



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Unesco



CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "BAZZI- COLONIALI"



PIAZZA MUNICIPALE N. 18-22 – FERRARA

A CURA DEL SERVIZIO PATRIMONIO DEL COMUNE DI FERRARA

L'EDIFICIO

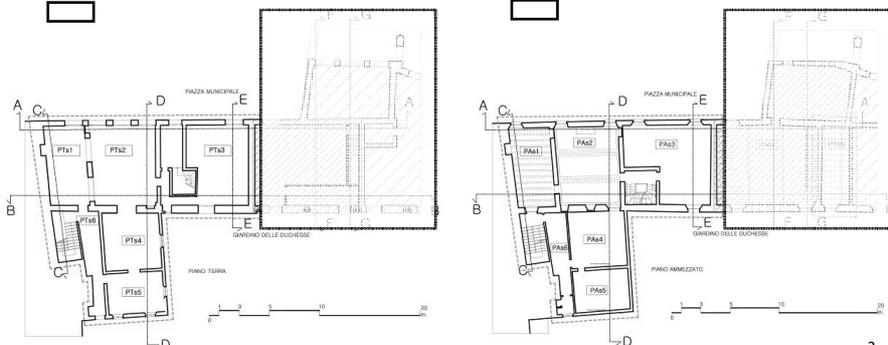
I LOCALI DA PORRE IN CONCESSIONE

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI

I locali da porre a concessione di valorizzazione sono solo quelli situati a piano terreno ed ammezzato; i restanti vani del piano nobile e del piano secondo sono destinati ad ampliamento degli spazi istituzionali.

Questi ambienti non presentano dettagli architettonici di particolare pregio: l'elemento di maggiore interesse conservativo è il carattere di bottega storica con gli arredi lignei originali dell'attività.

I locali al piano terreno PTs1 – PTs2 – PTs3, affacciati sulla Piazza Municipale e con il retro sul giardino, erano quelli propriamente dedicati alla drogheria, mentre i vani PTs4 - PTs5 nel corpo novecentesco venivano utilizzati come magazzino.



L'EDIFICIO IL PIANO TERRA DEL NUCLEO PIÙ ANTICO

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI



PTs1

Le stanze PTs1 e PTs2 erano in gran parte rivestite con gli arredi a boiserie lignea dell'attività, smontati al fine del loro restauro e successiva ricollocazione a cura del concessionario. Tali locali sono controsoffittati in arella con semplici cornici perimetrali ed applicazioni decorative in gesso in corrispondenza degli angoli dei vani ed al centro delle stanze ad incorniciare i lampadari.



PTs2



3

L'EDIFICIO IL PIANO TERRA DEL NUCLEO PIÙ ANTICO

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI

La stanza PTs3 è oggi tagliata dal vano scala costruito nello secolo scorso. La porzione non interessata dal vano scale era probabilmente adibita a magazzino durante il periodo di esercizio dei "Bazzi-Colonial".



I saggi stratigrafici condotti sulle pareti non hanno rilevato tracce di decorazioni.

Il vano è coperto da un controsoffitto ed il pavimento è in battuto di cemento.

4

L'EDIFICIO IL PIANO AMMEZZATO DEL NUCLEO PIÙ ANTICO

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI

A questo piano alcuni ambienti sono di particolare interesse architettonico. In precedenza i vani PAs1 – PAs2 – PAs3 erano suddivisi in due appartamenti. Nell'ambito dei lavori di restauro e valorizzazione del Giardino delle Duchesse, sono state rimosse le divisorie, i controsfitti arellati ed i pavimenti, riportando in luce, dopo saggi stratigrafici importanti dipinti murali e due solai lignei a cassettoni decorati.



In particolare, nel vano PAs1 la parete Ovest a confine con l'attuale Sala Estense è decorata con intonaco a riquadri a dissimulare finti marmi, ognuno dei quali, al centro, ha un dipinto raffigurante l'anello con il diamante, impresa cara soprattutto ad Ercole I d'Este.

Le altre pareti di questa stanza, invece, non hanno tracce di decorazioni.

Il solaio ligneo di copertura è "alla veneziana" ossia con un solo ordine di travetti ad interasse molto fitto e listelli coprifili a definire le linee di un cassettonato.

5

L'EDIFICIO IL PIANO AMMEZZATO DEL NUCLEO PIÙ ANTICO

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI

Il vano PAs2 presenta un solaio con orditura a travi composte, rifinito a losanghe e rivestito di carta decorata. Nonostante attualmente in stato di degrado, ma comunque restaurabile, i dettagli decorativi visibili appaiono simili a quelli del soffitto ligneo con rosette in stucco ricoperto con foglia d'oro, rinvenuto nella soprastante stanza del piano nobile, databile alla seconda metà del XV secolo.



Sulla parete Sud, i saggi stratigrafici hanno rilevato la presenza di un affresco quattrocentesco a riquadri di finti marmi dai colori verde, rosso e bianco, analogo a quelli della stanza PAs1. Al centro di questa stessa parete vi è un peduccio risalibile al '400, ma successivo rispetto alla decorazione parietale: esso costituisce la parte terminale di un camino presente al piano nobile.

6

L'EDIFICIO IL PIANO AMMEZZATO DEL NUCLEO PIÙ ANTICO

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI

Nel vano PAs3 i saggi stratigrafici eseguiti nella stanza hanno rilevato una decorazione ad affresco molto differente, per epoca e soggetto, rispetto alla parte occidentale del corpo di fabbrica.

Sulla parete Ovest, infatti, è stato rinvenuta parte di un dipinto risalente al sei-settecento che rappresenta una figura allegorica incorniciata da quadrature prospettiche e panneggi carmini. La decorazione prosegue anche sulla parete Nord.

L'inquadratura della scena da basso e l'interruzione del dipinto in corrispondenza del piano di calpestio attuale fanno ipotizzare che in questo locale potesse esserci uno scalone di collegamento tra il piano terreno ed il piano nobile, quando ancora non esisteva il piano ammezzato.

Sulla parete Sud, invece, sono state rinvenute limitate tracce analoghe alle decorazioni del vano PAs2, mentre sulla parete Est, interrotta dall'attuale vano scale, i laceri superstiti sembrano riferirsi a fasi preparatorie della decorazione sei-settecentesca.



7

L'EDIFICIO IL CORPO EDILIZIO NOVECENTESCO

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI

Si tratta di un fabbricato basso posto nell'angolo Sud-Est del Giardino delle Duchesse che doveva avere funzione di magazzino per la drogheria. È un volume di modesta consistenza privo di caratteri architettonici di rilievo costituito a piano terreno da due stanze con controsoffitto in arella e pavimenti in gres ceramico (PTs4 e PTs5), oltre che da un uno stretto corridoio di accesso al giardino. Una scala in confine con la Sala Estense conduce al sottotetto, in cui è praticabile solo uno stretto vano (PAs6), corrispondente alla parte alta del tetto ad una falda.



PTs1

8

L'EDIFICIO CONSISTENZA PLANIMETRICA DA PORRE IN CONCESSIONE

TRATTO DALLE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ELABORATE DAL SERVIZIO BENI MONUMENTALI

VUOTO PER PIANO

Piano terra

mt. 20,75 x 9,20 = mq. 190,90 (nucleo antico)
mt. 6,10 x 10,20 = mq. 62,22 (corpo novecentesco)
totale mq. 253,12

Piano ammezzato

mt. 20,75 x 9,20 = mq. 190,90 (nucleo antico)
mt. 2,30 x 10,70 = mq. 24,61 (corpo novecentesco)
totale mq. 215,51

SUPERFICIE TOTALE (VUOTO PER PIANO) MQ. 468,63

SUPERFICIE NETTA

Piano terra - Nucleo antico

PTs1 - mt. 4,00 x 8,00 = mq. 32,00
PTs2 - mt. 6,40 x 8,00 = mq. 51,20
PTs3 - mt. 8,90 x 8,00 = mq. 71,20
sommano mq. 154,40

Piano terra - Corpo novecentesco

PTs4 - mt. 5,60 x 5,70 = mq. 31,90
PTs5 - mt. 5,60 x 4,10 = mq. 23,00
sommano mq. 54,90

SUPERFICIE TOTALE PT MQ. 209,30

Piano ammezzato - Nucleo antico

PAs1 mt. 4,00 x 8,10 = mq.
PAs2 mt. 6,40 x 8,00 = mq.
PAs3 mt. 9,00 x 8,00 = mq.

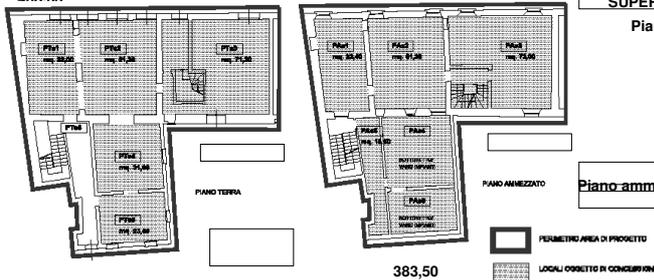
sommano mq. 155,60

Piano ammezzato - Corpo novecentesco

PAs6 mq. 18,60

CIE TOTALE PA MQ. 174,20

CIE TOTALE (NETTA) MQ. 383,50



9

LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE ELEMENTI CARATTERIZZANTI

TRATTO DAL BANDO ELABORATO DAL SERVIZIO PATRIMONIO

FINALITA'

VALORIZZAZIONE E GESTIONE ECONOMICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI "BAZZI - COLONIALI" IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN.18-22

TIPOLOGIA
CONCESSIONARI

INVESTITORI E GESTORI PRIVATI SELEZIONATI CON PROCEDURE DI EVIDENZA PUBBLICA IN POSSESSO DEI REQUISITI INDICATI NEL BANDO DI GARA CON OBBLIGO DI AVVALERSI DI PROGETTISTI DI COMPROVATA ESPERIENZA

DURATA

COMMISURATA AL RAGGIUNGIMENTO DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO DEL PIANO DEGLI INVESTIMENTI E DELLA CONNESSA GESTIONE E COMUNQUE NON ECCEDENTE I 20 ANNI

CANONE ANNUO A
CORPO

CRESCENTE DA UN MINIMO DI EURO 26.200,00 PER IL PRIMO ANNO DI CONCESSIONE AD UN MASSIMO DI EURO 35.800,00 PER IL VENTESIMO ANNO TENENDO CONTO DEGLI INVESTIMENTI NECESSARI PER IL RECUPERO FUNZIONALE DELL'IMMOBILE

IL CANONE VERRA', ANNUALMENTE ADEGUATO SECONDO L'INDICE ISTAT DEI PREZZI AL CONSUMO, EVENTUALMENTE AUMENTATO DI UNA PERCENTUALE PREVISTA DAL BANDO

10

L'EDIFICIO
OPERE CHE VERRANNO ESEGUITE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

TRATTO DAL BANDO PREDISPOSTO DAL SERVIZIO PATRIMONIO

TIPOLOGIA INTERVENTI E LORO DURATA

Il primo stralcio esecutivo prevede:

- tutte le opere strutturali per il miglioramento sismico dell'ala Sud del Giardino delle Duchesse, ad eccezione di quelle previste per il corpo novecentesco oggetto di concessione;
- gli interventi di restauro specialistico, esclusi quelli relativi ad alcune stanze del piano nobile;
- lavori edili riguardanti solo i locali oggetto di concessione quali rimozioni/demolizioni (controsoffitti, tramezze, rivestimenti, pavimenti e sottofondi, intonaci) e successiva realizzazione di vespaio/soletta in cls/sottofondo nei vani al piano terra; realizzazione delle pareti per definire gli spazi dei servizi igienici e del nuovo vano scala; riprese di intonaco e rasature negli ambienti dell'ammezzato;
- predisposizioni dei circuiti per il riscaldamento e climatizzazione, per l'adduzione idrica e per gli scarichi. Le reti distributive interne sono demandate ad un successivo stralcio, ad eccezione di quelle parti la cui esecuzione è finalizzata a consentire correttamente tutti gli interventi strutturali.

Il Comune di Ferrara ha affidato l'appalto di una parte dei lavori di restauro e valorizzazione dell'immobile, per un importo a base d'appalto di € 468.475,90 oltre IVA. L'inizio lavori dovrebbe avvenire attorno alla metà di gennaio 2017. Il tempo previsto per la realizzazione delle opere è di 304 giorni dal Verbale di consegna lavori con ultimazione prevista entro il 31/12/2017.



11

L'EDIFICIO
OPERE CHE VERRANNO ESEGUITE DAL CONCESSIONARIO

TRATTO DAL BANDO PREDISPOSTO DAL SERVIZIO PATRIMONIO

TIPOLOGIA INTERVENTI E LORO DURATA

Si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale. Si dovranno eseguire i lavori di recupero funzionale e di adeguamento impiantistico e strutturale per un importo stimato di circa € 330.000,00 di cui:

- € 90.000,00 per le opere strutturali del corpo novecentesco;
- € 140.000,00 per opere edilizie (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature, infissi);
- € 100.000,00 per impianti (idrico sanitario e scarichi, termo meccanici, elettrici, e predisposizioni impianti speciali);

Gli spazi posti a Concessione necessiteranno di ulteriori interventi "di allestimento" dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgere. Si precisa che l'eventuale modifica del vano scala esistente nel vano PTs3 per realizzare un nuovo collegamento verticale potrà consentire l'inserimento di sistemi meccanici a servizio delle persone con limitate capacità motorie ed una diversa ripartizione degli spazi per servizi di supporto all'attività.

All'atto della sottoscrizione della Concessione il concessionario dovrà versare € 45.000,00 per il restauro dell'arredo storico a *boiserie*, da ricollocare nei vani a piano terra e che resterà in comodato d'uso per tutta la durata della Concessione.

Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica. Qualora, per necessità dipendenti dall'attività del Concessionario, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, egli dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante: in tal caso gli 8 mesi decorreranno dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni.

12

LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE TIPOLOGIA CONCESSIONARI

TRATTO DAL BANDO ELABORATO DAL SERVIZIO PATRIMONIO

IMPRESE SINGOLE, CONSORZI, RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI DI IMPRESE (RTI) COSTITUITI O COSTITUENDI
in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi
specificati di volta in volta nel bando di gara

OBBLIGO DI AVVALERSI DI
PROGETTISTI DI COMPROVATA
ESPERIENZA

ESPERIENZA ULTRAQUINQUENNALE
NEL SETTORE SPECIFICO
DELL'ATTIVITÀ PRESCELTA PER
L'USO DEI LOCALI

13

LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE MODALITÀ DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

TRATTO DAL BANDO ELABORATO DAL SERVIZIO PATRIMONIO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

IL BANDO DEFINISCE I CRITERI DI ASSEGNAZIONE E LE CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE, NEL RISPETTO
DEI PRINCIPI DI ECONOMICITÀ, EFFICACIA, IMPARZIALITÀ, PARITÀ DI TRATTAMENTO, TRASPARENZA,
PROPORZIONALITÀ

VALUTAZIONE OFFERTE

OFFERTA TECNICA 70%
(PROGETTO TECNICO, CRONOPROGRAMMA ATTIVITÀ, PIANO DI
GESTIONE, PIANO ECONOMICO FINANZIARIO, INVESTIMENTI)

OFFERTA ECONOMICA 30%
(CANONI)

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE
OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

14

LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DECADENZA E REVOCA

TRATTO DAL LO SCHEMA CONCESSORIO ELABORATO DAL SERVIZIO PATRIMONIO

