



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**ASSESSORATO AL COMMERCIO,
FIERE E MERCATI, SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA E PATRIMONIO**

**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
SERVIZIO PATRIMONIO**

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILIE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FERRARA, VIA GARIBALDI, 1-1/A DESTINATO AD USO COMMERCIALE E/ O ARTIGIANALE.

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale PG.136526 del 29/11/2016 modificata dalla P.G. n. 38971 del 04/04/2017 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 locare il sotto elencato immobile di sua proprietà, sito in Ferrara Via Garibaldi, 1 – 1/A che per sua natura ed ubicazione risulta idoneo ad essere locato a terzi per attività commerciale e/o artigianale.

Finalità dell'Ente nell'assegnare in locazione l' immobile di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è composto da n. 2 vani comunicanti al piano terra, siti in Ferrara, **Via Garibaldi n. 1 e 1/a** rispettivamente di mq. 46,50 e mq. 51,00 (per complessivi **mq. 97,50**), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 205, subb. 1 e 2, cat. Catastale C1, appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Ferrara e compresi in un fabbricato interamente di proprietà del Comune di Ferrara.

Il bagno di servizio presente all'interno di uno dei locali comunicanti é realizzato con wc e cassetta sanitrit; è onere del conduttore disporre la regolarizzazione qualora necessaria all'esercizio

dell'attività attraverso la realizzazione di un condotto di aspirazione dal bagno fino alla parete esterna, con lavori per attraversamento di vani tecnici e con posizionamento di canalizzazione interna ed esterna fino a quota manto di copertura; la canalizzazione dovrà integrarsi con gli elementi architettonici presenti nel fabbricato ex art. 68 p.10 R.U.E. Sono a carico del conduttore eventuali altri lavori di modifica o realizzazione di diversa rete idrica di distribuzione o degli scarichi e collegamenti alle fognature.

E' onere altresì del conduttore ottenere sia i permessi e le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori sia provvedere alla regolarizzazione ed all'eventuale aggiornamento catastale.

Le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile da parte dell'aggiudicatario dovranno essere richieste ed ottenute a spese dello stesso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi comunali competenti.

Si evidenzia che lo spazio esistente tra il solaio e la controsoffittatura può essere occupato da impianti a servizio di altre unità immobiliari.

I locali sono in buono stato di conservazione pur necessitando di opere di manutenzione e di certificazione degli impianti di cui si e' tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

I locali sono dotati di APE (Attestazione di Prestazione Energetica) N°01960 – 156449 – 2014 rilasciata in data 29/12/2014 classe energetica D.

1.CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA:

€ 20.400,00 PER IL PRIMO ANNO DI LOCAZIONE

€ 21.000,00 PER IL SECONDO ANNO DI LOCAZIONE

€ 21.600,00 PER IL TERZO ANNO DI LOCAZIONE

€ 22.200,00 PER IL QUARTO ANNO DI LOCAZIONE

€ 23.280,00 PER IL QUINTO ANNO DI LOCAZIONE

€ 23.280,00 PER IL SESTO ANNO DI LOCAZIONE

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro).

Si procederà all'aggiudicazione dell' immobile 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".

I canoni di locazione crescenti che vengono determinati a seguito dell'aggiudicazione a decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi verranno aggiornati annualmente, nella misura massima

prevista dalla legge, pari **al 75 %** della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

I partecipanti alla gara dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare i canoni di locazione annualmente dovuti, sulle basi d'asta come sopra quantificate.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione ha validità **dalla data di sottoscrizione del contratto e per anni 6 (sei)**, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore almeno 12 (dodici) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante raccomandata A.R..

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale uso.

La durata del contratto di locazione comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile 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.

N.B.:

I partecipanti all'asta possono prendere visione dei locali prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta, previo appuntamento, da concordare con il Servizio Patrimonio sito in Viale IV Novembre, n. 9 con il Geom. Massimo Bottoni (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; m.bottoni@comune.fe.it) o con il Geom. Giampietro Straforini (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; 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.

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

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

Il contratto di locazione é regolato dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di contratto da considerarsi parte integrante e sostanziale del medesimo, dal Codice Civile, dalla Legge 392/1978 e s.m.i

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 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);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni;
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti 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 e 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 assumerà l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile assegnato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterlo riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Il conduttore dovrà altresì provvedere all'intestazione diretta delle utenze ove possibile. Sono altresì a carico del conduttore le imposte, le tasse ed i tributi comunque dovuti per l'occupazione dell'immobile aggiudicato.

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 ed eventualmente 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 conduttore.

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 locazione (ai sensi dell'articolo 3 dello schema di locazione) con riferimento a quanto dovuto per la sesta annualità.

L'imposta di registro inerente al contratto di locazione sarà a carico metà per Parte e verrà calcolata

nella misura del 2% sul canone annuale di locazione e dovrà essere versata ogni anno.

Le spese di redazione del verbale e di pubblicità, verranno addebitate all'aggiudicatario.

4. SCELTA DEL CONTRAENTE

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse tra cui imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei d'impresa (RTI) costituiti e costituendi e che siano in possesso della piena capacità di agire, sia persona fisica che persona giuridica.

Possono partecipare alla procedura anche società costituende per la realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

La costituenda dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando, e diventerà concessionaria a titolo originario.

I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

Essi dovranno presentare apposita dichiarazione (**allegato: dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza o di impegno alla costituzione di**

newco) in cui esprimono l'intenzione di costituire la Società indicandone le quote ed, inoltre, dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di ordine generale..

I soci restano tuttavia solidalmente obbligati relativamente agli impegni assunti con la presentazione dell'offerta fino alla costituzione della nuova società.

In analogia a quanto previsto sopra in caso di società già costituite, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da tutte le società.

Non possono essere presentate offerte indeterminate, condizionate e d'importo pari o inferiore ai prezzi posti 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. 95 del D.Lgs 50/2016, 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.

Considerando che l'immobile è ubicato in una via centrale 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 tese 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; attività inerenti*

all'utilizzo di slot macchine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);

Le suddette attività di cui ai punti a), b), c), non dovranno essere esercitate per tutta la durata della locazione dell'immobile a pena di decadenza della stessa;

5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le offerte saranno valutate da una Commissione tecnica, ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs 50/2016, 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 s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:

1. Esercizio di un'attività produttiva **di buon livello qualitativo** che, non limitandosi ad un'attività di tipo generico (classico bar o rivendita generi alimentari), possa aumentare il prestigio dell'unità immobiliare e che possa avere ricadute positive sul tessuto economico della città, diversificando l'offerta rispetto alle attività già presenti nella medesima zona

;

per il settore alimentare:

- Attività di somministrazione di alimenti e bevande riconducibili alla tradizione culinaria e gastronomica locale o regionale;
- Attività di impresa artigianale alimentare con produzioni tipiche riconducibili alla tradizione locale o regionale;
- Attività di commercio alimentare di prodotti tipici della tradizione italiana, lavorati e freschi, anche biologici;

Per il settore non alimentare:

- Vendita di prodotti riconducibili alla migliore arte manifatturiera italiana

Punteggio da 0 a 15

2. Disponibilità ad aperture straordinarie in occasione di eventi, iniziative, festività volte a valorizzare il centro storico;

Punteggio da 0 a 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).

Punteggio da 0 a 25:

4. Studio di fattibilità: si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo, nonché la struttura organizzativa dell'impresa, con ricadute positive sul tessuto economico della Città, anche in termini occupazionali onde consentire la sostenibilità e remuneratività del progetto di gestione con analisi del piano economico finanziario dell'operazione, con relativa indicazione dei flussi di cassa.

Per ciò che inerisce il punto 4 sopra indicato si precisa che nelle voci di spesa dello studio di fattibilità derivanti dal canone di locazione andrà indicato lo stesso, nella misura minima prevista a base d'asta in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'offerta tecnica / proposta progettuale.

Punteggio da 0 a 10

5. Programma di promozione dell'attività

Punteggio Da 0 a 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	02	punti su 05
3.minimo	20	punti su 25
4.minimo	07	punti su 10
5.minimo	02	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).

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **LUNEDI 26 GIUGNO** 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 GARIBALDI 1, 1/a E DESTINATO AD USO COMMERCIALE E/O ARTIGIANALE - SCADENZA DEL 26/06/2017”**.

Ciascun offerente potrà presentare una sola offerta per l'immobile in oggetto.

Il plico, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti, Provveditorato 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 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 (Ditta individuale, Società, RTI costituiti e costituendi (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 in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell' art.80 Dlgs.n.50/2016;
- 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;
- in caso di raggruppamenti temporanei d'impresa costituiti, questi dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza.

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al **10%** dell'importo del canone annuo posto a base d'asta, 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.

Essendo il contratto a canone crescente, l'importo del deposito cauzionale dovrà essere calcolato sul canone a base d'asta determinato per l'ultima annualità (canone annuale a regime) ossia pari ad € 2.328,00.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

3. Dichiarazione (da inserire nella busta A) a cura dell'offerente:

- Di conoscere l'immobile come individuato nel relativo bando in pubblicazione, la destinazione urbanistica del medesimo e gli eventuali vincoli, nonché il Regolamento comunale per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara, approvato con Delibera di C. C. del 18/02/2013, P.G. 71309/2012;
- Di essersi recato presso l'immobile e di avere preso visione delle condizioni dello stesso sotto ogni profilo (dimensionale, manutentivo e inerente ogni altra circostanza descrittiva dello stesso).
- Di impegnarsi espressamente a rispettare le disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività

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 essere 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 5 "Criteri di aggiudicazione, lett. b) "proposta progettuale".

BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA

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 ai canoni annuali crescenti posti a base d'asta e riportati al punto 1 del presente allegato.

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" e dovrà essere unica per ogni lotto.

I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare i canoni di locazione crescenti annualmente dovuti, sulle rispettive basi d'asta (dovrà essere offerta un'unica percentuale di rialzo valida 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, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

LA BUSTA CON L'OFFERTA ECONOMICA VA INSERITA CHIUSA NEL PLICO PRICIPALE E CIO' A PENA DI ESCLUSIONE.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. I lavori della Commissione di gara, nominata ai sensi dell'art.77 del D.Lgs. 50/2016 inizieranno il giorno **MERCOLEDI' 28 GIUGNO** alle ore **10.00**, presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara;

2. Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata. Il calendario delle sedute pubbliche verrà reso noto tramite apposita comunicazione.

3. La procedura è la seguente:

i) Esecuzione della ammissione amministrativa in seduta pubblica;

ii) Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procede alla valutazione delle proposte progettuali e all'assegnazione dei punteggi, sulla base degli elementi indicati nel presente bando;

iii) Successivamente, in seduta pubblica, la commissione:

- a. Rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati;
- b. Procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
- c. Determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio;

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. Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio.
4. Nel caso della decadenza di cui al punto sopra indicato l'Amministrazione potrà procedere all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.
5. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula della relativa concessione.

Per informazioni di carattere tecnico, si prega di contattare telefonicamente i referenti del Servizio Patrimonio, Viale IV Novembre,9: Geom. Massimo Bottoni (Tel. 0532/205283 – 243077-209401); Geom. Giampietro Straforini (Tel. 0532/205283 – 243077-209401);).

Per informazioni di carattere amministrativo, si prega di contattare il Servizio Appalti, Provv.to e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 Ferrara Tel 0532 419.379 -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,

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