



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO PATRIMONIO

Ufficio Staff e Contabilità

Ravenna, Data del Protocollo

Fascicolo 2025/4.8/109

Riferimento Pg 207403/2026

Autore

Attività A_ASTE IMMOBILIARI\2026\3_Casa Melandri\Quesiti\Quesito 1

OGGETTO: QUESITO 1 DEL 28/9/2026 p.g. n. 207403 – RISPOSTE.

DOMANDA 1 - Arredi e complementi presenti

DOMANDA: Chiediamo cortesemente di specificare l'elenco di dettaglio degli arredi che rimarranno in dotazione con la concessione d'uso dell'immobile (con particolare riferimento a tavoli e armadiature visionati in loco).

RISPOSTA:

L'elenco dei beni mobili in dotazione del complesso immobiliare è stato reso disponibile alla consultazione tramite il link su cloud, già fornito al momento del sopralluogo.

DOMANDA: Con riferimento alle sedute presenti all'interno della Sala D'Attorre, si richiede se sia autorizzata la loro dismissione/smaltimento a perdere a cura del concessionario."

RISPOSTA. Si ritiene possibile la dismissione/smaltimento delle sedute presenti all'interno della Sala D'Attorre solo se sostituite con nuove dotazioni, come da progetto di gestione presentato dal partecipante all'asta pubblica, previa verifica e accettazione del Comune e Soprintendenza.

Per i beni presenti nell'elenco di inventario (cfr. link in cloud), il concessionario potrà (previa autorizzazione del servizio comunale competente, da richiedere su ogni singolo bene) chiederne la sostituzione, fermo restando che alla conclusione della concessione i beni eventualmente sostituiti verranno lasciati al Comune di Ravenna.

Per i beni non presenti nell'elenco di inventario, ma che eventualmente fossero fisicamente presenti nell'edificio non sarà necessario chiedere la sostituzione e potranno essere liberamente usati o dismessi dal concessionario.

DOMANDA 2 - Interventi edilizi interni e modifiche distributive (Piano Ultimo)

DOMANDA: Si richiede se sia ammissibile la demolizione di tramezzature interne non portanti al fine di rimodulare gli spazi e incrementare la capienza/superficie utile delle aule didattiche.



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO PATRIMONIO

RISPOSTA. La proposta di “demolizione di tramezzature interne non portanti al fine di rimodulare gli spazi e incrementare la capienza/superficie utile delle aule didattiche” non è vietata e rientra nella predisposizione dell’idea progettuale, ai sensi del paragrafo E.2, punto B dell’avviso di asta (“Qualità e integrazione del progetto di abbattimento delle barriere architettoniche - Soluzioni progettuali proposte per l’eliminazione delle barriere architettoniche e il miglioramento dell’accessibilità, con specifico riferimento alla compatibilità con il valore storico-artistico del bene e alla funzionalità della sala conferenze”), che sarà valutata in sede di asta pubblica, come previsto dal paragrafo F.1 dell’avviso stesso, oltreché in caso di aggiudicazione, successivamente sottoposta all’esame di Comune e Soprintendenza.

DOMANDA: *In merito alle pareti attrezzate/divisorie esistenti, si chiede se eventuali interventi di modifica (es. allargamento vani porta o apertura di varchi di collegamento tra ambienti adiacenti) debbano essere soggetti all'obbligo di ripristino della situazione originaria al termine della concessione.*

RISPOSTA. Eventuali interventi di modifica riguardanti pareti attrezzate/divisorie esistenti non devono essere ripristinati, in quanto rientranti nella predisposizione dell’idea progettuale, ai sensi del paragrafo E.2, punto B dell’avviso di asta (“Qualità e integrazione del progetto di abbattimento delle barriere architettoniche - Soluzioni progettuali proposte per l’eliminazione delle barriere architettoniche e il miglioramento dell’accessibilità, con specifico riferimento alla compatibilità con il valore storico-artistico del bene e alla funzionalità della sala conferenze”), che sarà valutata in sede di asta pubblica, come previsto dal paragrafo F.1 dell’avviso stesso, oltreché in caso di aggiudicazione, successivamente sottoposta all’esame di Comune e Soprintendenza.

DOMANDA: *Qualora sia consentita la rimozione delle poltrone nella Sala D'Attorre e/o la demolizione di tramezzi all'ultimo piano, si richiede se sia autorizzata la posa di pavimentazioni sovrapposte (es. linoleum, moquette o flottanti) per il ripristino e il livellamento del piano di calpestio.*

RISPOSTA. Gli interventi descritti non sono vietati, in quanto rientranti nella predisposizione dell’idea progettuale, ai sensi del paragrafo E.2, punto B dell’avviso di asta (“Qualità e integrazione del progetto di abbattimento delle barriere architettoniche - Soluzioni progettuali proposte per l’eliminazione delle barriere architettoniche e il miglioramento dell’accessibilità, con specifico riferimento alla compatibilità con il valore storico-artistico del bene e alla funzionalità della sala conferenze”), che sarà valutata in sede di asta pubblica, come previsto dal paragrafo F.1 dell’avviso stesso, oltreché in caso di aggiudicazione, successivamente sottoposta all’esame di Comune e Soprintendenza.

DOMANDA 3 - Prevenzione Incendi e Sicurezza (C.P.I. e Uscite di Sicurezza)

DOMANDA: *Si chiede se il complesso immobiliare sia attualmente dotato di Impianto di Rivelazione e Segnalazione Incendi attivo e collaudato.*



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO PATRIMONIO

RISPOSTA. L'edificio non è dotato di impianto IRAI (Impianto di Rivelazione AntIncendio).

DOMANDA: Si richiede inoltre se sia disponibile e consultabile il "Progetto di Prevenzione Incendi" approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (ovvero la documentazione tecnica allegata al C.P.I. / S.C.I.A. Antincendio).

RISPOSTA. Il progetto di prevenzione incendi risale agli anni '96/'98 ed è presente agli atti solo in formato cartaceo. Se necessario, è visionabile presso gli uffici del Servizio Edilizia Pubblica - U.O. Edifici non Vincolati e Impianti Tecnologici (rif. geom. Silvia Galassini, tel. [0544485614](tel:0544485614) email sgalassini@comune.ravenna.it oppure ing. Daniele Spedicato tel. [0544482615](tel:0544482615) email danielespedicato@comune.ravenna.it).

DOMANDA: In merito all'uscita di sicurezza situata sul retro dell'immobile, si chiede di chiarire la situazione giuridico-formale relativa al passaggio e all'eventuale presenza di un atto costitutivo di servitù di passaggio con le proprietà limitrofe."

RISPOSTA. La documentazione relativa alla servitù di passaggio a favore del Comune (atto rep. n. 38761-8949 del 27-07-1988, pag. 3) è stata resa disponibile alla consultazione tramite il link su cloud, già fornito al momento del sopralluogo. Per una maggiore chiarezza sulla localizzazione della servitù, è stata resa disponibile al suddetto indirizzo anche la planimetria in formato .dwg relativa alla corte interna e all'uscita di sicurezza situata sul retro dell'immobile.

DOMANDA 4 - Conformità Urbanistico-Edilizia e Oneri di Sanatoria

DOMANDA: Qualora dallo stato di fatto attuale dell'immobile emergessero difformità edilizie/catastali sanabili rispetto ai titoli abilitativi originari, si chiede di confermare se gli oneri tecnici, sanzionatori e di oblazione per l'eventuale pratica di sanatoria siano a carico della Proprietà (Comune di Ravenna) o del futuro Concessionario. "

RISPOSTA. In risposta al quesito, richiamando il tenore della disposizione riportata all'art. 3 pag. 4 della bozza di convenzione allegata all'avviso, si conferma che devono intendersi compresi nelle attività in capo al futuro concessionario tutti gli oneri tecnici e burocratici correlati alla presentazione di eventuali pratiche di regolarizzazione ad esclusione delle somme dovute a titolo di sanzione pecuniaria connessa alla predetta regolarizzazione.

DOMANDA 5 - Progetto di Gestione, Sostenibilità Economica e Destinazione d'Uso

DOMANDA: Chiediamo conferma che all'interno della proposta/progetto di gestione da allegare all'offerta non sia richiesta la redazione di uno specifico piano economico-finanziario di sostenibilità.

RISPOSTA. Non è richiesta la redazione di un piano economico-finanziario di sostenibilità.



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO PATRIMONIO

DOMANDA: Ai fini della sostenibilità economica, si chiede conferma della possibilità di integrare il piano di gestione con erogazioni liberali e/o sponsorizzazioni private.

RISPOSTA. Non è vietato integrare il piano di gestione (non richiesto) con erogazioni liberali e/o sponsorizzazioni private.

DOMANDA: Si richiede se sia prevista una percentuale massima limite per la destinazione d'uso temporaneo/secondario degli spazi (es. noleggio occasionale sale a terzi).

RISPOSTA. Nell'avviso di asta non è prevista una percentuale massima limite per la destinazione d'uso temporaneo/secondario degli spazi (es. noleggio occasionale sale a terzi).

DOMANDA: Infine, si chiede conferma che l'erogazione diretta da parte dell'Ente affidatario di corsi di formazione, laboratori ed eventi anche a pagamento sia classificata a tutti gli effetti come **attività didattica/istituzionale prevalente** e non come uso secondario/sub-locazione.

RISPOSTA Si conferma.

DOMANDA 6 - Proposta progettuale e limiti dimensionali dell'Offerta Tecnica

DOMANDA: Con riferimento alla valutazione dell'elemento "Esperienza del personale desunta dai **CV presentati**" all'interno del Progetto di Gestione (Parte A), si richiede di chiarire le modalità d'inserimento e computo dei curricula vitae rispetto al limite massimo stabilito di 6 facciate A4:

o se i CV possano essere allegati a parte come documentazione integrativa (esclusa dal computo delle pagine);

o in alternativa, se sia ammissibile l'inserimento di rimandi ipertestuali a profili professionali (es. LinkedIn) o CV consultabili online.

RISPOSTA Si ritiene conforme a quanto richiesto al paragrafo E.2, lett. C) dell'avviso l'elencazione sintetica dei punti salienti dei vari C.V. Si ritiene inoltre possibile allegare i singoli C.V. come documentazione integrativa, da non conteggiare nei limiti dimensionali previsti nell'avviso.



AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SERVIZIO PATRIMONIO

DOMANDA: Con riferimento alla valutazione delle «**progettualità già finanziate** dagli offerenti o **inserite in programmi**, anche sostenuti da soggetti terzi, già approvati o promossi» (prevista tra i criteri motivazionali dei sub-criteri da A1 ad A4), si chiede di chiarire se ai fini dell'attribuzione del punteggio:

o Possano essere utilmente evidenziati anche **partenariati consolidati e interventi/progetti analoghi già finanziati e conclusi con successo** dall'offerente (a riprova della capacità amministrativa e gestionale di attrazione fondi)

RISPOSTA. Si conferma, come già indicato nell'Avviso di asta pubblica.