

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE COSTITUITO DA DUE LOCALI SITI IN FERRARA VIA
CORTEVECCHIA NN. 18/B e 18/C, DESTINATI AD USO COMMERCIALE.

In esecuzione della deliberazione di G.C. n.231/2013 del 07.05.2013 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, il Comune di Ferrara intende concedere il sotto elencato immobile di sua proprietà, che riveste un interesse storico – artistico e che per sua natura ed ubicazione risulta idoneo ad essere concesso in uso a terzi per uso commerciale.

Finalità dell'Ente nell'assegnare in concessione l'immobile di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di concessione adeguato, ma anche tendere alla rivitalizzazione del centro storico e alla promozione generale della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa nella medesima.

IMMOBILE COSTITUITO DA N. 2 LOCALI
VIA CORTEVECCHIA 18/B E 18/C
FERRARA

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile costituito da n. 2 locali comunicanti siti in Ferrara, **Via Cortevicchia, nn. 18/b e 18/c**, appartenenti al demanio comunale (Mod. "A") che risultano all'interno del complesso immobiliare di pregio storico – artistico, "Palazzo Municipale", ampio complesso immobiliare costituito da vari uffici comunali ed attività commerciali; tali locali sono distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 229, sub. 9 e sub. 10/parte, superficie netta **mq. 45,00**.

Sono classificati nel vigente P.R.G. in sottozona A1.1"Centro Storico di Ferrara".

Internamente è presente un piccolo soppalco ad uso ripostiglio; non è provvisto di servizio igienico, ma richiedendo i dovuti permessi, vi è la possibilità di realizzare il medesimo.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

L'impianto elettrico è obsoleto e dovrà essere soggetto a manutenzione.

Esternamente vi sono due vetrate con infissi in metallo.

Per tale immobile è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della legge n. 1089/1939 con decreto ministeriale del 23/07/1988 e con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2325 del 10/09/2010 è stata autorizzata la concessione in uso, pertanto l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2001 e successivi modifiche ed integrazioni.

Tale immobile verrà assegnato mediante concessione amministrativa tipica.

2. IMPORTO A BASE D'ASTA E CANONE ANNUO DI CONCESSIONE

Il canone annuo a base d'asta è determinato in € 16038,00.=

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile in oggetto a favore del concessionario che indicherà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Ferrara in base ai criteri di cui al successivo punto 7).

Il canone annuo di concessione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in rate trimestrali anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione del **100%** dell'indice ISTAT, a decorrere dal secondo anno di concessione e tenendo presenti le condizioni specificate negli schemi contrattuali allegati (**Allegato- schema concessione**).

A garanzia della serietà dell'offerta si richiede, a pena di esclusione, il versamento di un **deposito cauzionale provvisorio infruttifero** pari al **10%** del canone annuo a base d'asta.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

Il contratto di concessione ha una durata di anni **6 (sei)** a decorrere dalla sottoscrizione del medesimo.

La durata del contratto comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna (**comprese alcune scaffalature ed il condizionatore**) e comunque di tutti i lavori di recupero, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso.

Il contratto di concessione decadrà di diritto e non è previsto il rinnovo tacito.

E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di rinnovare il contratto di concessione previa richiesta da parte del concessionario, che dovrà pervenire con lettera raccomandata A.R., da inoltrarsi all'Ente almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale e con accettazione da parte del Comune di Ferrara.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale revocare la concessione anche prima della suddetta scadenza, ai sensi dell'articolo 3 "Decadenza e revoca" dello schema di concessione.

4.

N.B.: I partecipanti all'asta devono, a pena di esclusione dalla gara, prendere visione del locale prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta, previo appuntamento, da concordare con il Servizio Patrimonio sito in Via Marconi, n. 37-39 con il Geom. Massimo Bottoni (tel. 0532/418886; m.bottoni@comune.fe.it) o con il Geom. Giampietro Straforini (tel. 0532/418882).

La documentazione tecnica è comunque reperibile sul sito istituzionale all'indirizzo: www.comune.fe.it/contratti: *bandi di gara in pubblicazione*, nonché allegata al presente bando d'asta.

In sede di esecuzione del sopralluogo sarà rilasciato apposito attestato di avvenuto sopralluogo da allegare all'offerta.

5. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Restano a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti i lavori di recupero, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile.

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso.

La durata della concessione comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei sopraccitati interventi.

La manutenzione ordinaria, successiva all'esecuzione degli eventuali interventi di recupero, di ristrutturazione o di adeguamento sopra citati, nonché quella straordinaria necessitata dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario nei locali, rimane in capo al medesimo, mentre la rimanente manutenzione straordinaria successiva ai predetti interventi di recupero, ristrutturazione o adeguamento, rimane in capo al Comune.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie (senza alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni;
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.)
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione d'infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà nonché tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del concessionario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile concesso.

L'aggiudicatario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile assegnato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziati, così da poterlo riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Nel caso di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione. La concessione è regolata dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di contratto da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando.

E' vietata la sub concessione a terzi del bene immobile. Nel caso di cessione d'azienda si applicherà il disposto dell'articolo 10 dell'allegato schema di concessione.

L'aggiudicatario dovrà produrre, a garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una **cauzione definitiva pari a tre mensilità** del canone di concessione (ai sensi dell'articolo 4 dello schema di concessione).

Le spese di copia, stampa, bollo, registrazione od altro, inerenti la stipulazione della concessione sono a carico del concessionario.

6. SCELTA DEL CONTRAENTE

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse che risulti in possesso della piena capacità di agire, sia persona fisica che persona giuridica. Non possono essere presentate offerte indeterminate, condizionate e d'importo pari o inferiore al prezzo posto a base di gara.

Non è ammessa offerta per persona da nominare.

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs 163/2006 ad offerte segrete, valutando sia l'aspetto qualità, in base agli elementi di seguito individuati e sia confrontando il prezzo offerto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e si prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di morosità o di occupazione abusiva in altri immobili comunali.

Trattandosi d'immobile ubicato in una delle vie principali della città di Ferrara e viste la finalità dell'Ente nel concedere lo stesso, volte non solo a ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di locazione adeguato, ma anche tesa alla rivitalizzazione del centro storico, nonché alla promozione generale della città in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa, l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, **si riserva di rifiutare:**

- a) Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- b) Attività che contengono messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- c) Attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale.

7. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE:

Le offerte saranno valutate da una Commissione tecnica, ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs 163/2006, in base ai seguenti criteri:

a) canone annuo offerto max punti 40

Sarà attribuito il massimo del punteggio al prezzo del canone annuo offerto più alto, mentre per gli altri offerenti il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$\frac{\text{canone da valutare} \times \text{max punteggio}}{\text{canone più alto}}$$

b) proposta progettuale: max punti 60

Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che si intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:

- vendita al dettaglio di prodotti e/o beni, anche artigianali, di buon livello qualitativo (anche con particolare riguardo alla filiera dei prodotti biologici, naturali, riciclati, eco compatibili, a chilometri zero, ecc.) o comunque che possano aumentare il prestigio dell'unità immobiliare e che possano avere ricadute positive sul tessuto economico della città, tenendo inoltre conto della diversificazione dell'offerta rispetto alle attività già presenti nella medesima zona

fino a punti **20**

- orari di apertura nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali (disponibilità ad aperture straordinarie legate ad iniziative, eventi, festività volte a rendere fruibile il servizio e più

attivo il centro storico)

fino a punti **10**;

- manutenzione, migliorie e adeguamento funzionale dei locali legati all'attività che s'intende svolgere (tenuto conto che l'immobile è concesso in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trova a tutt'oggi).

Sarà preso in considerazione lo studio di fattibilità per gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto, i tempi di realizzazione e l'indicazione di massima del piano finanziario dell'investimento che si prevede di realizzare

fino a punti **20**

- attività di promozione dell'attività

fino a punti **10**

Sarà considerato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto ottenuto dalla somma dei criteri di cui al punto a) e b).

8. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire **entro e non oltre il giorno 24 GIUGNO 2013, alle ore 13,00** dello stesso giorno a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **"ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE COSTITUITO DA DUE LOCALI, SITI IN FERRARA VIA CORTEVECCHIA 18/B e 18/C E DESTINATI AD USO COMMERCIALE"** - **SCADENZA DEL 24 GIUGNO 2013**

Il plico dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara -U.O. Contratti ed Appalti- c/o Protocollo Generale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara - nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Sabato escluso.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 3 (tre) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:

BUSTA A: DOCUMENTAZIONE

In tale busta, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione, in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

-le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, eventuale iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, qualifica dell'offerente)

-di aver preso visione dell'avviso d'asta e dello schema contrattuale e di accettarne il contenuto;

-di avere preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui il bene attualmente si trova nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgervi;

-di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

-di non trovarsi nella condizione di interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

-di non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;

- l'inesistenza di cause ostative (di divieto, di sospensione e di decadenza) di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 (disposizioni antimafia);

In caso d'impresa, che la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di uno di tali stati.

Se il concorrente è società commerciale dette dichiarazioni dovranno essere prodotte da:

- tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo;

- tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;

- tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società.

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al **10%** dell'importo del canone annuo posto a base d'asta, ovvero € **1.603,80** presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 Corso Martiri della Libertà oppure mediante polizza fideiussoria di pari importo, come prescritto dall'articolo 4 dell'allegato schema di concessione.

3. Attestato di effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto d'asta

BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE

Tale busta deve contenere una relazione sintetica (max 5 pagine, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in concessione.

NB: La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione "**Allegato: Dichiarazione di impegno**")

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei sottocriteri di cui al punto 7: "Criteri di aggiudicazione, lett. b) "proposta progettuale".

BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA LOTTO

Tale busta deve contenere l'offerta, in **bollo (€ 14,62)**, datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto alla base d'asta unitamente al corrispondente prezzo per il canone annuo.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica".

Le offerte dovranno presentare un aumento percentuale. Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato: Modello Offerta Economica**).

9. SVOLGIMENTO DELLA GARA:

L'asta pubblica si terrà il giorno **26 GIUGNO 2013**, alle ore **10,00** presso la Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara, per l'ammissione amministrativa. Ai sensi dell'art. 84 D.Lgs 163/2006 verrà nominata apposita Commissione la quale esaminerà i progetti in seduta riservata e successivamente in seduta pubblica verrà data apertura delle offerte economiche.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

10. ALTRE INFORMAZIONI:

1. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
3. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario mentre non costituisce la conclusione del contratto che sarà stipulato mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario solo dopo la definitiva aggiudicazione con determina dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.
4. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.
5. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula della relativa concessione.

Per informazioni di carattere tecnico, si prega di contattare i referenti del Servizio Patrimonio, Via Marconi, n. 37-39: Geom. Massimo Bottoni (Tel. 0532/418886); Geom. Giampietro Straforini (Tel. 0532/418882).

Per informazioni di carattere amministrativo, contattare l'U.O. Contratti ed Appalti, Piazza del Municipio n. 13 Ferrara Tel 0532 419.385.

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente. www.comune.fe.it/contratti: *bandi di gara in pubblicazione*.

Informativa sulla privacy

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 D.Lgs 196/2003 si informa che:

- a) i dati richiesti sono raccolti al fine dell'aggiudicazione di che trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità alla partecipazione dei concorrenti;
- b) il titolare del trattamento è il Comune di Ferrara;
- c) il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti;
- d) il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il responsabile del procedimento è la Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara.

Ferrara, lì 20 Maggio 2013

P.G. -2013-35298

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO
DOTT. ALESSANDRA GENESINI**