

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Settore Innovazione Digitale, Comunicazione, Patrimonio e Provveditorato
Servizio Provveditorato e Patrimonio

via Zamboni, 13 40126 Bologna

**SCHEDA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI
VIA SARAGOZZA N° 5 BOLOGNA**

FG.200 MAPPALE 354 SUB. 6-7-26



U. O. Patrimonio
Michelina arch. Bernardo
documento firmato digitalmente

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare, oggetto di alienazione, è posto nel comune di Bologna, via Saragozza civico 5, e trattasi di fabbricato cielo-terra composto da tre unità abitative con relative cantine, soffitte non praticabili, scale e androni.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso fa parte di un comparto urbano storico, sito nel centro di Bologna, la cui cinta muraria definisce un isolato compreso tra via del Riccio, via Saragozza, via del Fossato e vicolo Stradellaccio. Composto da un corpo di fabbrica principale avente tipologia a "corte" e da edifici secondari, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, si affaccia sul portico di via Saragozza da cui si accede.

Le unità sono poste nell'angolo sud-est del complesso architettonico posto tra via Saragozza e via del Riccio, un tempo Caserma dei Carabinieri "Michele Pala" e utilizzate come abitazioni degli ufficiali della Caserma.

Le unità immobiliari sono tipologicamente simili, composte da vani di grosse dimensioni, planimetricamente di forma irregolare, distribuite intorno ai due chiostrini di luce. La facciata esterna è caratterizzata nella parte basamentale dal portico di via Saragozza, nella parte superiore (primo e secondo piano) intonacata e tinteggiata con un cornicione marcapiano di coronamento.

Gli appartamenti risultano distribuiti come specificato dalla tabella seguente e gli ambienti interni non presentano elementi decorativi o caratteristiche di pregio.

SUB	PIANO	N. VANI	CANTINA	DESTINAZIONE D'USO
6	1	5,5 vani	SI	Abitazione
7	2	5,5 vani	SI	Abitazione
26 (ex sub 8)	2	5 vani	SI	Abitazione

Il fabbricato, già adibito ad abitazioni, si trova ora in completo disuso e pronto ad essere recuperato mediante un insieme sistematico di opere edilizie.

La parte principale dell'edificio si compone di un corpo su strada composto da facciata con doppio ordine di finestre infilate e simmetriche sul portico.

Le condizioni di manutenzione sono molto scarse.

Per quanto riguarda le strutture portanti ed i tamponamenti esterni non si ravvisano particolari criticità, anche se ci sono puntuali fenomeni di degrado. Gli impianti sono stati in parte smantellati nel sub 26, mentre sono presenti ma non a norma negli altri. Le tre entità catastali sono strettamente connesse, ricomprese in una unica sagoma edilizia ragion per cui vengono vendute come un unico corpo.

Il fabbricato non ha aree di pertinenza né posti auto.

IMPIANTO	CERTIFICAZIONE
Impianto elettrico	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto radiotelevisivo	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto idrico-sanitario	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto di riscaldamento	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità
Impianto per la distribuzione del gas	impianto presente ma non disponibile la dichiarazione di conformità

Nel 1883 la Provincia acquista un'area di proprietà Landuzzi, (Rogito dell'11 dicembre 1883) compresa fra via Saragozza, via del Riccio, via del Fossato e Vicolo Stradellaccio per la costruzione della "Caserma Pala".

L'area risultava composta da un fronte di fabbricati disposti principalmente sulla via Saragozza e da un grande orto-giardino curato dall'ordine delle Agostiniane Scalze, che vi avevano dimorato dalla metà del 1500 in quanto sede del Convento di Santa Maria della Concezione fino al 1799 anno di soppressione del convento.

Nel 1884 la Deputazione provinciale di Bologna realizza il progetto esecutivo per la Ristrutturazione del Complesso al fine di realizzare la *Caserma Legionale Carabinieri Michele Pala* con annessa la nuova scuderia, sorta al centro del giardino e la sistemazione degli appartamenti dei militari posti nella parte orientale del complesso con la presenza di locali ad uso commerciale al piano terreno.

Durante la Seconda Guerra Mondiale il complesso venne danneggiato dai bombardamenti e successivamente ristrutturato.

Nel 1957 l'Amministrazione Provinciale realizzò i primi cambiamenti all'assetto planimetrico per adeguarlo alla nuova destinazione d'uso scolastica, il complesso verrà infatti destinato a diventare un istituto scolastico superiore, denominato prima "Belluzzi" e poi "Pier Crescenzi Pacinotti" che occupò i locali dell'intera caserma.

In una prima fase anche gli appartamenti destinati agli alloggi dei militari e i locali ad uso commerciale vennero utilizzati dall'istituto scolastico, contestualmente alla realizzazione di una palestra e di locali accessori.

Dal 1991 ad oggi il complesso ha continuato ad avere la funzione scolastica ma le abitazioni e i locali ad uso commerciale sono stati esclusi dall'uso scolastico, hanno avuto una propria autonomia sia in termini di accesso che di funzione, nel 1986 fu presentato un **condono PG 47370/86 PUT 27443/IV/87 a cui seguì l'aggiornamento catastale del 1991, che coinvolse anche le unità abitative, condono mai rilasciato per mancata presentazione della documentazione integrativa.**

Tutto il complesso è stato dichiarato di interesse storico ai sensi degli artt. 10 , comma 1 e 12 del D.Lgs 22 gennaio 2004,nr. 42 con Decreto n°355 del 29/06/2005 emesso dal Ministero per i beni e le attività culturali, Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici, Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna con due decreti uno successivo all'altro, perchè nel 1991 venne soppresso il mappale 356 con i relativi sub (1-2-3-4-5-6-7) che identificavano i negozi e le abitazioni e tutto venne fuso catastalmente al mappale 354.

L'intero complesso, dismessa la funzione legata alla attività della caserma, fu diviso tra uso scolastico, civici 7 e 9, e residenziale, civico 5, utilizzati inizialmente dagli ufficiali e successivamente, quando la caserma fu spostata altrove, destinati ad essere locati come ERP.

In una prima fase gli appartamenti erano 4, uno di questi, quello al piano primo, è stato inglobato nell'edificio scolastico mentre gli altri alloggi hanno continuato ad avere una funzione abitativa e dati in locazione.

Sulla base dei documenti e delle verifiche effettuate, valutate alcune difformità presenti, si è proceduto alla redazione di pratica edilizia di accertamento di conformità PG 40338, 40344, 40347 del 28/06/2022 con integrazione del 20/10/2022 PG 63288, 63296 e 63292.

- **Unità Abitativa identificata al Foglio 200 mappale 354 sub 6**

L'unità immobiliare in argomento è censita al N.C.E.U. del Comune di Bologna per la prima volta nel 1940 alla fine dei lavori è oggetto di un aggiornamento catastale nel 1991.

L'appartamento in oggetto si distribuisce su due livelli, dalla porta del piano primo si accede ad un grosso atrio da cui parte la scala che conduce prima ad un ripostiglio posto in un vano ammezzato e successivamente all'unità abitativa.

L'unità si compone di un vano ingresso su cui si affacciano il soggiorno, la cucina e le due camere. Alla sala da pranzo, ottenuta inglobando un vano della ex caserma, si accede attraverso il primo soggiorno dove è stata aperta una porta, attraverso una serie di tramezzature è stato ricavato un piccolo corridoio di collegamento.

Sia la cucina che la sala da pranzo sono dotate di terrazza, quella della cucina si affaccia sulla corte che interessa sia il fabbricato scolastico che il negozio al piano terra, mentre il terrazzino della sala da pranzo si affaccia su via del Riccio.

La struttura dell'immobile è in muratura portante con solai misti (ferro-laterizio-cemento), le pareti sono intonacate e verniciate, gli infissi sono in legno con presenza di scuri in tutte le aperture finestrate, il coperto è in legno con travi a vista.

I pavimenti sono piastrellati in alcune stanze, pavimentazione di quadrotti in marmo in altre e listelli di legno nel vano soggiorno, mentre le pareti della cucina e del bagno rivestite con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di una cantina nel piano seminterrato.

- **Unità Abitativa identificata al Foglio 200 mappale 354 sub 7**

L'unità immobiliare è distribuita intorno ad una corte centrale da cui prende luce. Si accede da un ingresso che dà su un grande soggiorno dove si affaccia un ripostiglio di grandi dimensioni (ricavato attraverso una parete divisoria in legno), è presente una cucina ed una camera, mentre i vani accessori, il bagno ed un altro ripostiglio, sono posti sul retro della cucina.

La struttura dell'immobile è in muratura portante con solai misti (ferro-laterizio-cemento), le pareti sono intonacate e verniciate, gli infissi sono in legno con scuri in legno, il portoncino di ingresso è in legno. I pavimenti dell'unità immobiliare sono piastrelle in ceramica come le pareti della cucina e del bagno.

L'appartamento è dotato di una cantina nel piano seminterrato.

- **Unità Abitativa identificata al Foglio 200 mappale 354 sub 26 (ex sub 8)**

L'unità affaccia su via Saragozza con due camere da letto, mentre il soggiorno, la cucina ed il bagno sono posti all'interno. L'unità immobiliare è stata oggetto di demolizione e ricostruzione sommaria, del solaio interpiano e dei tramezzi, per la necessità di adeguare i locali sottostanti ad uso scolastico. L'intervento è stato autorizzato con specifico atto del MIBACT che dopo la demolizione era obbligo la ricostruzione, nella demolizione è stato necessario rimuovere impianti, pavimenti e tramezzi ed inoltre puntellare il solaio sovrastante. La ricostruzione ha riposizionato le pareti per dare conformità all'unità, la ricostruzione è stata realizzata sommariamente e l'unità è stata lasciata allo stato grezzo, con lievi difformità metriche sulle misure interne.

L'appartamento è dotato di una cantina nel piano seminterrato.

DATI CATASTALI

Dall'aggiornamento catastale ultimo il complesso è identificato al **Foglio 200 mappale 354** con i diversi subalterni così distribuiti:

Mappali	Categ. Catastale	Destinazione d'uso	CI	Vani	Rendita	Superficie
Foglio 200 mapp 354 Sub 4	BCNC COMUNE AI SUB 6-7-26	ANDRONE E VANO SCALA				
Foglio 200 mapp 354 Sub 6	A3	ABITAZIONE CON CANTINA	1	5,5	866,36	152 mq
Foglio 200 mapp 354 Sub 7	A4	ABITAZIONE CON CANTINA	3	5,5	511,29	93 mq
Foglio 200 mapp 354 Sub 26	A4	ABITAZIONE CON CANTINA	2	5,5	1022,58	102 mq

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il fabbricato rientra nell'Art.57 Edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale 1 e nell'Art.60 Ambiti storici

VINCOLI

Tutto il complesso è stato dichiarato di interesse storico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del **D.Lgs 22 gennaio 2004, nr. 42 con Decreto n°355 del 29/06/2005** emesso dal Ministero per i beni e le attività culturali, Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici, Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna.

STATO OCCUPAZIONALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è libero.

ALLEGATI:

- 1 – VISURE
- 2 – PLANIMETRIE

VISURA SUB 6

zzazione pagina | A⁹ Leggi ad alta voce | Aggiungi testo | Disegno

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2022
Ora: 13:13:42
Numero Pratica: T169679/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2022

Immobile di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2022
Dati identificativi: Comune di BOLOGNA (A944) (BO)
Foglio 200 Particella 354 Subalterno 6
Classamento:
Rendita: Euro 866,36
Rendita: Lire 1.677.500
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA SARAGOZZA n. 5 Piano S1-1 - 2
Dati di superficie: Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 148 m²
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/1988 in atti dal 01/12/1999 (n. D03163.1/1988)

> Dati identificativi
Comune di BOLOGNA (A944) (BO) VARIAZIONE del 05/07/1988 in atti dal 30/12/1992 VA.
Foglio 200 Particella 354 Subalterno 6 SP.INTALTRE VAR. (n. D3163/1988)
Partita: 9614

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BOLOGNA (A944) (BO)
Foglio 200 Particella 354

> Indirizzo
VIA SARAGOZZA n. 5 Piano S1-1 - 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/1988 in
atti dal 01/12/1999 (n. D03163.1/1988)

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2022
Ora: 13:13:42
Numero Pratica: T169679/2022
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento
Rendita: Euro 866,36 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/1988 in
Rendita: Lire 1.677.500 atti dal 01/12/1999 (n. D03163.1/1988)
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

> Dati di superficie
Totale: 152 m² Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Totale escluse aree scoperte ^{a)}: 148 m² Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/07/1988, prot. n. D3163

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA 1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
(CF 03428581205) DELLE AUTORITA') del 01/01/2015 Pubblico ufficiale
Sede in BOLOGNA (BO) CITTA' METROPOLITANA DI S. Sede BOLOGNA (BO)
Reperitorio n. 19 registrato in data - DEVOLUZIONE
Diritto di: Proprieta' per 100/100 (deriva dall'atto 1) Trascrizione n. 10954.1/2015 Reparto PI di BOLOGNA
in atti dal 23/04/2015

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda
a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- RP - Provvedimento del Direttore dell'Ente della Fedrate 20 marzo 2011

VISURA SUB 7

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2022
Ora: 13:14:26
Numero Pratica: T169919/2022
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2022

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2022
Dati identificativi: Comune di BOLOGNA (A944) (BO)
 Foglio 200 Particella 354 Subalterno 7
Classamento:
 Rendita: Euro 511,29
 Rendita: Lire 990.000
 Zona censuaria 1,
 Categoria A/4^e, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA SARAGOZZA n. 5 Piano S1-2
Dati di superficie: Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte %: 93 m²
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/1988 in atti dal 01/12/1999 (n. D03161.1/1988)

> Dati identificativi
 Comune di BOLOGNA (A944) (BO) VARIAZIONE del 05/07/1988 in atti dal 30/12/1992 VA.
 Foglio 200 Particella 354 Subalterno 7 SP.INT.ALTR.E VAR. (n. D3161/1988)
 Partita: 9614

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di BOLOGNA (A944) (BO)
 Foglio 200 Particella 354

> Indirizzo
 VIA SARAGOZZA n. 5 Piano S1-2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/1988 in
 atti dal 01/12/1999 (n. D03161.1/1988)

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2022
Ora: 13:14:26
Numero Pratica: T169919/2022
Pag. 2 - Fine

> Dati di classamento
 Rendita: Euro 511,29 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/1988 in
 (OF 9342852/209) atti dal 01/12/1999 (n. D03161.1/1988)
 Rendita: Lire 990.000
 Zona censuaria 1,
 Categoria A/4^e, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

> Dati di superficie
 Totale: 93 m² Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
 Totale escluse aree scoperte %: 93 m² Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
 05/07/1988, prot. n. D3161

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
 (OF 9342852/209)
 Sede in BOLOGNA (BO)
 Diritto di Proprietà per 100/100 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 01/01/2015 Pubblico ufficiale CITTÀ METROPOLITANA DI B. Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 19 registrato in data - DEVOLUZIONE Trascrizione n. 10954.1/2015 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 23/04/2015

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda
 a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
 b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

VISURA SUB 26

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2022
Ora: 13:15:05
Numero Pratica: T170116/2022
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2022

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/07/2022
Dati identificativi: Comune di BOLOGNA (A944) (BO)
 Foglio 200 Particella 354 Subalterno 26
Classamento:
 Rendita: Euro 1.022,58
 Zona censuaria 1,
 Categoria A/3^e, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA SARAGOZZA n. 5 Piano S1-2
Dati di superficie: Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte %: 102 m²
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2016 Pratica n. B00044209 in
 atti dal 24/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14013.1/2016)
Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> Dati identificativi
 Comune di BOLOGNA (A944) (BO) VARIAZIONE del 18/05/2015 Pratica n. B00109057 in
 Foglio 200 Particella 354 Subalterno 26 atti dal 18/05/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
 SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55545.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di BOLOGNA (A944) (BO)
 Foglio 200 Particella 354

> Indirizzo
 VIA SARAGOZZA n. 5 Piano S1-2 VARIAZIONE del 18/05/2015 Pratica n. B00109057 in
 atti dal 18/05/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
 SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55545.1/2015)

agenzia entrate

Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2022
Ora: 13:15:05
Numero Pratica: T170116/2022
Pag. 2 - Fine

> Dati di classamento
 Rendita: Euro 1.022,58 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2016
 Zona censuaria 1, Pratica n. B00044209 in atti dal 24/03/2016
 Categoria A/3^e, Classe 2, Consistenza 5,5 vani VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14013.1/2016)
 Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)
 Notifica effettuata con protocollo n. B00047999 del 01/04/2016

> Dati di superficie
 Totale: 102 m² Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
 Totale escluse aree scoperte %: 102 m² Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
 18/05/2015, prot. n. B00109057

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
 (OF 9342852/209)
 Sede in BOLOGNA (BO)
 Diritto di Proprietà per 100/100 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 01/01/2015 Pubblico ufficiale CITTÀ METROPOLITANA DI B. Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 19 registrato in data - DEVOLUZIONE Trascrizione n. 10954.1/2015 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 23/04/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale BOLOGNA (A944) (BO) Foglio 200 Particella 354 Subalterno 8

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda
 a) A/3: Abitazioni di tipo economico
 b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013