

ALLEGATO F

ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA FORNACE A MARANELLO

SCHEDA DI SINTESI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



DENOMINAZIONE IMMOBILE	AREA CENTRO SPORTIVO DI VIA FORNACE
ENTE PROPRIETARIO	COMUNE DI MARANELLO (MO)
COMUNE DI LOCALIZZAZIONE	MARANELLO (MO)
REGIONE	EMILIA ROMAGNA

ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	AREA CENTRO SPORTIVO SPORTIVO DI VIA FORNACE
INDIRIZZO	VIA FORNACE
COMUNE	MARANELLO
CODICE CATASTALE	E904
REGIONE:	EMILIA ROMAGNA
COORDINATE IMMOBILE	Latitudine 44.531041, NORD Longitudine 10.863237 EST
ENTE PROPRIETARIO	COMUNE DI MARANELLO

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	L'AREA EDIFICABILE E' ATTUALMENTE OCCUPATA DAL CENTRO SPORTIVO.L'ACQUIRENTE DOVRA' FARSI CARICO DI DEMOLIRE GLI EDIFICI ESISTENTI E DI SVOLGERE OGNI ALTRA OPERA NECESSARIA PER RENDERE IL TERRENO IDONEO ALLA COSTRUZIONE
STATO DI CONSERVAZIONE	BUONO
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 15.746
SUPERFICIE SCOPERTA	MQ (50% SF) 7.873
SUPERFICIE COPERTA	MQ 7.873 MQ
SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE	MQ 11.022,20 (0,7 DI ST)
H MAX	25 MT
UF	0,7 DI SF
SUPERFICIE TERRITORIALE	15.746 MQ
VALORE STIMATO	€ 4.600.000,00
FONTE STIMA E ANNO	Prof. Stanghellini - anno 2016

DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE PREVALENTE DA P.S.C.:	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE A PREVALENZA DI ATTIVITA' TERZIARIO DIREZIONALI (APC.t), CON LA SPECIFICA DENOMINAZIONE DI POLO MOTORISTICO
PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:	NON NECESSARIO, LA DESTINAZIONE D'USO E' CONFORME
STATO DI OCCUPAZIONE:	L'AREA E' OCCUPATA DA UN COMPLESSO DIMMOBILI (PISCINA, CAMPI DA TENNIS, CAMPO DA CALCIO).

TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT:	NO
DECLARATORIA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO:	NO
AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE:	NON NECESSARIA IN QUANTO NON VINCOLATO









DESCRIZIONE SINTETICA DE COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI ALIENAZIONE

L'area oggetto di alienazione, sulla quale insiste attualmente il complesso del centro sportivo, ha una estensione di circa 16.000 mq e una conformazione ad "L" rovesciata. L'area è attualmente occupata da un centro sportivo pubblico composto da attrezzature sportive, in parte all'aperto e in parte in strutture coperte, e da spazi per la sosta delle auto. Il polo sportivo occupa l'intero isolato compreso tra le vie Nazionale Abetone Inferiore, Alfredo Dino Ferrari, Fornace e Giovanni Verga, con la sola eccezione dell'edificio che ospita la scuola secondaria di secondo grado IPSIA "Alfredo Ferrari", la sua palestra e l'antistante parcheggio. Il centro sportivo è composto dalle seguenti attrezzature: una piscina al coperto con spogliatoi e spazi di servizio per complessivi 1.280 mq, un bar, campi da tennis coperti con pressostrutture e altri campi da gioco all'aperto (calcetto, basket). Le attrezzature sportive sono circondate da ampi spazi verdi che, soprattutto nella porzione a ridosso della via Abetone, si caratterizzano per la presenza di numerose essenze arboree (querce, roverelli, cipressi) che contribuiscono ad accrescere il valore paesaggistico ed ambientale dell'area. In Tabella 3 è riportata la sintesi delle consistenze delle aree e dei fabbricati esistenti.

Tabella 3 – Quantificazione di massima delle consistenze allo stato attuale.

	SUPERFICIE SCOPERTA	
Campi da gioco	4.200,00	
Aree verdi	5.700,00	
Parcheggi e aree scoperte pavimentate	4.330,00	
Aree di sedime degli edifici	1.560,00	
	TOTALE 15.746,00	
	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA INTERPIANO
Piscina coperta	780,00	4,00
Spogliatoi piscina	500,00	3,50
Bar	280,00	3,00

Pressostruttura 1	1.500,00
Pressostruttura 2	1.500,00
	TOTALE 4.560,00

Da un punto di vista urbanistico, l'allegato D alla Variante al Piano Strutturale Comunale anno 2013 riporta il "riepilogo della capacità insediativa teorica del PSC" per gli "ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento e ambiti specializzati". Nella successiva tabella viene riportata la "capacità insediativa terziaria (commercio, direzionalità, artigianato di servizio)" dell'ambito "APC.t – Polo Motoristico" soggetto a POC. All'ambito di 17.323 mq viene attribuita una capacità insediativa di 10.393 mq di Superficie Complessiva (SC non residenziale).

Tabella 4 – Dimensionamento in base all'allegato D alla Variante 2013 al PSC Ambito APC.t - Polo Motoristico Superficie Fondiaria: 15.790 mq (A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO RISULTANO 15,746 MQ)

Superficie coperta: 7.895 mq

Superficie complessiva residenziale: 0 mq

Superficie complessiva non residenziale: 11.053 mq (11.022,20 A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO)

Superficie complessiva totale: 11.053 mq

UF: 0,7

Per quanto attiene alle indicazioni del RUE, si evidenzia che all'articolo 52 delle Norme sono definiti gli usi ammessi negli ambiti APC.t con distinzione tra:

- usi ammessi senza limitazioni,
- - usi ammessi con il limite del 30% della Superficie Complessiva,
- - usi ammessi con il limite del 20% della Superficie Complessiva,
- - ulteriori usi ammessi in casi particolari.

Tra gli usi ammessi senza limitazioni figurano:

- Residenza Collettiva U2;
- Attività direzionali
- Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico U3;
- Studi professionali e uffici in genere U4;
- Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese U12;
- Attività espositive, fieristiche e congressuali U14;
- Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano U16; - Attività sanitarie e assistenziali U19;
- Attività di parcheggio U20;
- Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica U31.a;
- Attività ricettive alberghiere U40;
- Parcheggi pubblici in sede propria U49.

Tra gli usi ammessi con il limite del 30% della Superficie Complessiva figurano:

- Esercizi commerciali di vicinato U5;
- Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare U6.1n;
- Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi U9;
- Pubblici esercizi senza giochi leciti U11.a;
- Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale U13;
- Attività di interesse comune di tipo civile U21;
- Attività di svago, riposo, esercizio sportivo U24;
- Artigianato dei servizi agli automezzi U26;
- Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto U31.c.

Per quanto riguarda la residenza, essa è ammessa nel limite del “20% della Superficie Complessiva edificata e comunque non superiore a 300 mq”. Lo stesso art. 52 delle NTA fissa i principali parametri urbanistici per l’attuazione, attraverso Piano Urbanistico Attuativo, dell’ambito del Centro Sportivo Via Ferrari/Fornace, senza necessità di programmazione nel POC.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione fondiaria massima (UF max) = 0,7 mq/mq;
- Rapporto di copertura (Q max) ≤ 50% della superficie fondiaria (SF);
- Hmax = 25 mt, laddove per altezze superiori a 11,50 mt. dovrà essere effettuata una procedura di verifica (screening) ai sensi dell’art. 9 commi 1 e 6 della L.R. n. 9/1999 e s.m.i., allo scopo di dimostrare la fattibilità realizzativa dell’opera proposta, specie in relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e alle visuali libere. Tale studio non seguirà le procedure di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell’art. 9 della LR 09/99, ma sarà sottoposto a cura del Comune, a cui verrà presentato, alla valutazione di un gruppo di lavoro composto da rappresentanti del Comune, dell’ARPA e AUSL territorialmente competenti.

Ipotesi di riqualificazione dell'area di Via Fornace. L'amministrazione, sulla base delle indagini di mercato effettuate in loco, ha rilevato che la destinazione d'uso commerciale è risultata essere quella maggiormente appetibile sul mercato immobiliare del territorio e per la particolarità della zona interessata, pertanto in entrambi gli scenari trasformativi che qui si ipotizzano, si è optato per utilizzare un'ampia quota della Superficie Complessiva per questa destinazione d'uso, nel limite massimo del 30% della SC complessiva dell'intervento. Pertanto, i due scenari trasformativi di cui all'allegato G si distinguono per la destinazione d'uso ipotizzata per la restante quota della capacità edificatoria. Nello scenario A è stata ipotizzata la destinazione d'uso terziario-direzionale, nello scenario trasformativo B la destinazione d'uso ricettiva. Pertanto le due ipotesi trasformative assunte sono quindi: scenario trasformativo A: commerciale + terziario-direzionale; scenario trasformativo B: commerciale + ricettivo. Al futuro acquirente spetterà la decisione finale di come intende riqualificare l'area.

IPOTESI DI SVILUPPO

L'area oggetto di alienazione si trova in un contesto decisamente particolare: si trova infatti molto vicina al Museo Ferrari, primo museo regionale per numero di affluenza di pubblico, nonché agli stabilimenti Ferrari e della nuova Gestione Sportiva. Via Dino Ferrari, ortogonale a via Ferrari è nata come strada di accesso ad una zona industriale che pian piano si è evoluta proprio grazie alla presenza del Museo diventando un mix di attività produttive, di piccolo commercio e qualche residenza, il tutto focalizzato comunque sulle attività del museo Ferrari. L'intenzione dell'amministrazione è dunque di dotare la zona di un complesso immobiliare che sia rivolto in primo luogo all'accoglienza dei turisti, dal momento che le strutture ricettive della zona non soddisfano le esigenze del flusso turistico, ma altrettanto interessante è l'ipotesi di sviluppo di un centro di ricerca, di un'area direzionale, ecc.

IPOTESI DI SVILUPPO POTENZIALE

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	NOTE
RESIDENZIALE		Tutte le destinazioni indicate sono ammesse dagli strumenti urbanistici del Comune di Maranello secondo le indicazioni riportate nella sezione “note aggiuntive sull'immobile”. Non è tuttavia possibile prevedere in quel modo l'acquirente potrà decidere di utilizzarle ed in che percentuale.
TURISTICO RICETTIVA		Vedi sopra
PRODUTTIVA		Vedi sopra
DIREZIONALE		Vedi sopra
COMMERCIALE		Vedi sopra
TOTALE	100%	

SOGGETTI COINVOLTI

ALLEGATO F - SCHEDA DI SINTESI

Al momento non sono coinvolti altri soggetti

ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE

L'AREA E' DEL TUTTO ACCESSIBILE IN QUANTO GIA' URBANIZZATA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO

Il bene immobile oggetto di stima è situato nella zona centrale di Maranello, nel settore compreso tra le vie Nazionale Abetone Inferiore ad est, Giovanni Verga a nord, Fornace ad ovest e viale Alfredo Dino Ferrari a sud. Il bene si trova a circa 600 m dalla piazza centrale di Maranello, lungo l'asse di via Nazionale Abetone Inferiore che collega Maranello a Formigine. E' posto al confine tra la zona residenziale del capoluogo, a sud, ed il tessuto artigianale e produttivo, a nord, in un settore urbano caratterizzato dalla compresenza di funzioni culturali e produttive di valenza internazionale. L'area si trova, infatti, in prossimità del complesso produttivo della casa automobilistica Ferrari che si sviluppa ad est della via Nazionale Abetone lungo la quale è collocato l'ingresso storico dell'azienda. Più in particolare, l'area oggetto di stima è antistante l'edificio per le "Nuove Linee di Montaggio" recentemente realizzato all'interno del complesso produttivo su progetto dall'architetto Jean Nouvel. Nell'intorno dell'area, l'insediamento della rinomata casa automobilistica si è espanso ad ovest della via Abetone: il piano terra dell'adiacente edificio a torre è quasi interamente occupato dal Ferrari Store, mentre in un'ampia area in fregio all'autodromo (che si sviluppa prevalentemente nel territorio del limitrofo comune di Fiorano) è stato ultimato l'edificio che ospita la nuova "Gestione Sportiva" (GES) su progetto dello studio parigino "Wilmotte & Associés Architectes". Quest'ultimo intervento, in particolare, ha determinato la riqualificazione del contesto urbano intorno all'area oggetto di stima, grazie alla creazione di nuovi percorsi viari e pedonali di collegamento con i vicini poli attrattivi. A sud ovest dell'area oggetto di stima si trova invece il Museo Ferrari che, nella primavera 2017, è stato inaugurato nella sua nuova configurazione ampliata. Il polo museale si distingue per la capacità di attrarre nel territorio comunale un crescente numero di visitatori annuali che ha superato le 400.000 unità.