

## Allegato C

**BANDO DI PREQUALIFICA****PROCEDURA RISTRETTA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA UNIVERSITARIA MEDIANTE  
RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE SITO IN VIALE L.C. FARINI ANGOLO VIA G. CARDUCCI A RAVENNA****ALLEGATO: RELAZIONE DESCRITTIVA E PROCEDURA.**

- La procedura ristretta riguarda l'appalto per la realizzazione di una residenza universitaria mediante ristrutturazione di immobile sito in Viale Luigi Carlo Farini, angolo Via Giosuè Carducci a Ravenna.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna - Sez. Ravenna - Foglio 76, particella 439, sub. 15 cat. C/1, sub. 16 cat. C/1, sub. 17 cat. C/1, sub. 37 cat. C/6, sub. 102 cat. B/4, sub. 104 cat. A/10, sub. 72 cat. A/10.

L'intervento interessa parte del complesso, costruito negli anni '60. L'edificio di importanti dimensioni ha una base rettangolare; sviluppa quattro piani fuori terra più un piano sottotetto e interrato. La porzione di edificio interessata dall'intervento si trova sulla testata del fabbricato che si affaccia su Viale L.C.Farini, comprendendo anche un'ala del primo piano che si affaccia su Via G. Carducci.

Il progetto esecutivo interessa una superficie d'intervento di 3.997 m<sup>2</sup> lordi disposta su 4 piani fuori terra, oltre al piano sottotetto e interrato, per ricavare un totale di 112 posti letto, oltre a spazi comuni e di servizio. Nel corpo di testata del fabbricato sono dislocati: al piano interrato i locali tecnici e di servizio, un archivio e una sala ricreativa; al piano terra, la hall di ingresso, la portineria, uno spazio destinato a sala riunioni e una sala studio, ai piani superiori si sviluppa la parte residenziale di tipo alberghiero, dove si trovano 42 camere doppie e 13 singole, le cucine e di piano e i servizi generali; a piano primo è presente anche un'aula studio. I collegamenti verticali, all'interno del corpo di testata, sono garantiti da due corpi scala e da un ascensore. Nell'ala posta sul fianco del complesso, lungo la Via G. Carducci, il progetto si concentra al primo piano prevedendo la realizzazione di 10 mini alloggi. In copertura, sopra il voto della corte corrispondente alla sala studio del primo piano, è prevista la creazione di una piattaforma per ospitare impianti tecnologici.

L'intervento costituisce attuazione dell'"*Accordo quadro per la realizzazione di una residenza per studenti universitari attraverso la valorizzazione patrimoniale del Comune di Ravenna e della società partecipata Ravenna Holding S.p.A.*",

(di seguito definito anche "Accordo Trilaterale") sottoscritto in data 24.5.2016 (e successive integrazioni) tra Comune di Ravenna, Ravenna Holding e Fondazione Flaminia che prevede l'utilizzo a tale fine di porzione dell'immobile denominato "Isola San Giovanni" sito in Ravenna, piazza Carlo Luigi Farini angolo via Carducci, oggetto della presente procedura.

Nell'ambito dello schema pubblicistico dell'accordo di partenariato pubblico (e pertanto, nella sua regolamentazione tra le parti, al di fuori del Codice dei Contratti), detto Accordo Trilaterale prevede come necessario presupposto fondante la convergenza di esigenze di pubblico interesse relative al diritto allo studio da parte del Comune di Ravenna, della sua società in house strumentale controllata Ravenna Holding (nel cui oggetto sociale è tra l'altro compresa proprio l'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare) e di Fondazione Flaminia (di cui il Comune di Ravenna è socio fondatore e che partecipa nel caso di specie all'Accordo in quanto costituita per perseguire specificamente tale pubblico interesse, fra l'altro anche come soggetto legittimato a presentare domanda per accedere ai finanziamenti statali).

A seguito della pubblicazione del bando ai sensi della L. 338/2000 e s.m.i. promosso dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca (Decreto Ministeriale 29.11.2016 n. 937, pubblicato sulla G.U. n. 33 del 09.02.2017) per la realizzazione di strutture residenziali universitarie, il progetto presentato da Fondazione Flaminia è stato definitivamente ammesso a cofinanziamento statale (per un importo di € 3.643.346,50) ad integrazione di risorse disponibili.

In data 28.10.2021 è stato formalmente stipulato atto di costituzione di diritto di superficie da parte di Ravenna Holding a favore di Fondazione Flaminia (atto Notaio Ira Bugani di Ravenna rep. n. 37711/13327 registrato a Ravenna al n. 12849 serie 1T in data 5.11.2021) riguardo all'immobile oggetto dell'intervento, per cui Fondazione Flaminia ne è esclusiva proprietaria superficaria per la durata di 25 – dicono venticinque - anni.

A seguito della redazione del progetto esecutivo validato ai sensi dei legge da parte di Fondazione Flaminia e della sua trasmissione alla Cassa Depositi e Prestiti, CDP ha trasmesso in data 20.04.2023 il testo della convenzione relativa al cofinanziamento, da ritrasmettere firmata al Ministero da parte di Fondazione Flaminia entro il 27.06.2023.

In data 15.6.2023 Fondazione Flaminia ha inviato al Ministero e alla CDP la convenzione sottoscritta, per cui sono in corso i successivi adempimenti ministeriali (dopo la sottoscrizione ministeriale, la convenzione sarà approvata con decreto ministeriale ai sensi dell'art. 8 del sopracitato Decreto).

Il progetto esecutivo è stato definitivamente aggiornato ed approvato dal Consiglio di Amministrazione di Fondazione Flaminia in data 14.06.2023 e da quello di Ravenna Holding S.p.a. in data 20.06.2023, disponendo l'avvio della

procedura di selezione del contraente per l'affidamento dell'intervento.

Sulla base dell'Accordo Trilaterale e sulla base dei compiti ripartiti tra i sottoscrittori nello schema dell'Accordo di Partenariato Pubblico, Ravenna Holding S.p.A. funge da mera stazione appaltante, in nome e per conto di Fondazione Flaminia, che assegnerà l'affidamento in quanto proprietaria superficaria dell'immobile, sottoscrivendo il contratto e disponendo in merito all'esecuzione dello stesso.

Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Elena Maranzana, anche Responsabile del Procedimento relativo al cofinanziamento statale.

In considerazione del contesto complessivo e dello stato procedurale inerente il cofinanziamento, al fine di ridurre per quanto possibile le tempistiche data l'esigenza sottesa alla realizzazione dell'intervento, si procede con una procedura ristretta ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. n. 50/2016 (in quanto procedura "ordinaria" ai sensi dell'art. 36 secondo comma prima parte del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. sotto - soglia comunitaria), in quanto applicabile ai sensi dell'art. 226 2° comma lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023. Alla procedura si applica pertanto il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto, secondo le condizioni e con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative (con riguardo anche ai particolari costruttivi e ai progetti esecutivi delle strutture e degli impianti elettrici e meccanici), che saranno forniti con la documentazione di gara.

Referente per Ravenna Holding S.p.A.: il Dirigente Affari Generali, Dott. Massimo Ledda.