



INFOMEMO

Via Darwin 4 - Bologna

Aprile 2024





Indice



Inquadramento
territoriale



Descrizione
dell'immobile



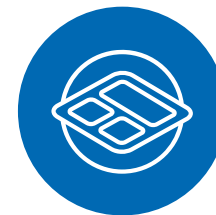
Documentazione
fotografica



Superfici



Situazione
locativa



Destinazione
urbanistica



Contatti

Inquadramento territoriale

Ubicazione

Il complesso è ubicato nella zona nord-ovest di Bologna.



- Tangenziale: 1,5 km



- Stazione «Bologna Centrale»: 1,5 km



- Fermata Bus «Bottego»: 165 mt
- Fermata Bus «Navile»: 260 mt



- Polo didattico Navile: 200 mt



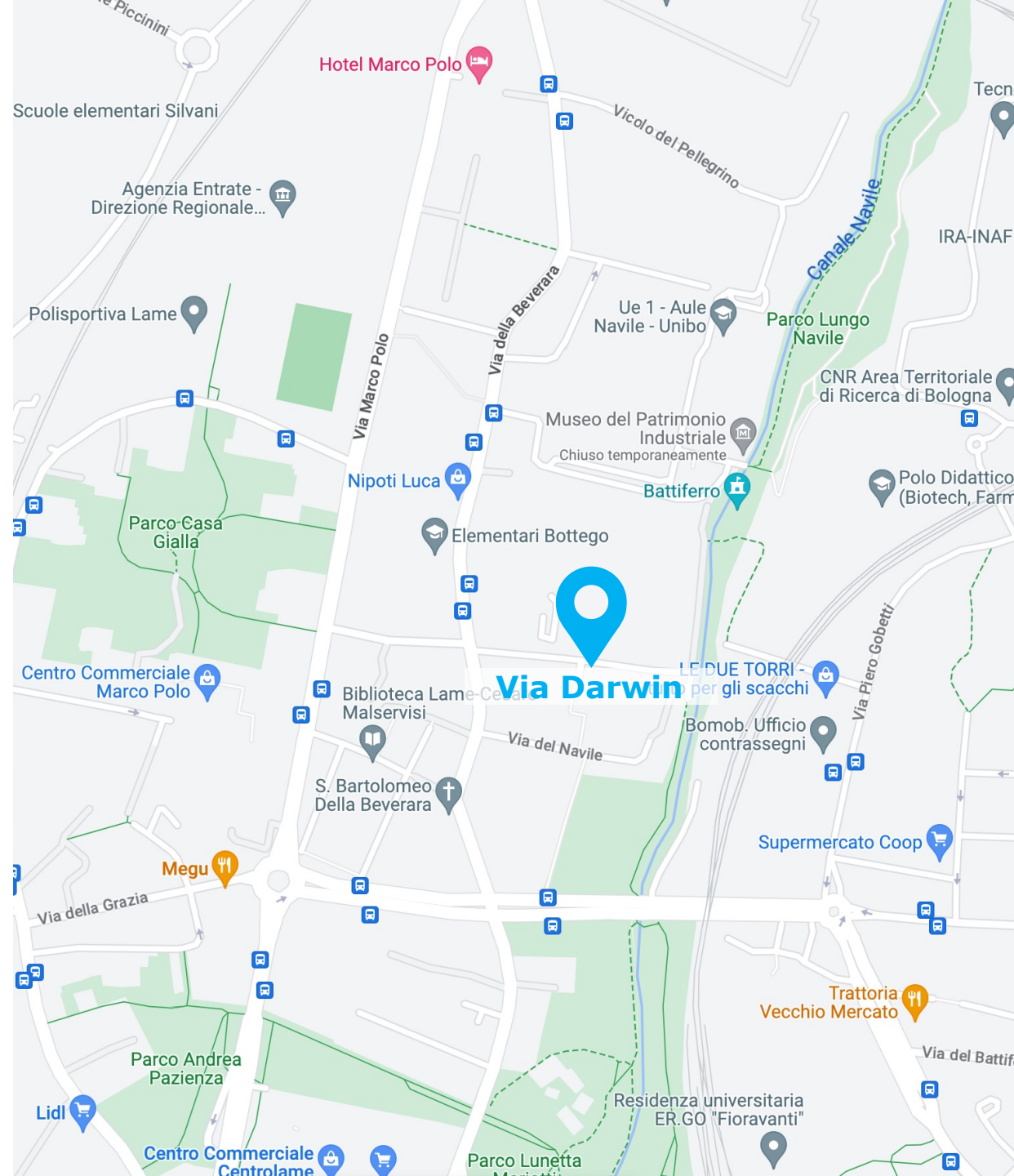
- Centro Commerciale: 600 mt



- Aeroporto di Bologna: 4 km



Via Darwin | Bologna



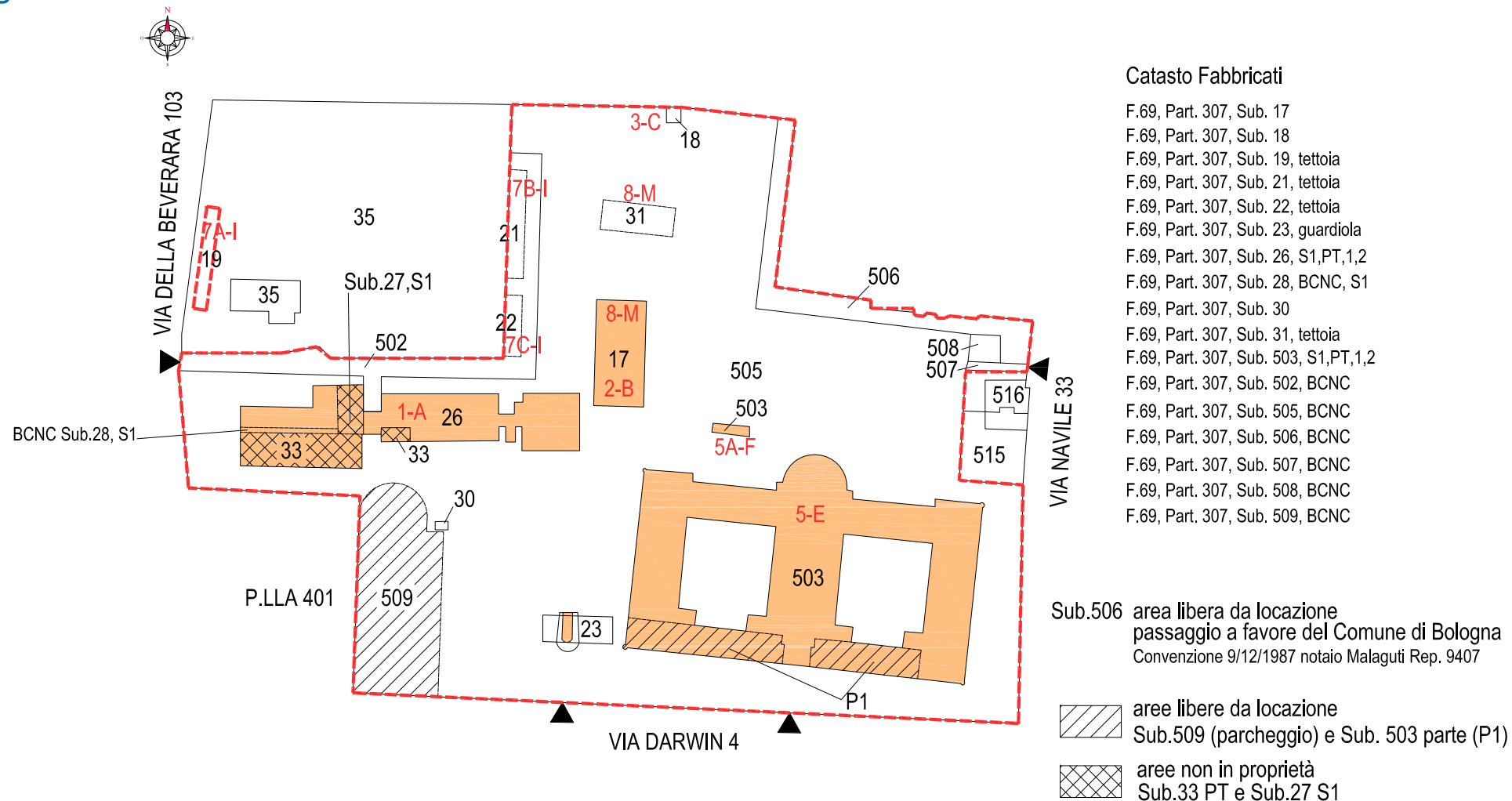
Inquadramento territoriale

L'area di proprietà



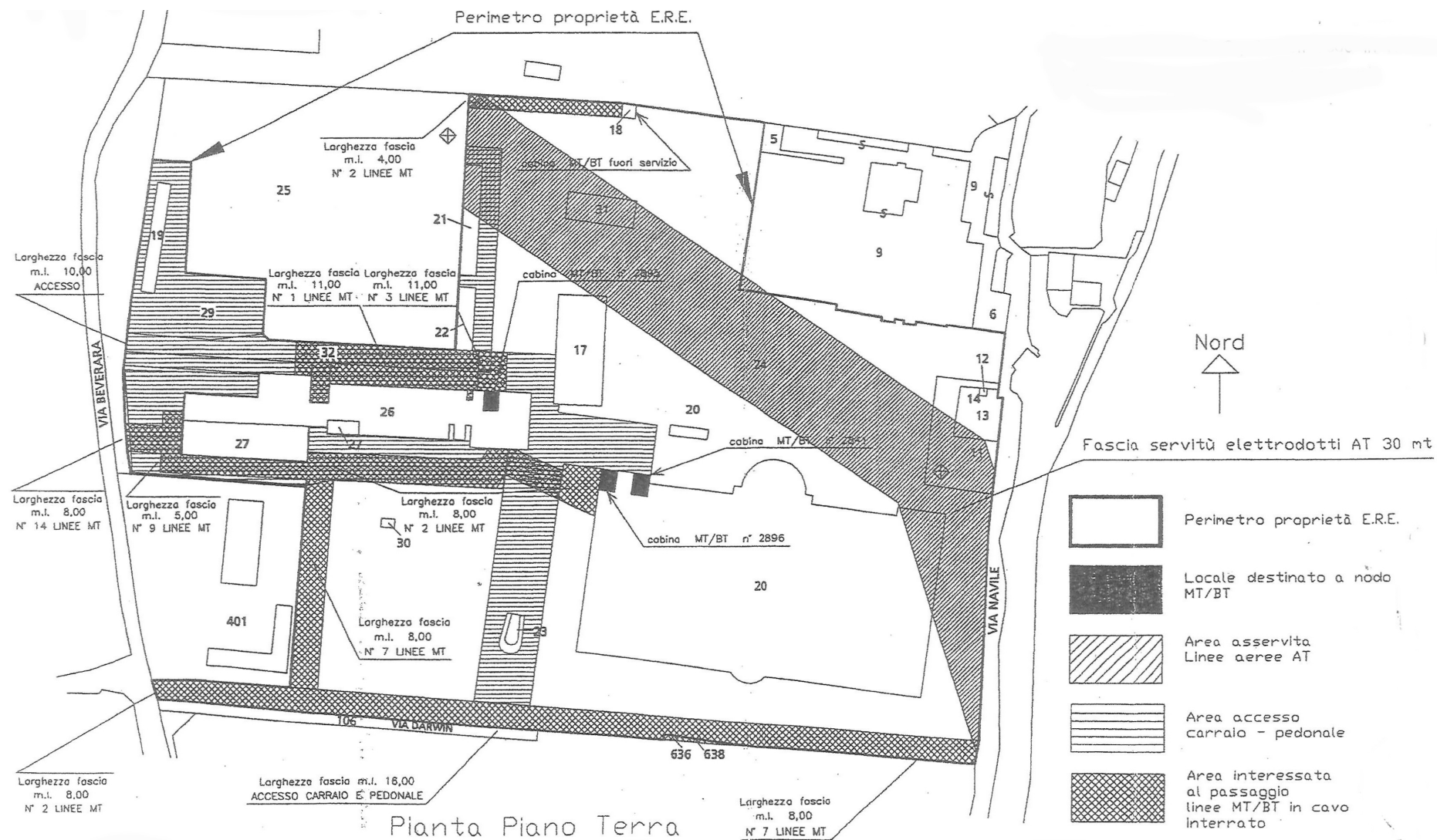
Inquadramento territoriale

Planimetria generale



Inquadramento territoriale

Planimetria Servitù in essere

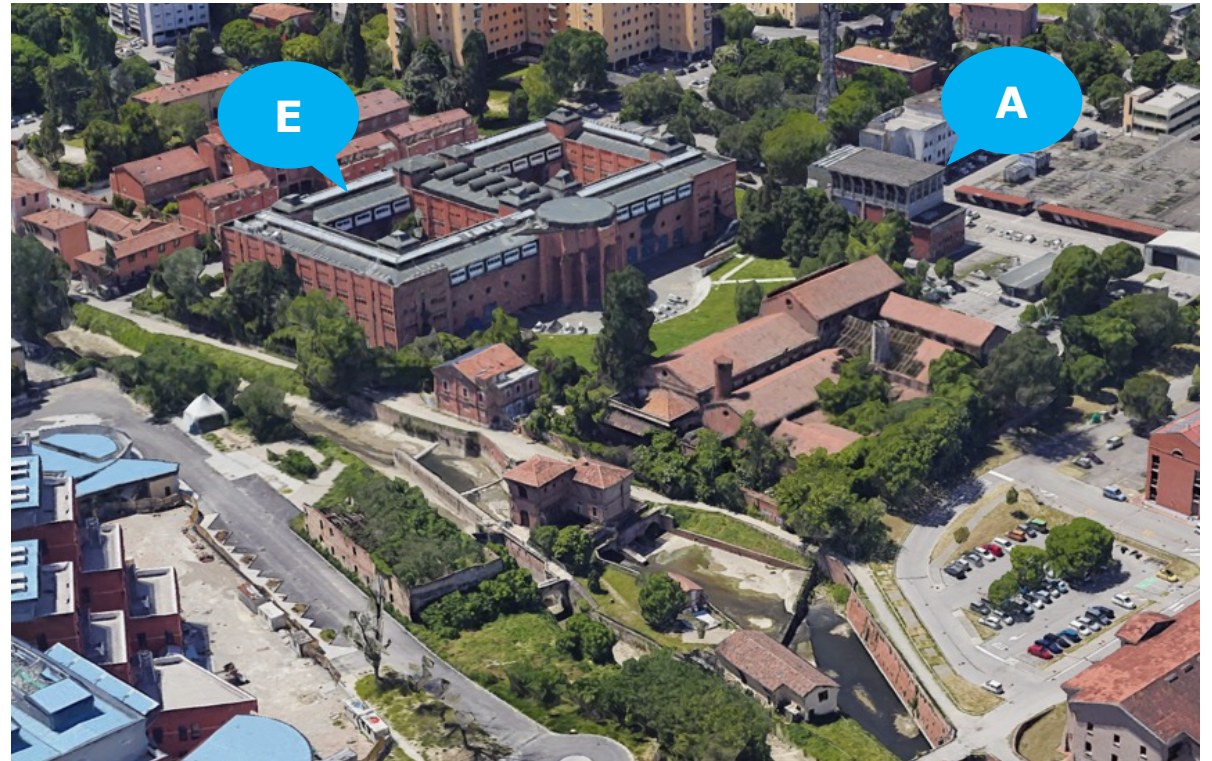


Descrizione dell'immobile

Trattasi di complesso immobiliare non interamente in proprietà, costituito da terreno con sovrastanti 3 edifici principali realizzati in epoche successive a partire dagli anni '50-'60 fino agli anni '90 (palazzo uffici "E").

Il fabbricato uffici (**E**) rappresenta l'edificio che per dimensioni e destinazione d'uso caratterizza la proprietà. Edificato nei primi anni '90 si sviluppa su 4 piani f.t. Presenta una struttura in c.a. e ferro con tamponamenti in muratura a vista, tetto in parte a falde con copertura in pannelli sandwich coibentati in rame ed in parte piano con guaina impermeabilizzante.

Internamente l'immobile è adibito ad uffici ed ospita la sede del "Punto Enel" di Bologna dalla fine del 2002. Al Piano Terreno è presente un'autorimessa per 34 autovetture.



Descrizione dell'immobile

Edificio E

La pavimentazione è mista (flottante in linoleum di nuova generazione, piastrelle ceramiche, pietra naturale, gres rosso) con tramezzature interne realizzate in muratura, cartongesso o attraverso pareti mobili; sono presenti diverse controsoffittature con struttura a nido d'ape con plafoniere al neon incassate. I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera. I collegamenti verticali sono garantiti da corpi scala con diversi ascensori.

Questo edificio è stato impiantisticamente modificato nel 2000 e risulta, quindi, staccato dall'impianto centrale, tranne che per le UTA presenti; il riscaldamento ed il condizionamento sono garantiti da fan-coil a pompa di calore e ad espansione diretta. L'impianto antincendio è costituito da rilevatori di fumo, estintori e manichette in vari punti dell'edificio. Lo stato manutentivo risulta essere buono con un livello di finiture di standard medio-elevato.



Via Darwin | Bologna



Descrizione dell'immobile

Edificio A

L'edificio A presenta alcuni locali al Ps1 ed al Pt non in proprietà.

È destinato ad ospitare, sulla parte destra, la centrale termica e frigorifera nonché alcuni locali tecnici a servizio dell'edificio; tali impianti sono inseriti in un fabbricato in discreto stato manutentivo realizzato in c.a. con tamponamenti in pannelli in cls con pavimentazione in gres rosso e tetto piano con guaina impermeabilizzante e piastrelle in cemento-graniglia. Adiacente al fabbricato sopra descritto è presente un edificio che si eleva su 4 piani f.t., destinato ad ospitare al pt i locali tecnologici del COD, al p1-2 gli uffici (i locali appaiono solo parzialmente sfruttati) ed il COD (Centro Operativo Direzionale) mentre al p3 gli archivi. Parzialmente ristrutturato negli anni' 80, presenta una struttura in c.a. gettato in opera con tamponamenti in pannelli in cls e muratura a vista con tetto piano e copertura in guaina impermeabilizzante. La pavimentazione è in linoleum e flottante in truciolato, controsoffittatura in pannelli di fibra minerale con incassate plafoniere al neon; le tramezzature sono realizzate o tramite pareti attrezzate o in muratura; i serramenti sono in alluminio e vetro camera.



Descrizione dell'immobile

Edificio A

Il riscaldamento/condizionamento è garantito da fan-coil a pompa di calore; un'area inoltre presenta un impianto autonomo split in pompa di calore con aria primaria a servizio della sala operatori. L'impianto antincendio è costituito da estintori, manichette e rilevatori di fumo, a gas in soli 3 locali. La movimentazione verticale è assicurata da due vani scala e da un ascensore. In aderenza al fabbricato sopra citato è presente un edificio di un solo piano f.t. ed uno entro terra destinato ad ospitare alcuni uffici e gli spogliatoi. Presenta analoga struttura costruttiva dei precedenti fabbricati. Le condizioni manutentive risultano essere discrete con un livello di finiture medio basso. Completano il edificio un fabbricato adibito a deposito/magazzino, parzialmente in fase di ristrutturazione avente caratteristiche edilizie analoghe al precedente edificio alcune tettoie adibite a ricovero automezzi.

L'edificio è dotato di n. 3 accessi carrai di cui uno sorvegliato tramite guardiola; risulta essere buona la dotazione di aree scoperte nonché di parcheggi sia coperti (tettoie) che scoperti.



Documentazione fotografica

Esterni



Documentazione fotografica

Esterni



Via Darwin | Bologna

Documentazione fotografica

Esterni



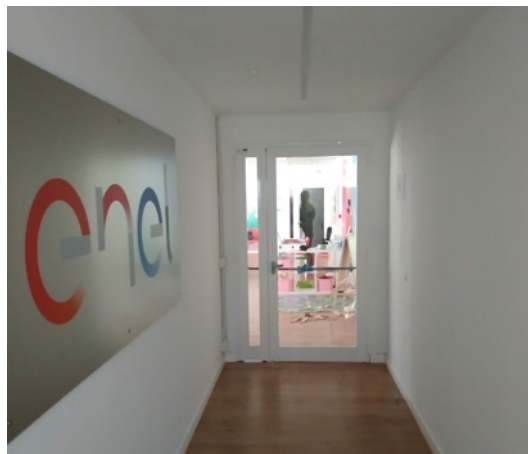
Documentazione fotografica

Interni



Documentazione fotografica

Interni



Superfici

Complesso immobiliare non interamente in proprietà, costituito da terreno con sovrastanti tre edifici principali. Sono inoltre presenti una sottostazione elettrica avente rilevanza regionale, un traliccio di trasmissione Wind e alcune tettoie adibite a ricovero automezzi.

FABBRICATO 1-A

Piano	Superficie lorda (mq)
Interrato	638
Terreno	1.236
Primo	899
Secondo	608
Terzo	235
Totale	3.616

FABBRICATO 2-B

Piano	Superficie lorda (mq)
Interrato	87
Terreno	445
Primo	85
Totale	617

Superfici

FABBRICATO 3-C

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	13
Totale	13

FABBRICATO 4-D

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	27
Totale	27

FABBRICATO 5-E

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	4.633
Primo	3.769
Secondo	3.658
Terzo	3.752
Totale	15.812

FABBRICATO 5A-F

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	35
Totale	35

Superfici

FABBRICATO 7A-H

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	130
Totale	130

FABBRICATO 7C-L

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	86
Totale	86

FABBRICATO 7B-I

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	149
Totale	149

FABBRICATO 8-M

Piano	Superficie lorda (mq)
Terreno	184
Totale	184

TOTALE SUPERFICIE: 20.669 mq



Situazione locativa

Superficie locata	19.869 mq
Superficie vacant	800 mq (piano terreno)
Conduttore	Gruppo Enel
Canone di locazione	1.230.090 €
IMU	165.671 €
Manutenzione ordinaria	Conduttore
Manutenzione straordinaria	Conduttore

Destinazione urbanistica

Il **Piano Urbanistico Generale (PUG)** è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed è entrato in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286.

Il nuovo strumento urbanistico è stato redatto secondo le disposizioni contenute nella Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 1 gennaio 2018. La Legge modifica il paradigma della pianificazione urbanistica e abbandona definitivamente il Piano conformativo basato sulla zonizzazione del territorio e sull'attribuzione, più o meno diretta, di diritti ai proprietari dei terreni.

Il Piano definisce tre obiettivi: *Attrattività e lavoro; Resilienza e Ambiente; Abitabilità e inclusione*. Definiti i tre obiettivi che strutturano la visione della città, il Piano affida il loro raggiungimento alla Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale che diventa supporto per le politiche pubbliche, strumento per gli attori che intervengono sul territorio, riferimento per i cittadini interessati. La strategia si compone di 12 Strategie urbane e 24 Strategie locali.

La Disciplina del Piano conduce dagli obiettivi del Piano alle regole per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. E' organizzata seguendo lo schema strutturale del Piano: obiettivi-strategie-azioni.

Nelle **strategie locali** l'area è ricompresa nell'areale *Bevera* ed è individuata nelle aree interessate da rischi antropici (abbandono ed elettromagnetismo).

Nelle **strategie urbane** l'area è individuata in *Attrattività e lavoro* nelle **aree prossime ai centri per l'innovazione**; in *Resilienza e ambiente* nel perimetro del **territorio urbanizzato**, nel **patrimonio edilizio esistente** e nelle **parti di città da rigenerare**. In *Abitabilità e inclusione* è individuata nelle **Pertinenze storico e urbanistiche**, nelle **aree in cui aumentare l'offerta di ERS** e nelle **aree specializzate prossime a tessuti residenziali**.

Destinazione urbanistica

In tutto il territorio urbanizzato, ad eccezione del nucleo di antica formazione, sono consentiti interventi fino alla **ristrutturazione urbanistica**.

Viene riconosciuto un **aumento volumetrico del 10%** dell'esistente in caso di miglioramento sismico e di accessibilità. L'incentivo volumetrico è consentito anche per gli interventi di Qualificazione edilizia. Gli interventi che comportano il cambio d'uso dalle funzioni produttive (C), direzionali (D1) e commerciali (E) alle funzioni residenziali (A) e turistico ricettive (B), attrezzature pubbliche o private e spazi collettivi (D3, D4, D5, D6 e D7) sono subordinati all'accertamento di idoneità dei suoli. Il Piano incentiva l'insediamento di **ERS, Edilizia Residenziale Sociale**. Per ERS si intende Edilizia residenziale pubblica, convenzionata, per studenti, Senior Housing, abitazioni collettive. Negli interventi superiori a 20.000 mc con funzioni residenziali superiori o pari al 25% è obbligatorio riservare il 30% alla ERS. Per interventi superiori a 7.000 mc con funzioni residenziali pari o superiori al 50%, obbligatorio riservare il 20% alla ERS.

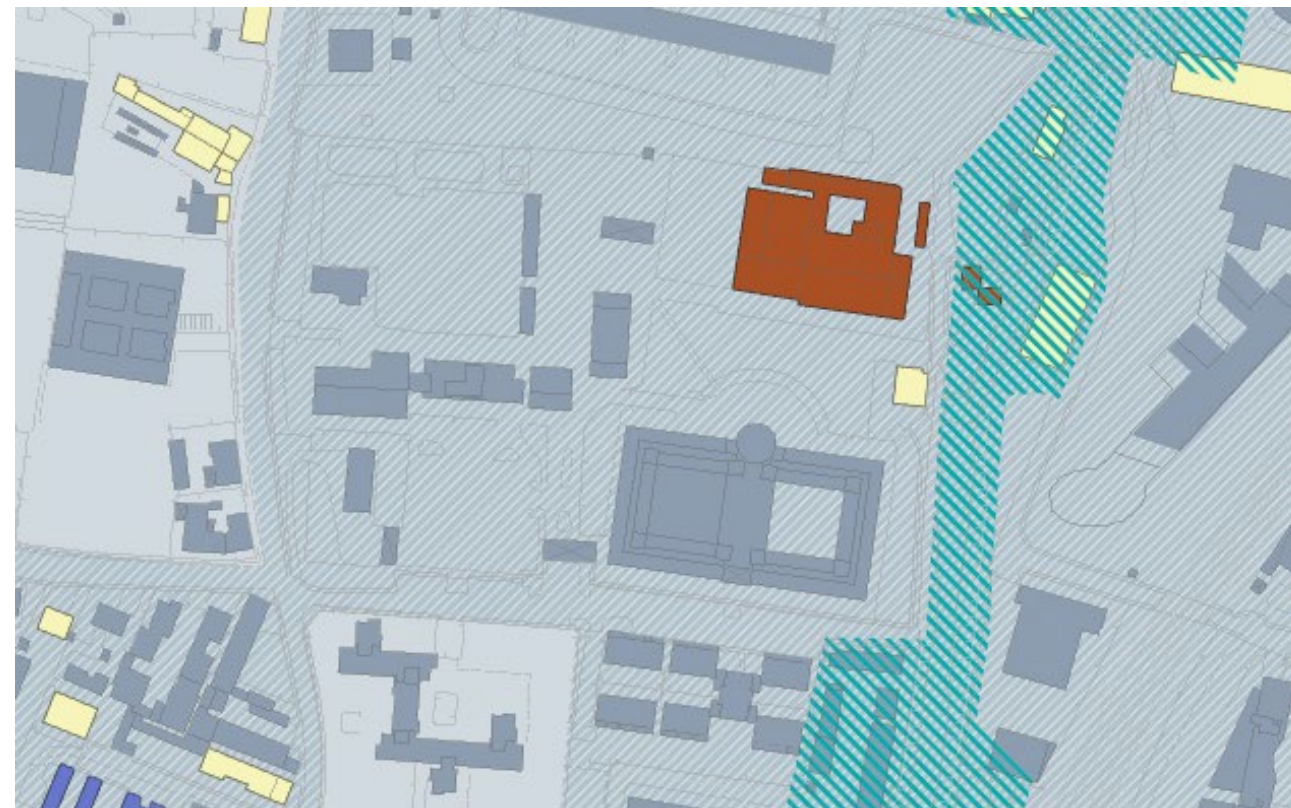
A tutti gli interventi di ERS non si applica il contributo di costruzione.

Al fine di incentivare la sperimentazione di nuove forme abitative, il Piano consente un incentivo volumetrico una tantum pari al 20% del volume esistente. Nelle aree specializzate prossime ai tessuti residenziali il Piano consente di introdurre mix funzionali e tipologici che, in caso di rigenerazione urbana può contemplare anche la residenza. Non è consentito invece il cambio d'uso in residenza con interventi di qualificazione edilizia. Nelle aree prossime ai centri dell'innovazione il Piano intende assicurare alle imprese esistenti flessibilità normativa e procedurale con il procedimento unico.

Destinazione urbanistica

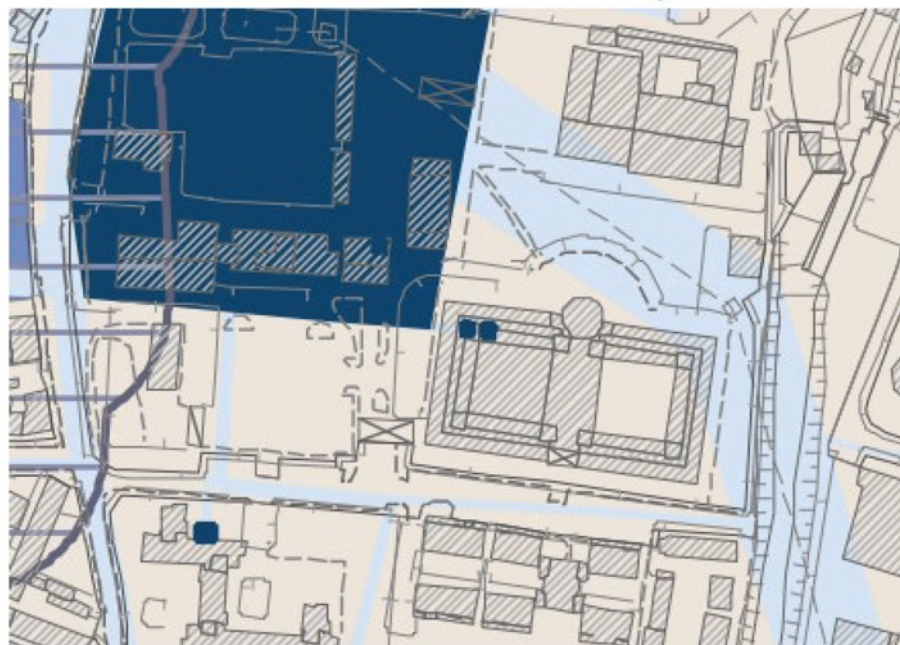
Il Comune riconosce l'interesse pubblico dell'avvio di nuove attività di impresa impegnate nei settori dell'innovazione e favorisce l'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione da parte di queste aziende all'interno del territorio urbanizzato, consentendo l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.



Destinazione urbanistica

Tavola dei vincoli



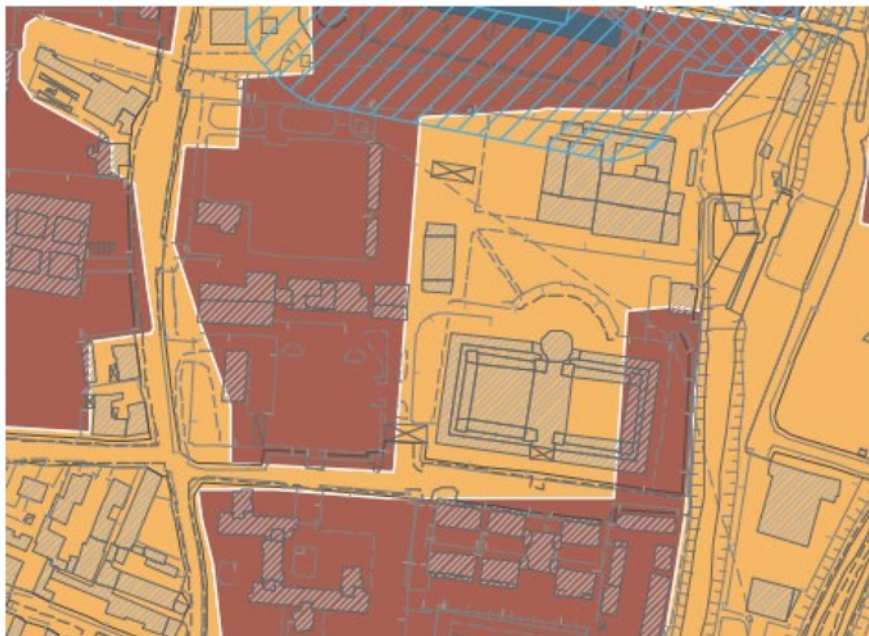
- Elettrodotti ad alta e media tensione
- Cabine di trasformazione primarie (AT/MT) e secondarie (MT/BT)
- Emittenza radiotelevisiva
- Area di divieto di localizzazione impianti



- Zona di tutela C

Destinazione urbanistica

Tavola dei vincoli



Microzone omogenee in prospettiva sismica

- Zone stabili suscettibili di amplificazioni 1A
- Zone stabili suscettibili di amplificazioni 1B (sottozone 1Ba - 1Bb - 1Bc)
- Zone di attenzione per liquefazione 2A
- Zone di attenzione per instabilità di versante 2B
- Zone di attenzione per cedimenti differenziali 2C



Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura

Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare

Reticolo Principale

Aree di ricarica tipo B

Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti

Reticolo Principale

Contatti

IPI Agency S.r.l.

Via Nizza 262/59 – 10126 Torino

Pino Caruso

Presidente IPI Agency

M. 335 7710734

g.caruso@ipi-agency.com

ISO 9001:2015 and ISO 14001:2015 certified company



Via Darwin | Bologna

Disclaimer

Il presente documento si basa su informazioni rese disponibili al pubblico e/o fornite da IPI Agency stessa e/o dalle controparti terze individuate nel documento e/o su stime e/o proiezioni fornite da IPI Agency e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da IPI Agency a verifica indipendente. Qualunque stima e/o proiezione contenuta nel presente documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Le informazioni, le stime e/o le proiezioni contenute nel presente documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, le quali potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo ed incidere sulla validità e l'esattezza delle conclusioni in esso contenute, successivamente alla data di presentazione dello stesso. IPI Agency non assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni, i dati e/o le proiezioni contenuti nel presente documento.

Né IPI Agency né alcuna delle società alla stessa collegata, né i propri soci, amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse prestano alcuna garanzia o assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza, integrità o attendibilità di informazioni, dati, stime e/o proiezioni di cui al presente documento; né assumono alcun obbligo per danni diretti, indiretti e/o consequenziali, perdite o costi risultanti da qualunque errore od omissione contenuti nel presente documento.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – proposta contrattuale o sollecitazione del pubblico risparmio; né costituisce o intende costituire una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari, per cui le informazioni rese disponibili con esso non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo IPI. Il presente documento non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Tutti i contenuti del presente documento sono riservati. Essi non dovranno in alcun modo e con qualunque mezzo essere divulgati esternamente.

IPI Agency Srl – www.ipi-agency.com – Rev Gennaio 2023

www.ipi-agency.com

