

Osservanza s.r.l.

Anno di costituzione	7 gennaio 2004
Rappresentanti e recapiti (Tel. ed e-mail)	Baccarini Cesare Presidente cell- 3281373248 4 consiglieri e 3 sindaci Via Mentana 10 40026 Imola osservanzasrl@viriglio.it tel 0542 /33773 fax.0542 615406
Comune/i dove opera la STU	IMOLA (BO)
Composizione societaria (quote ed eventuale presenza capitali privati)	51% Comune di Imola 49% Con Ami Consorzio dei 28 comuni soci di Hera
Capitale societario (totale e versato)	6.600.000 euro interamente versato Dal 2004 fino al 2008 bilanci in perdita di circa 50.000 euro all'anno Nel 2009 bilancio in utile di 34.000 euro
Mission	Progettare la riqualificazione dell'ex manicomio di Imola Osservanza per una superficie di circa 14 ettari di cui 10 vincolati dalla Soprintendenza comprendenti 28 padiglioni e alcuni edifici di servizio destinati sia dal provvedimento di vincolo sia dal prg del comune di imola ad usi pubblici esclusa la residenza e le attività commerciali e terziarie ad eccezione di 5 edifici per una superficie di circa 3000 mq. I restanti 23 padiglioni hanno una superficie di circa 27.000 mq. La parte non vincolata composta da una superficie libera da edifici è destinata alla residenza e ad attività private terziarie per una superficie vendibile di circa 17.000 mq per un valore ai prezzi del mercato imolese prima della crisi di circa, 12 milioni di euro da cui detrarre il 27% di imposte.

Progetti in corso

I progetti esecutivi di restauro elaborati dal 2004 al 2008 per 5 padiglioni hanno riscontrato un elevatissimo costo pari a circa 3000/4000 euro al mq più altri 800 euro di oneri di urbanizzazione primaria.

Il riscontro di tali costi ha portato il Comune a sospendere gli interventi in attesa di una verifica con il Ministero dei beni culturali circa la modifica del vincolo di conservazione degli edifici esistenti al fine di poter procedere alla demolizione e ricostruzione in copia.

In attesa di tali verifiche come da mandato dei soci la società sta provvedendo alla progettazione di opere di urbanizzazione primaria e alla sistemazione del parco al fine di utilizzare uno stanziamento regionale di circa 6.300.000 euro.

La stima della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e vincolato a vincolo immodificato porta ad un investimento di oltre 120 milioni di euro ai quali vanno aggiunti circa 20 milioni di euro di opere di urbanizzazione.

L'alto costo delle opere di urbanizzazione deriva dalle caratteristiche del luogo e dal progetto urbanistico e architettonico elaborato dall'arch. Gae Aulenti che comporta la realizzazione sotterranea dei parcheggi privati e pubblici secondo le norme urbanistiche del Comune di Imola.

Tempi di realizzazione

Non sono stimabili tempi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mentre per alcuni progetti di urbanizzazione si stima di poterli completare entro il 2012.