



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 PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE AD ENTI DEL TERZO SETTORE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO IN LOCALITA' CONA, VIA PALMIRANO, DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTI, PER ATTIVITA' CULTURALI, EDUCATIVE, RICREATIVE, ASSISTENZIALI, AMBIENTALI, FINALIZZATE AL RECUPERO FUNZIONALE ED AL RIUSO DEI RELATIVI FABBRICATI E AREE DI TERRENO.**

**Articolo 1  
(Finalità)**

Il Comune di Ferrara intende promuovere il riuso di fabbricati e terreni inutilizzati, afferenti al proprio patrimonio indisponibile, siti in Ferrara, Località Cona – Via Palmirano di cui all'articolo 2, per favorire l'attivazione di progetti virtuosi di sviluppo degli interventi in campo sociale, assistenziale, educativo, ricreativo, culturale, ambientale, rivolti ad implementare servizi e attività finalizzati ad accrescere la coesione sociale, a valorizzare il ruolo dell'associazionismo e delle organizzazioni del terzo settore.

A tale scopo, nel rispetto degli indirizzi specifici formulati con Deliberazione della Giunta del **05/09/2017, PG-2017-103425**, delle disposizioni generali contenute nel Decreto Legislativo n. 117/2017 ("Codice del Terzo Settore") nonché nel Regolamento d'uso degli immobili comunali approvato dal Consiglio comunale in data 18/02/2013, P.G. 71309, il Comune di Ferrara intende assegnare in concessione gli immobili siti in Ferrara, località Cona – Via Palmirano, meglio descritti al successivo punto 2, **agli Enti del Terzo Settore di cui all'articolo 4, comma 1 del citato Codice del Settore, che si impegnino ad avviare nuove attività di rilievo sociale, assistenziale, educativo, ricreativo, culturale ed ambientale, mediante recupero funzionale e**

## **riqualificazione dei locali e delle aree di terreno assegnati con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

Obiettivo del bando è pertanto contribuire a rivitalizzare e rigenerare questi spazi, mettendo a attualmente inutilizzati, quale fattore di supporto per consentire il passaggio dall'ideazione allo sviluppo concreto di iniziative e servizi come sopra esposto, anche attivando sinergie con le realtà locali già operanti.

Il presente Bando è in attuazione dei sopra citati indirizzi della Giunta e costituisce procedimento di assegnazione di un immobile in concessione ai sensi dell'art.12 della Legge n.241 del 1990.

La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in esso contenute.

### **Articolo 2**

#### **(Immobili designati per l'assegnazione)**

L'oggetto del presente provvedimento è rappresentato, in **lotto unico**, da fabbricati con rispettive aree di terreno, così come sotto composta e come individuata da planimetri allegata, che ne costituisce parte integrante:

a) **Immobile rappresentato da fabbricati** ed area di terreno circostante, di proprietà del Comune di Ferrara; superficie complessiva di circa 37.000,00 mq., distinto catastalmente al:

#### ***-Foglio 263, mappale 218:***

- **sub 1 (Cat. A/7), edificio ad uso abitativo, 14 vani con superficie complessiva di mq. 306,00 (su due piani) che necessita di lavori di ammodernamento, consolidamento e messa a norma impiantistica; edificio pertinenziale isolato, di un solo piano di circa 47,00 mq; proservizio (originariamente destinato a forno, deposito e tettoia) realizzato in muratura; tutte e tre i manufatti sono in cattive condizioni manutentive;**
- **sub 2 (Cat. C/7), manufatto tipo tettoia in legno di 65,00 mq. in cattivo stato manutentivo;**
- **sub 3 (Cat. D/1) fabbricato ad uso opificio (ex stalla e fienile) in discrete condizioni manutentive, di complessivi mq. 486,00 circa;**
- **sub 4, area cortiliva pertinenziale esclusiva di circa mq. 5.000,00;**

- **Foglio 263, mappale 205**: edificio prefabbricato di un solo piano fuori terra; categoria C/2, di circa mq. 62,00 in cattive condizioni manutentive;

- **Foglio 263, mappale 204**, area di terreno , pari a 31.667,00 mq;

Questa porzione immobiliare, facente già **parte del fondo denominato "Prato Lungo"** era stata assegnata alla Cooperativa Sociale "La Città Verde", con contratto Rep. 3708 dell'8/02/2007 fino al 31/12/2011 ed è stata riconsegnata formalmente dalla stessa al Comune proprietario con verbale di riconsegna del 14/12/2014.

Dovrà essere mantenuta a **"VERDE A SFALCIO"**, l'area di rispetto **(2,35 ettari)**, come risulta da planimetria allegata (allegato C) con le seguenti prescrizioni:

- **Nessuna lavorazione del terreno;**
- **Gli sfalci devono prevedere l'asportazione dell'erba tagliata una o due volte l'anno;**
- **Fertilizzazione organica (letame bovino) del terreno;**
- **Nessun trattamento fitosanitario (neanche quelli usati in lotta biologica);**

Ai sensi del Regolamento del verde "*Norme integrative per le aree a destinazione agricola (Capo IV), art.22: "Salvaguardia delle siepi e dei macchioni arbustivi"*" ed *Art.23: "Interventi su aree agricole"*, un eventuale intervento riguardante le siepi ed i macchioni arbustivi diffusi nell'area di terreno assegnata, dovrà prevedere il rispetto di tali norme, nonché l'obbligo di rispettare eventuali altre disposizioni che dovessero essere impartite dall'Ufficio comunale del Verde Pubblico anche in occasione di modifiche al suddetto Regolamento.

b) **Immobile rappresentato da porzione di area di terreno** di proprietà del Comune di Ferrara, attualmente incolto, distinta catastalmente al **Foglio 263, mappale 97/A**, che fu assegnato in permuta d'uso gratuito, con concessione Rep. n. 22717 del 29/09/1977, all'Amministrazione Militare, facente parte dell'area di terreno di cui al punto 1, restituita al Comune, alla quale si accede tramite strada sterrata ad uso comune dei lotti interessati la cui manutenzione resta in capo all'aggiudicatario in proporzione alle aree assegnate;

c) Immobile, **rappresentato da fabbricati** e da area di terreno di pertinenza, già appartenente al Demanio Pubblico Militare, denominato **"Centro Nodale d'area SRI Palmirano"**, la cui piena proprietà è stata trasferita al Comune di Ferrara con decreto dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale dell'Emilia Romagna – del 14/09/2016, Prot. N. 2016/15039, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara in data 22/09/2016; tale immobile è stato acquisito, ai sensi dell'articolo 56 bis del D.L. 69/2013 (riguardante il Federalismo demaniale) a decorrere dalla medesima data del 14/09/2016 ed è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al **foglio 263, mappale 56, con superficie di circa 3.000,00 mq.**

Su tale area insistono alcuni fabbricati, di cui:

- Uno principale, di circa 170,00, cat. C1 (ex foresteria), composto da n. 7 vani, in discrete condizioni manutentive, senza infiltrazioni interne; il fabbricato è dotato di impianti di riscaldamento ed elettrico, realizzati in esterno a vista, mentre l'impianto idrico è incassato; tali impianti si ritengono riattivabili con modesti interventi di manutenzione ordinaria;
- Un fabbricato adibito a magazzino, cat. C/2, di circa 180,00 mq, composto da 5 vani, in cattive condizioni manutentive e ritenuto non agibile; pertanto per l'uso del medesimo si rendono necessari consistenti lavori di ripristino;
- Un manufatto per impianti tecnologici (gruppo elettrogeno locale), di circa 30,00 mq, in condizioni manutentive normali;
- Un ulteriore manufatto per impianti tecnologico (traliccio antenna), in stato di conservazione normale;

Tale immobile è stato formalmente consegnato al Comune di Ferrara da parte dell'Agenzia del Demanio in data 12/12/2016.

**In relazione ai terreni di cui ai punti b) e c) già utilizzati dai Militari quali campi di esercitazione del 6°reparto Infrastrutture di Bologna, la rimozione di eventuali resti di tali esercitazioni è a carico dell'aggiudicatario.**

Per gli immobili sopra descritti è stata predisposta una scheda tecnica dettagliata, agli atti del Servizio Patrimonio, nella quale sono anche riportate in dettaglio le caratteristiche e lo stato di manutenzione degli immobili.

Allegata al presente Bando e accessibile on line dal portale istituzionale del Comune di Ferrara vi è la planimetria dettagliata dei terreni e dei fabbricati in oggetto.

### **Articolo 3**

#### **(Canone di concessione, durata e condizioni di utilizzo)**

Per il **lotto unico** (fabbricati con relative aree di terreno di cui all'articolo 2) oggetto del presente avviso d'asta, è stato determinato un canone di concessione annuale abbattuto (ai sensi dell'articolo 37 del vigente Regolamento sull'uso degli immobili comunali), posto a base d'asta, computato con apposita stima agli atti del Servizio Patrimonio, pari a **€ 1.692,00**, che tiene conto sia delle attività di

interesse pubblico e rilievo socio-assistenziale, educativo, ricreativo, culturale ed ambientale, che si intendono realizzare, sia dello stato di conservazione dei fabbricati oggetto d'asta, nonché delle condizioni delle aree di terreno.

**L'aggiudicatario dovrà eseguire, oltre alla manutenzione ordinaria, le opere di manutenzione straordinaria dei beni facenti parte del lotto oggetto del presente avviso d'asta e le operazioni di bonifica, qualora necessarie, dei terreni utilizzati dall'amministrazione militare per rimuovere eventuali resti delle esercitazioni militari.**

Il canone di concessione sarà suddiviso in rate trimestrali con **decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto** e sarà rivalutato, a decorrere dal secondo anno di concessione, in base al **100%** delle intervenute variazioni **annuali** in aumento, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, senza alcun onere di richiesta scritta da parte del concedente.

La concessione avrà una durata di **15 (QUINDICI)** anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati all'art. 3 dello schema di concessione.

Alla scadenza la concessione decadrà di diritto, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di prorogare la concessione nelle more della pubblicazione di altra procedura di pubblica evidenza, pertanto gli immobili torneranno nella piena disponibilità del Comune, in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

**E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione e di affitto di fondo rustico, tranne quelle richiamate espressamente nello schema di concessione approvato con la delibera di G.M. del 05/09/2017, PG-2017-103425.**

Eventuali oneri, imposte dirette ed indirette, tasse e adempimenti fiscali connessi alla sottoscrizione del concessione medesima saranno posti a carico del concessionario.

Il Concessionario potrà recedere dalla concessione, dandone comunicazione con almeno 6 (sei) mesi di preavviso con Raccomandata A.R.. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) Gravi inadempienze nella realizzazione del progetto di attività proposto, determinate da cause dipendenti dalla volontà del concessionario;**
- b) Variazioni di destinazione, non autorizzate dall'Amministrazione Comunale, relative all'uso dei locali assegnati;**
- c) Realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;**
- d) Sub concessione o uso a soggetti terzi dei locali assegnati, in assenza di autorizzazione del Comune;**
- e) Mancata corresponsione di n. 4 rate trimestrali e consecutive del canone di concessione;**
- f) Mancata attivazione delle manutenzioni previste.**

I locali e le aree saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali permessi, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto.

La concessione delle unità immobiliari non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti pubblici.

**Il concessionario dovrà avviare il progetto entro sei mesi dalla consegna degli immobili assegnati con apposito verbale sottoscritto dalle parti ed ultimare i lavori previsti entro 12 mesi dall'avvio del progetto.**

**Il Concessionario è tenuto pertanto a comunicare al Comune di Ferrara l'inizio ed il termine dei lavori previsti.**

**L'esecuzione dei lavori dovrà essere garantita tramite apposita fidejussione, così come previsto all'articolo 6 della concessione.**

**Alla conclusione dei lavori il concessionario dovrà produrre al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento impiantistico ai sensi della normativa vigente.**

Il concessionario non potrà avanzare pretese di qualunque tipo per eventuali interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento tecnico che si rendessero necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale; tali interventi che permangono a cura e spese del concessionario, il quale rinuncia ad ogni richiesta di rimborso indennizzo per le opere effettuate e al

relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in scadenza del contratto o in caso di decadenza, revoca o recesso unilaterale.

**A garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto, il concessionario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero di € 4.230,00, pari a 3/12 del canone figurativo annuale non abbattuto, che sarà restituito alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile.**

**Il deposito cauzionale verrà incamerato dal Comune di Ferrara, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto.**

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto dovrà essere altresì costituito dal concessionario, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali, un **deposito cauzionale** in contanti o una polizza fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945 del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, **per € 3.000,00**; tale somma sarà restituita al termine del periodo di concessione;

L'imposta di registro inerente al contratto di concessione sarà a carico del concessionario e sarà calcolata nella misura del 2% sul canone di concessione per tutta la durata della concessione.

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

Al fine di consentire la valutazione dello stato di avanzamento del progetto proposto, il concessionario sarà tenuto a presentare al Servizio Patrimonio entro i 30 giorni antecedenti alla scadenza di ogni annualità, una relazione dettagliata sullo stato delle attività in corso. Il Comune di Ferrara effettuerà visite ispettive e richiederà documentazione aggiuntiva, anche di carattere contabile, a supporto della valutazione. Il concessionario sarà infine tenuto ad indicare nei propri materiali di comunicazione, secondo le modalità che verranno in seguito definite, il sostegno che il Comune di Ferrara fornisce al progetto con la concessione a canone agevolato delle unità immobiliari.

**Penali: Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri, dopo la firma della concessione, eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al concessionario (art 7 dello schema di concessione), fatta salva la decadenza dalla concessione (art 3 del medesimo schema), ne fa formale contestazione al concessionario**

mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) Mancata esecuzione dei lavori (art. 8 schema della concessione) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo;
- b) Mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori: euro 5.000,00.

Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi, saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno, salvo quanto previsto in materia di revoca (art. 3 schema contrattuale).

#### **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

*I rappresentanti legali (o delegati dei medesimi) degli Enti partecipanti all'asta devono, a pena di esclusione dalla gara, prendere visione dei fabbricati e dei terreni oggetto del presente bando, al massimo entro 3 giorni 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](mailto:m.bottoni@comune.fe.it)) o con il Geom. Giampietro Straforini (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; [g.straforini@comune.fe.it](mailto:g.straforini@comune.fe.it)).  
La documentazione tecnica è comunque reperibile sul sito istituzionale all'indirizzo: [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti) (bandi di gara in pubblicazione) e allegata al presente bando d'asta.*

#### **Articolo 4**

##### **(Soggetti ammessi a concorrere)**

Il presente bando è riservato agli **Enti del Terzo Settore di cui all'articolo 4, 1° comma, del D. Lgs n. 117/2017 e quindi:**

**Organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, reti associative, società di mutuo soccorso, associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni, gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, ed iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore.**

I soggetti interessati devono proporsi di svolgere, nell'immobile in assegnazione, attività di sviluppo culturale, educativo, ricreativo e socio assistenziale e ambientale, rivolte alla cittadinanza, fra le quali, a titolo esemplificativo, non esaustivo, si indicano:

- **attività di produzione e diffusione culturale, artistica e del tempo libero;**
- **attività di educazione e formazione;**
- **attività di valorizzazione e promozione del territorio;**
- **attività di rilievo sociale e assistenziale;**
- **attività di educazione ambientale e alimentare, anche con gestione di un orto didattico.**

I soggetti proponenti sopra indicati potranno partecipare singolarmente o anche in forma di associazione temporanea di scopo.

Potranno partecipare anche associazioni e altri soggetti giuridici senza scopo di lucro ancora non costituiti formalmente. In tal caso la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti gli associandi e corredata dall'impegno a perfezionarne la costituzione entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione degli immobili e comunque prima della sottoscrizione del contratto di concessione.

I soggetti concorrenti dovranno inoltre possedere obbligatoriamente i seguenti requisiti all'atto della scadenza dei termini per la presentazione della domanda, requisiti da attestare preventivamente mediante dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante in conformità alle disposizioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445:

- a) l'insussistenza nei propri confronti di condanne penali o di gravi violazioni, definitivamente accertate, concernenti gli obblighi in materia di imposte e tasse, tali da precludere l'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione;
- b) Di non trovarsi nella condizione d'interdetto, di inabilitato o di fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- c) Di non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;
- d) Di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell'art.80 Dlgs.n.50/2016;
- e) L'insussistenza nei propri confronti delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art.67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n.159 (disposizioni antimafia);
- f) Essere in regola con gli obblighi stabiliti dalla legge in materia di disciplina del lavoro (DURC regolare), anche relativamente ai soggetti disabili e in materia di prevenzione infortuni e igiene;

g) Essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autorizzativo.

**Sono esclusi a priori dalla possibilità di concorrere eventuali occupanti di immobili di proprietà del Comune di Ferrara aventi morosità pendenti.**

## **Articolo 5**

### **(Contenuti della proposta progettuale)**

I richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale di utilizzo del lotto unico in assegnazione, in grado di illustrare le finalità e lo sviluppo delle attività di rilievo culturale, ambientale, educativo, ricreativo, sociale ed assistenziale che si intendono promuovere, proposta che tenga conto del tessuto sociale e urbanistico nel quale si insedia l'attività, del target dei soggetti destinatari, e si ponga l'obiettivo di intessere sinergie e relazioni di rete con iniziative già operanti nel territorio del Comune di Ferrara.

La proposta progettuale dovrà prevedere:

- a) La presentazione del soggetto giuridico proponente e dell'equipe di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte e in corso e i curricula del legale rappresentante e dei soci/collaboratori da impegnare nel progetto. In caso di soggetto giuridico di nuova costituzione dovranno essere forniti i curricula degli associandi;
- b) Gli obiettivi e la finalità del progetto, con la formulazione del piano triennale delle attività da realizzare all'interno degli immobili richiesti e del target di destinatari individuato;
- c) L'indicazione delle modalità di utilizzo e apertura degli spazi assegnati e la distribuzione delle attività nelle diverse fasce orarie giornaliere e settimanali;
- d) L'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali o cittadine;
- e) L'indicazione delle ricadute attese sul territorio di riferimento;
- f) L'indicazione delle modalità di comunicazione e pubblicizzazione dell'attività;
- g) L'indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la realizzazione del progetto e per gli eventuali lavori di adeguamento agli immobili ed il relativo piano triennale di gestione economica, improntato al principio del pareggio di bilancio.

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei sottocriteri di cui ai sopra indicati punti a)-b)-c)-d)-e)-f)-g).

## Articolo 6

### (Modalità di selezione e aggiudicazione)

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento dirigenziale, un'apposita commissione tecnica composta da dirigenti e funzionari dell'Amministrazione comunale.

La Commissione procederà all'apertura delle domande pervenute in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati, e per la quale sarà pubblicato preventivamente avviso di convocazione sul sito istituzionale del Comune di Ferrara.

Le domande pervenute, con le modalità e i termini di cui al successivo art.7, saranno valutate sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

#### A) Canone annuo offerto max punti 30

*Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 30) al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:*

$$\frac{Cx}{C MAX} \times (P MAX)$$

Dove:

Cx = Canone offerto (canone base + valore monetario del rialzo)

Cmax= canone piu' alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato)

pmax= 30 (punti max attribuibili all'offerta economica);

#### B) Offerta tecnico gestionale max punti 70

Al fine della valutazione dell'offerta gestionale si è ritenuto di valutare i seguenti sub - elementi:

- **Chiarezza, completezza, coerenza interna, fattibilità, originalità e caratteristiche significative della proposta progettuale**, anche in termini di rispondenza alle finalità dell'Amministrazione Comunale indicate nel bando e del target di destinatari individuato:

Max **Punti 20**

- **Modalità di utilizzo e apertura degli spazi (in termini di fruibilità pubblica degli stessi) e di distribuzione delle attività** nelle diverse fasce orarie giornaliere e settimanali:

Max **Punti 5**

- **Sostenibilità economica del progetto:** si valuteranno le risorse umane impiegate nel progetto, nonché le modalità di finanziamento del medesimo (finanziamenti propri, di terzi per la gestione delle attività)

Max **Punti 15**

- **Lavori di adeguamento degli immobili:** si valuteranno i lavori di adeguamento e di sistemazione degli immobili anche in riferimento, per i fabbricati, ai lavori di ammodernamento, consolidamento ed adeguamento impiantistico; tali lavori dovranno essere previsti in un crono programma delle attività che preveda i tempi ed i costi di realizzazione dei medesimi:

Max **Punti 15**

- **Ricadute attese sul territorio di riferimento** anche in termini occupazionali:

Max **Punti 3**

- **Modalità di comunicazione e pubblicizzazione:** si valuteranno le modalità con cui saranno pubblicizzate le attività che intenderà svolgere l'aggiudicatario (comunicazioni e pubblicizzazione tramite rete internet, stampa locale e nazionale, opuscoli informativi o altre modalità):

Max **Punti 2**

- **Prospettive di collaborazione o sinergie** già sviluppate con altri enti del Terzo Settore locali, gruppi informali e comitati di cittadini potenzialmente interessati al coinvolgimento nel progetto o all'attivazione di sinergie:

Max **Punti 2**

- **Esperienza documentata** del soggetto proponente, conoscenza e inserimento nel territorio di riferimento. In caso di soggetto giuridico di nuova costituzione le prerogative suddette dovranno essere riferite al curriculum degli associandi:

Max **Punti 3**

- **Interventi di recupero delle aree** con utilizzo del terreno in maniera biologica:

Max **Punti 5**

La commissione giudicatrice dopo attenta lettura e confronto comparativo dei progetti in gara, provvederà **all'unanimità** all'attribuzione dei punteggi parziali assegnando, ad ogni singola offerta per ciascun criterio un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1 come segue:

<b>COEFFICIENTE</b>	<b>GIUDIZIO ATTRIBUITO DALLA COMMISSIONE</b>
<b>1,00</b>	<b>Ottimo</b>
<b>0,80</b>	<b>Buono</b>
<b>0,70.</b>	<b>Discreto</b>
<b>0,60</b>	<b>Sufficiente</b>
<b>0,40</b>	<b>Insufficiente</b>
<b>0,30</b>	<b>Gravemente insufficiente</b>
<b>0,00</b>	<b>Assenza di proposta</b>

*Il coefficiente così ottenuto, in relazione al giudizio attribuito, verrà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile al criterio di riferimento e la somma dei singoli calcoli darà il punteggio totale parziale per l'offerta tecnica. Nella determinazione dei punti per ogni criterio e per il punteggio totale parziale, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5"*

**Soglia di sbarramento:** Saranno ritenuti idonei e quindi ammessi al prosieguo della gara i partecipanti che avranno ottenuto un punteggio complessivo, relativo all'offerta tecnica, prima della riparametrazione, di **almeno 42 punti**, rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). **Pertanto il mancato raggiungimento di tale punteggio minimo comporterà la mancata apertura dell'offerta economica.**

**Riparametrazione:** Una volta ottenuti i punteggi per ciascuna offerta tecnica, essi saranno riparametrati, al fine di ristabilire l'equilibrio dei vari elementi di valutazione, **La Commissione di gara assegnerà quindi il punteggio massimo di 70 punti al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto e un punteggio proporzionale agli altri concorrenti.**

**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).**

La Commissione suddetta potrà procedere alla formazione della graduatoria anche in presenza di una sola offerta valida. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'aggiudicazione qualora

nessuno dei progetti presentati sia ritenuto idoneo ai requisiti del presente avviso o per sopravvenuti motivi di rilievo, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta. L'Amministrazione Comunale provvederà, con proprio atto dirigenziale, ad approvare i verbali e la graduatoria disposta dalla Commissione; dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta ai soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria.

In caso di rinuncia degli stessi o rescissione unilaterale del contratto il Comune di Ferrara potrà procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

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;

## **Articolo 7**

### **(Modalità e termini di presentazione delle domande)**

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **mercoledì 13 Dicembre 2017 alle ore 12:30** 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 DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN FERRARA – LOCALITA' CONA – VIA PALMIRANO, DESTINATI AD ENTI DEL TERZO SETTORE - SCADENZA DEL 13/12/2017"**.

Ciascun offerente potrà presentare una sola offerta per gli immobili 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 12,30 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) **domanda 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 per esteso dal legale rappresentante del soggetto giuridico concorrente **o da tutti gli associandi in caso associazione di nuova costituzione**;

2) **atto costitutivo e/o statuto**, da cui risultino i fini del soggetto proponente, con espressa indicazione che non persegue scopi di lucro;

3) **ultimo bilancio/rendiconto** del soggetto concorrente. In caso di mancata approvazione, tale documento potrà essere sostituito solo dal verbale dell'assemblea dei soci o da esplicita dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dai quali si evincano le motivazioni contabili e/o amministrative della mancata approvazione;

4) **Copia fotostatica del codice fiscale e/o partita IVA del soggetto concorrente**;

5) **Copia fotostatica del documento personale d'identità** di tutti gli aventi rappresentanza legale;

6) **Copia fotostatica del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica** e/o del provvedimento di iscrizione ad Albi regionali o nazionali degli Enti del Terzo Settore senza scopi di lucro, escluse le imprese sociali, o di eventuali altri riconoscimenti a norma di legge (se in possesso);

7) **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.

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

8) **Dichiarazione di conoscere l'immobile** come individuato nel relativo bando in pubblicazione, la destinazione urbanistica del medesimo, 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; l'offerente dovrà dichiarare 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).

### **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 degli immobili posti 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 decadenza della concessione (si veda il modello predisposto dall'amministrazione "**Allegato: Dichiarazione di impegno**")

**La proposta progettuale**, che dovrà essere predisposta secondo le indicazioni contenute nell'art.5 del presente bando.

Qualora il richiedente sia un gruppo di cittadini non ancora costituito in soggetto giuridico, i documenti di cui ai precedenti punti 2), 3), 4), 5), 6), 8) potranno essere sostituiti da un elenco nominale dei cittadini, con i relativi dati anagrafici, che si impegnano a costituire, in caso di assegnazione, per tale nuovo soggetto; l'elenco dovrà essere sottoscritto da tutti gli associandi e corredata della copia fotostatica del documento personale di tutti i soggetti firmatari.

In caso di associazione temporanea di scopo la documentazione richiesta ai precedenti punti 2), 3), 4), 5), 6), 8) riguarda il soggetto giuridico individuato come capofila e la domanda deve essere sottoscritta dal legale rappresentante di tale soggetto e da tutti gli associati.

### **BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA**

Tale busta deve contenere l'offerta, in **bollo (€ 16,00)**, datata e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto al canone annuale posto a base d'asta di cui all'articolo 3.

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 un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata sul canone di concessione annuale posto a base d'asta.**

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 E SIGILLATA NEL PLICO PRINCIPALE E CIO' A PENA DI ESCLUSIONE.**

### **Articolo 8**

#### **(Svolgimento della gara)**

I lavori della Commissione di gara, inizieranno il giorno **venerdì 15 Dicembre 2017** alle ore **10.00**, presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara.

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, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione.

La procedura è la seguente:

- i)** Esecuzione dell'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.

**L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva di rifiutare le seguenti attività:**

- 1. Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;**

2. **Attività che contengano messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;**
3. **Attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'opportunità generale (a titolo esemplificativo e 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);**

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

iii) Di seguito, in seduta pubblica, la commissione:

- a. Rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammessi alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto il punteggio minimo così come sopra indicato;
- b. Proceda all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
- c. Determina l'aggiudicazione provvisoria a favore dell'Ente/Associazione 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.

## **Articolo 9**

### **(Informazioni sul bando e trattamento dati personali)**

Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.

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 sottoscrizione del contratto di concessione 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.**

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.

Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

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 419379 -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](http://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 degli interessati, 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.

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