



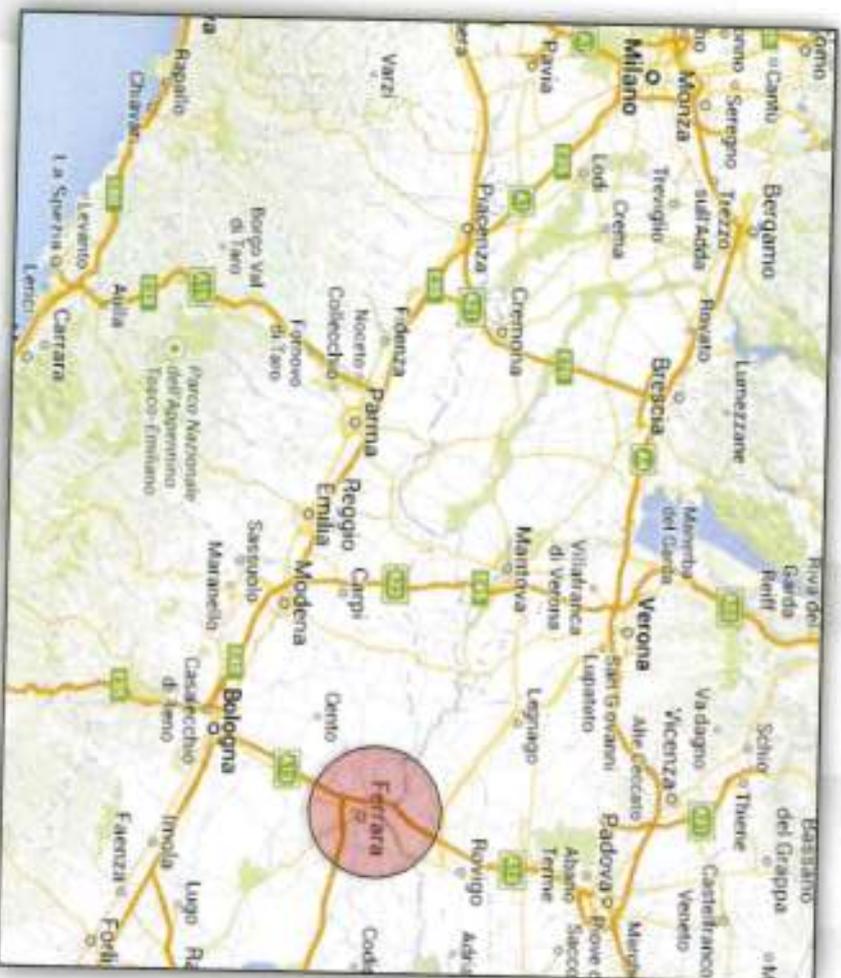
YARD

STUDIO DI FATTIBILITÀ – Via Colomba 18, Ferrara

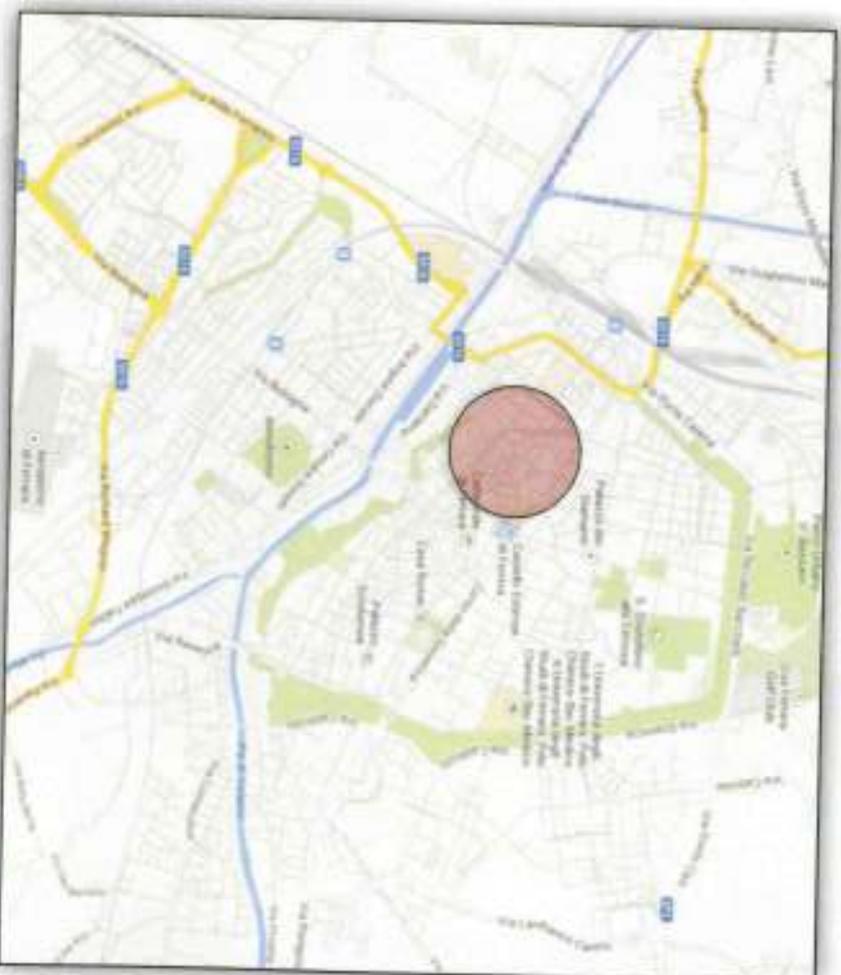
Localizzazione

Oggetto del presente studio di fattibilità è un immobile ubicato nel Comune di Ferrara in via Colomba 18, denominato Ex Bassa Macelleria.
L'unità è ubicata nel centro storico di Ferrara, a poca distanza dal Castello Estense.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



Localizzazione – Il sistema dei trasporti

La rete del trasporto urbano



La zona risulta ottimamente collegata grazie alla prossimità con numerose fermate dei mezzi pubblici. A meno di 100 metri dall'unità immobiliare si trovano le fermate delle linee di terra 2,8 e 21. Linee che assicurano un veloce collegamento con la rete ferroviaria.

La rete ciclabile



Di grande rilevanza risulta essere anche il trasporto su bici. La città di Ferrara risulta dotata di una rete ciclabile molto sviluppata.

Si segnala, in prossimità del complesso oggetto della presente relazione, la presenza di torrette per il bike sharing.

Localizzazione – I servizi

L'edificio si trova nella parte medioevale della Città di Ferrara, fra piazzetta San Nicolò e via Colomba.

La zona è caratterizzata prevalentemente da immobili pluripiano a destinazione d'uso residenziale. Ottima la presenza di attività commerciali e di servizio, ubicate per lo più al piano terra degli edifici.



- 1 – via Colomba
- 2 – Casa Romei
- 3 – Castello Estense
- 4 – Museo Paleontologico
- 5 - Teatro Comunale di Ferrara
- 6 - Centro Storico di Ferrara
- 7 - Palazzo Municipale
- 8 - Cattedrale di San Giorgio
- 9 - Teatro Nuovo
- 10 - Museo Civico di Storia Naturale
- 11 - Oratorio dell'Annunziata
- 12 - Palazzo Schitanoia
- 13 - Casa di Ludovico Ariosto

La zona del Centro Storico è interessata dal 2008 dal **programma speciale d'area del centro storico (PSA)**, sottoscritto tra Comune di Ferrara e Regione Emilia Romagna. Con un investimento di quasi **14 milioni di euro** (per metà finanziati dalla Regione e per metà finanziati dal Comune) sono stati effettuati interventi principalmente di riqualificazione conservativa.

Gli interventi di riqualificazione hanno interessato, ed interesseranno, le principali vie del centro storico, in modo particolare il reticolo del **comparto Duomo** (via Bersaglieri del Po, via degli Adelardi, via Canonica, via Cairoli, via Contrari, via Teatini, via Voltapaletto), **Corso Martiri della Libertà** e **Galleria Matteotti**, ma anche via degli Angeli, via Ragno, via Cortevecchia, via Camposabbionario e l'area adiacente alla rovine della Chiesa di Sant'Andrea.

Anche l'**illuminazione pubblica** delle zone centrali della città è stata interessata da un'importante opera di restyling, tra i quali: rifacimento dell'illuminazione di corso Ercole I d'Este e di Viale Cavour; illuminazione artistica di monumenti ed emergenze architettoniche della città (Prospettiva di corso Giovecca, Porta degli angeli, San Cristoforo alla Certosa, Corso Martiri della Libertà, ecc.).

Un secondo rilevante blocco di interventi, finanziati nell'ambito del PSA, ha interessato il restauro e la valorizzazione di edifici pubblici di pregio: in modo particolare sono stati realizzati diversi stralci di interventi che hanno interessato **la Residenza Municipale**, con la riqualificazione delle facciate di piazza Municipale (compreso lo Scalone monumentale), di via Cortevecchia e di corso Martiri della Libertà, e il **recupero del Giardino delle Duchesse**.

Localizzazione – Progetti in corso



In prossimità del complesso oggetto di valutazione al momento risultano in corso:

- Via Colomba
- Lavori di recupero post sisma al Palazzo Municipale
- Riqualificazione Galleria Matteotti
- Recupero di Casa Minerbi - Dal Sale

Inquadramento urbanistico – La Zona di appartenenza



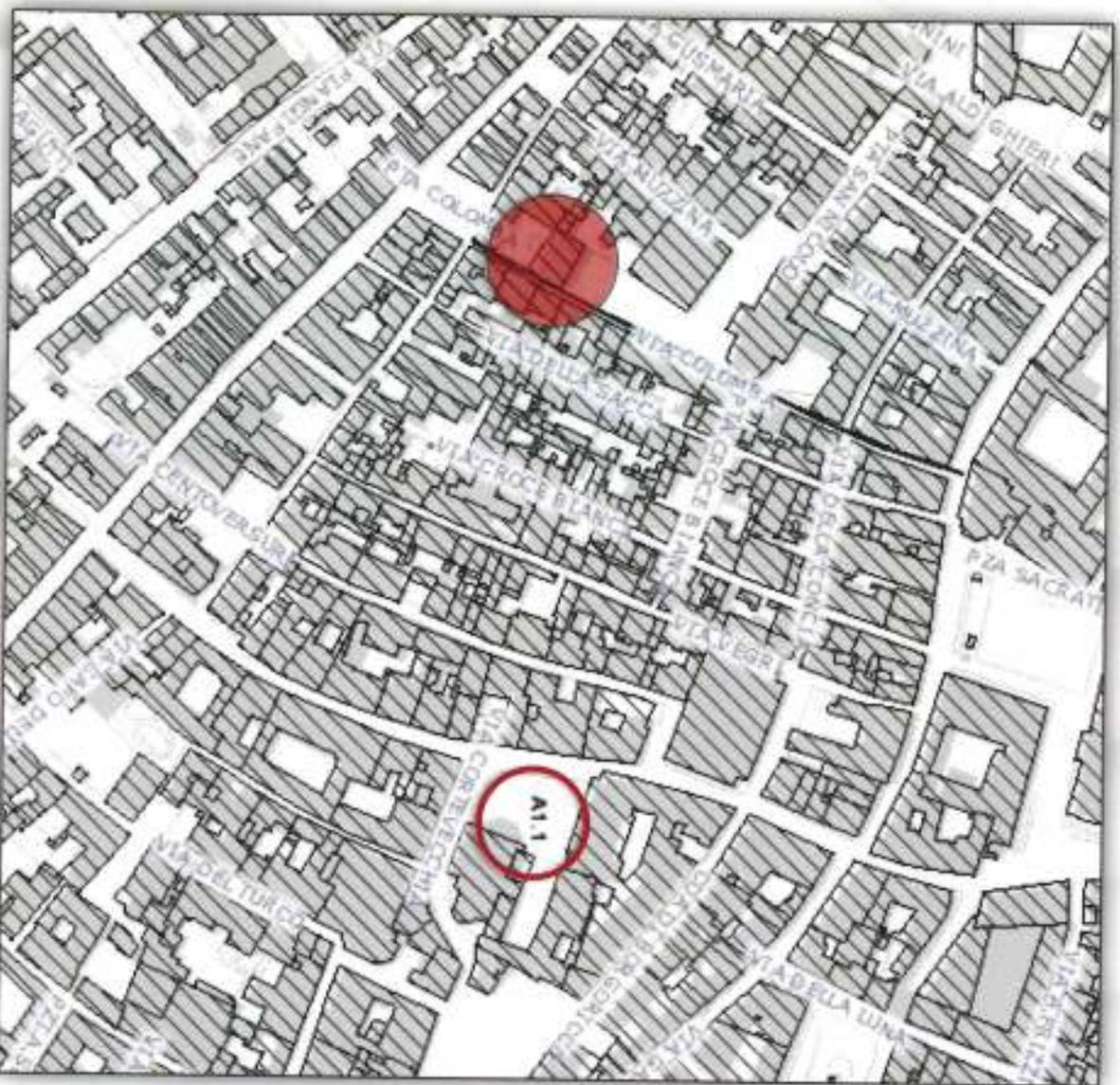
Il territorio del Comune di Ferrara è suddiviso dall'attuale Piano Strutturale Comunale (PSC) in:

- Zone omogenee
- Sottozone definibili come parti caratterizzate da elementi fisico - funzionali omogenei e riconoscibili all'interno delle diverse zone omogenee;
- Ambiti definibili come unità minima del contesto urbanistico, caratterizzata da specifici caratteri fisico - funzionali.

Nel caso del cespite in oggetto lo stesso risulta inserito in zona "A - Centro Storico, costituita dalle aree interne alla cinta muraria e delle aree immediatamente circostanti". Sottozona "A.1.1 - insediamenti storici urbani e dalle strutture insediative storiche non urbane, sottozona centro storico di Ferrara".

Strumento di attuazione del PSC è il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), attraverso il quale si disciplina l'attività edilizia in generale, le trasformazioni urbanistiche negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e negli ambiti da riqualificare, gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive e le modalità di intervento per l'efficienza energetica.

Inquadramento urbanistico – La Sottozona



Nella sottozona di appartenenza il RUE prescrive:

- Mantenimento dell'attuale rapporto di copertura (Q), del volume utile (Vu) e dell'altezza dei fabbricati
- possibilità di utilizzo dei sottotetti ed inserimento di solai intermedi
- inserimento nelle aree di pertinenza di manufatti per servizi tecnologici, se strettamente indispensabili.
- realizzazione di autorimesse interrata e/o l'utilizzo di pertinenze esistenti ad uso di autorimessa privata.

Le destinazioni ammesse risultano essere:

- Dotazioni territoriali;
- Artigianato di servizio e produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti
- Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente,
- Residenza e assimilabili;
- Commercio al dettaglio in sede fissa esercizi di vicinato;
- Ricettivo limitato all'attività: strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- Direzionale.

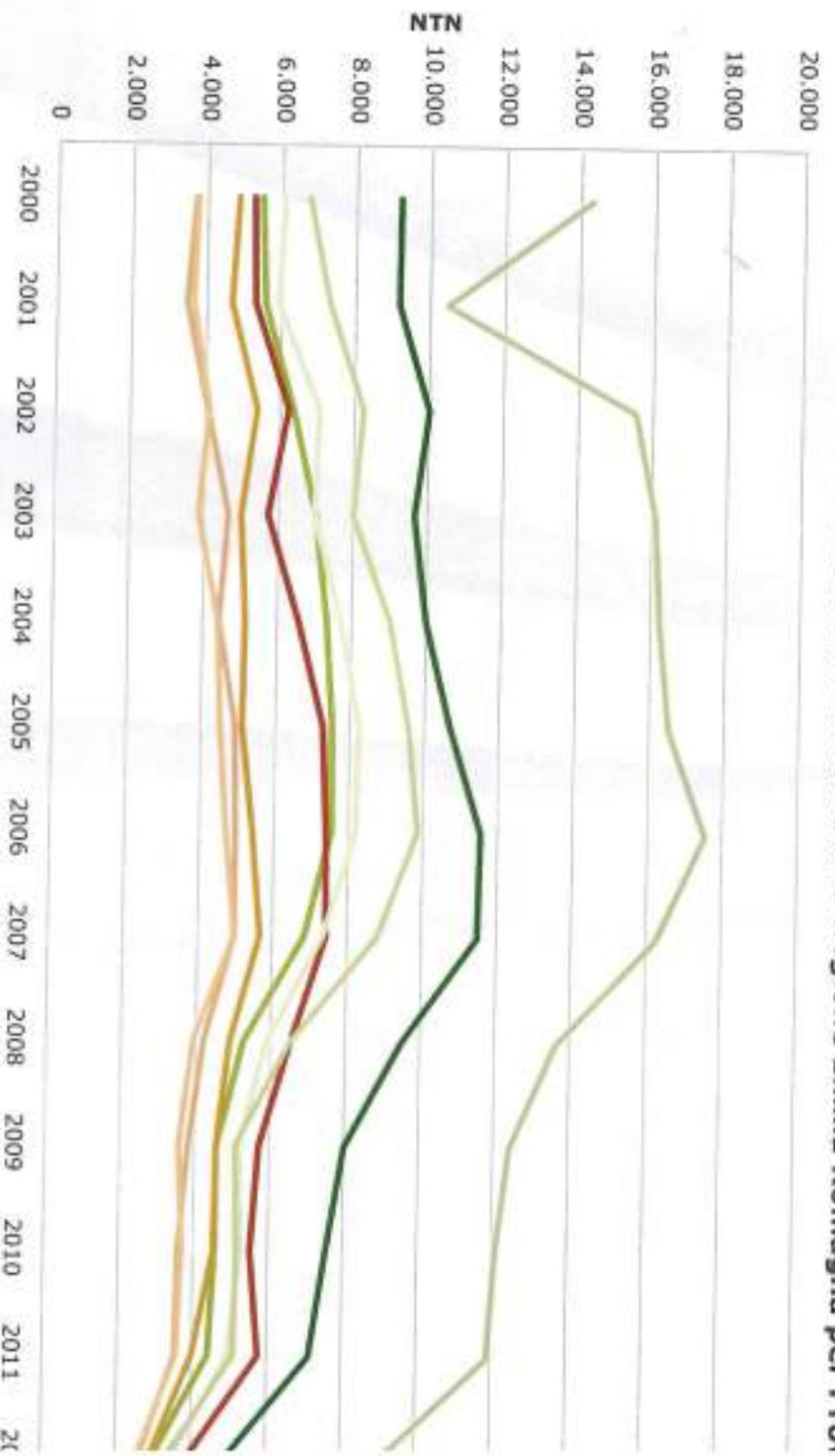
Mercato immobiliare – il trend del settore residenziale

Sulla base delle rilevazioni effettuate dall'Agenzia delle Entrate, fonte "Agenzia Entrate – OMI", si può constatare una progressiva riduzione del numero di transazioni registrate nel corso dell'ultimo decennio.
La contrazione tra numero di transazioni registrate nel 2013 ed il numero delle stesse ad inizio periodo, è pari a quasi il 50%.
 Gli anni di maggior incidenza risultano essere il **2008**, il **2009** ed il **2012**, con decremento annuo di circa **10.000 unità**.

Provincia	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Provincia Bologna	14.302	10.474	15.537	16.102	16.239	16.516	17.536	16.248	13.634	12.421	12.082	11.888	8.938	8.686
Provincia Ferrara	5.453	5.558	6.351	6.989	7.326	7.510	7.537	6.838	5.267	4.581	4.571	4.417	2.913	2.616
Provincia Forlì	4.828	4.657	5.381	4.983	5.132	5.094	5.412	5.654	4.897	4.576	4.535	3.987	2.855	2.518
Provincia Modena	9.191	9.171	10.015	9.650	10.000	10.689	11.548	11.495	9.508	7.995	7.541	7.114	4.836	4.528
Provincia Parma	5.237	5.294	6.225	5.704	6.562	7.271	7.397	7.428	6.535	5.715	5.514	5.757	3.837	2.240
Provincia Piacenza	3.680	3.449	4.049	4.644	4.435	4.899	4.960	4.969	4.208	3.820	3.586	3.529	2.583	3.735
Provincia Ravenna	6.052	5.908	7.053	6.951	7.696	8.243	8.182	7.345	5.884	5.178	5.250	4.946	3.447	3.073
Provincia Reggio Emilia	6.720	7.297	8.239	7.997	9.029	9.578	9.852	8.799	6.523	5.080	5.139	5.103	3.276	3.140
Provincia Rimini	3.734	3.638	4.110	3.841	4.407	4.506	4.705	4.974	3.916	3.569	3.683	3.570	2.516	2.185
Regione Emilia	59.207	55.446	66.960	66.861	70.826	74.306	77.139	73.750	60.372	52.935	51.903	50.311	35.201	32.720
Capoluoghi	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bologna	5.852	4.060	5.806	6.591	5.786	5.722	6.203	5.496	4.792	4.734	4.704	4.790	3.591	3.645
Ferrara	2.081	2.097	2.232	2.437	2.572	2.682	2.588	2.296	1.837	1.677	1.740	1.564	1.102	992
Forlì	1.526	1.525	1.785	1.673	1.609	1.537	1.668	1.499	1.391	1.241	1.338	1.118	930	783
Modena	2.217	2.459	2.414	2.199	2.147	2.275	2.511	2.375	1.961	1.926	1.996	1.851	1.317	1.245
Parma	2.469	2.479	2.588	2.321	2.858	3.448	3.164	3.282	2.856	2.524	2.556	2.735	1.850	810
Piacenza	1.443	1.284	1.392	1.690	1.555	1.571	1.519	1.610	1.408	1.386	1.222	1.211	917	1.824
Ravenna	3.061	3.079	3.595	3.633	4.071	4.185	4.142	3.471	2.757	2.320	2.475	2.290	1.636	1.476
Reggio Emilia	2.696	2.592	2.865	2.911	3.448	3.439	3.401	2.996	2.048	1.788	1.822	1.746	1.212	1.152
Rimini	1.435	1.344	1.715	1.545	1.849	1.910	2.025	1.863	1.598	1.476	1.675	1.535	1.083	952
Totale Capoluoghi	22.780	20.919	24.392	25.000	25.895	26.769	27.221	24.888	20.648	19.032	19.527	18.840	13.638	12.878

Mercato immobiliare – il trend del settore residen

Andamento del mercato residenziale della Regione Emilia Romagna per Pro

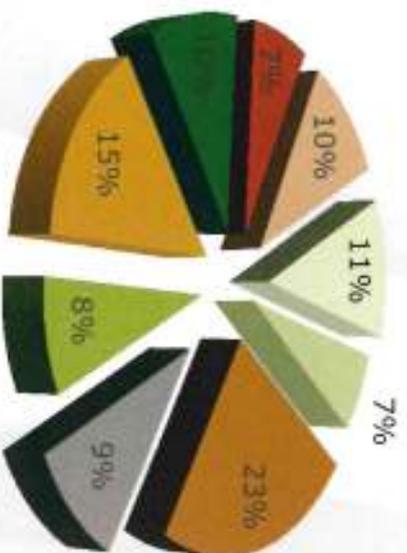


Mercato immobiliare – il trend del settore residenziale

Il numero maggiore di transazioni si sono registrate storicamente nella Provincia di Bologna, con una media nell'arco di tempo analizzato di circa il 23%. La Provincia di Ferrara, con una percentuale pari al 9% si colloca di poco al di sotto della media Regionale.

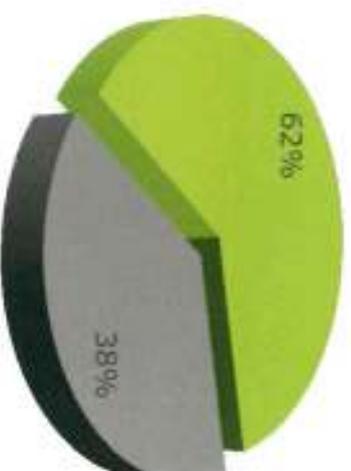
Delle transazioni registrate sulla Provincia Ferrara circa il 38% è riconducibile direttamente al territorio comunale di Ferrara.

% NTN Province (2000 – 2013)



- Provincia Bologna
- Provincia Ferrara
- Provincia Forlì
- Provincia Modena
- Provincia Parma
- Provincia Piacenza
- Provincia Ravenna
- Provincia Reggio Emilia
- Provincia Rimini

% NTN Ferrara (2000 - 2013)

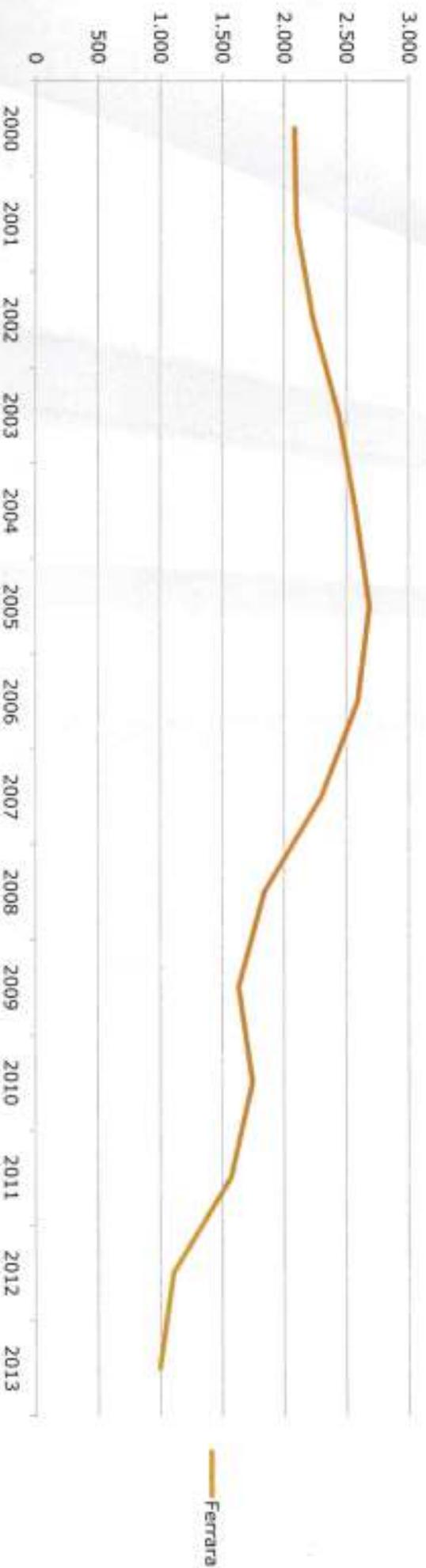


- Ferrara
- Resto della Provincia

Mercato immobiliare – il trend del settore residenziale

Il seguente grafico mostra come l'andamento del mercato residenziale del Comune di Ferrara registri una progressiva riduzione nel numero di transazioni, passando dalle circa 2.600 unità compravendute nel 2006, sino alle circa 1.000 unità del 2013.

Andamento del mercato residenziale Comune di Ferrara (2000 – 2013)



Mercato immobiliare – il trend del settore residenziale

La superficie residenziale complessiva compravenduta all'interno del territorio provinciale risulta essere pari a circa **295.000 mq.** di cui circa **115.000 mq.** nel Comune di Ferrara.
Il taglio medio delle unità compravendute è sostanzialmente in linea, i dati derivati dal Agenzia delle Entrate, riportano difatti una media di **101 mq.** circa per le unità compravendute sul territorio provinciale e di **104 mq.** per quelle appartenenti al territorio comunale.

Sup. Compravenduta Provincia (mq.)	Sup. Media Provincia (mq.)	Sup. Compravenduta Capoluogo (mq.)	Sup. Media Capoluogo (mq.)
294.816,00	101,20	114.803,00	104,00

% Incidenza mq. compravenduti Comune di Ferrara

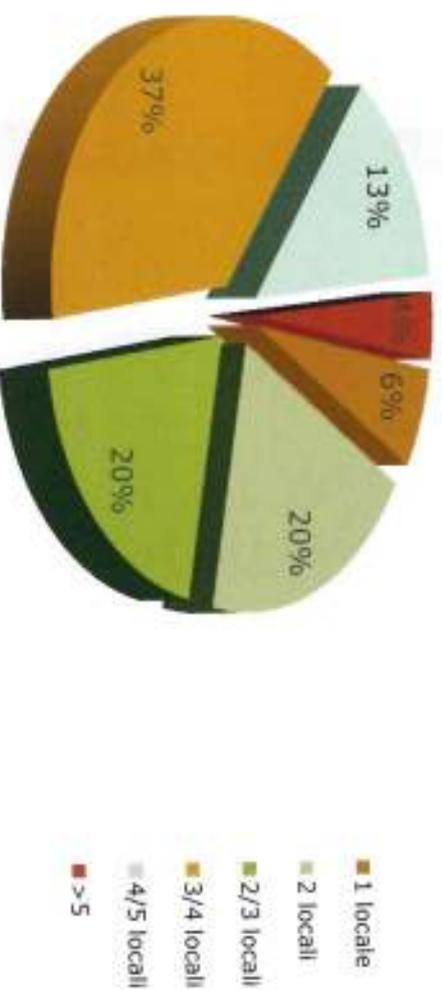


Mercato immobiliare – il trend del settore residenziale

Di seguito si riportano il numero di transazioni registrate suddivise per taglio dimensionale. Dalla tabella si evince una preferenza da parte degli acquirenti di tagli medio-grandi, con un'incidenza degli stessi di circa il 70%.

1 locale	2 locali	2/3 locali	3/4 locali	4/5 locali	>5	Totale
67,00	215,00	218,00	413,00	145,00	44,00	1.102,00

% incidenza diversi tagli su NTN (2013)

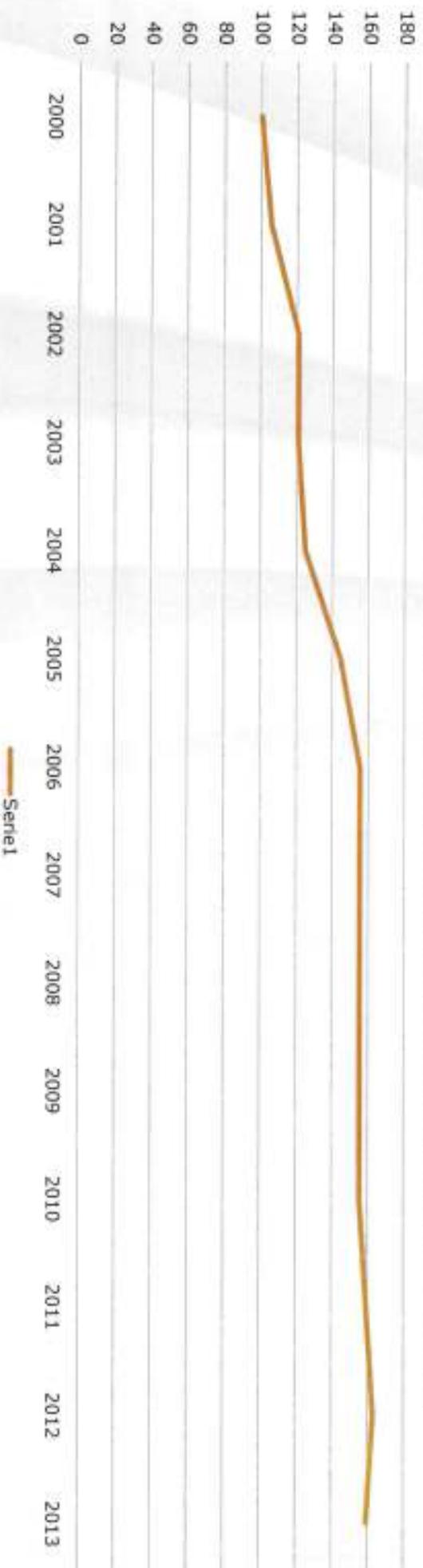


- 1 locale
- 2 locali
- 2/3 locali
- 3/4 locali
- 4/5 locali
- >5

Mercato immobiliare – il trend del settore residenziale

Dall'analisi delle banche date disponibili si può risalire ad un andamento del mercato immobiliare come quello rappresentato nel grafico sottostante, fonte Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare.
Dalla lettura del grafico si evince una **crescita progressiva** dei prezzi delle abitazioni sino al 2006, seguita da un **quadrennio di sostanziale assestamento** (2007 – 2010).
Dal 2010 si assiste ad un andamento caratterizzato da un **leggero incremento**.

Comune di Ferrara - Serie storica del numero indice dei prezzi delle abitazioni (2000 – 2013)



Mercato immobiliare – il trend del settore commerciale

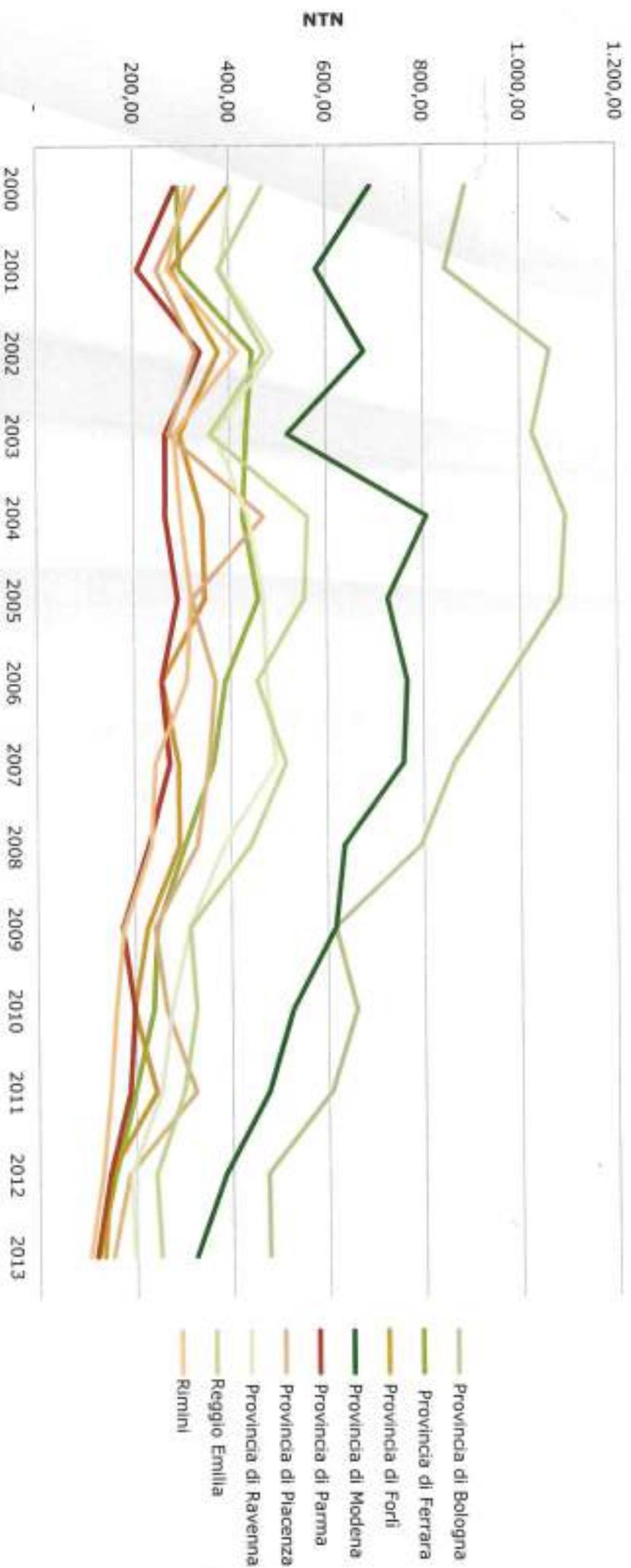
Sulla base delle rilevazioni effettuate dall'Agenzia delle Entrate, fonte "Agenzia Entrate – OMI", si può constatare una progressiva riduzione del numero di transazioni registrate nel corso dell'ultimo decennio. La contrazione tra numero di transazioni registrate nel 2013 ed il numero delle stesse ad inizio periodo, è pari a quasi il 55%.

Provincia	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Provincia Bologna	888	846	1.061	1.074	1.093	1.082	972	862	793	615	659	606	473	475
Provincia Ferrara	293	296	446	433	426	457	368	363	303	245	237	198	156	119
Provincia Forlì	397	279	377	295	342	346	257	290	291	225	197	242	145	133
Provincia Modena	691	580	679	519	807	726	765	757	635	616	527	476	385	324
Provincia Parma	285	208	339	265	265	290	256	272	228	173	198	187	145	118
Provincia Piacenza	327	249	329	272	469	319	368	354	329	241	264	324	184	151
Provincia Ravenna	402	381	488	369	436	467	475	493	385	312	274	252	189	195
Provincia Reggio Emilia	467	376	471	357	560	553	454	514	439	313	326	299	241	250
Provincia Rimini	310	271	414	283	297	318	308	243	234	176	159	147	130	104
Regione Emilia	4.061	3.487	4.605	3.818	4.694	4.559	4.244	4.149	3.636	2.917	2.840	2.730	2.048	1.868

Capoluoghi	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bologna	436	398	493	505	537	542	473	384	366	272	307	274	212	210
Ferrara	114	116	141	183	183	193	174	167	129	106	112	82	56	45
Forlì	102	77	131	112	130	127	73	81	95	57	59	52	46	55
Modena	247	195	189	145	231	219	237	225	194	209	185	165	94	94
Parma	150	128	147	114	132	127	111	135	81	86	98	67	81	59
Piacenza	139	115	147	133	172	142	172	160	170	118	124	167	101	72
Ravenna	157	177	206	148	195	205	239	235	188	142	140	125	104	94
Reggio Emilia	220	167	182	161	219	215	191	203	159	118	138	115	92	94
Rimini	184	116	217	134	131	190	151	115	96	78	91	71	48	39
Totale Capoluoghi	1.750	1.490	1.852	1.635	2.016	1.958	1.821	1.706	1.476	1.185	1.254	1.118	834	762

Mercato immobiliare – il trend del settore commerciale

Andamento del mercato commerciale della Regione Emilia Romagna per Provincia (2000 – 2013)



Mercato immobiliare – il trend del settore commerciale

Il numero maggiore di transazioni si sono registrate storicamente nella Provincia di Bologna, con una media nell'arco di tempo analizzato di circa il 23%. La Provincia di Ferrara, con una percentuale pari al 9% si colloca al di sotto della media Regionale.

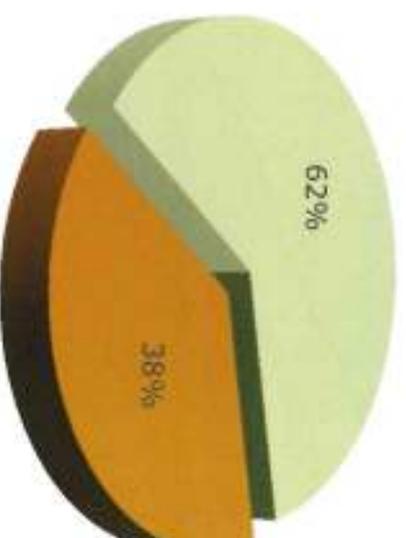
Delle transazioni registrate sulla Provincia Ferrara circa il 38% è riconducibile direttamente al territorio comunale di Ferrara.

% NTN Province (2000 - 2013)



- Provincia Bologna
- Provincia Ferrara
- Provincia Forlì
- Provincia Modena
- Provincia Parma
- Provincia Piacenza
- Provincia Ravenna
- Provincia Reggio Emilia
- Provincia Rimini

% NTN Ferrara (2000 - 2013)

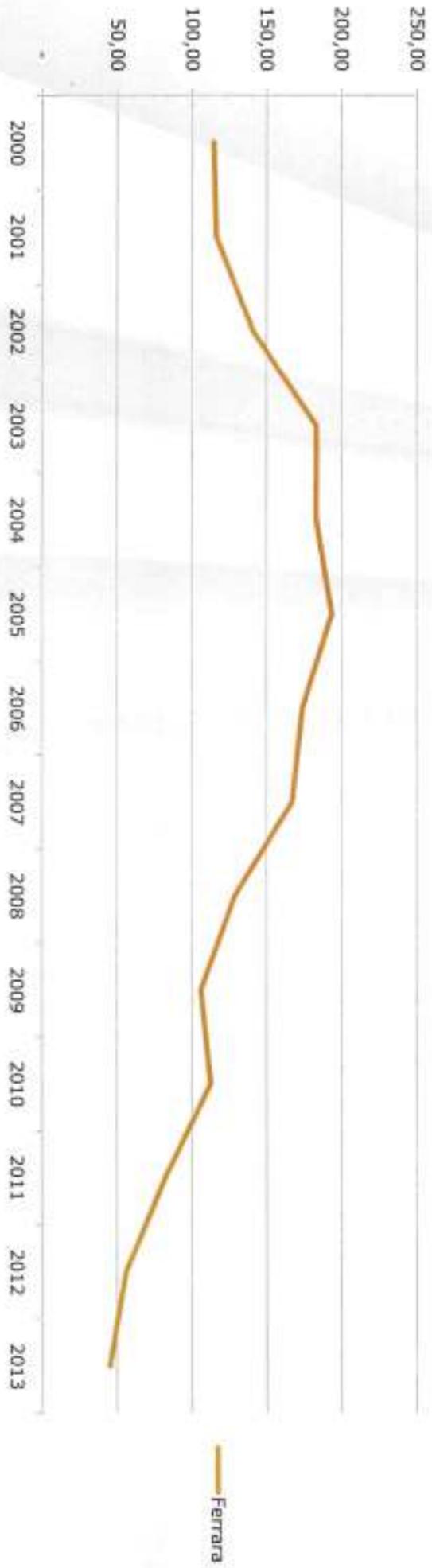


- Ferrara
- Resto della Provincia

Mercato immobiliare – il trend del settore commerciale

Il seguente grafico mostra come l'andamento del mercato commerciale del Comune di Ferrara registri una progressiva riduzione nel numero di transazioni passando dalle circa 195 unità compravendute nel 2005, sino alle circa 45 unità del 2013.

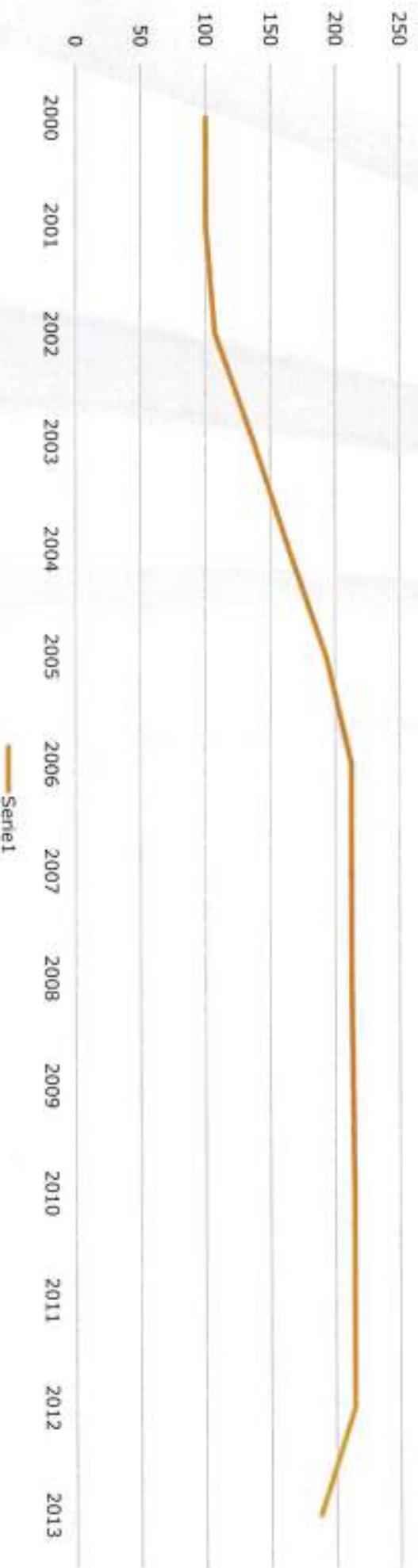
Andamento del mercato direzionale Comune di Ferrara 2000 - 2013



Mercato immobiliare – il trend del settore commerciale

Dall'analisi delle banche date disponibili si può risalire ad un andamento del mercato immobiliare come quello rappresentato nel grafico sottostante, fonte Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare.
Dalla lettura del grafico si evince una **crescita progressiva** dei prezzi dei negozi sino al **2006**, seguita da un **biennio di sostanziale assestamento** (2007 – 2008) e da un successivo incremento seppur di minima rilevanza.
Dal **2012** si assiste ad un andamento caratterizzato da una **flessione**.

Comune di Ferrara - Serie storica del numero indice dei prezzi dei negozi (2000 – 2013)



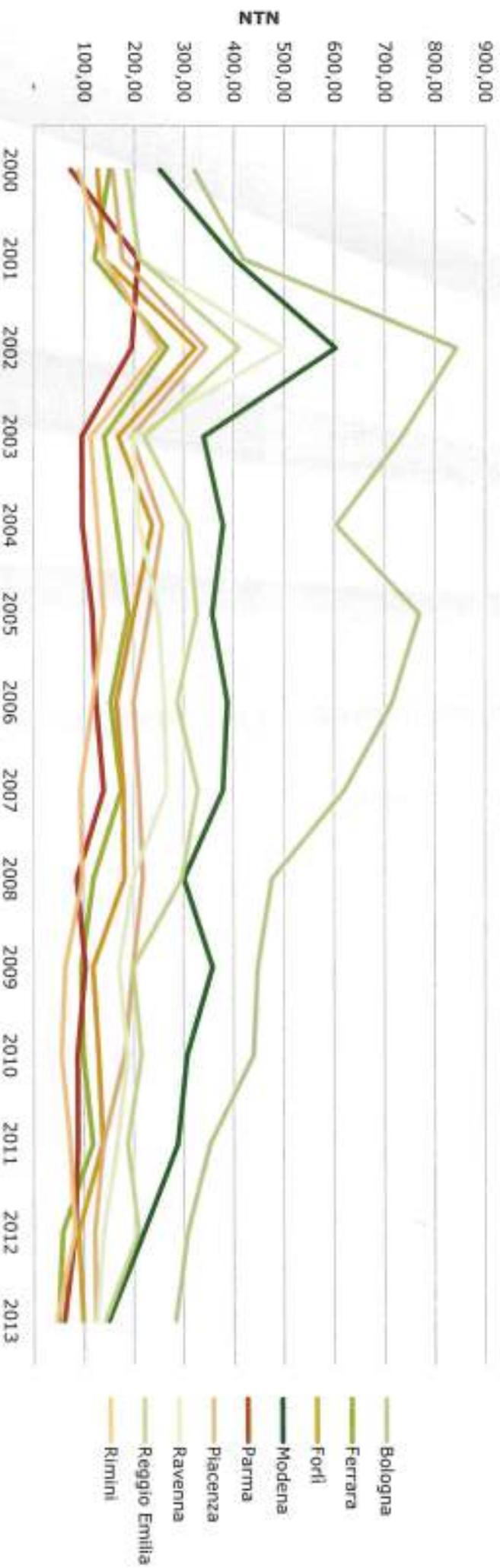
Mercato immobiliare – il trend del settore direzionale

Sulla base delle rilevazioni effettuate dall'Agenda delle Entrate, fonte "Agenzia Entrate – OMI", si può evidenziare un andamento altalenante del numero di transazioni nel corso dell'ultimo decennio, con una forte riduzione delle stesse nel biennio 2012 – 2013.

Provincia	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Provincia Bologna	320	420	843	734	604	769	715	620	476	448	439	353	307	283
Provincia Ferrara	150	121	266	140	166	188	153	175	119	95	99	118	58	50
Provincia Forlì	126	139	323	168	237	200	165	179	181	118	129	137	89	98
Provincia Modena	251	401	603	340	379	357	387	378	300	358	306	288	220	150
Provincia Parma	73	207	195	95	97	117	125	140	86	103	87	88	82	61
Provincia Piacenza	156	176	345	195	257	229	199	210	218	198	181	138	121	123
Provincia Ravenna	182	210	500	198	211	248	261	265	198	170	187	167	139	126
Provincia Reggio Emilia	186	210	411	220	310	326	287	328	296	198	215	187	209	143
Provincia Rimini	88	140	251	113	127	140	118	93	97	63	56	72	82	46
Regione Emilia	1.532	2.025	3.737	2.203	2.386	2.574	2.410	2.387	1.971	1.751	1.700	1.548	1.307	1.079
Capoluoghi	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bologna	192	146	486	409	349	448	482	346	227	254	217	164	169	171
Ferrara	110	76	143	81	99	88	107	131	58	66	70	65	26	34
Forlì	51	47	135	74	77	72	55	61	75	33	65	57	28	56
Modena	75	179	206	176	146	124	166	151	102	117	95	113	82	35
Parma	49	187	118	62	59	85	99	110	55	81	58	56	46	44
Piacenza	91	125	192	124	180	159	128	139	148	141	129	82	82	89
Ravenna	113	132	319	113	121	144	158	144	124	97	108	93	70	72
Reggio Emilia	105	123	253	154	203	201	187	204	182	131	117	113	138	81
Rimini	57	86	159	86	58	78	62	54	45	35	38	35	19	16
Totale Capoluoghi	842	1.101	2.010	1.278	1.292	1.397	1.444	1.340	1.017	955	896	778	660	597

Mercato immobiliare – il trend del settore direzionale

Andamento del mercato direzionale della Regione Emilia Romagna per Provincia (2000 – 2013)

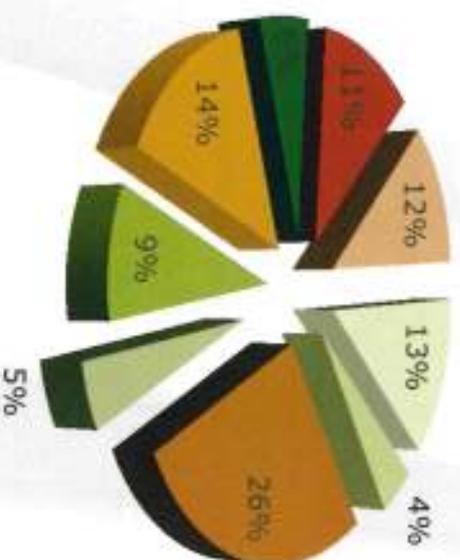


Mercato immobiliare – il trend del settore direzionale

Il numero maggiore di transazioni si sono registrate storicamente nella Provincia di Bologna, con una media nell'arco temporale analizzato di circa il 26%. La Provincia di Ferrara, con una percentuale pari al 5% si colloca sotto la media Regionale.

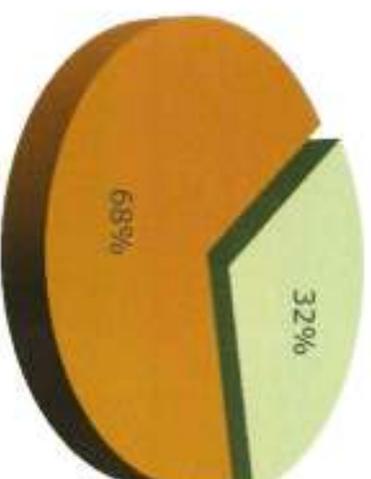
Delle transazioni registrate sulla Provincia Ferrara circa il 32% è riconducibile direttamente al territorio comunale di Ferrara.

% NTN Province (2000 – 2013)



- Provincia Bologna
- Provincia Ferrara
- Provincia Forlì
- Provincia Modena
- Provincia Parma
- Provincia Piacenza
- Provincia Ravenna
- Provincia Reggio Emilia
- Provincia Rimini

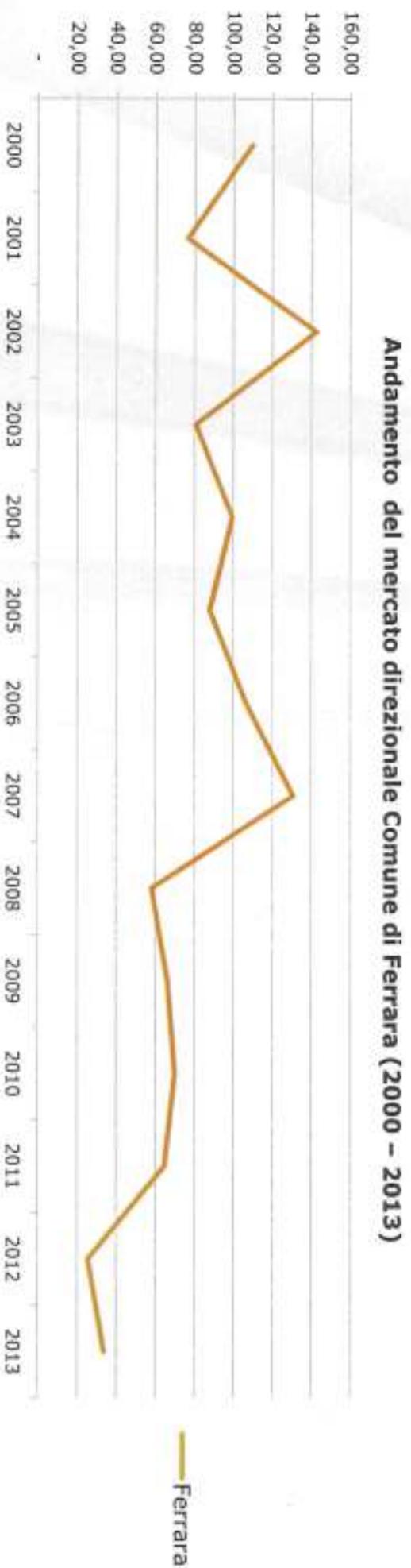
% NTN Ferrara (2000 – 2013)



- Ferrara
- Resto della Provincia

Mercato immobiliare – il trend del settore direzionale

Il seguente grafico mostra come l'andamento del mercato direzionale del Comune di Ferrara registri una **graduale riduzione** del numero di transazioni a partire dal 2008, anno in cui si sono registrate circa **130 transazioni**. A partire dal 2009 si è registrata una modesta ripresa nel numero di transazioni, anche si è rimasti molto al di sotto del numero di transazioni registrate negli anni precedenti. Nel 2012 vi è stato un **ulteriore calo** sino all'attuale numero di unità pari a circa **30**.



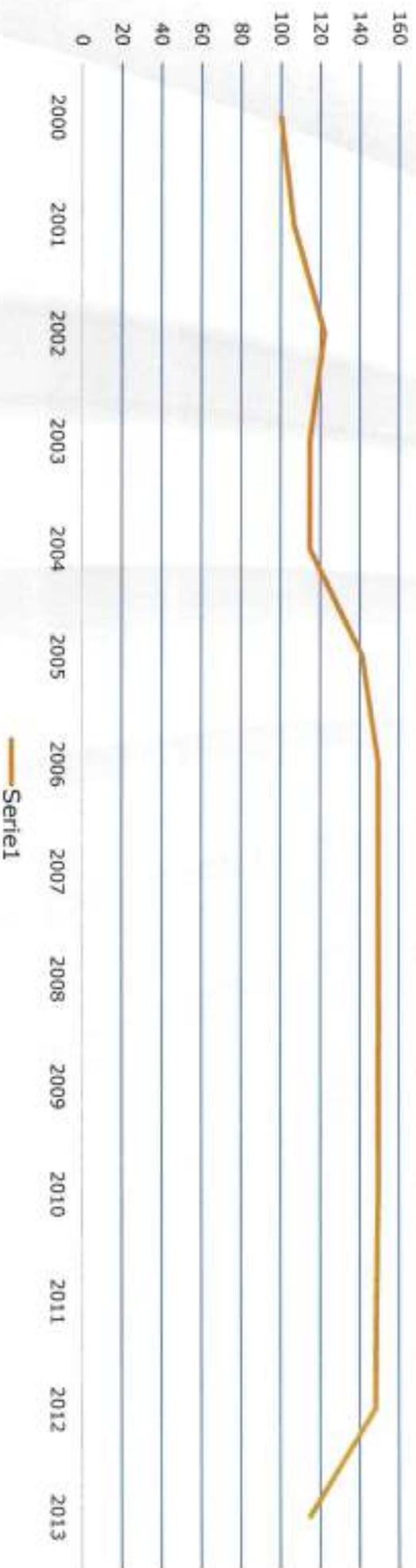
Mercato immobiliare – il trend del settore direzionale

Dall'analisi delle banche date disponibili si può risalire ad un andamento del mercato immobiliare come quello rappresentato nel grafico sottostante, fonte Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare.

Dalla lettura del grafico si evince una crescita progressiva dei prezzi degli uffici sino al 2002, seguita da un biennio di sostanziale assestamento (2003 – 2004). Nel 2005 i prezzi sono cresciuti ulteriormente, per assestarsi lungo tutto l'arco temporale 2006 – 2010.

Dal 2011 si assiste ad un andamento caratterizzato da una leggera flessione, più marcata nelle rilevazioni effettuate nel 2013.

Comune di Ferrara - Serie storica del numero indice dei prezzi degli uffici (2000 – 2013)



Mercato immobiliare – I valori di vendita e locazione

Riportiamo di seguito i valori €/mq e di locazione derivabili da database immobiliari ufficiali per le diverse destinazioni d'uso.

Osservatorio Immobiliare					
Residenziale Ottimo					
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Vendita €/mq.	Vendita €/mq.	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno
2300	3300	90		115	
Residenziale Normale					
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Vendita €/mq.	Vendita €/mq.	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno
1700	2400	85		90	
Commerciale					
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Vendita €/mq.	Vendita €/mq.	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno
2500	3200	130		160	
Direzionale					
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Vendita €/mq.	Vendita €/mq.	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno	Locazione €/mq. anno
1800	2500	110		160	
Consulente Immobiliare					
Residenziale		Nuovo €/mq.		Recenti €/mq.	
Centro	4150	3000	130		
Semicentro	2700	2200	88		
Periferia	1900	1800	80		
Commerciale		5300			

Mercato immobiliare – Le transazioni di immobili residenziali

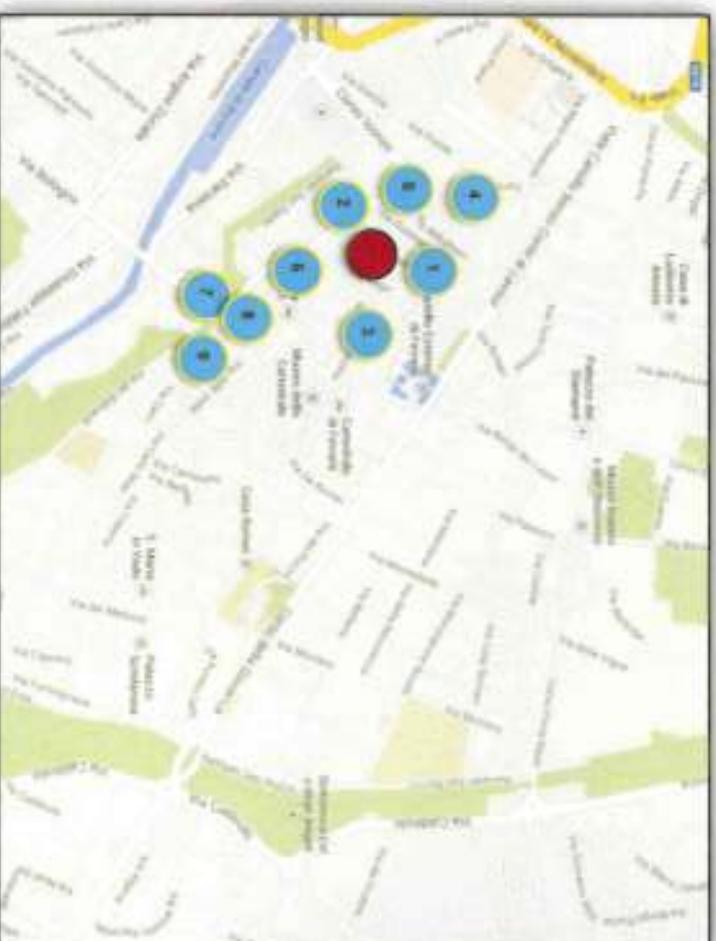
Riportiamo di seguito i valori di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale attualmente proposte in vendita all'interno del centro storico di Ferrara.

Trattasi principalmente di unità usate ristrutturate.

I valori di richiesta suddivisi per stato manutentivo risultano essere:

N.	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	STATO	SUP. COMM. Mq.	€	€/mq
1	piazza Saccati	Appartamento	1°	Buono	85,00	139.000,00	1.635,29
1	piazza Saccati	Appartamento	2°	Ristrutturato	140,00	310.000,00	2.214,29
2	via Ripagrande 118	Appartamento	1°	Buono	60,00	118.000,00	1.966,67
3	via Garibaldi	Appartamento	4°	Ristrutturato	90,00	208.000,00	2.311,11
3	via Garibaldi	Appartamento	1°	Nuovo	58,00	160.000,00	2.758,62
3	via Garibaldi	Appartamento	1°	Nuovo	51,00	153.000,00	3.000,00
3	via Garibaldi	Appartamento	2°	Nuovo	161,00	482.000,00	2.993,79
3	via Garibaldi	Appartamento	2°	Ristrutturato	68,00	156.000,00	2.294,12
4	via Beltruardo	Appartamento	2°	Sufficiente	110,00	195.000,00	1.772,73
5	via Lucchesi	Appartamento	3°	Sufficiente	70,00	105.000,00	1.500,00
5	via Lucchesi	Appartamento	2°	Ristrutturato	160,00	430.000,00	2.687,50
6	via Capo delle Volte	Appartamento	T	Buono	35,00	65.000,00	1.857,14
7	Via Bologna	Appartamento	T	Ristrutturato	111,00	340.000,00	3.063,00
8	Via San Romano	Appartamento	2°	Ristrutturato	149,00	450.000,00	3.000,00
9	Via Spronello	Appartamento	T-1°-2°	Ristrutturato	77,00	250.000,00	3.200,00

Sufficiente min. 1.500 €/mq. max. 1.700 €/mq.
 Buono min. 1.700 €/mq. max. 2.000 €/mq.
 Ristrutturato min. 2.200 €/mq. max. 3.300 €/mq.



Mercato immobiliare – Le transazioni di immobili direzionali

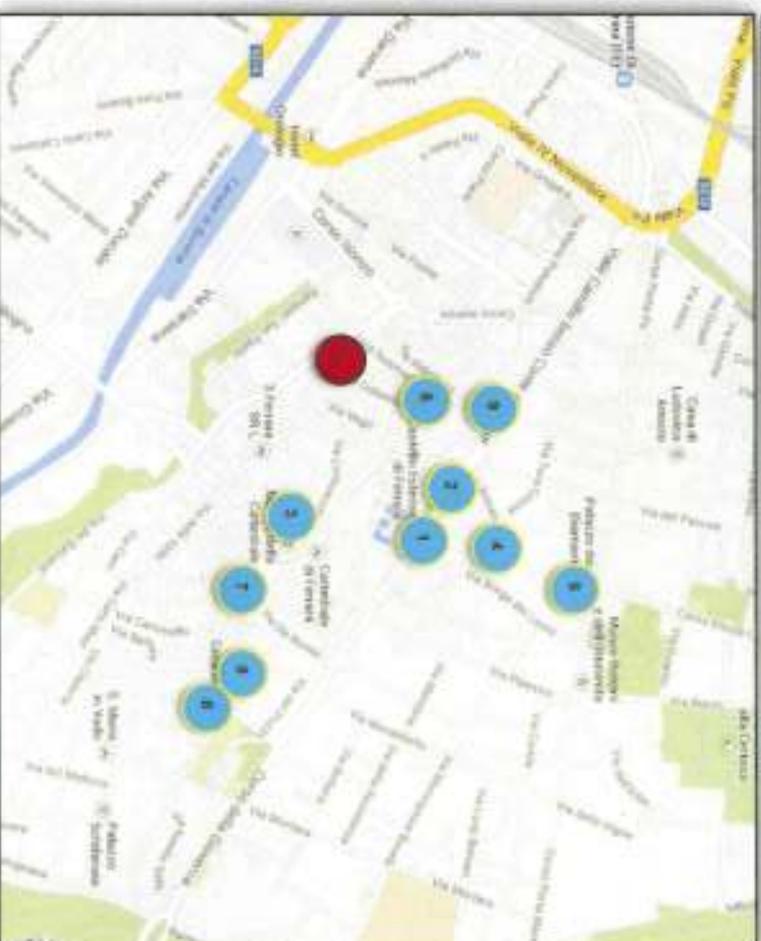
Riportiamo di seguito i valori di unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale attualmente proposte in vendita all'interno del centro storico di Ferrara.

Trattasi principalmente di unità usate ristrutturate.

I valori di richiesta suddivisi per stato manutentivo risultano essere:

N.	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	PIANO	STATO	SUP. COMM. Mq.	€	€/Mq
1	Centro Storico	ufficio/seggio	T	Buono	85,00	155.000,00	1.823,53
1	Centro Storico	ufficio	2°	Buono	111,60	208.000,00	1.863,80
1	Centro Storico	ufficio	1°-2°	Ristrutturato	161,00	482.000,00	2.993,79
1	Centro Storico	ufficio	T	Buono	190,00	330.000,00	1.736,84
1	Centro Storico	ufficio	1°-2°	Sufficiente	271,00	500.000,00	1.845,02
2	largo castello	ufficio	1°	Ristrutturato	85,00	330.000,00	3.882,35
3	Piazza Trento	ufficio	1°	buono	140,00	295.000,00	2.107,14
4	via Alberto Lollio	ufficio	T	Ristrutturato	60,00	125.000,00	2.083,33
5	Via Borgo dei Leoni	ufficio	2°	buono	90,00	180.000,00	2.000,00
6	via Garibaldi	ufficio	1°	Ristrutturato	51,00	153.000,00	3.000,00
6	via Garibaldi	ufficio	1°	Ristrutturato	58,00	160.000,00	2.758,62
7	via Mazzini	ufficio	1°	Sufficiente	155,00	195.000,00	1.258,06
8	Via Terranuova	ufficio	1°	Ristrutturato	51,00	153.000,00	3.000,00
9	Viale Cavour	ufficio	2°	Sufficiente	135,00	196.000,00	1.451,85
9	Viale Cavour	ufficio	2°	Buono	154,60	300.000,00	1.940,49
9	Viale Cavour	ufficio	T	Sufficiente	170,00	280.000,00	1.647,06

Sufficiente min. 1.250 €/mq, max. 1.650 €/mq
 Buono min. 1.700 €/mq, max. 2.100 €/mq.
 Ristrutturato/Nuovo min. 2.100 €/mq, max. 3.800 €/mq.

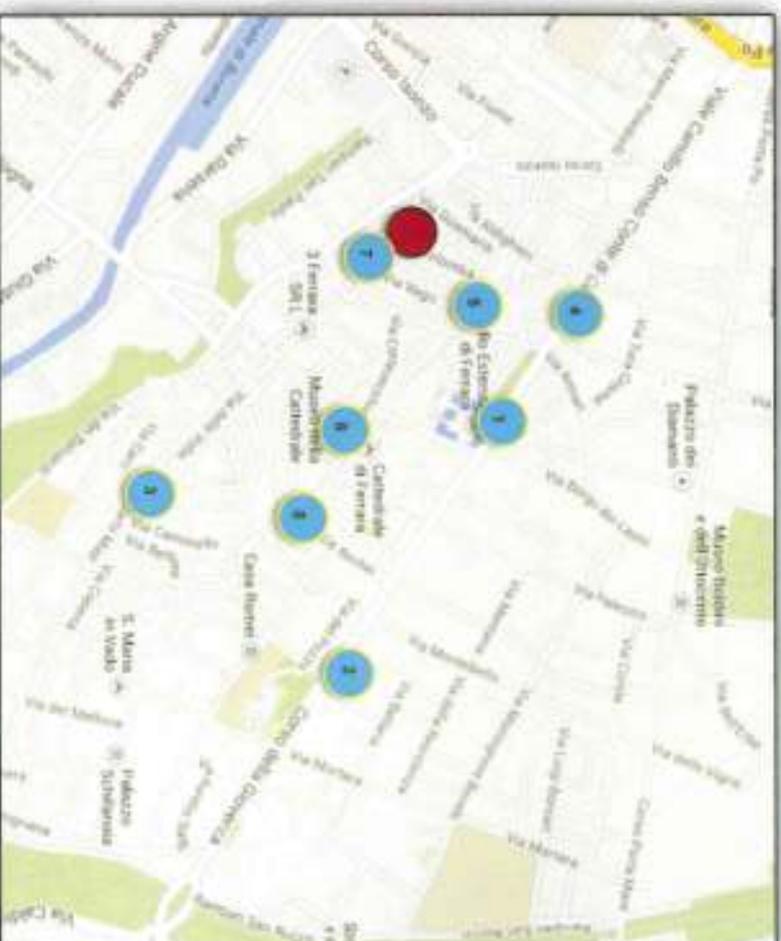


Mercato immobiliare – Le transazioni di immobili commerciali

Riportiamo di seguito i valori di unità immobiliari a destinazione d'uso direzionale attualmente proposte in vendita all'interno del centro storico di Ferrara.
 Trattasi principalmente di unità usate ristrutturate.
 I valori di richiesta suddivisi per stato manutentivo risultano essere:

N.	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	PIANO	STATO	SUP. COMM. Mq.	€	€/Mq
1	Centro Storico	Negozio	T	Buono	85,00	155.000,00	1.823,53
2	Corso della Giovecca	Negozio	T	Ristrutturato	150,00	450.000,00	3.000,00
3	via Carlo Mayr	Negozio	T	Sufficiente	120,00	115.000,00	958,33
4	via Cavour	Negozio	T	Buono	100,00	195.000,00	1.950,00
5	via Garibaldi	Negozio	T	Buono	48,00	110.000,00	2.291,67
6	via Ragnò	Negozio	T	Ristrutturato	25,00	95.000,00	3.800,00
7	via Ripagrande	Negozio	T	Buono	20,00	38.000,00	1.900,00
8	Via Terranuova	Negozio	T	Ristrutturato	130,00	327.000,00	2.515,38
8	Via Terranuova	Negozio	T	Sufficiente	130,00	260.000,00	2.000,00
8	Via Terranuova	Negozio	T	Ristrutturato	318,00	795.000,00	2.500,00

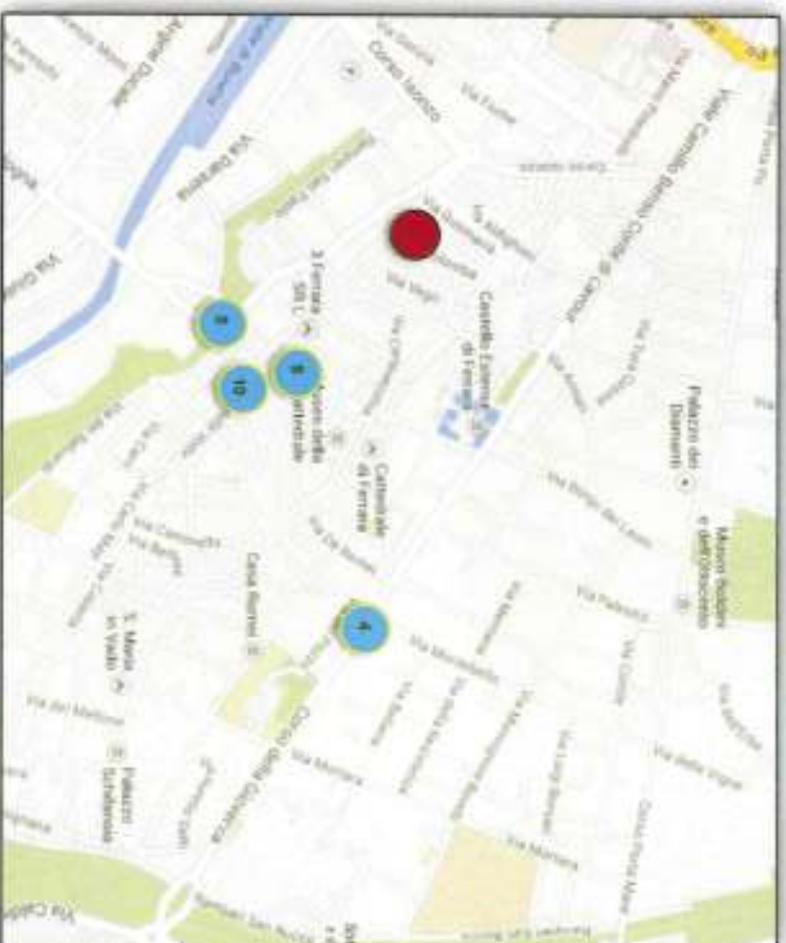
Sufficiente min. 900 €/mq. max. 2.000 €/mq
 Buono min. 1.800 €/mq. max. 2.300 €/mq.
 Ristrutturato min. 2.500 €/mq. max. 3.800 €/mq.



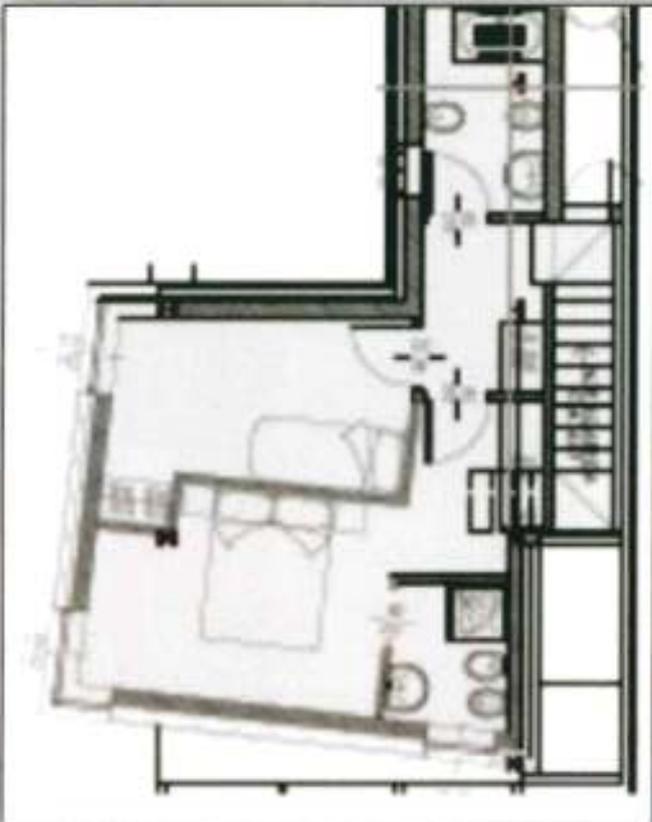
Mercato immobiliare – I comparativi residenziali

Avendo constatato la possibilità di trasformazione in residenziale, riporteremo di seguito uno spaccato rispetto a quelli che possono essere considerati i comparativi di immobili restaurati e di recente edificazione di maggior rilevanza rispetto al progetto considerato.

N.	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	PIANO	STATO	SUP. COMM. Mq.	€	€/Mq
4	corso Della Giovecca	Appartamento	T-1°	Ristrutturato	121,00	400.000,00	3.305,79
8	Via Bologna	Appartamento	T	Ristrutturato	111	340.000,00	3.063,00
9	Via San Romano	Appartamento	2°	Ristrutturato	149	450.000,00	3.000,00
10	Via Spronello	Appartamento	T-1°-2°	Ristrutturato	77	250.000,00	3.200,00



Mercato immobiliare – I comparativi – Corso della Giovecca



Trattasi di appartamento su due livelli proposto in vendita in Corso della Giovecca.

Al piano terra si trovano soggiorno e cucina.

Al secondo piano, raggiungibile tramite scala interna, si trovano due camere da letto e due bagni.

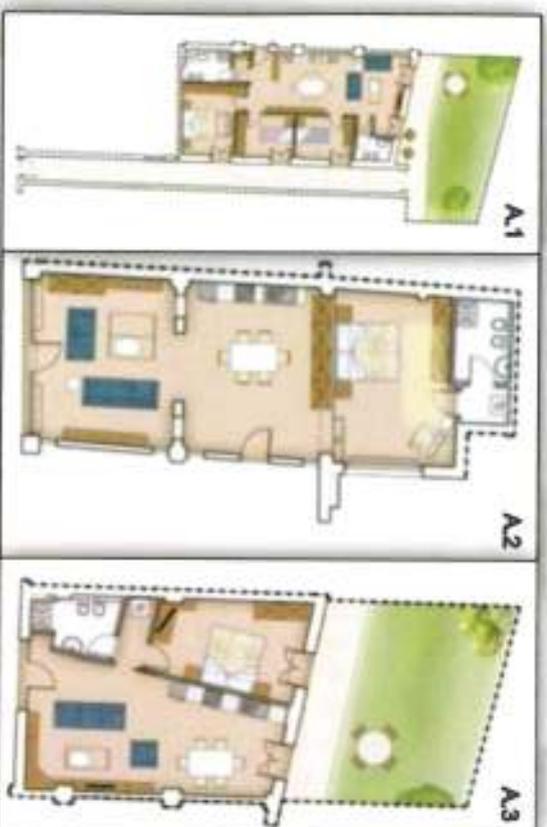
La vendita è al momento gestita dalla Progetto Casa di via Saraceno 44 Ferrara.

L'unità è proposta in vendita a 400.000,00 € pari a circa 3.350 €/mq.

Assieme alla soluzione è acquistabile anche un box auto con integrazione del corrispettivo pari a 100.000 €.

<http://www.immobiliare.it/45347754-Vendita-Triocale-corso-Della-Giovecca-Ferrara.html>

Mercato immobiliare – I comparativi – Via Bologna



La proposta di vendita riguarda le ultime tre unità abitative in edificio storico. L'intervento ha previsto il restauro e il risanamento conservativo dell'edificio con consolidamento della struttura esistente e recupero delle qualità architettoniche delle facciate di laterizio.

Il complesso ospita 13 unità abitative, distribuite sui 3 livelli, con ingresso carrabile su corte esclusiva, all'interno della quale risultano ubicati i posti auto scoperti (non compresi nel prezzo)

A.1 salotto e soggiorno con angolo cottura, 2 bagni con antibagno e 3 camere da letto.

A.2 monolocale composto da salotto, soggiorno con angolo cottura e zona notte, antibagno e bagno.

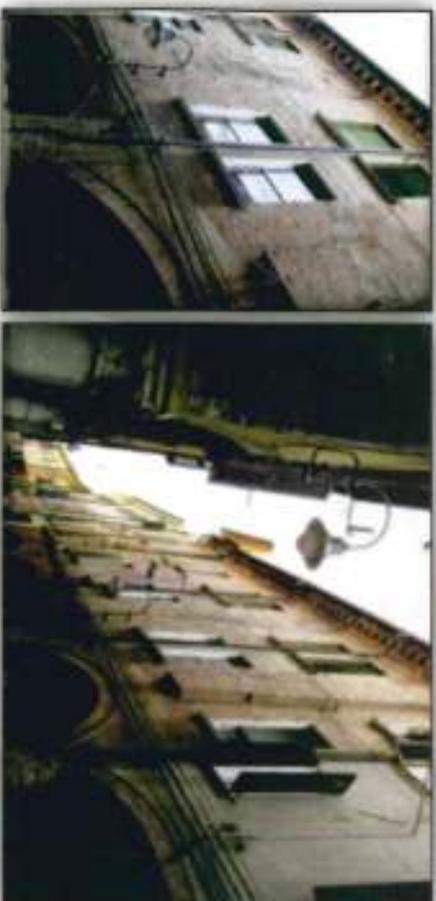
A.3 ampio soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, antibagno e bagno.

La vendita è al momento gestita dalla Bassi Costruzioni srl.

<http://www.nuovecostruzioni.it/Ferrara/progetto29577.html>

Tipologia	Piano	Locali	Mq.	Prezzo (€)	€/mq
Appartamento	Intermedio	Terra con giardino	111	340.000	€ 3.063
Appartamento	Intermedio	Terra	92	290.000	€ 3.152
Appartamento	Intermedio	Terra con giardino	71	210.000	€ 2.958

Mercato immobiliare – I comparativi – via San Romano



Unità abitative ubicate nelle palazzina denominata "San Romano".
L'intervento è stato effettuato tenendo in considerazione le qualità architettoniche originali dell'immobile.

Quanto riportato nella tabella dei comparabili proposti nelle precedenti slide fa riferimento alla media delle unità oggetto di vendita. Così come la planimetria presente nella presente slide è relativa solo all'unità di superficie maggiore.

Riportiamo di seguito tabella con evidenza dei valori di richiesta per le singole unità immobiliari.

La vendita è al momento gestita dalla Bassi Costruzioni srl.

<http://www.nuovecostruzioni.it/Ferrara/progetto28706.html>

Tipologia	Piano	Locali	m ²	Prezzo (€)	€/mq
Appartamento	Intermedio	1	40	135.000	€ 3.375
Appartamento	Intermedio	2	62	205.000	€ 3.306
Appartamento	Intermedio	2	68	220.000	€ 3.235
Appartamento	Su piu' livelli	4	149	450.000	€ 3.020

Mercato immobiliare – I comparativi – via Spronello



L'edificio storico, per anni sede di stamperia e tipografia storica per la città di Ferrara.

Al piano terra sono situati locali commerciali con ampie vetrine sul porticato d'ingresso. Ai piani primo e secondo sono distribuiti bilocali e trilocali. Gli alloggi al secondo piano sono dotati di soppalco.

Il progetto prevede la realizzazione di un piano interrato adibito ad autorimessa pertinenziale, con ingresso tramite montauto a pantografo dotato di piattaforma rotante.

Nella tabella seguente tabella si da evidenza dei valori di richiesta per le singole unità immobiliari.

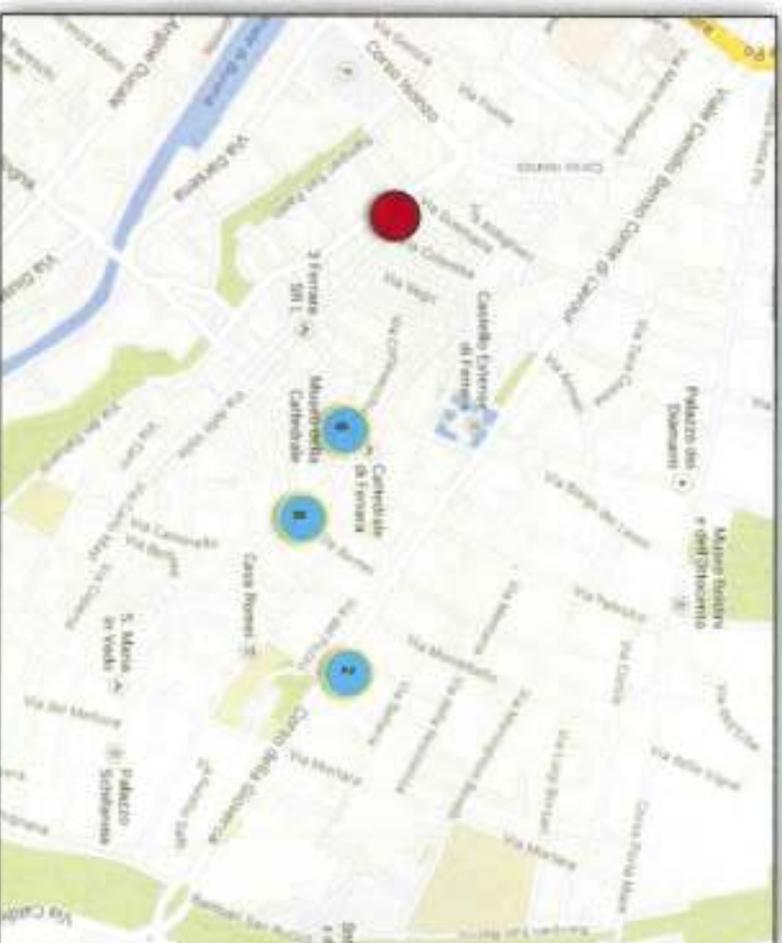
<http://www.nuovecostruzioni.it/Ferrara/progetto30109.html>

Tipologia	Piano	Locali	Mq.	Prezzo (€)	€/mq
Appartamento	Intermedio	2	55	180.000	€ 3.273
Appartamento	Intermedio	2	64	207.000	€ 3.234
Appartamento	Su piu' livelli	2	101	297.000	€ 2.941
Appartamento	Su piu' livelli	3	91	262.000	€ 2.879
Appartamento	Su piu' livelli	2	78	254.000	€ 3.256
Appartamento	Su piu' livelli	2	92	295.000	€ 3.207
Appartamento	Su piu' livelli	2	92	295.000	€ 3.207
Appartamento	Intermedio	2	54	176.000	€ 3.259
Appartamento	Su piu' livelli	3	80	257.000	€ 3.213
Appartamento	Intermedio	2	66	217.000	€ 3.288
Appartamento	Intermedio	2	54	176.000	€ 3.259
Appartamento	Intermedio	2	64	207.000	€ 3.234
Negoziò	Terra	1	114	370.000	€ 3.246

Mercato immobiliare – I comparativi commerciali

Avendo constatato la possibilità di trasformazione in residenziale, riporteremo di seguito uno spaccato rispetto a quelli che possono essere considerati i comparativi di immobili restaurati e di recente edificazione di maggior rilevanza rispetto al progetto considerato.

N.	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	PLAN O	STATO	SUP. COMM. Mq.	€	€/Mq
2	Corso della Giovecca	Negozio	T	Ristrutturato	150,00	450.000,00	3.000,00
6	Via Ragno	Negozio	T	Ristrutturato	25,00	95.000,00	3.800,00
8	Via Terranuova	Negozio	T	Ristrutturato	130,00	327.000,00	2.515,98



Mercato immobiliare – I comparativi commerciali – Corso della Giovecca



Trattasi di due locali commerciali, uno di 50 mq. e l'altro di 100 mq. proposti in vendita in Corso della Giovecca. Entrambi al piano terra, sono dotati rispettivamente di una e di due luci su strada.

La vendita è al momento gestita dalla Progetto Casa di via Saraceno 44 Ferrara.

Le unità sono proposte in vendita a 450.000,00 € pari a circa 3.000 €/mq.

http://www.immobiliare.it/26449469-immobili_commerciali-negozi_locale-in-vendita-Ferrara.html

Mercato immobiliare – I comparativi commerciali – via Ragno



Trattasi locale commerciale proposto in vendita in via Ragno.

Il locale risulta ristrutturato di recente, dotato di un'unica luce su strada.

E' composto da un vano unico con ripostiglio e servizio.

L'unità risulta proposta in vendita a 95.000 € pari a 3.800 €/mq.

<http://annunci.repubblica.it/ferrara/immobiliare/negozi/ferarra-via-ragno-25-mq-ea-5645652.html>

Mercato immobiliare – I comparativi commerciali – via Terranuova



Trattasi locale commerciale proposto in vendita in via Terranuova.

L'unità risulta composta da ampio locale con alto soffitto a cassette in legno affrescato nella maggior parte dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta da ristrutturare ma il prezzo richiesto è per l'unità completamente ristrutturata.

La ristrutturazione prevede la realizzazione di bagno e antibagno.

L'unità risulta proposta in vendita a 327.000 € pari a 2.500 €/mq.

<http://www.immobiliare.it/27319049-immobili-commerciali-negozi-locale-in-vendita-Ferrara.html>

Mercato immobiliare – Conclusioni

Sulla base delle ricerche di mercato effettuate, ed in relazione alla destinazione d'uso residenziale, si possono definire i seguenti parametri:

Immobili nuovi e/o ristrutturati di pregio	min. 3.500 €/mq.	max. 4.150 €/mq.
Immobili in ottime condizioni	min. 2.300 €/mq.	max. 3.500 €/mq.
Immobili in buone condizioni	min. 1.700 €/mq.	max. 2.300 €/mq.

I valori riferibili al cespite in oggetto, secondo quanto desunto dalle analisi di mercato potrebbero oscillare tra un minimo di 3.500 €/mq. ed un massimo di 3.800 €/mq..

Sulla base delle ricerche di mercato effettuate, ed in relazione alla destinazione d'uso commerciale, si possono definire i seguenti parametri:

Immobili nuovi e/o ristrutturati di pregio	min. 2.500 €/mq.	max. 3.800 €/mq.
Immobili in ottime condizioni	min. 2.000 €/mq.	max. 2.500 €/mq.
Immobili in buone condizioni	min. 1.000 €/mq.	max. 2.000 €/mq.

I valori riferibili al cespite in oggetto, secondo quanto desunto dalle analisi di mercato potrebbero oscillare tra un minimo di 2.900 €/mq. ed un massimo di 3.300 €/mq..

Descrizione Stato di fatto

- L'edificio di Via Colomba 18 è un immobile a destinazione uffici e presenta una struttura tipica degli immobili della parte medievale della città di Ferrara.
- Il complesso si compone di un corpo di fabbrica a forma rettangolare con tre piani fuori terra oltre ad un piano ammezzato posto tra piano terra e piano primo. La superficie lorda dell'immobile risulta essere di 556 m²
- Lo stabile vessa in condizioni manutentive discrete seppur necessari di alcuni interventi di ristrutturazione.



COMUNE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	Superficie Lorda [m ²]
Ferrara	Via Colomba, 18	Ufficio	235,96
		Depositi/ Cantine	79,94
		Distributivo	32,56
		Porticato	73,24
		Locale Tecnico	13,51
	Parti Comuni	108,68	
	Servizi	12,50	
TOTALE ARROTONDATO			556

Documentazione fotografica dello Stato di fatto (1/2)



a)



b)

- a) Ingresso da via Colomba
- b) Ufficio al piano terra
- c) Vista esterna ex Bassa Macelleria
- d) Area antistante l'edificio
- e) Vista esterna ex Bassa Macelleria



c)



d)

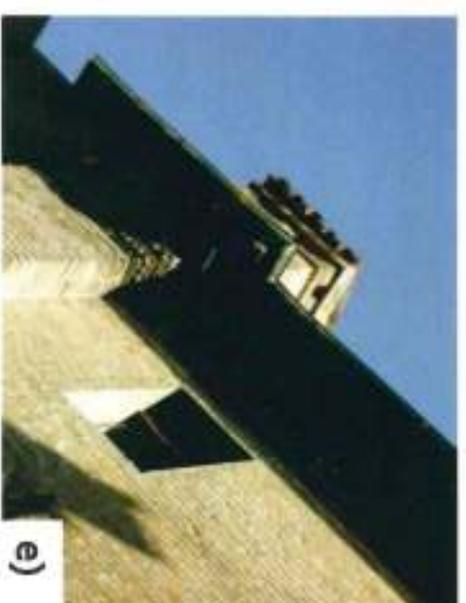


e)

Documentazione fotografica dello Stato di fatto (2/2)



- a) Ufficio al piano terra
- b) Ufficio al secondo piano
- c) Atrio al piano terra
- d) Particolare soffitto al piano terra
- e) Particolare della facciata



Il progetto (1/4)

Il progetto di riqualificazione dell'immobile di via Colomba prevede la ristrutturazione integrale del complesso attraverso un intervento di restauro conservativo. Vengono ridefiniti gli spazi interni e modificate le attuali funzioni, da ufficio a residenziale (cambio di destinazione d'uso consentito dagli strumenti urbanistici vigenti), non incrementando il volume lordo complessivo. La superficie commerciale complessiva al termine dell'intervento sarà suddivisa in 4 appartamenti di diverso taglio ed articolazione e due negozi al piano terra.



Vista esterna progetto



Vista esterna stato di fatto

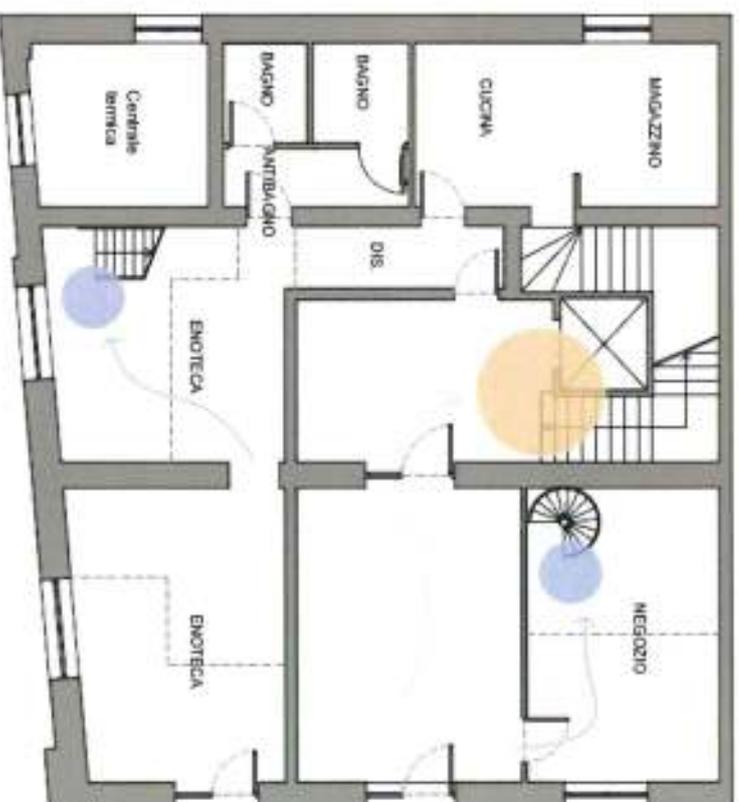
COMUNE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	Superficie Lorda [m ²]
Ferrara	Via Colomba, 18	Negozio	28
		Negozio	108
		Appartamento	310
		Depositi/ Cantine	46,52
		Distributivo	43,02
	Locale Tecnico	13,51	
	Parti Comuni	36,35	
TOTALE ARROTONDATO			585

Il progetto (2/4)

Il progetto di riqualificazione prevede tra l'altro l'ottimizzazione dell'accessibilità interna delle varie unità. Sono stati previsti diversi corpi scala con differenti caratteristiche in base al loro utilizzo. Un vano scale principale ad uso comune, con relativo ascensore adiacente, collegherà i diversi livelli dell'immobile e permetterà l'accesso agli appartamenti ad esso collegati. Un altro vano scale, posto all'interno dell'enoteca/wine bar, consentirà l'accesso al soppalco, mentre un altro vano scale, anch'esso ad uso interno, garantirà l'accesso al soppalco dell'altra unità commerciale.

COLLEGAMENTI VERTICALI

- vano scale comune
- scale interne



Il progetto (3/4)

La redistribuzione degli spazi interni viene effettuata al fine di sfruttare ottimamente la superficie esistente, recuperando pianerottoli e parti ad uso comune in favore della superficie utile delle diverse unità residenziali. Si è scelto di privilegiare, dove possibile, soluzioni con doppio affaccio: la nuova disposizione garantisce una buona luminosità nei diversi locali.

Le quattro unità residenziali presentano un mix variegato, come tipologia e come superficie, in modo da soddisfare le diverse esigenze di mercato. Il complesso risulta quindi costituito da tre bilocali, tra il primo ed il secondo piano, (composti da soggiorno con angolo cottura e camera matrimoniale) ed un trilocale al primo piano (composto da soggiorno con angolo cottura e due camere da letto). Il piano terra ospita un negozio ed una enoteca/wine bar entrambi soppalcati al piano ammezzato.



Piano Terra



Piano Ammezzato



Piano Primo



Piano Secondo

Il progetto (4/4)

Lo studio di fattibilità condotto, determina una valutazione dei costi di ristrutturazione dell'immobile mediante un'analisi parametrica. L'incidenza delle differenti attività previste nella riqualificazione viene determinata mediante il riferimento a esperienze pregresse assimilabili all'intervento in oggetto.

Di seguito si illustrano le assunzioni fatte per la definizione del Quadro Economico dell'intervento.

Da parere rilasciato dai competente ufficio comunale, gli oneri concessori riguardanti gli interventi edilizi descritti sono a titolo gratuito: sia per quanto riguarda il contributo di costruzione (legge regionale 15/2013); sia per quanto riguarda eventuali monetizzazioni derivanti dal RUE o oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Voce di costo	Costo Unitario	UdM	Quantità	Costo
Ristrutturazione residenze / uffici /negozi	1.100,00	€/mq	417,00	458.700,00 €
Ristrutturazione archivi / depositi	400,00	€/mq	60,00	24.000,00 €
Realizzazione soppalchi	800,00	€/mq	29,00	23.200,00 €
Ristrutturazione terrazzi / balconi	120,00	€/mq	-	-
Ristrutturazione spazi comuni	500,00	€/mq	79,00	39.500,00 €
Opere di miglioramento sismico	50,00	€/mq	556,00	27.800,00 €
totale opere				573.200,00 €
<i>imprevisti</i>	3,00%			17.196,00 €
<i>oneri professionali</i>	5,00%			28.660,00 €
totale al netto di IVA				619.056,00 €

Il progetto (timing)

Anni	2014				2015				2016				2017				
	3° trim	4° trim	1° trim	2° trim	3° trim	4° trim	1° trim	2° trim	3° trim	4° trim	1° trim	2° trim	3° trim	4° trim			
ITER REALIZZATIVO																	
Progettazione			50%	50%													
Autorizzazioni					50%	50%											
Realizzazione lavori						5%	20%	20%	20%	20%	20%	15%					
COMMERCIALIZZAZIONE																	
	NEGOZI				RESIDENZE												
	Rogiti												25%	25%	25%	25%	
	Preliminari												25%	25%	25%	25%	
	Rogiti													50%	50%		50%

Rilievo fotografico



Foto 1 – Vista esterna Ex Bassa Macelleria



Foto 2 – Via Colomba



Foto 3 – Particolare facciata Ex Bassa Macelleria



Foto 4 – Vista esterna Ex Bassa Macelleria



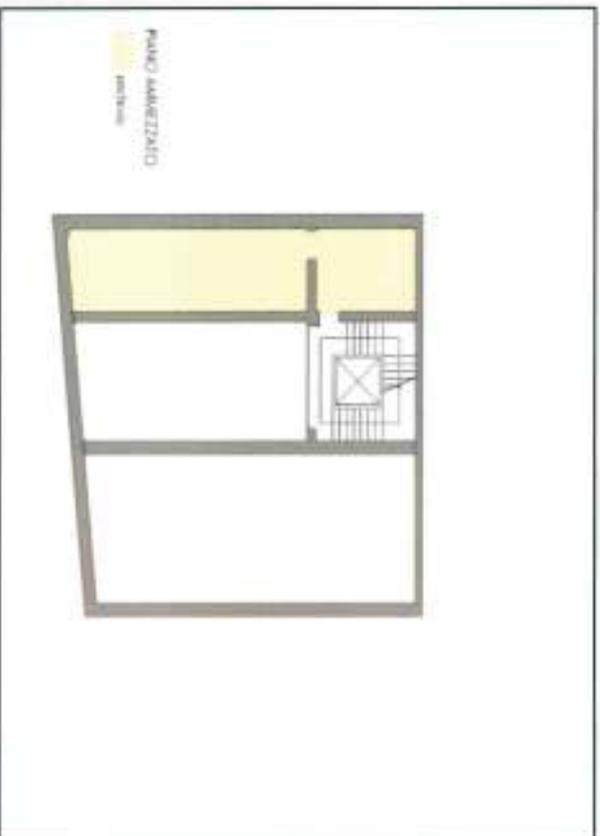
Foto 5 – Particolare della facciata



Foto 6 – Particolare soffitto ingresso piano terra

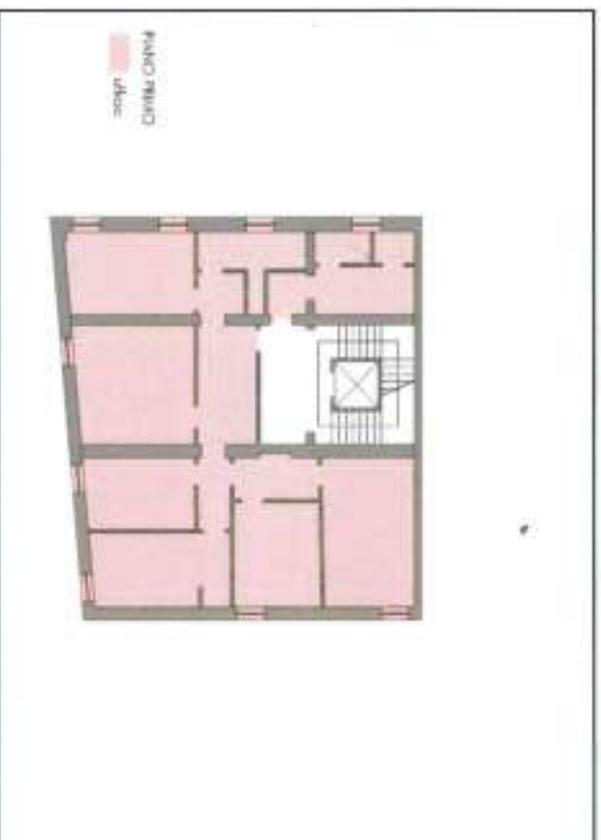


Foto 7 – particolare aperture piano terra



SITUAZIONE IMPIANTISTICA

- L'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale e alla rete fognaria cittadina.
- L'allaccio alla rete di distribuzione elettrica avviene in Bassa Tensione.
- Il generatore di calore è alimentato a gas Metano e l'impianto è di tipo a vaso chiuso.
- È presente un impianto di sollevamento elettrico a fune.



SITUAZIONE STRUTTURALE

Non si rilevano significative patologie dal punto di vista statico anche a seguito dei dissesti dovuti al sisma del 2012.

Fanno eccezione limitate lesioni in alcuni punti, interessanti per lo più tramezzi non portanti.

Durante il sopralluogo si è constatata la presenza di catene (anche se datate) di connessione tra i muri portanti perimetrali e di una certa rigidità dei solai, fattori che indicano il buon stato strutturale dell'immobile.

Il progetto non prevede un incremento dei carichi di esercizio, né un aumento dei volumi del fabbricato o interventi strutturali che modifichino il comportamento statico dell'edificio (come l'eliminazione di pareti portanti).

Non sono necessari interventi di adeguamento o miglioramento sismico ai sensi del D. M. 14/01/2008.

Si ipotizzano quindi solo interventi di riparazione locale di costo ed entità limitati.

PERCORSI E STEP AUTORIZZATIVI

L'intervento che si prevede di realizzare sull'immobile di via Colomba è volto ad agire sulla suddivisione interna dell'immobile in modo da consentire un cambio di destinazione d'uso (da uffici a residenziale e commerciale) ed a intervenire laddove necessario con dei consolidamenti strutturali degli elementi portanti orizzontali e verticali.

La pratica prevista per tali interventi, a fronte del vincolo storico-artistico e per interesse culturale, potrà essere un Permesso di Costruire il cui rilascio sarà vincolato dal preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Storico Architettonici.

Gli interventi di miglioramento sono soggetti a deposito della denuncia c.a. e sottoposti a collaudo statico (DPR 380/2001).

Stato di fatto

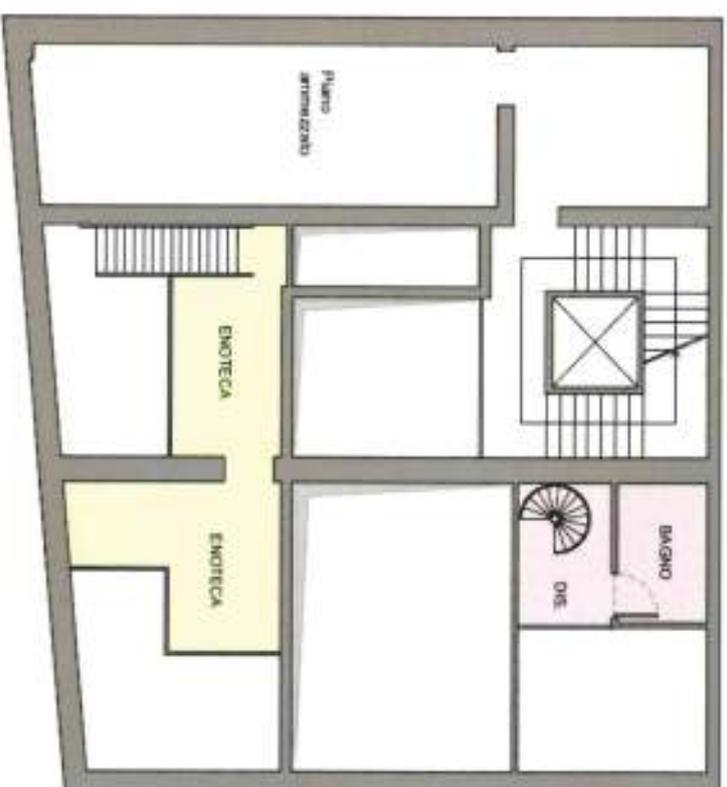
COMUNE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	Superficie Lorda [m ²]
Ferrara	Via Colomba, 18	Ufficio	235,96
		Depositi/ Cantine	79,94
		Distributivo	32,56
		Porticato	73,24
		Locale Tecnico	13,51
	Parti Comuni	108,68	
	Servizi	12,50	
TOTALE ARROTONDATO			556



- A0.1 Enoteca 88m²
- A0.2 Negozio 19m²

PIANO TERRA

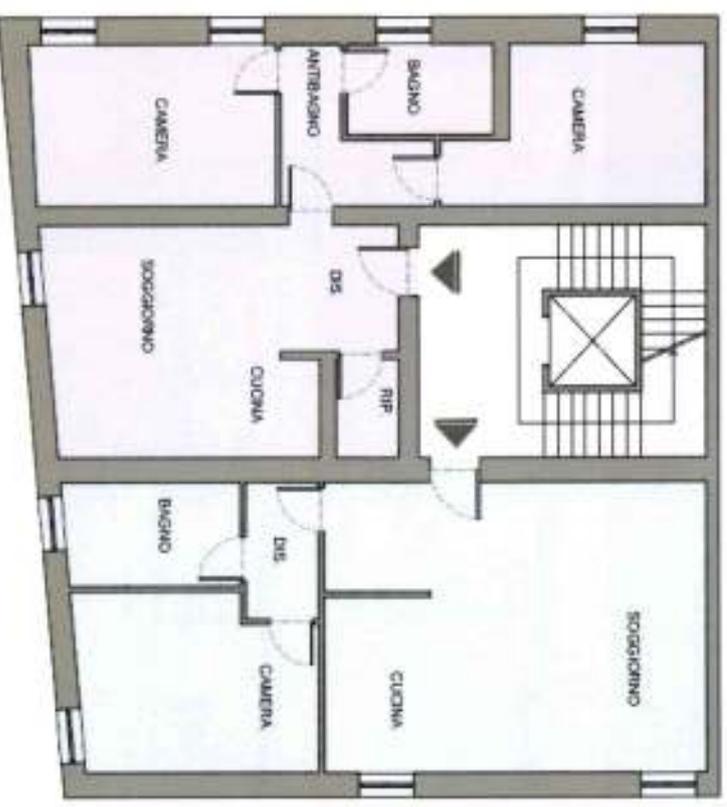
Piano Terra



- A1.1 Enoteca 20m²
- A1.2 Negozio 9m²

PIANO AMMEZZATO

Piano Ammezzato



- A2.1 Appartamento 81m²
- A2.2 Appartamento 74m²

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

- A3.1 Appartamento 81m²
- A3.2 Appartamento 74m²

Ipotesi di layout

COMUNE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	Superficie Lorda [m ²]
Ferrara	Via Colomba, 18	Negozio	28
		Enoteca	108
		Appartamento	310
		Depositi/ Cantine	46,52
		Distributivo	43,02
		Locale Tecnico	13,51
	Parti Comuni	36,35	
TOTALE			585

Ipotesi di layout

Codice	Piano	Numero locali	Destinazione	Superficie
A.0.1	Piano terra	-	Enoteca	88 mq
A.1.1	Soppalco	-	Enoteca	20 mq
				Tot. 108 mq

Codice	Piano	Numero locali	Destinazione	Superficie
A.0.2	Piano terra	-	Negozi	19 mq
A.1.2	Soppalco	-	Negozi	9 mq
				Tot. 28 mq

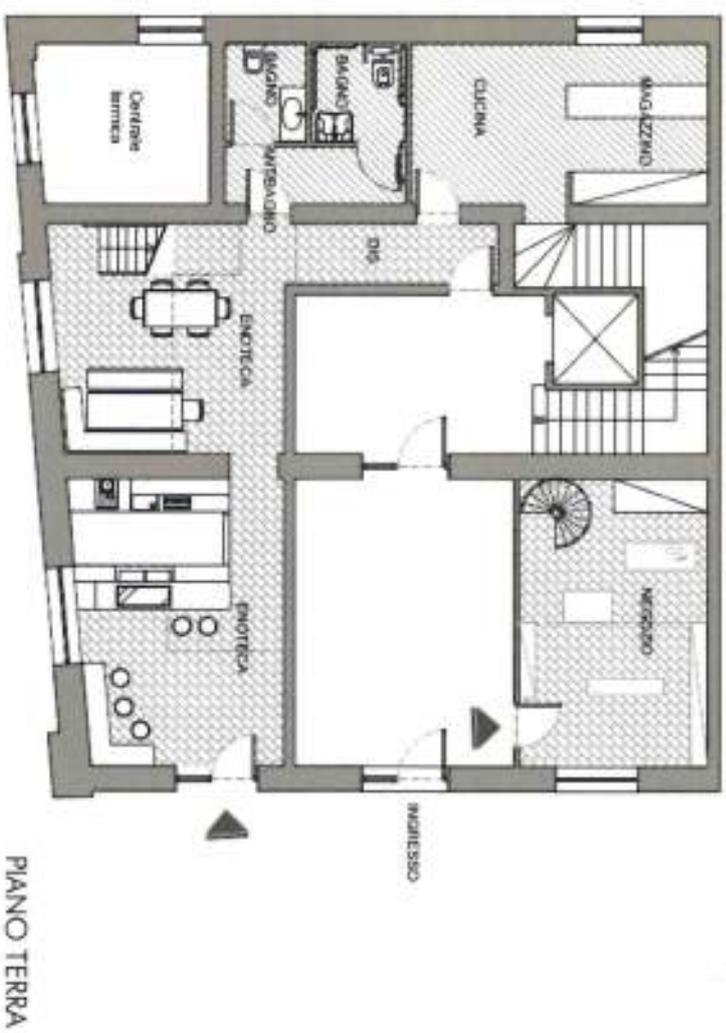
Codice	Piano	Numero locali	Destinazione	Superficie
A.2.1	Piano primo	2	Appartamento	81 mq
				Tot. 81 mq

Codice	Piano	Numero locali	Destinazione	Superficie
A.2.2	Piano primo	2	Appartamento	74 mq
				Tot. 74 mq

Codice	Piano	Numero locali	Destinazione	Superficie
A.3.1	Piano secondo	3	Appartamento	81 mq
				Tot. 81 mq

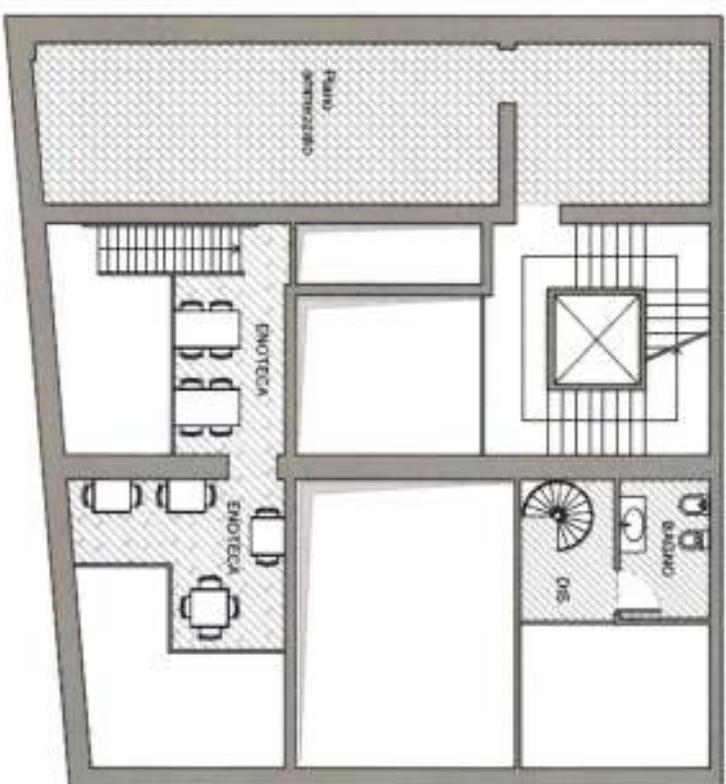
Codice	Piano	Numero locali	Destinazione	Superficie
A.3.2	Piano secondo	2	Appartamento	74 mq
				Tot. 74 mq

Ipotesi di layout - arredo



Piano Terra





PIANO AMMEZZATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

La nuova immagine dell'edificio



Vista esterna

La nuova immagine dell'edificio



Enoteca con soppalco

Breve descrizione dell'intervento

Non si rilevano significative patologie dal punto di vista statico (anche a seguito dei dissesti dovuti al sisma del 2012), ad eccezione di limitate lesioni localizzate nei tramezzi non portanti. Durante il sopralluogo si è inoltre constatata la presenza di catene (anche se datate) di connessione tra i muri portanti perimetrali e una certa rigidità dei solai.

Il progetto non prevede un incremento dei carichi di esercizio, né un aumento dei volumi del fabbricato o interventi strutturali che modifichino il comportamento statico dell'edificio (come l'eliminazione di pareti portanti) non sono pertanto necessari interventi di adeguamento o miglioramento sismico ai sensi del D. M. 14/01/2008. Si ipotizzano solo interventi di riparazione locale di entità e costo limitato.

Il progetto di valorizzazione dell'immobile dovrà essere preventivamente approvato dalla Soprintendenza, essendo il bene oggetto dell'analisi gravato da vincolo storico-artistico e per interesse culturale.

L'ipotesi di intervento, seppur cercando di ottimizzare le scelte distributive in relazione a quelle che sono le richieste del mercato ha, tra gli obiettivi finali, la conservazione del valore storico testimoniale del fabbricato.

Per tale ragione gli ambienti e gli elementi maggiormente caratterizzanti (soffitti in legno, vetrate-arcate d'ingresso, ...) vengono ovviamente preservati e valorizzati per impieghi ulteriormente le unità abitative che si vengono a creare.

Al piano terra si prevede la realizzazione di alcuni soppalchi per permettere una ulteriore valorizzazione degli spazi dell'immobile senza tuttavia mascherare o sminuire le particolarità compositive, storiche ed architettoniche insite degli spazi interni.

Sempre nell'ottica del rispetto della memoria storica, le scelte materiche e impiantistiche saranno orientate al fine di minimizzare l'impatto sull'esistente.

I serramenti saranno in legno, i pavimenti verranno preservati ai diversi livelli o sostituiti con nuovi aventi caratteristiche materiche e cromatiche simili agli esistenti.

I controsoffitti, dove presenti, verranno rimossi e sostituiti con nuovi in cartongesso, con lastre antiumidità, in particolare negli ambienti soggetti a maggior produzione di vapore (cucina, bagno). I terminali degli impianti di climatizzazione verranno sostituiti con nuovi terminali radianti a bassa temperatura in grado di migliorare l'efficienza energetica del sistema edificio – impianto ed il comfort all'interno degli spazi.

Con lo stesso approccio verranno effettuate le scelte per l'impianto elettrico e sulla distribuzione che sarà quindi in parte sottraccia e in parte a vista.

Breve descrizione dell'intervento

I componenti orizzontali e le finiture esterne verranno completamente rinnovati scegliendo soluzioni in grado di garantire il corretto isolamento termico e una maggiore tenuta all'acqua delle componenti.

I sistemi impiantistici per l'energia primaria saranno centralizzati così da evitare la necessità di eventuali successive integrazioni autonome, con conseguenti possibili criticità in fase di conduzione dell'immobile.

In relazione allo stato di conservazione effettivo dei sistemi di evacuazione dei fumi ed alla possibilità di ripristino degli stessi, si sceglierà se optare per sistemi tradizionali quali caldaie a condensazione piuttosto che a pompa di calore.

Lo studio di fattibilità condotto, determina una valutazione dei costi di ristrutturazione dell'immobile mediante un'analisi parametrica. L'incidenza delle differenti attività previste nella riqualificazione viene determinata mediante il riferimento a esperienze pregresse assimilabili all'intervento in oggetto.

In base alle indicazioni rilasciate dal competente ufficio comunale, gli oneri concessori riguardanti gli interventi edilizi descritti sono a titolo gratuito: sia per quanto riguarda il contributo di costruzione (legge regionale 15/2013); sia per quanto riguarda eventuali monetizzazioni derivanti dal RUE o oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.



www.yard.it