



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

**Determinazione n. DD-2017-1400 esecutiva dal 06/07/2017**

**Protocollo Generale n. PG-2017-79473 del 05/07/2017**

Proposta n.:P05.1.0.0-2017-110

Il Dirigente del Servizio SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO ha adottato la Determina Dirigenziale di seguito riportata:

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN FERRARA, Via GARIBALDI, 1 1/A AD USO COMMERCIALE E/O ARTIGIANALE.**

DISPOSITIVO ATTO	05/07/2017	ALESSANDRA GENESINI
IMPEGNO DI SPESA	06/07/2017	PIERINA PELLEGRINI

*Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente*

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara  
Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389  
Codice fiscale: 00297110389

PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it) \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

### Proposta Determinazione Dirigenziale n. P05.1.0.0-2017-110

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN FERRARA, Via GARIBALDI, 1 1/A AD USO COMMERCIALE E/O ARTIGIANALE.**

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

#### PREMESSO:

-Che, con deliberazione di Giunta Comunale verbale n. 660 PG n. 136526 del 19/11/2016 e successiva modifica approvata con delibera di Giunta Municipale n. 130 PG n. 38971 del 04/04/2017 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 827/1924 e del R.D. 2440/1923, nonché degli artt. 80 e seguenti del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, il Comune di Ferrara ha deciso di concedere il sottoelencato locale, che per sua natura ed ubicazione risulta idoneo ad essere concesso in locazione per uso commerciale e/o artigianale:

**1) Immobile di proprietà comunale sito in Ferrara, via Garibaldi 1 – 1/a, destinato ad uso commerciale e/o artigianale.**

L'immobile oggetto della presente locazione è composto da n. 2 vani comunicanti al piano terra di via Garibaldi 1 – 1/a, rispettivamente di mq 46,50 e mq 51,00 (per complessivi mq 97,50). I locali oggetto della presente asta di assegnazione in locazione sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 385 particella 205 sub 1 e 2, cat. Catastale C1, appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Ferrara e compresi in un fabbricato interamente di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Non è possibile dotare i locali suddetti di canna fumaria.

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara \* Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389 \* Codice fiscale: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it) \* Sito web: <http://www.comune.fe.it>

La locazione avrà durata pari a quella prevista dall'art. 27 della L. 392/78, ai seguenti canoni 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).

- Che con avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 18/05/2017 al 26/06/2017 e sul sito internet: [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti) in forma integrale e per estratto sui quotidiani locali IL RESTO DEL CARLINO e la NUOVA FERRARA del 30/05/2017, si è data notizia che il giorno **28 Giugno 2017 alle ore 10**, in una sala della Residenza Municipale, avrebbe avuto luogo l'asta pubblica riguardante l'immobile di cui sopra, con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, attraverso lo strumento dell'assegnazione in locazione, in base alle prescrizioni del bando di gara, già predisposto dal Servizio Patrimonio e dello schema di contratto di locazione già approvato con il provvedimento citato, invitando coloro che intendessero partecipare alla gara, a far pervenire in un unico plico sigillato, entro il 26/06/2017, i documenti a corredo dell'offerta, la proposta progettuale e l'offerta economica, che sarebbero state valutate in base ai sotto indicati 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:

**canone da valutare x max punteggio / canone più alto**

**b) proposta progettuale:** **max punti 60**

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

---

La Commissione giudicatrice, in sede di valutazione, poteva assegnare alla proposta progettuale fino ad un massimo di 60 punti così ripartiti secondo i seguenti sub criteri:

**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. Punteggio minimo 10;

**2.** Disponibilità ad aperture straordinarie in occasione di eventi, iniziative, festività volte a valorizzare il centro storico. Punteggio da 0 a 5. Punteggio minimo 02;

**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. Punteggio minimo 20;

**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. 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. Punteggio minimo 07;

5. Programma di promozione dell'attività. Punteggio Da 0 a 5. Punteggio minimo 02;

- Che, con provvedimento del Dirigente del Settore Attività Interfunzionali n. 1333 del 27/06/2017, P.G. 75492/17, immediatamente eseguibile, si provvedeva alla nomina della Commissione dotata di professionalità e competenza per la valutazione delle proposte progettuali nelle persone di:

- Dott.ssa Alessandra Genesini - – Presidente
- Dott.ssa Rossana Menegatti – esperta;
- Arch. Natascia Frasson – esperta.
- Dott. ssa Simona Albani – segretaria verbalizzante

- Che la Commissione si è riunita alla data convenuta di mercoledì 28/06/2017, ore 10.00 presso la Residenza Municipale, Presieduta dal Presidente della Commissione giudicatrice, assistita dal dott. Francesco Paparella, delegato del Segretario Generale dott.ssa Ornella Cavallari, e dai componenti la Commissione di cui sopra per espletare la suddetta gara;

- Che il Presidente alle ore 10,10 ha dichiarato aperta e valida la seduta pubblica, constatando altresì che, alla presenza degli astanti, che entro il termine perentorio suddetto era pervenuta in piego sigillato **n. 1 (una) offerta** e ha dato subito inizio all'apertura del piego medesimo ed allo spoglio dei documenti richiesti a corredo dell'offerta;

- Che a spoglio avvenuto, è stato accertato che l'offerta della società Frutta Stella srl conteneva la completa documentazione amministrativa;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- 
- Che il Presidente ha provveduto all'apertura della busta progettuale per la siglatura dei componenti la Commissione e per verificare la corrispondenza formale della stessa alle prescrizioni di gara e, riscontrata tale corrispondenza, ha dichiarato sospesa la seduta pubblica per proseguire in seduta riservata per esaminare la proposta progettuale pervenuta;
  - Che la Commissione, rilevata la presenza di una sola offerta, ha deciso di procedere nel medesimo giorno alla seduta riservata per la valutazione della proposta tecnico – progettuale e successivamente, in seduta pubblica, all'apertura dell'offerta economica;
  - Che Il Presidente di gara ha demandato al Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti il compito di provvedere alla conservazione in luogo chiuso a chiave di tutta la documentazione amministrativa del concorrente e della relativa offerta economica già chiusa in piego sigillato;
  - Che alle ore 10.20 è stata sospesa la seduta pubblica.
  - Che, successivamente, nello stesso giorno, alle ore 10.20, si è riunita la Commissione giudicatrice in seduta riservata per l'esame dei progetti offerti;
  - Che erano presenti:
    - Dott.ssa Alessandra Genesini – Presidente;
    - Dott.ssa Rossana Menegatti – esperta;
    - Arch. Natascia Frasson – esperta.

Le funzioni di segretario verbalizzante sono state svolte dalla Dott.ssa Simona Albani;

- Che la Commissione, rilevata la presenza di una sola offerta per l'assegnazione in locazione dell'immobile, ha deciso di valutare la proposta progettuale nella sua interezza senza attribuzione di specifici punteggi ai singoli aspetti evidenziati dal bando, di cui comunque si è tenuto conto nella valutazione complessiva;
- Che la Commissione, dopo attenta lettura e valutazione, della proposta tecnico-progettuale ha valutato la stessa coerente e adeguata alle richieste del bando d'asta;
- Che la Commissione ha rilevato soprattutto quali aspetti positivi e qualificanti:

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- L'essere l'attività della società già presente da diversi anni sul mercato cittadino (trattasi di attività esercitata sin dal 1968). La soc. Frutta Stella srl è infatti presente con due punti vendita in città;
- La previsione di vendita di prodotti a "km zero" tra cui tartufi freschi e funghi di bosco, nonché la predisposizione di un'area a cantina volta ad accogliere vini pregiati da tutta Italia; inoltre saranno venduti prodotti di IV gamma (insalate già pronte al consumo) e di V gamma (prodotti ortofrutticoli lavorati e pronti al consumo);
- La consegna a domicilio senza costi aggiuntivi;
- L'ampio orario di apertura: dal lunedì alla domenica, dalle 08.00 alle 20.00, con aperture straordinarie per le festività ed eventi particolari della città;
- I lavori di recupero funzionale ed impiantistico, con rifacimento dei servizi igienici. Importo lavori di 40.000,00 € da eseguirsi in 60 giorni;
- L'accurato studio di fattibilità che permette un recupero dell'investimento e delle spese del negozio di via Garibaldi già con i profitti degli altri due punti vendita della società;
- Il buon piano di comunicazione per la vecchia e nuova clientela;
- La previsione di implementazione, con 2 nuove unità, dell'organico del personale (che arriverebbe così a 7 unità);
- Che alle ore 10.55 il Presidente di gara ha sospeso la seduta riservata per dare inizio alla seduta pubblica di apertura dell'offerta economica;
- Che, sempre nello stesso giorno, alle ore 11,00 la medesima Commissione si è riunita in seduta pubblica per l'apertura dell'offerta economica;
- Che il Presidente, accertato che la Commissione era presente al completo, ha aperto la seduta dichiarandola valida, quindi ha comunicato che la Commissione ha completato la valutazione della proposta tecnico-progettuale ritenendola adeguata e coerente con le richieste del bando;
- Che il Presidente ha aperto l'offerta economica verificando che la soc. Frutta Stella

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- srl ha offerto una percentuale unica di aumento rispetto la base d'asta del **2,95%** (due virgola novantacinque per cento) ovvero un canone annuo di locazione per la prima annualità pari ad € 21.001,80 (euro ventunomila e uno virgola ottanta);
- Che la Commissione ha quindi proposto all'Amministrazione Comunale l'aggiudicazione provvisoria alla ditta Frutta Stella srl, con sede a Ferrara (Fe), in vicolo Bomba n. 10 – C.F. e P.I. 01894010386, della locazione riguardante l'immobile di cui in oggetto e sopra descritto;
  - Che la locazione avrà durata pari a quella prevista dall'art. 27 della L. 392/78, .per il canone annuo di locazione per la prima annualità di € 21.001,80 corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 2,95%; le annualità successive a base d'asta saranno pertanto aumentate della medesima percentuale di rialzo offerta;

**RITENUTO:**

- Che il Comune di Ferrara resterà vincolato solo dopo la sottoscrizione della locazione dell'immobile in parola, a cui si provvederà dopo l'approvazione, in via definitiva, delle risultanze del verbale di aggiudicazione del 28/06/2017;
- Che tutte le spese ed i diritti di segreteria, quelle conseguenti di pratica, nonché quelle relative alla locazione per l'utilizzo dell'immobile (dirette, indirette ed ogni altro onere fiscale o accessorio) sono a carico della Società aggiudicatrice;
- Di prendere quindi atto dell'esito dell'asta in seguito alla quale è stata aggiudicata provvisoriamente l'assegnazione in locazione dell'immobile comunale sito in Ferrara, Via Garibaldi, 1 – 1/a come sopra riportato alla **Ditta Frutta Stella, con sede a Ferrara (Fe), in Vicolo Bomba, 10;**

**VISTI** i verbali riguardanti le sedute dell'asta pubblica del 28/06/2017, regolarmente sottoscritti dal Presidente della Commissione giudicatrice, D.ssa Alessandra Genesini, dai componenti della Commissione D.ssa Rossana Menegatti, Arch. Natascia Frasson e dal Segretario verbalizzante D.ssa Simona Albanii;

**VISTO** il Regolamento comunale per la concessione in uso dei beni di proprietà del Comune di Ferrara, approvato con delibera di C. C. del 18/02/2013 P.G. 71309/2012;

**VISTI** gli articoli 107 e 147 del D. Lgs. N. 267/2000;

## **DETERMINA**

- Di prendere atto delle risultanze dei verbali d'asta del 28 Giugno 2017, in forza dei quali è stato assegnato provvisoriamente l'immobile di proprietà comunale per uso commerciale (negozi) sito in Ferrara, Via Garibaldi, 1 – 1/a, **Ditta Frutta Stella, con sede a Ferrara (Fe), in Vicolo Bomba, 10;**
- Di specificare che per il suddetto immobile l'aggiudicatario dovrà mantenere una destinazione "commerciale e/o artigianale" che va intesa come destinazione a tal fine prevista nel primo comma dell'art. 27 della Legge 392/1978;
- Di procedere all'aggiudicazione definitiva dell'immobile di proprietà comunale per uso commerciale e /o artigianale sopra indicato alla **Ditta Frutta Stella, con sede a Ferrara (FE), in vicolo Bomba n. 10 – C.F. e P.I. 01894010386**, per le motivazioni sopra esposte;
- Di stabilire quindi che i canoni di locazione a carico della citata Ditta aggiudicataria sono così determinati:
  - **€ 21.001,80 per la prima annualità contrattuale;**
  - **€ 21.619,50 per la seconda annualità contrattuale;**
  - **€ 22.237,20 per la terza annualità contrattuale;**
  - **€ 22.854,90 per la quarta annualità contrattuale;**
  - **€ 23.966,76 per la quinta annualità contrattuale;**
  - **€ 23.966,76 per la sesta annualità contrattuale;**
- Di precisare che lo schema relativo alla locazione è stato approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 222, P.G. 50767 del 3/05/2016;
- Di imputare l'entrata riguardante i canoni di locazione come sopra determinati alla codifica di Bilancio: **30100.03.0080500176** "Fitti reali di fabbricati destinati ad usi vari";
- Di trasmettere il presente atto al Responsabile del Servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.j;
- Di dare atto che, con l'apposizione del predetto "visto", il presente provvedimento diviene esecutivo;

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- 
- Di dare atto che il Responsabile del procedimento e delegato del Comune per la stipulazione del contratto di locazione riguardante l'immobile di cui in oggetto, è la Dirigente del Servizio Patrimonio, Dott.ssa Alessandra Genesini, la quale potrà apportare, come già previsto dal provvedimento deliberativo della G.M. del 26/04/2017, P.G.48081, in sede di sottoscrizione, eventuali integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire la locazione stessa, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione dell'immobile concesso, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;
  - Di trasmettere copia della presente, per conoscenza ed adempimenti di competenza, ai seguenti destinatari:
    - **Servizio Appalti, Provveditorato, Contratti;**
    - **Settore Finanze – Ufficio Entrate;**
    - **Servizio Commercio;**
    - **Servizio Beni Monumentali;**
    - **Alla Ditta aggiudicataria avente sede a Ferrara (FE), in vicolo Bomba n.10**

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

**MODULO CONTABILE**

Impegno di spesa per la Determinazione Dirigenziale n. DD-2017-1400

Impegno \_\_\_\_ / 2017

---

Visto di regolarità contabile art. 147bis del D.Lgs del 18/08/2000 n. 267/00 e s.m.i  
attestante la copertura finanziaria

- PRESO NOTA UFFICIO ENTRATE
- Il presente provvedimento non comporta implicazioni né finanziarie né contabili
- Preso nota agli effetti delle registrazioni contabili per il rendiconto patrimoniale

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA  
Dott.ssa Pierina Pellegrini