



AGENZIA DEL DEMANIO

**SCHEDA INFORMATIVA
EX CONVENTO DELLE VINCENZINE**

via Borgo Riccio da Parma 23 -25, Borgo Felino 36-38-42

Tipologia: Ex Complesso conventuale

Superficie lorda: 4.078 mq

Superfici scoperta: 600 mq

Superficie ragguagliata totale: 2880 mq c.a. (esistente, rif. abitazioni)

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Decreto Ministero D.M. del 09/06/2008

Identificativi catastali: Catasto Terreni Fg. 34 particelle 156,157- Catasto Fabbricati Fg. 34 particella 156 sub. 1 graffato particella 157 sub. 10, particella 156 sub. 2 graffato particella 157 sub. 11, particella 156 subb. 12 – 13 – 14 – 15.

Prezzo base d'asta: 2.205.000

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Compendio immobiliare della prima metà dell'XVIII sec. su lotto di terreno compreso nel centro storico parmense, sito a cavallo delle vie Borgo Riccio da Parma e Borgo Felino, su cui si attestano i prospetti principali e i rispettivi accessi, sia carrabili che pedonali. Il complesso è ricompreso nella zona a traffico limitato della città, ma la centralità della posizione è tale da consentire la fruibilità del cespite senza l'utilizzo di mezzi privati, anche per l'ampia accessibilità delle linee di trasporto urbano. Il contesto urbano è prevalentemente residenziale per gli immediati dintorni, mentre è caratterizzato da un'elevata presenza di attività terziarie nel tessuto edilizio circostante il borgo di ubicazione. La zona infatti è prossima ai principali assi stradali del centro storico, prime fra tutte via Farini, sui quali si attestano diverse attività commerciali, negozi di vicinato, sportelli bancari, ristoranti e trattorie tipiche.

La costruzione del complesso statale risale al 1700, per iniziativa di alcuni ecclesiastici e secolari che si riunivano nella chiesa di San Bartolomeo e fondarono la Casa di educazione San Vincenzo de Paoli, avendo costituito la cosiddetta "Congregazione della Carità San Vincenzo de Paoli", con lo scopo di aiutare la ragazze povere, bisognose di educazione ed esposte ai pericoli del malcostume. Con Regio decreto del 11/02/1923 il conservatorio confluì con altri istituti in un nuovo ente denominato "Istituti Femminili raggruppati di educazione e di beneficenza" a sua volta confluito, dopo il 1982, nel Conservatorio delle Luigine; il palazzo di Borgo Riccio, all'epoca sede del Conservatorio, venne destinato a uffici vari della

Congregazione della Carità. Con atto rep. n.10838/6904 del 12.10.1939 l'intero complesso immobiliare fu venduto dall'Ente Comunale di Assistenza all'Amministrazione Provinciale di Parma, che ne fece sede della Caserma degli Agenti di Pubblica Sicurezza "A. Paoloemilio". Il 10.05.1999, con atto rep. 78314/14307, il complesso veniva acquisto allo Stato, per la conservazione delle funzioni pubbliche ivi presenti, fino alla dismissione della struttura avvenuta nella seconda metà degli anni 2000.

Struttura, finiture e stato manutentivo: Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre un sottotetto, solo parzialmente praticabile e un piano interrato e si articola in 6 unità immobiliari di cui 2 abitazioni con annesse cantine, due autorimesse, un magazzino e una vasta unità immobiliare in categoria B/1. La porzione di cespite che si affaccia su Via Borgo Riccio è costituito con struttura portante in laterizio e solai in parte in legno ed in parte con struttura latero-cementizia.

La copertura è realizzata con elementi portanti in materiale ligneo, sia per quanto concerne l'orditura primaria che secondaria; il manto di copertura è realizzato con coppi.


La porzione che si affaccia su Via Borgo Felino è articolata su due piani fuori terra ed uno interrato, tra loro collegati solo tramite scale. L'intero compendio versa in stato di abbandono, trattandosi di un sito ormai in disuso da oltre un decennio, e versa in pessimo stato manutentivo sia sotto il profilo igienico-sanitario, per l'infestazione degli ambienti dal guano di volatili, sia sotto il profilo edilizio, attese le fatiscenti condizioni di conservazione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche.

Inquadramento urbanistico: il compendio demaniale è compreso nel RUE di Parma tra gli "Edifici suscettibili di valorizzazione" disciplinati all'art. 3.2.19 del medesimo regolamento. In base a tale articolo è previsto l'insediamento delle seguenti funzioni:

- a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con eccezione di :
 - a1) "intermediazione monetaria e finanziaria" e "compagnie di assicurazione", di cui agli usi Udb, al piano terra degli edifici prospicienti la pubblica via, ad esclusione dell'ampliamento delle attività esistenti;
 - a2) phone center.
- b) Uf (residenza);
- c) Uga (esercizi commerciali), Ugb (esercizi per la ristorazione), Ugc (attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria), Ugd (terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), con eccezione dell'insediamento di:
 - c1) "agenzie bancarie" e "agenzie assicurative" al piano terra degli edifici prospicienti la pubblica via;
 - c2) phone center;
 - c3) sale da gioco.
- d) Uh (ricettività), con esclusione degli usi "motel" e "campeggi";
- e) Ui (usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi "scuola dell'obbligo", Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi) e phone center;
- f) Uo (usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago) e delle sale da gioco;
- g) Sono ammessi gli usi Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), a condizione che siano collocati al piano terra degli edifici.

Per il compendio demaniale, tali funzioni sono consentite - ai sensi del comma 5 dell'art. 3.2.19 - soltanto “a seguito della stipulazione di accordi tra gli enti e soggetti interessati che definiscano la dismissione delle funzioni pubbliche e il loro trasferimento.”

Classe energetica:

sub 10:		644,23 kWh/m2 anno
sub 11:		589,62 kWh/m2 anno
sub 12:		515,51 kWh/m2 anno
sub 13:		295,97 kWh/m2 anno

Ulteriori informazioni:

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.