

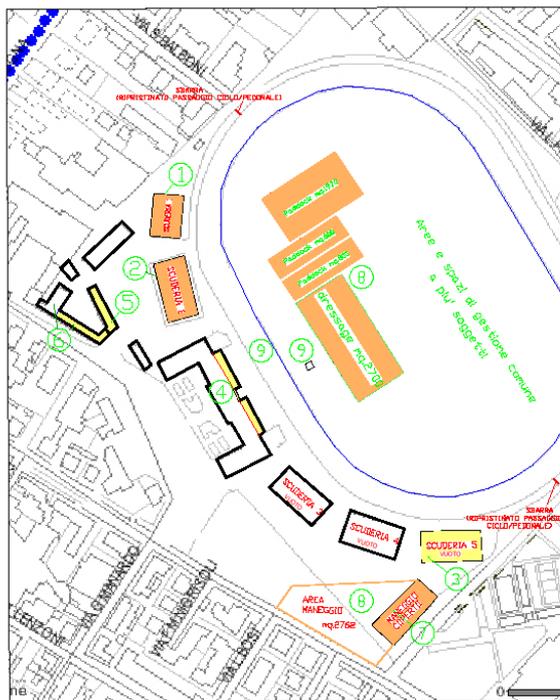
# **LA VALORIZZAZIONE DI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'IPPODROMO COMUNALE**



**A CURA DEL SERVIZIO PATRIMONIO DEL COMUNE DI FERRARA**

# L'EDIFICIO

## GLI SPAZI ASSEGNATI IN CONCESSIONE



### PLANIMETRIA GENERALE IPPODROMO COMUNALE

#### LEGENDA

- ① SCUDERIA N° 1
- ② SCUDERIA N° 2
- ③ SCUDERIA N. 5
- ④ CORPO CENTRALE
- ⑤ LABORATORIO VETERINARIO
- ⑥ SCUDERIA R.E.R.
- ⑦ MANEGGIO COPERTO
- ⑧ MANEGGIO SCOPERTO E PADDOK CENTRALI
- ⑨ PISTA + ANELLO ESTERNO PISTA + TORRE DIREZ. CORSE

■ fabbricato inagibile

Gli immobili assegnati in concessione sono:

- Due scuderie (scuderia n. 1 e n. 2);
- Il maneggio coperto ed il paddok adiacente;
- Il piano terra del corpo centrale (adibito ad uffici e sala riunioni), oltre la tribuna annessa e corte esterna retrostante;
- L'anello della pista e i paddock centrali;
- L'anello esterno alla pista e le aree verdi.

# L'EDIFICIO LE SCUDERIE

Le Scuderie assegnate in concessione sono identificate come n. 1 e n. 2 ed hanno una superficie catastale rispettivamente di mq 594 e di mq 816.

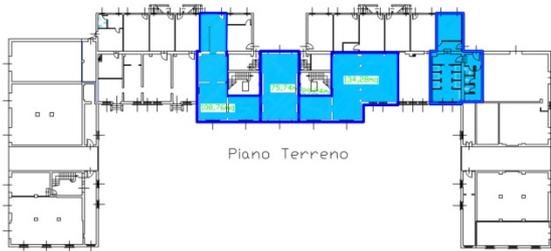
La Scuderia n. 5, di circa 780 mq, è stata dichiarata inagibile a causa degli eventi sismici del maggio 2012 e necessita di lavori di ripristino dell'agibilità; tali lavori vengono eseguiti dal Comune, che li terminerà entro l'estate 2020

Comune si è impegnato ad assegnare anche tale fabbricato al concessionario al termine dei lavori di ripristino.

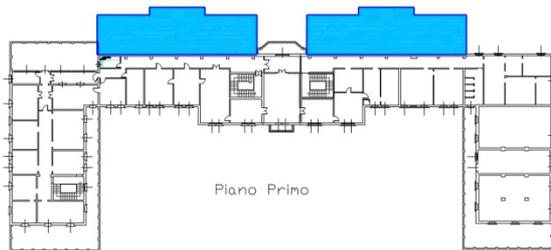


# L'EDIFICIO

## IL PIANO TERRA DEL CORPO CENTRALE



Piano Terreno



Piano Primo



### LEGENDA

 LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE

La porzione del corpo centrale posta affidata in concessione è sita a piano terra ed è rappresentata da vani adibiti ad uffici e sala riunioni. I piani superiori, non oggetto di concessione, sono attualmente vuoti. L'Aggiudicatario ha dato la disponibilità nella sua offerta tecnica ad eventualmente richiederne in futuro la concessione.

Per questo edificio il Comune sta provvedendo ad eseguire lavori di rinforzo strutturale a seguito del sisma 2012; tali lavori si concluderanno entro l'estate 2020.

All'esterno vi sono le tribune per il pubblico che erano inagibili; il ripristino delle condizioni di agibilità delle stesse è di competenza del concessionario. Come di seguito detto, una tribuna è stata ristrutturata e resa nuovamente fruibile al pubblico.



# L'EDIFICIO

## MANEGGIO COPERTO E PADDOK ADIACENTE



Il maneggio coperto e scoperto si trovano esterni alla pista, mentre i paddock centrali si trovano interni alla stessa.

# L'EDIFICIO

## LA PISTA PER LE CORSE

La pista per le corse dei cavalli, di forma regolare con due rettilinei e due curve, si sviluppa all'interno del complesso ed è realizzata in battuto di stabilizzato e misto granulometrico. Come da normativa vigente, essa è corredata da una pista interna d'emergenza, quale via di fuga in caso di infortuni occorsi ai cavalli durante le corse.

All'interno dell'area verde sono state realizzate zone recintate per lo sgambamento degli equini (con n. 3 paddock ed area di dressage); è presente la torre per i giudici, posta di fronte alla tribuna centrale in corrispondenza della linea d'arrivo, che il concessionario ha provveduto a sistemare con vetri antisfondamento.



# IL COMPLESSO DELL'IPPODROMO

## VINCOLI

L'Ippodromo appartiene al patrimonio demaniale del Comune ed è assoggettato al regime dei beni demaniali storico-culturali, nonché alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali), poiché è stato riconosciuto d'interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 con Decreto del MIBAC del 16/11/2012.

Ne è stata autorizzata la concessione in uso con Atto Prot. n. 3019 del 31.05.2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi dell'art. 57 bis D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:

- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*
- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica della parte di immobile censita al Foglio 162, Particelle 2504 e 2522;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.*

# LA CONCESSIONE

## ELEMENTI CARATTERIZZANTI

FINALITA'

VALORIZZAZIONE, RIUSO E MANUTENZIONE DI UN'AMPIA PORZIONE DI IPPODROMO, OLTRE AD UNA GESTIONE PIÙ UNITARIA DEL MEDESIMO.  
GLI SPAZIE E LE AREE COMUNI SONO GESTITI IN ACCORDO CON LA CONTRADA S.LUCA

METODO  
AGGIUDICAZIONE

PROCEDURA EVIDENZA PUBBLICA  
CON  
CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

AGGIUDICATARIO

A.T.I FORMATA DA:  
NORDEST IPPODROMI SPA (GESTIONE GARE DI TROTTO), ASD IPPODROMO DI FERRARA (ASSOCIAZIONE SPORTIVA), U.A.I.P.R.E.(CAVALLI SPAGNOLI), Società ALTOP Stalloni Snc (ricerca e commercializzazione del seme equino)

DESTINAZIONE

IPPODROMO E SEDE DI ATTIVITA' LEGATE AL MONDO DEL CAVALLO

DURATA

10 ANNI  
LA CONCESSIONE E' STATA SOTTOSCRITTA IL 10/04/2019: SCADRA' IL 9/04/2029

CANONE ANNUO  
OFFERTO A CORPO

CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA: € 5.000,00 (DETERMINATO PER INCENTIVARE L'ATTIVITÀ IPPICA ED IN CONSIDERAZIONE DEI LAVORI IN CAPO ALL'AGGIUDICATARIO).  
L'AGGIUDICATARIO HA OFFERTO UN AUMENTO PERCENTUALE A BASE D'ASTA PARI AL 20%:  
IL CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE E' PARI A **EURO 6.000,00** OLTRE IVA.  
IL CANONE VERRÀ ANNUALMENTE ADEGUATO SECONDO IL 100% DELL'INDICE ISTAT

# OPERE CHE VERRANNO ESEGUITE DAL CONCESSIONARIO

## PRINCIPALI INTERVENTI E LORO DURATA COME DA OFFERTA TECNICA

### DESCRIZIONE:

- **TRIBUNE DEL CORPO CENTRALE:** recupero e messa in sicurezza attraverso l'inserimento di elementi metallici di sostegno della pensilina, ripristino delle parti ammalorate in c.a. e degli intonaci, ripristino delle finiture, pulizia e trattamento biocida delle gradinate e delle balaustre; sistemazione della torretta dei giudici.
- Sono previste altresì nuove e più sicure vie di fuga, parapetti conformi alle normative vigenti e più comodi sedili in plastica (simili a quelli in uso presso lo stadio "Mazza").
- **MANEGGIO COPERTO:** verifica della conformità elettrica ed eventuale adeguamento dell'impianto, illuminazione adeguata per ogni tipo di manifestazione ;
- **LABORATORIO VETERINARIO (EX CENTRO INCREMENTO IPPICO COMPRENSIVO DELLA PORZIONE DI PROPRIETÀ REGIONALE, PER LA QUALE LA REGIONE HA ASSENTITO ALLA CONCESSIONE):** pulizia e diserbo dell'area scoperta, messa a norma dell'impianto elettrico (interno ed esterno), ripristino pavimenti, intonaci, tinteggiature ed alcuni serramenti.

### CRONOPROGRAMMA:

- **TRIBUNE DEL CORPO CENTRALE:** entro l'estate del 2020; per una tribuna sono stati completati dal concessionario nel mese di agosto 2019 importanti lavori di ristrutturazione e di adeguamento, riportandola alla fruibilità, tra cui la sostituzione della vecchia barriera in cemento, nel tratto antistante le tribune e le scuderie, con una più funzionale e moderna in materiale metallico. E' stata altresì sistemata la torretta dei giudici con vetri antisfondamento.
- **MANEGGIO COPERTO:** entro il 2021:

## IL NUOVO CENTRO DI INCREMENTO IPPICO

- Con delibera di Giunta Municipale assunta in data 30/07/2019 è stato approvato il protocollo d'intesa tra Comune di Ferrara e Regione Emilia Romagna per la concessione gratuita ed affidamento in gestione in reciprocità di locali proprietà regionale (facenti parte del fabbricato che in passato era stato adibito a centro di incremento ippico) e locali del corpo centrale di proprietà comunale in uso alla Regione che utilizza i medesimi per ospitare le carrozze d'epoca.
- In base a tali accordi, sono in fase di formalizzazione le rispettive concessioni a seguito delle quali:
- - Il Comune di Ferrara potrà pertanto sub concedere all'A.T.I. aggiudicataria l'intero fabbricato (ex centro di incremento ippico), parte di proprietà regionale e parte di proprietà comunale, che era stato fin dagli anni '80 e '90, utilizzato come stazione di monta dotata di stalloni trottatori di altissimo pregio per la produzione e l'impiego di seme equino congelato, divenendo quindi il primo centro ippico in Italia a praticare la fecondazione artificiale. A partire dal 2012, i tagli dei finanziamenti pubblici agli Ippodromi, misero in crisi l'intero settore e l'attività del centro fu sospesa. L'associazione AL Top Stalloni, facente parte dell'A.T.I. aggiudicataria di lunga tradizione nella lavorazione del seme equino, nel congelamento dello stesso e nella conservazione, si pone come obiettivo di far sorgere un NUOVO CENTRO DI PRODUZIONE DEL SEME EQUINO al fine di recuperare una storica attività riconosciuta a livello nazionale, garantendo altresì una fitta rete di rapporti, nazionali ed internazionali, con allevatori che richiedono la fornitura di materiale seminale equino. La gestione del nuovo Centro avverrà con personale ed attrezzature qualificate e potrà avvalersi della collaborazione delle Università di Ferrara e di Padova (con quest'ultima, già in atto).
- - La Regione potrà continuare a detenere parte dei locali del corpo centrale dell'Ippodromo ove ricoverare le carrozze d'epoca, che in più occasioni sono state esposte al pubblico, anche grazie alla collaborazione della Contrada di San Luca, in occasione di eventi e manifestazioni importanti.

# I SOGGETTI SOTTOSCRITTORI DELLA CONCESSIONE

