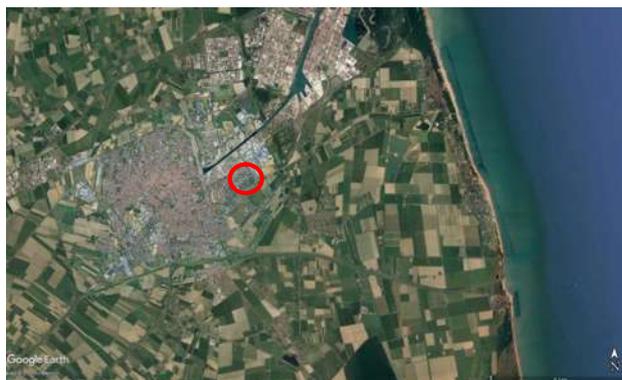


## F) RAVENNA (RA) - OSTELLO DANTE VIA AURELIO NICOLODI 12

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE

La struttura è ubicata nella semiperiferia di Ravenna a circa 2 km dal centro cittadino ed a circa 15 km dalle località balneari della riviera. La città ha sicuramente una spiccata vocazione turistica in tutti i periodi dell'anno ma particolarmente nel periodo estivo.



La struttura è costituita da un complesso moderno in calcestruzzo armato, concepita per l'uso ad ostello ed è dotata di un ampio giardino perimetrale. Conseguentemente la distribuzione degli spazi risulta idonea. Di fatto i piani dedicati unicamente alle

stanze si sostanziano in due ali unite unicamente da un collegamento tramite ballatoio esterno.



La struttura è risultata **chiusa** anche se, di fatto, è stata in attività fino a poco prima dell'estate 2017. L'immobile è in discreto stato

manutentivo e richiede solo modesti interventi manutentivi per assicurarne l'uso a cui è preposto.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Ravenna nella sezione RA al foglio 81, particella 776 in categoria B/1 con una rendita di € 5.635,87.



La proprietà in capo alla AIG è pari al 20% essendo il restante 80% diviso in parti uguali tra la Provincia di Ravenna ed il Comune di Ravenna.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI

Nel comune di Ravenna, in virtù della LR 20/2000 e del PRG del 2003, la pianificazione urbanistica è attuata attraverso il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo (POC), che stabilisce le trasformazioni quinquennali da attuarsi con piani attuativi ed il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) che regola gli interventi diretti. Ebbene, è vigente un Piano Strutturale (PS), approvato con DCC 25 del 27.02.2007, che identifica l'area di interesse all'interno di un perimetro soggetto ad attuazione indiretta ordinaria tramite PUA e come area *della città consolidata con vocazione turistico-ricettiva*.

Il 2° POC è stato adottato con DCC 182544/105 del 31.10.2017.

E' altresì vigente, per quanto d'interesse, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE 2), approvato con DCC 77035/133 del 28.07.2009, che classifica l'immobile come *Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente per attività turistica, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive, Ostello (Articolo Normativa: Art.VIII.6.13/16)*, inserito nel *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2)*, all'interno di un *ambito soggetto ad attuazione indiretta ordinaria già approvata con PEEP (Articolo Normativa: Art. III.1.3)*.

Per quanto d'interesse le NTA del RUE esplicitano che

*Art. VIII.6.16.c2 - Per la realizzazione di attività ricettive extralberghiere denominate Ostelli, di iniziativa pubblica e/o privata si applicano i parametri previsti all'art. VIII.6.14 c2 alinea prima, alinea quarta e c3, e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 16/04 e s.m.i. e dalle direttive di attuazione regionali in materia.*

*Art. VIII.6.14.c2 - Alle strutture ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione del RUE, si applicano le seguenti disposizioni: - Per le strutture non comprese nella Città storica, e ad esclusione degli edifici classificati come CMA, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dell'  $U_f \leq 0.80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . - Al fine di incentivare interventi finalizzati a promuovere l'adeguamento, la riqualificazione e/o l'aumento della capacità ricettiva delle strutture alberghiere esistenti, anche nel caso delle RTA (esclusivamente qualora non frazionate) è consentito l'aumento della Sc esistente anche in deroga all' $U_f 0,80$  e comunque fermo restando il limite inderogabile di  $U_f = 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e nel limite massimo (esistente + ampliamento) di  $4.000 \text{ m}^2$  di Sc. In tale caso è obbligatorio il contestuale adeguamento dell'intera struttura ricettiva agli standard qualitativi minimi previsti dalla LR 16/2004 e s.m.i e relative direttive di attuazione per le strutture nuove o ristrutturate. A tali interventi si applicano le deroghe di cui all'art. 7-ter c3 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i. - In caso di integrazione tra due o più strutture ricettive alberghiere esistenti o tra alberghi esistenti e di progetto è ammesso, anche nel caso di D e NC e nel rispetto di quanto previsto dal precedente punto, un limite massimo di  $5.000 \text{ m}^2$ . - Le premialità di cui agli artt. III.5.2, III.5.3 e III.5.7 sono applicabili alle strutture ricettive alberghiere nel rispetto del limite inderogabile di  $U_f = 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . - Nelle aree di pertinenza delle strutture ricettive alberghiere o su superfici già computate come Sa (es. terrazzi) previo accertamento dei necessari requisiti statici, è consentita l'installazione di strutture temporanee di max  $100 \text{ m}^2$  realizzate con sistemi leggeri e completamente smontabili, per la formazione di aree comuni in aggiunta a quelle minime*

previste dalle D.G.R. in materia. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e dal codice della Strada o suo regolamento di attuazione oppure realizzate in confine con aree private acquisito il consenso scritto dei proprietari. Tali manufatti non sono computabili nel calcolo della Sc. Deve comunque essere assicurato il mantenimento delle dotazioni di parcheggio pertinenziale esistente. - Al fine della riqualificazione e adeguamento delle strutture ricettive alberghiere ricadenti nella Città storica è ammessa la modifica di sottotetti e coperture, la creazione di nuovi collegamenti verticali e orizzontali, l'utilizzo di aree e/o cortili interni, anche con incremento di Sc, per la formazione di aree comuni in aggiunta a quelle minime previste dalle D.G.R. in materia. Tali spazi, quando eccedano la sagoma esistente, dovranno essere coperti e delimitati con strutture e materiali di facile rimozione e smontabilità, ciò anche nel caso di cavedi e corti interne. Tali interventi dovranno essere compatibili coi valori architettonici, tipologici rilevati per i singoli edifici e la relativa classificazione di RUE e non essere realizzate nelle aree con giardini e orti di pregio da conservare. - Ad esclusione del Centro Storico e fermo restando il permanere del vincolo alberghiero, è ammesso l'utilizzo di una struttura ricettiva alberghiera per presidi socio-assistenziali, previa presentazione di un piano di trasformazione e gestione che illustri ogni intervento necessario a rendere funzionale l'immobile al fine di ospitare la nuova tipologia di fruitori. Detto piano di fattibilità tecnico-economica dovrà anche garantire tutti gli aspetti di rilevanza ai fini AUSL, di sicurezza e dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale previo parere del Servizio Pianificazione Socio Sanitario, in base alle effettive esigenze sul territorio di tali strutture. In caso di cessazione della finalità socio-assistenziale dovrà essere ripristinato l'uso alberghiero originario.

L'area non è risultata soggetta a tutele paesaggistiche.

### 3. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

#### a) CATASTALE

1. Visura storica del Catasto Fabbricati
2. Stralcio della mappa catastale
3. Planimetrie catastali

#### b) EDILIZIA

1. Licenza Edilizia n. 593 del 7.04.1972 relativa alla costruzione di un ostello per la gioventù di complessivi mc 6.811,06 pari a mq 2.030,41 con progetto a firma dell'arch. Nello P. Ferrini
2. Licenza Edilizia in Variante LE 593/1972 n. 1941 del 29.07.1976 con progetto a firma dell'arch. Nello P. Ferrini
3. Concessione Edilizia n. 1785 del 10.08.1993 relativa all'adeguamento normativo e riqualificazione funzionale dell'Ostello, con progetto a firma dell'ing. Carlo Sacchi
4. Certificato di Agibilità (parziale) prot. 18060/98 del 29.10.1999 relativo ai lavori di cui alla CE 1785/1993
5. D.I.A. n. 5533 del 4.09.1998 per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un primo stralcio di lavori per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi, con progetto a firma dell'ing. Carlo Sacchi

6. D.I.A. in Variante DIA 5533/1998 n. 7199 del 2.11.1999 riguardante modeste modifiche interne al precedente titolo, con progetto a firma dell'ing. Carlo Sacchi
7. Certificato di Agibilità prot. 33044/03 del 25.07.2003 relativo ai lavori di cui alla DIA 553/1998 e 7199/1999

c) TECNICA

1. Collaudo statico opere in c.a. della costruzione iniziale firmato dall'ing. Dario Zavaglia in data 29.12.1976
2. Collaudo statico opere in c.a. relativo alle opere di ristrutturazione ed in particolare alla costruzione del vano corsa dell'ascensore, alla realizzazione di due scale di sicurezza in ferro esterne, a firma dall'ing. Domenico Salarno in data 14.06.1995
3. Verbale d'ispezione ISPEL in data 31.08.1995 con esito favorevole relativo all'ascensore matricola RA/616/94
4. Dichiarazione di conformità impianto ascensore a firma di Orlando Ambrosini in data 31.08.1995
5. Dichiarazione di conformità impianto idrico e termico a firma di Gabriele Brunetti in data (*non leggibile*)
6. Dichiarazione di conformità impianto elettrico (parte) a firma di Remo Pantini in data 11.03.1996
7. Libretto di Centrale termica per riscaldamento ed acqua sanitaria con caldaia a metano da 170 Kw di potenza termica (13.06.2012)
8. Certificato di Prevenzione Incendi con validità fino al 27.06.2019, per le attività 66/4.C e 74/1.A

#### 4. CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO

In occasione del sopralluogo effettuato in data 15.12.2017, durante il quale sono state verificate alcune misure, è stato eseguito un rilievo fotografico (**APP. 6**) dei luoghi che si presentavano come schematicamente di seguito riproposto.



- b) L'attuale stato dei luoghi è **difforme** con quanto rappresentato al catasto che non risulta adeguato agli ultimi titoli edilizi conseguiti;
- c) L'attuale stato dei luoghi è **conforme** con quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio conseguito (DIA 7199/99). Solo i servizi igienici comuni ai piani 2° e 3° presentano una distribuzione interna delle docce differente. Il container appoggiato nel giardino (chiuso al momento del sopralluogo) andrebbe rimosso;
- d) L'immobile è **attualmente dotato** di “certificato prevenzione incendi” con scadenza 27.06.2019.

Le difformità rispetto alle planimetrie catastali sono facilmente sanabili così come le minime esistenti a livello edilizio, con (accertamento di conformità e variazione catastale) spese tecniche e sanzioni amministrative assolutamente trascurabili.

## 5. VERIFICA DELL'INVENTARIO DEI BENI MOBILI

I beni mobili verificati e fotografati (come indicato nel verbale di sopralluogo) sono risultati in linea con quelli indicati nell'inventario in atti.

## 6. CONGRUITA' DELLA STIMA PRAXI

La struttura si sviluppa su quattro piani f.t. ed una forma ad “L” ad eccezione del piano terra e primo che si estendono, con diverse consistenze, anche all'interno dei bracci della “L”. Il piano terra si sviluppa su 620 mq circa, oltre circa mq 160 a portico, il piano primo su 750 mq circa ed i piani 2° e 3° su circa mq 450. Il giardino che circonda la costruzione si estende per circa mq 3.200. La struttura è formata da 49 stanze. Di queste 23 sono dotate di bagno privato (o condiviso tra due stanze). L'ostello, di fatto, ha una apertura limitata alla buona stagione che prevede circa 7/8 mesi massimo di apertura, molto concentrata nel periodo estivo. I dati forniti dalla proprietà (dr.ssa Claudia Pirolli) evidenziano una media di presenze, negli ultimi 4 anni a regime, di circa 6.450 persone/anno.

Ora in considerazione di quelli che sono i vincoli all'uso ad ostello e dello stato di fatto dell'immobile, si è del parere che il valore di mercato stimato in €

2.660.000 (per il 100% della proprietà) sia sovrastimato. Pertanto, poiché la metodologia utilizzata dallo stimatore, di fatto, ha nel valore determinato dal “*fatturato annuo camere*” il dato principe della valutazione, si ritiene che lo stesso possa essere rimodulato con l’applicazione di parametri differenti rispetto a quelli utilizzati.

stima	gg. aper.	posti letto	n° cam.	% occ. cam.	cam. annue	tariffa cam.	fatturato camere	% > serv.	fatturato totale
PRAXY	240	110	43	65%	6.708	€ 70	€ 470.000	72%	€ 810.000
<b>verifica congruità</b>	<b>240</b>	<b>106</b>	<b>41</b>	<b>65%</b>	<b>6.396</b>	<b>€ 40</b>	<b>€ 260.000</b>	<b>50%</b>	<b>€ 390.000</b>

In particolare, adeguando i dati utilizzati per il calcolo dallo stimatore con quelli acquisiti nel corso del presente incarico, si viene ad evidenziare un valore del fatturato complessivo (con le camere considerate mediamente da due posti letto, che comunque equivarrebbe ad un numero di presenze molto superiore alla media storica, ed una maggiorazione per pasti serviti) pari a meno della metà di quello considerato nella stima.

Quindi, fermi tutti gli altri parametri, ne consegue che utilizzando la metodologia estimativa utilizzata (DCF) un valore di mercato più congruo per la struttura in considerazione dello stato dei fatti, potrebbe essere pari a circa € 1.300.000,00, da cui la quota in capo alla AIG pari a € **260.000,00**.