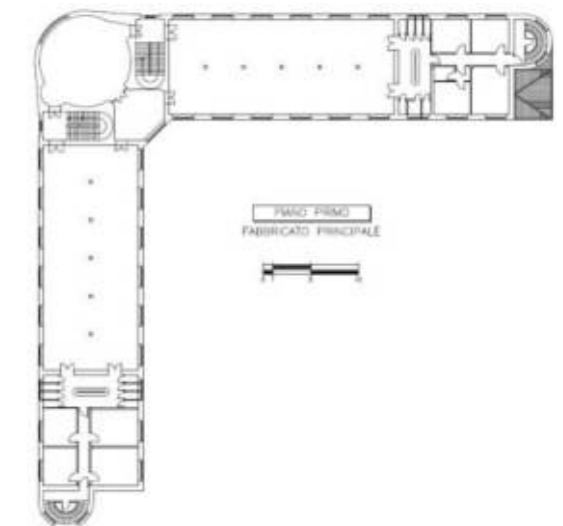


Figura 6. Planimetria Piano primo

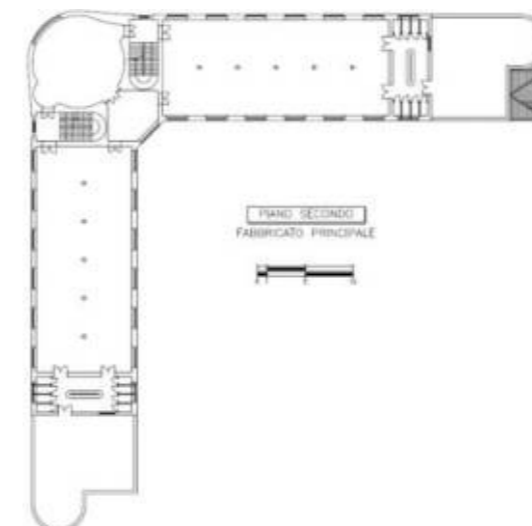


Figura 5. Planimetria Piano secondo

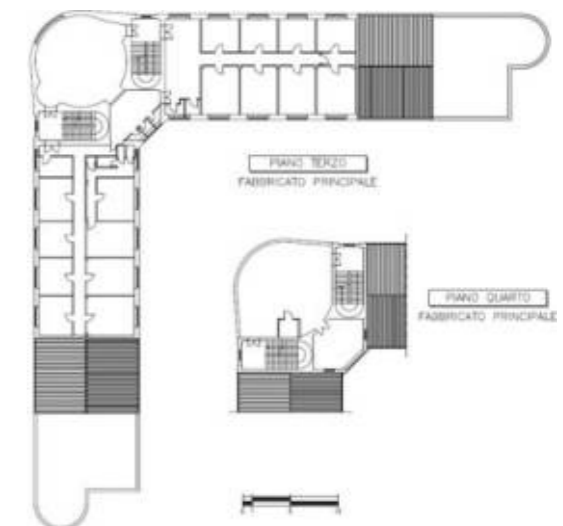


Figura 7. Planimetria piano terzo e quarto

74



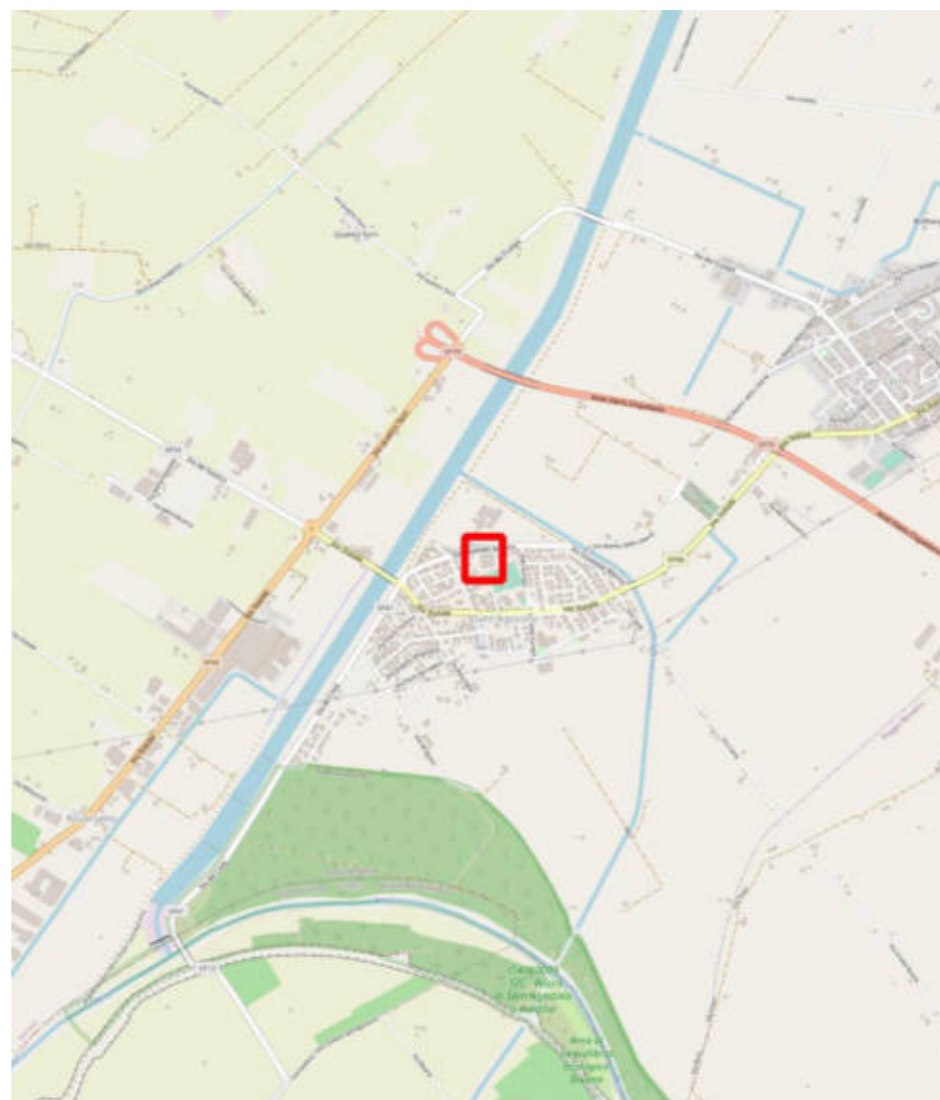
U.E. 94 T: ED:
 Denominazione CENTRO FORMAZIONE PROFESSIONALE (C.F.P.)
 Provincia FE
 Comune SANT'AGOSTINO - TERRE DEL RENO
 Ubicazione VIA MAZZINI, 36

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



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

Descrizione

Il complesso è costituito da due fabbricati: l'ex C.F.P. e la Palazzina Uffici.
 L'ex C.F.P. (Mapp. 89 Sub. 1-2) è composto da due capannoni, ristrutturati tra gli anni 80 e 90, adibiti a Centro di Formazione professionale.
 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.
 una porzione di questo stabile è stata dichiarata inagibile a seguito del sisma 2012.
 Il Sub. 2: disposto al PT è costituito da due magazzini con accesso carrabile.
 Edificio Palazzina uffici (Mapp. 99 Sub. 3-4-5): in muratura disposto su due piani. Al PT, di circa 221 mq. oltre alle terrazze e vano scale, è collocato un garage (sub. 3) di circa 38 mq., con tre accessi, mentre la restante parte, corrispondente al Sub. 4, ospita 4 uffici ed 1 sala riunioni, con due ingressi e w.c.. Il 1° Piano della palazzina (Sub. 5), è composto da 4 uffici, w.c. e due terrazze.



Figura 8. Foto Fonte: Google Street View

Complessità

3

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

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'asestamento 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).

In via di redazione il Piano urbanistico generale (P.U.G.): 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 – autorimesse

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

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, ed ha avviato interlocuzioni con il Comune in tal senso da approfondire nel 2025.

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

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

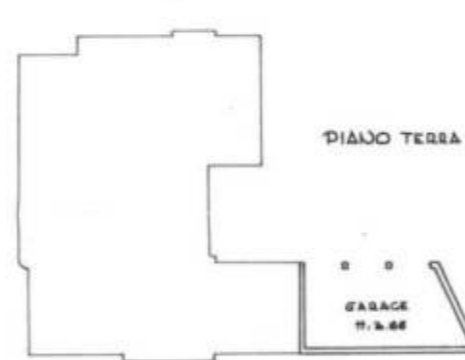


Figura 9. Palazzina uffici-piano terra (garage)

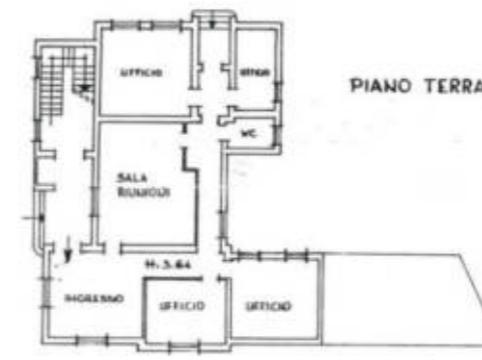


Figura 10. Palazzina uffici - piano terra

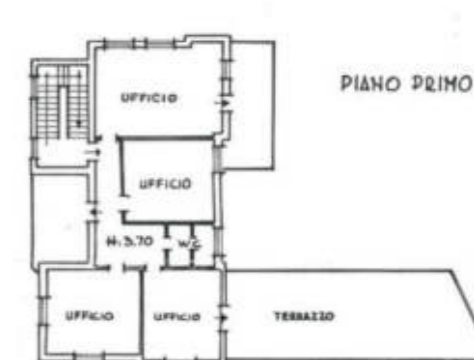


Figura 11. Palazzina uffici - piano primo



Figura 12. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna – sopralluogo 2022

75



U.E. 244 T: ED:
 Denominazione EX CENTRO OPERATIVO ORTOFRUTTICOLO (EX COO) E AREA VERDE
 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 LIBERO
 Valore di inventario (€) 9.275.805,11 (complessivi)
 Provv. di vincolo NO

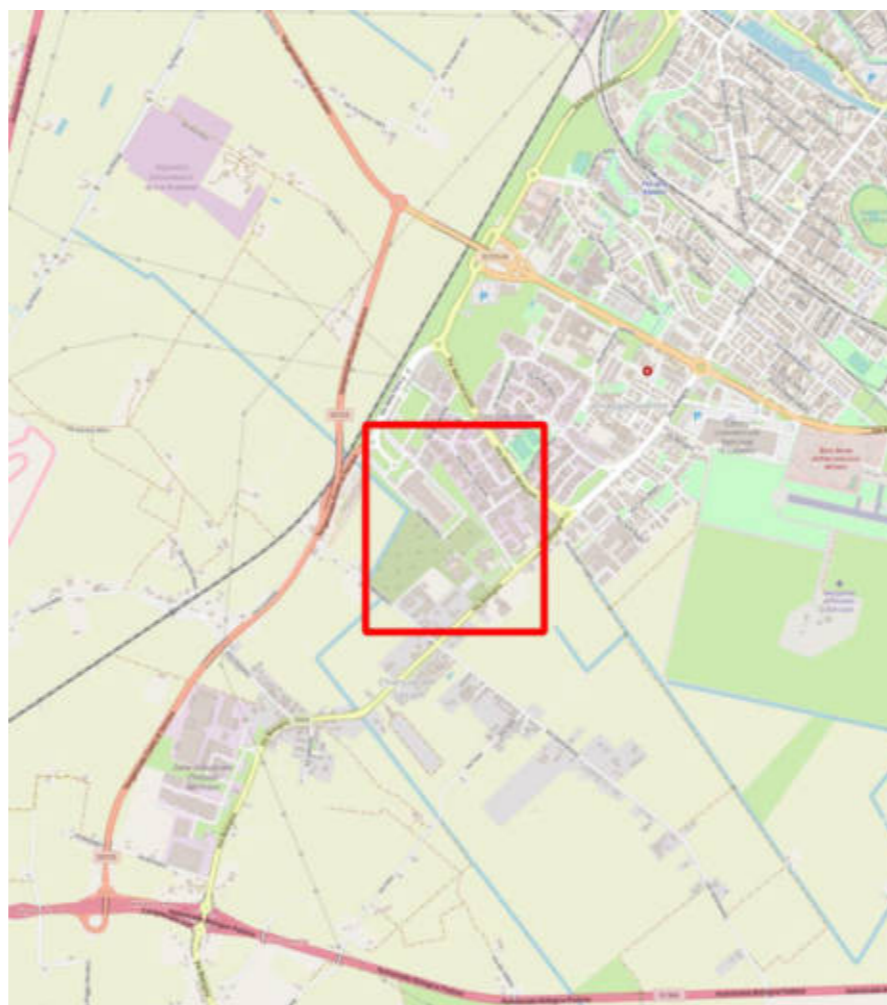
Il complesso immobiliare **EX COO** è costituito dall'edificio (Particella 11) e dal lotto di pertinenza. Nasce con funzione principale di "centro commerciale di produzione ortofrutticola".

L'edificio è architettonicamente articolato in volumi di diverse altezze e piani. Nasce per ospitare funzioni di rappresentanza (ex sala borsa, sale convegni), uffici e servizi annessi. All'interrato archivi, depositi, garage.

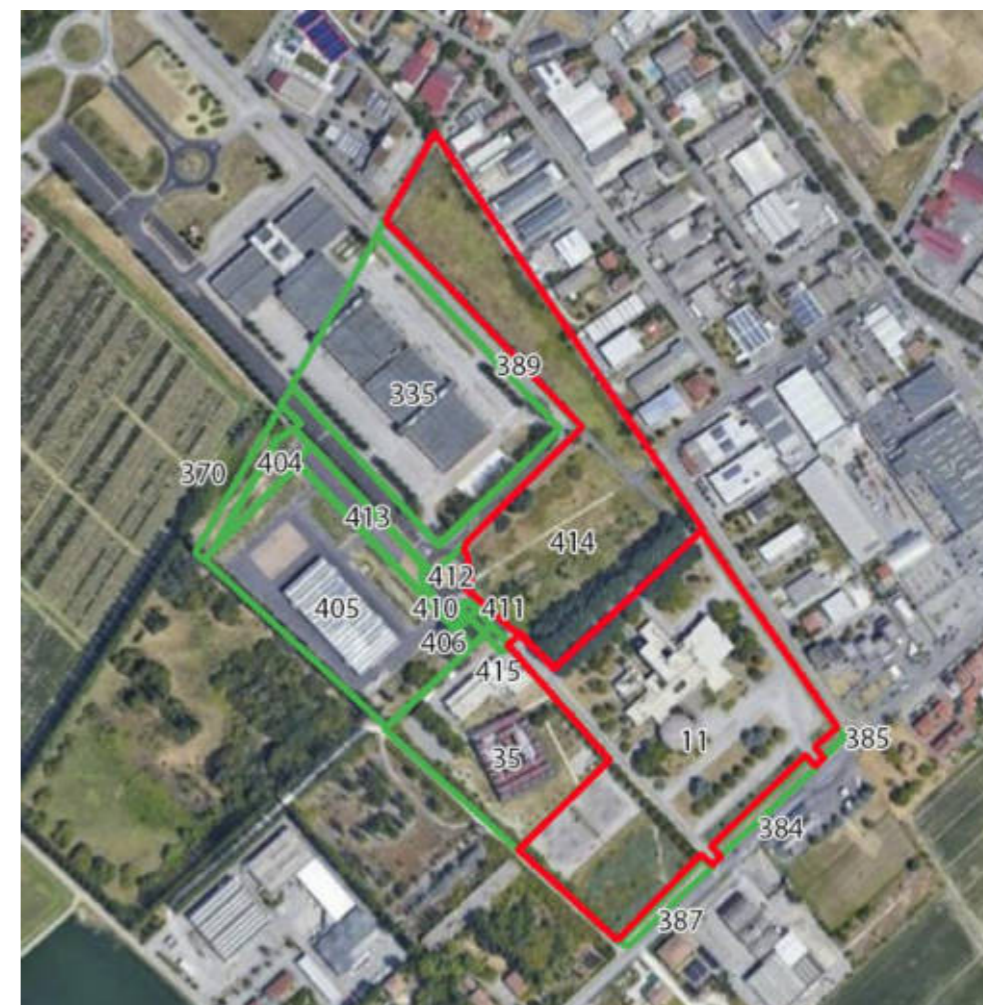
Descrizione: È inserito in un comparto in cui sono presenti la Fiera (part.335 in gestione al Comune), il nuovo Centro Unificato per l'Emergenza della Protezione Civile (CERPIC part.405), e la nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE part.35) con i laboratori. In fase di realizzazione il centro unificato provinciale (CUP part.405).

Al centro del comparto un **Terreno non edificato** (particella 414), da valorizzare;

Complessità 2



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



2 - Inquadramento su Foto aerea (in rosso le particelle interessate da interventi di valorizzazione, in verde le altre proprietà RER già date in uso)



Figura 13. Foto Edifici Part. 11 (palazzina ex Centro Ortofrutticolo). Fonte: Google Street View

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Anno di costruzione: La costruzione risale agli anni '70
 Destinazione urbanistica: Il vigente [Piano Strutturale \(PSC\)](#) individua l'area del comparto come *Sistema ambientale e delle dotazioni collettive*, articolato nel *Subsistema attrezzature e spazi collettivi* (NTA art. 10 punto 10.7) nel quale coesistono diversi usi funzionali. Gli strumenti urbanistici vigenti la collocano, in "Aree soggette a POC (Piano Operativo Comunale)" normate dal RUE (Regolamento urbanistico edilizio) all'art. 105-5. Ad oggi, per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017, sull'area non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica attraverso presentazione di POC. Restano ammessi gli interventi già autorizzati o quelli consentiti dal RUE e i mutamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento di carico urbanistico (art. 81). Il RUE stabilisce [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).

E' stato ASSUNTO con Delib. di Giunta Comunale 2023-536 del 24/10/2023 il [Piano Urbanistico Generale \(PUG\)](#). Il PUG assunto individua l'area in B2 anziché F1, tale modifica apre a destinazioni d'uso nell'ambito privato (vd. rispettivamente art. 23 e 21 della disciplina). Inoltre, la Giunta Comunale ha accolto l'osservazione per ridurre il vincolo tipologico che oggi insite sul fabbricato, affinché tali assunzioni siano efficaci occorre l'approvazione della proposta, congiuntamente al PUG, da parte del Consiglio Comunale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al sito: [Comune di Ferrara](#)

Unità immobiliari	Tipo	Part.	Categoria	Superficie catastale	Valore di inventario
	Edificio	11	D/8	46.335 mq	8.706.300,85 €
	Terreno	11		50.771 mq	
	Terreno	414		42.823 mq	48.948,66 €

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

Destinazione d'uso: Centro commerciale di produzione agricola

Ipotesi progettuale: La Regione ha intrapreso un processo coordinato di valorizzazione del comparto che ha portato alla realizzazione del CERPIC, della sede di ARPAE e alla futura realizzazione del CUP, con conseguenti accordi di gestione degli stessi. 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 che gestisce anche l'edificio Fiera.

Riguardo agli immobili oggetto di progettualità di valorizzazione in corso si precisa che:

- Il complesso immobiliare ex COO nel 2023 è stato candidato a un Avviso per la manifestazione di interesse promosso da INVIMIT SGR S.p.A. per la ricerca, ai fini della eventuale acquisizione, di immobili da destinare principalmente a funzioni di studentato. La procedura si è chiusa senza l'acquisizione del bene da parte di Invimit pur rimanendo la disponibilità da parte di entrambi a considerare destinazioni dell'immobile differenti nell'ambito di altre procedure.
- Si stanno valutando nuove ipotesi progettuali a seguito della nuova disciplina urbanistica assunta in attesa della approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- Resta in corso di valutazione relativamente al terreno a verde, posto al centro del comparto tra la Fiera e l'Ex C.O.O., l'ipotesi di inserimento nella nuova progettazione del CUP quale area di deposito dei mezzi di Emergenza Protezione Civile, senza escludere altre progettualità che potrebbero essere valutate in sinergia con il PUG.

Fonti: -

Note: -



Figura 15. Figura 20. Foto Part. 11 (palazzina ex C.O). Fonte: : Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2023



Figura 14. Foto Part. 11 (palazzina ex C.O). Fonte: : Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2023



Figura 16. Foto Sala Borsa dell' Ex C.O. Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo luglio 2023

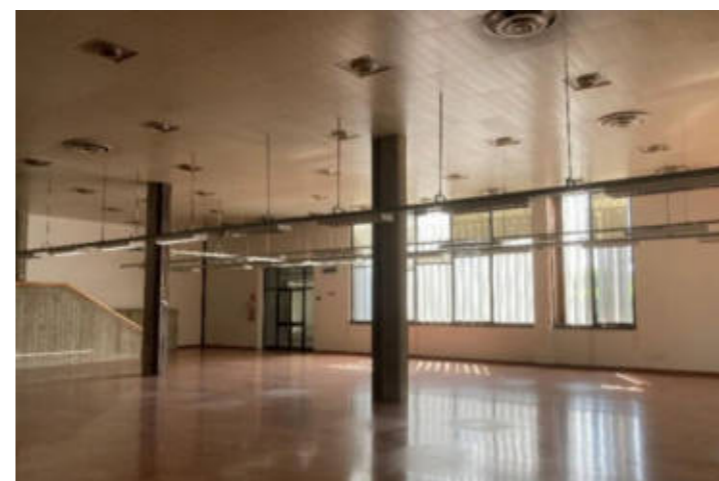


Figura 18 Foto Part. 11 (hall ex C.OO.). Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo luglio 2023



Figura 17 Part.11 (palazzina uffici ex COO). Fonte_ Regione Emilia Romagna sopralluogo luglio 2023

76

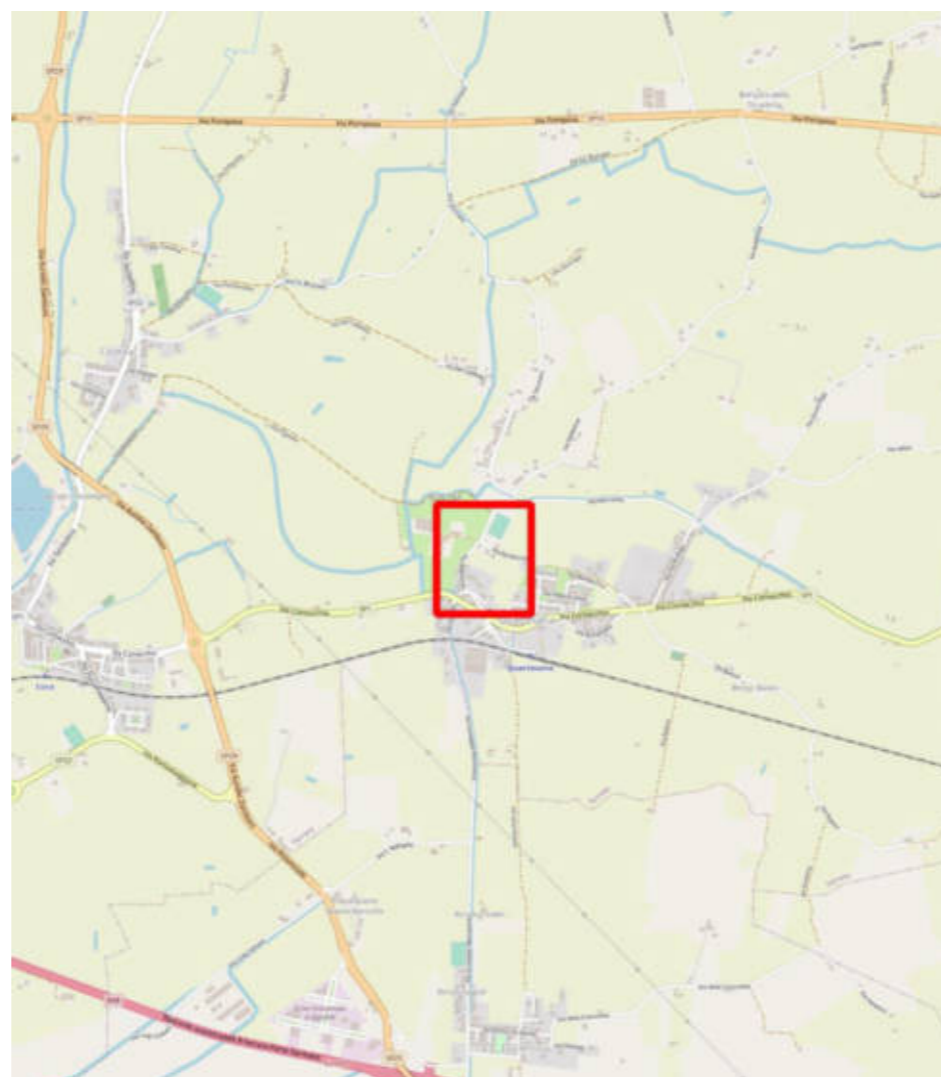


U.E. 74
 Denominazione EX COLONIA CAMPESTRE
 Provincia FE
 Comune FERRARA
 Ubicazione VIA RABBIOSA, 99

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 LIBERO
 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.



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 19. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 20. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

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

Complessità 3

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) vigente assoggettava i lotti non edificati (particelle 475, 476, 478, 480) a POC. Ad oggi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017, sull'area non è più ammessa l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica attraverso presentazione di POC. 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).

E' stato ASSUNTO con Delib. di Giunta Comunale 2023-536 del 24/10/2023 il Piano Urbanistico Generale (PUG). L'assunzione prevede il coinvolgimento della cittadinanza.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al sito: <https://www.comune.fe.it/pug>

Anno di costruzione: Il complesso risale alla fine degli anni Trenta del XX secolo
 Destinazione d'uso: laboratori scientifici e scuole locali di deposito e magazzini

Superficie fondiaria: 13.700 mq 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 progettuale: 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. Si ritiene necessario avviare nuove interlocuzioni con il Comune, nel frattempo il bene è stato inserito nel piano di manutenzione straordinaria e ordinaria delle aree verdi con monitoraggio delle alberature.

Note: 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 8/11/2011
- 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

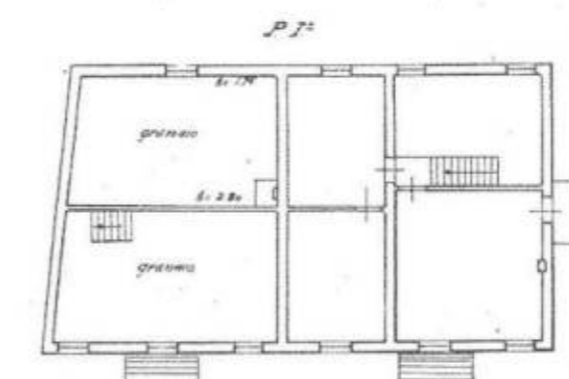
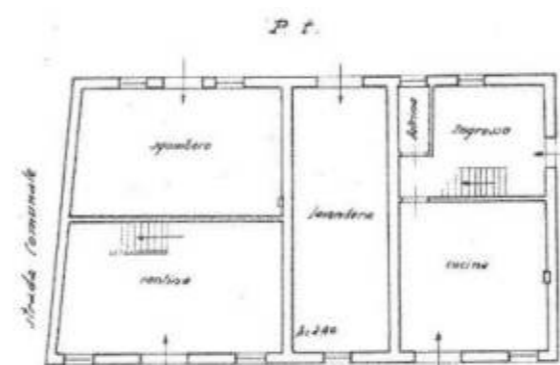


Figura 21. Fabbricato Part. 49. Planimetrie Piano Terra e Piano Primo

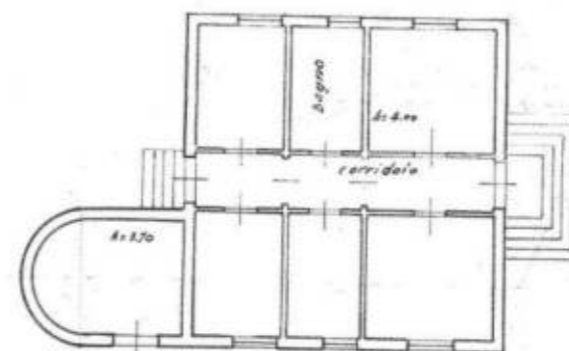


Figura 22. Fabbricato Part. 16. Planimetria Piano Terra

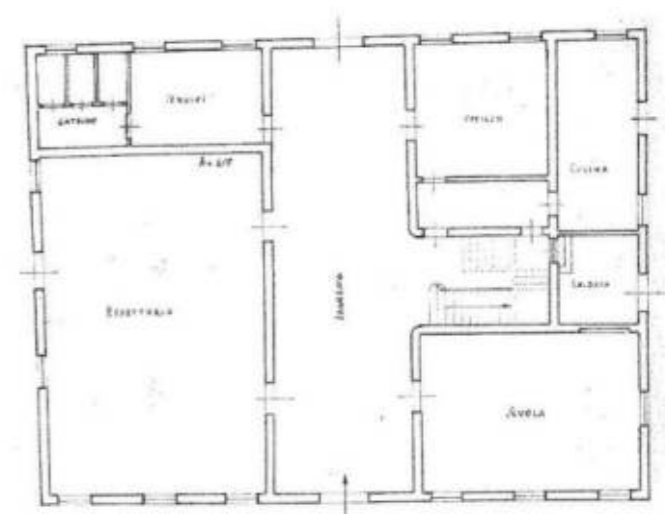


Figura 23. Fabbricato Principale. Planimetria Piano Terra

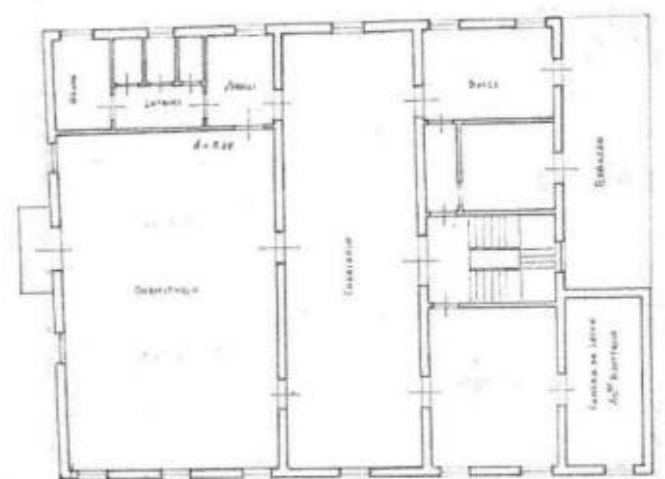


Figura 24. Fabbricato principale. Planimetria piano primo



Figura 25. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 26. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

77



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 -
 Sup.catastale (mq) -

Condizione Giuridica DEMANIALE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario 521.706,00 € (complessivi)
 Provv. di vincolo Decreto del Direttore Regionale del 19/05/2006

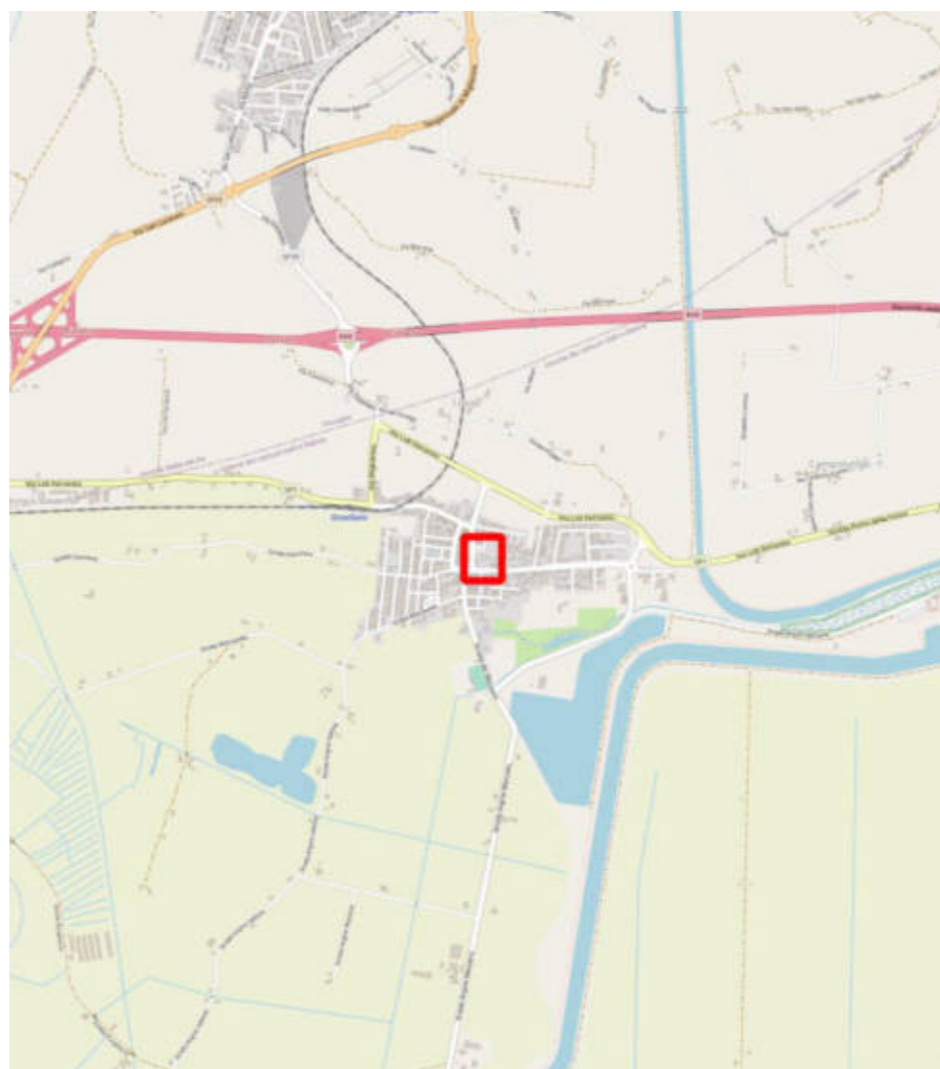
Descrizione

Trattasi di un fabbricato già adibito a Uffici, attualmente inutilizzato, ubicato in zona centrale, all'interno di un ampio e secolare giardino. 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	Part	Sub	Cat.	Valore di inventario (€)
3	592		BCNC	
4	1038		F/1	
5	112	1	B/4	391.560,40
6	112	2	C/2	130.145,60

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

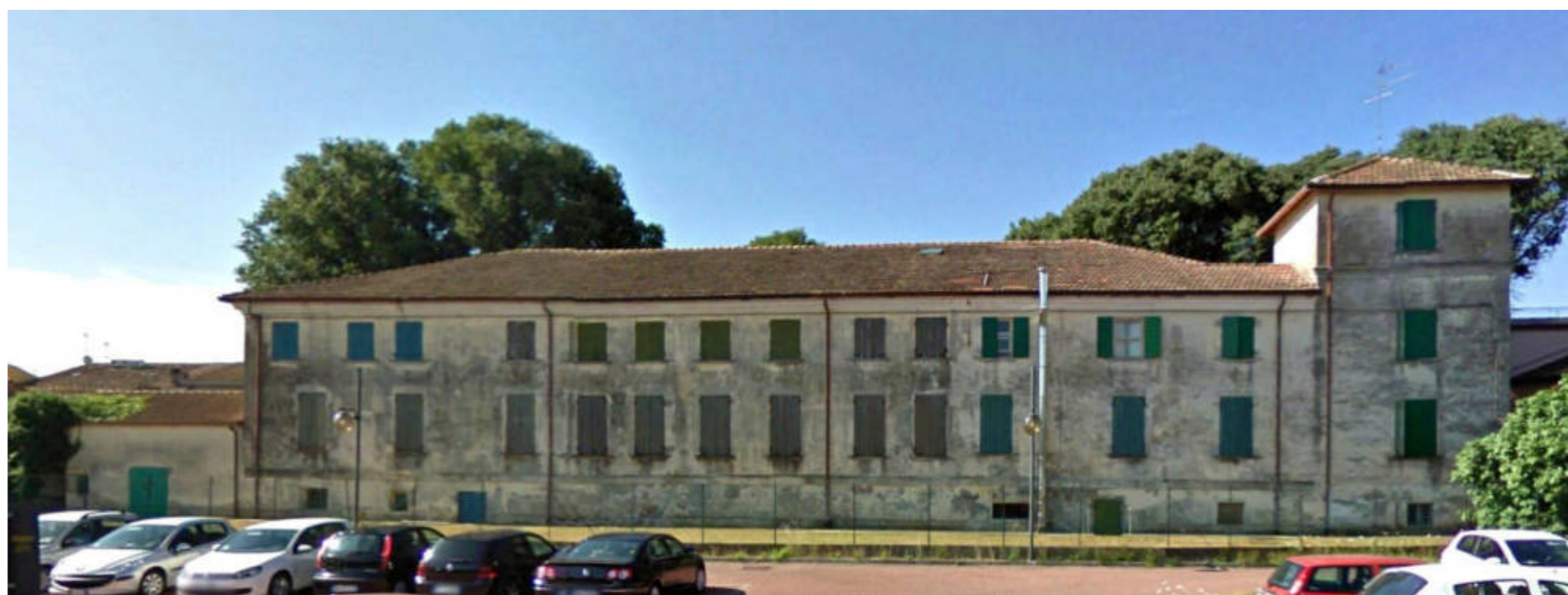


Figura 27. Foto Fonte: Google Street View

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

Per maggiori approfondimenti:
<https://www.unionevalliedelizie.fe.it/27/27/strumenti-urbanistici-ed-edilizi>

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 e locali accessori

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'aggiunta 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, e pertanto, in via preliminare, sono stati avviati interventi di restauro conservativo nel 2022 e la completa sostituzione della copertura la cui conclusione è prevista nel 2024.

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

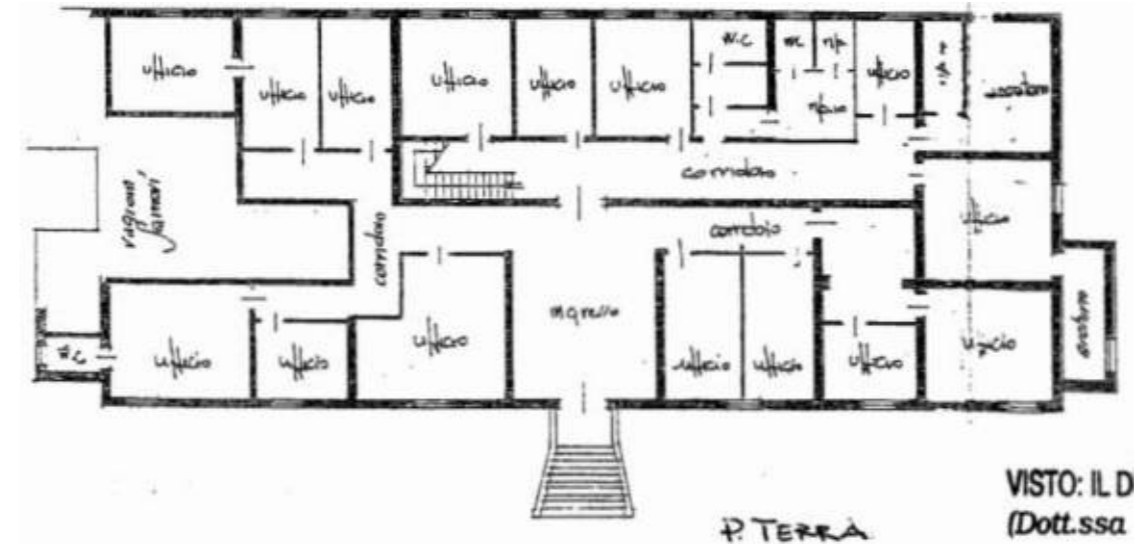


Figura 28. Planimetria Piano Terra

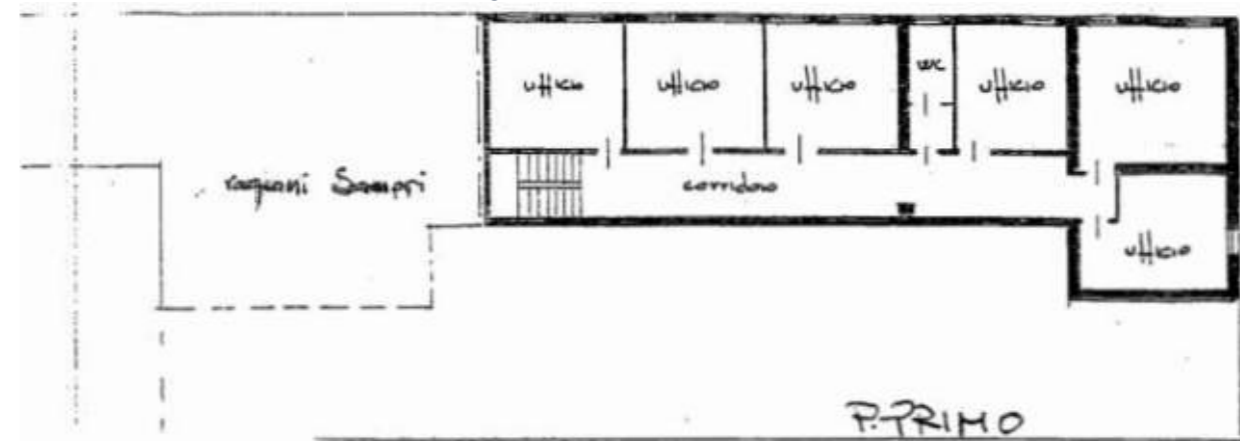


Figura 29. Planimetria piano primo

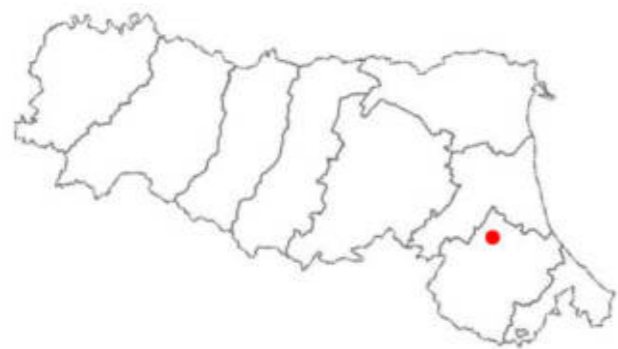


Figura 30. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022



Figura 31. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2022

78



U.E. 138
 Denominazione EX MERCATO AVICOLO
 Provincia FC
 Comune FORLÌ
 Ubicazione VIALE RISORGIMENTO, 254
 VIALE APPENNINO, 443

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 LIBERO
 Valore di inventario (€) 4.544.517,95 (complessivi)

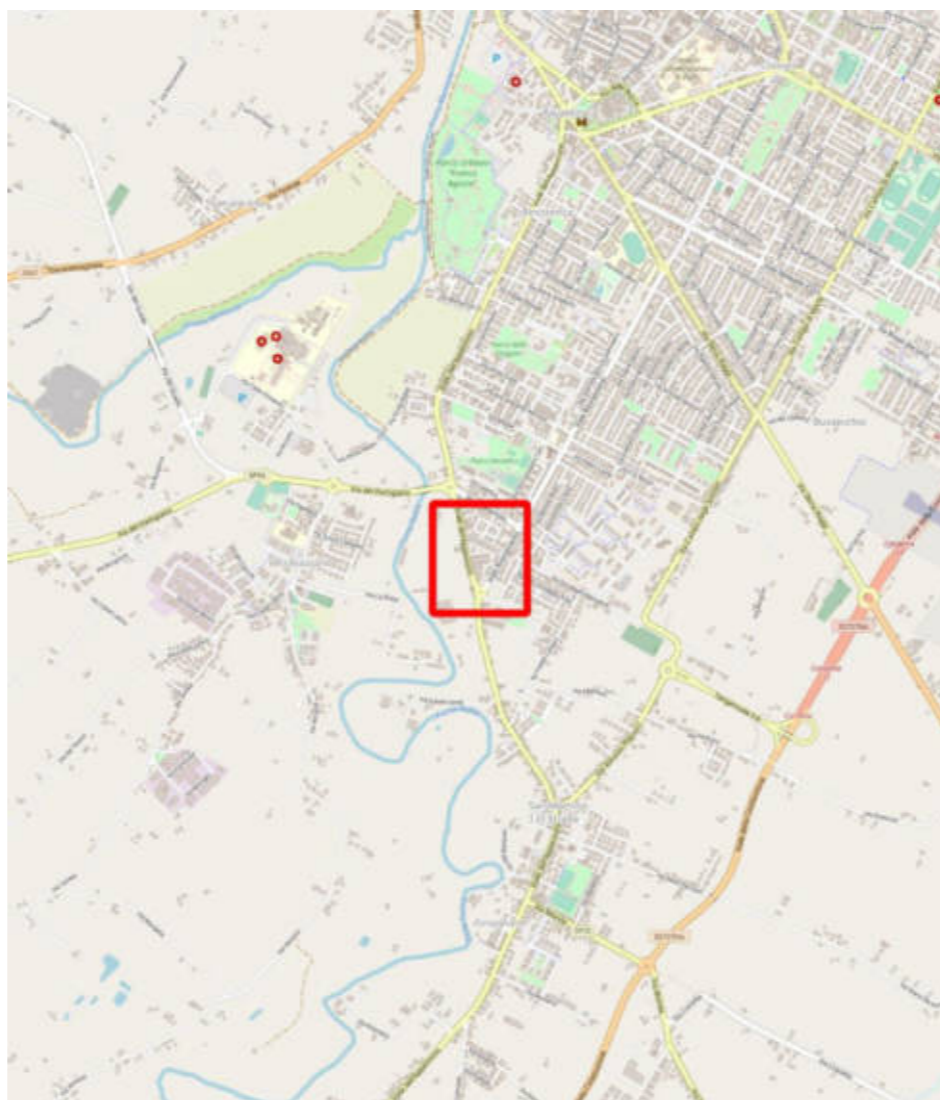
Provvedimento di vincolo NO

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:

- EX 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 occupato da attività commerciale.
- EX Celle e Servizi: 2 capannoni affiancati;
- EX Palazzina Uffici: fabbricato a 2 piani.
- EX 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

Complessità 1



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 32. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Tipo	Part	Sub	Cat.	Superficie Catastale	Valore inventario
Edificio	17	14	C/1	247 mq	229.237,8 €
Edificio	17	4	D/1		19.915,35 €
Edificio	17	8	C/1	65 mq	45.848 €
Edificio	17	10	C/1	162 mq	201.947,9 €
Edificio	17	12	C/1	99 mq	97.153,65 €
Edificio	17	13	C/1	53 mq	57.855,05 €
Edificio	17	5	D/8		514.605 €
Edificio	490	3	A/3	149 mq	85.030,4 €
Edificio	490	4	A/3	150 mq	91.102,4 €
Edificio	490	5	C/6	24 mq	17.908,8 €
Edificio	490	7	F/1		1.500.000 €
Edificio	17	15	D/8		360.360 €
Terreno	490	6	BCNC		0
Edificio	490	8	A/10	576 mq	573.623,2 €
Edificio	490	9	F/2		749.930,4 €
Terreno	490	10	BCNC		-

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

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)

Il [Piano Urbanistico Generale](#) è in fase di elaborazione. Al momento è aperta la consultazione preliminare. Per approfondimenti: <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=36835&ID=36835&TipoElemento=categoria>

Anno di costruzione: 1960-1965
 Stato d'uso: Non utilizzato tranne parte di un edificio adibita a supermercato
 Destinazione d'uso: Uffici, abitazione tipo economico, fabbricati attività commerciali, negozi e botteghe, autorimesse, fabbricati collabenti e aree urbane.

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 rigenerare l'area per promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività. Nel 2024 a tal fine è stato approvato, con DGR n. 1029 del 4 giugno 2024, un Accordo tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Forlì, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 e s.m.i., per la rigenerazione del complesso immobiliare. Il percorso giuridico-amministrativo avviato, in corso, è finalizzato alla selezione di una proposta di intervento che soddisfi l'interesse pubblico dei due Enti. Si è conclusa il 4 dicembre la manifestazione di interesse per acquisire proposte. Seguirà, ad esito positivo delle candidature, la messa a gara della proposta scelta, per individuare il soggetto privato che meglio risponde all'interesse pubblico dei due Enti e che sarà oggetto di un accordo di programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017.

Fonti: Due Diligence edilizio-urbanistica e Due diligence ambientale 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.

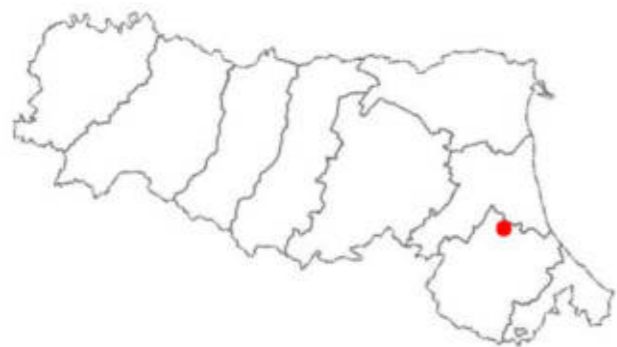


EDIFICIO 5: CASA CUSTODE. L'edificio è una casa colonica in muratura intonacata e tinteggiata, costituita da due piani fuori terra e un piano sottotetto, oltre a un magazzino di un piano fuori terra. Gli infissi esterni sono con telai in legno. La copertura, a padiglione nella porzione adibita ad abitazione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

79



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)

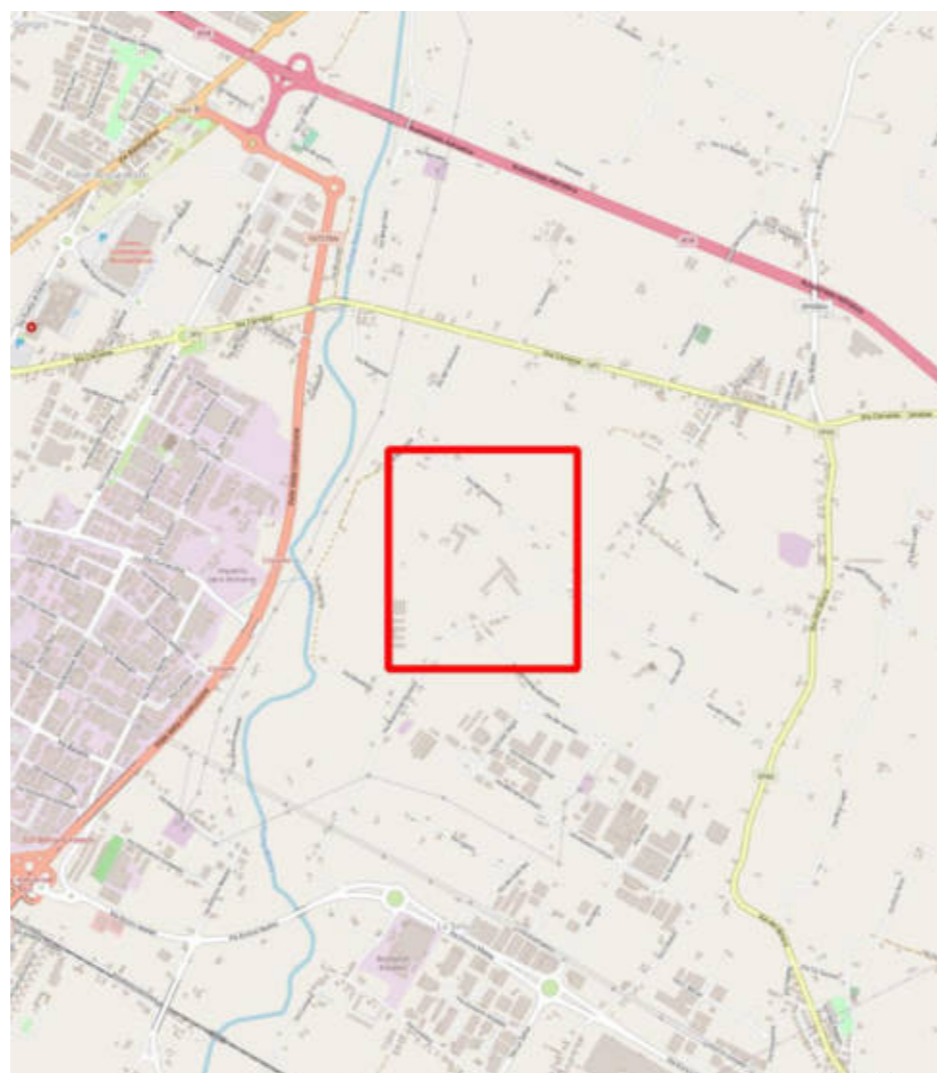
Provvedimento di vincolo NO

Descrizione

Il complesso è 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.

Redatta Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Complessità 3



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



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 33. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 34. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Unità immobiliari

T.	Ed.	Denomin. Sintetica	Part	Cat.	Valore di inventario (€)	Note
	1	Ex - centro incremento selvaggina	4	D/1	2.039.812,45	
	1	Ex - centro incremento selvaggina	93	Graff.		
	3	Ex - centro incremento selvaggina	154	C/6	6.296	Comproprietà al 50%
	2	STRADA - Quota di 1/3	53		709,04	
	3	Centro incremento selvaggina	54		8.617,38	

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

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 If1a - 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)

Il Piano Urbanistico Generale è in fase di elaborazione. Al momento è aperta la consultazione preliminare. Per maggiori informazioni: <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=36835&ID=36835&TipoElemento=categoria>

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: Laboratori, autorimesse.

Sup. complessiva: 101.595 mq

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. In corso confronti con il Comune di Forlì che è in fase di consultazione preliminare del Piano urbanistico generale (PUG), previsto dalla L.R. n. 24/2017, in elaborazione per orientare le ipotesi di valorizzazione. Nel 2022 il confronto a tal fine è avvenuto anche nell'ambito del Tavolo regionale, espressione delle competenze dei settori Agricoltura, Ambiente, Sanità e Programmazione territoriale, per approfondire alcuni aspetti la cui valutazione è ancora in corso. Il Comune, nell'ambito dell'elaborazione del piano urbanistico, ha continuato gli approfondimenti con i settori regionali competenti.

- Istruttoria di stima (Rer) del 12 gennaio 2016

Fonti: Relazione di stima per la definizione del parere di congruità (Agenzia delle Entrate) del 22 /11/2016



Figura 35. 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 36. 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 37. Fabbricato F - locale pompe con sottostante pozzo, Piccolo manufatto in muratura della superficie lorda di circa 5,00 mq



Figura 38. 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.

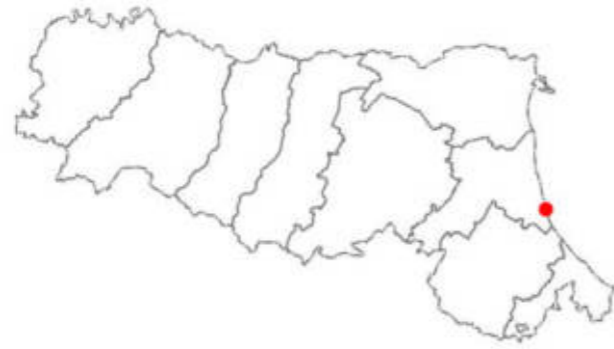


Figura 39. Fabbricato D - capannone zootecnico. Costruzione con struttura portante in acciaio, costituita da pilastri e travi reticolari con arcarecci di copertura, il tutto opportunamente coibentato e tutt'ora in buono stato di conservazione, per una superficie lorda complessiva di circa 1.680,00 mq



Figura 40. 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

80



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

DATI CATASTALI

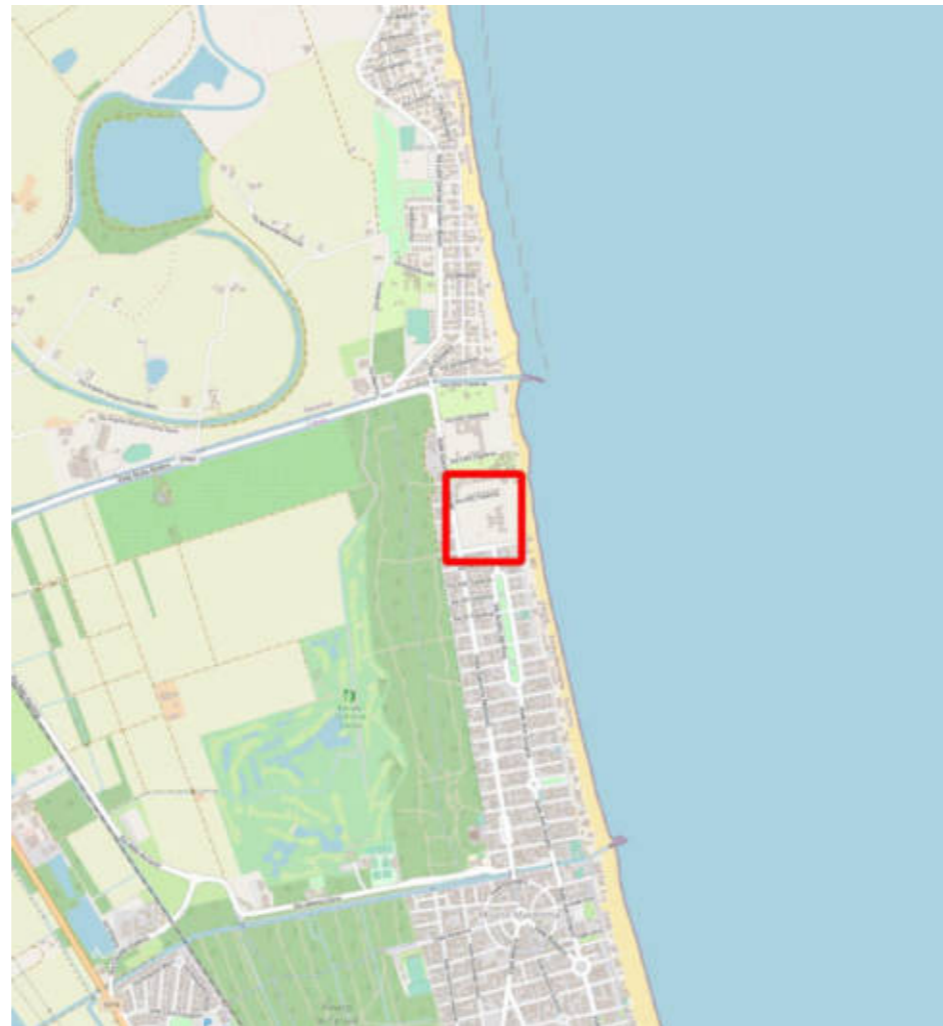
Sezione -
 Foglio 15
 Particella 1170
 Subalterno 3
 Categoria F/2
 Classe -
 Superficie catastale (mq) -

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

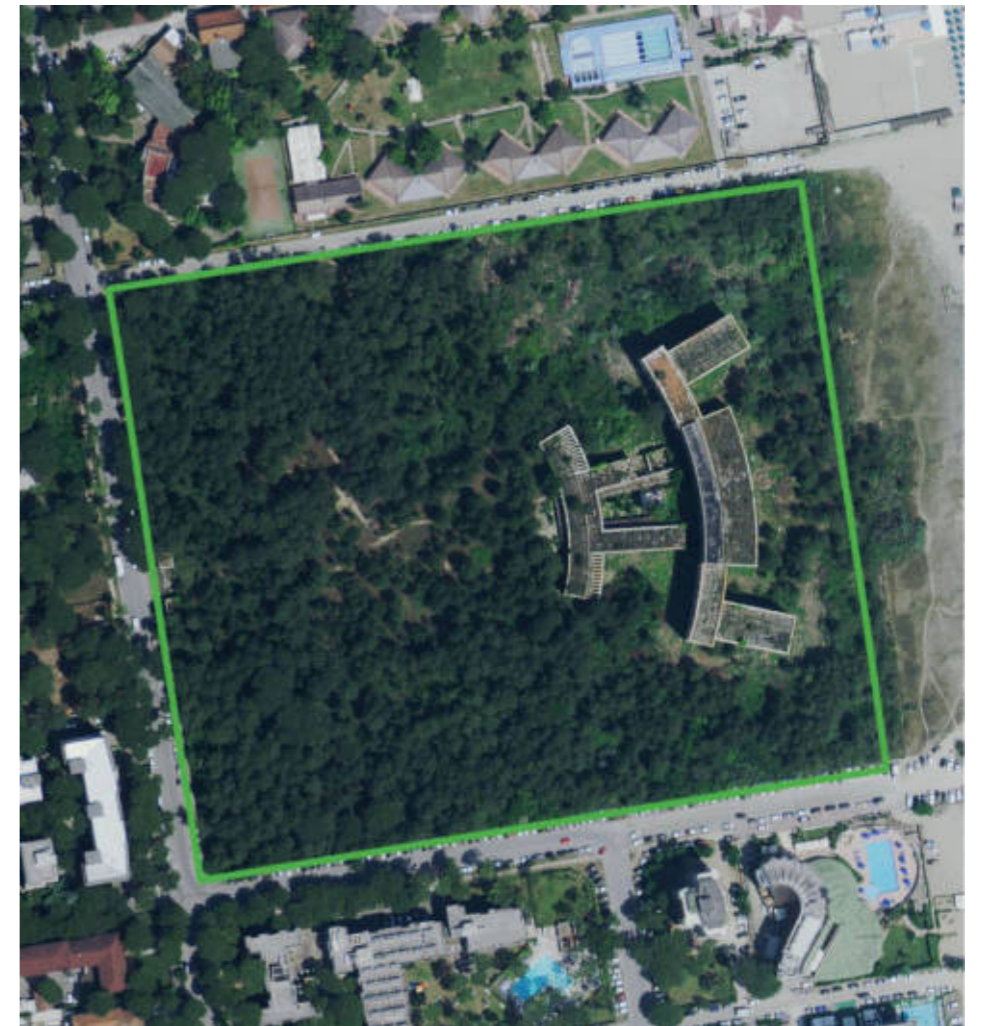
Descrizione

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



- Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Milano Marittima - Colonia Varese
 Figura 41. Foto d'epoca

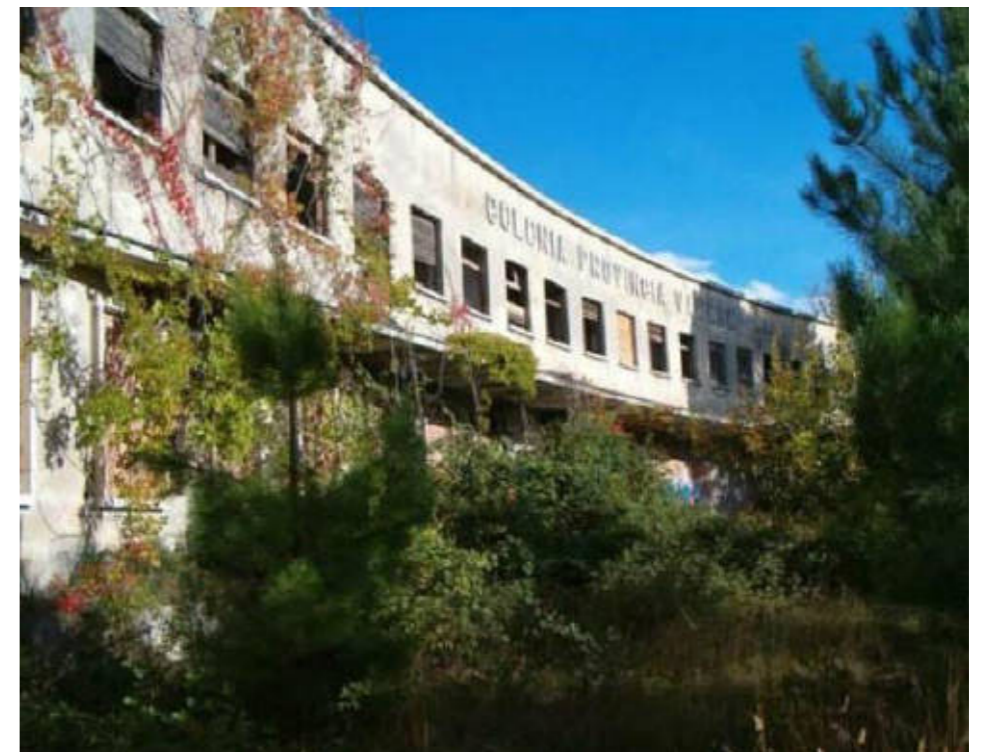


Figura 42. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

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".

Per maggiori informazioni si rimanda al sito del Comune: [PUG – Vigente - Comune di Cervia \(comunecervia.it\)](#)

Destinazione d'uso: Collabente

Sup. coperta: 4.000 mq ca

Sup. fondiaria: 60.073 mq

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:

Nel 2022 il complesso è stato candidato 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. Dopo il mancato superamento della fase finale, CDP ha richiesto nuovamente la disponibilità dell'immobile fino al 30 aprile 2024 per il raggiungimento del numero minimo di immobili non raggiunto nel 2023. La valutazione di CDP non ha permesso l'acquisizione al Fondo. Pertanto, si è proceduto con l'affidamento (Determina n. 11315 del 04/06/2024) del rilievo con tecniche avanzate, indagine strutturale e del degrado (Incarico UNife), in condivisione con la Soprintendenza per valutare possibili progettazioni. Conclusione dicembre 2024. Inoltre, si è affidata (Determina n.3684 del 23/02/2024) la redazione del Piano di manutenzione del verde per programmare gli interventi per una corretta conservazione del Parco vincolato.



Figura 43. La Colonia Varese appena costruita nel 1939

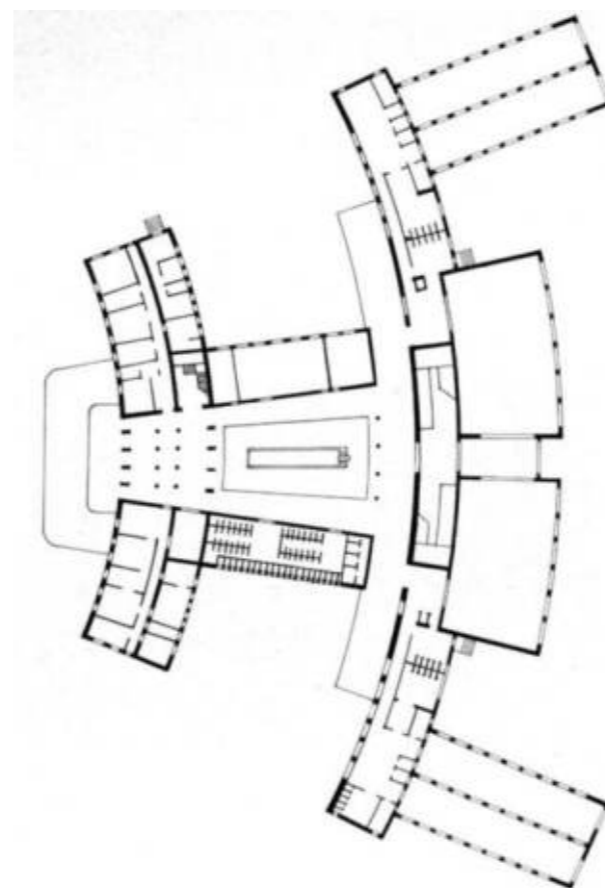


Figura 44. Pianta piano quarto

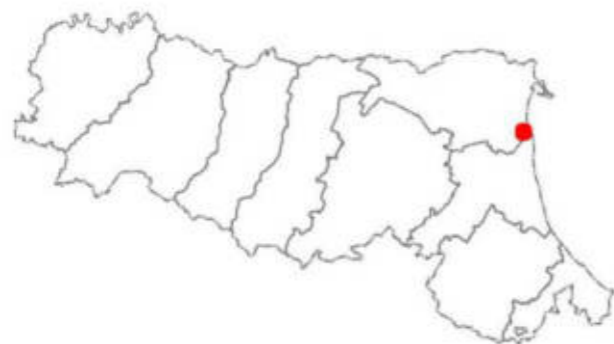


Figura 54. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna



Figura 45. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

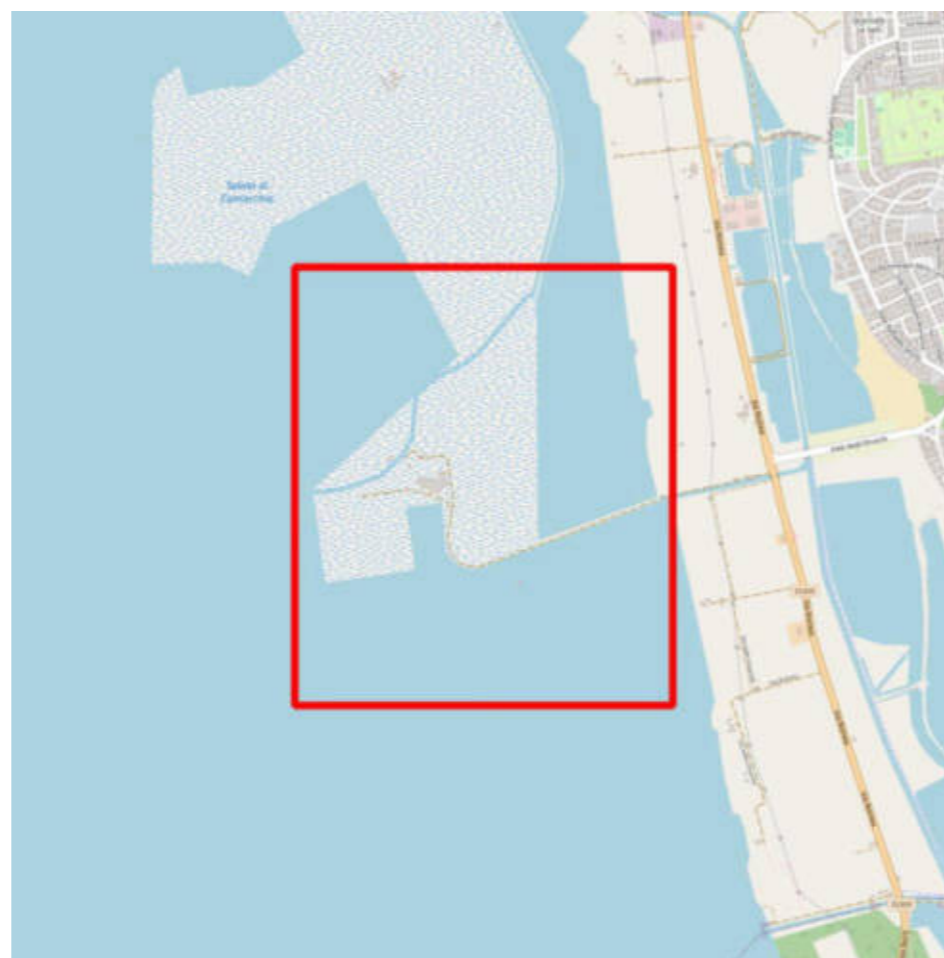
81



U.E. Ved. Tabella sotto
 Denominazione EX CENTRO ITTICO DI VALLE CAMPO
 Provincia FE
 Comune COMACCHIO
 Ubicazione

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe -
 Sup. catastale (mq) -
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Stato di occupazione LIBERO
 Valore di inventario (€) Ved. Tabella sotto
 Provv.mento di vincolo NO



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



2 - Inquadramento su Foto aerea

Unità immobiliari

UE	T.	E.	Fg.	Part	Cat.	Valore di inventario (€)
69		1	76	15	BCNC	3067,4
721	2		76	21		3.550,63
721	3		76	27		7.522,13
721	4		76	29		991,25
721	5		76	93		7.800,63
721	6		76	96		8.773,60
721	7		76	122		160,88
721	8		76	132		230,75
721	9		76	133		47,13
721	10		76	134		19,50
721	11		76	137		814,13
721	12		76	138		1.803,75
721	13		76	139		1.478,40
721	14		76	140		193,60
721	15		76	143		450,13
721	16		76	145		4.065,60
721	17		76	149		334,40
69	2		76	155	EU	75,00
69	3		76	156	EU	60,00
69	4		76	157	EU	405,00
69	5		76	158	EU	2.640,00
69	6		76	159	EU	510,00
69	7		76	160	F/1	165,00
69	8		76	161	F/1	90,00

UE	T.	E.	Fg.	Part	Cat.	Valore di inventario (€)
69		9	76	162	F/1	2.790,00
69		10	76	163	F/1	900,00
69		78	76	164	F/1	900,00
69		11	76	165	F/1	900,00
69		12	76	166	F/1	900,00
69		13	76	167	F/1	2.400,00
69		14	76	168	F/1	465,00
69		15	76	169	F/1	465,00
69		16	76	170	F/1	465,00
69		17	76	171	F/1	465,00
69		18	76	172	F/1	825,00
69		19	76	173	F/1	615,00
69		20	76	199	F/1	60,00
69	99		76	200		666,40
69	100		76	201		666,40
69	101		76	202		666,40
69	102		76	203		666,40
69	103		76	204		666,40
69	104		76	205		666,40
69	105		76	206		666,40
69	106		76	207		666,40
69	107		76	208		666,40
69	108		76	209		666,40
69	109		76	210		666,40

UE	T.	E.	Fg.	Part	Cat.	Valore di inventario (€)
69	110		76	211		666,40
69	111		76	212		666,40
69	112		76	213		666,40
69	113		76	214		666,40
69	114		76	215		666,40
69	115		76	216		666,40
69	116		76	217		666,40
69	117		76	218		666,40
69	118		76	219		666,40
69	119		76	220		666,40
69	120		76	221		666,40
69	121		76	222		666,40
69	122		76	223		666,40
69	123		76	224		666,40
69	124		76	225		666,40
69	125		76	226		666,40
69	126		76	227		54.429,20
69	127		76	228		3.626,00
69		50	76	229	BCNC	529.470,00
69		51	76	230	BCNC	9.840,00
69		52	76	231	BCNC	11.070,00
69		53	76	232	BCNC	13.500,00
69		54	76	233	BCNC	10.080,00
69		55	76	234	BCNC	12.900,00

UE	T.	E.	Fg.	Part	Cat.	Valore di inventario (€)
69		56	76	235	BCNC	14.220,00
69		57	76	236	BCNC	19.290,00
69		58	76	237	BCNC	9.420,00
69		59	76	238	BCNC	13.710,00
69		60	76	239	BCNC	14.700,00
69		61	76	240	BCNC	13.800,00
69		62	76	241	BCNC	14.700,00
69		63	76	242	BCNC	20.040,00
69		64	76	243	BCNC	9.480,00
69		65	76	244	BCNC	13.710,00
69		66	76	245	BCNC	14.910,00
69		67	76	246	BCNC	13.710,00
69		68	76	247	BCNC	10.020,00
69		69	76	248	BCNC	14.520,00
69		70	76	249	BCNC	19.350,00
69		71	76	250	BCNC	13.920,00
69		72	76	251	BCNC	13.410,00
69		73	76	252	BCNC	14.400,00
69		74	76	253	BCNC	0,00
69		75	76	254	BCNC	9.600,00
69		76	76	255	F/1	60,00
69		77	76	256	F/1	60,00

Descrizione IL Centro ittico di Valle Campo viene realizzato nel 1974 dall'Ente Delta Padano, dentro all'area protetta del Parco del Delta del Po, con finanziamenti del M.A.F. ai sensi della L. 910/66 (impianti di interesse pubblico) su terreno del demanio statale e, con fondi regionali, su terreno del Comune di Comacchio. La gestione di questo complesso viene portata avanti dalla S.I.Val.Co SpA (Società Itticoltura Valli di Comacchio Spa), costituita con LR 13/1973 e nasce con l'intento di effettuare una sperimentazione per la riproduzione e l'allevamento delle specie ittiche autoctone. La Società inizialmente costituita da Regione Emilia-Romagna (20%) SOPAL (Società Partecipazioni Alimentari, al 50%), e Ente Delta Padano (15%), Provincia di Ferrara (10%), Comune di Comacchio (5%), vede il subentro della Regione nel 1994 al 90%, restando al Comune il 10%, per concorrere alla liquidazione a seguito di problemi strutturali e di andamento economico del settore ittico.

È quindi con LR 6/1994 che viene sciolta la Sivalco e chiuso l'impianto e con la stessa legge viene decretato il trasferimento mediante concessione a titolo di comodato con vincolo di destinazione all'Azienda Speciale Valli di Comacchio (Consorzio fra Comune e Provincia) per utilizzo dei beni per i propri fini istituzionali. Nel 2002 i beni verranno trasferiti in gestione al Consorzio Parco Regionale Delta del Po Emilia-Romagna che ne cessa la gestione nel 2003 a seguito del trasferimento della proprietà dal demanio alla Regione, mantenendo la gestione solo della parte di proprietà comunale.

I beni finanziati dallo Stato trasferiti alla RER sono:

- un impianto pilota per l'allevamento intensivo dell'anguilla
- un centro e laboratorio per l'accrescimento delle specie ittiche Vallive
- un impianto per l'allevamento del pesce bianco.

Fino al 1994, anno della chiusura della struttura, questa aveva subito un processo di ingrandimento e modernizzazione. La struttura operativa era estremamente complessa comprendendo, oltre alle vasche per l'accrescimento delle specie ittiche: laboratori chimici, laboratori per la riproduzione e allevamento degli avannotti, impianti di preparazione e somministrazione dei mangimi, impianti di stoccaggio del pescato, impianti di servizio come officine, falegnameria, centrali termiche e di produzione dell'energia elettrica, stazioni di smistamento dell'energia, idrovore per la regimazione idraulica, depositi di carburante e tanto altro.

Fino al 2002 la conservazione degli impianti era garantita da un costante monitoraggio sia da parte del personale tecnico che della vigilanza aziendale; l'accesso alle strutture poteva avvenire esclusivamente tramite l'entrata da Valle Confinia ed era consentito al solo personale abilitato; successivamente il Comune di Comacchio aveva reso disponibile l'uso del territorio di Valle Campo ad una cooperativa di pescatori locali.

Il protrarsi dell'inattività degli impianti e l'obsolescenza degli stessi rendono necessario l'intervento di analisi dello stato di fatto propedeutico all'individuazione di ipotesi di interventi.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica: A livello Nazionale insistono sull'area i seguenti vincoli: Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 D.L. 22.01.2004 n° 42 lettera f (Parchi e riserve nazionali o regionali) ed i (Zone Umide); Vincolo Paesaggistico espresso con Decreto Ministeriale del 21 giugno 1977

A livello Regionale il PTPR disciplina l'area secondo:
 art 6 – Costa Nord; art 12 – Costa; art 25- Zona Tutelata; art 30 – Parchi

A livello Provinciale il PTCP disciplina l'area secondo:
 art 8 – Unità di Paesaggio; art 12 – Sistema Costiero; art 20 – Dossi; art.25 – Zone di Tutela Naturalistica; art.27bis – Rete Natura 2000

A livello comunale attualmente il P.R.G. è lo strumento vigente che disciplina in quale modo sia possibile operare le trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico del territorio. Il piano individua la zona come: "Zone omogenee "E" destinate all'agricoltura e in particolare come sottozona "E3" vallive".

E' in fase di elaborazione il Piano Urbanistico Generale: si è conclusa la consultazione regionale. Per maggiori dettagli si rimanda al sito comunale: <https://comune.comacchio.fe.it/contenuti/136282/piano-urbanistico-generale-pug>

Destinazione d'uso: Aree Urbane
 Superficie fondiaria (mq): 618.740 circa
 Impianti: Non presenti o obsoleti
 Stato di conservazione: Pessimo
 Ipotesi progettuale:

La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione della struttura in esame, finalizzato a recuperare il complesso e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività. Nel 2024 è stato affidato l'incarico di indagine ambientale (di cui alla DGR 10489/2024) il cui termine è previsto entro dicembre 2024, in esito del quale si intende procedere ad individuare i possibili interventi di recupero e valorizzazione avviando un confronto con gli Enti interessati, anche in considerazione dell'inserimento nel quadro conoscitivo del PUG all'interno dei paesaggi di valle da recuperare e valorizzare.



Figura 3. Ex SIVALCO Fonte: Regione Emilia – Romagna sopralluogo 2023



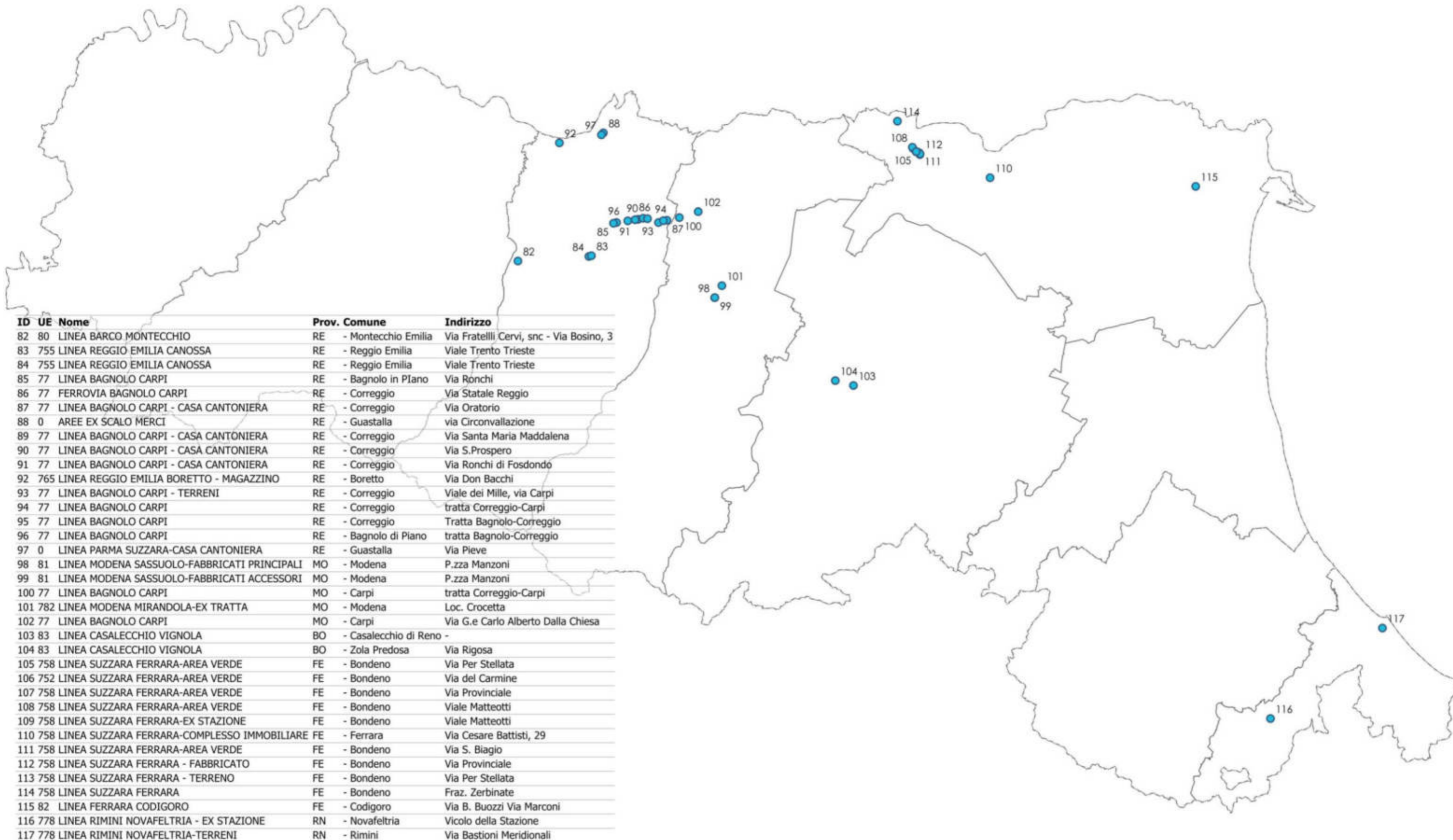
Figura 4. Ex SIVALCO Fonte: Regione Emilia – Romagna sopralluogo 2023



Figura 5. Ex SIVALCO Fonte: Regione Emilia – Romagna sopralluogo 2023



Figura 6. Ex SIVALCO Fonte: Regione Emilia – Romagna sopralluogo 2023



3. BENI FER

95	77		FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO												DM
	77	3	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI		31	95			7 959	262 647.00 €	DM			
	77	4	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI		32	21			1 290	42 570.00 €	DM			
	77	5	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI		32	23			5 990	197 670.00 €	DM			
	77	6	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI		33	178			7 293	240 669.00 €	DM			
	77	7	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA BUDRIO RONCHI		33	179			1 539	50 787.00 €	DM			
	77	12	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA SANTA MARIA MADDALENA		47	27			2 813	92 829.00 €	DM			
	77	13	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA SANTA MARIA MADDALENA		47	133			5 618	185 394.00 €	DM			
	77	14	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA MACERO		48	1			6 225	205 425.00 €	DM			
	77	15	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	CORREGGIO	VIA MACERO		49	13			3 292	108 636.00 €	DM			
96	77		FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	BAGNOLO IN PIANO												DM
	77	1	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	BAGNOLO IN PIANO	VIA RONCHI		26	83			8 425	278 025.00 €	DM			
	77	2	FERROVIA BAGNOLO CARPI- TRATTA BAGNOLO CORREGGIO	RE	BAGNOLO IN PIANO	VIA RONCHI		29	49			9 425	311 025.00 €	DM			
97			CASA CANTONIERA VIA PIEVE **	RE	GUASTALLA	VIA PIEVE		18	249				299.00 €				
													TOTALE PROV. REGGIO EMILIA		6 877 315.33 €		

** 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
98	81			FERROVIA MODENA SASSUOLA-STAZIONE MANZONI-FABBRICATI PRINCIPALI	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	vari									
	81		4	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		7 C/1		183.00	3 383.52	195 398.50 €	DM		
	81		5	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		9 C/1		39.00	976.88	56 414.60 €	DM		
	81		6	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		10 A/10		47.00	557.77	46 852.80 €	DM		
	81		7	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		8 C/1		54.00	1 202.31	69 433.65 €	DM		
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	189		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	205		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO - PENSILINA **	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	194		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO - PENSILINA **	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	193		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		11 graffato							
	81		26	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		12 E/1			630.00	22 491.00 €	DM		
	81		27	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		13 E/1			540.00	19 278.00 €	DM		
	81		28	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	190		14 E/1			630.00	22 491.00 €	DM		
99	81			FERROVIA MODENA SASSUOLO-STAZIONE MANZONI-FABBRICATI ACCESSORI	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	vari									
	81		20	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	204		C/1		160.00	2 156.31	124 527.15 €	DM		
	81		21	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	282		F/1		180.00	0.00	15 480.00 €	DM		
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	188		E/1		-	129 129.00	4 609 905.30 €	DM		
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	202		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	201		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	200		3 graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	199		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	198		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	197		graffato							
	81		25	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	196		graffato							
	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		
	81		33	FERROVIA MODENA SASSUOLO	MO	MODENA	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI, SNC		175	286		F/1			0.00	160 476.00 €	DM		
100	77			FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI													
	77		20	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA TRESINARO SINISTRA		132	49				5570.00		183 810.00 €	DM		
	77		21	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA FRIGNANI		133	35				248.00		8 184.00 €	DM		
	77		22	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA FRIGNANI		133	127				485.00		16 005.00 €	DM		
	77		23	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA FRIGNANI		133	128				805.00		26 565.00 €	DM		
	77		24	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA ZUCCOLI		133	155				1413.00		46 629.00 €	DM		
101	782			FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA												
	782	1		FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		97	39				2540.00		114 300.00 €	DM		
	782	2		FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		97	111				2300.00		103 500.00 €	DM		
	782	3		FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		97	171				1430.00		2 520.38 €	DM		
	782	5		FERROVIA MODENA MIRANDOLA	MO	MODENA	LOC. CROCETTA		115	6				5240.00		235 800.00 €	DM		
102	77		8	FERROVIA BAGNOLO CARPI	MO	CARPI	VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA		123	34		2 A/7	1	214.00	677.85 €	113 878.40 €	DM		
TOTALE PROV. MODENA																7 648 250.68 €			
**	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
103	83			FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA - AREE VERDI CASALECCHIO	BO	CASALECCHIO DI RENO			vari										
	83	50		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA DEL LAVORO		4	40				2 256	26.80 €	4 355.00 €	DM		
	83	51		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA ETTORE CRISTONI		4	42				3 756	44.62 €	7 250.75 €	DM		
	83		88	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	CASALECCHIO DI RENO	VIA PIAVE		23	953		F/1		924	- €	88 704.00 €	DM		
104	83			FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA											DM		
	83	231		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	VIA RIGOSA		18	940						492.38 €	DM		
	83	227		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	LOC. LAVINO		18	926						7 335.00 €	DM		
	83	229		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	VIA RIGOSA		18	933						440.38 €	DM		
	83		40	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	VIA RIGOSA		18	935		F/1		24		2 304.00 €	DM		
	83		46	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	VIA RIGOSA		18	936		F/1		122		11 712.00 €	DM		
	83		48	FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	VIA RIGOSA		18	938		F/1		173		16 608.00 €	DM		
	83	226		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	LOC.LAVINO		18	458						209.63 €	DM		
	83	224		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	LOC.LAVINO		18	345						29.25 €	DM		
	83	239		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	STRADA PROVINCIALE VALLE I		28	715						258.38 €	DM		
	83	240		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	STRADA PROVINCIALE VALLE I		28	717						300.63 €	DM		
	83	241		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	STRADA PROVINCIALE VALLE I		28	719						1 469.00 €	DM		
	83	242		FERROVIA CASALECCHIO VIGNOLA	BO	ZOLA PREDOSA	STRADA PROVINCIALE VALLE I		28	721						906.75 €	DM		
TOTALE PROV. BOLOGNA																142 375.15 €			

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			
105	758			AREA A VERDE VIA PER STELLATA "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	varie												
	758	20		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	52				1 160	- €	52 200.00 €	DM					
	758	21		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	55				5 320	- €	239 400.00 €	DM					
106	758	22		AREA A VERDE VIA BORGO CARMINE "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"	FE	BONDENO	VIA BORGO CARMINE		128	58				2 970.00 €	- €	133 650.00 €	DM					
107	758	29		AREA A VERDE VIA PROVINCIALE "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"	FE	BONDENO	VIA PROVINCIALE		150	47				3 720.00 €	- €	167 400.00 €	DM					
108	758	63		AREA A VERDE VIALE MATTEOTTI "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	768				3 770.00 €	- €	131 950.00 €	DM					
109	758			Ex F.V. VECCHIA STAZIONE DI BONDENO	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	varie							DM					
	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	40	1	F/2			- €	153 759.90 €	DM					
	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	175	1	graffato					DM					
	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	781		graffato					DM					
	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		127	176	1	graffato					DM					
	758		28	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIALE GIACOMO MATTEOTTI		128	87	1	graffato					DM					
	758	18		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA MARCONI		128	31				7 995.00 €		359 775.00 €	DM					
110	758			COMPLESSO IMMOBILIARE	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29		135	varie												
	758		9	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/C		135	508	39	A/3		121	582.31 €	97 828.80 €	DM					
	758		10	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/A		135	508	40	A/3		104	582.31 €	97 828.80 €	DM					
	758		11	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/B		135	508	41	A/3		76	423.49 €	71 145.60 €	DM					
	758		12	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	FERRARA	VIA CESARE BATTISTI, 29/B		135	509	9	C/6		17	99.16 €	16 659.20 €	DM					
111	758			AREA A VERDE VIA SAN BIAGIO "EX TRATTA SUZZARA - FERRARA"	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	varie												
	758	64		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	773				11 566	- €	520 470.00 €	DM					
	758	65		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	774				4	- €	180.00 €	DM					
	758	67		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO		130	86				190	0.69 €	112.13 €	DM					
	758		7	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	BONDENO	VIA SAN BIAGIO, 99		130	17		D/7			259.00 €	17 676.75 €	DM					
112	758		17	FERROVIA SUZZARA FERRARA **	FE	BONDENO	VIA PROVINCIALE		150	46		D/7			345.00 €	23 546.25 €	DM					
113	758		27	FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	VIA PER STELLATA		128	473		F/1		710.00 €	- €	24 850.00 €	DM					
114	758			FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	FRAZIONE ZERBINATE		20								DM					
	758	5		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	FRAZIONE ZERBINATE		20	86						1 197.63 €	DM					
	758	6		FERROVIA SUZZARA FERRARA	FE	BONDENO	FRAZIONE ZERBINATE		20	87						721.50 €	DM					
115	82			FERROVIA FERRARA CODIGORO	FE	CODIGORO											DM					
	82	13		FERROVIA FERRARA CODIGORO	FE	CODIGORO	VIA BRUNO BUOZZI		84	656						151 635.00 €	DM					
	82		8	FERROVIA FERRARA CODIGORO	FE	CODIGORO	VIA BRUNO BUOZZI, 45		84	655		D/8			404.90 €	27 634.75 €	DM					
	82		8	FERROVIA FERRARA CODIGORO	FE	CODIGORO	VIA BRUNO BUOZZI, 45		84	684		graffato					DM					
	82	14		FERROVIA FERRARA CODIGORO	FE	CODIGORO	VIA MARCONI		83	249						242 550.00 €	DM					
															TOTALE PROV. FERRARA					2 532 171.31 €		

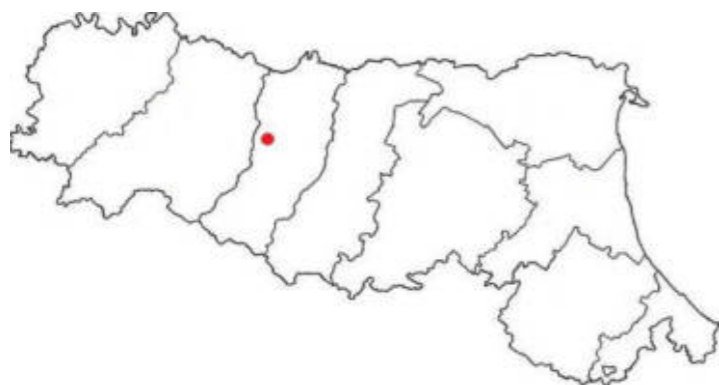
** Non ancora intestati alla Regione Emilia-Romagna seppur ricompresi nel verbale di trasferimento del 02/07/2003.

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
116	778			EX AREA FERROVIARIA - FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 26		13	549									
	778		13	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	4	D/7			1 820.00 €	124 215.00 €	DM		
	778	-		AREA DI PERTINENZA FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	NOVAFELTRIA	VIALE ANGELO BATTELLI, 27		13	549	E.U.			8911.00	- €	- €	-		
117	778			FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	RIMINI			85										
	778		7	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	RIMINI	VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE 57		85	191		A/4	3	169.00	406.06 €	68 217.60 €	DM		
	778		8	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	RIMINI	VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE		85	1130	1	C/6	2	570.00	87.38 €	14 680.00 €	DM		
	778		9	FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	RIMINI	VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE		85	1130	2	C/6	2	570.00	48.55 €	8 156.80 €	DM		
	778	6		FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	RIMINI	VIA BASTIONI MERIDIONALI		85	1393				442.00		14 586.00 €	DM		
	778	7		FERROVIA RIMINI NOVAFELTRIA	RN	RIMINI	VIA BASTIONI MERIDIONALI		85	1394				788.00		26 004.00 €	DM		
															TOTALE PROV. RIMINI	255 859.40 €			

FERROVIA BARCO – MONTECCHIO “DISMESSA”

82



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

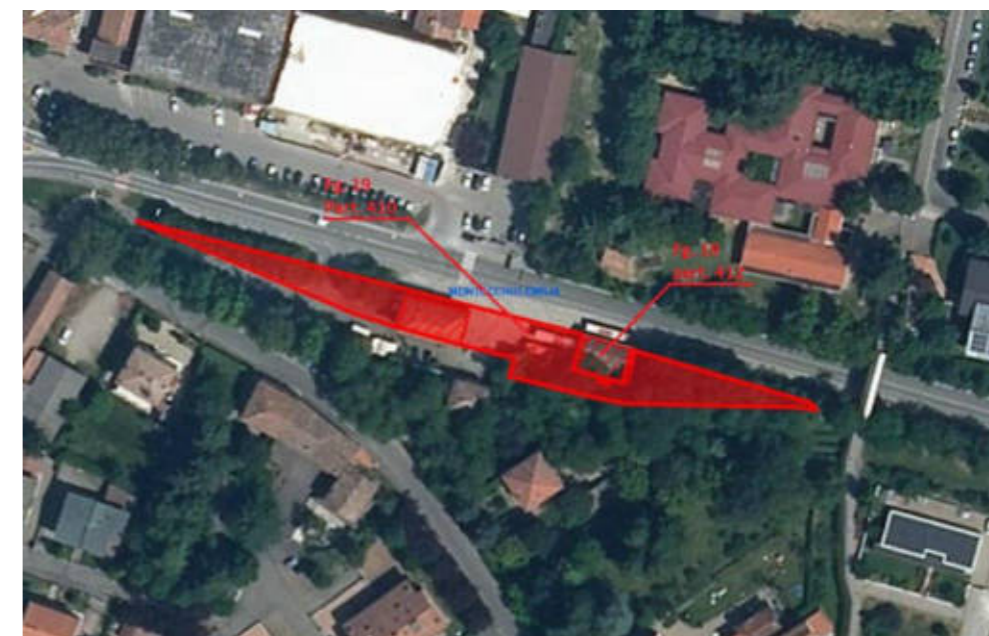
Descrizione Trattasi di deposito locomotori e fabbricato viaggiatori della ex Stazione di Montecchio Emilia della tratta ferroviaria dismessa BARCO - MONTECCHIO

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



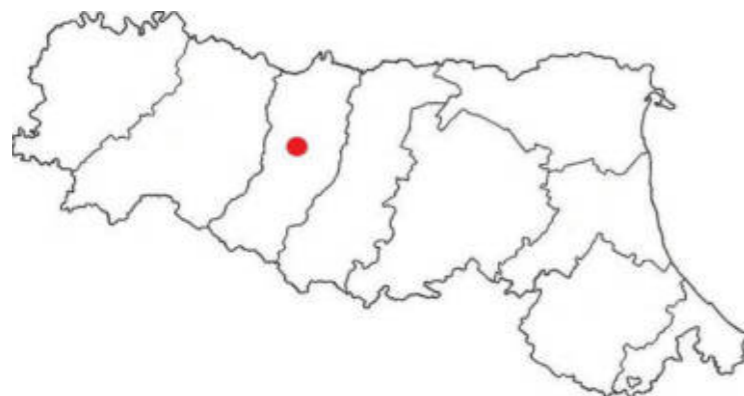
5 - Altra visuale ex fabbricato viaggiatori, foglio 19, particella 410



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

FERROVIA REGGIO EMILIA – CANOSSA

83



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.



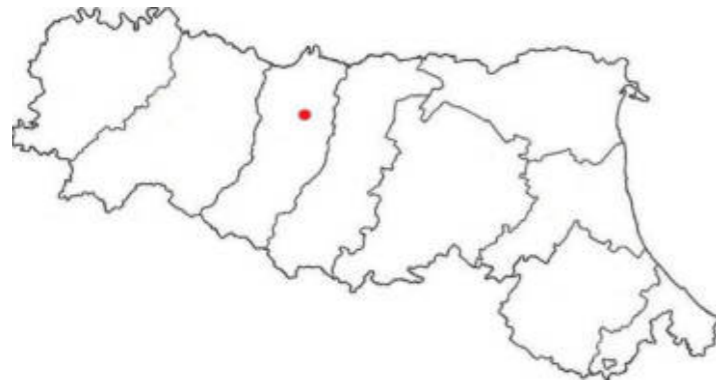
3 - Inquadramento capannone Industriale e palazzo uffici, foglio 110, part. 62 - 65

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

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

85



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.



3 - 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



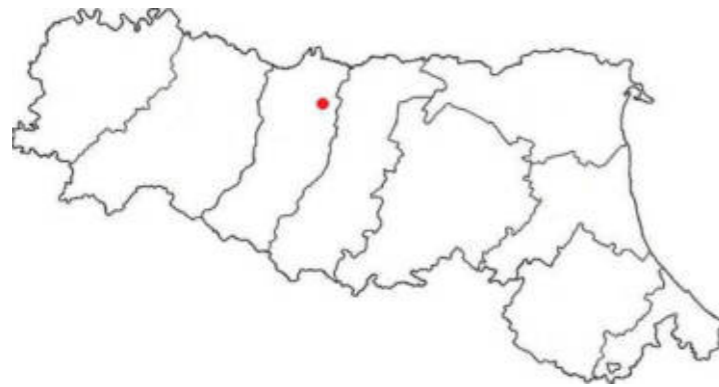
Fig. 29
 Part. 49

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”

86



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.



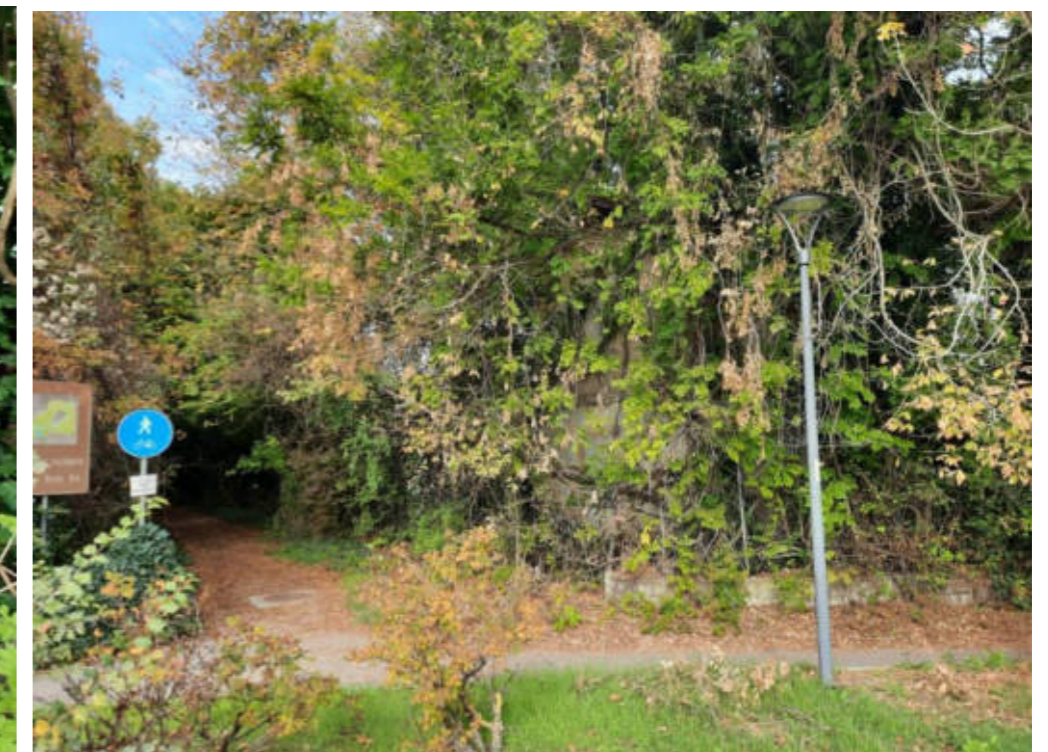
4 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento casa cantoniera ex tratt ferroviaria Bagnolo – Carpi

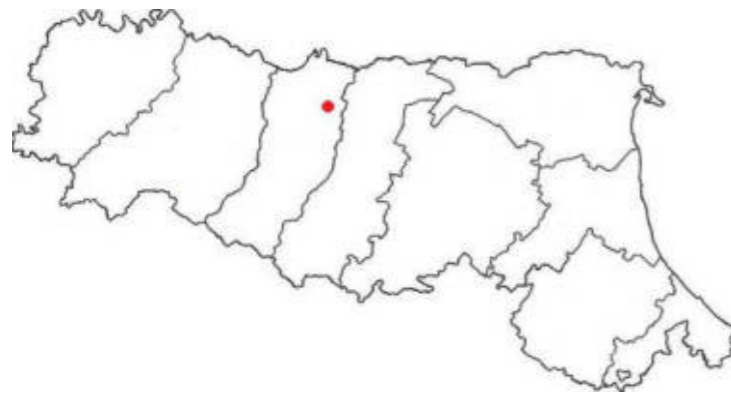


4 - Inquadramento casa cantoniera ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi altra visuale

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

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

87



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.



5 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento casa cantoniera ex tratt ferroviaria Bagnolo – Carpi

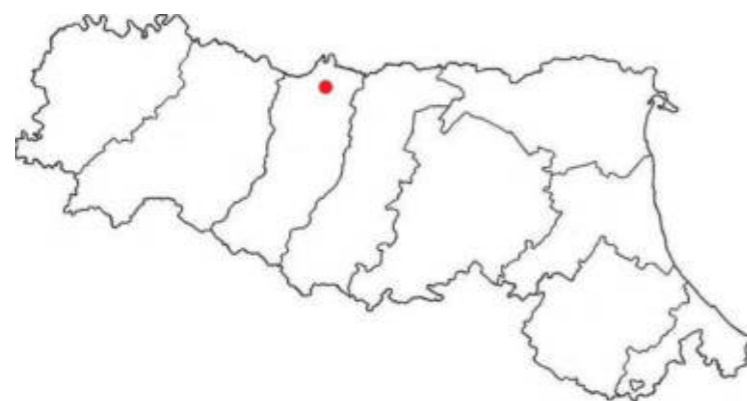


4 - Inquadramento casa cantoniera ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi altra visuale

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

FERROVIA REGGIO EMILIA – GUASTALLA

88



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



6 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



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

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

89



U.E. **77**

Denominazione AREA DEMANIALE
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune CORREGGIO
 Ubicazione VIA SANTA MARIA MADDALENA

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 47
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe 1
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

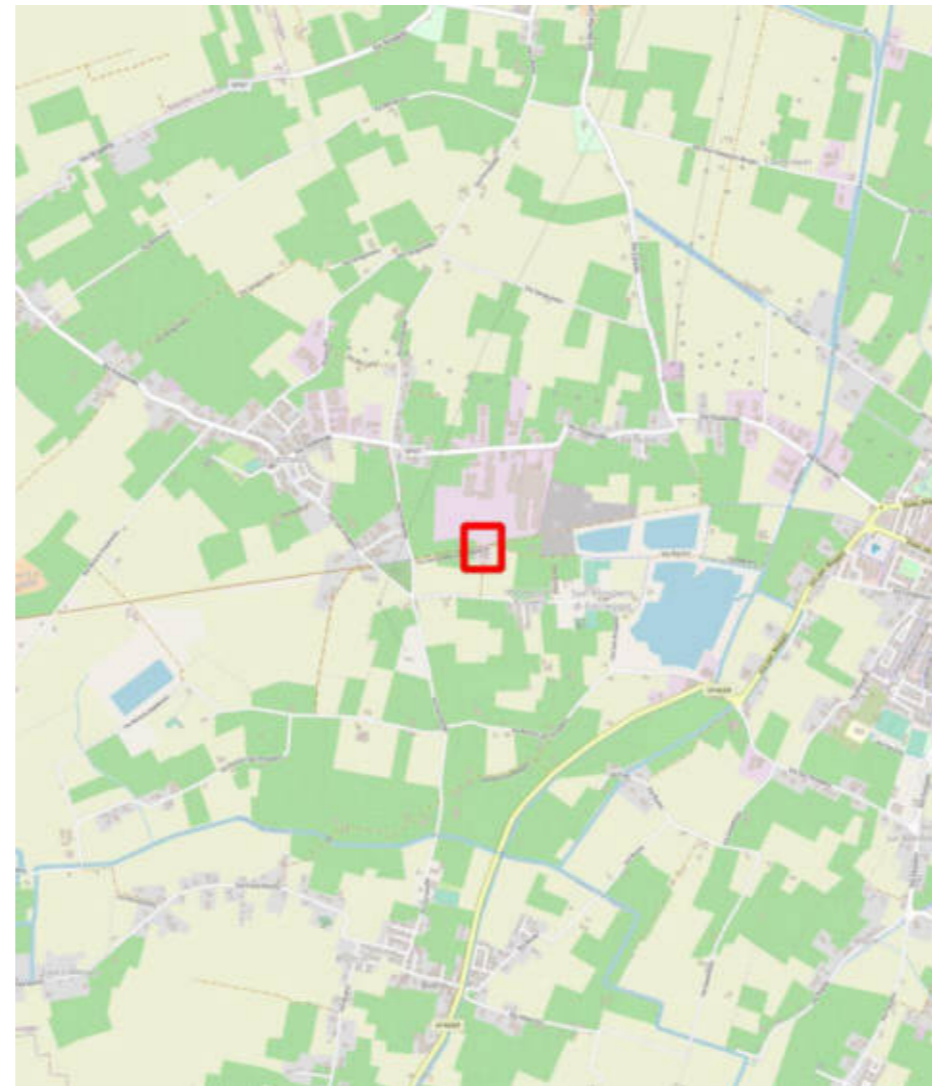
Valore di inventario (€) 19.001,60 €

1 Classe **G**
 Energetica

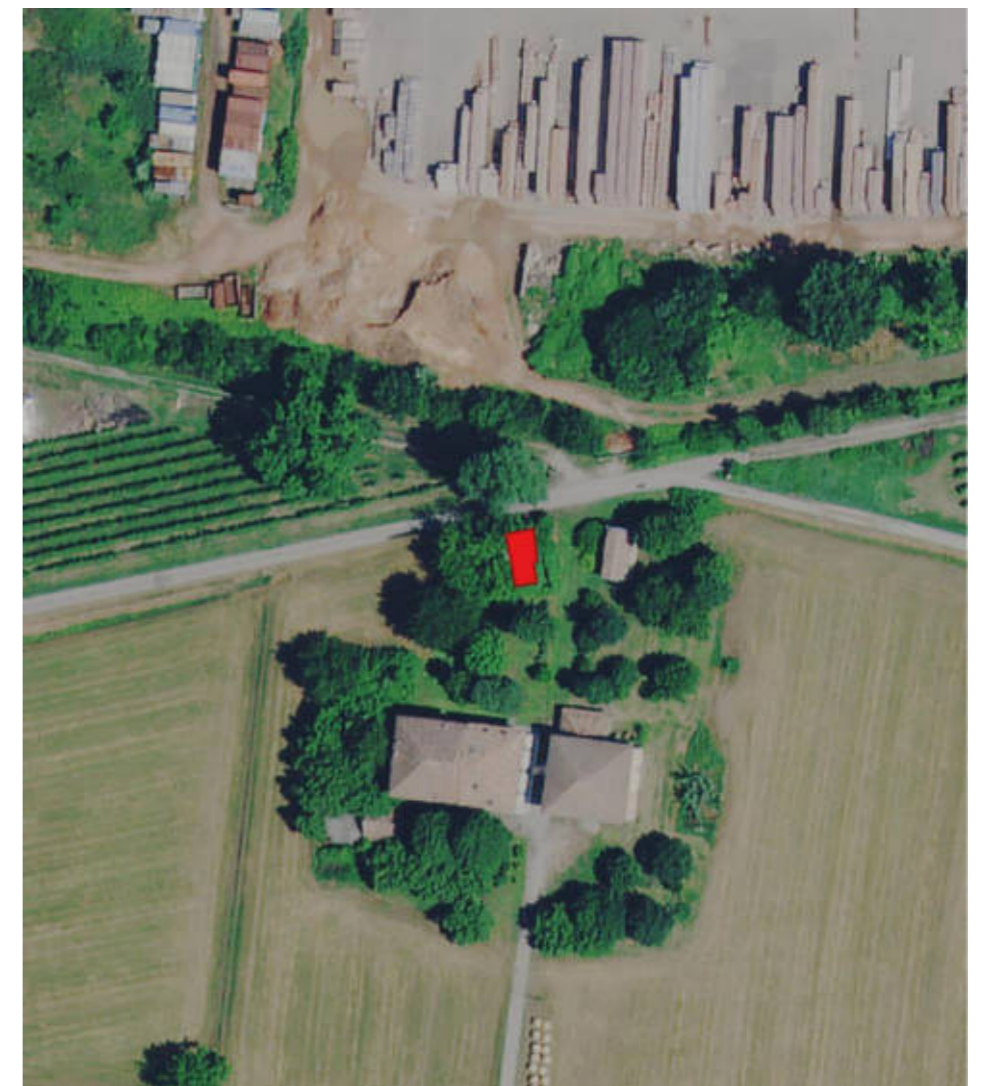
Provvedimento di vincolo Vincolo interesse storico testimoniale art. 117

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.

Part.	Cat.	Unità Immobiliari		Valore di Inventario (€)
		Sub.	Sup. Cat.le (mq)	
34	A/4	-	200	€. 19.001,60



7 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



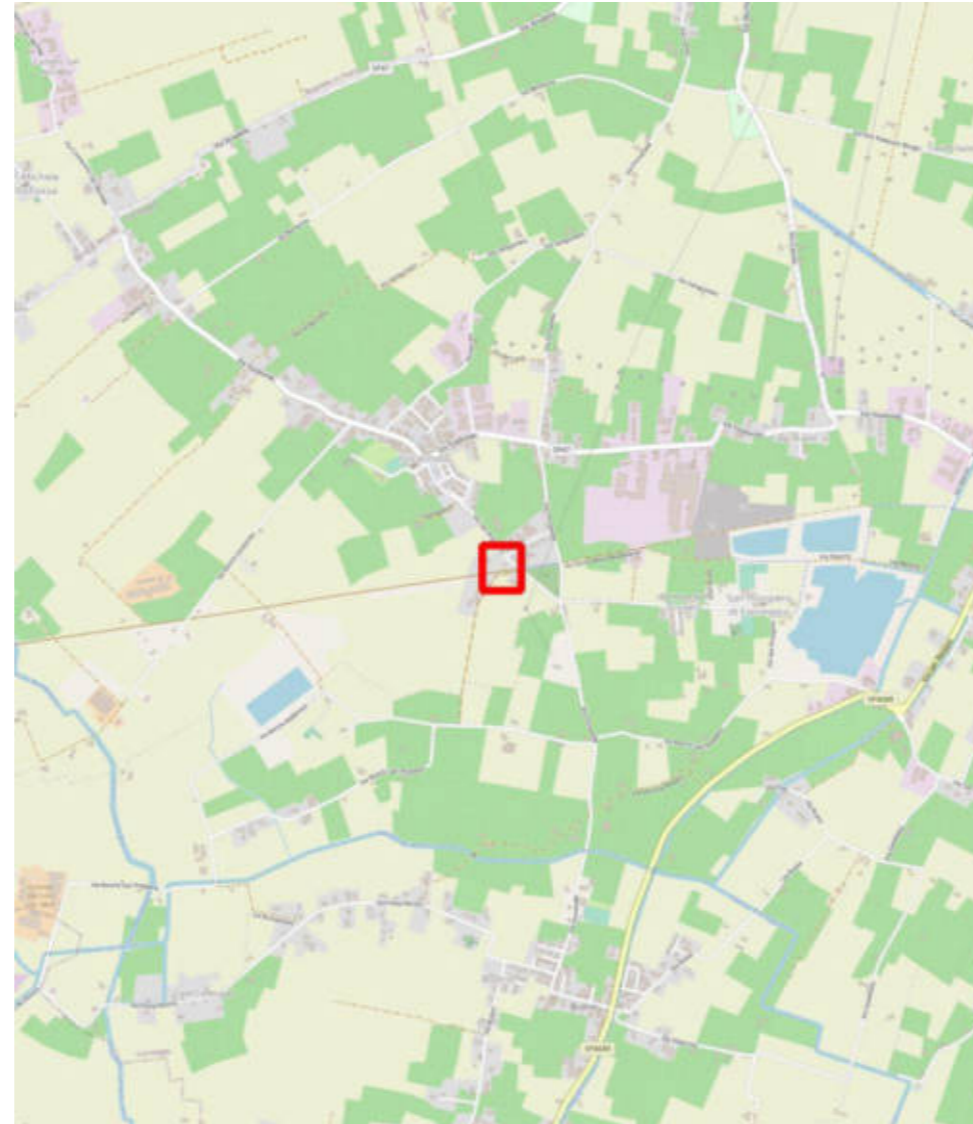
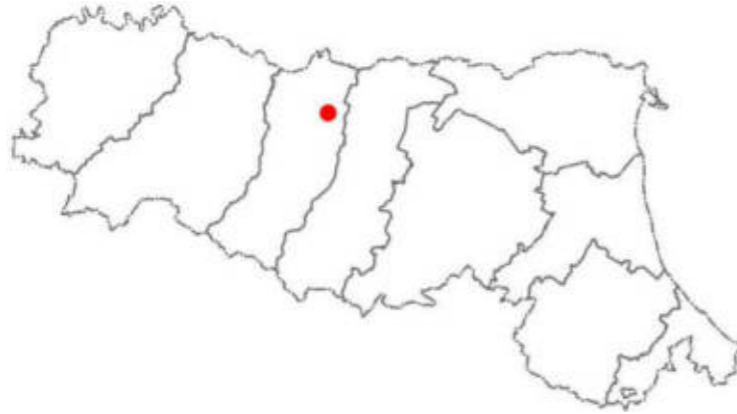
3 - Inquadramento casa cantoniera ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi



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

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

90



8 - Inquadramento su For Maps

2 - Inquadramento su Ortofoto



3 – Inquadramento casa cantoniera ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi

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

U.E. **77**
 Denominazione AREA DEMANIALE
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune CORREGGIO
 Ubicazione VIA SAN PROPSERO, 37

DATI CATASTALI
 Sezione -
 Foglio 33
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe 1
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Valore di inventario (€) 38.003,20 €
 1 Classe G
 Energetica

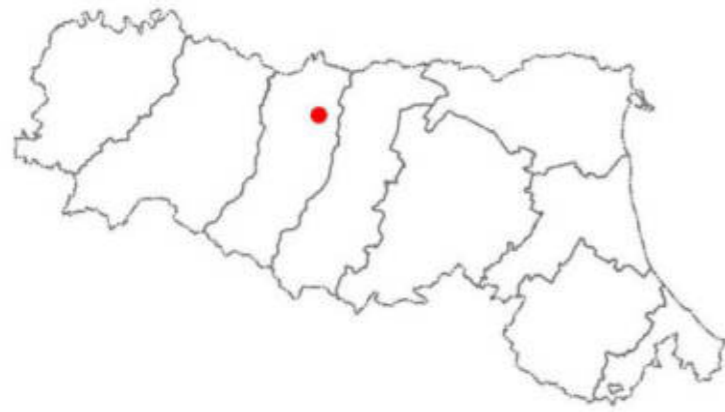
Provvedimento di vincolo Vincolo interesse storico testimoniale art. 117

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.

Part.	Cat.	Unità Immobiliari		Valore di Inventario (€)
		Sub.	Sup. Cat.le (mq)	
158	A/4	-	1800	€. 28.502,40
183	Graffato	-	-	-

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

91



U.E. **77**

Denominazione AREA DEMANIALE
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune CORREGGIO
 Ubicazione VIA RONCHI DI FOSFONDO, 28

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 32
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe 1
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

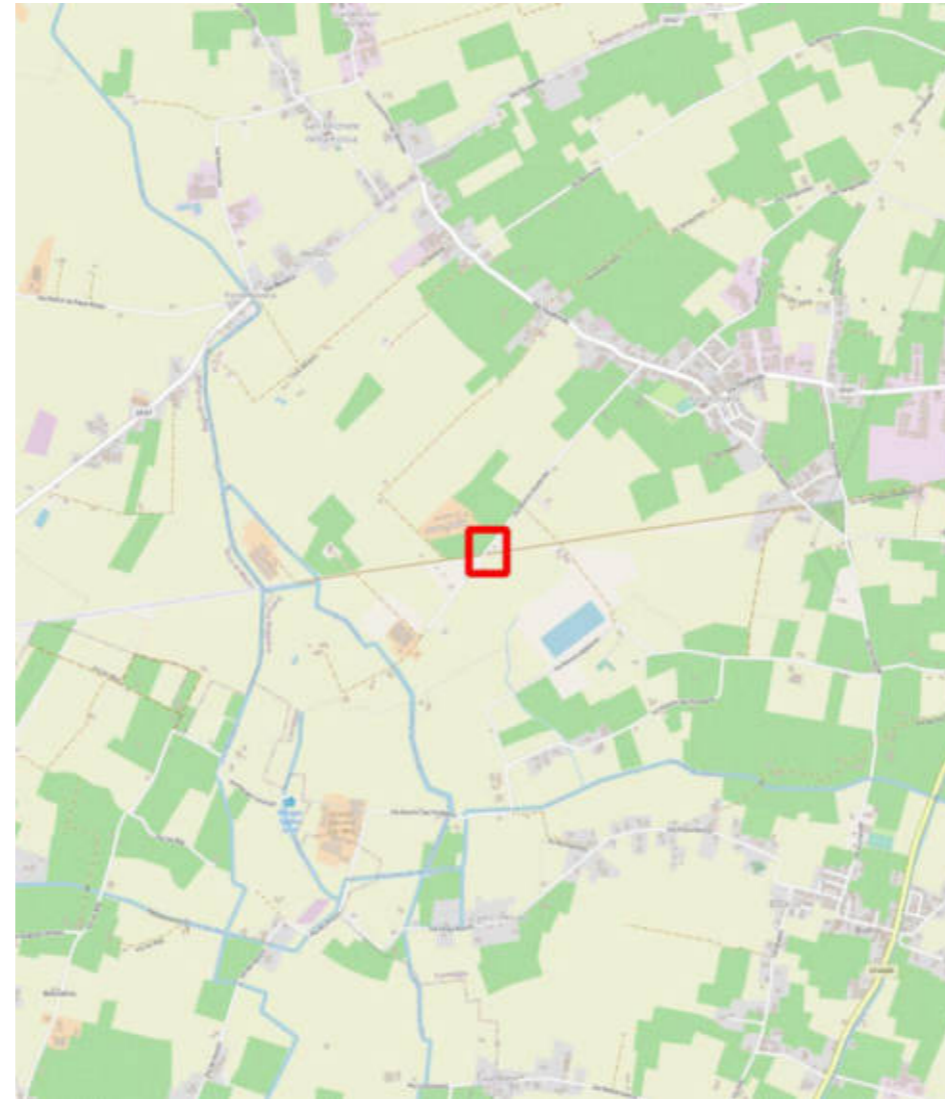
Valore di inventario (€) 28.502,40 €

1 Classe Energetica **G**

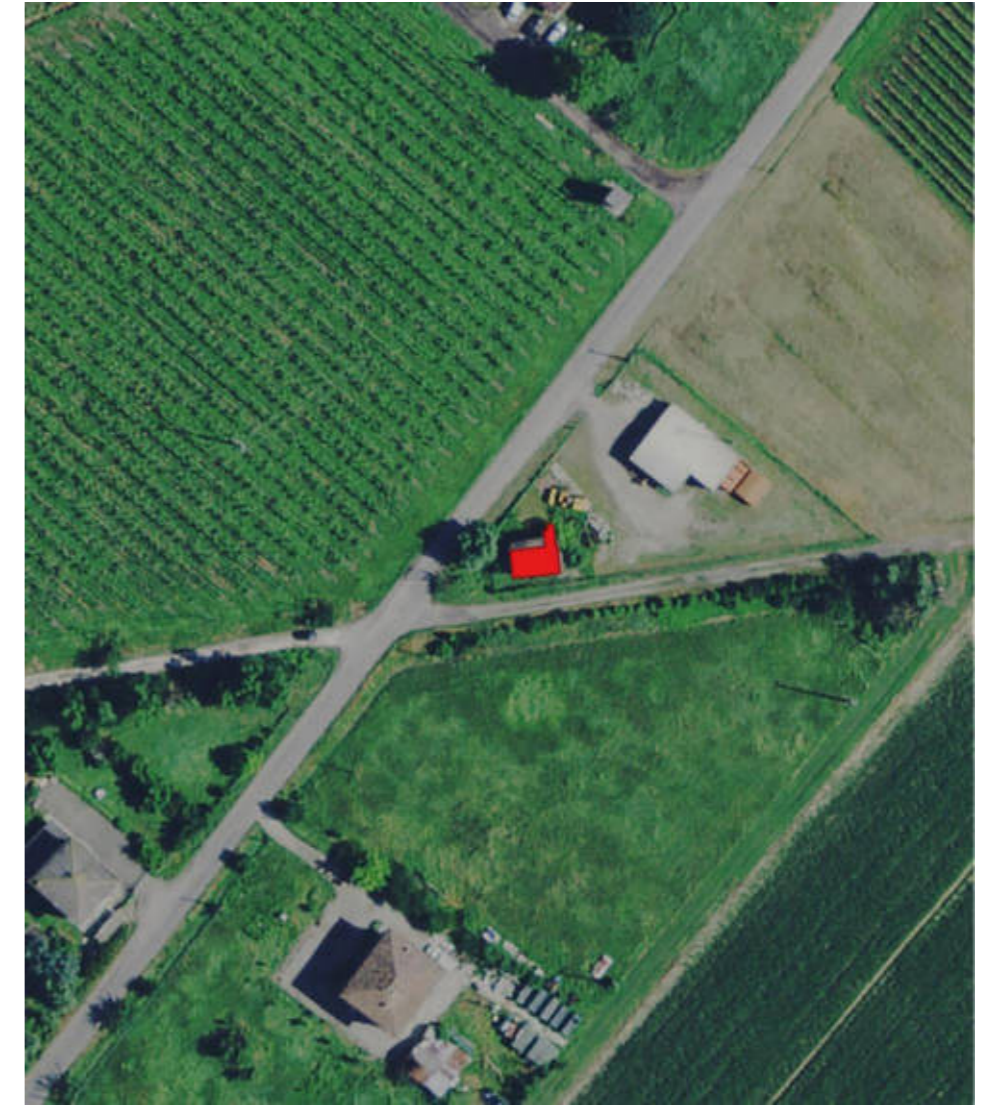
Provvedimento di vincolo Vincolo interesse storico testimoniale art. 117

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.

Part.	Cat.	Unità Immobiliari		Valore di Inventario (€)
		Sub.	Sup. Cat.le (mq)	
22	A/4	-	87	€. 28.502,40



9 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



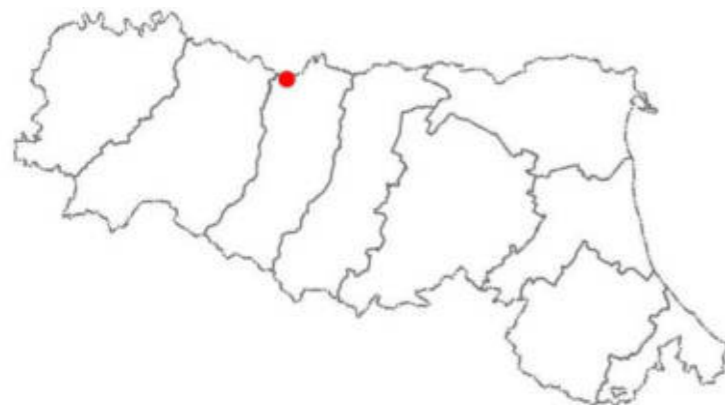
3 - Inquadramento casa cantoniera ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi



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

FERROVIA PARMA - SUZZARA "FERROVIA DISMESSA"

92



U.E. **765**

Denominazione AREA DEMANIALE
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune BORETTO
 Ubicazione VIA DON D. BACCHI

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 9
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe 1
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

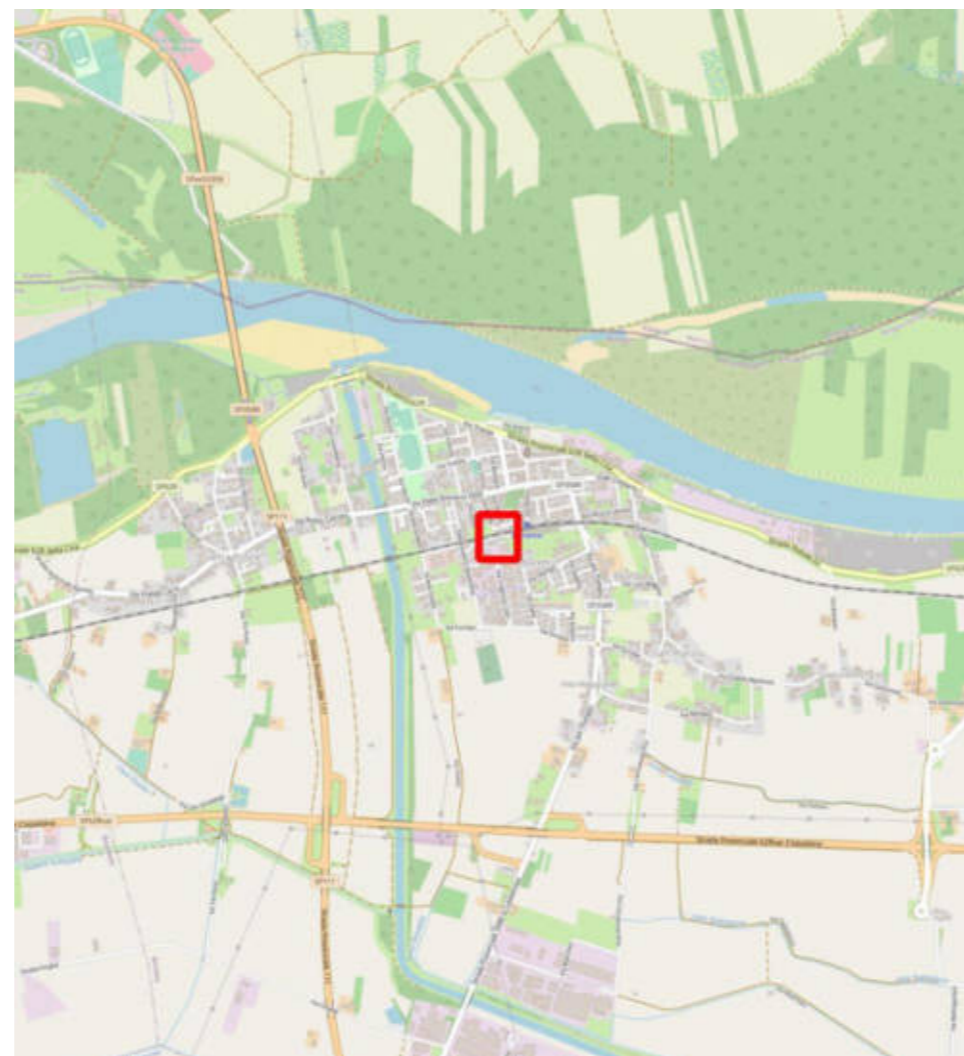
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

Valore di inventario (€) 192.573,80 €

1 Classe **G**
 Energetica

Provvedimento di vincolo -

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.



10 - Inquadramento su Open Street Maps



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento Abitazione Sub.1 Cat. A/3 e Rimessa Abitazione Sub. 4 Cat. C/6

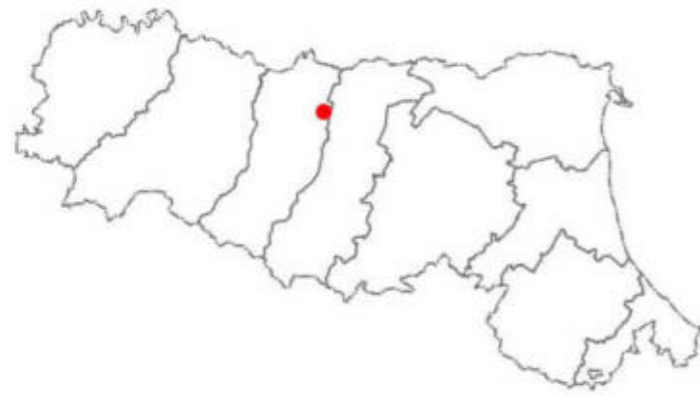


4 e 5 - Inquadramento area SETA Sub.3 Cat. D/8

Part.	Cat.	Unità Immobiliari		Valore di Inventario (€)
		Sub.	Sup. Cat.le (mq)	
89	A/3	1	1436	€. 52.057,60
89	D/8	3	1436	€. 123.721,00
89	C/6	4	1436	€. 16.579,20

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

93



U.E. **77**

Denominazione EX FERROVIA DISMESSA BAGNOLO CARPI
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune CORREGGIO
 Ubicazione VIALE VECCHIA FERROVIA

DATI CATASTALI

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

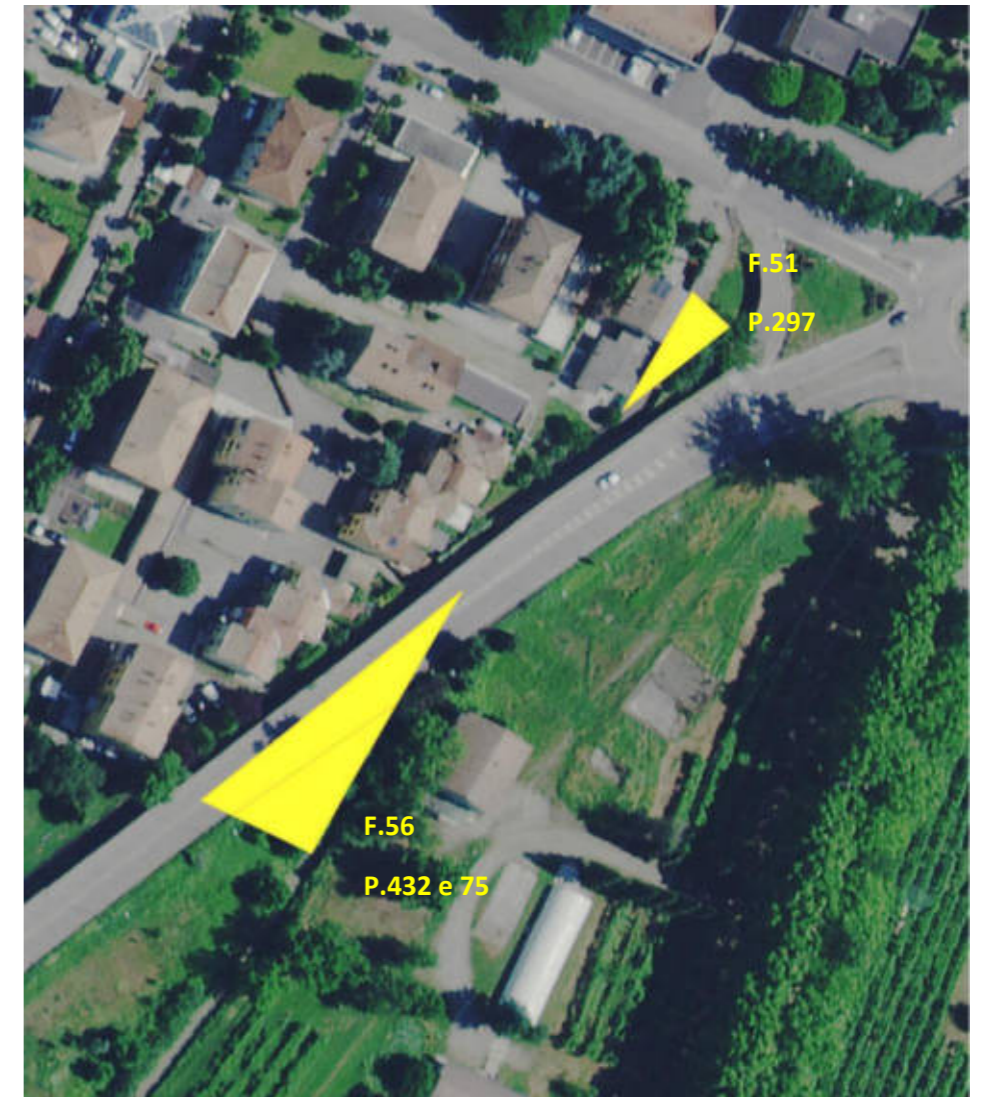
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Valore di inventario (€) 1.036,76 €
 1 Classe -
 Energetica -
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Trattasi DI AREE A VERDE facente parte della linea dismessa Bagnolo – Carpi.

Foglio	Part.	Sub.	Unità immobiliari	
			Sup. Cat.le (mq)	Valore di inventario (€)
51	297	-	123	€. 346,13
56	75	-	220	€. 245,38
56	432	-	400	€. 445,25



11 - Inquadramento su For Maps



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento area verde ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi F.56 Par.75, 432



4 - Inquadramento area verde ex tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi F.51 Part.297

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

94



U.E. **77**

Denominazione EX FERROVIA DISMESSA BAGNOLO CARPI
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune CORREGGIO
 Ubicazione VIA MADONNA QUATTRO VIE, VIA DEL LAVORO E VIA TRESINARO SINISTRA

DATI CATASTALI

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

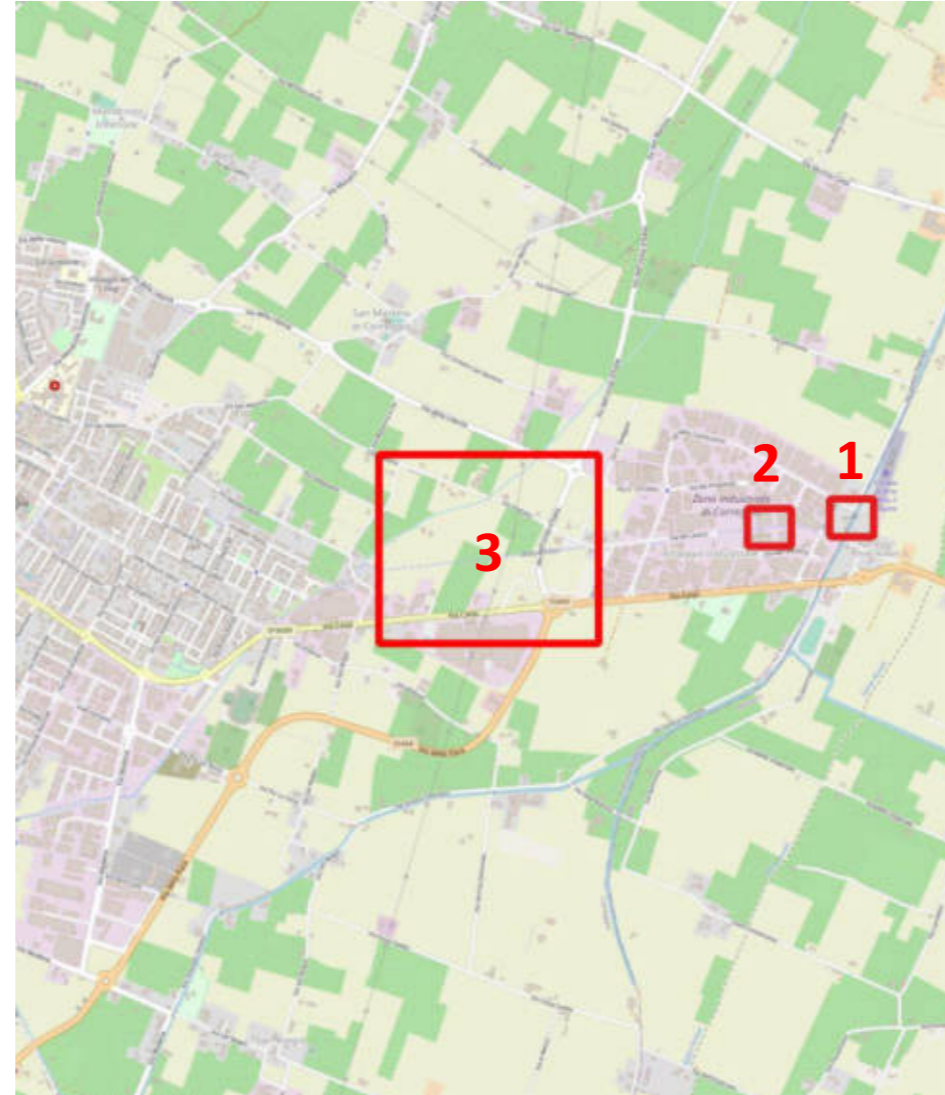
Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**
 Valore di inventario (€) 162.657,00 €
 1 Classe -
 Energetica

Provvedimento di vincolo

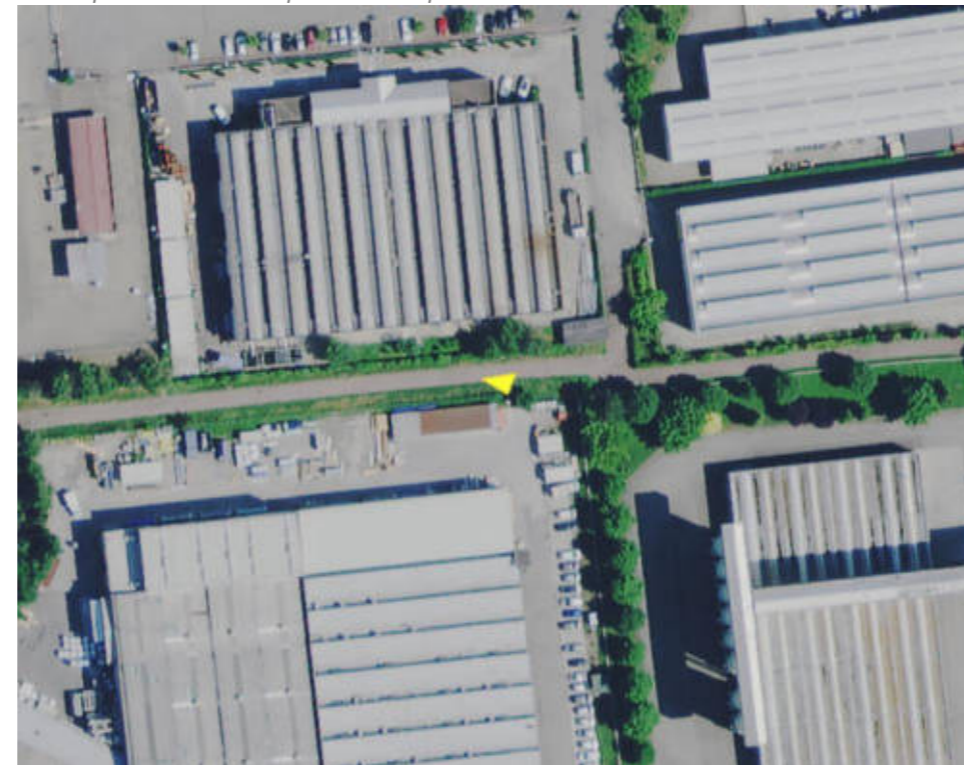
- **F.42 P.63** : Vicolo ambientale “Alberature specie protette”
- **F.43 P.139**: Ponte storico sul Tresinaro. Identificato come “Elemento d’interesse storico testimoniale oggetto di tutela - n.217” dal Prg vigente (art. 117). Manufatto ricompreso nella fascia di tutela paesaggistica del cavo Tresinaro ai sensi dell’art.142 del D.Lgs.n.42/2004 (art.96 bis del PRG)

Descrizione Si tratta di parti della linea dismessa Bagnole Verdi Carpi presenti nel comune di Correggio, nel dettaglio:

- Sulle particelle individuate al F.42 P.63 e F.43 P.91 attualmente è presente un percorso



12 - Inquadramento su OpenStreetMap



2 - Inquadramento su Ortofoto – ZONA 2 – F.43 P.128



13 - Inquadramento su Ortofoto – ZONA 1 -F.43 P.139



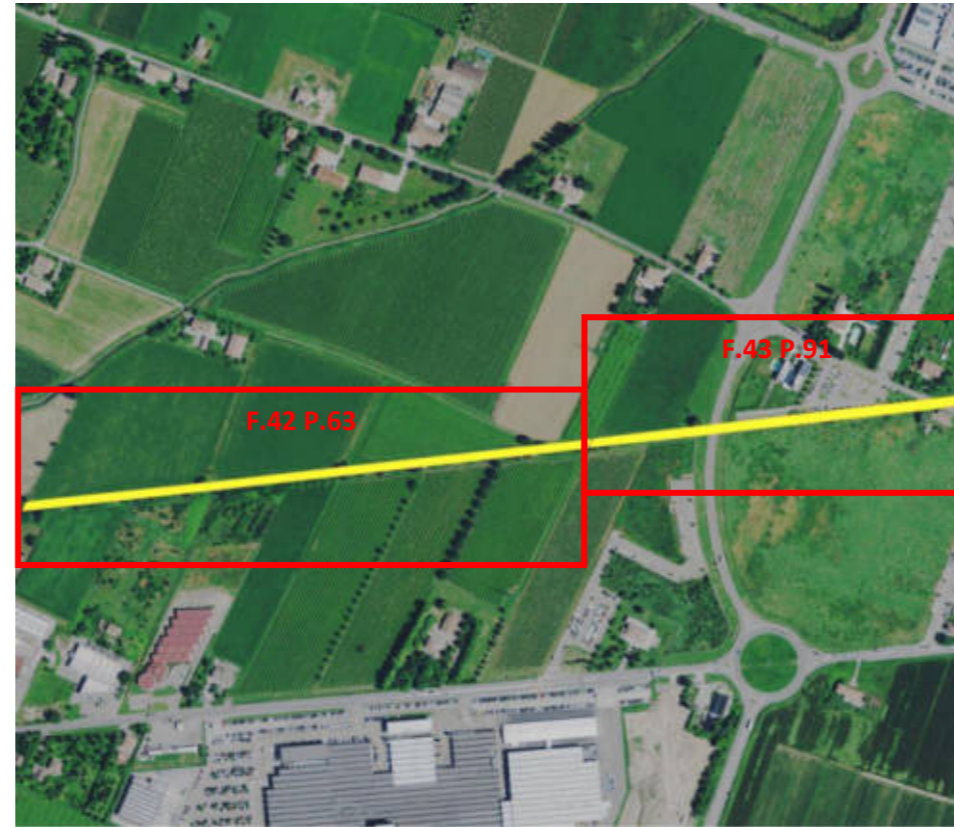
3 –area verde adiacente TRESINARO (ZONA 1) ex tratta ferroviaria



4 – area verde adiacente TRESINARO (ZONA 1) ex tratta ferroviaria - altra visuale

pedo-ciclabile realizzato sulla vecchia tratta ferroviaria.

- La particella F.43 P.128 è una piccola area a verde adiacente area privata Via del Lavoro
- La particella F.43 P.139 è una piccola area a verde adiacente il Ponte storico Tresinaro sulla vecchia tratta ferroviaria



2 - Inquadramento su Ortofoto - ZONA 3 – F.42 P.63 e F.43 P.91



3 –area verde/ pista pedo-ciclabile (ZONA 3) – F.42 P.63 - ex tratta

Foglio	Particella	Unità Immobiliari	
		Superficie Catastale (mq)	Valore di Inventario (€)
42	63	4.929	€. 162.657,00
43	91	3.881	€. 128.073,00
43	128	13	€. 14,63
43	139	25	€. 825,00



2 - Inquadramento su Ortofoto ZONA 3 – a SX F.42 P.63 – a DX F.43 P.91



4 –area verde/pista pedo-ciclabile (ZONA 3)-F.43 P.91 - ex tratta ferroviaria

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

95



U.E. **77**

Denominazione EX FERROVIA DISMESSA BAGNOLO CARPI
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune CORREGGIO
 Ubicazione VIA BUDRIO RONCHI
 VIA SANTA MARIA MARIA MADDALENA
 VIA MACERO

DATI CATASTALI

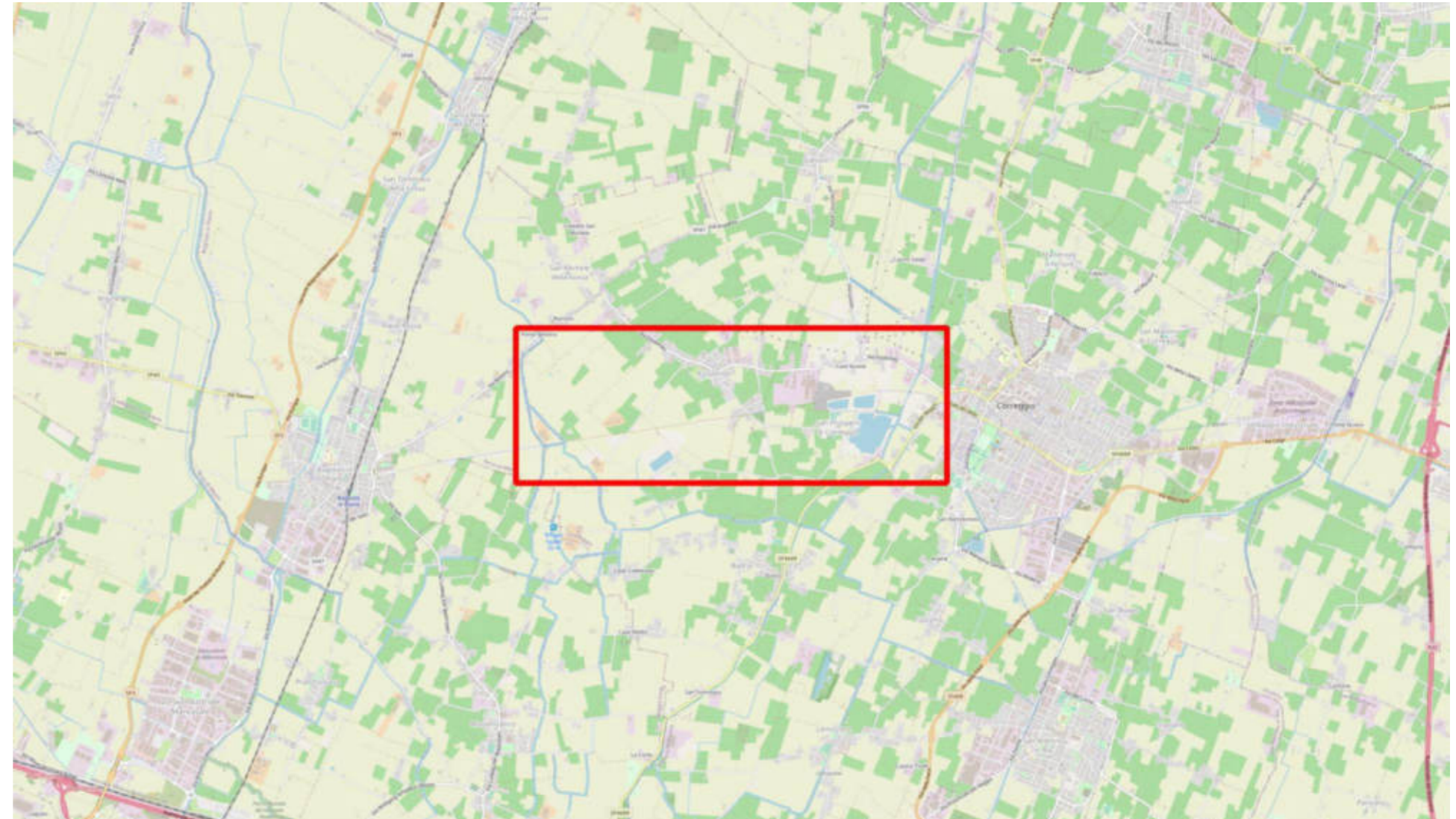
Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe -
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

Condizione Giuridica **INDISPONIBILE**

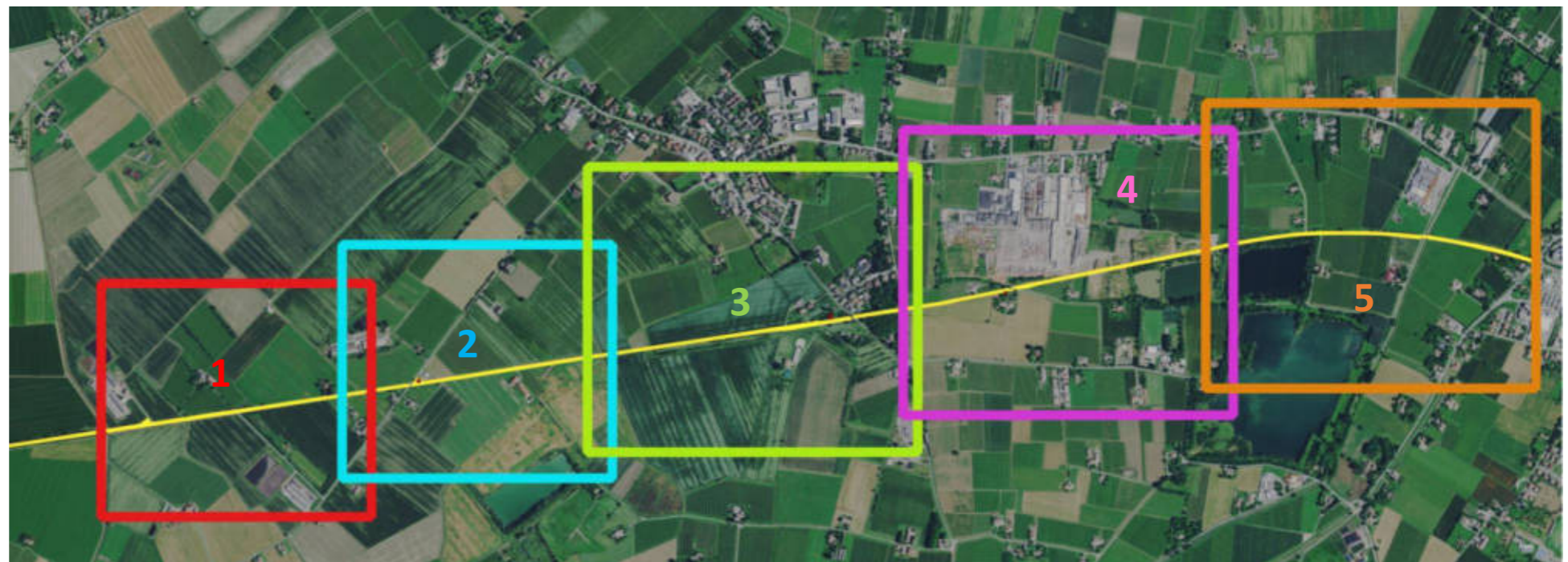
Valore di inventario (€) 262.647,00 €
 1 Classe -
 Energetica -

Provvedimento di vincolo
 - F.31 P.95_Vicolo ambientale “Alberature specie protette”
 - F.33 P.178 e 179, F.47 P.27 e 133, F48 P.1 Vincoli ambientali
 - F.49 P.13_Vincoli di tutela paesaggistica del cavo Naviglio ai sensi dell'art.142 del D.Lgs.n.42/2004 (art.96 bis del PRG).

Descrizione
 Si tratta di aree prevalentemente a verde e/o boschive dove attualmente è presente un percorso pedo-ciclabile realizzato sulla vecchia tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi attualmente di proprietà della Regione Emilia Romagna.



14 - Inquadramento su OpenStreetMap



2 - Inquadramento su Ortofoto, con i diversi colori sono indicate le diverse zone evidenziate nelle immagini a seguire

Unità Immobiliari

Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Valore di Inventario (€)
31	95	7.959	€ 262.647,00
32	21	1.290	42.570,00
32	23	5.990	197.670,00
33	178	7.293	240.669,00
33	179	1.539	50.787,00
47	27	2.813	92.829,00
47	133	5.618	185.394,00
48	1	6.225	205.425,00
49	13	3.292	108.636,00



3 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 1 – F.31 P.95



4 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 2 – F.32 P.21 e 23



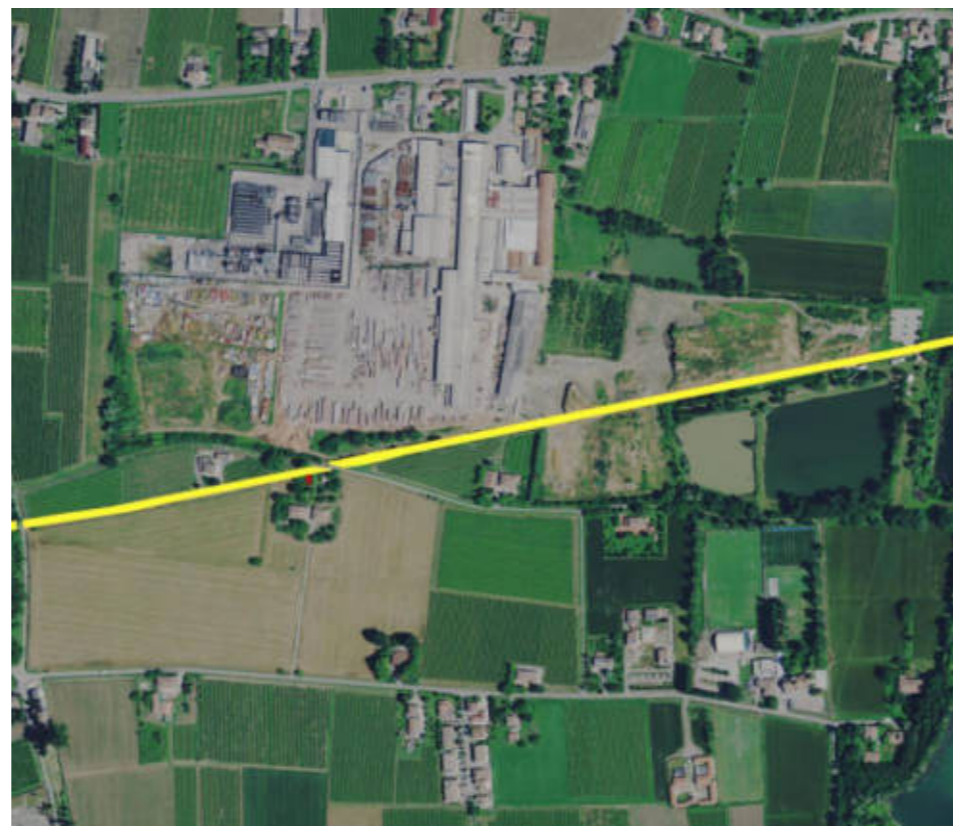
5 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 2 – F.32 P.21



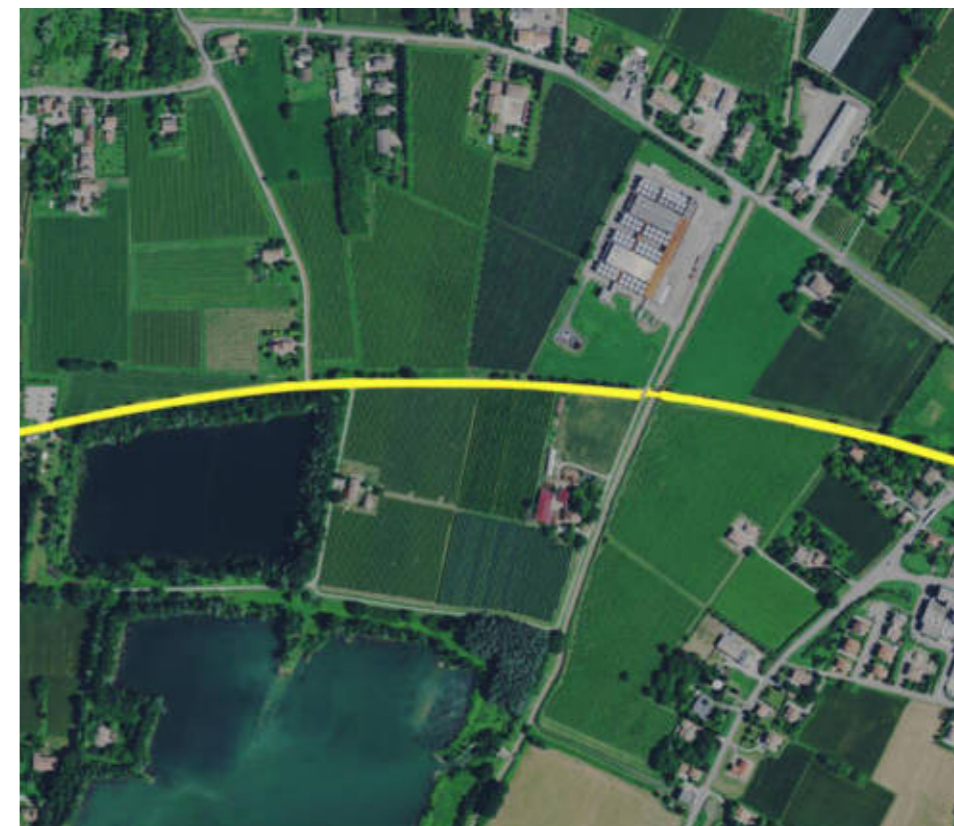
6 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 2 – F.32 P.23



7 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 3 – F.33 P.178 e 179



10 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 4 – F.47 P.27 e 133



11 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 5 – F.48 P.1 e F.49 P.13



8 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 3 – F.33 P.178



11 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 4 – F.47 P.27



12 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 5 – F.48 P.1



9 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 3 – F.33 P.179



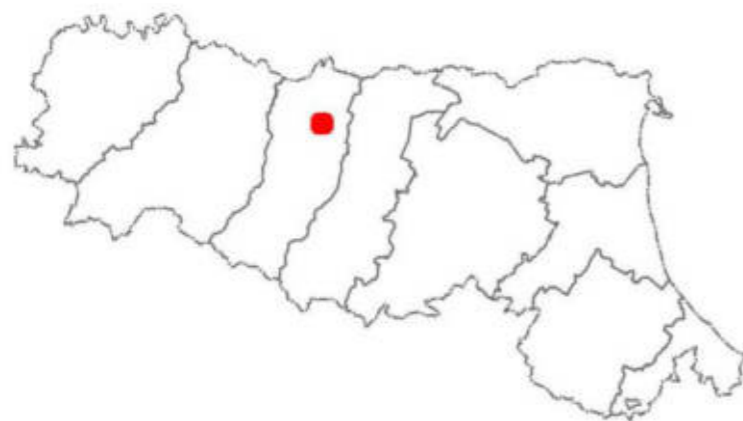
12 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 4 – F.47 P.133



13 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 5 – F.49 P.13

FERROVIA BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

96



U.E. **77**

Denominazione EX FERROVIA DISMESSA BAGNOLO CARPI

Provincia REGGIO EMILIA

Comune BAGNOLO IN PIANO

Ubicazione VIA RONCHI

DATI CATASTALI

Sezione -

Foglio 26

Particella Ved. Tabella sotto

Subalterno Ved. Tabella sotto

Categoria Ved. Tabella sotto

Classe -

Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto

Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Valore di inventario (€) 278.025,00 €

1 Classe -

Energetica -

Provvedimento di vincolo Vincoli ambientali

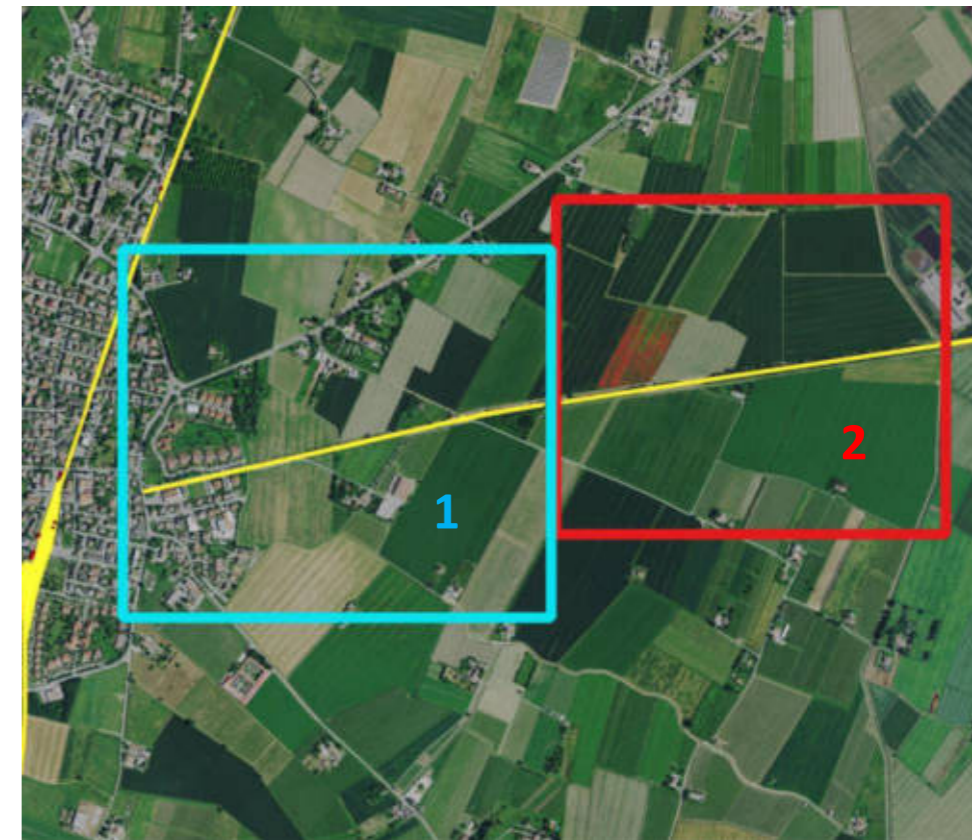
Descrizione Si tratta di aree adibite a pista pedo-ciclabile realizzata sulla vecchia tratta ferroviaria Bagnole Verdi – Carpi.

Unità Immobiliare

Foglio	Part.	Superficie Catastale (mq)	Valore di Inventario (€)
26	83	8.425	€. 278.025,00
29	49	9.425	€. 311.025,00



15 - Inquadramento su OpenStreetMap



2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 1 – F.29 P.49



4 - Inquadramento su Ortofoto, Zona 2 – F.26 P.83

FERROVIA PARMA - SUZZARA

97



16 - Inquadramento su Open Street Map

2 - Inquadramento su Ortofoto



3 - Inquadramento fabbricato, foglio 18, part.249

4 - Inquadramento fabbricato, foglio 18, part. 249



5 - Inquadramento fabbricato, foglio 18, part. 249

6 - Inquadramento fabbricato, foglio 18, part. 249

U.E. **757**
 Denominazione AREA FERROVIARIA MANUTENZIONE ROTABILI
 Provincia REGGIO EMILIA
 Comune GUASTALLA
 Ubicazione VIA PIEVE

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 18
 Particella 249
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe -
 Superficie catastale (mq) -

Condizione GIURIDICA
 Giuridica INDISPONIBILE
 Valore di inventario (€) -
 1 Classe -
 Energetica -
 Provvedimento di vincolo Verificare presenza vincoli

Descrizione

Trattasi di una piccola area ferroviaria dove al proprio interno è presente la ex casa cantiniera prospiciente la tratta ferroviaria Parma - Suzzara. L'edificio è composto da due piani fuori terra di forma rettangolare e struttura in muratura portante realizzata con elementi di laterizio pieno connessi con malta.

Nota

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

FERROVIA MODENA – SASSUOLO TERMINAL

98



1 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

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

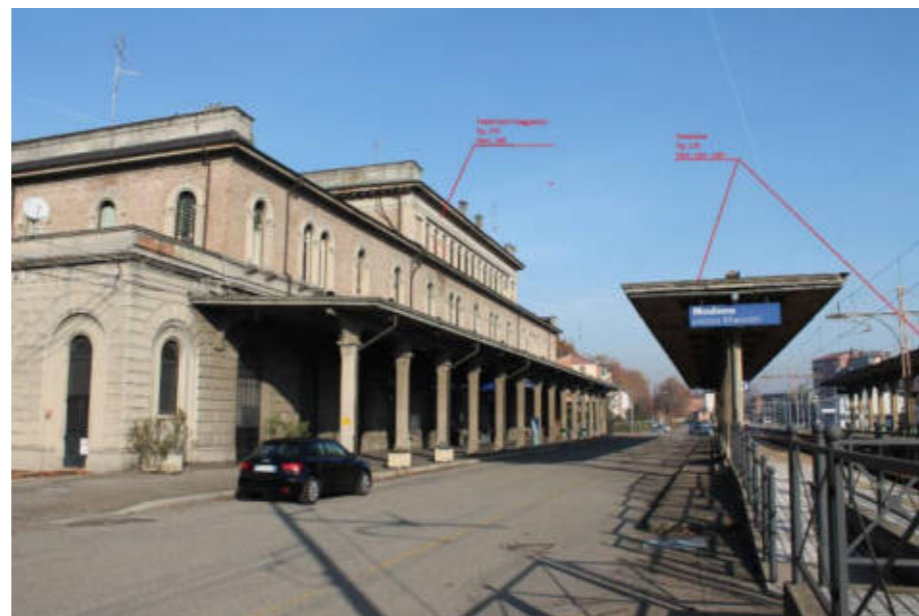


Figura 17 – FV - Pensiline Stazione Modena Piazza Manzoni foglio 175, part. 190 – 193 – 194



Figura 19 – Pertinenza Stazione Modena Piazza Manzoni foglio 175, part. 189

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.

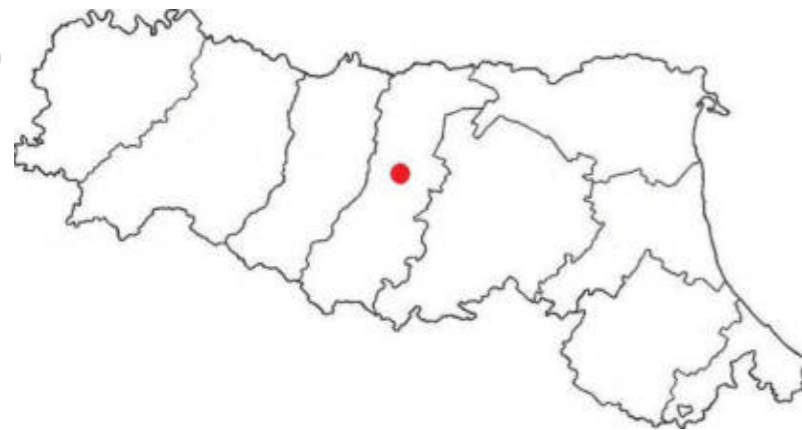


Figura 18 – Sottostazione elettrica (SSE), foglio 175, part. 205

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

99



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

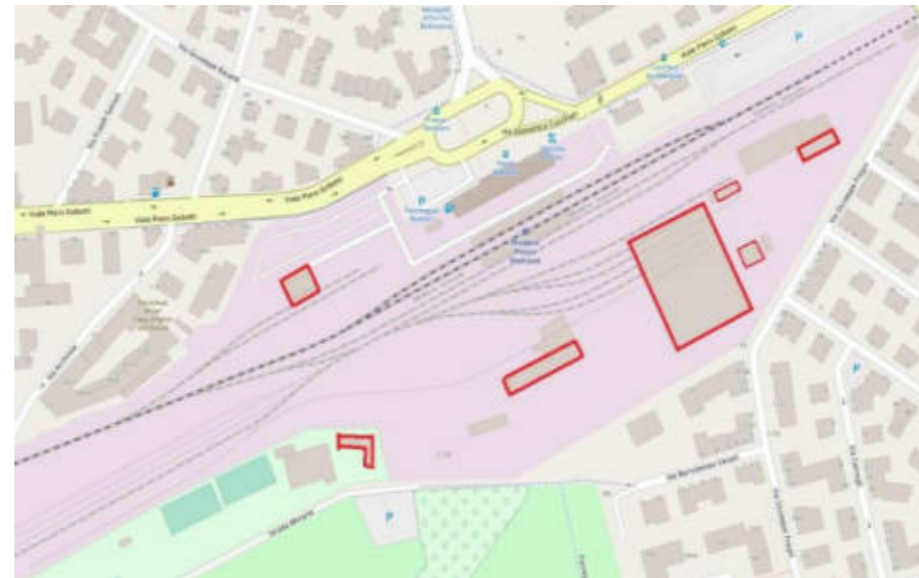
DATI CATASTALI

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



20 - 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 terni, 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.

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.

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



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



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



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



10 – Torre piezometrica, foglio 175, part. 201



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

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.	Sup. Partic.	Unità immobiliari		Valore di Inventario(€)
				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 BAGNOLO – CARPI “FERROVIA DISMESSA”

100

U.E. **77**

Denominazione EX FERROVIA DISMESSA BAGNOLO CARPI
 Provincia MODENA
 Comune CARPI
 Ubicazione VIA TRESINARO SOPRA

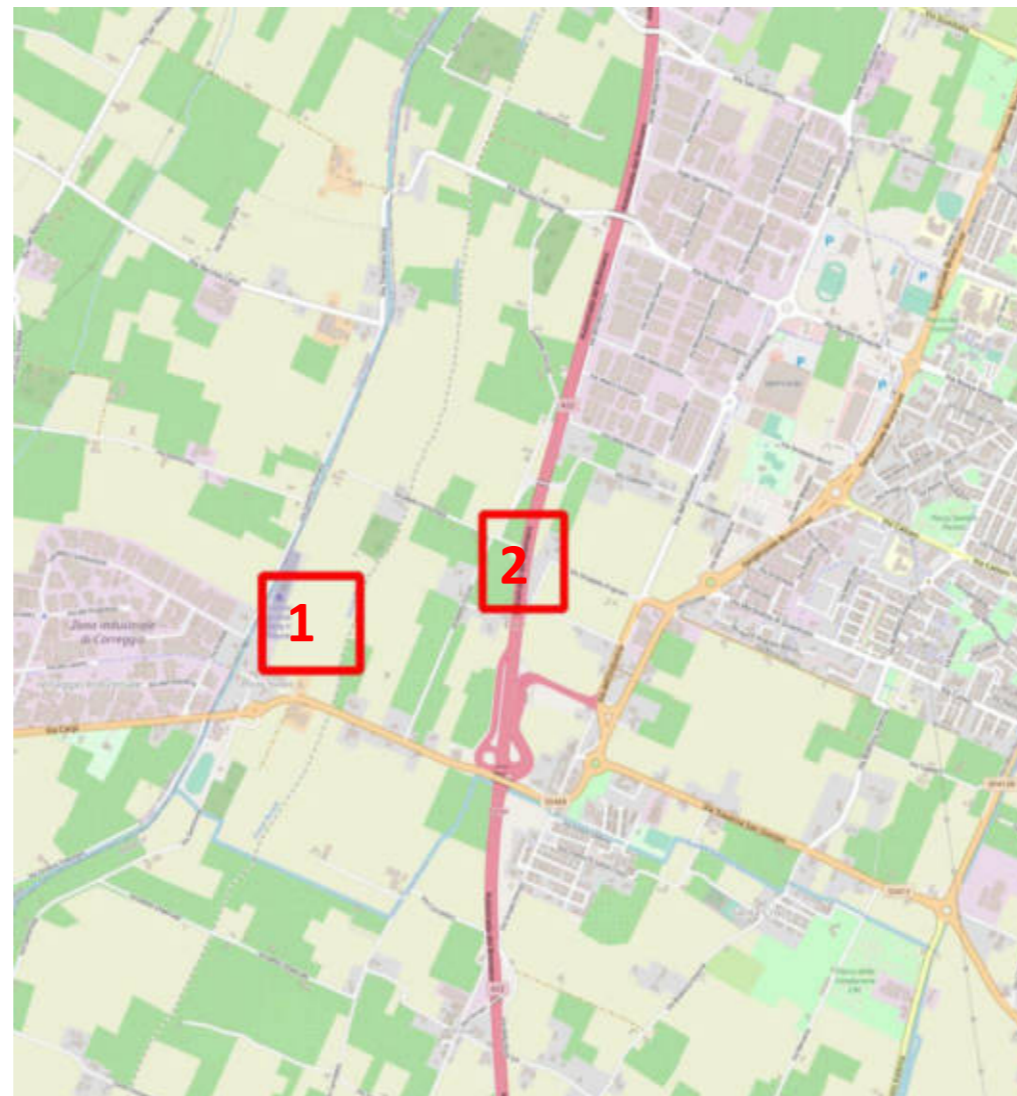
DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe -
 Superficie catastale (mq) Ved. Tabella sotto
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Valore di inventario (€) Ved. Tabella sotto
 1 Classe Energetica -
 Provvedimento di vincolo Vincoli Alberature

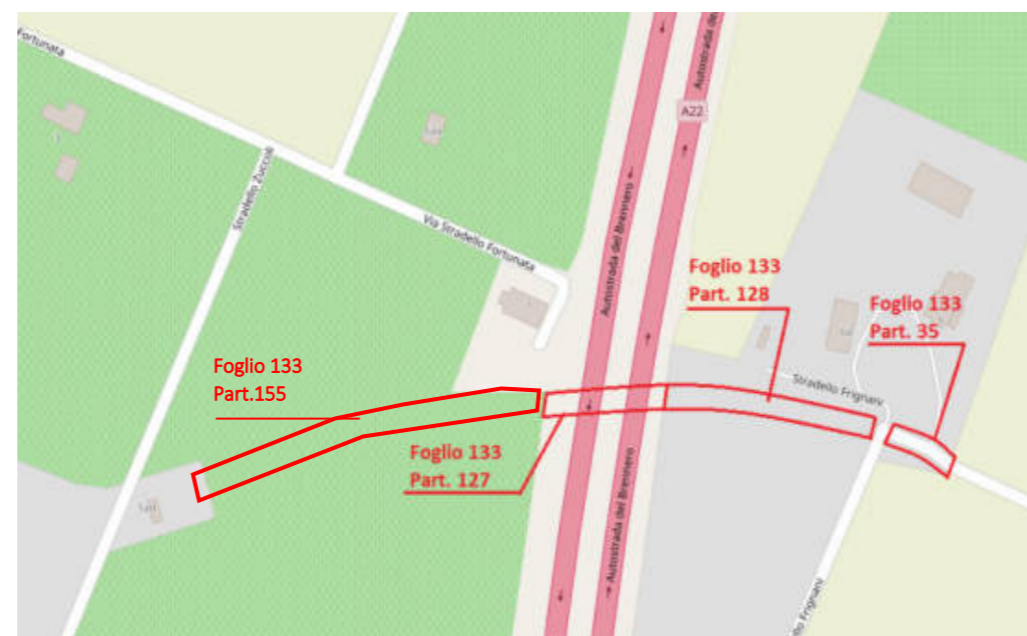
Descrizione Si tratta di tre aree a verde facenti parte della vecchia tratta ferroviaria Bagnolo – Carpi attualmente di proprietà della Regione Emilia Romagna.

Unità immobiliari

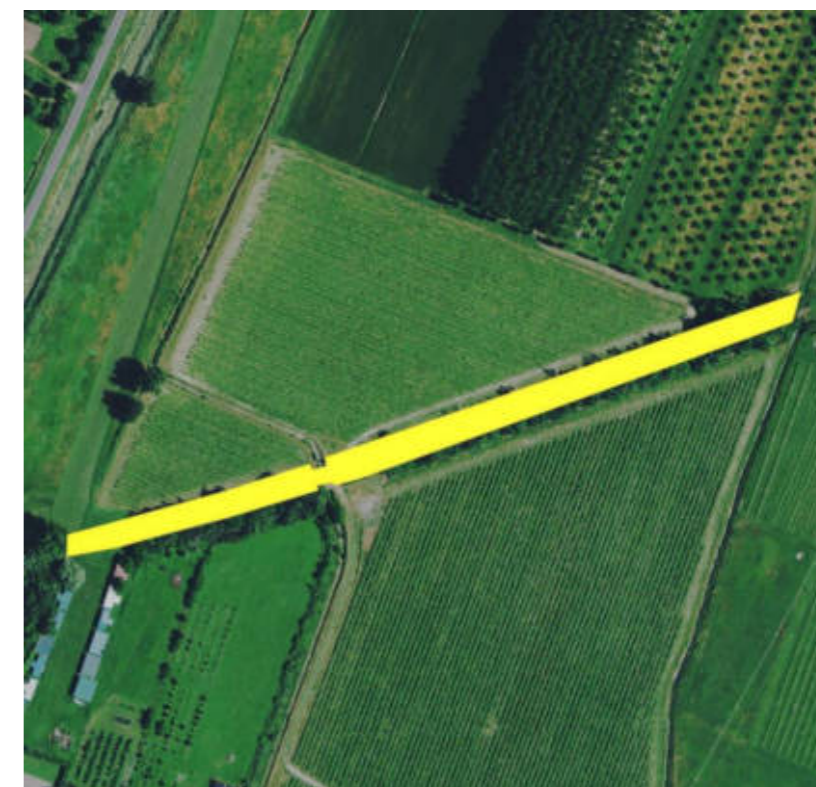
Part.	Cat.	Sub.	Sup. Cat.le (mq)	Valore di Inventario (€)
49	-	-	8.570	€ 183.810,00
35	-	-	248	€ 8.184,00
127	-	-	485	€ 16.005,00
128	-	-	805	€ 26.565,00
155	-	-	1.413	€ 46.629,00



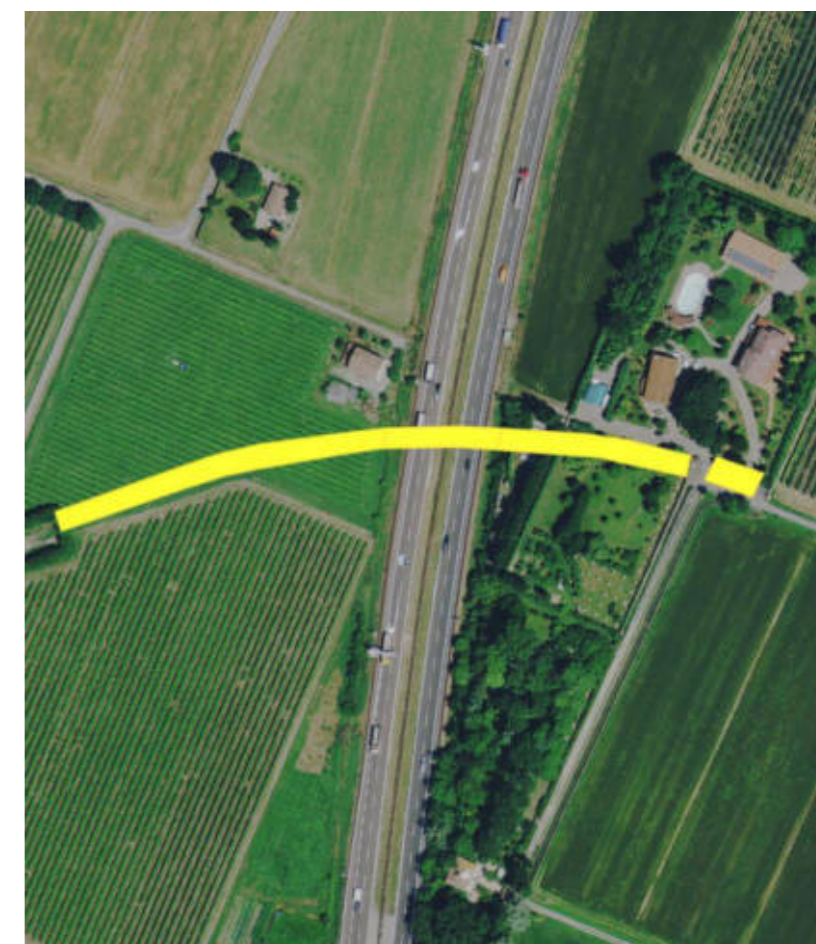
21 - Inquadramento su OpenStreetMap



22 - Inquadramento su OpenStreetMap, dettaglio zona 2, mappali del foglio 133



2 - Inquadramento su Ortofoto, zona 1, F.132 M49



2 - Inquadramento su Ortofoto, zona 2, F.133 M35, 127, 128, 155

FERROVIA CASALECCHIO - VIGNOLA

103



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
 Foglio 23
 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



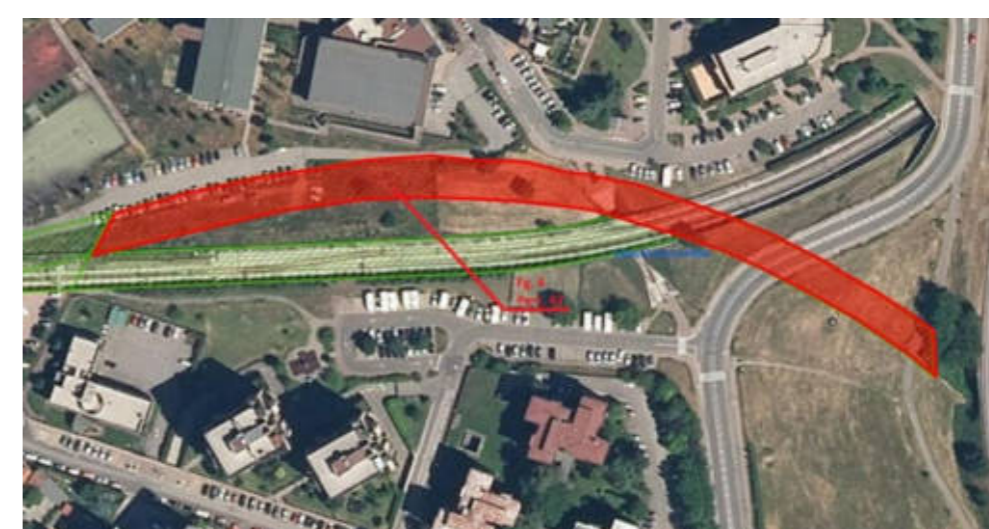
23 - Inquadramento su Open Street Map area Via del Lavoro foglio 4, particella 40



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



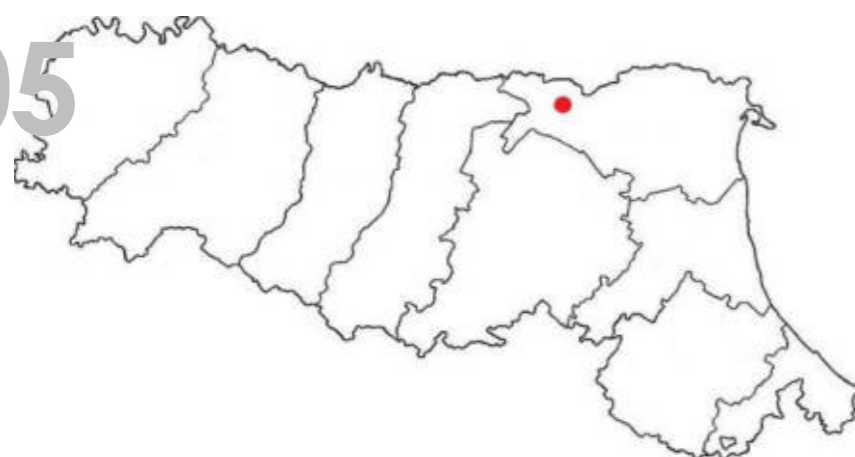
5 - Inquadramento su Open Street Map area Via Piave, foglio 23, particella 953



6 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 23, particella 953

FERROVIA SUZZARA - FERRARA

105



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



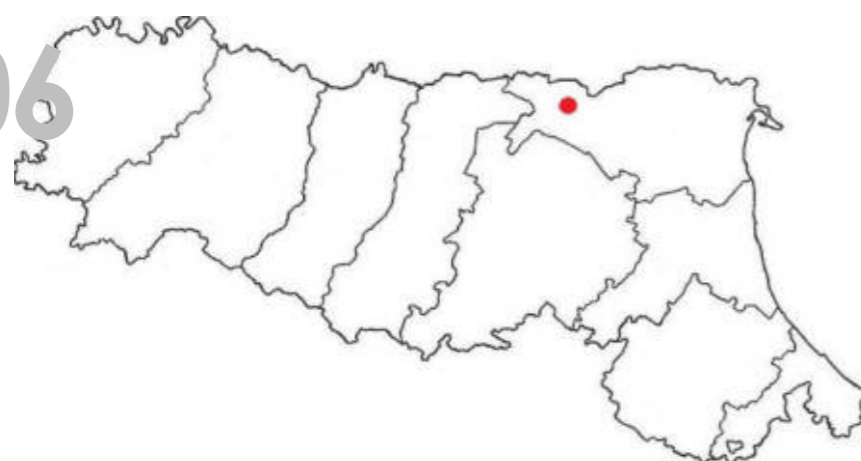
24 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

FERROVIA SUZZARA - FERRARA

106



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



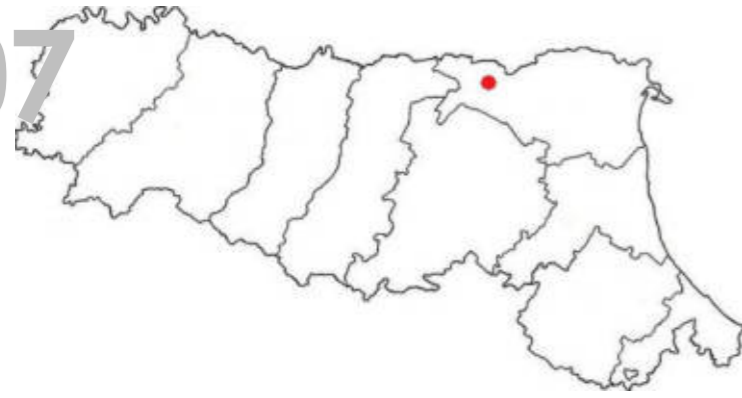
25 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

FERROVIA SUZZARA - FERRARA

107



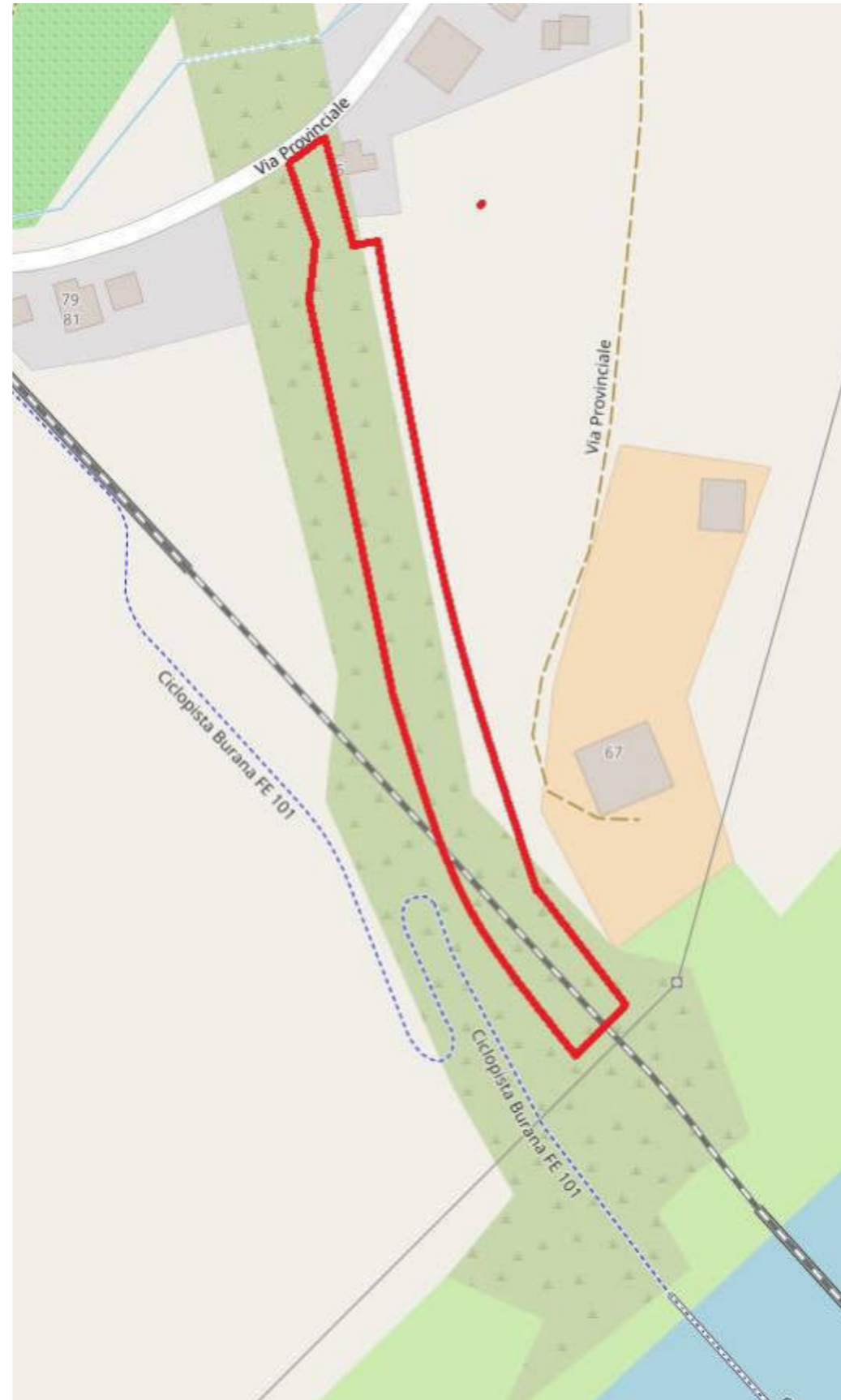
U.E. 758
 Denominazione Area a Verde "Ex tratta Suzzara – Ferrara"
 Provincia FE
 Comune BONDENO
 Ubicazione VIA PROVINCIALE

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



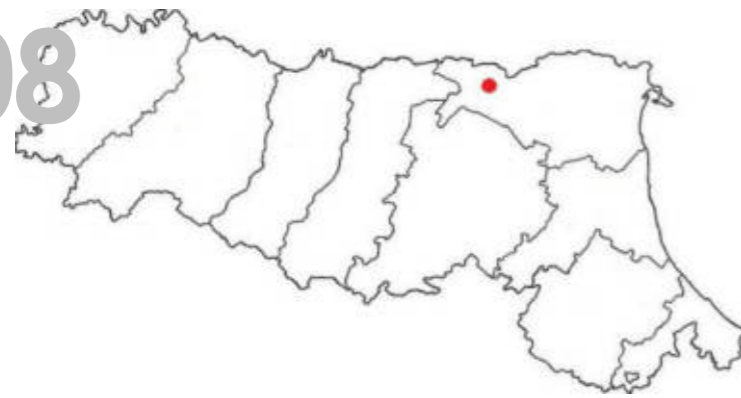
26 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

FERROVIA SUZZARA - FERRARA

108



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

DATI CATASTALI

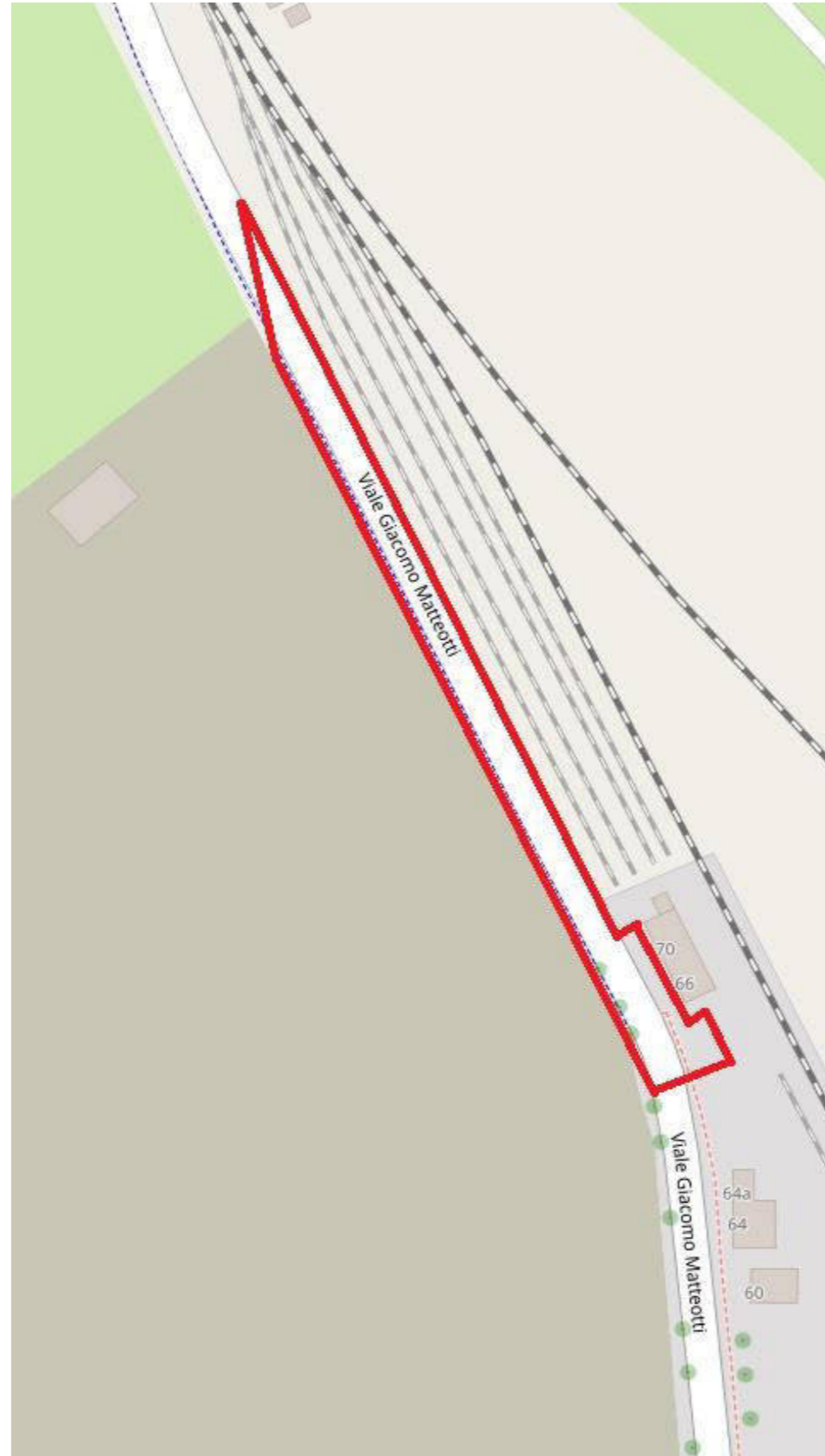
Sezione -
 Foglio 127
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe Ved. Tabella sotto

Superficie catastale (mq) 3.770

Condizione Giuridica DEMANIALE
 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



27 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

FERROVIA SUZZARA - FERRARA

109



U.E. Terreno: 758
 Area Ferroviaria:
 - Area ricovero rotabili
 - Casa Cantoniera + servizi
 - Ex Fabbricato Viaggiatori + servizi

Denominazione

Provincia FE
 Comune BONDENO
 Ubicazione VIA GIACOMO MATTEOTTI

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio Ved. Tabella sotto
 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

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.

Foglio	Part.	Cat.	Sub.	Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	Valore Inventario
127	40	F/2	1	17625	-	€ 153.759,90
127	175	Graffato	1	-	-	-----
127	176	Graffato	1	-	-	-----
127	781	Graffato	-	-	-	-----
128	87	Graffato	1	-	-	-----
128	31					€ 359.775,00



28 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



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



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



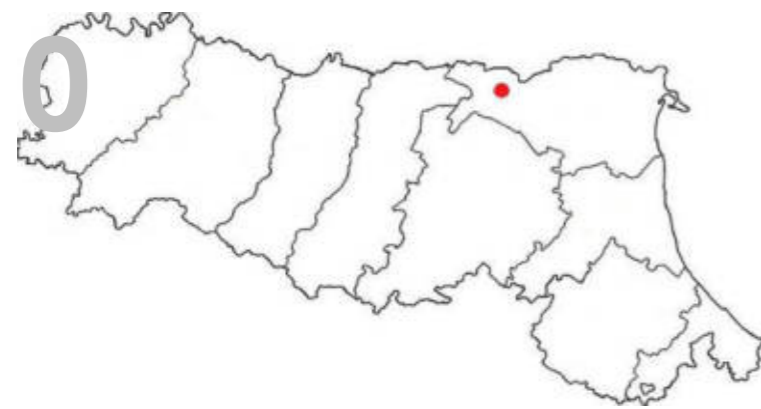
5 - Lato Suzzara vista Ex F.V. Vecchia Stazione di Bondeno Foglio 127 - Mappale 176



2 - Foto fabbricato collabente direzione Bondeno

FERROVIA SUZZARA - FERRARA

110



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

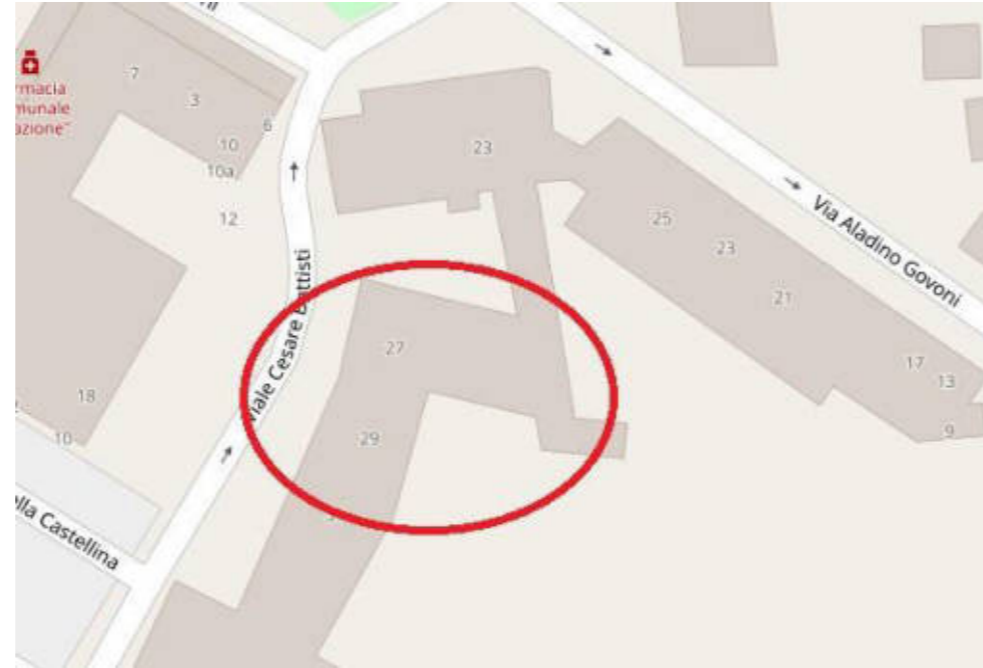
Condizione Giuridica INDISPONIBILE

Valore di inventario (€) 283.462,40 €

1 Classe Energetica F

Provvedimento di vincolo NO

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.



1-- Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto



Figura 29-Vista frontale del complesso immobiliare



Figura 30-Vista frontale del complesso immobiliare



Figura 31-Vista del complesso immobiliare

Part.	Cat.	Sub.	Unità immobiliari		Valore di Inventario (€)
			Sup. Partic.	Sup. Cat.le (mq)	
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



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

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 è 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.



1 - Inquadramento su Open Street Map



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



Figura 32 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 130, particelle 774 e 773



Figura 33 - Foto vista google maps area foglio 130, particelle 774 e 773

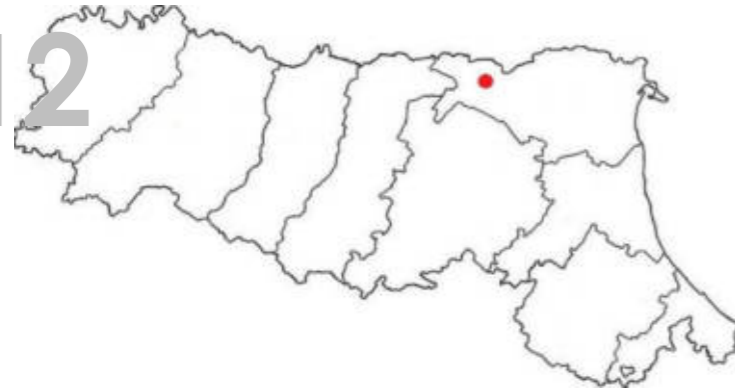


Figura 34 - Foto vista Casa cantoniera interno alla particella 17 del foglio 130

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

112



U.E. 758
 Denominazione Fabbricato
 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) -

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 D7/ 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



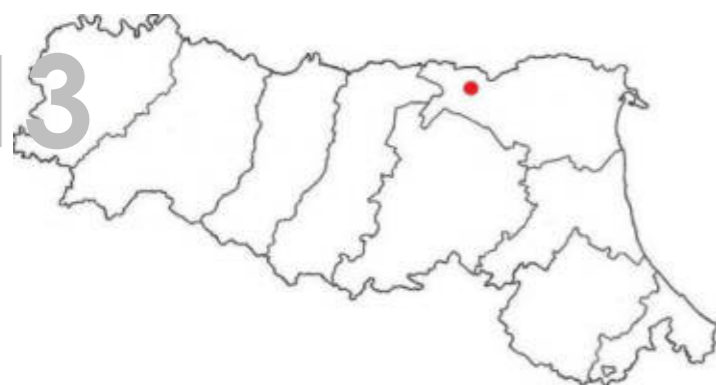
35 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

FERROVIA SUZZARA - FERRARA

113



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



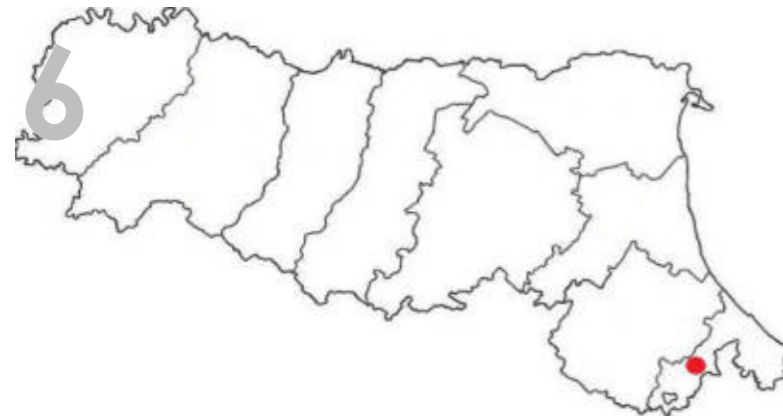
36 - Inquadramento su Open Street Map



2 - Inquadramento su Ortofoto

FERROVIA RIMINI – NOVAFELTRIA “DISMESSA”

116



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



37 - Inquadramento su Open Street Map dell'area dov'è situate 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



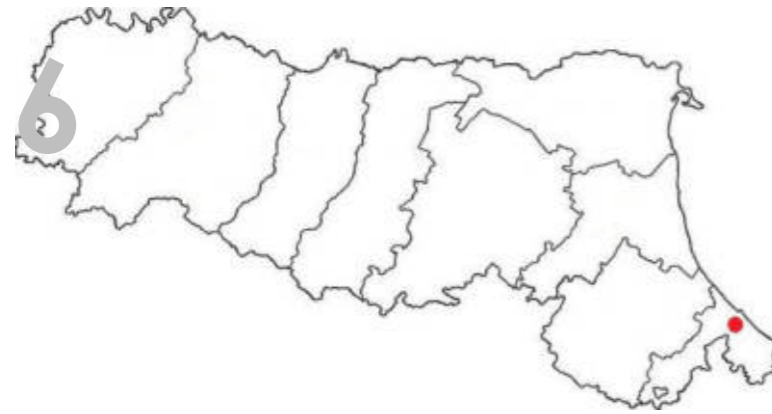
4 – Deposito/officina Autobus (ex magazzino ferroviario, foglio 13, particella 549, sub. 4

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	-

FERROVIA RIMINI – NOVAFELTRIA “DISMESSA”

116



U.E. **778**

Denominazione Ex Area Ferroviaria
 Provincia RIMINI
 Comune RIMINI
 Ubicazione VIA CIRCONVALLAZIONE MERIDIONALE, 57

DATI CATASTALI

Sezione -
 Foglio 85
 Particella Ved. Tabella sotto
 Subalterno Ved. Tabella sotto
 Categoria Ved. Tabella sotto
 Classe -
 Superficie catastale (mq) 2.539
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE
 Valore di inventario (€) 131.644,40 €
 1 Classe Energetica G
 Provvedimento di vincolo -

Descrizione Ex Area ferroviaria dismessa della ex Stazione di Novafeltria facente parte della ex linea ferroviaria Rimini - Novafeltria



38 - Inquadramento su forMaps



2 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 85, particella 1130, sub.1 e sub.2



3 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 85, particella 1394



4 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 85, particella 191



5 - Ex fabbricato Viaggiatori Stazione



6 - Inquadramento su Ortofoto area foglio 85, particella 1393

Part.	Sub	Cat.	Unità immobiliari		Valore di Inventario (€)
			Rendita catastale	Superficie Catastale (mq)	
191	-	A/4	€. 406.06	169.0	€. 68.217,60
1130	1	C/6	€. 87.38	570.0	€. 14.680,00
1130	2	C/6	€. 48.55	570.0	€. 8.156,80
1393	-	-	-	442.0	€. 14.586,00
1394	-	-	-	788.0	€. 26.004,00