

Allegato A

Scheda patrimoniale dell'Immobilie in Via Bigari 1 Bologna



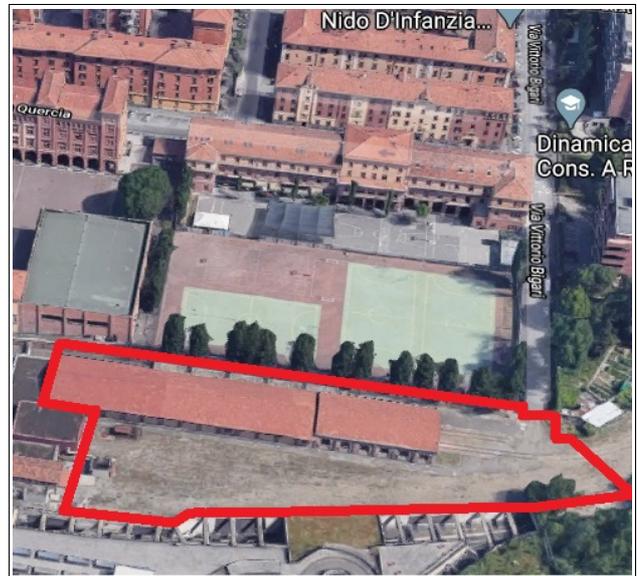
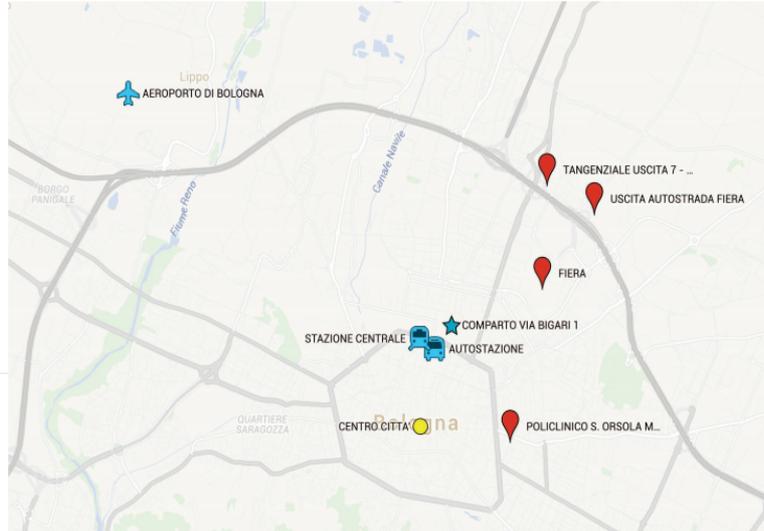
UBICAZIONE

Via Bigari, 1 Bologna

COMPARTO VIA BIGARI

PUNTI STRATEGICI

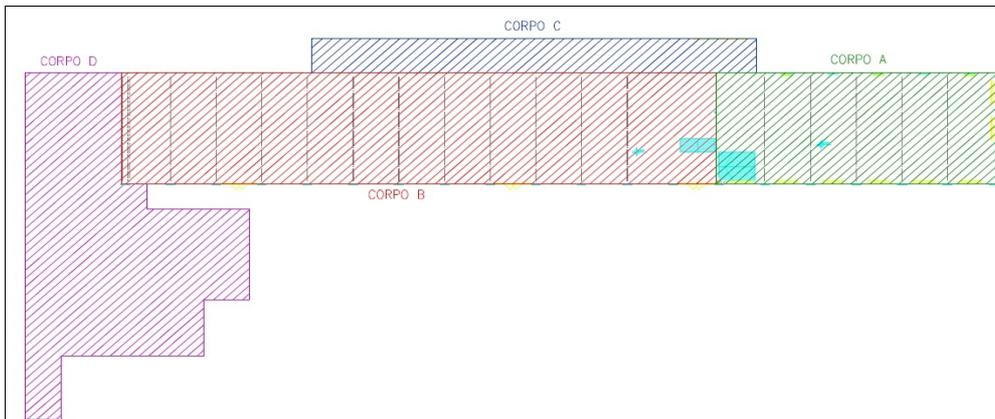
-  COMPARTO VIA BIGARI 1
-  STAZIONE CENTRALE
-  FIERA
-  TANGENZIALE USCITA 7 - 7bis
-  USCITA AUTOSTRADA FIERA
-  CENTRO CITTA'
-  POLICLINICO S. ORSOLA MALPIGHI
-  AEROPORTO DI BOLOGNA
-  AUTOSTAZIONE



Descrizione dell'immobile



L'area del complesso immobiliare si presenta nella posizione di bordo fra il quartiere della Bolognina, l'area ferroviaria e il parco del Dlf. I due edifici – capannoni – in continuità sono posizionati lateralmente rispetto all'ampio piazzale.



SUDDIVISIONE IN CORPI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Corpo A e B prospetto laterale



Corpo A

Il complesso immobiliare si compone di tre corpi di fabbrica. Il Corpo A edificio originario, il Corpo B il lungo edificio anteguerra, il Corpo C : servizi e bagni realizzati nel 1983.

I corpi di fabbrica oggetto di alienazione sono A , B e C.

Gli edifici Ae B sono realizzati in continuità. La parte più antica è leggermente più alta. Il Corpo A, ricostruito in parte nel dopoguerra e ristrutturato negli anni '80, è in buono stato di conservazione. E' costituito da un importante muratura faccia vista perimetrale ed una copertura su leggere capriate metalliche con tavelle di laterizio pieno intonacato. La copertura è in ordine, gli intonaci interni sani. Vi sono leggere setole sulle pareti dovute al movimento fondale creato dalla falda. I muri esterni sono imbibiti di acqua per un'altezza di circa 80/100 cm. Lo spazio interno è attualmente un deposito di carrozze e treni d'epoca (di proprietà TPER). L'altezza media interna è 6 metri.

Il Corpo B è più allungato ed è in continuità col Corpo A. L'altezza media interna è 5,50 m. E' costituito da una struttura perimetrale in pilastri di mattoni, alcuni cerchiati da rinforzi metallici. La copertura che sostengono è anch'essa costituita da capriate metalliche con solai di laterizio a vista. Il manto di copertura è in ordine e non vi sono perdite evidenti. Entrambi gli edifici hanno infissi in alluminio di colore rosso, anni '80, con vetro semplice. Sono in cattivo stato di manutenzione. I pavimenti sono in cemento industriale.

Il Corpo D, sempre realizzato negli anni '80, e una porzione del complesso originario **non sono oggetto di vendita e restano in proprietà alla Città Metropolitana di Bologna: sono attualmente occupati dall'Istituto secondario I.Sabin, pertanto verrà realizzata dalla proprietà la parete di separazione tra il corpo D ed il corpo B, mentre sarà un onere dell'acquirente la recinzione secondo le linee di confine tra le due proprietà.**

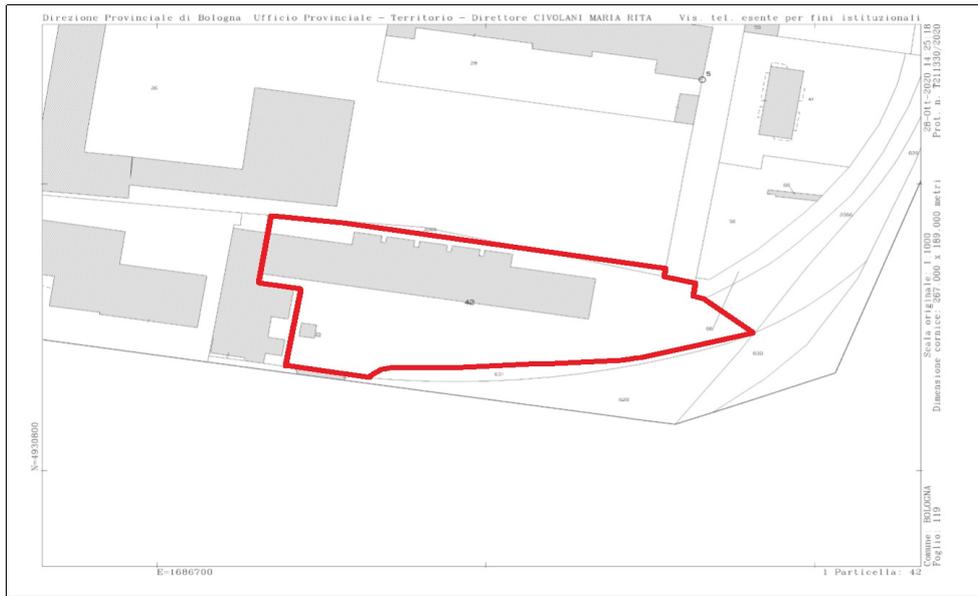
La Centrale Termica (in primo piano nella foto) con cisterna interrata invece è parte del lotto oggetto di alienazione.

Gli impianti sono stati realizzati negli anni '80 e nel 2003 in occasione di una manutenzione straordinaria. L'impianto termico a gas è collegato alla centrale termica, anch'essa parte dell'area di stima (adiacente al Corpo D). Vi è un impianto di rivelazione fumi e un impianto antincendio. Sono presenti estintori portatili da 6 Kg a polvere.



Centrale Termica

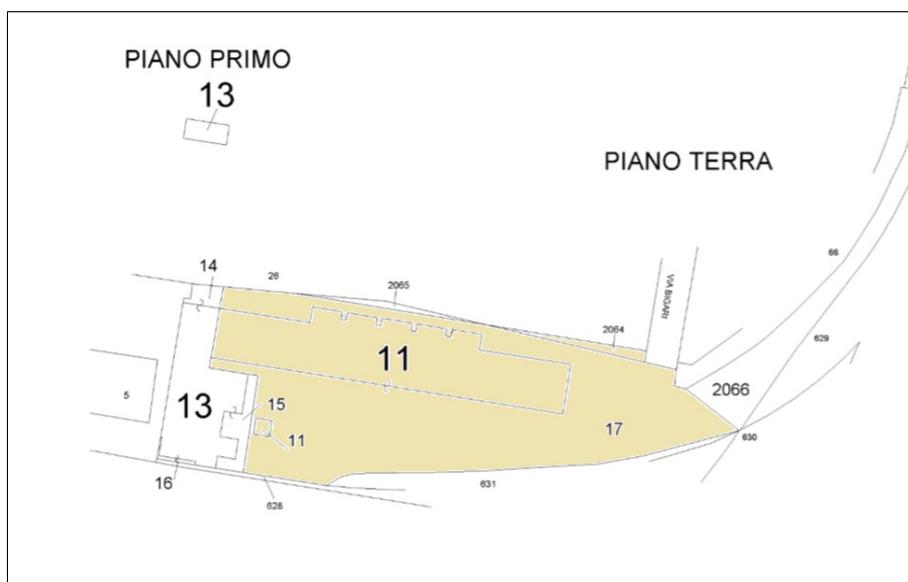
DATI CATASTALI:



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Catasto terreni

Cespite	Descrizione	Identificativo catastale			Cat	Classe	Superficie
		Foglio	Map	Sub			
1	Edificio	119	42	11	D/7	1650 mq	
2	Corte esclusiva	119	42	17		3830 mq	
3	Piazzale	119	42	2064		73 mq	
totale						5.553 m	

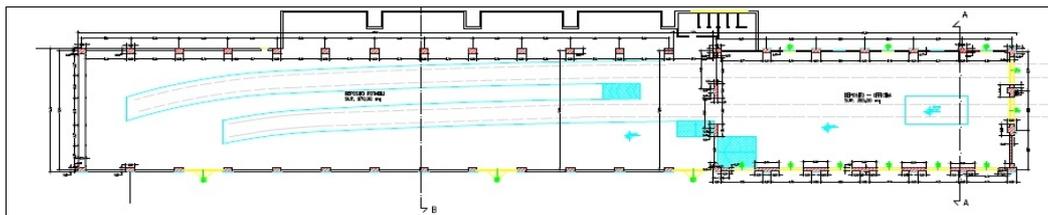
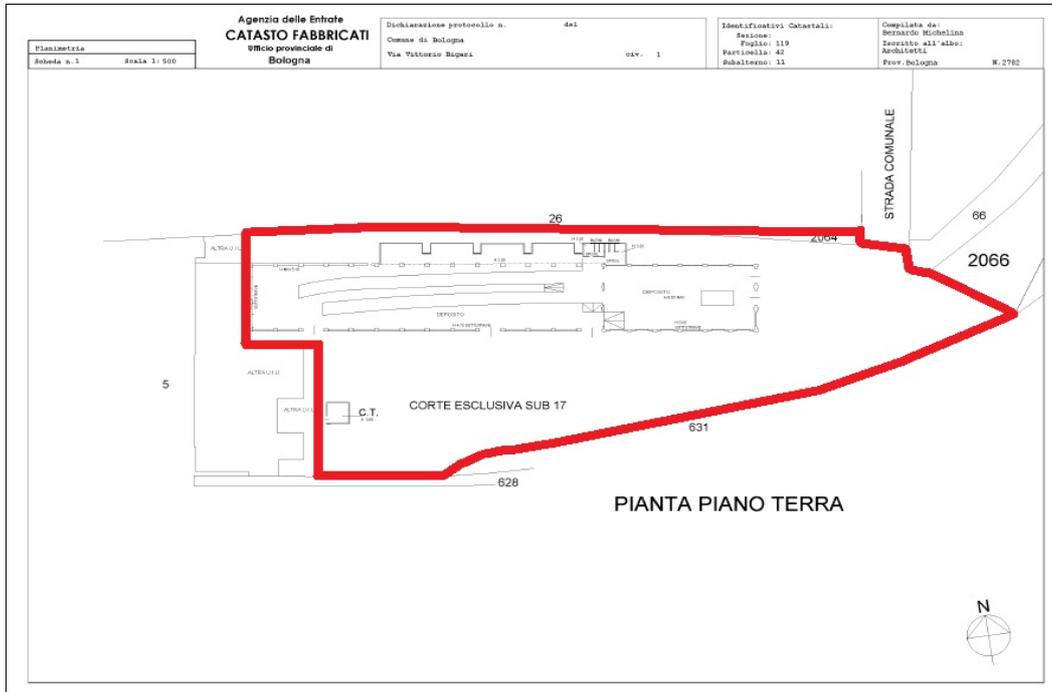


ESTRATTO DI ELABORATO PLANIMETRICO

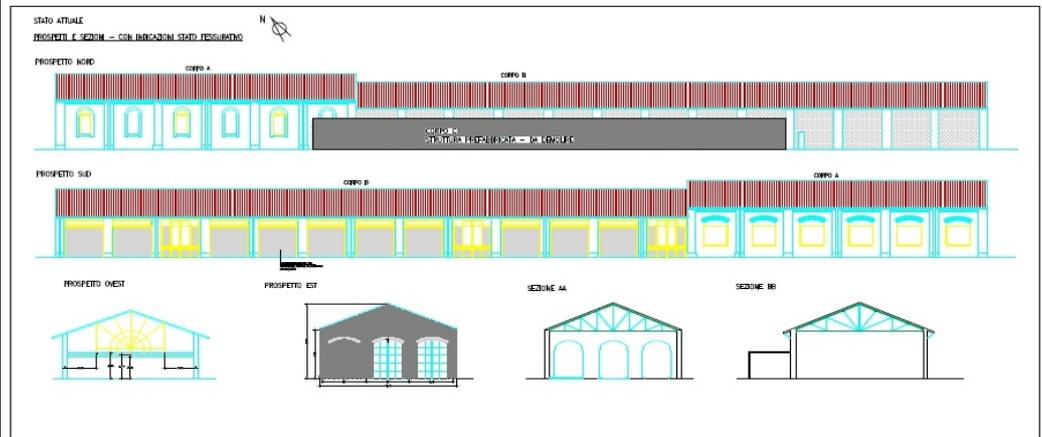
Al Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza (mc)	Rendita
119	42	11 graf 17	D/7		€ 5.103,20

PLANIMETRIA:



planimetria piano terra corpi A e B



prospetti e sezioni

PROVENIENZA:

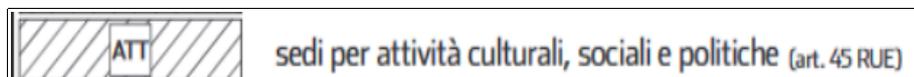
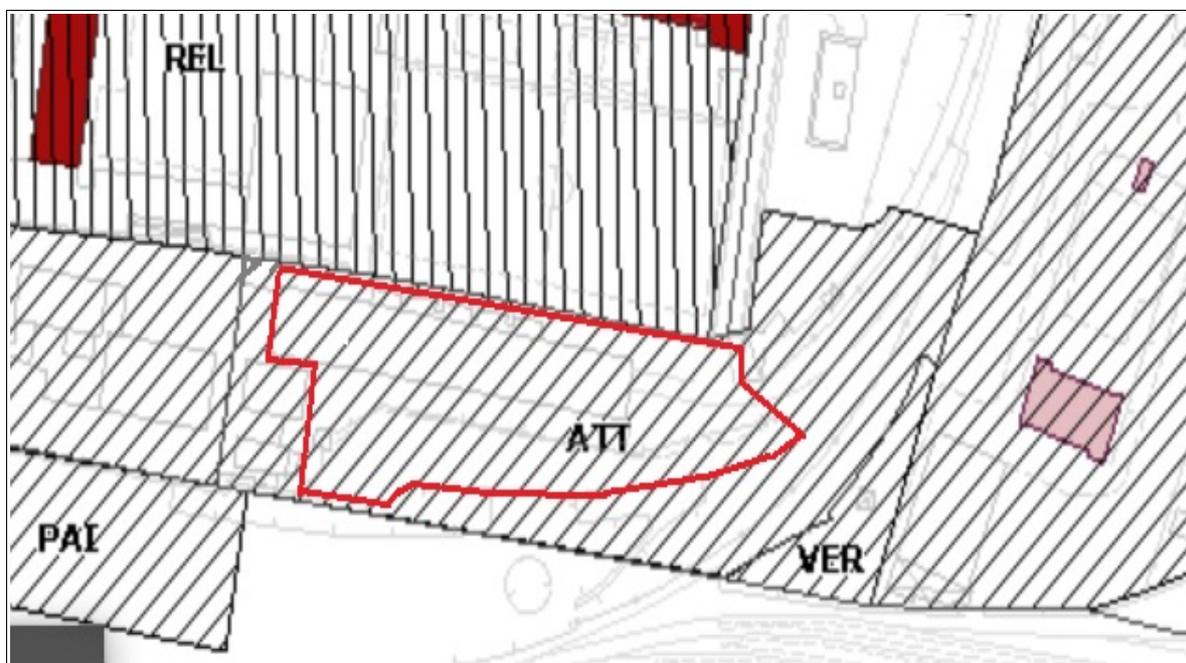
L'immobile di proprietà della Città metropolitana di Bologna, fu acquistato dalle Tramvie Bologna-Pieve di Cento-Malalbergo con rogito Dr. G. Filiberti del 01/07/55 n. 5500, registrato a Bologna il 04/08/55 n. 2269 e trascritto il 26/08/55 art. 9083.

CONSISTENZA:

Superficie fabbricato = 1650 mq
Superficie area cortiliva = 3.903mq

DATI URBANISTICI – EDILIZI:

ESTRATTO RUE Comune di Bologna



Disciplina dei materiali urbani

Bolognina Est - Ambito da riqualificare misto

Disciplina degli usi

2a : Soggetto a verifica di ammissibilità
 2b : Soggetto a verifica di ammissibilità
 2c : Escluso
 3a : Soggetto a verifica di ammissibilità
 4a : Escluso
 4b : Vedi norma
 4f : Soggetto a verifica di ammissibilità
 5b : Escluso
 6 : Soggetto a verifica di ammissibilità
 7b : Soggetto a verifica di ammissibilità
 7c : Soggetto a verifica di ammissibilità
 8 : Escluso



Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio, articolata in un numero contenuto di cellule, generalmente da una a tre;
- c) altezza di edificazione da uno a tre piani, di altezza generalmente maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
- d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
- d) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), difrequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- e) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre;
- f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, peraltro raramente ricorrente, essendo più frequente la presenza isolata.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento o decremento del volume edificato.
2. Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.
3. Mantenimento del prospetto frontale e di quello di fondo se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
4. Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.
5. Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.
6. Possibilità di demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici per elementi costitutivi dell'unità edilizia (superfacciate od altro) non siano riconducibili ad alcuna tipologia riconoscibile.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Industria; artigianato; abitazioni; esercizi commerciali al minuto; esercizi commerciali all'ingrosso; pubblici esercizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature per l'istruzione; attrezzature ricreative; grandi magazzini ed altre grandi strutture di vendita despecializzata; magazzini; esposizioni merceologiche; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta dei servizi.

Art. 17 SPAZI NON CARATTERIZZATI PERTINENTI ALLE UNITA' EDILIZIE

17.1 - Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 , appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie, sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.

17.2 - E' comunque consentita, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie, purché nel rispetto di ogni prescrizione ad esse relativa. Può inoltre essere consentita, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al presente articolo costituiscono pertinenza, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentita ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo.

17.3 - La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.

17.4 - E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

17.5 - Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

17.6 - Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.

17.7 - La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione deve essere di norma riferita:

- a)- al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acqua.

17.8 - E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

17.9 - La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

17.10 - Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

VINCOLI E CONFORMITA'

Con provvedimento del Prot.12776 del 27/0/2007, il MiBAC ha dichiarato l'insussistenza dell'interesse culturale per il bene immobile in argomento.

Per quanto riguarda la verifica della legittimità dei volumi totali esistenti (Vte), ossia del volume legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, si può fare riferimento al seguente titolo abilitativo:

Concessione edilizia parzialmente a sanatoria per la realizzazione di un "Museo dei Trasporti", Prot. generale del Comune di Bologna n.64285.85 e Protocollo dell'Ufficio Tecnico 17216/IV/85, rilasciata il 13/01/1989.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

I due corpi di fabbrica A e B attualmente sono occupati dalla Collezione Storica di carrozze ed autobus di proprietà di TPER Bologna, che **si è dichiarata disponibile a spostare il contenuto entro 6 mesi dalla data del rogito.**

I due corpi di fabbrica ***sono stati dichiarati inagibili*** per la presenza, nelle strutture, di un quadro fessurativo importante .

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 1.800.000,00 (Euro UNMILIONEOTTOCENTOMILA/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



