

## **ALLEGATO - SCHEDE DESCRITTIVE BENI IMMOBILI**

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO DI DUE BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITÀ LEGATE ALLA CULTURA, CREATIVITÀ, PROMOZIONE DELLA CITTÀ E PER LA VALORIZZAZIONE E PRESIDIO DI AREE VERDI PUBBLICHE, RISERVATO ALLE LFA DEL COMUNE DI BOLOGNA CON SEZIONE TEMATICA PREVALENTE “ATTIVITÀ CULTURALI”

### **SCHEDA “ex Casa del Custode” all’interno del parco della Montagnola**

L’immobile in oggetto appartiene al più ampio complesso denominato Parco della Montagnola tutelati ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 con D.R. del 30/12/2009, e tutelato ai sensi d stesso D.Lgs.42/2004 con DM. 3/8/1955 e DM. 21/3/1956, come di seguito definito.

L’immobile è costituito da edificio a due piani fuori terra ed interrato (pos. inv. B/114) e piccola area recintata circostante (pos. inv. A/47).

Dati catastali: l’edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al:

- foglio 162 - particella 111 - sub 1 - categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) - rendita € 511,29
- foglio 162 - particella 111 - sub 2 - categoria E/3 (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche) - rendita € 723,04;
- foglio 162 - particella 111 - sub 3 - categoria C/2 ( magazzini e locali di deposito) - rendita € 441,52.

L’area circostante l’immobile, è censita al Catasto Terreni del Comune di Bologna al - foglio 162 - particella 822 parte.

Superfici lorde: l’edificio ha un piano interrato di mq.111,30; un piano terra di mq.85,15 + portici mq.38,98 + servizi igienici mq.30; e un piano primo di mq.46,68 + veranda mq.12,17 + terrazza mq.24,13. L’area circostante pertinenziale ha una superficie ragguagliata complessiva di mq.213,21.

L’APE non è disponibile.

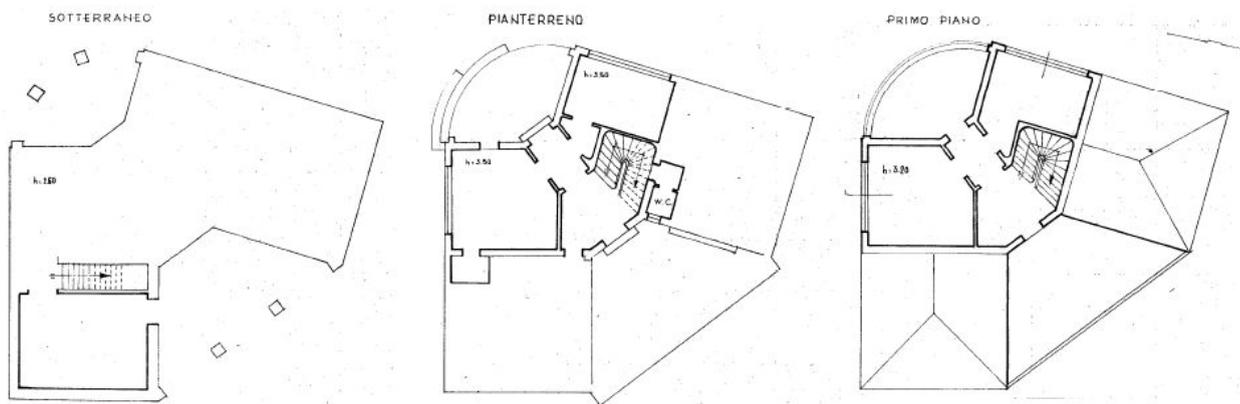
Il Valore locativo speditivo esente da verifiche di legittimità dei luoghi e verifica delle utenze è pari a € 17.900,00/anno.

### Vincoli e destinazione urbanistica

Oltre ai citati vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs.42/2004, l’immobile è localizzato stante la vigente strumentazione Psc-Rue-Poc in Territorio urbano strutturato, Ambito n.1 Nucleo antico, antica formazione.

E' classificato dal RUE come *attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica e uso pubblico VER aree verdi*, e di interesse documentale.

Ogni intervento sull’immobile dovrà preliminarmente essere autorizzato dal Settore Edilizia e Patrimonio del Comune di Bologna e dalla Soprintendenza.



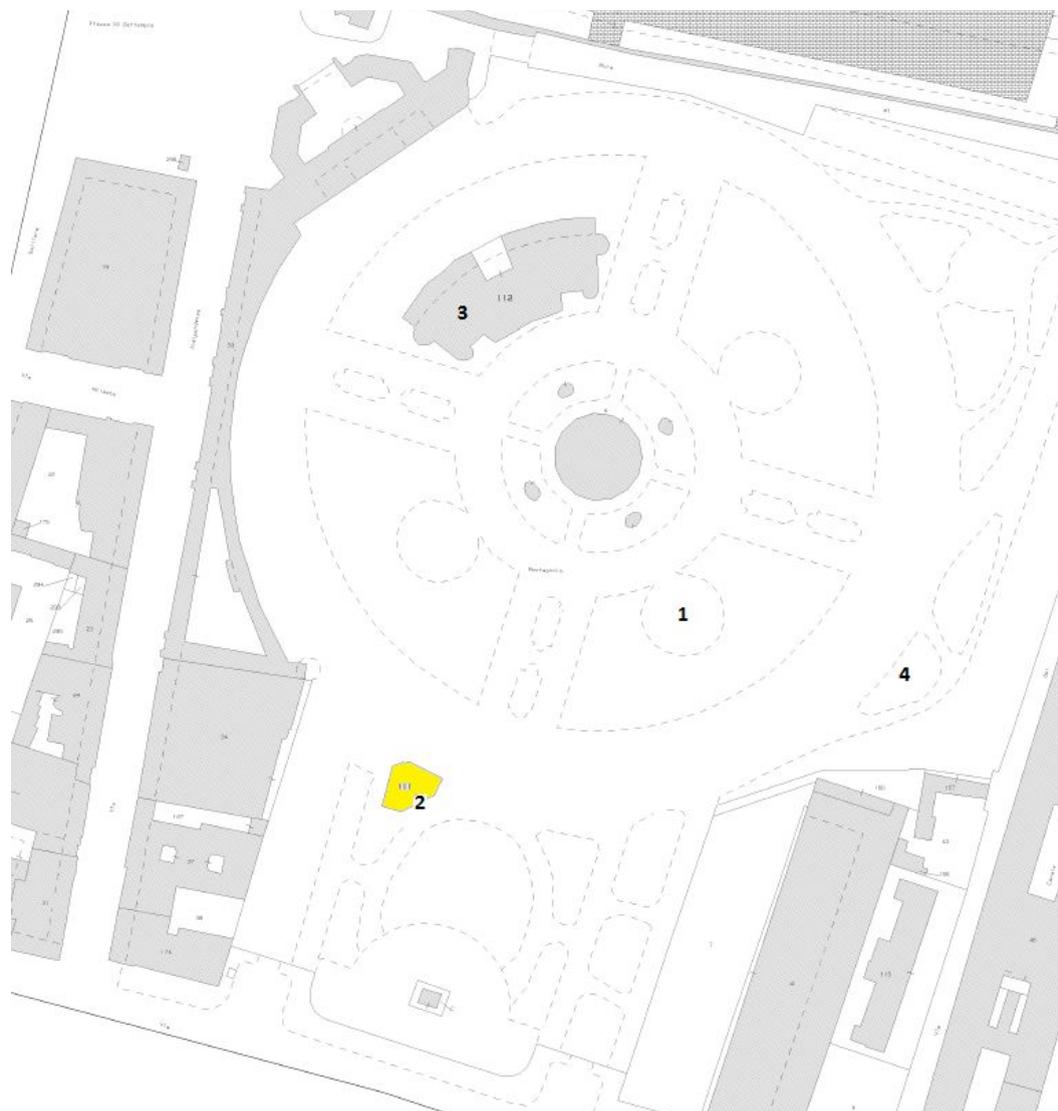
All'interno del parco sono presenti i seguenti edifici e strutture, collocate come da planimetria (alla pagina successiva):

1. tensostruttura temporanea con una capienza massima di 99 persone;
2. edificio "casa del custode" (immobile di colore giallo) comprensivo dei servizi igienici pubblici in locali separati facenti parte dello stesso;
3. edificio scolastico (nido e scuola dell'infanzia Giaccaglia Betti), anche detto "Palazzina della Direttissima";
4. chiosco gelati.

Con il presente avviso il Comune richiede al soggetto concessionario dell'edificio "casa del custode" anche la gestione dei **servizi igienici pubblici** presenti, per le finalità di servizio pubblico di valorizzazione e presidio, con obbligo di custodia ed apertura in coincidenza con gli orari di apertura del parco e gratuità per gli utenti.

Il Comune di Bologna intende inoltre concedere al soggetto concessionario la possibilità di utilizzare, fino alla sua rimozione, la **tensostruttura temporanea**.

E' prevista infatti la riprogettazione della tensostruttura e la sostituzione dell'attuale struttura con una nuova. Il Comune di Bologna richiede al soggetto concessionario di partecipare alla co-progettazione della futura tensostruttura, insieme allo stesso Comune, con il fine di poter utilizzare il bene una volta ultimato.



Il Concessionario, nelle modalità concordate con l'Amministrazione può svolgere attività nell'area del Parco della Montagnola, compreso nel terrazzo e usufruire del magazzino pertinente.

Il "Parco della Montagnola" è uno storico parco cittadino, soggetto a tutela della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici.

Con Decreto D.R. del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 20/01/2010 Class 34.07.07/2.183, Prot. 749, Protocollato dal Settore Patrimonio con n. 000087, viene notificata la dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art.15 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004 il Parco della Montagnola sito in via Irnerio, via Indipendenza, via del Pallone, mura di Porta Galliera, Rampa Maggiore Leopoldo Serra.

Il bene denominato Parco della Montagnola è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Il sopracitato decreto specifica che la palazzina adibita a casa del custode, probabilmente risalente al periodo tra la Prima e la Seconda Guerra Mondiale ha una struttura in cemento armato, di impianto triangolare, che presenta una grande vetrata affacciata sul parco. Come l'altro edificio esistente all'interno del

parco, la Palazzina della Direttissima, l'ex casa del custode, nonostante le modifiche e trasformazioni funzionali subite, conserva un rilevante interesse culturale per le caratteristiche architettoniche e per la valenza storico testimoniale.

Il parco è delimitato da recinzioni su tutti i lati. L'accesso al pubblico è consentito dalla scalinata del Pincio – sulla Piazza XX Settembre via Indipendenza – e dai cancelli che affacciano sulla piazza dell'8 Agosto, su via Irnerio, su piazzale Baldi e sulla rampa Magg. Serra.

Gli orari di apertura del Parco sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale, con distinzione tra periodo estivo e periodo invernale.

Sono previste aperture straordinarie in concomitanza con eventi o manifestazioni che si svolgono all'interno del Parco.

Nel piazzale "Caduti di Nassirya" e nei viali di accesso al parco prospicienti via Irnerio si svolge il mercato "La Piazzola", il venerdì, il sabato e in altre giornate definite dall'Amministrazione Comunale.

### **SCHEMA Area di proprietà comunale posta tra il Parco di San Pellegrino e Villa Puglioli in via di Casaglia**



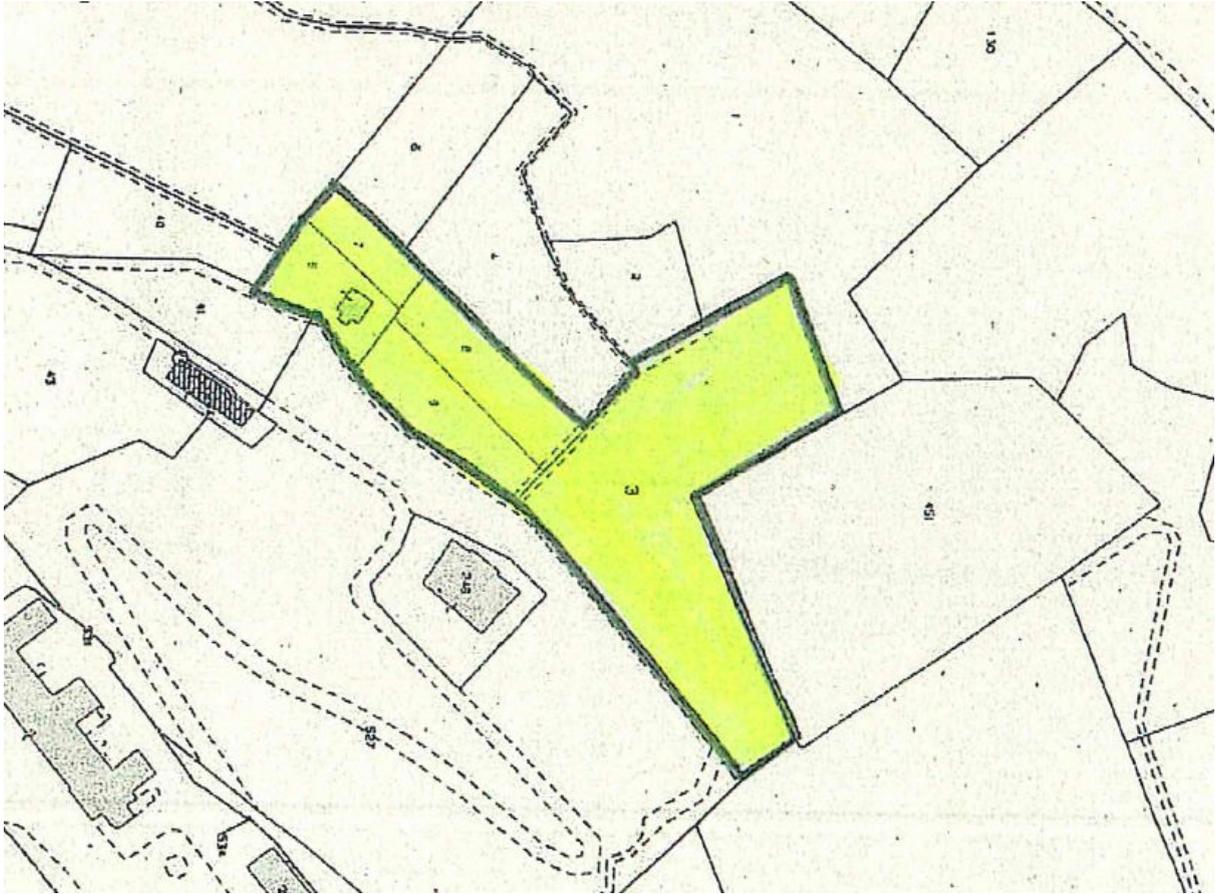
fotografia concessa dalla Fondazione per l'Innovazione Urbana

Il bene immobile è situato in una porzione dell'area collinare retrostante il piccolo edificio di Villa Puglioli, al civico n. 47 di via di Casaglia; comprende ampie zone prative delimitate da filari arborei, che un tempo contrassegnavano gli appezzamenti agricoli, un vigneto e una porzione boscata; è inoltre presente sul mappale 5 un manufatto ex Acoser di circa 50 mq, in gran parte interrato, ad uso serbatoio/cisterna d'acqua ormai dismesso, che per motivi igienici e di sicurezza dei fruitori dell'area, dovrà rimanere sempre interdetto.

Il bene è censito al catasto terreni al foglio 255, mappale 3 (mq. 4.950), mappale 5 (mq. 685), mappale 7 (mq. 400), mappale 8 (mq. 888) e mappale 9 (mq. 928), per un totale di 7.851 mq.

Il Valore Locativo di Riferimento (speditivo) è di Euro/anno 865,00.

Situata sulla sommità della collina, non ha accesso carrabile diretto; l'accessibilità pedonale è garantita da una scalinata in terra battuta e legno che parte in prossimità del cancello scolastico su via di Casaglia 37 e che delimita l'attiguo Parco pubblico di San Pellegrino, oltre che dal percorso CAI n. 941 che parte da via del Meloncello e sale lungo il rio omonimo.



L'area è parte della *zona collinare posta a sud di Bologna* sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex legge 1497/1938) e ricade nella perimetrazione del Paesaggio Naturale Colline di San Luca; la strumentazione urbanistica la colloca in "ambito agricolo di rilievo paesaggistico - spazi fruibili in territorio rurale".

Il bene oggetto di avviso pubblico è privo di capacità edificatoria.

Le attività in ambito culturale che si potranno svolgere dovranno pertanto integrarsi con gli elementi caratterizzanti il territorio, non alterandone la connotazione e vocazione, e non dovranno interferire con la vicina area scolastica.

La manutenzione ordinaria dell'area, in particolare dei camminamenti, lo sfalcio, la potatura di arbusti e siepi, è posta a carico dell'affidatario/concessionario che, per quanto sopra detto, dovrà inoltre garantire le lavorazioni colturali atte al mantenimento

del vigneto e della porzione boscata e le lavorazioni necessarie per preservare la funzionalità dei fossi di scolo.

Il progetto oggetto della proposta dovrà acquisire il parere della competente Soprintendenza.