



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

RELAZIONE PER BANDO PER ASSEGNAZIONE LOCALI PER ATTIVITA' COMMERCIALE

O DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Piazza Nuova n. 28/29/30, Bagnacavallo



1. Descrizione degli immobili:

1.1 Relazione storica

Il complesso di Piazza Nuova, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, è una tipologia costruttiva che risponde a dei criteri urbanistici tipicamente settecenteschi. Di fatti, la costruzione di Piazza Nuova risale intorno alla metà del Settecento e viene terminata nel 1759 come testimoniano alcuni documenti archivistici conservati presso l'Archivio storico del Comune di Bagnacavallo. Si tratta di una costruzione, realizzata su un impianto preesistente, a forma geometrica perfettamente inserita all'interno di un tessuto urbano consolidato. La Piazza si sviluppa su una pianta ellittica, con trenta archi a tutto sesto su pilastri quadrati, con due accessi, a nord e a sud, sottolineati da frontoni ricurvi e con una pavimentazione in ciottoli. Piazza Nuova nasce come spazio di mercato unico nel suo genere per l'originalità e l'eleganza ed è il primo esempio in Romagna di centro attrezzato per il commercio; inizialmente ospitava sei botteghe e un macello per poi ampliarsi con l'apertura di un magazzino dell'olio. Le ragioni che spinsero il Consiglio pontificio a decidere di costruire una simile opera di architettura civile sono molteplici, tra di essi risiedevano le proteste degli anziani del Consiglio per lo sconciu della vendita delle carni macellate in luogo aperto e quindi la necessità di circoscrivere in un luogo chiuso la vendita degli alimenti. Un'altra ragione che portò all'edificazione di un'area commerciale nella città di Bagnacavallo fu la volontà di costituire un asse monumentale rappresentativo che aveva il suo punto di partenza nella Porta Superiore, che per l'occasione fu ricostruita, e culminava con una prospettiva frontale del Palazzo Comunale. Non è stato possibile, nel corso delle ricerche portate avanti fino ad oggi, identificare il nome dell'architetto cui si vede il progetto. Dal punto di vista architettonico Piazza Nuova non ha subito grandi trasformazioni nel corso dei secoli, ma dai "Registri dei fabbricati urbani" conservati presso l'Archivio Storico Comunale di Bagnacavallo del 1876 si riscontra la presenza di un ulteriore immobile facente parte del complesso.



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

2.2 Stato attuale:

Per quanto riguarda l'oggetto della concessione si tratta di immobile censito al NCEU Foglio 72, Mappale 219 sub 1 composto principalmente da tre vani un antibagno ed un bagno. Attualmente è in disuso infatti presenta problematiche date dall'abbondano.

La superficie complessiva è di circa 56,50 mq.

L'unità immobiliare abitativa presenta le seguenti caratteristiche:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Struttura portante in muratura con copertura in legno e tavelle a vista;
- Parete interne in laterizio pieno con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato; Parte delle pareti presentano varie zone ammalorate per umidità di risalita in parte nella stanza 1 e nella stanza 3;
- Pavimenti in ceramica monocottura; in buono stato;
- Infissi esterni ed porte interne in legno; alcune porte presentano problematiche sui cardini e rigonfiamenti dati dall'accumulo d'acqua avvenuto nei momenti di forte pioggia;
- Rivestimenti bagno in ceramica bianca e contropareti in cartongesso; sono da ripristinare una piccola parte della zona in ceramica nel bagno e da ripristinare con raschiamento e ritinteggiature le contropareti di cartongesso;
- Riscaldamento a pavimento radiante; da effettuare un controllo;

IMPIANTI

Impianti elettrici e speciali: impianto elettrico con dichiarazione di conformità CEI 64 -8 della ditta ARTURO BAZZOCCHI SNC con sede in Via Golfarelli 83 – Forlì (vedi allegato 1);

Impianto di riscaldamento: impianto autonomo con produzione di acqua calda. Libretto caldaia e dichiarazione di conformità impianti idrico sanitari secondo UNI CIG 7129 della ditta IDROTERMICA di Valli Roberto in via Leo Tani 5 a Lugo (vedi allegato 2);

Impianto di condizionamento: non esistente.

Impianto idrico sanitario: 1 bagni.

Condizioni dei servizi igienici: normali per quanto riguarda la vetustà degli elementi.



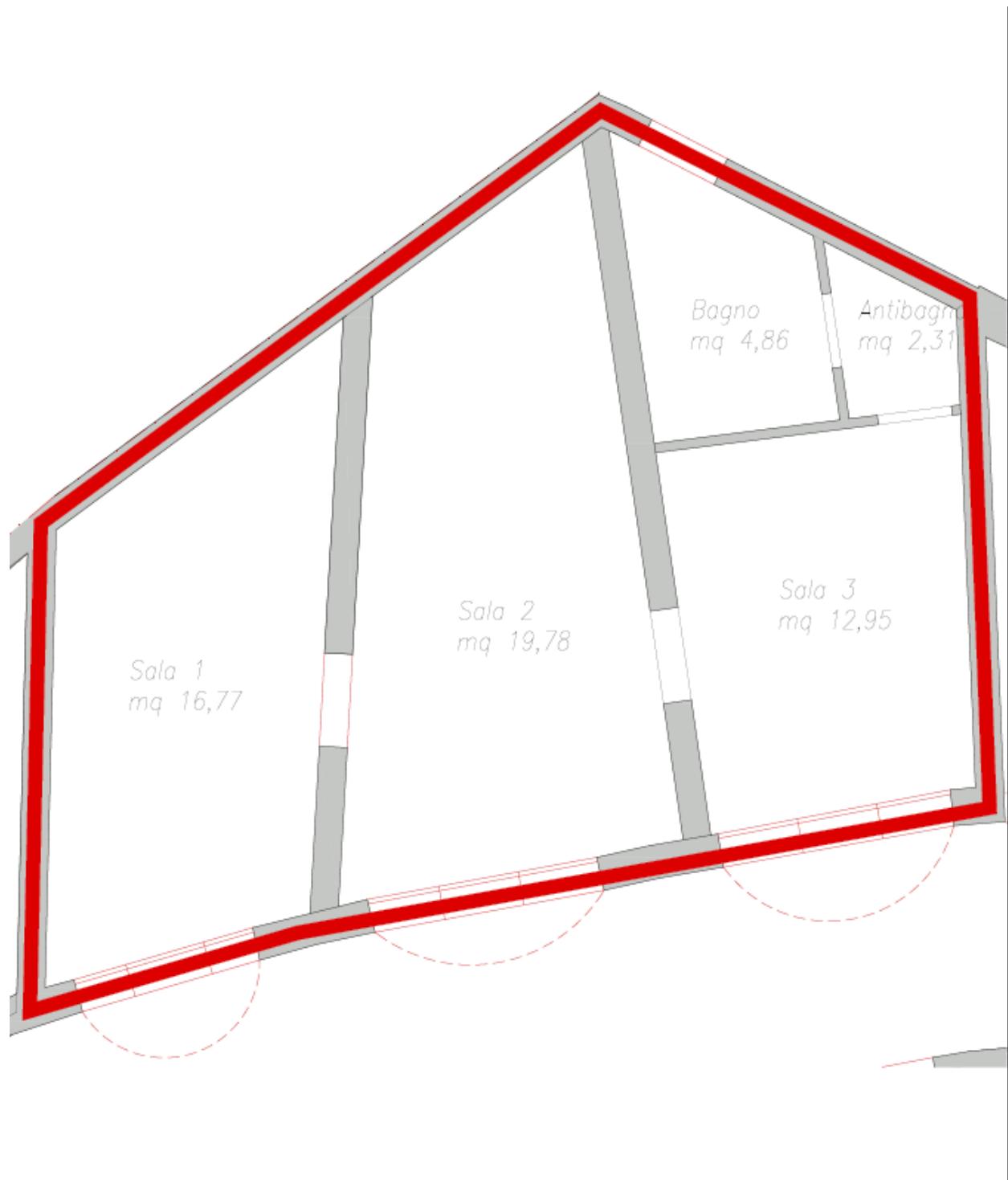
COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

Si riporta di seguito planimetria degli spazi oggetto di concessione.





COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

2.Documentazione fotografica

Esterno nn. 28-29-30



STANZA 1 – zona con problema di umidità di risalita





COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

Porta stanza uno da ripristinare perché scardinata



STANZA 2 (porta centrale): presenza di macchine nella controparete di cartongesso necessità di sostituzione illuminazione





COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo



STANZA 3 (lato uscita su via cesare battisti) – presenza di macchie di umidità – problemi apertura porta per rigonfiamento





COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo



ANTIBAGNO – caldaia da effettuare controllo e ripristino rivestimento





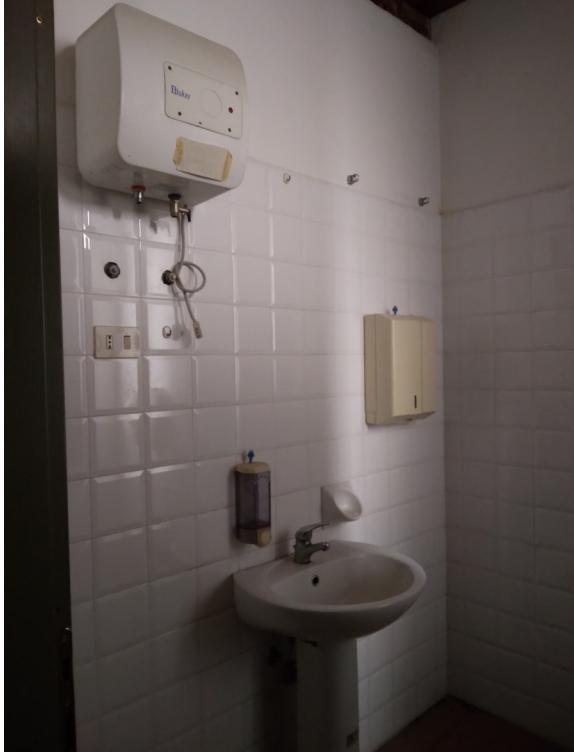
COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

BAGNO sostituzione boiler rotto causa perdita





3. Vincoli Urbanistici

Come già detto l'immobile è sottoposto a vincolo DLgs 42/2004 e di interesse culturale come da Decreto n 26 della Commissione regionale per il Patrimonio culturale. Inoltre dal RUE, come modificato con delibera C.C. del 18/3/2019 (approvazione modifica al RUE), con destinazione denominata AS di cui si esplicita di seguito il relativo articolo.

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (*altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria*) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..
4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3,f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: b2 (pubblici esercizi) e b9 (attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche). Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
6. **Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura.**

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

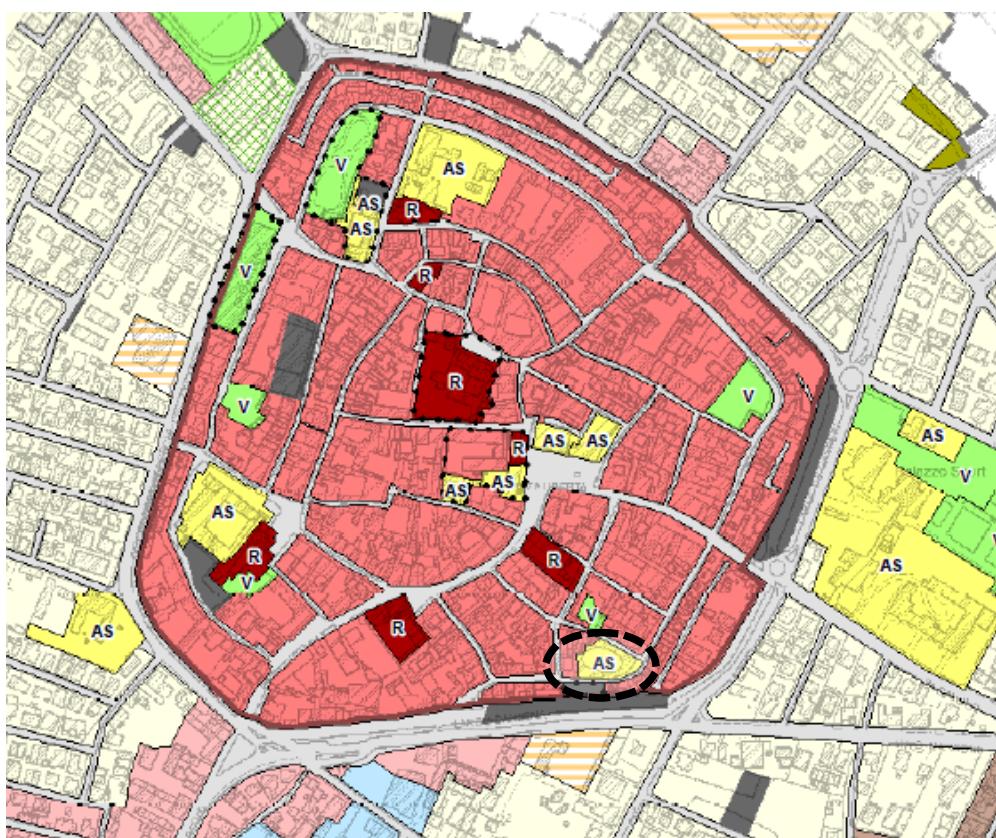
AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

- a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere a, b,c,d del precedente comma 2) (simbolo **AS**):
- b) zone per attrezzature religiose ai sensi della definizione dell'uso **b10.2** (simbolo **R**)
- c) zone per verde pubblico (simbolo **V**)
- d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**)
- e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**)

Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

Sono sempre ammessi gli interventi **MO**, **MS**, **RRC**. Gli interventi **DR**, **AM**, **NC**, **RE** nonché **CD** nell'ambito degli usi previsti, sono disciplinati in sede di POC oppure previa delibera della Giunta Comunale.



4.Destinazione d'uso

La destinazione d'uso ovvero l'uso effettivo dello spazio dovrà essere coerente come da nullaosta della Soprintendenza MIC|MIC_SR-ERO_UO4|03/06/2025|0003098-P allegato alla presente.. La destinazione sarà definita principalmente da ATTIVITA' COMMERCIALE O DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO .

La conduzione dovrà essere effettuata previa accettazione dello stato di fatto e di diritto dei luoghi così come illustrati e non di meno delle condizioni e oggettività sopra riportate.



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

5. Valutazione canone e spese di ripristino

Il fabbricato come già esposto presenta varie problematiche che sono da risolvere per permettere di riprendere un attività commerciale. Pertanto in base a quanto sopra segnalato si determina un canone con buone condizioni dello stabile, infine si definisce un computo di massima sulle lavorazioni di massima per ripristinare la funzionalità degli spazi.

5.1 Calcolo del canone dell'immobile in buono stato manutentivo

si valuta viene determinato il valore di mercato in applicazione della formula

$$Vlr = Vlb \times K1 \times K2 \times K3$$

dove:

Vlr = Valore di locazione reale;

Vlb = valore di locazione base medio noto e riferito ad aree consimili;

$K1$ = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione puntuale dei singoli spazi;

$K2$ = coefficiente correttivo riferito al grado di fruibilità, tiene conto delle reali attitudini degli spazi nel soddisfacimento del quadro esigenziale di fruizione;

$K3$ = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione dell'edificio nella sua complessità;

5.1.1 Determinazione del valore di locazione di base

A tal fine si attinge alle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla zona più prossima ed omogenea con quella oggetto di analisi, utilizzando la tipologia edilizia più affine con quella oggetto di stima viste le sue finalità.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: BAGNACAVALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	4,6	6,2	L

5.1.2 Determinazione del valore di locazione reale (Vlr)

Individuate, analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e alla reale fruibilità dei locali si riepiloga la



COMUNE DI BAGNACAVALLO

(Provincia di Ravenna)

AREA TECNICA

P.zza Libertà, 5 - 48012 Bagnacavallo

seguente tabella di calcolo con l'individuazione differenziale dei coefficienti correttivi applicati:

Consistenza		Valore Base (/mq mese)	Coefficiente correttivo		Valore di locale reale
Zone	Sup mq	€ 6,20	k1	k2	€/mese
Sala 1	16,77	€ 103,97	1	1	€ 103,97
Sala 2	19,78	€ 122,64	1	1	€ 122,64
Sala 3	12,95	€ 80,29	1	1	€ 80,29
Antibagno	2,31	€ 14,32	1	1	€ 14,32
Bagno	4,86	€ 30,13	1	1	€ 30,13
		Somma			€ 351,35
Coefficiente correttivo toale			k3		1,1
Canone Mensile Finale					€ 386,49
Canone Annuale Finale					€ 4.637,87
		IVA 22%			€ 1.020,33
Totale					€ 5.658,20

5.2 Computo valutazione lavori di ripristino funzionalità degli spazi

Le lavorazione di ripristino vengono riportate nell'allegato 3 Computo Metrico dove si suddividono in 3 macro aree:

- Lavori Edili: ripristino delle zone ammalorate causa umidità di risalita;
- Lavori impiantisti: sostituzione Boiler rotto, sostituzione illuminazione a led e verifica dell'impianto a riscaldamento
- Lavori di Falegnameria: sistemazione porte interne e portoni esterni;

Il tutto definisce una spesa di **5.371,62 €+** iva 22% totale di **6.553,38 €** che può essere eventualmente ridotto dal primo canone annuale.

Bagnacavallo, lì 04/07/2025

Ing. Laura Cimatti
(documento firmato digitalmente)