



PROVINCIA DI FERRARA
U.O. Patrimonio

PROCEDURA APERTA
PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO
“EX RISTORANTE CA’ ROMANINA” SITO IN GORO, VIA DEL PUISARO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Art. 1 - PREMESSA

La Provincia di Ferrara è proprietaria di un comparto immobiliare, denominato “Ristorante Cà Romanina”, situato in un’area di grande pregio naturalistico nei pressi del porto turistico di Goro.

Il Comparto, originariamente a destinazione “rurale”, è costituito da un edificio (in origine destinato a stalla e fienile) e da un area pertinenziale ad esso esclusiva.

Detto immobile, donato alla Provincia di Ferrara dalla Regione Emilia-Romagna per scopi di pubblica utilità - consistenti primariamente nella promozione del territorio - è stato locato fino al 2011 a gestioni private le quali vi hanno esercitato l’attività di ristorazione.

Stante l’esigenza di procere alla riqualificazione del comparto, per le finalità e nel rispetto del vincolo di destinazione di pubblica utilità cui l’immobile è stato assoggettato nell’atto di trasferimento in proprietà alla Provincia di Ferrara, si è individuata, come forma più idonea in quanto strumento di partenariato pubblico-privato, l’istituto della concessione di valorizzazione ai sensi dell’art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i. e dell’art. 58 comma 6, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni, dalla Legge n. 133/2008 e s.m.i.

L’adozione di tale strumento consentirà di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l’assegnazione a operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici e per un periodo determinato di tempo, a fronte della riqualificazione, riconversione funzionale, manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili stessi nonché per lo sviluppo di attività di promozione e valorizzazione del territorio.

Art. 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



LOCALIZZAZIONE

Il complesso di Cà Romanina è inserito in una delle zone più suggestive della costa ferrarese e del Delta del Po.

Situato in posizione isolata a ridosso della Sacca di Goro, a poche centinaia di metri in linea d’aria dal porto turistico della Marina di Goro e a meno di un km. dal Gran Bosco della Mesola, è immerso nella natura in un’oasi di raro fascino naturalistico. Intorno è circondato da boschi, argini e campi coltivati ed è raggiungibile solo percorrendo strade bianche consortili e interpoderali. **A tale riguardo va evidenziato che l’accesso è reso difficoltoso dallo stato d’uso dei percorsi e dalle restrizioni nella circolazione, caratteristiche in pejus meglio descritte nei capitoli seguenti.**

Il fabbricato sorge nelle vicinanze di Valle Scolà, ai margini dell’argine di difesa a mare della Sacca di Goro.

Nelle immediate vicinanze sono ubicati la foce del Canal Bianco e l'impianto idrovoro Romanina, un boschetto di oltre 3 ettari di ampiezza ed un'area sott'argine di circa 6,7 ha di proprietà provinciale. A circa 900 m. vi è il confine est del Boscone della Mesola.

INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

L'immobile è raggiungibile dall'abitato di Goro in automobile percorrendo strade bianche di pertinenza EX ERSA. Il percorso non è agevole ed è condizionato dallo stato delle strade interpoderali che presentano profondi avvallamenti e dall'invasione delle fronde del boschetto Romanina, costeggiato per circa 500 metri. In alternativa si può raggiungere in automobile percorrendo l'argine a mare e attraversando l'area dell'Idrovora Romanina sopra il fascio di tubi di presa a mare dell'impianto di pompaggio.



Sull'argine, adiacente l'immobile, passa la ciclabile Goro-Volano, percorso FE302.



Nelle vicinanze è operativa l'Aviosuperficie di Valle Gaffaro, di proprietà provinciale.

Art. 3 - IL COMPLESSO IMMOBILIARE



DESCRIZIONE GENERALE

Il Comparto immobiliare, denominato Ca' Romanina – di “tipo rurale” - , è costituito da un Edificio (originariamente destinato a casa colonica-stalla-fienile) indipendente su quattro lati e da un'area pertinenziale ad esso esclusiva.



L'Edificio, articolato su due livelli fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), è circondato dall'area cortiliva, sistemata in parte “a verde” ed in parte “a stabilizzato” (camminamenti e parcheggi).

L'intero Complesso è stato oggetto, tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 del secolo scorso, di interventi finalizzati alla sua riqualificazione: strutturali, manutentivi e di cambio di destinazione d'uso (da fabbricato agricolo ad attività ricettiva/ristorazione compresa la realizzazione di un alloggio, dedicato all'esercizio dell'attività, al Piano Primo) .

MORFOLOGIA E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO

Trattasi di tipica casa colonica con annessa stalla e deposito foraggio, a pianta rettangolare con tetto a due falde e manto di copertura in coppi. La facciata principale è suddivisa in quattro campiture di cui tre contenenti archi a tutto sesto tamponati con porte a vetri. Tutto il fabbricato è intonacato con tinteggiatura finale in colore ocra, serramenti con gelosie in legno colore verde, terminali dei camini a ricca composizione. L'età presumibile di costruzione, in assenza di dati certi, per la tipologia costruttiva può essere fatta risalire alla metà del secolo XIX.

In appendice è unita una selezione di fotografie recenti dell'immobile.



DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI

L'edificio è così composto:

Piano terra

- ampia e luminosa sala di ingresso ricavata nel portico di altezza da terra a tetto, i cui archi a tutto sesto (tre sul lato sud, uno sul lato ovest) sono tamponati da vetrate a tutta ampiezza; sul lato nord una scala a giorno con ballatoio immette al primo piano;
- ampio salone ex ristorante ricavato nel vano in origine adibito a stalla;
- locali di servizio - cucine, spogliatoi, servizi igienici;

Piano primo

- unità abitativa composta da 4 stanze principali, un disimpegno, un bagno e un corridoio A SERVIZIO DELL'ATTIVITA'.
- un ampio vano adibito a deposito, senza finestre.

DATI CATASTALI

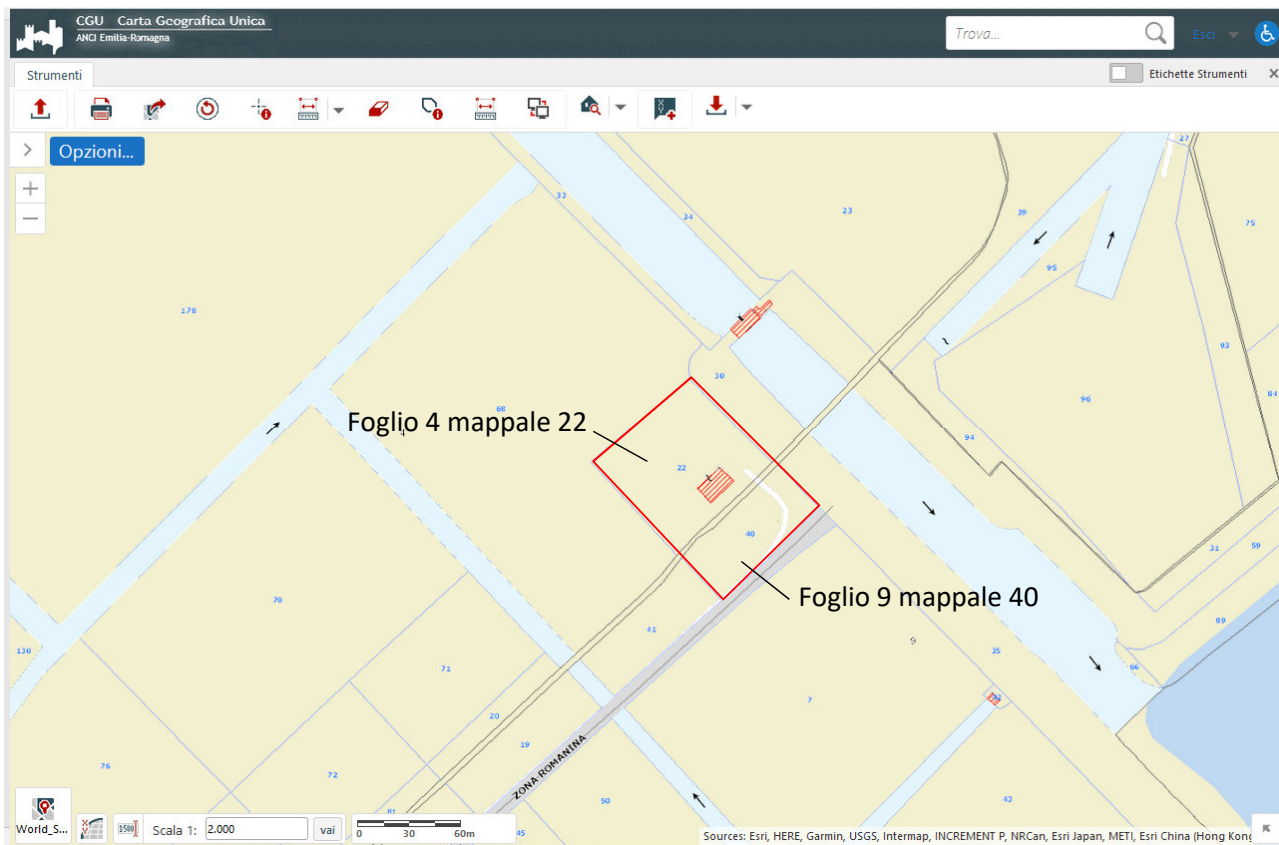
L'immobile è censito al Catasto del Comune di Goro come segue:

Catasto Terreni

- foglio 4 mappale 22, ente urbano, superficie mq. 5.590;
- foglio 9 mappale 40, ente urbano, superficie mq. 2.850;

Catasto Fabbricati:

- Foglio 4 mappale 22 sub 2, categoria A/2, classe 3, vani 5, Superficie catastale 86 mq., Rendita €. 451,90;
- Foglio 4 mappale 22 sub 4, b.c.n.c.;
- Foglio 4 mappale 22 sub 5, b.c.n.c.;
- Foglio 4 mappale 22 sub 6, categoria D/8, Rendita €. 3.727,50;
- Foglio 4 mappale 22 sub 7, b.c.n.c.;
- Foglio 9 mappale 40, area urbana.



CONSISTENZA

PIANO	VANO	FUNZIONE	SUPERFICIE LORDA EFFETTIVA mq.
VANI PRINCIPALI			
terra	1	ZONA PRANZO	96,70
terra	2	WC	14,40
terra	3	MAGAZZINO	7,00
terra	4	DISIMPEGNO	21,60
terra	5	CUCINA	22,70
terra	6	ZONA PRANZO	65,30
TOTALE PIANO TERRA			227,70
1	1	LETTO	19,70
1	2	LETTO	17,60
1	3	WC	4,60
1	4	SOGGIORNO	18,80
1	5	UFFICIO	16,80
1	7	SOPPALCO	10,80
1	8	SCALA	4,60
1	9	CORRIDOIO	6,90
TOTALE PIANO 1°			84,40
TOTALE VANI PRINCIPALI			312,10
VANI ACCESSORI			
1	6	MAGAZZINO (sottotetto)	82,60
TOTALE VANI ACCESSORI			82,60
TOTALE SUPERFICIE LORDA			410,10
AREA ESTERNA			7.997,00

STATO D'USO

A causa del lungo inutilizzo l'edificio è attualmente inagibile e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione. Più in dettaglio, le finiture, gli impianti, gli infissi sono vetusti o inutilizzabili, gli intonaci presentano diffusi distacchi. Le strutture non mostrano segni apparenti di cedimento ed il manto di copertura appare ancora in buono stato, seppure invaso da vegetazione e muschi. Le lattonerie esterne sono da rifare. La scala di accesso al primo piano, nella quale va rifatto il parapetto in legno, deve essere verificata dal punto vista statico.

Per il ripristino dell'agibilità in sostanza è necessario il rifacimento ex novo di tinteggiature, infissi e impianti, intonaci, pavimenti e rivestimenti.

L'area esterna di pertinenza, estesa per circa 8.000 mq., è quasi completamente a verde, salvo alcune porzioni destinate a parcheggio sistemate a stabilizzato e una platea in cemento un tempo destinata a zona ballo. Nell'area esterna sono altresì presenti staccionate in legno vetuste e lampioni di illuminazione fuori uso.

VINCOLI E SERVITU'

Vincoli storico-artistici

Con nota del 6/10/2006 prot. 14924 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha dichiarato che l'immobile **non presenta i requisiti di interesse culturale** ai sensi della parte seconda, artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Vincoli ambientali

L'immobile è ricompreso all'interno della Stazione del Parco del Delta del Po "Volano Mesola Goro", Zona di Protezione Ambientale, sottozona "Aree agricole di vecchio impianto". Qualsiasi intervento è pertanto soggetto al preventivo parere per accertamento di compatibilità paesaggistica.

Vincoli d'uso

Con l'atto di donazione, l'E.R.S.A, precedente proprietario cui è successivamente subentrata in ogni diritto la Regione Emilia-Romagna, ha imposto all'Amministrazione Provinciale di Ferrara l'onere, accettato dal donatario per sé e per i propri aventi causa, di non mutare la destinazione dei beni, salvo preventivo ed espresso consenso dell'Ente donante.

Tale destinazione è rappresentata dall'utilizzo **coerente con la gestione delle oasi di protezione della fauna e degli interventi di recupero e di valorizzazione degli ambienti umidi del Basso Ferrarese** secondo le finalità indicate nell'ultimo comma dell'art. 11 della Legge 386 del 30/4/1976.

Servitù costituite

A carico dell'immobile risultano costituite le seguenti servitù:

- a. servitù di elettrodotto e servitù di passaggio sulla particella distinta al catasto terreni del comune di Goro al foglio 9 mappale 40, a favore dell'ENEL contro la Provincia, costituita con atto notaio dott. Sergio Cacchi rep. n. 26944 del 19/3/1992

CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

Lo stato concessionato dell'edificio è dato dai seguenti titoli:

- a. Concessione edilizia n. 3501 del 20/06/1989 per lavori di Ristrutturazione fabbricato rurale per la realizzazione di un centro servizi al turismo naturalistico;
- b. Variante in corso d'opera n. 3501 del 29/11/1990 lavori di Ripristino condotta idrica;
- c. Autorizzazione Edilizia n. 1861 del 28/3/2001 per lavori di Manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura del tetto;

Eventuali regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali che si dovessero rendere necessarie, dovranno essere effettuate a cura e spese del concessionario.

PRESTAZIONE ENERGETICA

L'edificio è dotato di due A.P.E. relative alle due unità immobiliari in cui è suddiviso l'edificio:

- a. Foglio 4 mappale 22 sub 2, (appartamento 1° piano) A.P.E. n. 01004-073464-2019 rilasciato in data 24/10/2019, valido fino al 24/10/2029, soggetto certificatore ing. Aguiari Giuliano, classe energetica G;
- b. Foglio 4 mappale 22 sub 6, (ristorante) A.P.E. n. 01004-073477-2019 rilasciato in data 24/10/2019, valido fino al 24/10/2029, soggetto certificatore ing. Aguiari Giuliano, classe energetica C.

DATI URBANISTICI

Si fa integrale riferimento al C.D.U. emesso dal Comune di Goro prot. n. 6337 in data 14/9/2021 allegato alla presente relazione.

Art. 4 - INDICAZIONI PROGETTUALI

Come previsto dall'avviso di gara, per l'affidamento in concessione del bene descritto nel presente documento si effettuerà una valutazione sulla base della migliore offerta valida pervenuta, definita in base ai criteri esposti nel disciplinare di gara.

In considerazione del contesto territoriale nel quale è inserito l'immobile e delle finalità per le quali la Provincia ne è divenuta proprietaria a seguito della donazione sopra ricordata, il progetto di valorizzazione dovrà attenersi ai seguenti principali indirizzi e principi:

- rispetto dei vincoli e delle previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali l'area è sottoposta;
- destinazione d'uso tesa a promuovere il turismo "green" e le potenzialità di interesse ambientale del territorio nel quale è inserito;
- recupero dell'immobile con soluzioni tecniche rispettose dell'ambiente;

Costituiranno elementi di valutazione positiva del progetto:

- attività di gestione e valorizzazione, in convenzione con gli enti proprietari, dei siti naturalistici del territorio circostante, quali, ad esempio, i biotopi e boschetti provinciali.
- sinergia con altre realtà, istituzionali, associative e imprenditoriali, per la promozione de territorio;

E' espressamente esclusa la destinazione d'uso esclusivamente residenziale, la quale sarà limitata alla sola porzione dell'edificio del primo piano in quanto funzionale al presidio dell'immobile.

Art. 5 - DETERMINAZIONE DEL CANONE A BASE DI GARA

Nella determinazione del canone da porre a base di gara con offerte consentite solo in aumento, risulta fondamentale la valutazione degli oneri che il concessionario dovrà sostenere per ripristinare l'agibilità dell'edificio e la generale rifunzionalizzazione dell'intero comparto.

Allo stato attuale, considerata l'assenza di un mercato locale degli affitti di immobili simili a quello oggetto di stima, si prendono a riferimento i valori di compravendita riferiti ad immobili residenziali, in quanto la destinazione originaria di quello oggetto di stima è riferibile a tale destinazione d'uso. I valori indagati saranno poi opportunamente corretti applicando coefficienti di adeguamento alle condizioni dell'immobile rispetto alla media degli immobili simili oggetto di confronto. Il canone da porre a base di gara sarà quindi determinato dal prodotto del valore di mercato per il saggio di capitalizzazione stimato in base alle condizioni del mercato.

L'indagine sui valori viene epsletata consultando la manca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Per procedere con una stima comparativa si prendono in esame i valori

degli immobili a destinazione residenziale. Nel caso del territorio del Comune di Goro su tale banca dati non sono disponibili valori dei canoni di locazione; sono invece disponibili valori di compravendita:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FERRARA

Comune: GORO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE OVEST

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	475	670	L			

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile si possono fare le seguenti considerazioni. Nel contesto rurale l'immobile è ubicato in zona difficilmente raggiungibile a causa dello stato fisico e giuridico delle strade (strade bianche in pessime condizioni manutentive e con limitazioni alla circolazione). Le reti dei servizi (idrico, elettricità) sono lontane. Per tali ragioni si ritiene di utilizzare la fascia bassa di prezzo compresa nella forchetta dei valori di compravendita, per cui

Valore di compravendita a valori O.M.I. = $V_{omi} = 475$ €/mq.

Detto valore di base va poi corretto in ragione dei seguenti comodi positivi/negativi, i cui coefficienti vengono in parte ricavati dalla pubblicazione "Consulente Immobiliare - appendice per le stime" de Il Sole 24 Ore, in parte da ponderazione oggettiva. Il coefficiente ricavato dalle tabelle del Consulente Immobiliare va rapportato al coefficiente attribuibile all'immobile tipo cui sono riferiti i valori dell'O.M.I.

Il prodotto dei COMODI è il seguente:

COEFFICIENTE PER ETA', QUALITA' E STATO DI MANUTENZIONE (da Consulente Immobiliare)		
Per le caratteristiche intrinseche l'edificio viene classificato come segue: ETA': oltre 60 anni QUALIFICA (allo stato attuale delle dotazioni e finiture): qualità ultrapopolare STATO DI MANUTENZIONE: pessimo $K1 = 0,35$ Gli immobili indagati da O.M.I. sono qualificati "normali", quindi si ipotizza mediamente età 20 anni, qualità media, stato ottimo Komi per Cons.Imm. = 0,80		
TOTALE (K1 / Komi)	K=	0,44

Il valore di mercato OMI ragguagliato risulta pertanto il seguente (arrotondato all'unità):

Valore di mercato OMI = $V_{mrOMI} = V_{omi} * K = 261,00$ €/mq

A tale valore va poi applicato un ulteriore coefficiente in ragione dei vincoli che limitano le possibilità di trasformazione e godimento del bene, che si determina pari a 0,70 (arrotondato):

Valore di mercato unitario $V_{mu} = V_{mrOMI} * K_{vincoli} = 261,00 * 0,70 = 183,00$ €/mq

Il valore di mercato dell'immobile sarà determinato dal prodotto del V_{mu} per la superficie lorda dell'immobile. La superficie lorda applicata a detto prodotto sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli accessori. Alla superficie effettiva dei vani accessori sarà applicato il coeff. 0,50 utilizzato dall'OMI per la determinazione della superficie commerciale:

Superficie lorda SI = Slvani principali + Slvani accessori * 0,5 = 312 + 83*0,50 = 356 mq.

Il Valore di mercato dell'immobile così determinato sarà pari al prodotto della Superficie lorda per il valori di mercato unitario:

$$\text{Valore di mercato } V_m = V_{mu} * SI = 183 \text{ €/mq} * 356 \text{ mq} = 65.148,00 \text{ €}$$

Il valore del canone annuo di concessione viene calcolato applicando al valore di mercato sopra determinato il saggio di capitalizzazione più probabile in relazione alla tipologia di bene e attendibilità della redditività futura.

Essendo disponibili, sul database O.M.I., i valori di compravendita e di locazione di immobili a destinazione residenziale nel Comune di Codigoro (vedi prospetto sottostante), è possibile individuare il saggio di capitalizzazione come rapporto tra canone annuo di locazione e valore di compravendita.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: FERRARA							
Comune: CODIGORO							
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE - CENTRO DELL'ABITATO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 3							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	970	L	3,4	4,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	780	L	2,9	4,3	L
Box	NORMALE	350	520	L			
Ville e Villini	NORMALE	870	1050	L			

Come base di calcolo del saggio di capitalizzazione si adottano i valori delle "Abitazioni civili" in stato "normale" (il Valore Locazione va moltiplicato per 12 essendo riferito al canone mensile):

$$\text{Saggio di capitalizzazione} = \frac{\text{Valori Locazione} * 12}{\text{Valore Mercato}}$$

pertanto, adottando il valore minore delle rispettive forchette (in analogia al valore scelto come Vm):

$$\text{Saggio di capitalizzazione} = \frac{3,40 \text{ €/mq/mese} * 12}{710 \text{ €/mq}} = 5,75 \%$$

Il saggio sopra determinato è riferito al mercato degli immobili residenziali. L'affitto di immobile a destinazione terziaria nella attuale congiuntura presenta un livello di rischio maggiore che si può desumere dal rapporto tra il saggio di capitalizzazione degli uffici e quello degli immobili residenziali nel comune di Ferrara, pari a 1,11 (saggio maggiore dell'11%). Applicando detto adeguamento, il saggio di capitalizzazione diventa:

$$\text{Saggio di capitalizzazione } i \% = 5,75 * 1,11 =$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } i = 6,38 \%$$

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone annuo unitario di concessione viene calcolato come prodotto del valore di mercato per il saggio di capitalizzazione:

$$\text{Canone Annuo Ca} = \text{Valore di mercato} * \text{saggio di capitalizzazione}$$

pertanto:

$$\text{Canone annuo Ca} = 69.776,00 \text{ €} * 6,38 \% = 4.156,00 \text{ €/anno}$$

DETERMINAZIONE DEL CANONE DA PORRE A BASE DI GARA

Per la determinazione del canone di concessione da porre a base di gara si dovrà tener conto:

- che detto valore sarà soggetto a procedimento competitivo che prevede l'ammissione di offerte in aumento;
- che qualunque attività venga esercitata nell'immobile da parte del soggetto aggiudicatario potrà svilupparsi solo dopo il ripristino dell'agibilità a seguito di intervento di ristrutturazione e trasformazione edilizia;
- che dette attività necessiteranno di un congruo periodo di avviamento;

Per tali considerazioni, al fine di consentire il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'attività, si ritiene congruo applicare una riduzione del 40% al canone a base d'asta per i primi 5 anni di concessione, pertanto:

Canone a base d'asta primi 5 anni = $\text{Ca} * 0,60 = 2.493,60$ che si arrotonda per difetto a

$$\text{Canone a base d'asta primi 5 anni} = 2.400 \text{ €/anno}$$

Il canone a base d'asta per gli anni successivi al primo vengono determinati, arrotondando per eccesso, a

$$\text{Canone a base d'asta anni successivi al quinto} = 4.200 \text{ €/anno}$$

Ferrara, lì 3/9/2021

Il Tecnico
Responsabile U.O. Patrimonio
geom. Giovanni Pecorari

F.to

Il Dirigente del Settore
Appalti e Gare
Dr. Andrea Aragusta

F.to

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





