

COMUNE DI RAVENNA
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Patrimonio

OGGETTO: Casa Melandri – Sala conferenze P. D’Attorre
Via Ponte Marino n.2, Ravenna
Recupero, rifunionalizzazione e gestione principalmente per usi
didattici e centro relazioni culturali.

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

INDICE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
INQUADRAMENTO CATASTALE	7
DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE	8
STATO MANUTENTIVO	11
ADEGUAMENTO EX LEGGE 13/89	11
AUTORIZZAZIONE SABAP ALLA CONCESSIONE IN USO.....	11

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

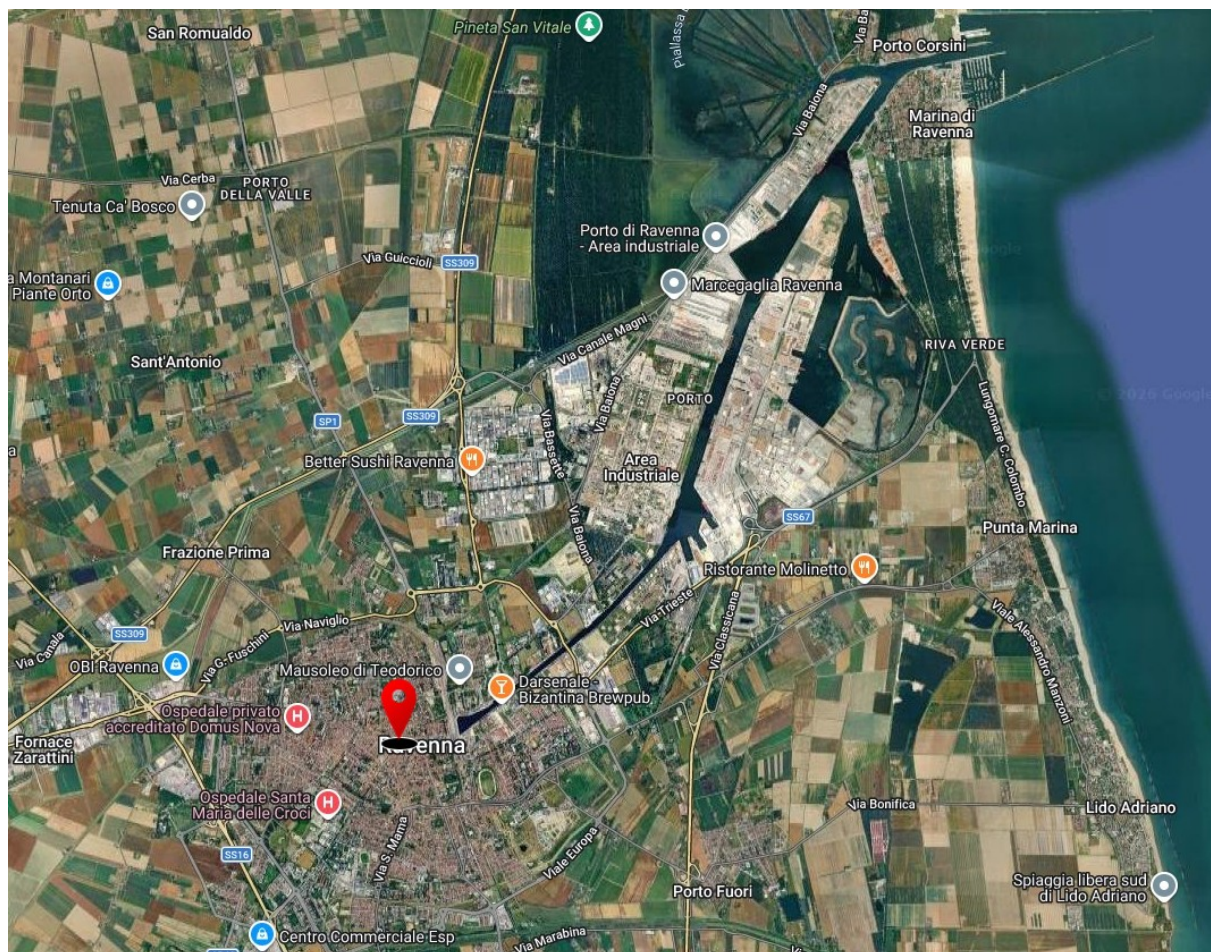


Immagine 1: Localizzazione Google-Earth

L'edificio denominato "Casa Melandri" è sito in via Ponte Marino n. 2, a Ravenna ed è collocato in adiacenza alla "Torre Civica" in pieno centro storico.

L'edificio dista infatti appena 200 metri da Piazza del Popolo dove sorge la Residenza Municipale, sede storica degli uffici comunali, ed inoltre è anche molto vicino alla Stazione Ferroviaria di Ravenna, la quale dista soli 700 metri dall'edificio.

I parcheggi pubblici più vicini sono situati lungo Via Paolo Costa; sono inoltre presenti ulteriori aree di parcheggio in Via B. Alighieri, in Piazza Mameli (a circa 500 m a piedi) e in Largo Giustiniano (a circa 900 m a piedi).

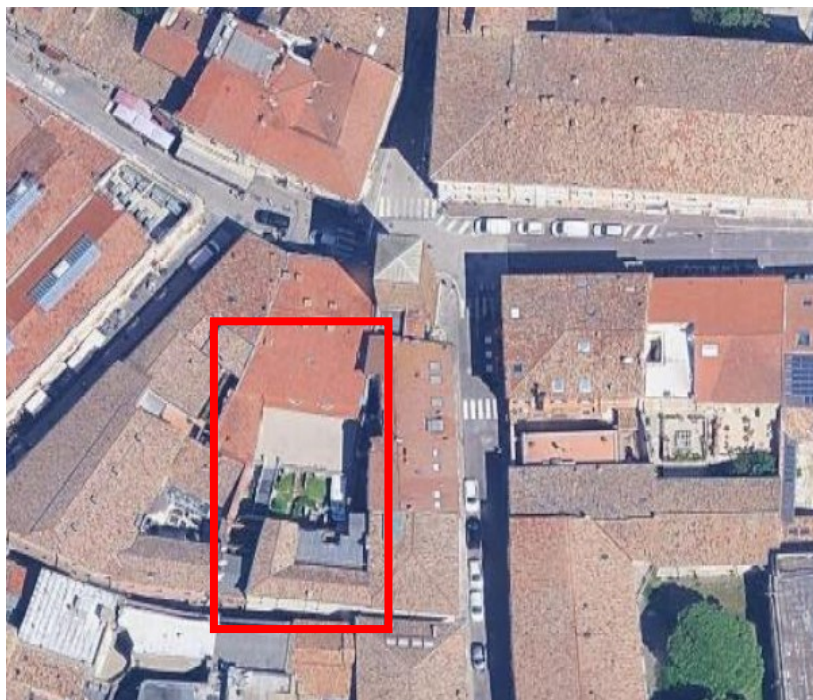


Immagine 2: Vista dall'alto dell'immobile



Immagine 3: Prospetto esterno su Via Ponte Marino

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Relativamente al bene in esame, di seguito si riportano i riferimenti del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, nonché i riferimenti del Piano Urbanistico Generale PUG adottato in data 26/08/2026.

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Il vigente RUE del Comune di Ravenna classifica la struttura come segue (sono presenti all'interno del bene tre diverse porzioni classificate diversamente):

- in parte (Edificio) a "Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSA - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico", regolato dall'Art. VIII.2.5 dell'Elaborato RUE 4.1 – N.T.A.,
- in parte a "Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione", regolato dall'art. VIII.2.7 dell'Elaborato RUE 4.1– N.T.A.,
- in parte a (Componente di Zona) a "Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza in ambito di valore monumentale e architettonico", regolato dall'art. VIII.2.11 dell'Elaborato RUE 4.1– N.T.A.,

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Come specificato nell'Avviso di asta pubblica per l'affidamento in concessione d'uso, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, del complesso immobiliare denominato "Casa Melandri - sala conferenza P. D'attorre" in attuazione delle delibere di cc. n. 56-67-68-69-79-103/2026 di adozione del PUG, il 26 agosto 2026 è stato pubblicato sul burert n. 232 l'avviso dell'avvenuta adozione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Ravenna e pertanto, dal momento della pubblicazione del presente avviso e fino all'approvazione di tale Piano, è in vigore il regime di salvaguardia previsto dall'art. 27 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO".

Il bene in esame, nell'elaborato del PUG adottato dal comune di Ravenna: "DT03 - Disciplina delle trasformazioni, Centro Storico" è caratterizzato dalle seguenti componenti:

<i>PARTE</i>	<i>PARTE III</i>
<i>NOME PARTE</i>	<i>IL TERRITORIO URBANO</i>
<i>TITOLO</i>	<i>TITOLO IV</i>
<i>NOME TITOLO</i>	<i>LA CITTÀ STORICA</i>
<i>SOTTOTITOLO</i>	
<i>COMPONENTE</i>	<i>PERIMETRO DEL CENTRO STORICO</i>
<i>ARTICOLO</i>	<i>3.2</i>

<i>PARTE</i>	<i>PARTE III</i>
<i>NOME PARTE</i>	<i>IL TERRITORIO URBANO</i>
<i>TITOLO</i>	<i>TITOLO IV</i>
<i>NOME TITOLO</i>	<i>LA CITTÀ STORICA</i>
<i>SOTTOTITOLO</i>	
<i>COMPONENTE</i>	<i>UE - DELIMITAZIONI DELLE UNITA' EDILIZIE</i>
<i>ARTICOLO</i>	<i>3.2</i>

PARTE	PARTE III
NOME PARTE	IL TERRITORIO URBANO
TITOLO	TITOLO IV
NOME TITOLO	LA CITTÀ STORICA
SOTTOTITOLO	Dotazioni Territoriali
COMPONENTE	SERVIZI CULTURALI, ASSOCIATIVI
ARTICOLO	3.2.15

PARTE	PARTE III
NOME PARTE	IL TERRITORIO URBANO
TITOLO	TITOLO IV
NOME TITOLO	LA CITTÀ STORICA
SOTTOTITOLO	Dotazioni territoriali
COMPONENTE	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI PUBBLICI
ARTICOLO	3.2.15

PARTE	PARTE III
NOME PARTE	IL TERRITORIO URBANO
TITOLO	TITOLO IV
NOME TITOLO	LA CITTÀ STORICA
SOTTOTITOLO	Dotazioni Territoriali
COMPONENTE	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
ARTICOLO	3.2.15

PARTE	PARTE III
NOME PARTE	IL TERRITORIO URBANO
TITOLO	TITOLO IV
NOME TITOLO	LA CITTÀ STORICA
SOTTOTITOLO	Edifici e Aree
COMPONENTE	EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO ARTISTICO E/O ARCHITETTONICO (CSA)
ARTICOLO	3.2.5

PARTE	PARTE III
NOME PARTE	IL TERRITORIO URBANO
TITOLO	TITOLO IV
NOME TITOLO	LA CITTÀ STORICA
SOTTOTITOLO	Edifici e Aree
COMPONENTE	EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE (CSR)
ARTICOLO	3.2.7

PARTE	PARTE III
NOME PARTE	IL TERRITORIO URBANO
TITOLO	TITOLO IV
NOME TITOLO	LA CITTÀ STORICA
SOTTOTITOLO	Edifici e Aree
COMPONENTE	AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI
ARTICOLO	3.2.10

INQUADRAMENTO CATASTALE

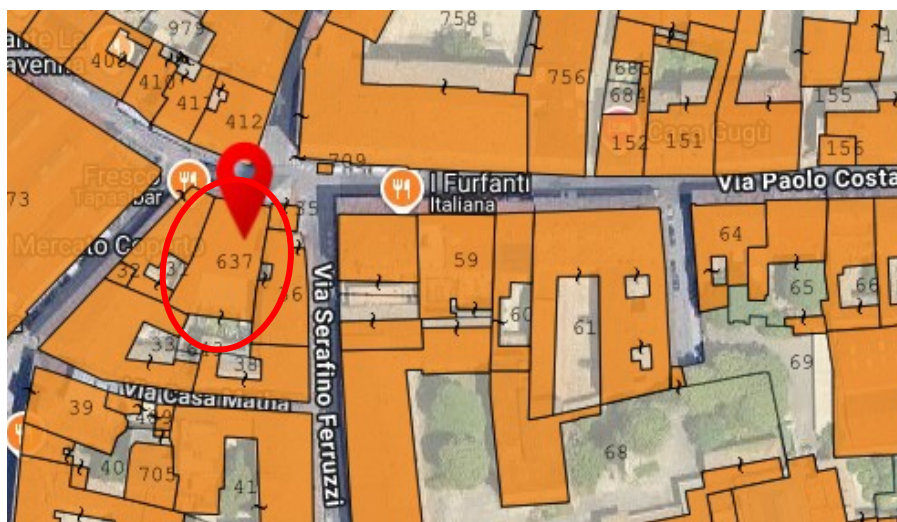


Immagine 4: Sovrapposizione tra mappa catastale e Google-Maps

L'immobile "Casa Melandri" è così censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al Foglio 76, sezione RA, particella 637:

Elenco immobili:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
RA/76	637		VIA PONTE MARINO n. 2 Piano T - 1 - 2	001	B06	U	2749 mc	R.Euro:2271,58

Elenco Intestati:

Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA (RA)	00354730392	Proprieta'	1000/1000

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

La struttura di Casa Melandri è costituita da telai in cemento armato realizzati negli anni 80 del '900, in sostituzione di una vecchia costruzione, di cui si mantiene il prospetto originario in muratura di mattoni facciavista. Successivamente, nel corso del 2018/2019, l'immobile Casa Melandri è stato oggetto di lavori di consolidamento strutturale, restauro e miglioramento sismico su commissione del Comune di Ravenna.

La sala conferenze P. D' Attorre è collocata a piano terra all'interno della struttura, mentre i piani superiori, ovvero piano ammezzato e piano primo, sono attualmente adibiti ad uso ufficio. La sala conferenze è dotata di spazi di guardaroba, cabine traduzioni, ripostiglio e servizi igienici. Superata la sala conferenze si accede al giardino interno di pertinenza, da cui si accede al locale Centrale Termica. Salendo invece al piano ammezzato (soppalco al piano terra) tramite la scala circolare in cemento armato, posta a sinistra appena superato il portico di ingresso, si accede alla sala lettura, anch'essa dotata di servizi igienici, e all'ampio terrazzo che si affaccia sul giardino interno. Sempre su questo livello è presente un locale tecnico per impianto aerazione. Salendo poi al piano primo sono attualmente presenti da un lato, tre spazi ad uso ufficio che si affacciano su Via Ponte Marino, e dall'altro lato, dunque verso la corte interna, è presente una sala riunioni divisa in due parti tramite una parete in arredo oltre che i relativi servizi igienici a servizio del piano. Dal primo piano resta infine possibile accedere, tramite una botola munita di scala retrattile, al piano sottotetto (utilizzo tecnico).

Organizzazione strutturale dell'edificio



Immagine 5: Zone della struttura

L'edificio è costituito da tre zone con diverso numero di piani, così composte:

- zona 1, è la zona più estesa ed è costituita da tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo);
- zona 2, costituita da un solo piano fuori terra in cui la copertura è adibita a terrazzo;
- zona 3, costituita da due piani fuori terra.

La zona 1 è collegata al prospetto frontale realizzato in muratura facciavista con archi a tutto sesto, attraverso preesistenti solai in legno visibili dall'intradosso. Questa prima parte di struttura è giuntata rispetto al resto del telaio in cemento armato realizzato negli anni 80 del '900, come descritto precedentemente. Questa zona ha una pianta a forma trapezoidale, e si sviluppa su tre piani fuori terra (piano ammezzato, piano primo e sottotetto/copertura) ad eccezione della parte di edificio affacciato verso Via Ponte Marino che è priva del piano ammezzato.

La zona 2 è a pianta rettangolare e si compone di un solo piano fuori terra con una copertura piana adibita ad ampia terrazza praticabile.

La zona 3, ha pianta pressochè triangolare ed ha due soli due piani fuori terra (in corrispondenza del piano ammezzato e del piano primo).

La copertura del fabbricato è a due falde con pendenze e lunghezze diverse, con una gronda su via Ponte Marino e l'altra interna, a quota leggermente inferiore.

Caratteristiche costruttive dell'edificio

La struttura a travi e pilastri in cemento armato è giuntata a preesistente facciata esterna principale in muratura storica facciavista, posta su Via Ponte Marino.

Tale prospetto principale presenta evidenti connotazioni da preservare sia per la forma storico-stilistica delle colonne del portico sia per la geometria e posizionamento delle finestre del piano primo. Internamente è presente una massiccia scala a forma circolare in cemento armato; è presente inoltre una scala di emergenza esterna in struttura metallica, posta nel giardino interno.

Relazione materica

Per quanto riguarda il prospetto principale su Via Ponte Marino l'intera struttura di tale facciata è realizzata in mattone pieno facciavista; elementi in cotto lavorato sono situati sulle cornici dei tre archi a piano terra e sulle cornici delle finestre a piano primo, sia delle bifore che delle finestre semplici; inoltre altri elementi sempre in cotto lavorato sono presenti sulla cornice di gronda.

Sono inoltre presenti alcuni elementi in pietra, ovvero i davanzali delle finestre a piano primo e le colonnine delle bifore; inoltre tutte le finestre presentano elementi decorati in ferro.

Interventi edilizi svolti

L'immobile Casa Melandri, come già anticipato, è stato oggetto di lavori di consolidamento strutturale, restauro e miglioramento sismico su commissione del Comune di Ravenna con progetto esecutivo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 196/90976 del 10.4.2018 ed in data 06/11/2019 è stato disposto il Certificato di Regolare Esecuzione. Tali lavori hanno comportato una serie di interventi sulla facciata principale, quali ad esempio il restauro materico degli elementi compositivi e decorativi, oltre che interventi di restauro del portico; inoltre ha riguardato interventi di incatenamento della facciata principale e consolidamenti della struttura in cemento armato.

Finiture interne

- Divisori interni in muratura, intonacati e tinteggiati; nei servizi igienici rivestimenti in piastrelle;
- Controsoffittature in cartongesso a piano terra e piano sopplacato;
- Pavimenti in gres/ceramica e legno parquet.

Infissi esterni

- Infissi esterni del corpo di più recente realizzazione, affacciati verso la corte interna, in alluminio, vetro doppio;
- Infissi esterni affacciati verso Via Ponte Marino, in legno, vetro doppio.

Impianti

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione si fa presente che nel corso del 2021 il Comune di Ravenna ha realizzato il rifacimento dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva presso l'immobile Casa Melandri – Sala D'Attorre ed in particolare tale impianto è così strutturato:

- **SALA D'ATTORRE (PIANO TERRA)**
 - Impianto VRV per riscaldamento e raffrescamento;
 - Impianto di ventilazione meccanica con UTA ed integrazione con macchina VRV;
 - Sistema di controllo centralizzato per VRV e UTA con telecontrollo;
 - Sistema di estrazione dell'aria nei bagni;
 - Produzione ACS in pompa di calore 80 litri.
- **PIANO SOPPALCATO E PIANO PRIMO**
 - Impianto VRV per riscaldamento e raffrescamento;
 - Sistema di controllo centralizzato per VRV.

In concomitanza con questi interventi è stato realizzato l'impianto elettrico a servizio del nuovo impianto di climatizzazione e ventilazione, ed inoltre è stato realizzato un parziale rifacimento ed ampliamento dell'impianto di illuminazione normale e di sicurezza a servizio della Sala Conferenze.

Per quanto riguarda l'impianto antincendio è presente l'ultima Attestazione di Rinnovo periodico di conformità antincendio con scadenza 15.09.2023 e la relazione datata 14.09.2023 relativa alla dismissione di centrale termica, costituita da tre caldaie alimentate a gas metano, ciascuna dismessa e sostituita da quattro nuove pompe di calore alimentate elettricamente, i cui apparecchi sono posizionati esternamente nella corte interna.

A livello impiantistico è presente la seguente documentazione tecnica:

- Dichiarazione di conformità impianto termico per la climatizzazione e ventilazione invernale ed estiva con sistemi di tipo ad espansione diretta a volume refrigerante variabile a servizio di Sala conferenze in data 14/12/2021;

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico a servizio dell'impianto di climatizzazione, ventilazione, parziale rifacimento/ampliamento dell'impianto di illuminazione normale e di sicurezza a servizio di Sala conferenze in data 14/12/2021;
- Documentazione relativa ad ultima attestazione antincendio e congiunta dismissione di centrale termica a gas metano.

STATO MANUTENTIVO

Dal sopralluogo effettuato, lo stato manutentivo generale delle strutture edili ed impiantistiche, e delle finiture è da considerarsi complessivamente buono; sono comunque presenti alcune situazioni che necessitano di manutenzione ordinaria quali a esempio tinteggiature, e piccoli ripristini, chiaramente salvo modifiche progettuali per la funzionalità degli spazi.

ADEGUAMENTO EX LEGGE 13/89

Si rammenta che attualmente il piano soppalcato ed il piano primo non sono accessibili secondo normativa Ex Legge 13/89. Per rendere accessibile il piano soppalcato ed il piano primo risulta pertanto necessaria la progettazione e l'installazione di adeguato ascensore/elevatore montacarichi, ed inoltre resta necessaria l'installazione di adeguate rampe, sia al piano soppalcato sia al piano primo, per consentire l'accessibilità e la fruibilità, vista la presenza di gradini. Si ricorda che attualmente è presente un servoscale per accedere alla Sala Conferenze posta a livello leggermente ribassato rispetto al livello strada. I servizi WC handicap a piano terra sono accessibili direttamente dall'atrio di ingresso a piano terra posto a livello strada.

AUTORIZZAZIONE SABAP ALLA CONCESSIONE IN USO

Il fabbricato ricade all'interno della Tutela art.10 co. 1 e art.12 co.1 del D.lgs.42/2004 e s.m.i.. (tutela indiretta "ope legis") in quanto il bene è appartenente ad Ente pubblico territoriale e la sua esecuzione risale ad oltre settant'anni.

Il Comune di Ravenna ha ottenuto, dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio competente, autorizzazione all'uso individuale del bene culturale ai sensi ex art.106 co. 2 bis D.Lgs.42/2004 e s.m.i. per la concessione in uso, *in quanto il conferimento garantisce la conservazione e la fruizione pubblica del bene, ed è altresì assicurata la compatibilità della destinazione d'uso con il carattere storico-artistico*, con l'obiettivo infatti di perseguire i seguenti scopi:

-"...porre in essere iniziative finalizzate al recupero e alla valorizzazione del complesso immobiliare in questione, in considerazione della sua rilevanza culturale, della posizione centrale rispetto al tessuto cittadino, in modo da poterne pienamente restituire gli spazi ad un'ampia fruizione..."

-".... essere adibito ad usi didattici e a centro relazioni culturali, quale uso principale; tuttavia al fine di

mantenere l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, sia consentito come uso secondario lo svolgimento di attività legate essenzialmente alla didattica e alla formazione, quali ad esempio la realizzazione di corsi / laboratori a pagamento, noleggio sale ecc...";

-"...constatato lo stato di manutenzione in cui versa il bene vi è la necessità di interventi al fine di renderlo nuovamente utilizzabile ..."; conseguentemente si intende porre l'obbligo per il concessionario di eseguire i lavori al fine di garantire da un lato, l'utilizzo pubblico dello stesso come Centro culturale/Sala convegni e, dall'altro, il recupero e il mantenimento a norma di un rilevante cespite del patrimonio comunale.