



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere pubbliche - patrimonio
Servizio Beni Monumentali e Patrimonio
U.O. Patrimonio ed espropri

Alla Ditta Richiedente

Al Servizio Contratti e Appalti
per la pubblicazione

Ferrara li, data della firma digitale

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "CASA DELL'ORTOLANO", SITO NEL VALLO DELLE MURA CITTADINE, ALLA VIA BOLOGNA 1/G. **RISPOSTA AI QUESITI PRESENTATI CON NOTA ASSUNTA AL PROTOCOLLO N. 58766 DEL 31/03/2025.**

Con riferimento all'avviso in oggetto, sono pervenuti - con PEC assunta al protocollo n. 58766 del 31/03/2025 - i seguenti quesiti ai quali si dà riscontro a tutti gli invitati.

A. CHIARIMENTI SULLA PARTE ESTERNA NORD-OVEST ALLA PROPRIETÀ PRIMA DI ARRIVARE ALL'INGRESSO.

A.1. Punto di partenza fondamentale è l'accessibilità e l'accesso alla Casa dell'Ortolano: la strada dal cancello, sempre aperto, su Via Bologna fino al cancello della Casa dell'Ortolano è in previsione prima dell'assegnazione il rifacimento del fondo stradale con lo stesso materiale utilizzato all'ingresso del carrabile della Casa dell'Ortolano? Se così non fosse sarebbe un grosso impedimento per fare lavorare al meglio delle sue potenzialità la Casa dell'Ortolano.

RISPOSTA: L'Amministrazione sta valutando di programmare l'intervento di manutenzione del vialetto di accesso.

A.2. Oltre ai 4 posti auto all'interno della proprietà sono previsti dei posti auto sulla sinistra, a ridosso delle mura del Baluardo San Lorenzo, prima di entrare alla Casa dell'Ortolano oppure no? Se si quanti posti si prevedono? E sarà prevista una sorta di area ben definita?

RISPOSTA: Non sono previsti altri posti auto. Questa è una scelta dettata dalla collocazione dell'immobile e dall'individuazione di un target specifico di utenti - un turismo attento e sostenibile che potrà accedere solo per scaricare/ caricare i bagagli. Si auspica che il gestore preveda modalità aggiuntive/alternative per accedere alla struttura con navette, caddys o altro

B. CHIARIMENTI SULLA PARTE PERIMETRALE

B.1. Nel cancello carrabile è prevista l'apertura automatica tramite codice a tastierino?

RISPOSTA: Il cancello carrabile sarà apribile con chiave o con codice QR code, come le porte dell'edificio A.

B.2. Nel cancello laterale a nord-ovest è previsto l'accesso ai soli fruitori degli alloggi tramite codice a tastierino?

RISPOSTA: Il cancello sarà apribile con chiave o con codice QR code, come le porte dell'edificio A.

C. CHIARIMENTI SULL'IMMOBILE DESTINATO ALL'OSPITALITÀ - EDIFICIO A

C.1. Le unità abitative sono dotate di ingresso tramite codice a tastierino?

RISPOSTA: *I fruitori possono accedere tramite un QR code.*

C.2. Trovo la scelta di dotare due unità abitative in contrasto con la sostenibilità del progetto, in quanto questo si regge tutto sulla parte del food&beverage non di certo sul fatturato delle 4 unità abitative, che avendole dotate di cucina sottrae potenziale business al bistrot. Piuttosto, visto che nel progetto si legge che queste unità sono pensate per un target bike, sarebbe stato meglio predisporre al posto della cucina una parete protetta dove appendere le due bike in quanto il target bike si muove con bike ad parecchie migliaia di euro e vuole assolutamente tenerle in camera.

RISPOSTA: *Si è optato per una scelta variegata e non vincolante di somministrazione colazione per non obbligare il gestore del bistrot ad aprire la struttura in orario mattutino. Per la somministrazione dei pasti invece abbiamo ipotizzato che potrebbero esserci permanenze settimanali che possono apprezzare il servizio di cucina in house, senza nulla togliere alla possibilità di utilizzare anche il bistrot.*

C.3. SOLO OSSERVAZIONE: le unità hanno i fancoil a pavimento, invece che gli split a parete, sottraendo spazio utile per muoversi e impedendo in una stanza di poter scendere dal letto dalla parte dove c'è il fancoil. Oltre ad essere più rumorosi come funzionamento.

RISPOSTA: *Il posizionamento dello split è dettato da una scelta architettonica.*

C.4. SOLO OSSERVAZIONE: forse conveniva attrezzare tutte e quattro le unità con un piano d'appoggio, in modo da poter mettere bollitore e microonde in camera.

RISPOSTA: *Il gestore è libero di integrare l'arredo e le dotazioni.*

C.5. SOLO OSSERVAZIONE: l'adozione di armadi aperti nelle unità abitative avrebbe potuto contribuire a una maggiore percezione di spazio e a una minore necessità di manutenzione, tenuto conto che la permanenza media a Ferrara non supera i due giorni.

RISPOSTA: *La scelta architettonica ha privilegiato armadi chiusi.*

C.6. Sono state predisposte prese tv sulla parete ad altezza di 160cm per posizionare le tv senza vedere i cavi?

RISPOSTA: *Sono state realizzate le prese per SMART TV nei 4 appartamenti per fissaggio a muro. Si precisa che non è stata collocata una antenna TV poiché le prese sono cablate / fibra.*

C.7. SOLO OSSERVAZIONE: l'androne centrale non è sicuramente il luogo adatto per conservare la biancheria sporca, sia per motivi igienici sia per il problema degli odori. Anche la biancheria pulita, solitamente posizionata sui carrelli forniti dalla lavanderia per facilitarne lo spostamento, non dovrebbe essere collocata lì. Sarebbe stato più opportuno destinare il vano H a questa funzione, utilizzandolo anche per lo stoccaggio dei prodotti per la pulizia, dei cuscini extra, dei set cortesia e delle attrezzature per la pulizia delle camere e del bistrot, in modo da centralizzare tutto il materiale in un unico spazio dedicato.

RISPOSTA: *Il vano H può essere utilizzato dal gestore come ritiene, in base alle proprie scelte gestionali ed organizzative. Le armadiature presenti nell'androne possono essere utilizzate dal personale di servizio se necessario.*

C.8. SOLO OSSERVAZIONE: da quanto si evince, l'attacco della lavatrice è posizionato nel vano L, ma ritengo questa collocazione del tutto inappropriata. Sarebbe stato più corretto predisporlo nel vano H, considerando che il target cicloturistico necessita sia della lavatrice che dell'asciugatrice. Inoltre, non è funzionale né decoroso avere una lavatrice nell'ingresso del vano L, un'area di passaggio utilizzata dagli ospiti per accedere alla terrazza.

RISPOSTA: *Premesso che sopra la lavatrice può essere posizionata anche l'asciugatrice e che entrambe possono essere schermate da una tenda/ pannello, si è ipotizzato che il vano H dovesse rimanere chiuso e ad esclusivo utilizzo del gestore.*

C.9. Se non si possono tenere in camera le bike occorre uno spazio chiuso, sicuro e video controllato con accesso tramite tastierino e codice personalizzato. Questo è stato pensato per lo stabile deposito bici esterno?

RISPOSTA: *L'edificio C potrà accogliere e mantenere le biciclette dei fruitori. Al momento le porte sono apribili semplicemente con chiusura a chiave. Se i gestori lo ritenessero utile, potranno apportare modifiche alla tipologia di apertura, previa comunicazione alla stazione appaltante. Tutta l'area esterna è video sorvegliata.*

C.10 Le finestre della parte abitativa sono perfettamente insonorizzate? Altrimenti d'estate non possono convivere turisti nelle unità abitative e l'aia con tavoli per cene all'aperto.

RISPOSTA: *Le finestre dell'edificio A sono di tipo legno/alluminio, con vetro V.I. 33.1+16 GAS+33.1, sono stati certificati con Potere fonoisolante R_w dB 36(-2;-5) UNI EN 14351-1, come certificato dall'Organismo Notificato: NB 1676 EXPERIMENTATIONS S.r.l.*

D. CHIARIMENTI SULL'IMMOBILE DESTINATO AL BISTROT E SALE CONFERENZE - EDIFICIO B

D.1. Nel bistrot è studiato dove fare il buffet delle colazioni? e se si sono state predisposte le prese per le attrezzature del buffet?

RISPOSTA: *Sono state realizzate nella sala ristorazione prese elettriche in più punti che il gestore potrà utilizzare nel caso voglia allestire il buffet per gli ospiti delle 4 stanze, oltre alla possibilità di utilizzare direttamente il banco bar.*

D.2. La sala convegni grande può essere utilizzata anche come sala del bistrot con tavoli? Da quello che si evince dai documenti quella piccola si ma sulla grande non si capisce.

RISPOSTA: *La sala si presta ad un utilizzo polifunzionale, a scelta del gestore (rinfreschi di laurea o compleanni, matrimoni, presentazione prodotti enogastronomici, presentazione di libri, incontri aziendali ecc).*

D.3. Sono stati previsti attacchi e prese a muro in alto per posizionare monitor informativi?

RISPOSTA: *No. La sala è dotata di proiettore con schermo per proiezione a tela avvolgibile.*

D.4. SOLO OSSERVAZIONE: non c'è uno spazio adeguato per riporre le varie attrezzature per rendere flessibili le due sale conferenze. E anche poco spazio per posizionare frigo, dispensa, attrezzature.

RISPOSTA: *Premesso che l'edificio poneva dei vincoli dimensionali di utilizzo, la sala piccola al piano primo è utilizzabile eventualmente come "spazio volano" per agevolare le varie attività svolte nell'edificio B.*

E. CHIARIMENTI SULLO STABILE DEPOSITO BICI/IMPIANTI TECNOLOGICI - EDIFICIO C

E.1. Dove sarà presente la colonnina di ricarica e di assistenza e riparazione biciclette è presente anche un attacco dell'acqua, in quanto i ciclisti spesso hanno la necessità di pulire la bike e riempire le borracce?

RISPOSTA: *Nell'area sono in fase di realizzazione, oltre all'acquaio già realizzato attiguo al barbecue, una fontanella nel lato norddest dell'edificio B e un attacco idrico attiguo all'edificio C.*

F. CHIARIMENTI SULL'AREA CORTILIVA

F.1. SOLO OSSERVAZIONE: la zona del barbecue sembra limitata per una gestione da parte dell'imprenditore, in quanto non può essere lasciata agli avventori per varie ragioni, tra cui la sostenibilità economica dell'iniziativa imprenditoriale.

RISPOSTA: *Sono valutazioni demandate al gestore: da desiderata, si pensava che il gestore potesse mettere a disposizione il barbecue, in base ad un calendario di prenotazione, per i picnic del fine settimana. Non si esclude che possa essere realizzato un barbecue aggiuntivo per l'utilizzo esclusivo del gestore/ bistrot.*

G. CHIARIMENTI DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

G.1. Arriva la fibra all'interno della proprietà? E sono state predisposte corrugati per linea wi-fi dentro le

camere?

RISPOSTA: Alla struttura arriva la fibra tramite ACANTHO, che ovviamente al momento non è attiva in quanto dovrà essere prima attivata una utenza, con contratto commerciale, delegato al gestore.

G.2. Sono stati predisposti corrugati affondati nel perimetro del giardino e intorno agli stabili per far defluire l'acqua, visto che ora con leggere piogge c'è già una zona a ridosso dell'immobile a nord dove ristagna acqua?

RISPOSTA: Si ritiene che il ristagno dell'acqua diminuisca non appena il manto erboso sarà cresciuto adeguatamente.

G.3. È stato previsto impianto automatico di irrigazione?

RISPOSTA: E' presente un impianto di irrigazione con centralina, che parte dalla vasca di accumulo delle acque piovane. Per i primi 2 anni è comunque stata contrattualizzata la manutenzione straordinaria/ garanzia di attecchimento del verde alla ditta Roverati Giardini.

G.4. È stato prevista la predisposizione dell'impianto di diffusione sonora sia dentro ai due immobili sia nella parte esterna?

RISPOSTA: L'impianto di diffusione sonora è solo nella sala polivalente dell'edificio B al Primo piano. L'impianto può però essere implementato nella sala sottostante o all'esterno.

H. CHIARIMENTI SULLA PARTE ESTERNA SUD-EST ALLA PROPRIETÀ DOPO LA RECINZIONE – PRATO

H.1. SOLO OSSERVAZIONE: la zona picnic sarebbe più funzionale se collocata all'esterno della proprietà, sistemando tavoli e panchine nell'area di prato a sud-est. In questo modo, gli ospiti potrebbero acquistare cibo da asporto dal bistrot e consumarlo all'aperto, senza gravare sui costi di pulizia interna e senza sottrarre spazio utile alla generazione di reddito all'interno della proprietà.

RISPOSTA: I picnic nel sottomuro sono realizzabili già oggi a prescindere dal bistrot. Le panche invece erano state ipotizzate per l'utilizzo su prenotazione con il barbecue, richiedendo quindi il presidio del gestore.

I. CHIARIMENTI VARI

I.1. La polizza eventi catastrofali a chi è in carico?

RISPOSTA: L'attuale polizza assicurativa del Comune di Ferrara copre gli eventi catastrofali per il patrimonio dell'Ente. In merito si precisa che la Legge di Bilancio 2024 (articolo 1, commi 101-112, della legge 30 dicembre 2023, n. 213) pone in capo alle imprese italiane l'obbligo di stipulare un contratto assicurativo a copertura dei danni subiti da determinati beni del patrimonio aziendale, direttamente causati dagli eventi catastrofali. Per eventi catastrofali si intendono i sismi, le alluvioni, le frane, le inondazioni e le esondazioni. Ad ogni buon fine si evidenzia altresì che il Decreto-legge 31 marzo 2025, n. 39 (G.U. 75 del 31/03/2025) differisce, per le micro, piccole e medie imprese, i termini dell'obbligo di stipulare contratti assicurativi a copertura dei danni direttamente cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale.

La Dirigente Responsabile del Procedimento

Arch. Natascia Frasson
(firmato digitalmente)