



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

PALAZZINA MAGNANI

Via Azzo Gardino n. 61 – Bologna (BO)

Tipologia: fabbricato

Superficie lorda: 1.330 mq

Superfici scoperta: 3.220 mq = 180 mq di terrazze + 1940 mq di giardino + 1100 mq di parco pubblico (le aree pertinenziali – giardino e parco pubblico – sono in comproprietà con il confinante Ex Cinema Embassy)

Superficie ragguagliata totale: 1.030 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Decreti del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 02/05/2007 e del 07/06/2007.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati di Bologna foglio 158 particella 63 subalterni 7-8-9-10-12-13-14-16-17-18

Prezzo base d'asta: € 1.900.000 (euro unmilionenovecentomila/00)

Descrizione, ubicazione e cenni storici:

DESCRIZIONE E CENNI STORICI: L'ex Palazzina Magnani è frutto di una ristrutturazione della prima metà del Settecento, secondo la tipologia della villa suburbana, di un edificio appartenuto sino al 1602 alla famiglia Malvasia e pervenuto nel 1657 al marchese Vincenzo Enea Magnani. In data anteriore al 1744 il senatore Paolo Scipione Magnani ristrutturò l'edificio ad opera dell'architetto ticinese Giovanni Andrea Padevilla, che dette alla palazzina la tipologia della villa suburbana dalla classica pianta a "C" con loggiato ad arcate aperto sul giardino-orto, in prossimità del porto Navile. Verso il giardino la facciata a due piani è coronata da un timpano e le finestre sono scandite da lesene. Sulla strada, la facciata è composta da un doppio ordine di arcate alternate a lesene, il cui ritmo si fa più ampio nel corpo centrale per creare maggiore risalto, mentre i due corpi laterali si interrompono aprendosi in due ampie terrazze. La palazzina

era riccamente adornata di pitture settecentesche, tre le quali sono documentati tre grandi paesaggi a tempera attribuiti a Carlo Lodi. L'edificio da Magnani passò in eredità ai Malvezzi Lupari, poi agli Ercolani e ai Ranuzzi, per pervenire alla famiglia Allegrì in età anteriore al 1831. Nel novecento, quando l'edificio pervenne alla Azienda Monopoli di Stato e fu adibita a sezione dopolavoro della Manifattura Tabacchi, furono realizzate numerose ristrutturazioni e vi fu costruito a fianco l'attuale Ex Cinema Embassy (di proprietà dal 2005 della Agenzia del Demanio).

Il fabbricato si presenta compatto, avente sagoma rettangolare, e si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato, dotato di corte pertinenziale.

Il piano terra possiede un'altezza interna importante, pari circa 6 m, fatta eccezione per alcuni locali posti lungo il prospetto su strada in corrispondenza dei quali si trova un piccolo ammezzato. Tale livello ammezzato è costituito da una stecca di stanze intercomunicanti aventi altezza interna di circa 2 m, fatta eccezione per la sala al centro del prospetto alta 4,50 m.

Il primo piano è costituito da due grandi appartamenti, ciascuno dotato di un terrazzo di ragguardevole dimensione (60 mq e 115 mq).

L'accesso tra i vari piani è assicurato da un corpo scala di dimensioni contenute, privo di ascensore, accessibile direttamente da una delle due aperture sul prospetto su strada.

I locali del piano terra hanno accesso diretto dalla strada attraverso una porta a se stante sul prospetto; in alternativa è possibile accedervi dal pianerottolo della suddetta scala o dal giardino pertinenziale tramite una scala in pietra all'aperto.

Al piano seminterrato si accede dalla scala condominiale o dal giardino esterno scendendo alcuni gradini della suddetta scala in pietra esterna. Vi si trovano i locali tecnici, caldaie e cantine, alcune anche di ampie dimensioni.

Fa parte della proprietà il giardino esterno, accatastato come sub 15 (BCNC), in comproprietà con il sub 11, ovvero con l'Ex Cinema Embassy (di proprietà dell'Agenzia del Demanio). Inoltre una porzione di tale subalterno, esterna alla recinzione del lotto e costituente una scarpata dell'antico canale "Cavaticcio" oggi coperto, è inglobata nel Parco del Cavaticcio ed è in concessione al Comune di Bologna.

UBICAZIONE: L'immobile si trova nel comune di Bologna, in via Azzo Gardino n. 61, nel quartiere Marconi. Il quartiere è caratterizzato principalmente da edifici moderni, dovuti alla ricostruzione post-bellica, con un'elevata densità edilizia. Vi è una grande varietà di destinazioni d'uso ad esclusione del produttivo. E' la zona attualmente più accessibile ai veicoli e più dotata di parcheggi dell'intero centro. Zona vivace sotto il profilo commerciale nelle sole vie principali.

In particolare l'edificio si colloca nell'area delimitata dalla via del Castellaccio, via Azzo Gardino e via del Rondone. L'isolato è parte di quel settore di Bologna ancora delimitato agli inizi del secolo da quinte particolarmente significative nella storia della città di cui, nel susseguirsi di eventi più o meno recenti, restano in buona parte solo le impronte dei tracciati. Ci si riferisce alle mura urbane tra porta Lama e l'apertura in corrispondenza del porto, al tratto di via Lama tra la porta e la chiesa ad ovest, al canale del Reno a sud ed, ad est, alla sua derivazione nota come "Cavaticcio".

Quasi di fronte all'immobile è stato realizzato un parcheggio che insiste sullo spazio occupato per lunghi secoli da una serie di abitazioni, allineate su via Azzo Gardino, che costituivano parte integrante dell'isolato detto del "Castellaccio", estendendo impropriamente al complesso la denominazione di un vecchio casamento di proprietà, in passato, della famiglia Sforza. Della romana Bononia - di cui l'area costituiva parte del suburbio nord occidentale di difficile definizione per le vicissitudini che nell'età post-antica hanno coinvolto il territorio alterandone od obliterandone le stratificazioni - sono documentati alcuni resti di abitazioni localizzate in corrispondenza della vicina Manifattura Tabacchi.

Recentemente tale zona si è trasformata nel distretto "Manifattura delle Arti", un distretto culturale che comprende un'area di circa 100.000 mq, realizzato nell'area dell'Ex Manifattura Tabacchi e dell'ex Macello, su progetto di Aldo Rossi. L'inaugurazione è del 2003 e nel 2011 sono stati completati i lavori con il recupero del Giardino del Cavaticcio, una vera e propria galleria all'aria aperta dove si possono ammirare sculture di Giò Pomodoro, Mimmo Paladino, Gilberto Zorio, Giuseppe Maraniello e altri, e ospita eventi e manifestazioni.

Vi si accede da via Marconi, via Don Minzoni, via delle Lame, viale Pietramellara e via Azzo Gardino, che prosegue anche all'interno del distretto. È disponibile un ampio parcheggio sotterraneo proprio sotto via Azzo Gardino. Nel corso degli anni sono stati bonificati due parchi all'interno dell'area: il Parco 11 settembre e il Giardino del Cavaticcio.

In questa zona, che si apre da un lato con il suggestivo bastione di Porta Lame, hanno sede importanti istituzioni culturali e poli universitari: la Cineteca di Bologna, il MAMbo (ex Forno del Pane), il Dipartimento di Musica e Spettacolo (sede del DAMS), il Dipartimento di Scienze della Comunicazione (ex cartiera Mulino Tamburi), la Film Commission Bologna, la Salara (attualmente sede dell'Arcigay), l'Università Primo Levi, un asilo nido, una scuola per l'infanzia, uno studentato e il Centro sociale ricreativo culturale Giorgio Costa. A maggio 2014 è stato inaugurato in via Azzo Gardino 33 lo spazio UNlone: si tratta di un edificio di 1700 mq per gli studenti dell'Università di Bologna, che contiene sale studio, riunioni, computer, laboratorio video, zona ristoro e relax, palestra.

Struttura, finiture e stato manutentivo: La struttura è in mattoni pieni in quanto l'immobile è una vecchia costruzione risalente all'incirca intorno al 1700, con solaio in lateri – cemento. La copertura del fabbricato è a falde con manto in copertura in coppi. Le tamponature sono in muratura portante intonacata e tinteggiata. I serramenti esterni sono in legno, in uno stato di cattiva manutenzione e conservazione. I portoni d'accesso sono in anch'essi in legno caratterizzati da una manutenzione assente.

La pavimentazione in generale appare in ceramica per tutti gli ambienti che sono stati ristrutturati dopo che l'immobile è entrato a far parte della consistenza dei Monopoli dello Stato, ma in alcune zone è stata conservata la pavimentazione più antica in marmo con decorazioni di prestigio storico artistico.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate, ad eccezione di alcune porzioni del fabbricato che hanno rivestimento in legno e dei servizi igienici dove è presente anche il rivestimento in ceramica. I serramenti interni sono in legno. I divisori interni sono realizzati in muratura tradizionale.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica cittadina. La distribuzione avviene mediante tubazioni in ferro zincato incassate.

L'impianto fognario è allacciato alla rete fognaria comunale.

Non si conosce lo stato degli impianti tecnologici.

L'edificio si presenta in mediocri condizioni di conservazione, stante la prolungata assenza di manutenzione.

Inquadramento urbanistico: Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e dell'"Estratto informativo della disciplina urbanistica", frutto dell'interrogazione delle mappe on line pubblicate sul sito del Comune di Bologna, si apprende quanto segue.

Nel PSC del Comune di Bologna l'immobile in esame è compreso nel "Territorio urbano strutturato - Ambito storico - tessuto compatto" disciplinato dall'art. 27 del Quadro normativo (Titolo 3). Nel RUE rientra nell' "Ambito n. 14 Tessuto compatto Ovest", art. 60 del RUE vigente.

In quest'ultimo articolo è ben spiegato come gli ambiti storici (da intendersi nel loro insieme come "centro storico", di cui all'art. A-7 della Lr 20/2000), siano l'insieme dei tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e la stratificazione dei processi di loro formazione, sia nella rete stradale e negli spazi inedificati, sia nel patrimonio edilizio e in altri manufatti.

I tessuti compatti, ambito in cui ricade l'immobile in argomento, in particolare sono parti della periferia storica a nord della città costruiti prevalentemente sulla base del disegno del Piano regolatore del 1889, caratterizzati da isolati urbani, con case allineate su strada e con corte centrale.

In tale ambito, il PSC ed il RUE hanno come obiettivo il mantenimento e miglioramento delle attuali condizioni di qualità abitativa e ambientale, attraverso la conferma delle funzioni abitative

e la loro integrazione con funzioni economiche compatibili, salvaguardando il principio insediativo storico.

La disciplina delle destinazioni d'uso dovrà quindi prevedere la conferma dell'uso abitativo, garantendo la presenza di servizi pubblici di base e di esercizi commerciali di prossimità, e stabilire criteri di compatibilità per l'insediamento di attività economiche di carattere direzionale e terziario.

Gli interventi di carattere trasformativo dovranno avere un alto livello di qualità formale, con uso di linguaggi architettonici contemporanei adeguati al contesto, e operare per riqualificare gli ambienti di minor pregio, anche mediante la sostituzione di edifici incongrui oggi esistenti.

Per quanto riguarda la disciplina degli usi:

a. È escluso il nuovo insediarsi dei seguenti usi:

(2c) deposito e stoccaggio a cielo aperto, (4a) commercio in grandi strutture e centri commerciali, (4b) commercio in medio-grandi strutture, (4f) distribuzione di carburanti, (5b) accoglienza in strutture all'aperto attrezzate, e (8) usi rurali.

b. L'insediarsi dei seguenti usi è subordinato alla verifica d'ammissibilità di cui all'art. 30 in relazione ai fattori d'impatto specificati:

(2a) produzione industriale e artigianale di beni: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rischio d'incidente, rischio d'inquinamento da rifiuti, uso/movimentazioni di sostanze nocive e pericolose, rumore;

(2b) magazzinaggio, spedizione e logistica, commercio all'ingrosso: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, uso/movimentazione di sostanze nocive e pericolose;

(3a) attività direzionali in strutture complesse: impatto sulla sosta, impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su reti e impianti energetici;

(4g) garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto: rischio d'inquinamento da rifiuti, rumori;

(6) servizi ricreativi spettacolo, sport, cultura, tempo libero: impatto sulla mobilità e sul traffico, rumore.

Il bene è inserito tra gli edifici d'interesse storico-architettonico, sui quali il RUE presta particolare attenzione e dispone che si operi con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nell'art.57 dello stesso Regolamento.

Detto articolo precisa che su tutti gli edifici d'interesse storico-architettonico gli interventi devono essere progettati con l'obiettivo di garantirne la permanenza. Ciò significa che le singole opere riconducibili ai differenti tipi di intervento si applicano agli edifici d'interesse storico-architettonico in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale.

Su tutti gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice (Dlgs 42/04 e s.m.) sono comunque sempre ammessi gli interventi, di qualsiasi tipo, autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, purché conformi alla disciplina dell'Ambito nel quale gli edifici ricadono.

Su tutti gli edifici si opera con le cautele necessarie per mantenere gli edifici e/o le loro parti che costituiscono elementi di pregio storico-culturale, mediante l'applicazione delle prescrizioni delle schede IS.1, IS.2, IS.3, o mediante valutazioni desunte dagli "studi e documentazione finalizzati all'intervento" (meglio chiarite al punto 4 del medesimo articolo). Sono sempre ammessi interventi edilizi di "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo".

Per gli edifici di interesse storico-architettonico non sono comunque ammessi gli interventi che implicino demolizione e ricostruzione, variazione della sagoma, modifica delle facciate esterne prospicienti strade e/o spazi pubblici.

Per quanto riguarda la porzione di area scoperta ricadente all'interno del parco pubblico del Cavaticcio, la stessa – come riportato nel CDU - è compresa nel perimetro oggetto di Programma di riqualificazione urbana "Manifattura Tabacchi, è stata oggetto di un intervento di recupero che ne ha previsto, negli ambiti degli interventi approvati ed attuati, la destinazione a verde.

Classe energetica:

sub 7:		502,57 kWh/m2 anno
sub 8:		788,18 kWh/m2 anno
sub 9:		293,73 kWh/m2 anno
sub 10:		246,42 kWh/m2 anno

Ulteriori informazioni:

Trattasi di immobile già dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi degli art. 10 e 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, per il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non ha ancora rilasciato l'autorizzazione alla vendita di cui all'art. 55 del citato decreto legislativo.

Premesso quanto sopra, la designazione del contraente non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al rilascio di tale autorizzazione. Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione alla vendita, il contraente provvisorio decadrà da ogni diritto all'acquisto.

Il bene viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, compreso eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.

Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

In riferimento a tutti gli impianti tecnologici eventualmente esistenti nell'immobile in argomento, sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere, ove necessario, all'adeguamento degli stessi, nonché alla dotazione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza in quanto di tale onere si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo a base di gara. Ne deriva che in sede di stipula l'aggiudicatario rinuncerà a qualsiasi garanzia della parte alienante in merito alla conformità o alla rispondenza degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza.