



## PROCEDURA APERTA

### PER LA SELEZIONE DEL SOGGETTO GESTORE DELL'IMMOBILE DENOMINATO

### *"AVIOSUPERFICIE DI VALLE GAFFARO"*

### RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



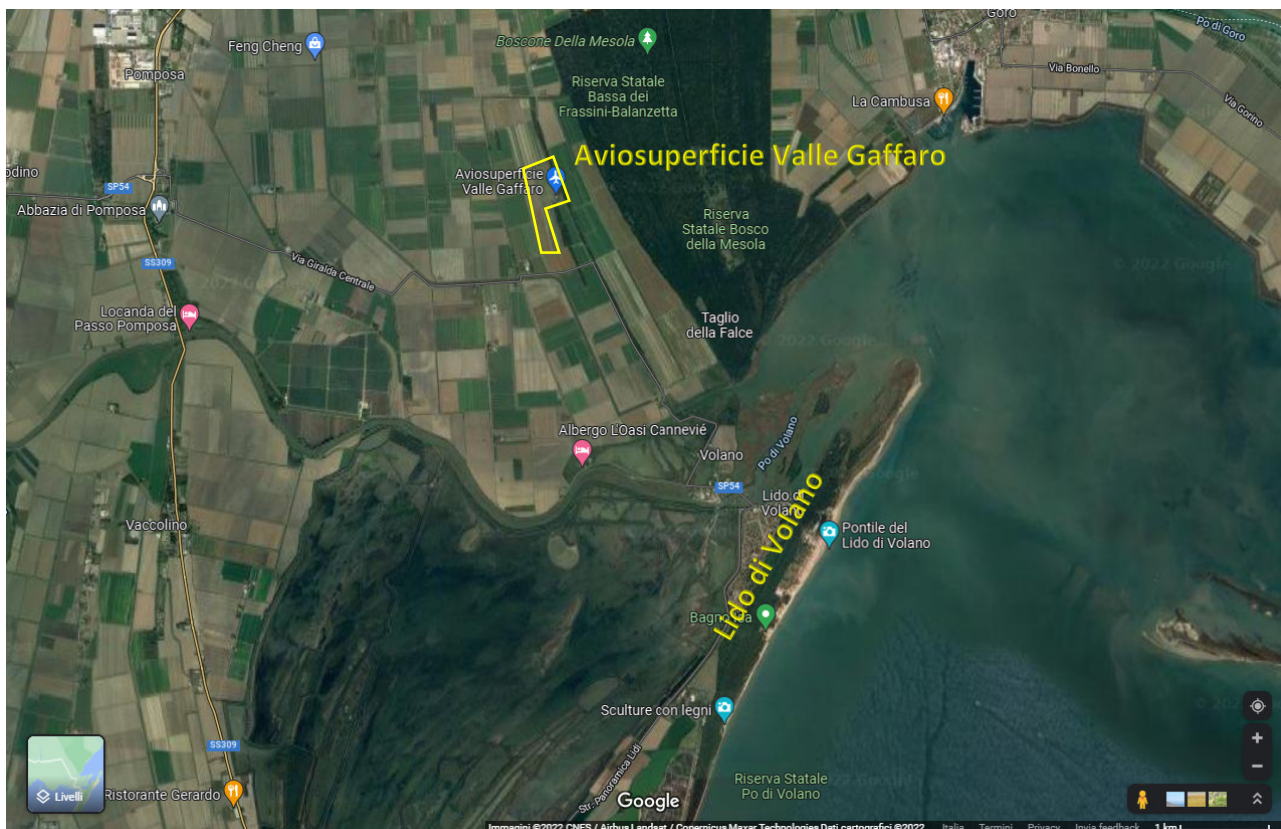
## Art. 1 - PREMESSA

La Provincia di Ferrara è proprietaria di un'area sita in Comune di Codigoro (FE), denominata "Aviosuperficie di Valle Gaffaro" con sovrastante fabbricato ad uso aviorimessa. L'immobile, in precedenza appartenuto al patrimonio del disciolto E.R.S.A., è stato donato dalla Regione Emilia-Romagna alla Provincia ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 11 della Legge n. 386/76, con vincolo di destinazione ad uso di pubblico servizio. Con convenzione p.g. 42097/03 rep. 7678 del 14/4/2003, in esecuzione della Deliberazione G.P. nn. 214/43692 del 4/6/2002, esecutiva ai sensi di legge, e della Determinazione P.G. 42097/03 del 10/4/2003, previa pubblica selezione, la gestione del complesso di Valle Gaffaro è stata affidata all'Associazione Volo "DELTA 2000" con sede in Codigoro (FE) per cinque anni, dal 14/4/2003 al 13/4/2008, rinnovabili ai sensi dell'Art. 1 con atto espresso della Provincia, per un uguale periodo di tempo.

A fronte dell'accertato avvio dei lavori previsti dal disciplinare e dagli impegni sottoscritti nell'offerta presentata in sede di gara e dato atto dell'impegno economico assunto dal Gestore per la realizzazione delle opere, con Delibera di Giunta Provinciale nn. 72/16897 del 04.03.2008 la Convenzione suddetta è stata rinnovata per anni dieci, decorrenti dal 14.04.2008, con possibilità di rinnovo per ulteriori anni dieci, a fronte di positivi riscontri sulle attività svolte dal gestore e, in particolare, sull'effettiva realizzazione e avanzamento delle opere. L'ulteriore rinnovo per anni 10 decorrenti dal 14/4/2018 non ha avuto seguito a causa di inadempimenti rilevati nel corso della gestione, con particolare riguardo alle pratiche edilizio-urbanistiche concernenti la realizzazione dell'hangar e della club-house, pertanto, con decreto del Vice Presidente della Provincia n. 166 del 7/12/2021 è stata disposta la risoluzione della convenzione rep. 7678 e la riconsegna alla Provincia dell'immobile, avvenuta in data 19/1/2022 con verbale PG. N. 2155/2022.

Nelle more dell'individuazione di un nuovo soggetto gestore, la vigilanza e custodia temporanea dell'Aviosuperficie di Valle Gaffaro è stata affidata alla Pro Loco di Codigoro con convenzione rep. 10251 del 10/12/2021 approvata con il già citato decreto n. 166/2021. Detta custodia cesserà contestualmente all'affidamento della gestione al nuovo soggetto aggiudicatario della gara ad evidenza pubblica.

## Art. 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



## LOCALIZZAZIONE

L'area è situata in posizione intermedia lungo la Strada Corriera tra la loc. Volano di Codigoro e Bosco Mesola, all'interno di un ambito rurale ed agricolo.

Il contesto territoriale nel quale è inserito il complesso è di notevole pregio storico, turistico e naturalistico. Nelle vicinanze sono presenti importanti siti, anche Patrimonio UNESCO, e strutture di servizio turistico: il Delta del fiume Po, il Lido di Volano, l'Abbazia di Pomposa, il Gran Bosco della Mesola, la Sacca ed il Faro di Goro, l'ex Ostello di Gorino, l'Oasi e l'albergo di Canneviè, il Ristorante stellato "La Zanzara", il Castello Estense della Mesola. Gli ultimi quattro siti sono di proprietà provinciale.

## INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

L'immobile è raggiungibile:

- con aeromobili e con velivoli ultraleggeri, essendo l'aviosuperficie aperta al volo civile;
- in auto, in quanto situato in fregio alla Strada comunale "Nuova Corriera" di collegamento tra la S.P. 54 Codigoro – Pomposa – Lido di Volano e Bosco Mesola;
- in bicicletta, dal percorso cicloturistico FE302 Goro-Volano.

La strada Corriera è inoltre percorsa da una linea di trasporto pubblico su bus.



## Art. 3 - L'IMMOBILE

### MORFOLOGIA

L'area di proprietà provinciale è di forma pressochè trapezoidale con un lembo lungo, stretto e sottile che si dirama verso sud (tratto di pista); a sud-est è presente la porzione edificata con annesso piazzale per il parcheggio auto, ad ovest vi è la pista di decollo/atterraggio dei velivoli ultraleggeri, a nord è presente un'ulteriore area verde sulla quale sono radicate alcune essenze arboree di medio fusto.

L'intera superficie è piana, senza dislivelli significativi.

## CARATTERISTICHE

Trattasi di ampia area destinata al volo da diporto di aeromobili e velivoli ultraleggeri. Sono presenti in loco i seguenti edifici logistici e per attività complementari:

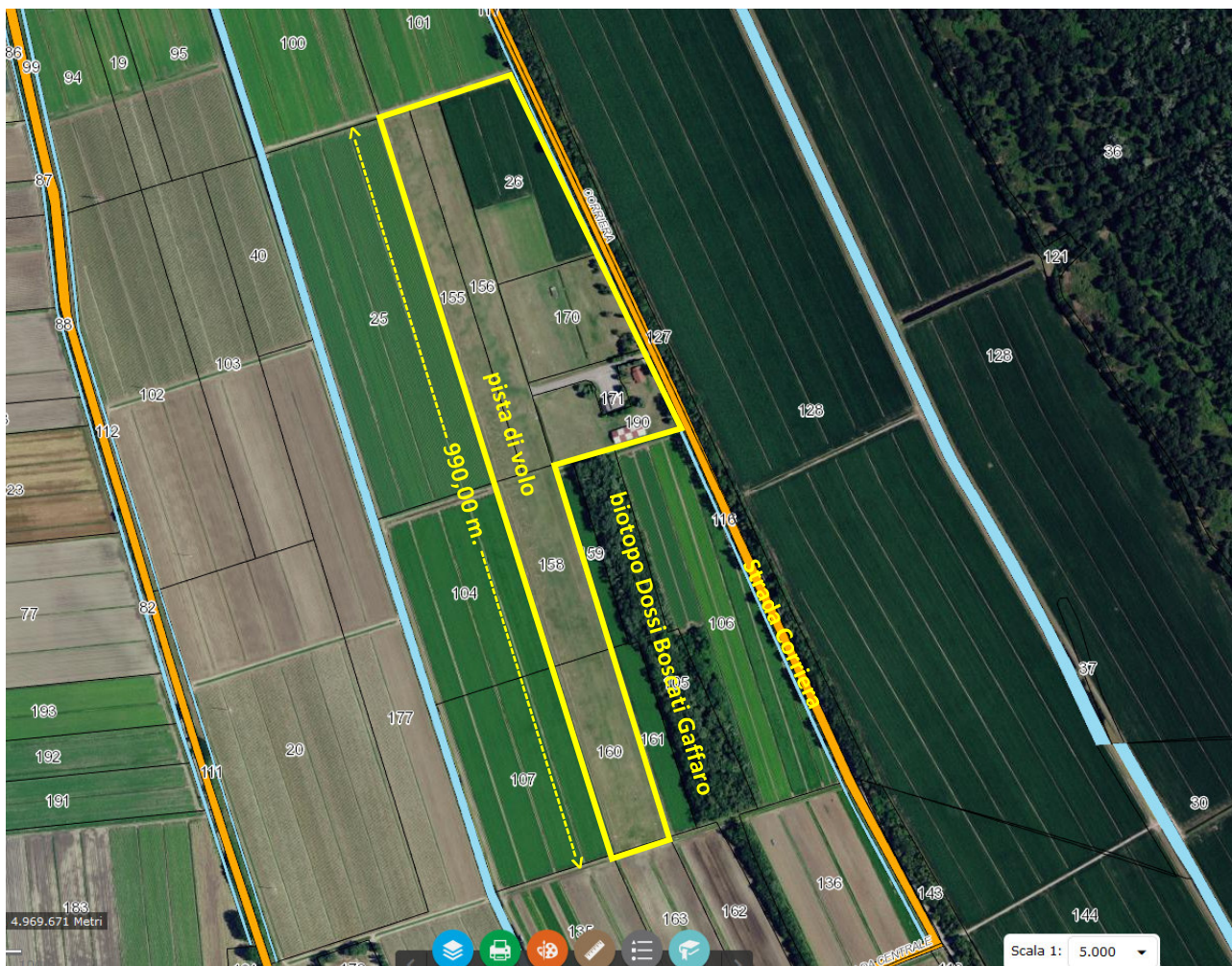
- a. un capannone a pianta rettangolare edificato negli anni '80 destinato a ricovero velivoli, costituito da struttura in pilastri e travi in c.a., tamponamento in pannelli prefabbricati, copertura in tegole in c.a.p. e manto di copertura in lastre di eternit incapsulato nella prima metà degli anni '2000, grande apertura sul fronte prospiciente il piazzale tamponata con portone sezionale; sul lato ovest del capannone si estende un'appendice in muratura e tetto piano destinata a servizi.
- b. capannone-hangar edificato nel 2006 a struttura interamente metallica destinato a ricovero velivoli;
- c. club-house edificata nel 2010 costituita da struttura perimetrale in muratura portante e struttura di copertura composta da travi principali, secondarie e tavolato in legno, manto di copertura in tegole;

Tutti gli immobili a servizio del complesso sono dotati di utenze in esercizio, ma presentano alcune difformità edilizio-urbanistiche da regolarizzare ai sensi di legge.

I locali della club house sono dotati di predisposizione per il riscaldamento alimentato a gpl ma sono peraltro già dotati di impianto di climatizzazione con pompa di calore.

I terreni, come da mappa sottostante, sono composti da:

- pista di volo, lunga circa 990 m., larga circa 75 m., tenuta a prato, dotata di "cinesini" perimetrali;
- aree verdi complementari tenute a prato con la presenza di alcuni alberi d'alto fusto radicati in prossimità della Strada Corriera e intorno ai fabbricati
- terreno agricolo coltivato ad erbacee;
- piazzale asfaltato adibito a parcheggio.



## CONFINANTI

Ad ovest, a nord, a sud (in parte) e a est (in parte) confina con terreni agricoli di proprietà privata, e sempre a sud (in parte) confina con il Biotopo di proprietà provinciale denominato “*Dossi Boscati Gaffaro*”, ad est (in parte) invece, con la strada comunale “*Corriera*”.

## DATI CATASTALI E CONSISTENZA

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Codigoro (FE) come segue:

### Catasto Terreni:

foglio 113 mappale 26, semin-irrig classe 1, sup. cat. mq. 29.430;  
foglio 113 mappale 155, seminativo classe 5, sup. cat. mq. 19.130;  
foglio 113 mappale 156, seminativo classe 5, sup. cat. mq. 20.850;  
foglio 113 mappale 158, seminativo classe 5, sup. cat. mq. 20.130;  
foglio 113 mappale 160, seminativo classe 5, sup. cat. mq. 20.560;  
foglio 113 mappale 170, seminativo classe 5, sup. cat. mq. 20.208;  
foglio 113 mappale 171, ente urbano, sup. cat. mq. 4.468;  
foglio 113 mappale 190, ente urbano, sup. cat. mq. 12.804;  
*Superficie complessiva del fondo = mq. 147.580,00*

### Catasto Fabbricati - Foglio 113 – mappali:

foglio 113 mappale 171, categoria D/6;  
foglio 113 mappale 190, categoria D/6;

## VINCOLI E SERVITU'

### Vincoli ambientali

L'immobile è ricompreso all'interno della Stazione del Parco del Delta del Po “*Volano Mesola Goro*”, Zone di Pre-Parco. Qualsiasi intervento che riguarda i prospetti degli immobili presenti sull'aviosuperficie è pertanto soggetto alla preventiva richiesta di autorizzazione paesaggistica.

### Vincoli D.lgs. 42/2004

Dalla consultazione portale cartografico online del patrimonio Culturale dell'Emilia-Romagna ([www.patrimonioculturale-er.it/webgis](http://www.patrimonioculturale-er.it/webgis)) l'intero immobile è sottoposto ai vincoli di cui all'art. 142 comma 1 lett. f) “Parchi e riserve” del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

### Servitù costituite

A carico dell'immobile non risultano costituite servitù.

## DATI URBANISTICI - CDU

Si fa integrale riferimento al C.D.U. emesso dal Comune di Codigoro (FE), assunto agli atti dell'amministrazione provinciale con P.G. n. 33409 del 20/09/2022, **in allegato alla presente relazione.**

## PROVENIENZA

La Provincia è proprietaria del complesso immobiliare in forza di atto notaio Maioli Gian Luigi del 20/05/2003, Rep. n. 65246, Racc. n. 20389, registrato a Comacchio (FE) il 05/06/2003 al n. 688 e trascritto a Ferrara il 19/06/2003 ai nn. 7810 / 7811. Tale compendio immobiliare, in precedenza appartenuto al patrimonio del disciolto E.R.S.A., è stato donato dalla Regione Emilia- Romagna alla Provincia ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 11 della Legge n. 386/76 e ss.mm. e ii., con vincolo di destinazione ad uso di pubblico servizio. L'immobile donato alla Provincia comprendeva il capannone prefabbricato, realizzato negli anni '80. A seguito della sottoscrizione della Convenzione P.G. n. 42097/03 Rep. n. 7678 del 14/04/2003 e successivi rinnovi, sono stati edificati ulteriori immobili per implementare i servizi a terra per gli utenti, ovvero, un ulteriore hangar per il ricovero dei velivoli ed una club house. Tali edifici presentano alcune difformità parziali, da sanare a norma di legge.

## Art. 4 - **INDICAZIONI PROGETTUALI**

Come previsto dall'avviso di gara, per l'affidamento in gestione dei beni descritti nel presente documento si effettuerà una valutazione sulla base del migliore progetto di gestione e valorizzazione i cui contenuti dovranno uniformarsi agli indirizzi contenuti nel disciplinare di gara.

In considerazione del contesto territoriale nel quale è inserito l'immobile e delle finalità per le quali la Provincia lo ha a suo tempo acquisito, il progetto di gestione e valorizzazione dovrà attenersi ai seguenti principali indirizzi e principi:

- a. ripristino della legittimità edilizio-urbanistico degli edifici "hangar metallico" e "club house" e completamento dei procedimenti tecnico-amministrativi per il conseguimento delle rispettive agibilità edilizia, strutturale, di prevenzione incendi e di ogni altra normativa del settore, al fine di garantire la corretta utilizzabilità e fruibilità degli stessi edifici a norma di legge;
- b. rispetto dei vincoli e delle previsioni e prescrizioni urbanistiche, edilizie e dell'aviazione civile alle quali l'area è sottoposta;
- c. destinazione d'uso coerente con la primaria finalità di favorire il volo da diporto e l'aeromodellismo e con l'obiettivo complementare di valorizzare l'Aviosuperficie come centro polivalente di promozione del territorio e centro di servizi di pubblica utilità, quali, ad esempio, la protezione civile e l'aggregazione sociale e ricreativa;
- d. modalità di recupero e valorizzazione del complesso improntate al rispetto dell'ambiente ad al risparmio energetico;

I parametri di valutazione del progetto sono riportati nel bando di gara:

## Art. 5 - **DURATA**

Per consentire la pianificazione e l'ammortamento degli investimenti da parte del soggetto gestore che, per la particolare natura degli interventi e delle attività da intraprendere, richiedono una durata pluriennale, la convenzione per la gestione avrà durata di anni 9 (nove) decorrenti dalla data di sottoscrizione, rinnovabili per ulteriori anni nove alla scadenza a fronte di valutazione positiva sulla gestione effettuata.

## Art. 6 - **GRATUITA'**

In considerazione delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche degli immobili presenti (capannone, hangar e club house), dei servizi di pubblica utilità che il gestore dovrà organizzare, degli oneri di gestione (custodia, utenze, manutenzione dei fabbricati e della pista di volo, delle aree verdi alberate, dei piazzali, delle dotazioni e apparecchiature necessarie per l'attività del volo da diporto organizzazione di manifestazioni, attività di protezione civile, ecc.), in mancanza di apporto finanziario programmato da parte dell'Ente proprietario ed in relazione alle possibili entrate, queste ultime derivanti, presumibilmente, in gran parte da quote sociali associative, sponsorizzazioni e da eventuali attività commerciali marginali quali, a puro titolo di esempio, l'eventuale punto ristoro, la gestione dell'immobile sarà affidata in esenzione di canone sulla base della qualità e completezza della proposta gestionale.

Ferrara, lì 31/1/2023

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

## CAPANNONE – APPENDICI SERVIZI







CAPANNONE – APPENDICE SERVIZI - ESTERNO

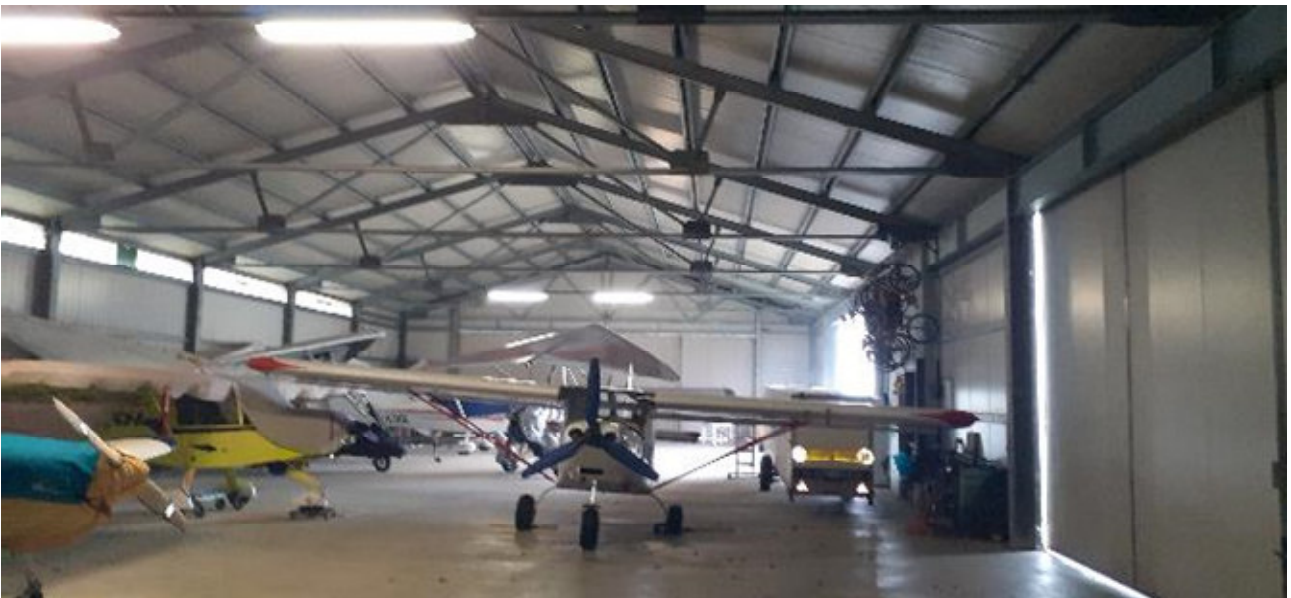




CAPANNONE - ESTERNO



HANGAR METALLICO



CLUB HOUSE





