



**Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio
Servizio Amministrazione del Patrimonio**

Class.: 4.9

Codice Pratica: N 1140 – G055_2

Riferimento: Prot. n.

Allegati n. 6

F:\DATI\Patrimonio_Gestione\G_ASSOCIAZIONI\G_Gratuite\G055_2_gara_Mattatoyo\2019_Relazione\201902_PERIZ_G55_Mattatoyo_N1140.doc

VERBALE DI CONSISTENZA, RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE DI CONCESSIONE IN USO, DELLA PORZIONE DI IMMOBILE COMUNALE IN CARPI, VIA R. PIO N. 4.

La sottoscritta Forghieri Geom. Rita dipendente del Comune di Carpi presso il Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - Settore A3, incaricata di determinare la consistenza e il più probabile valore del canone iniziale annuo per i locali in oggetto, adibiti a circolo culturale associativo presso l'immobile comunale, redige la seguente:

PREMESSA

Oggetto dell'incarico è la descrizione dello stato di consistenza e la determinazione del più probabile canone di mercato, di porzione di immobile al piano terra del complesso immobiliare di proprietà comunale, posto in Via R. Pio n. 4, adibita allo svolgimento dell'attività associativa. La presente relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 45 comma 1 – 3 del Regolamento Comunale dei Contratti approvato con Deliberazione n. 148 del 22/12/2015, è documento essenziale su cui dovranno fondarsi gli atti inerenti la concessione dell'immobile in oggetto.

Attualmente, i locali sono gestiti dal circolo culturale Mattatoyo, associazione di promozione sociale, (Codice Fiscale 90008360365), con sede in Carpi, Via R. Pio n. 4.

**RELAZIONE DESCRITTIVA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE COMUNALE
DI VIA R. PIO, N. 4**

1.1 UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è posto nel centro storico di Carpi, in via Rodolfo Pio, a confine tra la scuola primaria "M. Fanti" e il Centro Socio Riabilitativo Diurno e Residenziale "L'Abbraccio" (vedi estratto di mappa catastale – Allegato A). Il fabbricato è attualmente identificato al N.C.E.U. (come si rileva dalle visura catastale in Allegato B).

FG.	MAPP	SUB.	CAT.	CL.	CONSITENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	INDIRIZZO
119	508	4	B/6	u	600 MC	160 mq	Euro 774,69	Via Rodolfo Pio n.4 Piano T.- Primo
119	508	Parte 9						B.C.N.C. area cortiliva comune ai sub. 4-10



1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Conformemente a quanto riportato dalla Variante Generale al vigente P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e dalle successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli elaborati aggiornati e coordinati (vedi estratto di P.R.G. – **Allegato C**), di cui alla Determinazione Dirigenziale n. n°12 del 22/01/2018, l'area interessata è destinata a:

Fg 119 Mappale 508

Omissis...

Parte "Attrezzature di quartiere: di progetto" Art. 74 NTA, nello specifico "Attrezzature d'interesse comune" Art. 74.07 NTA

Parte "Tessuto dell'insediamento urbano storico" Art. 35 NTA

Omissis...

1.3 PROPRIETA', PROVENIENZA, CLASSIFICAZIONE INVENTARIALE

L'unità immobiliare di proprietà comunale è catalogata nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Carpi come: Fabbricato ad uso Commerciale e Istituzionale di valore Culturale, Storico ed Artistico – Demaniale, all'Unità Edilizia Infrastrutturale N. 1140.

Per l'intero l'immobile denominato Ex Posta Vecchia ed Ex Enel, di cui fa parte la porzione destinata a Circolo ricreativo in oggetto, è stato emesso Decreto del Direttore Regionale n. 1737 del 11/12/2008, di tutela ai sensi degli artt. 10-12 del Decreto Legislativo 42/2004 e precedentemente ai sensi della L. 1089/39, **Allegato D**).

La porzione del fabbricato ora ad uso del circolo è stata realizzata dal Comune di Carpi sempre su terreno in proprietà dello stesso.

Nelle mappe catastali tra il 1933 e il 1964, compare la morfologia attuale con i fabbricati e le aree cortilive di pertinenza. I primi progetti risalgono agli anni Trenta del Novecento. La proprietà dell'intero immobile adiacente il circolo in quegli anni era della Società Emiliana per gli Esercizi Elettrici poi acquisita dall'azienda Nazionale per l'Energia Elettrica ed infine al Comune di Carpi.

1.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, SUA CONSISTENZA, INTERVENTI EFFETTUATI

L'immobile comunale denominato Ex Posta Vecchia ed Ex Enel è un fabbricato a più piani a pianta irregolare, ove sono situati il Centro Socio Riabilitativo Diurno e Residenziale "L'Abbraccio" e relative aree di pertinenza.

I locali oggetto della presente relazione sono situati al p. terra in un corpo rettangolare, ove si trovano il locale ricreativo-bar, un corridoio che mette in comunicazione un vano ad uso magazzino e la cucina. A destra dell'ingresso principale sono situati i servizi igienici con antibagno di cui uno attrezzato anche per il personale di servizio. Gli accessi dall'esterno sono costituiti da portoni in legno solo uno è dotato di maniglione antipánico, con apertura verso l'esterno che dà direttamente sul cortile interno chiuso da cancelli e recinzione prospicienti la stessa via R. Pio. Il portone della sala ricreativa che apre direttamente su via R. Pio, poiché è posto dietro il palco, non viene utilizzato come via di esodo, ma solo per carico e scarico degli strumenti musicali.

L'illuminazione naturale dei locali è data da una serie di finestrate, poste sul lato sud del fabbricato. La struttura portante dell'immobile in oggetto è costituita da muratura di mattoni intonacata all'interno, mentre è a faccia a vista all'esterno.

In questo edificio è presente un importante cornicione in mattoni facciavista all'esterno sui prospetti sud ed ovest.

La sala ricreativa è rivestita sul lato adiacente la struttura comunale del Centro Socio Riabilitativo dell'Abbraccio da cartongesso ed isolamento, con rivestimento in doghe di legno, come il



pavimento, da riverniciarsi con vernice intumescente per la protezione al fuoco se presenta evidenti segni di usura.

La copertura rifatta per lo più nell'anno 2013 (Progetto A4 n°162/2012 sotto indicato) è in travi e travetti e doppio tavolato in legno, isolante, manto in coppi e lattinerie in metallo. Il controsoffitto è costituito per la metà del fabbricato ad est, da solaio tipo "Perret" appeso da pendini in ferro, per la restante porzione di fabbricato vi è un controsoffitto in tavelle di laterizio e travetti. E' in previsione da parte del Comune di Carpi la sostituzione del solaio tipo "Perret".

I pavimenti sono in cotto, rivestiti in legno per la sala ricreativa e parte dei servizi igienici. I rivestimenti in ceramica sono in cucina e nei servizi igienici. Gli infissi esterni sono per lo più in legno e vetro stratificato, quelli interni in legno a pannelli tamburati.

L'accesso ai locali avviene attraverso l'area cortiliva, che presenta ad ovest un cancello carraio che si apre su via R. Pio.

L'utilizzo dell'area descritta in planimetria sarà possibile negli orari di chiusura della scuola primaria M. Fanti, fino al completamento dei lavori in corso nella scuola stessa. Ad oggi, infatti, l'area cortiliva costituisce via di fuga della scuola e deve esser lasciata in ordine e libera da arredi per consentire l'eventuale evacuazione degli alunni dall'uscita di emergenza.

L'area cortiliva è delimitata sul lato est da una recinzione non stabile, che consente il passaggio pedonale per la manutenzione della caldaia posta in locale tecnico autonomo.

Successivamente alla costruzione del fabbricato, sono stati approvati i progetti e gli interventi di seguito indicati:

-Deliberazione di Giunta Comunale n°1362 del 26/11/1981, esecutiva in data 23/12/1981, di approvazione del progetto di sistemazione dei locali posti in Via R. Pio da adibire a sede della birreria del "Circolo Centro Giovani Il Mattatoio" associato all'ARCI.

-Deliberazione di Consiglio Comunale n°61 del 21/3/1991 esecutiva in data 12/04/1991 di approvazione del progetto di ristrutturazione interna della birreria del Circolo "Il Mattatoio" ad opera del Circolo ARCI stesso.

-Dichiarazione di inagibilità prot. gen. n° 20288 del 13/06/2012 relativamente al fabbricato comunale sede del circolo culturale Mattatoyo di via R. Pio n. 4.

-Deliberazione di Giunta Comunale n°105 del 20/09/2012, immediatamente eseguibile, di approvazione perizie urgenti redatte per il ripristino e la salvaguardia dopo il sisma del 20 e 29 maggio di alcuni edifici adibiti ad uso pubblico e con funzione sociale tra cui il fabbricato comunale via R. Pio sede del circolo culturale il Mattatoyo (Progetto A4 n°162/2012 preliminare-definitivo-esecutivo opere di ripristino della funzionalità e di miglioramento sismico urgente a seguito degli eventi sismici del 2012, con finanziamento regionale ed europeo).

-Revoca inagibilità prot. gen. n° 2359 in data 10/01/2013 del fabbricato comunale sede del circolo culturale Mattatoyo di via R. Pio n. 4.

Al momento si è verificato il distacco dell'intonaco dai solai "Perret", da ciò per sicurezza è stata installata una rete plastificata di protezione all'interno del locale principale del circolo culturale. E' in previsione da parte del Comune di Carpi un intervento di manutenzione straordinaria per la delimitazione delle vie di esodo della scuola M. Fanti e il rifacimento dei solai tipo "Perret" e altri consolidamenti del fabbricato comunale del circolo culturale.

Tra il 2019 e il 2020 è prevista l'inagibilità temporanea dei locali del circolo per lavori di manutenzione straordinaria, che dureranno circa 3 mesi. Per quanto possibile il Comune concorderà con il Concessionario il periodo di svolgimento e l'inizio dei lavori, sarà comunicato con un preavviso di almeno 30 giorni.



L'immobile non è soggetto al rilascio del Certificato di Prevenzione incendi in quanto la capienza è inferiore a 99 persone e la caldaia è di kw 34,4.

VALUTAZIONE DELLE PORZIONI OGGETTO DI CONCESSIONE

1.5 OGGETTO

Le porzioni di immobile oggetto di concessione, sono situate al p. terra dell'immobile comunale posto in via R. Pio n. 4.

L'immobile avente una pianta regolare rettangolare, ha una superficie catastale di mq. 160 e area cortiliva comune di circa mq. 178,50 come individuato nella planimetria in allegato **Allegato E**).

Le caratteristiche dei locali sono quelle già indicate al precedente punto 1.4, come evidenziate nella documentazione fotografica in **Allegato F**).

1.6 DOTAZIONI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, ALLESTIMENTI ED ARREDI

Impianto idrico-termico:

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo costituito da radiatori tipo piastra in acciaio a parete, piuttosto vetusti.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale interna a camera stagna a gas, posta in apposito locale tecnico. Le canalizzazioni dell'impianto di riscaldamento sono esterne.

La caldaia è stata sostituita nell'anno 2009 con una di tipo C di portata termica kw 34,4 e potenza termica di kw 32,0 ed è stata rilasciata dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 7 D.M. 37 del 22/01/2008, della ditta Progetto Calore di Carpi in data 30/11/2009.

E' presente nella cucina del locale, un boiler elettrico marca Ariston del 2017, per la fornitura di acqua calda, sanitaria del lavandino.

E' presente l'impianto fognario la cui pulizia è a carico del gestore.

Impianto elettrico ed illuminazione

L'impianto elettrico dei locali in oggetto è composto per lo più da corpi illuminanti a soffitto di vari tipi: con porta-lampada e schermatura per lampada al neon, fari a led installati su travi americane e lampadari metallici a goccia. Le linee dell'impianto elettrico sono esterne. Tutte le tubazioni di contenimento dei cavi elettrici a vista sono in PVC rigido. E' presente l'impianto di illuminazione d'emergenza.

L'impianto di allarme antintrusione non è più funzionante e nei locali non sono presenti: le prese di trasmissione dati e fax, ma è recepibile il sistema Wireless.

Durante l'utilizzo dell'immobile dovranno essere controllate la funzionalità degli interruttori differenziali (salvavita), gestite oculatamente le prese e gli allacci elettrici e verificato l'impianto delle messe a terra, la cui manutenzione e controllo è a carico del gestore.

La dotazione degli estintori di tipo a polvere è di n. 5 compreso quello in c. termica che attualmente sono oggetto di controllo semestrale, da parte della ditta incaricata dai gestori del circolo Mattatoyo.

Inoltre i lavori di pulizia dei locali associativi e dell'area esterna, la manutenzione e controllo della caldaia, degli estintori presenti, sono a carico del gestore.

Eventuali modifiche impiantistiche dovranno essere concordate con gli uffici tecnici comunali.

Le utenze sono intestate al gestore:

- Energia elettrica, fornitore Servizio Elettrico Nazionale, cod. cliente n. 521677678 pod n. IT 001E521677678 (15 kw potenza impegnata - 400v trifase);
- Servizio acqua, fornitore Aimag cod. cliente 540024 ;



- Servizio rifiuti, gestita da Aimag cod. cliente 540024;
- Servizio gas, fornitore Sinergas, cliente pod PDR 03390000083694, matricola contatore 007905820 (solo ad uso riscaldamento, non c'è la fornitura di gas in cucina).

STATO DI CONSERVAZIONE E CERTIFICAZIONI FINITURE

Le condizioni manutentive di tali locali sono quelle dovute al normale deperimento per uso degli stessi.

LOCALI AD USO CIRCOLO RICREATIVO

PIANO	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.
		PAVIMENTI		PARETI		INFISSI		SOFFITTI	
terra	Locali x Circolo	LEGNO E COTTO	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	INTONACO CIV.	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	LEGNO METALLO VETRO	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	SOLAIIO legno e Laterizio.	<input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M

DOVE B = Buono S = Sufficiente M = Mediocre

IMPIANTI TECNOLOGICI

IMPIANTO ELETTRICO		IMPIANTO TERMO-IDRAULICO (*)	STATO DI CONSERV.
Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte L.46/90 della ditta TecnoLuce s.n.c. di Carpi in data 28/03/2001 per impianto elettrico F.M. e illuminazione. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte DM 37/2008 della ditta Electrical Solutions di Domenico Falanga di Carpi in data 05/10/2015 per installazione avanguardia di protezione differenziale installazione quadro gruppo prese zona palco e sostituzione interruttori in quadro generale..	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M	Antecedente (L.46/90 del 01/10/98) ad esclusione della caldaia sostituita. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte art. 7 D.M. 37 del 22/01/2008 della ditta Progetto Calore di Carpi in data 30/11/2009.	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> M

DOVE B = Buono S = Sufficiente M = Mediocre

L'immobile comunale del circolo è dotato di mobili, e attrezzature dei gestori, si ricorda che per gli arredi o tendaggi da sostituire l'indicazione è quella di introdurre mobili e materiali in classe 0 o 1 di reazione al fuoco.

Ai fini della presente relazione i locali sono considerati liberi da arredi e attrezzature.

1.7 VALUTAZIONE DEL CANONE DELL'IMMOBILE

Per le caratteristiche del bene da stimare il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile canone di concessione del medesimo è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute, relative a beni analoghi, desunti da indagini e riviste specializzate.

Di seguito si riportano i canoni rilevati dalle offerte di mercato immobiliari disponibili online per immobili simili nella medesima zona.

TECNOCARPI

tipologia	mq	€/mese	€/mq/mese	€/mq/anno
negozio	100	650	6,50	78,00

IMMOBILIARE.IT

tipologia	mq	€/mese	€/mq/mese	€/mq/anno
negozio (Pagliu-Case)	130	1000	7,69	92,31

**AFFITTO.IT**

tipologia	mq	€/mese	€/mq/mese	€/mq/anno
negozio	100	600	6,00	72,00
negozio	100	800	8,00	96,00
negozio	180	1200	6,67	80,00

Valore medio canone 83,66€/mq/anno come da rilevazione delle agenzie immobiliari.

Con la presente si decide di assumere come valore medio per il canone: 83,66 €/mq/anno, di superficie lorda desunto delle indicazioni delle agenzie immobiliari.

Relativamente ai suddetti valori, si osserva che si intendono riferiti a locali vuoti, con impianti a norma, pronti all'uso.

Per il calcolo del canone la superficie a cui si fa riferimento è quella lorda.

LOCALI E SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE

(Tabella riassuntiva del canone di concessione iniziale)

destinazione locale	mq lordi	Canone €/mq/anno	Canone Annuo €/anno
Circolo - Bar: pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande	163,30	83,66	13.661,93

Tenuto conto delle suddette precisazioni, per la porzione di immobile descritta e oggetto di stima, si ritiene pertanto congruo, ad oggi, il seguente valore arrotondato: canone annuo € **13.660,00**.

1.8 CANONE A BASE D'ASTA

Si ritiene pertanto equo stimare il canone annuo di concessione iniziale in complessivi € **13.660,00 I.V.A. esclusa**.

Per le motivazioni espone nella Delibera di Giunta Comunale n. 275 del 31/12/2018 e come ivi stabilito, il canone da porre a base di gara è decurtato del 40% e pertanto pari a € **8.200,00**.

IL TECNICO COMUNALE INCARICATO

(geom. Rita Forghieri)

Rita Forghieri



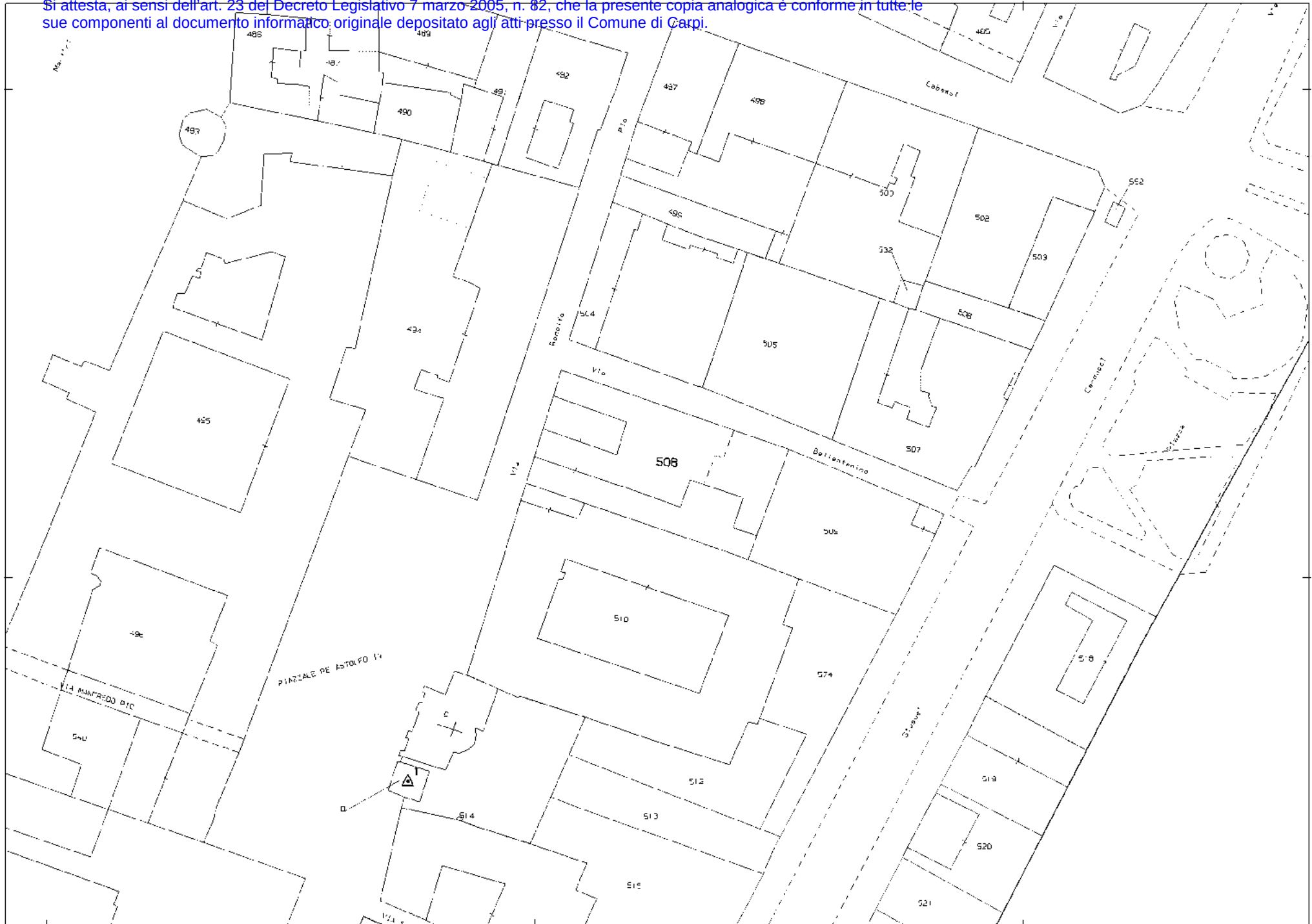
Visto: **IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE**

(dott. Ing. Norberto Carboni)

ELENCO ALLEGATI:

- A - Estratto di mappa
- B - Visura catastale
- C - Estratto P.R.G.
- D - Vincolo Soprintendenza
- E - Planimetria
- F - Documentazione fotografica

Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue componenti al documento informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.



N=4960600

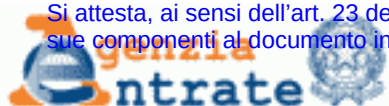
E=1649200

24-Sat-2018 17:23:55
Prot. n. T285484/2018

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: CARPI
Foglio: 119

1 Particella: 508



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2018

Data: 14/12/2018 - Ora: 09.10.45 Fine

Visura n.: T21937 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819)
	Provincia di MODENA
Catasto Fabbricati	Foglio: 119 Particella: 508 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		119	508	4			B/6	U	600 m ³	Totale: 160 m ²	Euro 774,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA RODOLFO PIO n. 4 piano: T-1;
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CARPI con sede in CARPI	00184280360*	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B819 - Sezione - Foglio 119 - Particella 508

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Si attesta ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue componenti al documento informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.

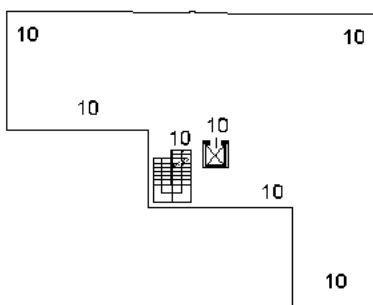
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cocchi Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Modena N. 2112

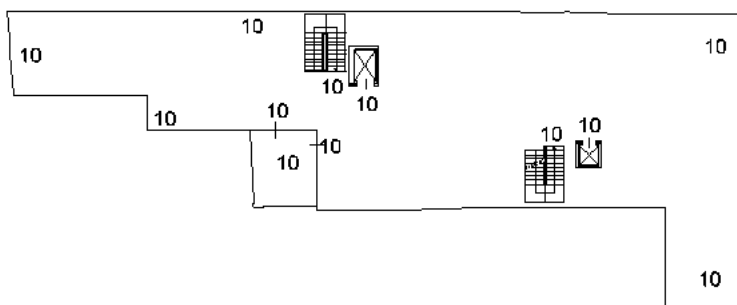
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena

Comune di Carpi Protocollo n. MO0095040 del 27/05/2004
Sezione: Foglio: 119 Particella: 508 Tipo Mappale n. 70053 del 21/04/2004

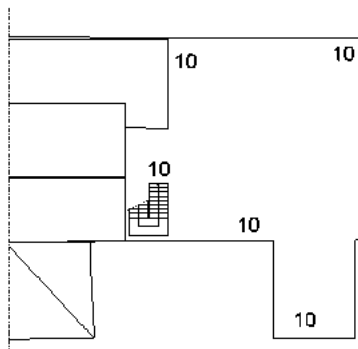
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



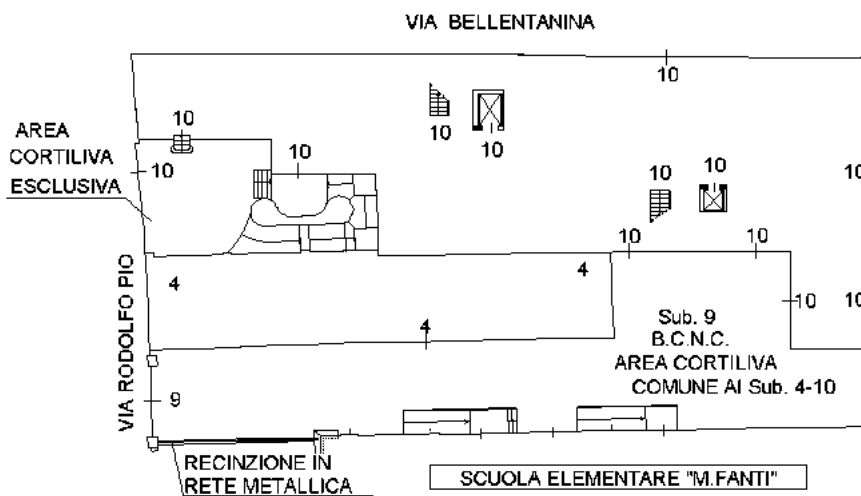
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 24/09/2018 - n. T286867 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2018 - Comune di CARPI (B819) - < Foglio: 119 - Particella: 508 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Modena

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CARPI

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 119	Particella 508	Tipo mappale 70053	del:	
CARPI						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	VIA RODOLFO PIO		T			LOCALE PUBBLICO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	VIA RODOLFO PIO		T			BCNC AI SUB 4-10
10	VIA RODOLFO PIO		T-1 2-3			RICOVERO

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

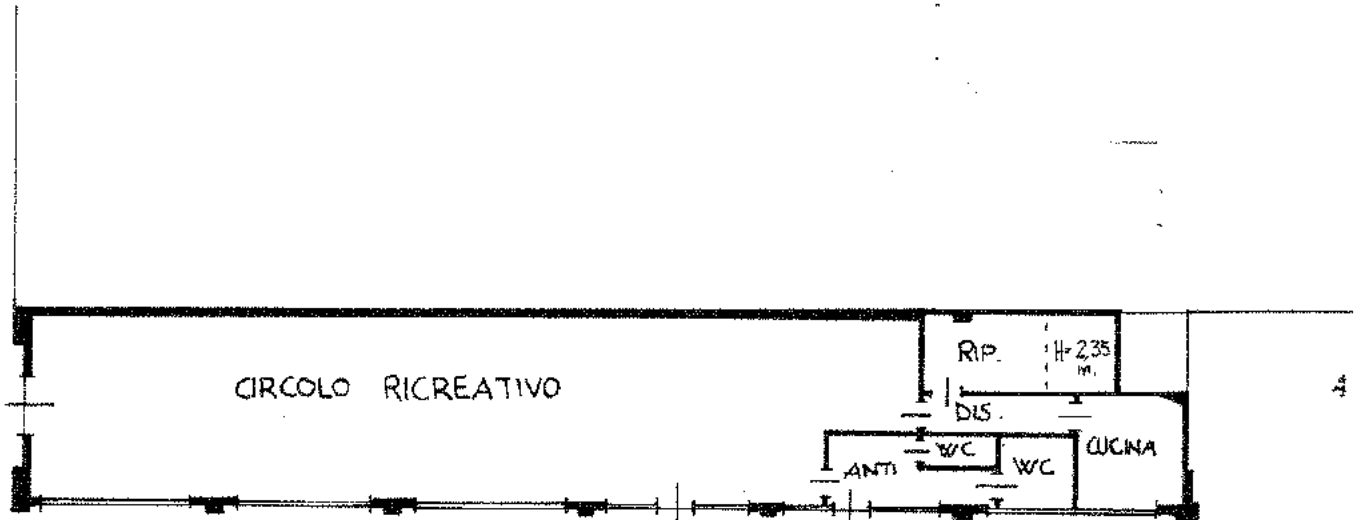
MCS/11/1982
F. riq. rando. 498



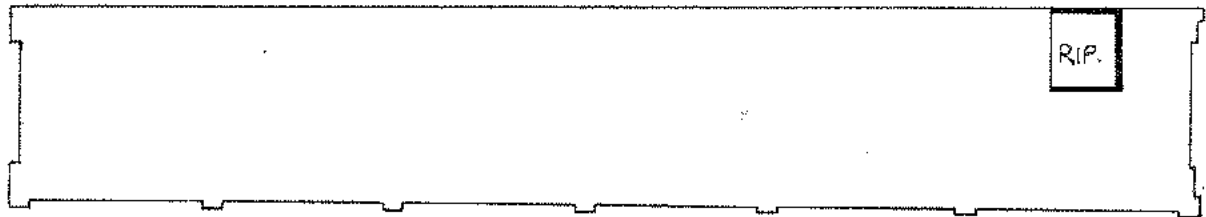
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MODENA (CEU)
LIRE
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARPI via RODOLEFO PIO civ. 4

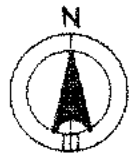


PIANO TERRA H= 4,35 m.



PIANO PRIMO H= 1,90 m.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

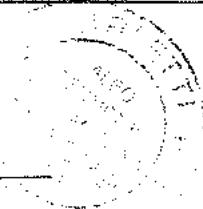
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. ARLETTI RAUL
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 119
n. 508 sub. 4

Iscritto all'albo del GEOMETRI
della provincia di MODENA n. 1872
data DIC. '99 Firma [Signature]





CITTÀ DI CARPI

PRG 2000

PS2

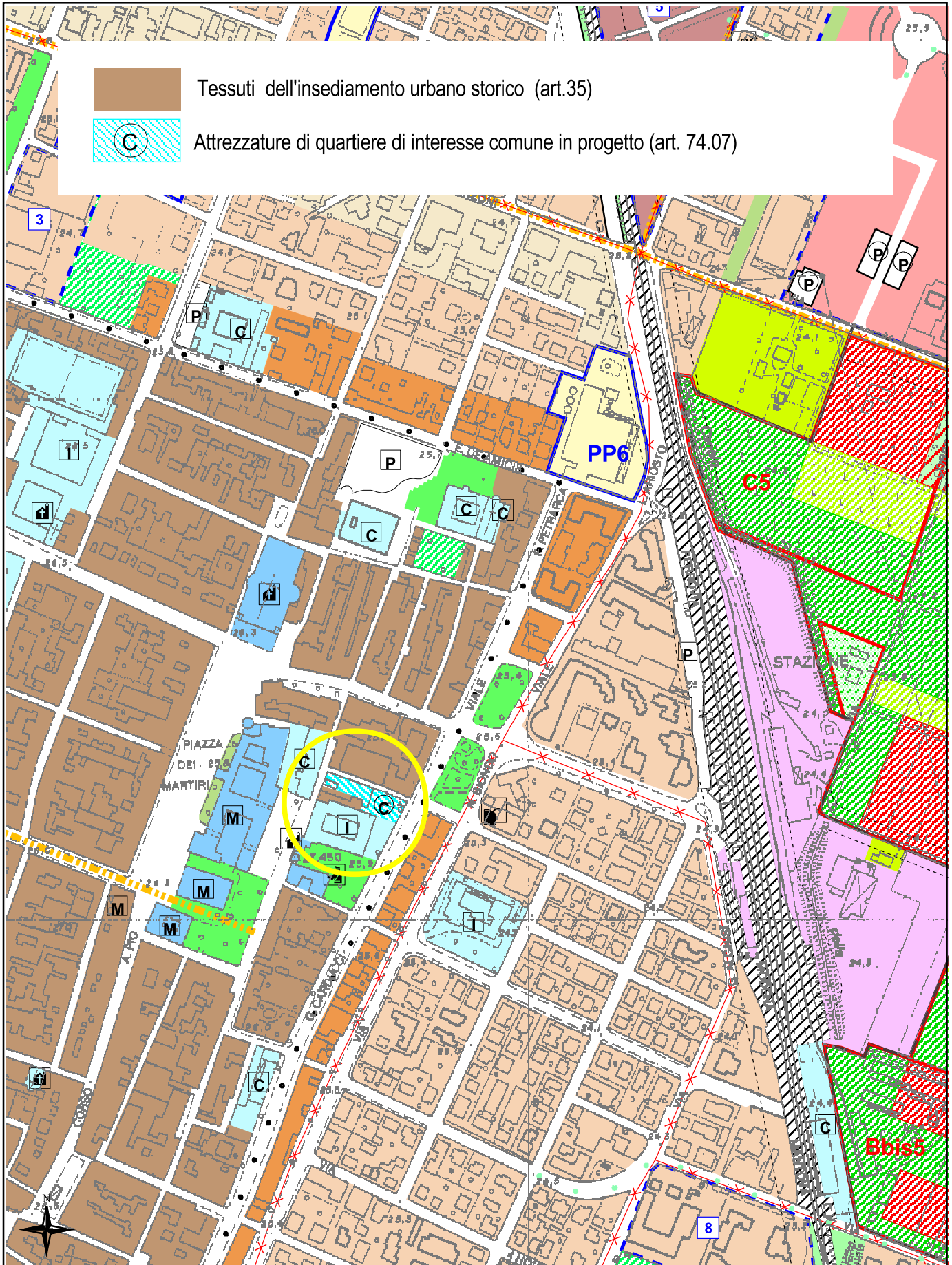
AZIONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

estratto in scala 1 : 5.000




Adottato con delibera CC n. 247 del 21/7/2000

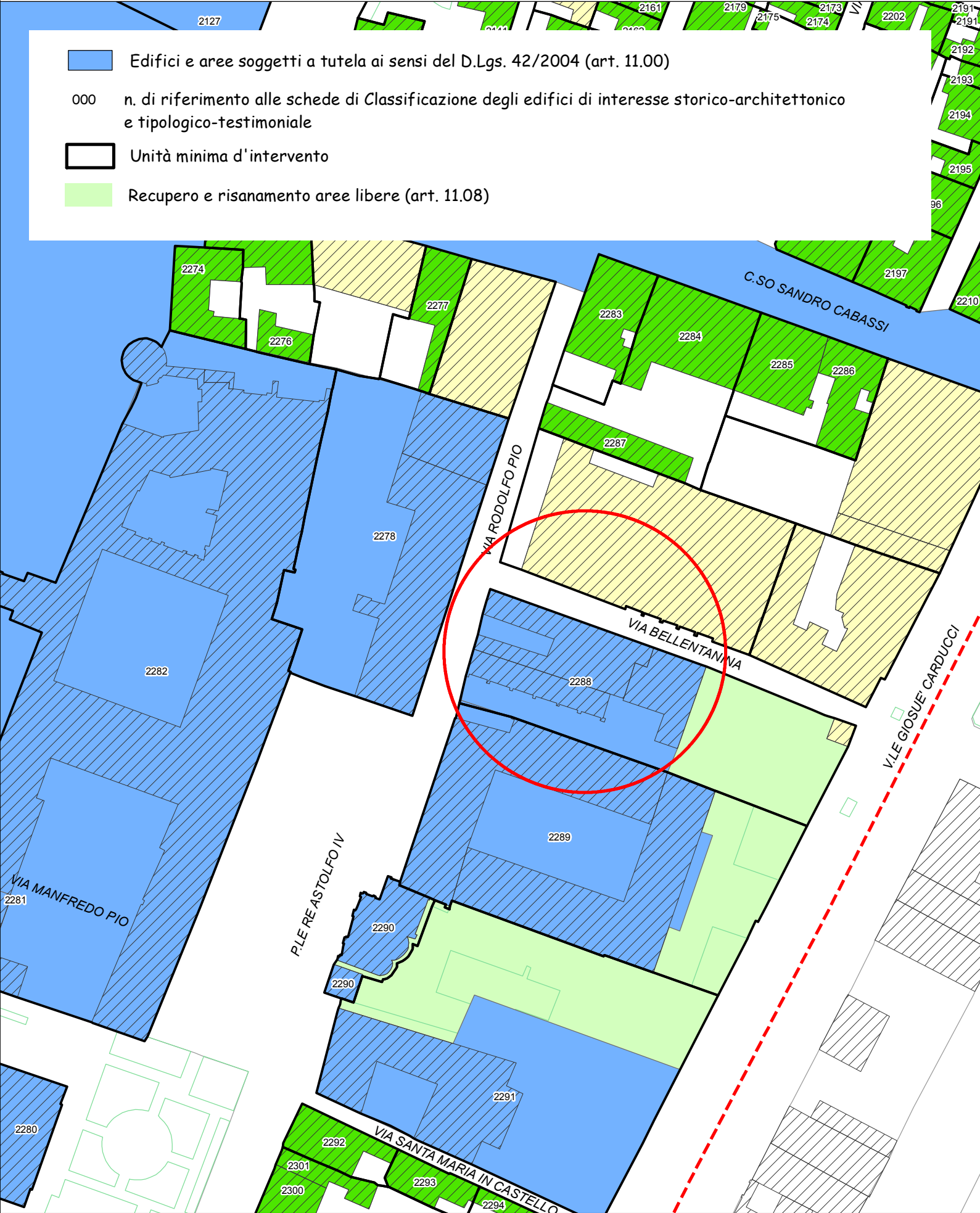
Approvato con delibera GP n. 174 del 30/4/2002

ULTIMO COORDINATO 01/2018 approvato con D.D.le n. 12 del 22/01/2018





-  Edifici e aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art. 11.00)
- 000 n. di riferimento alle schede di Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico-testimoniale
-  Unità minima d'intervento
-  Recupero e risanamento aree libere (art. 11.08)



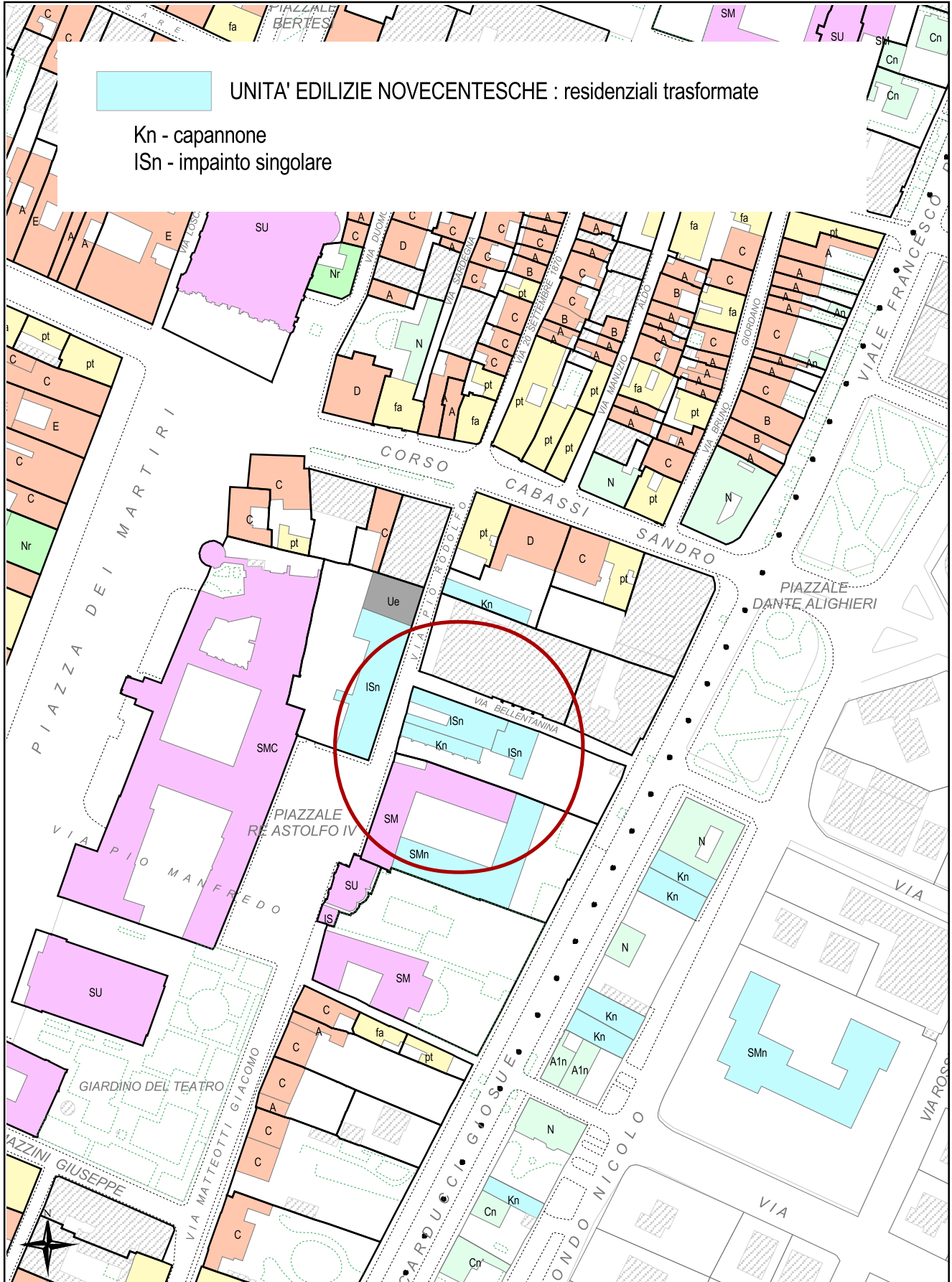


CITTÀ DI CARPI
PRG2000

PS7c

INDIVIDUAZIONE TIPOLOGICA DEI FABBRICATI
NELL'INSEDIAMENTO URBANO STORICO
estratto in scala 1 : 2.000
Adottato con delibera CC n. 247 del 21/7/2000
Approvato con delibera GP n. 174 del 30/4/2002

ULTIMO COORDINATO 01/18 approvato con D.D.le n. 20 del 22/01/2018





Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 1737

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e s.m.i.;

Visto il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005, recante i criteri e le modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296";

Vista la nota del 22/09/2008 ricevuta il 24/09/2008 con la quale l'Ente Comune di Carpi ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici espresso con nota prot. 16211 del 27/10/2008, pervenuta in data 28/10/2008;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	EX POSTA VECCHIA ED EX ENEL
provincia di	MODENA
comune di	CARPI
sito in	Via Rodolfo Pio, 4; CARPI

Distinto al N.C.T. del Comune di Carpi al foglio n.119, part. 508, sub 4 e 10 come dalla allegata planimetria catastale;

di proprietà del Comune di Carpi presenta interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato EX POSTA VECCHIA ED EX ENEL meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bologna, 11 dicembre 2008

GG



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Relazione Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	EX POSTA VECCHIA ED EX ENEL
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	MODENA
Comune	Carpi
Cap	41012
Via	Via Rodolfo Pio, 4; CARPI

Relazione Storico-Artistica

Il complesso è posto al limite del centro storico di Carpi, tra viale Carducci, sorto in seguito all'abbattimento della cinta muraria ad est, via Bellentanina, strada risalente al Medioevo, a nord e via Rodolfo Pio ad ovest, mentre a sud confina con un fabbricato di proprietà comunale. Dalla documentazione fotografica risalente ai primi anni del Novecento si notano corpi di fabbrica tipologicamente e volumetricamente differenti rispetto a quelli attuali, come, per esempio, una ciminiera, residuo ora scomparso dell'attività di produzione dell'energia elettrica. Il nucleo originario, come si desume dai disegni del fondo dei Periti Agrimensori (Archivio Notarile Mandamentale di Carpi, databili fra il 1850 e il 1912,) e dall'impianto catastale dell'anno 1888, era un fabbricato dall'impianto planimetrico a "C" con cortile interno, successivamente distrutto. Nelle mappe catastali tra il 1933 e il 1964, compare la morfologia attuale con i fabbricati e le aree cortilive di pertinenza. Quest'impianto planimetrico, con gli edifici costruiti o completamente rifatti tra il 1940 e il 1960, si caratterizza, anche dal punto di vista volumetrico, solo a cavallo della metà del XX secolo. I primi progetti risalgono agli anni Trenta del Novecento e riguardano l'ampliamento del fabbricato più basso ad uso depositi: si congiungono i due corpi di fabbrica, estendendo e raccordando gli immobili a nord con una cortina edilizia continua, ad un solo piano, su via Bellentanina.

La proprietà degli immobili, in quegli anni, era della Società Emiliana per gli Esercizi Elettrici, attiva fino al 1964, per poi essere acquisita dall'Azienda Nazionale per l'Energia Elettrica, per effetto del D.P.R. n. 335 del 29/03/1963, che la utilizza come sede cittadina, centrale tecnologica e di servizio.

Il complesso in esame, nonostante gli interventi di ristrutturazione che si sono succeduti, essendo costruito secondo i moduli tipologici dell'edilizia industriale in uso entro i primi decenni del XX secolo, presenta i requisiti d'interesse storico-architettonico ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Redatta a cura di
Dott.ssa Daniela Sinigalliesi



VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

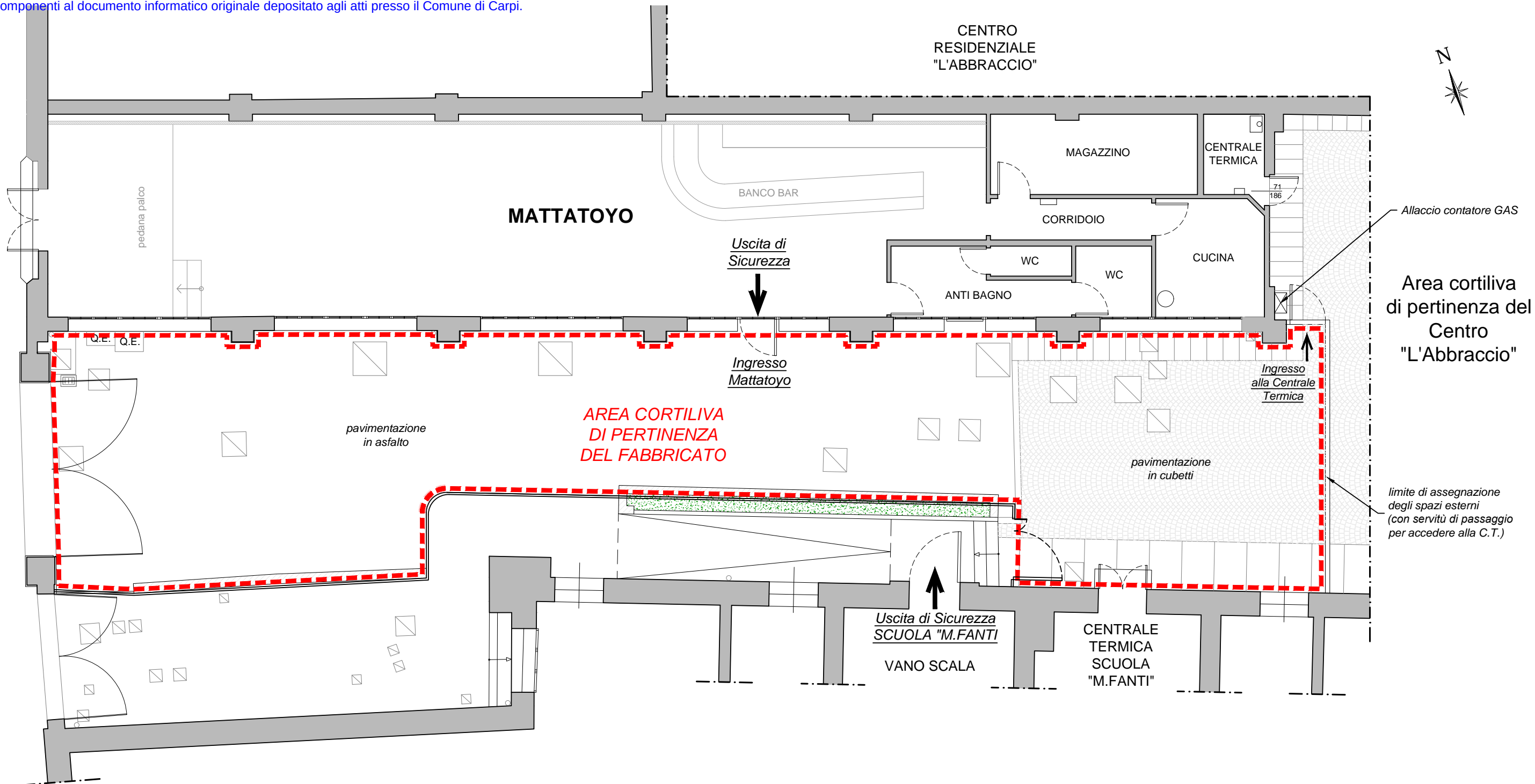
Denominazione	EX POSTA VECCHIA ED EX ENEL
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	MODENA
Comune	Carpi
Cap	41012
Via	Via Rodolfo Pio, 4; CARPI
N.C.E.U.	foglio n.119, part. 508, sub 4 e 10

Planimetria Catastale

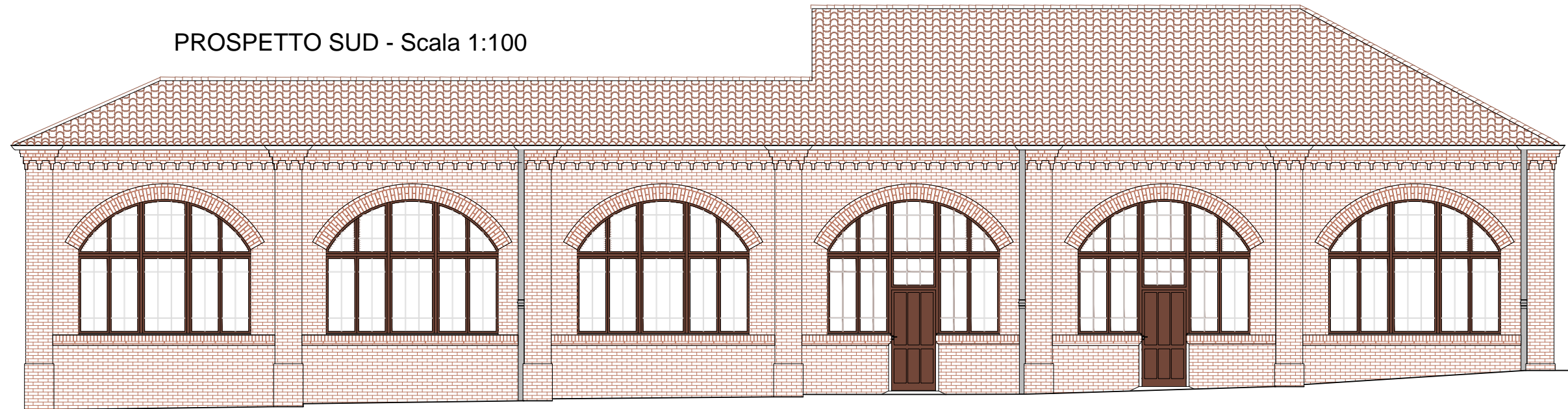


VISTO: IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

FABBRICATO COMUNALE in via Rodolfo Pio, n° Civ. 4 - Pianta - Scala 1:100



PROSPETTO SUD - Scala 1:100





Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio
Servizio Amministrazione del Patrimonio

PORZIONE DI IMMOBILE COMUNALE PER ATTIVITA' ASSOCIATIVE
VIA R. PIO N. 4 CARPI (MO)

LOCALI DA ASSEGNARE



PROSPETTI SUD – OVEST



PROSPETTO SUD





INGRESSO CARRABILE DA VIA R. PIO



VETRATA A SUD



INGRESSO AL MATTATOYO



PORTA D'INGRESSO CON MANIGLIONE ANTIPANICO



SALA



SALA

PARTICOLARE DELLA RETE DI PROTEZIONE IN SALA



PARTICOLARE TERMOSIFONI





QUADRI ELETTRICI RETRO PALCO



INTERNO SERVIZI IGIENICI



INTERNO ANTIBAGNO



INTERNO SERVIZI IGIENICI



ESTINTORE



INTERNO MAGAZZINO



INTERNO MAGAZZINO



INTERNO CUCINA





CORRIDOIO



ESTERNO QUADRI ELETTRICI



LOCALE CALDAIA



QUADRO ELETTRICO CALDAIA