SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
SERVIZIO PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 5 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN FERRARA: CORSO GIOVECCA, 28-30; CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA', 21; PIAZZA TRAVAGLIO, 22; PIAZZA TRAVAGLIO, 26-28; VIA ANTOLINI, 13 DESTINATI AD USO COMMERCIALE.

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale PG/2015/36613 del 14/04/2015 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 i sotto elencati immobili di sua proprietà, che rivestono un interesse storico – artistico (tranne l'immobile di cui al Lotto 5) e che per loro natura ed ubicazione risultano idonei ad essere concessi in uso a terzi per uso commerciale.
Finalità dell'Ente nell'assegnare in concessione gli immobili di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di concessione/locazione 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.

LOTTO 1) Negozio sito in Ferrara, Corso Giovecca, n. 28/30
LOTTO 2) Negozio sito in Ferrara, Corso Martiri della Libertà, n. 21
LOTTO 3) Negozio sito in Ferrara, Piazza Travaglio, n. 22
LOTTO 4) Negozio sito in Ferrara, Piazza Travaglio, n. 26/28
LOTTO 5) Negozio sito in Ferrara, Via Antolini, n. 13

LOTTO N. 1
IMMOBILE COMUNALE SITO IN
CORSO GIOVECCA, 28-30 – FERRARA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
Immobile costituito da locali comunicanti siti in Ferrara, Corso Giovecca, 28-30 appartenenti al demanio comunale (Mod. "A"), facenti parte del complesso immobiliare di pregio storico – artistico, del "Teatro Comunale" (ampio complesso immobiliare costituito dal Teatro, da vari uffici e da attività commerciali); tali locali sono distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 115 sub.11 e 21/p; superficie netta mq.102, di cui mq. 42 (piano terra) e mq 60 (piano primo).

L'immobile si sviluppa su due piani; il piano terra è costituito da due vani adibiti a negozio di abbigliamento ed il primo piano, il cui accesso avviene tramite una scala in profilato metallico, è composto da ulteriori tre vani adibiti a negozio, ufficio e servizio igienico.
L'impianto elettrico è a norma ed i locali, che sono autonomamente fruibili anche a livello impiantistico, sono in buono stato di conservazione e manutentivo.
Esternamente vi sono due vetrate con infissi in metallo che si affacciano su Corso Giovecca, da cui si accede ai locali medesimi.
Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.
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.
In tale immobile l'Amministrazione comunale esclude che si possano esercitare sia attività commerciali alimentari sia di somministrazione di alimenti e bevande.
Tali locali verranno assegnati mediante concessione amministrativa tipica.

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA € 30.000,00

LOTTO 2
IMMOBILE COMUNALE SITO IN CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA', 21 – FERRARA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
Immobile costituito da vari locali sia al piano terra (n. 2 vani per una superficie di mq. 55,00) sia al piano primo (n. 3 vani per una superficie di mq. 60,00) comunicanti siti in Ferrara, Corso Martiri della Libertà, 21 appartenenti al demanio comunale (Mod. "A"), facenti parte del complesso immobiliare di pregio storico – artistico, del "Teatro Comunale" (ampio complesso immobiliare costituito dal Teatro, da vari uffici e da attività commerciali); tali locali sono distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 115 sub.4, superficie netta **mq.115,00.**
E' provvisto di servizio igienico al piano primo.
I locali necessitano di adeguamento impiantistico (sia elettrico sia idrico-sanitario, con la possibilità di dotare i locali di pompe di calore) e di lavori di sistemazione della pavimentazione, degli intonaci e della tinteggiatura; tali lavori dovranno essere eseguiti dal concessionario con oneri a suo carico.
Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.
I lavori di riparazione e di adeguamento strutturale sono posti a carico dell'Amministrazione Comunale.
Esternamente vi sono più vetrate con infissi in metallo che si affacciano su Corso Martiri della Libertà, in angolo con il Vicolo del Teatro.
Per tale immobile è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della legge n. 1089/1939 con decreto ministeriale del 22/09/2009, n. 2037 e con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2331 del 27/09/2010 ed 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.
In tale immobile l'Amministrazione comunale esclude che si possano esercitare sia attività commerciali alimentari sia di somministrazione di alimenti e bevande.
Tali locali verranno assegnati mediante concessione amministrativa tipica.

La misura crescente del canone di concessione, di cui in appresso, tiene già conto dei lavori che sono posti a carico del concessionario, del tempo di esecuzione degli stessi e delle autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dei medesimi.

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA:

€ 10.000,00 PER LA PRIMA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 15.000,00 PER LA SECONDA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 20.000,00 PER LA TERZA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 25.000,00 PER LA QUARTA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 29.000,00 PER LA QUINTA E LA SESTA ANNUALITA' CONTRATTUALI

LOTTO 3
IMMOBILE COMUNALE SITO IN PIAZZA TRAVAGLIO, 22 – FERRARA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione immobiliare costituita da un locale con una piccola nicchia ad uso ripostiglio, al piano terra, sita in Ferrara, **Piazza Travaglio, 22** nel centro storico cittadino e, più precisamente, si trova collocata nel tratto sud delle antiche mura cittadine, in corrispondenza del lato est dell'ex Barriera Daziaria di Porta Paola; appartenente al demanio comunale (Mod. "A"), tale locale è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 594 sub.3, categoria C/1,superficie netta mq.29,00.

L'immobile si trova al grezzo e non sono presenti elementi di pregio.

Esternamente vi è una vetrata con infissi in metallo, color canna di fucile scuro.

E' sprovvisto di servizio igienico, da realizzarsi a cura e spese del concessionario, qualora sia ritenuto necessario, in relazione all'attività commerciale che si intenderà svolgere.

Indicativamente sono posti a carico del concessionario: opere edili ed impiantistiche relative al ripristino di muratura ed esecuzione intonaci, sostituzione e/o revisione di infissi; rifacimento di pavimenti e sottofondi; esecuzioni degli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici funzionali all'utilizzo dell'immobile; opere di finitura e tinteggiatura.

E' in ogni caso onere esclusivo del concessionario la valutazione e l'esecuzione dei lavori o di ogni altra opera che si rendesse necessaria all'immobile, in relazione all'attività commerciale da svolgere.

Per tale immobile è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della legge n. 1089/1939, con decreto ministeriale del 24/06/2008, n. 9182 e con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2327 del 13/09/2010 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.

La misura crescente del canone di concessione, di cui in appresso, tiene già conto dei lavori che sono posti a carico del concessionario, del tempo di esecuzione degli stessi e delle autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dei medesimi.

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA:

€ 1.000,00 PER LA PRIMA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 2.000,00 PER LA SECONDA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 4.000,00 PER LA TERZA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 4.000,00 PER LA QUARTA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 5.000,00 PER LA QUINTA E LA SESTA ANNUALITA' CONTRATTUALI

LOTTO 4
IMMOBILE COMUNALE SITO IN
PIAZZA TRAVAGLIO, 26-28 – FERRARA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile costituito da n. 1 locale al piano terra sito in Ferrara, **Piazza Travaglio, 26/28,** nel centro cittadino**,** collocato nel tratto sud delle mura cittadine, in corrispondenza del lato est dell'ex barriera Daziaria di Porta Paola, appartenente al demanio comunale (Mod. "A"), tale locale é distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 594 sub.1, categoria C/1, superficie netta mq.20,00.
L'immobile si trova a grezzo.
Esternamente vi sono due vetrate con infissi in metallo, color canna di fucile scuro.
E' sprovvisto di servizio igienico, da realizzarsi a cura e spese del concessionario, qualora sia ritenuto necessario in relazione all'attività commerciale che si intenderà svolgere.
Indicativamente sono posti a carico del concessionario: opere edili ed impiantistiche relative al ripristino di muratura ed esecuzione intonaci, sostituzione e/o revisione di infissi; rifacimento di pavimenti e sottofondi; esecuzioni degli impianti idro-temo-sanitari ed elettrici funzionali all'utilizzo dell'immobile; opere di finitura e tinteggiatura.
E' in ogni caso onere esclusivo del concessionario la valutazione e l'esecuzione dei lavori o di ogni altra opera che si rendesse necessaria all'immobile, in relazione all'attività commerciale da svolgere.
Per tale immobile è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della legge n. 1089/1939 con decreto ministeriale del 24/06/2008, n. 9182 e con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2327 del 13/09/2010 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.
La misura crescente del canone di concessione, di cui in appresso, tiene già conto dei lavori che sono posti a carico del concessionario, del tempo di esecuzione degli stessi e delle autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dei medesimi.

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA:

€ 1.000,00 PER LA PRIMA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 2.000,00 PER LA SECONDA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 4.000,00 PER LA TERZA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 4.000,00 PER LA QUARTA ANNUALITA' CONTRATTUALE
€ 4.500,00 PER LA QUINTA E LA SESTA ANNUALITA' CONTRATTUALI

LOTTO 5
IMMOBILE COMUNALE SITO IN
VIA ANTOLINI, 13 - FERRARA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile costituito da n. 2 locali al piano terra comunicanti siti in Ferrara, Via Antolini, 13, appartenente al patrimonio comunale disponibile (Mod. "C"), tali locali sono distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 162, particella 1286 sub. 1, superficie netta mq.35.
E' provvisto di servizio igienico.

Gli impianti riguardanti energia elettrica, riscaldamento con caldaia a gas metano ed acqua, sono a norma ed autonomi; per il rinfrescamento è presente climatizzatore con unità esterna.
Le condizioni manutentive dell'immobile sono buone.
L'immobile, adibito a negozio di parrucchiera, è disponibile a decorrere dalla fine di marzo 2015.
Tale immobile verrà assegnato mediante contratto di locazione, di cui alla Legge n. 392/1978.
CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA € 3.500,00.

1. IMPORTI A BASE D'ASTA E CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE/LOCAZIONE
I canoni annuali a base d'asta sono così rispettivamente determinati:

LOTTO 1)
€ 30.000,00 (canone annuale per tutta la durata della concessione)

LOTTO 2)
€ 10.000,00 (canone per il 1° anno di concessione)
€ 15.000,00 (canone per il 2° anno di concessione)
€ 20.000,00 (canone per il 3° anno di concessione)
€ 25.000,00 (canone per il 4° anno di concessione
€ 29.000,00 (canone per il 5° e per il 6° anno di concessione)

LOTTO 3)
€ 1.000,00 (canone per il 1° anno di concessione)
€ 2.000,00 (canone per il 2° anno di concessione)
€ 4.000,00 (canone per il 3° anno di concessione)
€ 4.000,00 (canone per il 4° anno di concessione)
€ 5.000,00 (canone per il 5° e per il 6° anno di c oncessione)

LOTTO 4)
€ 1.000,00 (canone per il 1° anno di concessione)
€ 2.000,00 (canone per il 2° anno di concessione)
€ 4.000,00 (canone per il 3° anno di concessione)
€ 4.000,00 (canone per il 4° anno di concessione)
€ 4.500,00 (canone per il 5° e per il 6° anno di c oncessione)

LOTTO 5)
€ 3.500,00 (canone annuale per tutta la durata della locazione)

Si procederà all'aggiudicazione degli immobili in oggetto a favore del soggetto che indicherà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Ferrara in base ai criteri di cui al successivo punto 5) "Criteri di aggiudicazione".
Il canone annuo di concessione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in rate trimestrali anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione in aumento 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**).
I partecipanti alla gara dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di concessione annuale dovuto, sulle basi d'asta come sopra quantificate; in particolare per i Lotti 2),3),4) i partecipanti dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo per ogni annualità.
Per il lotto 5) il canone annuo di locazione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in rate trimestrali anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione in aumento del **75%** dell'indice ISTAT, a decorrere dal secondo anno di concessione e tenendo presenti le condizioni specificate negli schemi contrattuali allegati (**Allegato – schema locazione**).

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 per la prima annualità contrattuale.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE/LOCAZIONE

Il contratto di concessione ha una durata di anni **6 (sei**) a decorrere dalla sottoscrizione del medesimo e decadrà di diritto e non è previsto il rinnovo tacito.

La durata del contratto di concessione/locazione comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso.

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 allegato.

L'immobile comunale sito in Ferrara, via Antolini 13, che verrà assegnato mediante contratto di locazione, avrà durata pari a quella prevista dall'articolo 27 della Legge 392/1978.

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; g.straforini@comune.fe.it).

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

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

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

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

Nel caso di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione.

I contratti di concessione e locazione sono regolati dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli degli allegati schemi di contratto da considerarsi parti integranti e sostanziali del medesimo.

Restano a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti i lavori di recupero, di adeguamento, 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 la progettazione e l'esecuzione dei sopraccitati interventi, nonché per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge allo svolgimento dei medesimi.

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 dell'aggiudicatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato.
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/locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Il concessionario/conduttore dovrà altresì provvedere all'intestazione diretta delle utenze ove possibile (in caso contrario, saranno poste a suo carico in base ad apposita tabella millesima in relazione agi spazi occupati).
Sono altresì a carico del concessionario/conduttore le imposte, le tasse ed i tributi comunque dovuti per l'occupazione degli immobili.
In relazione al contratto di concessione, é vietata la sub concessione a terzi (in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo) del bene immobile, salvo il caso di autorizzazione da parte del Comune e nel caso di cessione d'azienda si applicherà il disposto dell'articolo 10 dell'allegato schema di concessione.
In relazione al contratto di locazione, é fatto espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.
Con riferimento esplicito all'art. 36 della legge n. 392/1978, in caso di cessione del contratto se la parte locatrice non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti della parte locataria di eventuali inadempimenti del conduttore – cessionario.

Per gli immobili comunali aperti al pubblico e non accessibili ai sensi della Legge n. 104/92 e del D.P.R. n. 503/96, i lavori di adeguamento, in merito all'accessibilità, sono a carico del concessionario.

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/locazione (ai sensi dell'articolo 4 dello schema di concessione; ai sensi dell'articolo 3 dello schema di locazione).

Le spese di copia, stampa, bollo, pubblicità, registrazione od altro, inerenti la stipulazione della concessione sono a carico del concessionario.
L'imposta di registro inerente al contratto di locazione sarà a carico metà per Parte.
Le spese di redazione del verbale e di pubblicità, attualmente determinabili forfettariamente in € 2.500,00, verranno ripartite in proporzione al canone di concessione/locazione della prima annualità. In caso di aggiudicazione di un solo lotto, queste spese saranno addebitate interamente all'aggiudicatario.

4. 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 verso l'Amministrazione Comunale.
Trattandosi di immobili ubicati in una delle vie principali della città di Ferrara e viste la finalità dell'Ente nel concedere gli stessi, 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**,** per tutti gli immobili oggetto del presente avviso d'asta:

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 (a titolo esemplificativo, non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);

5. 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:

$$\frac{\textit{canone da valutare x max punteggio}}{\textit{canone più alto}}$$

b) proposta progettuale: max punti 60

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

1. Vendita al dettaglio o somministrazione (ove consentita) di prodotti e/o beni, anche artigianali, di buon livello qualitativo 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
Da **0** e fino a punti **15**

2. 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)
Da **0** e fino a punti **5**

3. Quadro economico per gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto sia i tempi di realizzazione degli interventi stessi; sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione, miglioria e adeguamento funzionale dei locali, con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile (tenuto conto che l'immobile è concesso in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trova a tutt'oggi).
Da **0** e fino a punti **25**

Nello specifico, per quanto riguarda il quadro economico per gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto sia i tempi di realizzazione degli interventi stessi, sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione, miglioria e adeguamento funzionale dei locali
a) Da **0** a **15** punti

Per quanto attiene alle soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile (tenuto conto che l'immobile è concesso in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trova a tutt'oggi)
b) Da **0** a **10** punti

4. Studio di fattibilità: si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo, nonché la struttura organizzativa dell'impresa, onde consentire la sostenibilità e remunerativà del progetto di gestione con ricadute positive sul tessuto economico della Città, anche in termini occupazionali
Da **0** e fino a punti **10**

5. Programma di promozione dell'attività
Da **0** e fino a punti **5**

Saranno ammesse alla successiva fase dell'apertura delle offerte economiche solo i concorrenti che avranno conseguito i seguenti punti minimi per ogni profilo della proposta progettuale sopra dettagliato:
1.minimo 10 punti su 15

2.minimo 2 punti su 05
3. a) minimo 10 punti su 15
3. b) minimo 6 punti su 10
4.minimo 7 punti su 10
5.minimo 2 punti su 05

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).

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:
I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno 8/06/2015, alle ore 13,00 dello stesso, 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 DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FERRARA – VIA/CORSO/PIAZZA E DESTINATO AD USO COMMERCIALE" - SCADENZA DELL'8/06/2015".**
Sono ammesse domande disgiunte per più lotti con presentazione di Dichiarazione unica.
Il plico dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti, Provv.to e Contratti - 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 contenente 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 (unica anche in presenza di offerte per più lotti)
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 (ed una ogni offerente in caso di offerta congiunta) 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, senza condizione o riserva alcuna;
- 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 in condizione di morosità nei confronti della Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi nella condizione di interdetto, di inabilitato o di 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 una 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 per la prima annualità contrattuale, con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.
In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

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_____ (una per ogni lotto per il quale si intende presentare offerta)
Tale busta deve contenere l'offerta, in **bollo (€ 16,00**), 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".
I partecipanti alla gara dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di concessione annuale dovuto, sulle basi d'asta come sopra quantificate; in particolare per i Lotti 2),3),4) i partecipanti dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo per ogni annualità.
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).**

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, i quali resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA:

L'asta pubblica si terrà il giorno **mercoledì 10 giugno 2015,** 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.

8. 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 per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.

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 il Servizio Appalti, Provv.to e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 Ferrara Tel 0532 419.538 -284.

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*** e, per estratto, sui quotidiani Il Resto del Carlino e La Nuova Ferrara, pagina locale.

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 05/05/2015

P.G. 36613/15

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO
DOTT.SSA ALESSANDRA GENESINI