



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Opere Pubbliche - Patrimonio
Servizio Beni Monumentali e Patrimonio
U.O. Patrimonio ed espropri**

Spett.le **Zambelli Roberto**

Pec: roberto.zambelli@nnnnnnn.nn

Peo: rzambelli@nnnnnnn.com

Ferrara lì, *data della firma digitale*

OGGETTO: Complesso immobiliare "Palazzo Prosperi Sacrati", sito in Ferrara, Corso Ercole I d'Este n. 23 — Richiesta di accesso agli atti ai sensi degli artt. 22 e ss. della Legge n. 241/1990 e del D.lgs. n. 33/2013 — Documentazione tecnica relativa al complesso immobiliare "Palazzo Prosperi Sacrati" - Riscontro a Vs. nota PG n. 76306 del 14/04/2026.

Con riferimento alla Vs. nota di cui all'oggetto, a riscontro:

In riferimento all'Avviso pubblico esplorativo **PG n. 65725 del 30/03/2026**, si precisa che il medesimo non costituisce un bando di para vero e proprio ma un invito con finalità esplorativa Preordinato all'acquisizione di manifestazioni di interesse, una sorta di "indagine/analisi" per verificare l'eventuale presenza di soggetti interessati ad un determinato bene prima di avviare una gara pubblica, e come tale, seppur strutturata nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento, proporzionalità che caratterizzano i procedimenti ad evidenza pubblica, costituisce una fase preliminare, funzionale a raccogliere le disponibilità di soggetti in possesso delle qualità e qualifiche richieste prima dell'avvio di un bando ad evidenza pubblica (*tale* procedura di indagine é già stata espletata in recenti altre assegnazioni quali Casa dell'Ortolano e Caffetteria Complesso Palazzo Massari).

Si tratta dunque di un atto meramente prodromico ad una successiva procedura di affidamento, preliminare, poiché non genera posizioni giuridiche perfette né vincoli contrattuali tra le parti, e per tale ragione non finalizzato ad un'aggiudicazione definitiva, costituente legittima modalità di indagine di mercato, in linea con i principi di trasparenza, imparzialità e buon andamento di cui all'articolo 97 della Costituzione.

Ulteriormente, come evidenziato nel summenzionato Avviso pubblico, le manifestazioni di interesse che perverranno non risulteranno vincolanti né per l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, modificare, sospendere o revocare la procedura in qualsiasi momento, ovvero di non dar seguito ad alcun affidamento, senza che ciò possa costituire titolo per pretese indennitarie, né per i soggetti proponenti, i quali prendono atto che la presentazione della manifestazione di interesse non genera alcun affidamento tutelabile.

Per ciò che attiene quanto rappresentato al punto "2" della Vostra nota *ut supra* richiamata e la mancata allegazione di congrua documentazione tecnica all'Avviso pubblico sopra citato, si evidenzia che i materiali tecnici condivisi sono di tipo propedeutico e finalizzati a consentire una visione generale della struttura del cespite immobiliare oltreché della distribuzione dei locali e che nella planimetria progettuale resa disponibile sono riportate le destinazioni dei vari ambienti, oltre ad ulteriori dati tecnici.

In relazione alla richiesta di produzione degli elaborati in formato dwg, si ribadisce che in nessuna fase della procedura pubblica è prevista la messa a disposizione dei medesimi, in quanto i materiali inerenti tali procedure devono essere resi disponibili in un formato universalmente consultabile da tutti in egual maniera e pertanto in



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Opere Pubbliche - Patrimonio
Servizio Beni Monumentali e Patrimonio
U.O. Patrimonio ed espropri**

formato non modificabile; in eventuale fase di bando procederemo a fornire elaborati grafici in formato pdf ad alta risoluzione e con scala metrica.

Si evidenzia inoltre che, a supporto, è stata fornita la facoltà di effettuare un sopralluogo finalizzato a consentire di visionare il bene e a permettere una verifica concreta e personale della struttura e degli spazi sopra menzionati nonché volto a confutare eventuali dubbi in merito allo stato dei luoghi, alla consistenza del bene e delle sue destinazioni d'uso e/o alla formulazione di eventuali quesiti integrativi.

In merito a quanto asserito ancora nel succitato punto "2", si precisa nuovamente che la definitiva documentazione tecnica completa relativa all'immobile, come da prassi amministrativa e nel rispetto della normativa vigente, verrà rilasciata al concessionario individuato, al termine dell'esperimento di procedura ad evidenza pubblica, successiva e conseguente alla manifestazione d'interesse e che, premessa la natura puramente ricognitiva ed esplorativa dell'Avviso, in conformità con i principi di trasparenza, parità di trattamento e concorrenza, l'omessa ostensione dell'integrale documentazione tecnica e/o elaborati tecnici in questa fase preliminare non inficia la validità dell'indagine esplorativa poiché trattasi di procedura, come anzi descritto, volta a verificare l'eventuale interesse all'affidamento gratuito in concessione del complesso immobiliare e non a ricevere offerte vincolanti, potendo l'interesse essere manifestato in via preliminare sulla base della descrizione funzionale fornita.

Si evidenzia inoltre che l'ultimazione prossima dei lavori che interessano l'immobile *de quo* e che il medesimo *"non risulta collaudato né dotato di tutte le certificazioni previste"* non solo non è ostativo alla pubblicazione di un'indagine esplorativa del mercato - poiché non in contrasto con le finalità nel medesimo enunciate - ma addirittura costituisce eventuale possibilità di intervenire in corso d'opera per migliorarne la funzionalità in relazione alla destinazione d'uso.

Riguardo a quanto dalla S.V. espresso nei punti "3" e "4" della nota in oggetto, si precisa che l'autorizzazione conferita all'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti partecipanti *"ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa"* a cui si fa riferimento, è da intendersi circoscritta esclusivamente alla facoltà dell'Ente di prendere visione della documentazione citata, e limitatamente al solo materiale necessario al perseguimento degli scopi di cui all'Avviso pubblico predetto.

Si sottolinea altresì che l'assenza di indicazioni nell'Avviso summenzionato in merito ai criteri valutativi specifici nonché del metodo di punteggio utilizzato per l'assegnazione, è ricollegabile unicamente alla tipica funzione ascrivibile alla manifestazione d'interesse di atto preliminare, e che puntuali e dettagliati criteri e metodi di valutazione delle offerte, con i relativi punteggi e le specifiche modalità di attribuzione, potranno essere definiti nella documentazione di gara integrante l'eventuale provvedimento di indizione di procedura ad evidenza pubblica.

Si ritiene inoltre utile evidenziare, che la destinazione d'uso dell'immobile, unitamente alle modalità di rilevazione dei dati previste per le proposte progettuali, sono da considerarsi non modificabili, in quanto strettamente funzionali e conformi al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione e che gli interventi che hanno interessato l'immobile sono stati finanziati con fondi aventi specifica destinazione alla conservazione e valorizzazione del bene in funzione della sua missione museale ed espositiva.

In riferimento alla richiesta della S.V. di confermare, smentire o integrare puntualmente i dati riportati di cui all'Allegato 1 della Vostra nota di cui sopra, si evidenzia che al merito della questione sia stata resa esaustiva risposta con le informazioni e argomentazioni contenute nel presente riscontro.

Infine in merito alla richiesta di accesso agli atti ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Opere Pubbliche - Patrimonio
Servizio Beni Monumentali e Patrimonio
U.O. Patrimonio ed espropri**

pubbliche amministrazioni), si evidenzia che le informazioni relative alla documentazione in parola, oltre ad essere in parte ancora in corso di definizione, saranno in forma sintetica parte integrante del materiale allegato all'eventuale procedimento di gara ad evidenza pubblica e che pertanto, in tale contesto l'ostensione anticipata di tale documentazione, nel bilanciamento degli interessi coinvolti che la Pubblica Amministrazione è tenuta ad operare, si pone in contrasto con l'obbligo di tutela della *par condicio* e della concorrenza della futura procedura.

Per le medesime ragioni si rappresenta che, in coerenza alle disposizioni regolanti il diritto di accesso agli atti, qualora la procedura ad evidenza pubblica non sia ancora stata indetta e gli atti definitivi siano ancora in corso di definizione, il termine per l'accesso alla documentazione inerente la medesima procedura di gara succitata, deve essere differito sino alla conclusione della procedura ad evidenza pubblica anzidetta.

Pertanto, per i motivi sopra esposti, qualora la S.V. intenda dare corso alla richiesta di accesso agli atti ai sensi della normativa vigente, sarà necessario compilare l'apposito modulo di istanza, che si trasmette in allegato alla presente, che dovrà essere debitamente sottoscritto e corredato da copia di documento d'identità in corso di validità, e che la modulistica e la documentazione informativa completa inerenti il servizio in oggetto e la fruizione del medesimo sono consultabili sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo <https://sportellotelematico.comune.ferrara.it/procedure%3Ac d548%3Aaccesso.documentale%3Bdomanda>.

Distinti saluti.

Il Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio

Arch. Natascia Frasson
(firmato digitalmente)

Allegato:

Allegato 1 — Modulo istanza accesso agli atti.