



## **AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "IPPODROMO DEL SAVIO"**



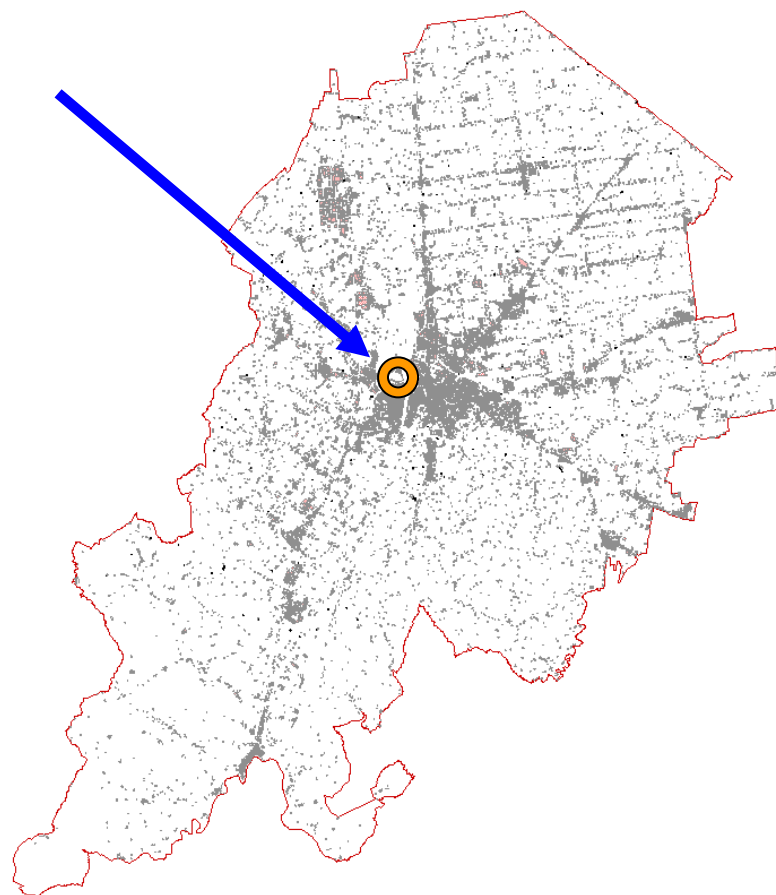


### Descrizione del compendio

Il compendio immobiliare denominato "Ippodromo del Savio" si compone di diverse strutture al cui interno sono presenti attività principalmente di intrattenimento dedicate alla vita equestre, alle quali nel tempo si sono aggiunte anche altre attività di tipo ricreativo, non solo legate alla vita ippica ma di carattere ricreativo – sociale – sportivo. Si tratta di un complesso ricreativo sportivo sociale posto nella parte nord ovest della città di Cesena, in prossimità di arterie a grande viabilità, di facile raggiungimento da vari punti della città. Lo stesso risulta inoltre ben servito da mezzi pubblici e nelle vicinanze si ritrova un ampio parcheggio pubblico, al servizio di altre attività pubbliche, quali piscina comunale e palazzetto dello sport. Tutto il complesso costituisce un grande compendio, quasi totalmente di proprietà del Comune di Cesena, definito nel perimetro da spazi quasi totalmente pubblici (viabilità comunale asfaltata, percorsi di tipo sterrato e comunque carrabili del Parco Pubblico cittadino, parcheggi), in massima parte recintato con manufatti di vario tipo.

Occupava una superficie complessiva di circa mq. 196.000. Al suo interno sono presenti attività principalmente dedicate alla vita equestre, alle quali nel tempo si sono aggiunte anche altre attività non solo legate alla vita ippica, ma pur sempre di carattere ricreativo sociale, oltre di intrattenimento (Bingo, ristoranti e pizzerie).

Il compendio è attualmente composto da un'area adibita allo svolgimento delle competizioni ippiche con servizi annessi e da una serie di impianti sportivi (piscina, campi da tennis, beach tennis, calcetto, palestra) oltre a spazi utilizzati nella precedente concessione per Ristoranti, Sala Bingo, agenzia ippica, attività queste ultime che non sono oggetto del presente bando in quanto in dipendenza di concessioni e/o autorizzazioni soggette ad una specifica normativa, in passato in capo al precedente concessionario.



### Localizzazione sul territorio

Il compendio immobiliare è sito in Cesena nelle vicinanze del Fiume Savio ed all'interno del centro abitato, dista solo 2 Km dal centro cittadino, ed è incluso all'interno di una vasta area destinata ad attrezzature pubbliche, quali: scolastiche, sportive e di verde pubblico (Parco urbano).

Il nucleo dell'Ippodromo è costituito dal complesso di palazzine che affacciano sulla Via Ambrosini, alla quale si accede da un ampio parcheggio esterno, attraverso, una pubblica via che poi diviene viabilità interna oltrepassando il cancello di ingresso vero e proprio.

Ai fini descrittivi, considerando la vastità del complesso, si opera ad un maggiore dettaglio descrittivo partendo da una presupposta omogeneità funzionale dei manufatti all'interno delle tre distinte fasce riferite alle destinazioni di PRG.

### Zona destinate nel PRG a Servizi di quartiere (art 56 Nda)

A destra della Via Ambrosini si trova una palazzina elevata su due piani destinata in parte al ristorante e pizzeria ed in parte agli uffici dell'ippodromo. L'edificio è realizzato in struttura intelaiata di cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata, esternamente con intonaco tintecciato. Nel piano terra destinato a pizzeria, che nell'ala del fabbricato è rivolta ad ovest, si riscontrano pavimentazioni in monocottura e grès, porte interne in laminato, dotazioni di servizi igienici; è presente un ascensore di collegamento al piano superiore destinato a ristorante, la scala interna in pietra levigata come pure la pavimentazione della sala ristorante in parte anche a listelli di rovere; vi sono ampie finestre a scorrere in alluminio brunito.

All'esterno, rivolte verso la pista di galoppo, terrazze per la ristorazione estiva esterna, impianto elettrico parzialmente esterno, dotato di aria condizionata per ricambio interno. Al piano interrato alcuni locali di servizio ad uso magazzino e impianti tecnici: raggiungibile da ascensore interno o da scala metallica di servizio, pavimentazione del scantinato con materiale in tavole stuccate.

Nella parte centrale della palazzina, al piano terra, è posta la guardiola di ingresso al compendio e per il controllo degli uffici disposti su due piani. Le pavimentazioni interne di questi sono in grès, come le scale, le porte interne di legno tamburato, tramezzature interne in setti a carattere non importante, ampie finestrate di tipo scorrevole in alluminio bronzato. A quota piano terra, lato esterno retro, rivolto alla pista, sono presenti alcune zone a quota intermedia, pavimentate con autobloccante ed inserimento di zone verdi con fioriere.

I due corpi posti in affaccio alla Via Ambrosini risultano collegati da un ponte a passerella sopraelevata, realizzato con struttura metallica. Sul lato opposto alla palazzina uffici si eleva un grande complesso di corpi di fabbrica nel quale si trovano insediati diversi edifici tematici.

Nella prima porzione verso l'ingresso si trova l'edificio "Club House" sviluppato su più piani, con palestra al piano terra, terrazza sopraelevata avente ingresso autonomo.

Successivamente si sviluppa una porzione tipo capannone prefabbricato destinata dal precedente concessionario a gioco "Bingo" e, proseguendo, un capannone ad uso maneggio: al termine il complesso si conclude con un ulteriore fabbricato destinato al deposito di paglia e fieno.

Tutto questo è sviluppato lungo la Via Ambrosini, nel tratto interno all'ippodromo, attraverso un unico corpo di fabbrica avente forma allungata. Realizzato con tamponamenti in muratura tradizionale su telaio in intonaco esterno tintecciato, ampie finestrate in alluminio di tipo scorrevole simili alle precedenti, la copertura è di tipo piano. L'atrio di ingresso ai piano terra sul fronte di via Ambrosini presenta una pavimentazione in marmo. Dalla scala interna si raggiunge un livello inferiore dove è realizzata una palestra e una sala macchine: la palestra è sviluppata su due quote con un ballatoio di affaccio sulla medesima, il pavimento della palestra è in listelli di rovere. Alla palestra sono collegati servizi interni propri quali spogliatoio uomo e donna, blocco docce e zona relax con sauna, ecc.. Dal medesimo atrio di ingresso, con una scala interna in marmo, si raggiunge un piano intermedio dove si sviluppa il bar della "Club House" costituito da un ampio locale suddiviso in salette da pareti mobili, ospitanti sale ricreative di gioco carte, biliardo, ecc, avente pavimentazione interna del tipo graniglia con inserimenti di marmo, controsoffitto in pannelli e impianto luminoso a canali. La sala bar offre ampie vetrate sul retro del parco verso i campi da tennis: è realizzata anche una terrazza con affaccio sugli stessi collegata da scale esterne, muretti, fioriere da cui si raggiunge la viabilità interna del parco.

La porzione di tipo prefabbricato utilizzato dal precedente concessionario come sala "Bingo" usufruisce di un parcheggio di uso pubblico posto successivamente alla cabina elettrica. Esternamente è realizzato con pannelli prefabbricati tipo graffiato, con porzione ribassata eseguita in opera e successivo tamponamento in laterizio. Le facciate sono disegnate da ampie finestrate a nastro sia a quota appena sopra marciapiede, che a metà altezza\* la sala bingo è accessibile da scala esterna posta sotto una nicchia ricavata entro la sagoma dell'edificio, attraverso porta scorrevole in acciaio, da cui si accede alle sale gioco.



Sul davanti si trovano piccole sale per il gioco individuale, e sul retro (nella porzione con altezza più elevata) si trova la sala vera e propria: la pavimentazione interna è in materiale ad alta resistenza anzi sdrucchiolo, oppure in tessuto tipo ignifugo. La sala gioco ricavata nella parte principale del capannone è suddivisa in due spazi da una parete in alluminio e vetro (per ricavare una porzione riservata ai fumatori): tutti i tavoli di postazione gioco sono raggiunti dalle impiantistiche di servizio. Considerata l'altezza del capannone originario è stato realizzato un controsoffitto in quadri di poliuretano, al fine di sottodimensionare il volume dell'ampio locale, ma anche per ospitare le sovrastanti numerosi canalizzazioni impiantistiche di tipo luminoso) ricambio d'aria, antincendio. Alle pareti, porte di emergenza di tipo tagliafuoco con maniglioni a spinta del tipo antipánico: in un'ala della sala bingo sono realizzati i servizi igienici, alcuni uffici ed una zona bar. Le pavimentazioni degli spazi comuni quali atrio e disimpegno sono in parquet di legno. Nella parte conclusiva della struttura prefabbricata è ubicata la zona riservata al maneggio, con al suo interno un bar per la ristorazione: vi si accede da un ingresso pedonale sulla viabilità interna a proseguimento della Via Ambrosini: i cavalli accedono da cortile interno. La zona bar del circolo ippico si affaccia su un porticato interno di tipo prefabbricato: la porzione che costituisce la zona maneggio è realizzata con struttura prefabbricata di pilastri in cemento armato e copertura reticolare di tipo metallico, sovrastata da lamiera grecata e ampi lucernari: anche le travi che scendono dalla copertura sono di tipo metallico con funzione di arredo, nonché anche per ospitare le canalizzazioni impiantistiche di tipo luminoso. Alle pareti, ampie finestre apribili, poste sul lato nord e sul lato ovest: sulla pannellatura di divisione con (a zona bar sono presenti due aperture interne per dare vista e collegamento fra gli spazi.

Nella zona a maneggio è realizzata una piccola tribuna, in quota sopraelevata rispetto alla pista in sabbia, la cui pavimentazione è in gomma bugnata con le gradinate in parte in cemento che comprende le sedute in materiale plastico. Sulla proseguimento del capannone a maneggio, partono le scuderie poste a collegamento, realizzate in muratura tradizionale intonacata e sviluppate ad "L", che presentano struttura intelaiata costruita in opera, copertura ad una falda inclinata e pavimentazione in battuto di cemento, al cui interno sono realizzati i box in struttura metallica e legno: di fatto questo corpo funge da collegamento interno fra il porticato del maneggio ed il successivo corpo di fabbrica detto Capannone Paglia e Fieno.

Oltre la parte terminale delle scuderie si sviluppa un altro capannone prefabbricato destinato a deposito paglia e fieno avente struttura copertura in coppelle di ca e tamponamenti in pannelli cementizi: perimetralmente sono realizzate aperture a nastro apribili/fisse. In affaccio al capannone in direzione nord est esistono due corpi di fabbrica in muratura tradizionale, con falda a due acque, copertura in tegole, che ospitano box per cavalli.

Si evidenzia che in questa zona del complesso ippodromo si insinua una proprietà privata (Società HIPPOGROUP CESENATE SRL., catastalmente particella n. 66), dentro quest'area sono realizzati box in muratura di proprietà esclusiva di terzi, che non sono oggetto della presente concessione.

Nella porzione esterna orientata a sud ovest si trovano le strutture ricreative a carattere sportivo composto fra l'altro da quattro campi da tennis in terra battuta con recinzione autonoma e impianto di illuminazione con riflettori su palo, oltre ad un'ampia piscina entrambi con i relativi servizi pertinenziali. Questi sono alloggiati all'interno del capannone, denominato genericamente Bingo, nella parte retrostante in affaccio ai campi: spogliatoi con servizi igienici dotati di pavimentazioni interne in ceramica, controsoffitto in quadri di poliuretano, gli impianti a scomparsa nel controsoffitto. Oltre l'area dedicata al tennis, si prosegue con la zona vicina composta da una zona bar con pergolato in legno coperto in struttura lamellare, pavimentazione in gres ceramicato: presente un gruppo di piscine, di cui la vasca principale in struttura cementizia e rivestimento ceramico (25 ml.) ed altre due laterali, di più piccole dimensioni in uso ai bambini e zona scivolo acquatico. La zona esterna alla piscina è pavimentata ed il solarium è recitato con muretto in c.a. e ringhiera bassa in acciaio: l'area verde adiacente la zona solarium è illuminata di lampioncini e corredata da piante di alto fusto per l'ombreggiamento della zona. A fianco della zona piscina si trova un corpo di fabbrica a quota ribassata in scarpa col terreno, ove sono riposti gli spogliatoi della piscina ed anche le attrezzature impiantistiche di magazzino, sala macchine, ecc. La zona interna del patio è pavimentata con autobloccanti, sono: presenti anche alcuni chiosco in legno.

### Zona destinate nel PRG a Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art 55 - 56 Nda)

Sul lato nord-est del capannone "paglia e fieno" si trova un blocco di box cavalli di tipo prefabbricato realizzato in struttura metallica e tamponamento in pannelli di legno unica falda inclinata. In affaccio ai box prefabbricati in direzione nord est esistono i due corpi di fabbrica in muratura tradizionale, con falda a due acque, copertura in tegole che ospitano box per cavalli. Fra il porticato della zona maneggio e le scuderie è realizzata una pista esterna per allenamento. Nella zona a confine con la via Riccione parallela all'argine del fiume Savio è realizzata la recinzione con i pilastri in cemento e tamponamento in mattoni (ha circa ml. 2,20) in questa zona il piazzale è sterrato. Proseguendo lungo l'argine, parallelamente alla via Riccione si trova la pista di salto ad ostacoli, con piccolo box per giuria. La pista è recintata da una siepe dotata di impianto di irrigamento a pioggia con ugelli montati su palo. Ai margini dell'area esterna lato ovest sono posti due corpi di fabbrica ad uso box, realizzati in struttura metallica prefabbricata e tamponamenti laterali e dei box in legno con ante apribili, copertura a due falde, con pannelli in lamiera grecata e manto di copertura in fibrocemento. A fianco dei box di cui sopra è realizzata una pista recintata denominata "campo prova", provvista di alcuni irrigatori a pioggia e sul perimetro piante di alto fusto. Seguendo il percorso interno non asfaltato si accede alla zona paddock. Nella fascia perimetrale al confine col Parco Pubblico Ippodromo è realizzato un campo gara esterno in manto erboso: il campo è provvisto di impianto irriguo a pioggia e di una zona verde con alberi di alto fusto. Tutta la zona del terreno di gara è sopraelevata verso i bordi per consentire il drenaggio, è inoltre presente un circuito perimetrale di acque bianche per lo scolo delle acque. Nella porzione esterna orientata a sud ovest si trovano le strutture ricreative sportive: campo da calcetto e tensostrutture con impianti al coperto. Il campo da calcetto è in erba sintetica, tutte le zone sono raggiungibili con viabilità interna sterrata. Nell'area sono presenti due capannoni con struttura reticolare geodetica, ex campi tennis, ora ospitanti un campo da calcetto sintetico e numero tre campi da beach volley.

### Zona destinate nel PRG a Servizi di interesse sovra comunale (art 56 Nda)

Ai margini del parcheggio sulla lato della via Gramsci si trova tutta la zona dedicata al trotto, alle manifestazioni ippiche, con tutte le sale scommesse e l'insieme degli spazi dedicati alle manifestazioni pubbliche. La tribuna principale ha struttura in cemento armato realizzato in opera con conformazione a gradinata coperta, degradante verso il campo, suddivisa in settori, corridoi, ecc.: intervallata da scale di accesso pubblico. La tribuna ha una capienza per circa 3.000 persone, mentre complessivamente l'impianto può contenere 15.000 persone. Tale parte nasce originariamente nel 1922, ed è stata oggetto di una ristrutturazione generale a partire dagli anni 1970. Nel vuoto risultante sotto la gradinata al piano terra sono state realizzate le sale scommesse ed altri vani di servizio: la pavimentazione interna in gres con giunti di dilatazione e infissi perimetrali metallici. L'area esterna fra la gradinata e il campo gara del trotto è pavimentata in battuto di cemento tipo industriale: tutta la zona è recitata con balaustra in ferro verniciato. La pista di trotto è realizzata con drenaggio interrato e sovrastante tappetino di calpestio. La pista da corsa è lunga 800 metri ad un metro dalla corda interna, ha una larghezza di 22 metri nella dirittura d'arrivo e di 20 metri nella dirittura opposta, con un minimo di 18 metri all'apice delle curve. Il fondo pista è composto di vari strati: un sottofondo in ghiaia di natura molto sabbiosa, uno strato di 20 cm di scorie di carbone e pomice, l'ultimo strato di 10 cm è formato da polvere di frantoio mista a sabbia. La dirittura presenta una pendenza del 5%, le curve, dell'11,50%. La pista di allenamento lunga 700 metri ad 1 metro dalla corda interna, si trova nella stessa area della pista da corsa. All'interno della pista zona a verde con interposte aiuole, è pure presente la torretta giudice di gara in struttura metallica e vetro. Su tutta la pista è realizzato un impianto di illuminazione notturna su pali, costituito da oltre 160 tralicci metallici e gruppi illuminanti. Nel lato opposto della gradinata è presente un corpo di fabbrica ad uso bar - ristorante con tettoia esterna in struttura metallica: tutta la zona dedicata agli spazi ricreativi è pavimentata in palladiana di marmette, come pure i pavimenti interni del ristorante con ampie aperture sull'esterno delimitate da infissi metallici in alluminio tipo scorrevole. Nella zona ingresso, lato parcheggio pubblico, è realizzata una struttura metallica con struttura esterna e pavimentazione in laminato tipo nautico a doghe ad uso ristorazione estiva tutto il perimetro è pavimentato con mattonelle di legno galleggianti posate su terreno,



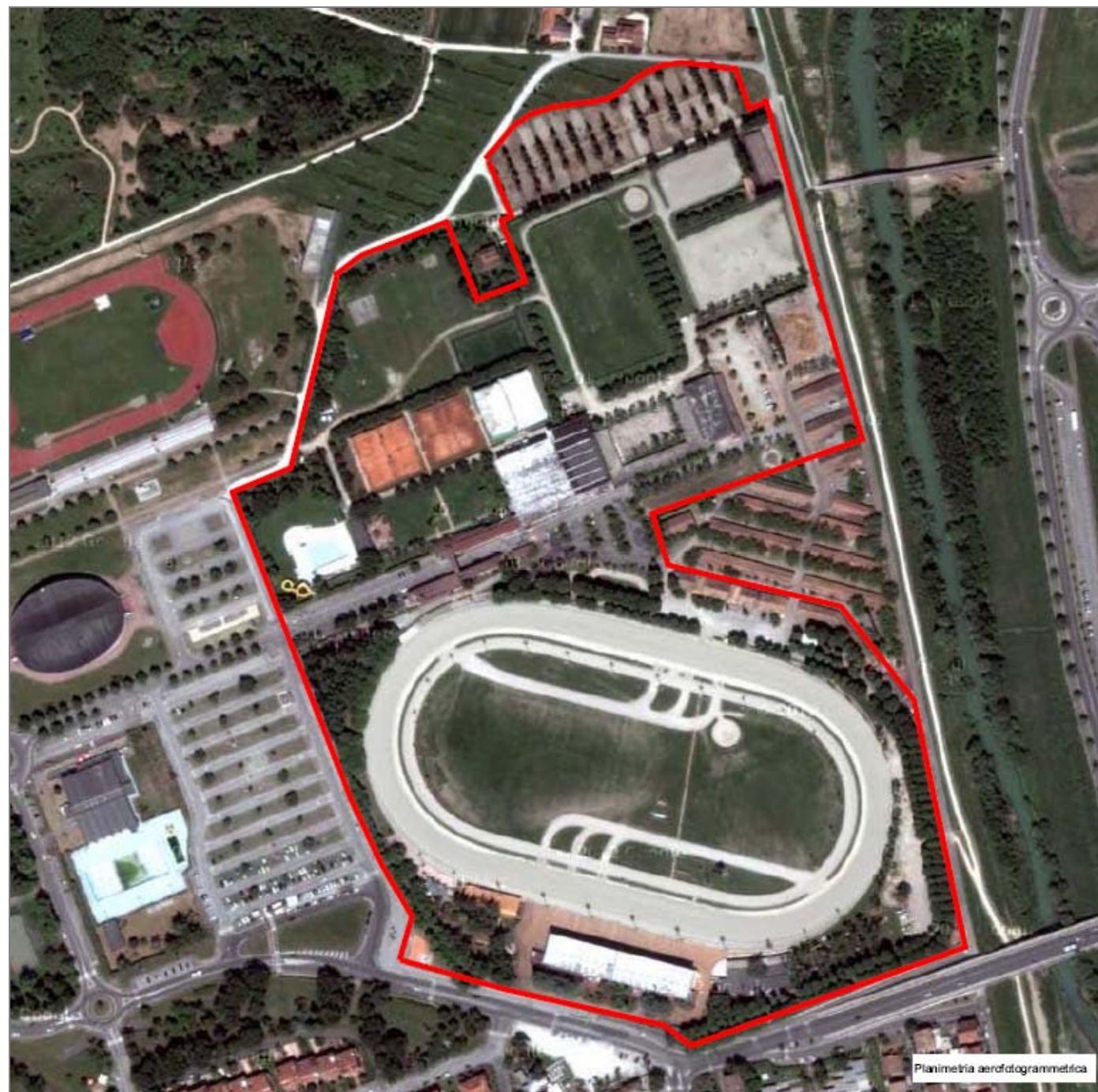
Adiacente a tale struttura è realizzata una struttura con bar chiosco e cucina in muratura tradizionale con rivestimento esterno in mattonelle di cline, la copertura è in metallo. Tutta la zona esterna è pavimentata in autobloccante di cemento. Nei pressi dell'ingresso sono realizzati piccoli corpi di fabbrica ad uso biglietterie e servizi igienici in questo lato dell'ippodromo il percorso carrabile è di tipo asfaltato. Lungo il perimetro della recinzione su via Gramsci è realizzata una vecchia struttura ad uso box in muratura tradizionale con copertura a falda inclinata verso l'interno: tutti gli stalli sono dotati di porta in legno a doppia apertura. L'intero corpo di fabbrica si sviluppa ad "L" in adiacenza alla recinzione, con interposto un piccolo corpo di fabbrica per i servizi del personale.

Tutto il compendio è recintato con diverse tipologie costruttive, poiché edificate in epoche diverse: muratura, cancellata, reti con siepi, reti, etc .... La viabilità interna al compendio è realizzata in conformità alla specifica funzionalità della sua dislocazione, ovvero con parti asfaltate prevalentemente nelle zone di accesso e di tipo sterrato, nelle zone dedicate al parco o al trasferimento dei cavalli. Tutto il compendi è regimato con scoli e drenaggi e reti di raccolta acque bianche (piovane) distribuite su tutta l'area. Sono presenti inoltre alcuni parcheggi interni bituminati e/o pavimentati ed in terreno costipato e battuto.

### Foto storiche



### L'Ippodromo oggi



Visione compendio da aerofotogrammetria, in rosso bordatura limite compendio oggetto di concessione.



### Destinazioni di PRG

#### Tavola dei sistemi



**NB:** attraverso la bordatura **rossa tratteggiata** è stata inserita nell'immagine sopra riportata la delimitazione del Compendio oggetto di bando, tale elemento non è riferibile ad un perimetro di PRG, ma esclusivamente ad un elemento aggiuntivo inserito per rendere visibile l'area oggetto di interesse.

Aspetto urbanistico: Definito dal Piano Regolatore Generale (PRG 2000 vigente)

Il PRG nella parte cartografica si compone (semplificando) di elaborati prescrittivi denominati:

- Tavole dei Sistemi (art. 2.02 NdA del PRG) che indicano le destinazioni generali del piano urbanistico sul territorio
- Piano dei Servizi (art. 2.03 NdA del PRG) che specificano il dettaglio attuativo delle zone aventi destinazione pubblica indicate nelle Tavole dei Sistemi

Pertanto la lettura è svolta partendo dalla Tavola dei Sistemi concludendosi nella tavola del Piano dei Servizi (che ha prevalenza rispetto alla prima).

#### Tavola dei Servizi



SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (art.56)	SERVIZI DI QUARTIERE (art.56)
H Polo ospedaliero	n Nidi
I Attrezzature per istruzione superiore	m Scuole materne
U Attrezzature universitarie	E Scuole elementari
R Attrezzature religiose	M Scuole medie
A Uffici pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale	Attrezzature di interesse comune
T Attrezzature tecnologiche	Attrezzature religiose
P Parcheggi attrezzati	Attrezzature cimiteriali
Q Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza	Verde pubblico
M Edifici militari	Verde pubblico ambientale
C Cimiteri	Verde e attrezzature sportive
V Area per spettacoli viaggiatori	P Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
D Area per la discarica RSU	Servizi privati di uso pubblico (art.61)
Parchi territoriali	Attrezzature sportive e ricreative private (art.60)
Attrezzature sportive	P Parcheggi privati specialistici (art.56)
Servizi privati di uso pubblico (art.61)	Perimetro del Centro Storico



Le successive possibilità di disciplina d'uso del territorio comunale sono regolamentate dalle NdA del PRG dal Titolo IV e nel caso specifico dal Capo VI dal Sistema dei Servizi e della Qualità Ambientale e dai successivi articoli in esso contenuti, che per ogni sotto destinazione della zonizzazione del Piano dei servizi indicano le possibilità urbanistiche.

Si hanno pertanto per l'area del Compendio dell'Ippodromo del Savio tre diverse macro-destinazioni, riportate visivamente anche nella planimetria allegata

Tavole dei Sistemi :	Verde pubblico territoriale e di quartiere (art. 55)
Piano dei Servizi :	Attrezzature Sportive

Tavole dei Sistemi :	Attrezzature pubbliche di interesse comune (art. 56 attrezzature di quartiere)
Piano dei Servizi :	Attrezzature di Interesse Comune

Tavole dei Sistemi :	Uffici pubblici e Servizi di rilevanza comprensoriale (art. 55 Servizi di interesse sovracomunale)
Piano dei Servizi :	Uffici Pubblici e servizi di rilevanza comprensoriale

Riferimenti delle destinazioni sopra indicate, tavole di PRG:

- PRG 2000 Tavola dei Sistemi (n. 9)
- PRG 2000 Piano dei Servizi (n. 9)
- legenda tavola del Piano dei Servizi
- NdA del PRG 2000

E' presente il vincolo di rispetto fluviale (da normativa sovraordinata statale) di 150 mt dal ciglio dell'argine del Fiume Savio, limitrofo al compendio immobiliare.

Maggiori elementi generali del PRG anche sul sito istituzionale dell'Ente ai Link:

<http://www.comune.cesena.fc.it/home>

<http://www.comune.cesena.fc.it/urbanistica/prg>

Le NdA del PRG e le Tavole dei Sistemi sono prelevabili al link sopra riportati.

### Elementi Generali sintesi

Ubicazione:	Provincia: Forlì-Cesena Comune: Cesena Via: Viale della Resistenza, Piazzale Ambrosini Dario, Via Ambrosini Giuseppe
Coordinate GPS:	(lat/lon WGS84): 44° 08' 44" - 12° 13' 48"
Destinazione prevalente:	Impianto ippico. Sportivo, ricreativo
Stato occupazionale:	Libero dal 01.01.2016
Tipologia immobiliare:	compendio di immobili pubblici
Epoca di costruzione	Prevalentemente successiva al 1970 con epoche diverse, vedi dettaglio epoche titoli edilizi dei vari interventi pagina 7
Stato di manutenzione e conservazione	Buono
Destinazione urbanistica lotto in cui ricade immobile:	Vedi scheda di dettaglio pagina 5
Vincolo tutela D.lgs 42/2004	No

Dati catastali:	Vedi scheda di dettaglio a pagina 11 – 12 – 13
Proprietà	COMUNE di CESENA
Referente	Servizio Patrimonio-Espropri
Recapiti	Mail: <a href="mailto:patrimonio@comune.cesena.fc.it">patrimonio@comune.cesena.fc.it</a> - Tel: 0547 356805

**Storico attività edilizia sull'immobile**

In precedenza pratiche edilizie del 1957, 1960 e 1966

Pratica 250 del 06/04/1972	Licenza di Costruzione 135 del 14/04/1972	Costruzione di un fabbricato ad uso box e rimesse.
Pratica 355 del 26/03/1975	Licenza di Costruzione 231 del 24/04/1975	Costruzione box rimessa deposito e ambulatorio veterinario
Delibera n. 188 del 27/03/1980 e Convenzione		
Pratica 1983	Concessione 580 del 10/12/1983	Stralcio del Progetto del Piano Particolareggiato / dell'Ippodromo con realizzazione del complesso sportivo e complesso edilizio.
Pratica 324 del 21/02/1984	Variante del 12/03/1984	Cambiamento struttura alla copertura del tennis e maneggio
Pratica 1098 del 04/06/1984	Variante del 19/06/1984	Slittamento fabbricato di mt. 1,50 verso
Pratica 859 del 08/05/1985	Variante del 09/07/1985	Variante interne
Pratica 1273 del 08/07/1985	Variante del 05/09/1985	Modifiche aperture / chiusure prospetti
Pratica 2072 del 12/08/1985	Variante del 29/09/1987	Variante disposizione dei vani nel fabbricato ad uso circolo ed attrezzature sportivi e ricreative.
Pratica 1535 del 21/08/1985	Concessione Edilizia 345 del	Sistemazione locali ad uso servizi per
Pratica 1740 del 18/09/1985	Concessione Edilizia 344 del	Copertura campi da tennis con struttura
Pratica 2321 del 28/12/1985	Concessione Edilizia 16 del 28/01/1986	Realizzazione cantina interrata in un edificio ad uso ristorante mensa artieri
Pratica 2273 del 08/11/1986 e 1482 del 13/06/1987	Concessione Edilizia 1 del 10/01/1987 e Variante del 01/07/1987	Costruzione di 3 piscine spogliatoio e deposito attrezzi.
Pratica 549 del 27/02/1988	Concessione Edilizia 109 del 01/04/1988	Ampliamento servizi ad uso ristorante (cucina) e totalizzatore elettronico.
Pratica 102 del 1989	Autorizzazione edilizia 96 dl 07/02/1989	Costruzione di tettoia in ampliamento a stalle cavalli.
Pratica 12551 del 21/01/1987	Concessione in sanatoria 11170 del 21/10/1989	Costruzione di alloggi artieri, box e rimesse mascalcia e tettoia.
Pratica 868 del 31/03/1989 e 1244 del 12/05/1989	Concessione Edilizia 237 del 06/06/1989	Costruzione di un manufatto in ampliamento all'esistente per realizzare uno spogliatoio con servizi per i guidatori dei cavalli

**Segue storico attività edilizia sull'immobile**

Pratica 630 del 06/04/1991	Autorizzazione 269 del 24/05/1991	Chiusura con vetrate mobili della terrazza ristorante ed opere interne
Pratica 514 del 12/03/1992 e 1394 del 04/07/1992	Concessione Edilizia 168 del 27/04/1992 e Variante del 11/08/1992	Costruzione di un chiosco bar e servizi igienici previa demolizione dell'esistente.
Pratica 1146 del 18/05/1994	Autorizzazione 376 del 05/07/1994	Modifica prospettica locale saletta p.1° edificio a uffici e ristorante (ampliamento di
Pratica PGN 15936 del 20/04/1996	DIA del 20/04/1996	Manutenzione bagni tribuna
Pratica del 19/06/1995	DIA del 19/06/1995	Sistemazione del sottofondo e asfaltatura per la realizzazione di piazzale
Pratica del 22/05/1997	DIA del 22/05/1997 e variante con DIA del 09/03/1998	Paddock
Pratica 226 del 18/02/1998	Concessione edilizia 391 del 10/08/1998	Installazione di n. 20 box prefabbricati in legno ad uso stalla per cavalli Precedentemente a questa concessione sono state rilasciate n. 2 concessioni a termine sempre per gli stessi box (Aut. Prow. 1 del 04/01/1996 e rinnovo del 17/03/1997)
Pratica 421/1999	Concessione edilizia 612 del 30/11/1999	Installazione di n. 4 box prefabbricati in legno ad uso stalla per cavalli.
Pratica del 18/05/2000	D.I.A. del 18/05/2000	Manutenzione straordinaria vetrata tribuna.
Pratica 182 del 09/08/2001	Concessione Edilizia 123 del 08/11/2001 Autorizzazione Unica 131 del 08/11/2001	Ristrutturazione di porzione di fabbricato e cambio d'uso da campo tennis a sala Bingo. Con DIA 2 del 01/02/2001 sono state apportate lievi modifiche di pareti interne ed alle aperture interne. Con DIA del 17/09/2004 completamento lavori
Pratica PGN 36387 del 07/09/2001	DIA 144 del 06/09/2001	Demolizione di pareti e tramezzsi, di gradinata ad uso tribuna W.C. e servizi.

**Segue storico attività edilizia sull'immobile**

Pratica 777 del 19/09/2001	Autorizzazione temporanea 205 del 15/11/2001	Installazione di copertura pressostatica in due campi da tennis esistenti. L'autorizzazione ha validità di anni 2. Con pratica STAU 85/2003 l'installazione è divenuta definitiva.
Pratica 20 del 23/01/2003	Permesso di costruire n. 1 del 25/02/2003 e Variante con D.I.A. del 29/05/2003	Ampliamento e modifiche interne ed esterne al ristorante interno all'ippodromo
PGN 42149 del 03/12/2003	Concessione Edilizia 11 del 13/05/2004 ed Autorizzazione Unica 39 del 13/05/2004 + Variante del 11/06/2004	Installazione di n. 2 strutture polivalenti nell'area interna dell'ippodromo (tenda ospitalità).
	D.I.A. --- del 01/02/2005 e Variante del 24/01/2008	Manutenzione straordinaria ristorante lato tribuna.
	D.I.A. 274 del 08/09/2005	Copertura campo da tennis n. 1 con struttura pressostatica per periodo invernale.
PGN 3884 del 02/02/2005	Permesso di Costruire 15 del 16/03/2006	Ampliamento di chiosco bar interno all'ippodromo.
PGN 46630 del 21/11/2007	D.I.A. n. 464 del 16/01/2007	Copertura campo da tennis n. 2 con struttura pressostatica per periodo invernale.
Pratica 32048	D.I.A. 285 del 10/07/2008 + variante DIA del 03/12/2008	Manutenzione straordinaria per modifiche interne e prospettiche di porzione di edificio ad uso sala bingo.

**Tavole di inquadramento generale del compendio**

Nelle planimetrie che seguono sono identificati gli immobili interni al compendio oggetto di concessione.

La prima tavola riporta con le bordature:

- **blu**, la porzione di compendio che nel PRG è interessato a: Servizi di interesse sovra comunale (art 56 NdA)
- **marroncino**, la porzione di compendio che nel PRG è interessato a: Servizi di quartiere (art 56 NdA)
- **verde**, la porzione di compendio che nel PRG è interessato a: Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art 55 - 56 NdA)

Nella stessa mappa sono indicate le destinazioni che erano presenti negli immobili nella precedente concessione.

Nella tavola che segue, sono identificati numericamente gli immobili in funzione delle destinazioni attuate dal precedente concessionario:

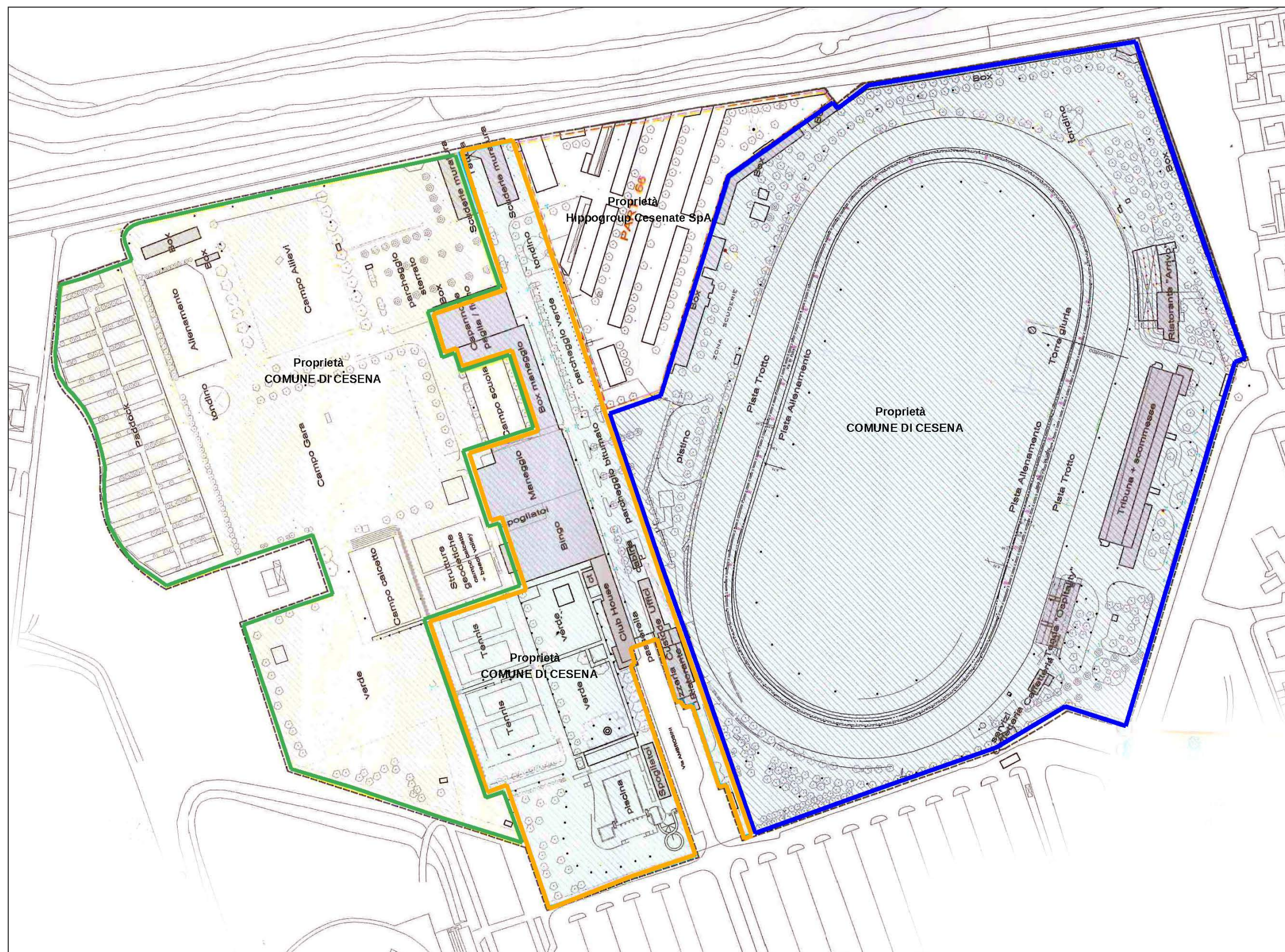
Nella tavola di pagina 10 sono elencate le destinazioni in funzioni di numeri di riferimento.

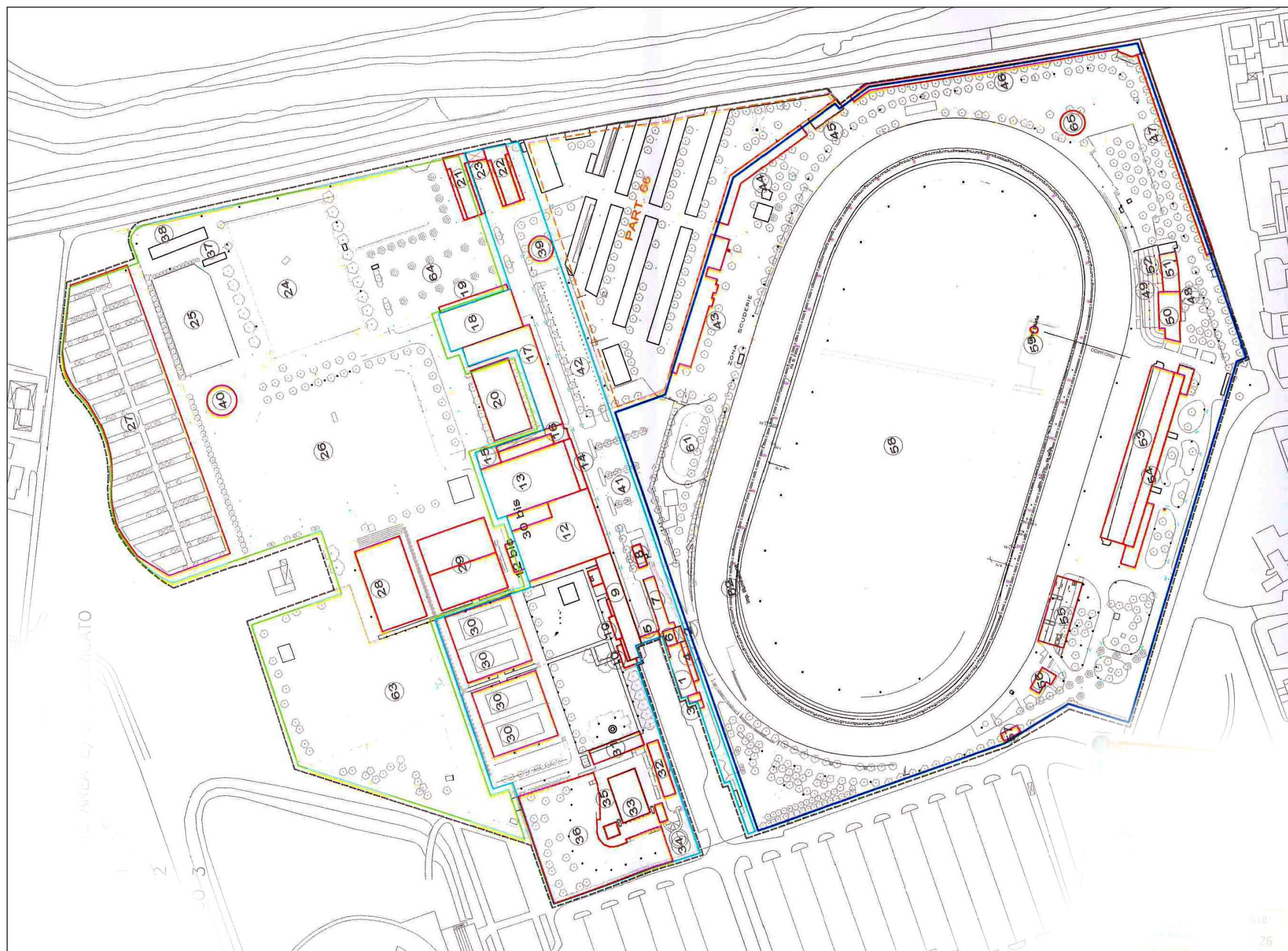
Tavola pag. 10 destinazioni per numeri di riferimento

**NB: sono riportati gli usi svolti durante il precedente periodo di concessione**

Servizi di quartiere (art 56 NdA)	Verde pubblico, territoriale e di quartiere (art 55 - 56 NdA)	Servizi di interesse sovra comunale (art 56 NdA)
1 - Ristorante	19 - Box prefabbricati	43 - Box scuderie intermedi
2 - Terrazza	20 - Campo Scuola	44 - Box scuderie intermedi
3 - Locale Tecnico	21 - Scuderie in muratura, portico	45 - Box scuderie intermedi
4 - Solarium	24 - Campo Allievi	46 - Box scuderie recinzione
5 - Passerella collegamento aereo	25 - Allenamento	47 - Box scuderie recinzione
6 - Appartamento custode	26 - Campo gara	48 - Ristorante Arrivo, P1, Sala ristorante e cucina
7 - Uffici	27 - Paddock	49 - Ristorante Arrivo, P1, Gradinate, lastrici ristorante
8 - Cabina	28 - Campo calcetto	50 - Ristorante Arrivo, PT, servizi ristorante
9 - Club House P.Seminterrato, Palestra, Servizi, Zona Relax, Salette	29 - Strutture Geodetiche (n. 2): campo calcetto/beach volley	51 - Ristorante Arrivo PT, zona retro, portico
11 - Club House, P.Seminterrato, e CT	37 - Box cavalli prefabbricato	52 - Ristorante Arrivo PT, zona sotto gradinata
12 - Bingo Sala Bingo e salette gioco	38 - Box cavalli prefabbricato	53 - Tribuna, PT, Area Scommesse e servizi
12bis - Corpi Tecnici esterni Bingo per filtraggio e ricambio aria	40 - Tondino zona paddock	54 - Tribuna, P.Ballatoio, Soppalco e servizi
13 - Maneggio	63 - Area verde	55 - Tenda Ospitalità
14 - Gradinata Maneggio	64 - parcheggio sterrato	57 - Servizi Caffetteria
15 - Bar e Servizi al maneggio		56 - Caffetteria
16 - Portico interno maneggio		58 - Pista Trotto
17 - Box in muratura		59 - Torre Giuria
18 - Capannone Paglia/Fieno		61 - Pistino
22 - Scuderie in muratura		62 - Impianto Illuminazione generale Ippodromo
23 - Tettoia collegamento scuderie		
30 - Campi Tennis in terra battuta (4)		
30bis - Bingo Spogliatoi e servizi tennis		
31 - Portico Tennis, chiosco bar		
32 - Corpi tecnici, Spogliatoio Piscina		
33 - Piscina, n.3 vasche		
34 - Scivoli d'acqua		
35 - Solarium piscina, pavimentato		
36 - Verde attrezzato piscina		
39 - Verde zona scuderie		
41 - Parcheggio Bingo bitumato		
42 - parcheggio Maneggio inerbito		









## Identificazione catastale immobili interni al Compendio

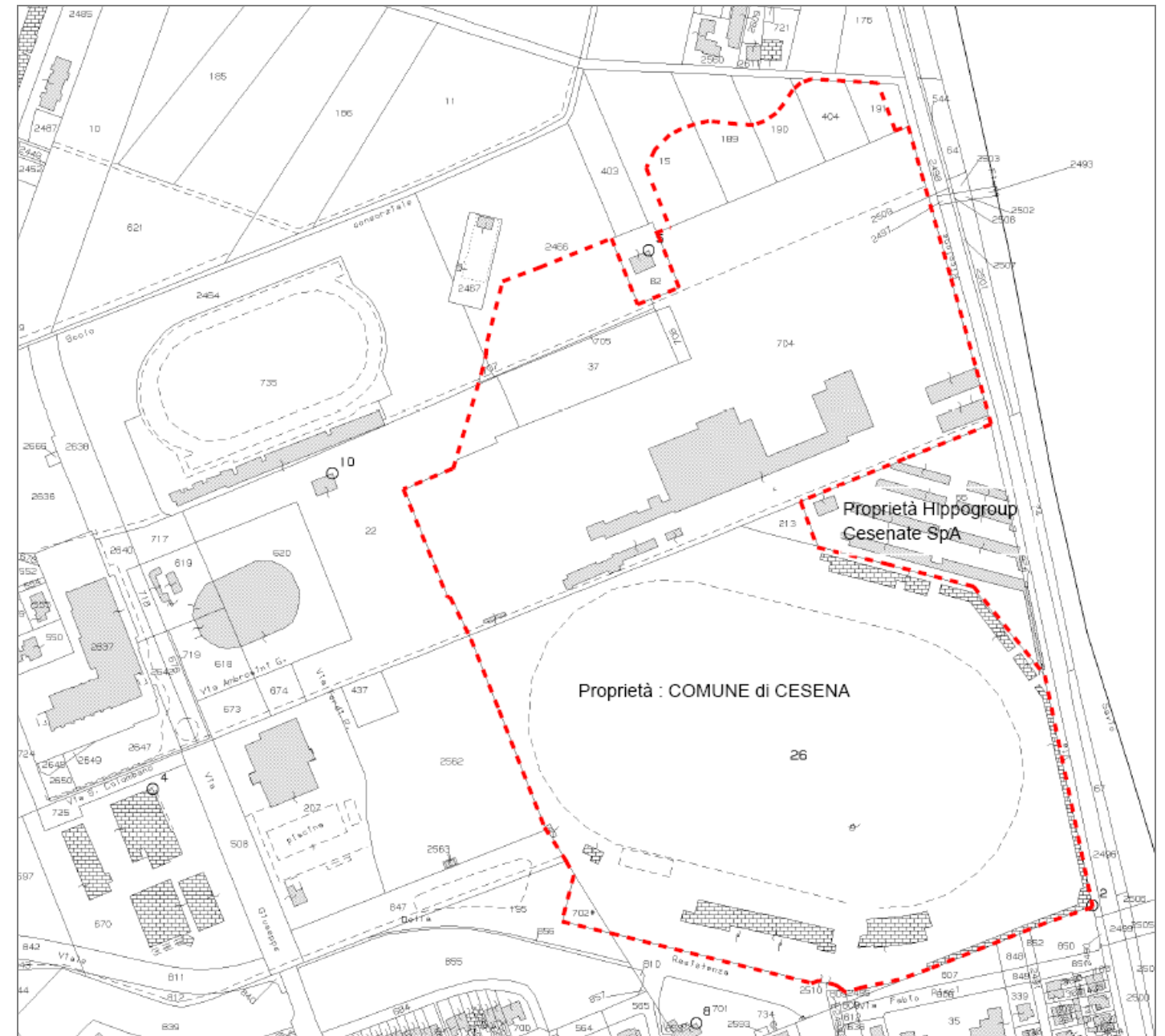
Identificazione catastale aree al catasto terreni.

Area Identificate al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati							
Foglio	Particella	Qualita	Classe	HA	ARE	CA	Partita
108	26	ENTE URBANO		9	82	89	1
108	702	ENTE URBANO			5	81	1
108	704	ENTE URBANO		6	43	65	1
108	22/parte	ENTE URBANO		1	83	1	1
108	191/parte	ENTE URBANO			9	38	1

Aree Identificate al solo Catasto Terreni									
Foglio	Particella	Qualita	Classe	HA	ARE	CA	Partita	Reddito dominicale	Reddito agrario
108	213	FRUTTETO	2		7	19	13753	Euro: 19,38	Euro: 7,80
108	706	SEMIN ARBOR	4		3	9	31119	Euro: 1,93	Euro: 1,60
108	37	SEMIN ARBOR	4		46	39	771	Euro: 28,94	Euro: 23,96
108	705	SEMIN ARBOR	4		1	44	13935	Euro: 0,90	Euro: 0,74
108	707	SEMINATIVO	1			82	771	Euro: 0,93	Euro: 0,57
108	2466/parte	PASCOLO	1	1	46	19		Euro: 14,12	Euro: 7,55
108	15/parte	SEMIN ARBOR	3		63	53	771	Euro: 38,35	Euro: 32,81
108	189/parte	SEMIN ARBOR	3		32	93	771	Euro: 19,88	Euro: 17,01
108	190/parte	SEMIN ARBOR	3		24	98	771	Euro: 15,08	Euro: 12,90
108	404/parte	FRUTTETO	2		18	4	771	Euro: 47,05	Euro: 19,57

## Estratto mappa catastale

Catasto Terreni, Comune Censuario di Cesena, foglio n. 108



NB: immagine con scala grafica non definibile



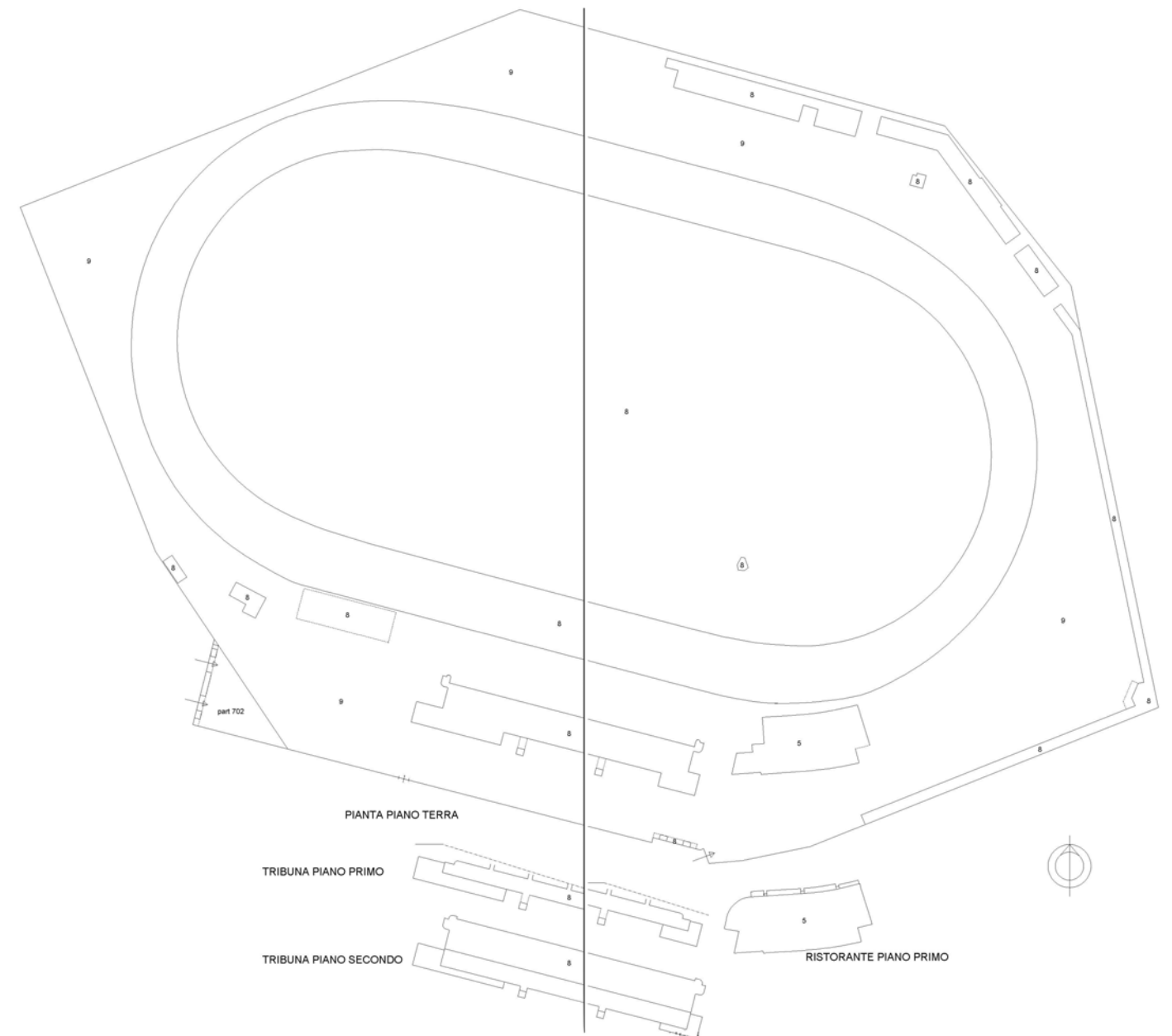
### Identificazione catastale immobili al catasto Fabbricati

Immobili Identificati al Catasto Fabbricati								
Foglio	Particella	Sub.	Cat.	CL	Cons.	Partita	Rendita	Indirizzo
108	26	5	D/8				Euro: 13.810,00	VIALE GRAMSCI ANTONIO, 308 Piano T-1
108	26	8	D/6				Euro: 87.284,00	PIAZZALE AMBROSINI DARIO, Piano T-1 - 2
108	26	9				A		PIAZZALE AMBROSINI DARIO, Piano T
108	702		D/6				Euro: 220,00	PIAZZALE AMBROSINI DARIO, Piano T
108	704	6	D/7				Euro: 2.303,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	7	A/4	3	3,5 vani		Euro: 207,87	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 308 Piano T
108	704	8	D/6				Euro: 7.762,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 308 Piano S1-T - 1
108	704	10	D/7				Euro: 6.660,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 308 Piano T
108	704	11	A/10	3	12 vani		Euro: 3.997,38	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 308 Piano T-1
108	704	13	A/10	1	1 vani		Euro: 242,73	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	14	D/1				Euro: 188,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 308 Piano T
108	704	5				A		VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	24	D/6				Euro: 2.341,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 308 Piano T
108	704	15	D/6				Euro: 10.320,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 308 Piano T
108	704	19				A		VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	20	D/6				Euro: 13.596,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 501 Piano S1-1
108	704	21	D/6				Euro: 1.552,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 299 Piano S1
108	704	22	D/8				Euro: 17.087,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 339 Piano S1
108	704	23	F/3					VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 299 Piano 1
108	704	25	D/6				Euro: 2.675,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	30	D/2				Euro: 6.726,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, 294 Piano S1-T - 1
108	704	26	D/7				Euro: 500,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	27	D/7				Euro: 1.070,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	28				A		VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	29				A		VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	704	31				A		VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T-1
108	704	32				A		VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T-S1
108	22/parte		E/9				Euro: 1,00	VIA AMBROSINI GIUSEPPE, Piano T
108	191/parte	1	A/6	2	2,5 vani		Euro: 67,14	VIADOTTO PONTESCOLLE, 169 Piano T

### Elaborati Planimetrici (Quadri dimostrativi)

Elaborato Planimetrico, Catasto Fabbricati, foglio 108, mappale 26  
 (unione di due quadri)

Scala grafica : *fattore di scala non utilizzabile*





Elaborato Planimetrico, Catasto Fabbricati, foglio 108, mappale 704  
(unione di due quadri)

Scala grafica : *fattore di scala non utilizzabile*

### Planimetrie delle Unità Immobiliari Urbane

Le planimetrie delle unità immobiliari saranno messe a disposizioni di ogni concorrente al momento del sopralluogo obbligatorio previsto dall'Avviso pubblico di selezione.

