



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'ASSEGNAZIONE GRATUITA AD ENTI DEL TERZO SETTORE SENZA FINI DI LUCRO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, SITO IN FERRARA VIA BOSCHETTO N. 1 DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTI PER ATTIVITA' CULTURALI, EDUCATIVE, RICREATIVE, SOCIOASSISTENZIALI, AMBIENTALI E DI VOLONTARIATO, FINALIZZATE AL RECUPERO FUNZIONALE DEL RELATIVO FABBRICATO E DELL'AREA CORTILIVA DI PERTINENZA..**

### Articolo 1 (Finalità)

Il Comune di Ferrara intende promuovere il recupero funzionale di un fabbricato inutilizzato (adibito a scuola materna "G. Banzi" sino al 2002), soggetto a vincolo storico – artistico, sito in Ferrara, - Via Boschetto, n. 1 meglio descritto all'articolo 2, per favorire l'attivazione di progetti virtuosi di sviluppo degli interventi in campo sociale, assistenziale, educativo, 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 **provvedimento deliberativo di G.M. del 12/09/2017, P.G. 106429** nonché delle disposizioni generali contenute 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 l'immobile sito in Ferrara,– Via Boschetto n. 1, di cui all'articolo 2, per promuoverne il recupero funzionale e la valorizzazione del medesimo, inutilizzato ed in pessime condizioni manutentive, soggetto a vincolo storico artistico, al fine di attivare progetti virtuosi di sviluppo degli interventi in campo culturale, educativo, ricreativo, socio assistenziale, ambientale, rivolti ad implementare servizi e attività finalizzati ad accrescere la coesione sociale, a valorizzare il ruolo dell'associazionismo locale.

L'avviso d'asta sarà pertanto riservato agli **Enti del Terzo Settore, di cui all'articolo 4, primo comma, del D. Lgs n. 117/2017 senza fini di lucro, ad eccezione delle imprese sociali.**

Obiettivo del bando è pertanto contribuire a rivitalizzare e rigenerare questi spazi, 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.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nello schema di concessione.

## **Articolo 2** **(Immobile designato per l'assegnazione in concessione)**

L'oggetto del presente provvedimento è rappresentato, in **lotto unico**, dal complesso immobiliare di proprietà comunale, così come sotto composto e come individuato da planimetria allegata, che ne costituisce parte integrante:

**Immobile di proprietà comunale denominato "ex Scuola Banzi" sito in Ferrara Via Boschetto n. 1 censito al C.F. al Fg. 195, mapp. 100, z.c. 2, cat. B/5, cl. 2, di mq. 724,80, distribuito al Piano seminterrato di mq. 267,60 – Piano rialzato di mq. 277,20 – Piano secondo di mq. 180,00 con area cortiliva circostante censita catastalmente al fg. 195 mapp. 100 di mq. 543,00,**

L'immobile è stato dichiarato d'interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e artt. 12 del DLGS 22 gennaio 2004 n. 42 in virtù di Decreto emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 21/03/2007.

In data 21/12/2016 con nota P.G 145546, è stata richiesta al Ministero dei Beni Culturali - Segretariato Regionale dell'Emilia Romagna - l'autorizzazione alla concessione per l'immobile di cui in parola e, con atto del 28/07/2017, n.A0161 del medesimo Segretariato Regionale, è stata concessa l'autorizzazione alla concessione.

Le prescrizioni e le condizioni indicate nell'autorizzazione del Segretariato Regionale saranno riportate nell'atto di concessione e l'inosservanza, da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni medesime, da' luogo, su richiesta della stessa Amministrazione, alla decadenza della concessione, senza indennizzo.

Come meglio precisato nel successivo articolo 3, l'aggiudicatario dovrà inoltre assumersi gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato sopra descritto, in cattive condizioni manutentive, avendo subito altresì danni a seguito degli eventi sismici del 2012, come da scheda AEDES del 23/07/2012 (allegata al presente avviso).

**Per la restante area verde limitrofa rispetto al complesso immobiliare oggetto del presente provvedimento, censita al fg. 195 mapp. 1466 di mq. 1.200 c.a su cui insistono alberature e piante arboree, il Comune di Ferrara manterrà la manutenzione ordinaria e straordinaria, pertanto, al fine di permettere al Comune il passaggio per effettuare la manutenzione straordinaria come sopra detto, è previsto, quale obbligo dell'aggiudicatario del complesso immobiliare in oggetto, permettere il passaggio di mezzi del Comune, previa richiesta da parte della stessa Amministrazione Comunale.**

Per l'immobile di cui sopra è stata predisposta una perizia di stima del canone figurativo annuale, agli atti del Servizio Patrimonio, nella quale sono anche riportate le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell' immobile.

**Allegato al presente Bando e accessibile on line dal portale istituzionale del Comune di Ferrara vi è planimetria dettagliata del fabbricato in oggetto.**

### **Articolo 3 (Durata e condizioni di utilizzo)**

Per il **lotto unico** (fabbricato di cui all'articolo 2) oggetto del presente avviso d'asta, è stata prevista l'**assegnazione gratuita**, in considerazione delle sia delle **attività d'interesse pubblico a rilievo socio-assistenziale, educativo, ricreativo, culturale ed ambientale, che si intendono realizzare, sia dello stato di conservazione del fabbricati, nonché dell'entità delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie all'adeguamento dello stesso** in base all'attività che svolgerà il concessionario con oneri e spese a proprio carico.

**L'immobile in oggetto, nonché l'area cortiliva circostante, vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario s'impegna a custodire l'immobile, nonché l'area cortiliva con la diligenza del buon padre di famiglia.**

**Sono a carico del concessionario i lavori sia di manutenzione ordinaria, sia di manutenzione straordinaria e comunque quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario, così come da proposta progettuale presentata in sede d'asta, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara per l'approvazione e previa autorizzazione da parte della competente Sovrintendenza poiché l'immobile è soggetto a vincolo storico artistico.**

**Il costo relativo ai lavori riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria, successivi a quelli di migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, restano comunque a carico del concessionario.**

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

L'aggiudicatario non potrà avanzare nei confronti dell'Amministrazione pretese di nessun tipo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento catastale che si renderanno necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale, interventi che permangono a cura e spese del medesimo con rinuncia ad ogni richiesta di rimborso al Comune di Ferrara.

La concessione avrà una durata **massima 30** 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'articolo 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.

Alla scadenza quindi i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

Al momento della sottoscrizione del contratto il concessionario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a **€ 1.000.000,00** (un milione di euro) **per danni al fabbricato** e con **garanzia per R.C.** prestata fino a **€ 500.000,00** (cinquecentomila/euro).

Eventuali oneri e adempimenti fiscali connessi alla sottoscrizione del contratto saranno posti a carico del concessionario.

**Alla sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà costituire i seguenti depositi cauzionali** (articolo 6 della concessione):

- A) **A garanzia di tutti gli obblighi contrattuali**, dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale 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 € 5.000,00**;

- B) **A garanzia dell'esecuzione dei lavori**, dovrà essere costituito un deposito cauzionale pari al **10 %** della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo articolo 8), stimati in circa 216.000,00 euro.

La cauzione sarà fornita mediante consegna all'Amministrazione Comunale di fideiussione bancaria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, II° comma del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

Tale fideiussione sarà restituita al termine dell'esecuzione dei lavori.

Restano 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 del complesso immobiliare in parola 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 6 (sei) mesi dalla consegna dell'immobile assegnato con apposito verbale sottoscritto dalle parti ed ultimare i lavori previsti entro 12 mesi dall'avvio dei lavori; il medesimo concessionario dovrà comunicare al Comune di Ferrara sia la data di avvio dei lavori previsti, sia la data di conclusione degli stessi.**

**Alla conclusione dei lavori il concessionario dovrà produrre al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento catastale ed impiantistico ai sensi della normativa vigente e dovrà altresì far redigere da tecnico abilitato l'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, ai sensi dell'art. 25-ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 e della Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 237/2015 consegnandone copia al Comune.**

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione.

**La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse con preavviso di un anno.**

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241.

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca e decadenza della concessione.

La concessione **decade** di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 della concessione (obblighi del concessionario);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 8 della concessione (manutenzione ordinaria e straordinaria);

Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali.

E' facoltà del concessionario recedere in qualsiasi momento dal contratto previa comunicazione scritta, mediante raccomandata con R.R.da inoltrarsi almeno 12 (dodici) prima del recesso.

### **Penale:**

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 della concessione), fatta salva la decadenza della concessione, l'Amministrazione Comunale ne farà 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. Qualora si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione della seguente penale:

- a) mancata esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria successivi a quelli di recupero funzionale euro 15.000,00.**

Il pagamento della suddetta penale dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, decorso il quale sarà avviata la procedura coattiva per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri Enti pubblici.

Alla scadenza definitiva della concessione l'immobile in oggetto più l'area cortiliva circostante, dovrà essere restituito al Comune di Ferrara nello stato determinato a seguito dei lavori di miglioria e di adeguamento in capo all'aggiudicatario, concordati con l'Amministrazione comunale, salvo il normale deperimento; le eventuali spese relative al ripristino degli stessi saranno a cura dell'aggiudicatario.

Ai fini dell'eventuale rinnovo sarà valutata dall'Amministrazione Comunale a sua discrezione, anche la rilevanza economica dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati dal concessionario durante il periodo di concessione.

### **N.B.:**

*I partecipanti all'asta possono prendere visione del fabbricato nonché dell'area cortiliva e dell'area verde limitrofa oggetto del presente bando, 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.*

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

## **Articolo 4 (Soggetti ammessi a concorrere)**

Il presente bando è riservato ai soggetti giuridici, senza scopo di lucro, aventi lo status di Ente morale, Associazione, Fondazione, Organizzazione di volontariato Onlus aventi i requisiti soggettivi di cui all'articolo 32 del Regolamento d'uso degli immobili comunali approvato dal C.C. del Comune di Ferrara in data 18/02/2013, P.G. 71309.

I soggetti interessati devono proporsi di svolgere, nell'immobile in assegnazione, attività di sviluppo culturale, educativo e sociale 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 di promozione del territorio;**
- **attività di rilievo sociale ed assistenziale;**
- **attività di educazione ambientale e alimentare;**

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, 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, assistenziale ed ambientale 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 ed 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 dell'immobile richiesto 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 all'immobile in assegnazione 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)**

Le offerte che perverranno dovranno quindi riguardare solamente le proposte progettuali che saranno valutate da apposita Commissione tecnica, sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

<b>PROPOSTA PROGETTUALE:</b>	<b>max punti 100</b>
------------------------------	----------------------

Saranno esaminate e valutate le proposte progettuali che s'intendono realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:

1) **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 25**

2) **Modalità di utilizzo, apertura degli spazi, distribuzione delle attività** nelle diverse fasce orarie giornaliere e settimanali, **orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica**:

**max punti 10**

3) **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 20**

4) **Lavori di adeguamento dell'immobile**: si valuteranno i lavori di adeguamento e di sistemazione del complesso immobiliare anche in riferimento, per il fabbricato, 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 20**

5) **Ricadute attese sul territorio di riferimento** anche in termini occupazionali

:

**max punti 5**

6) **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**

7) **Prospettive di collaborazione o sinergie** già sviluppate con altri enti o associazioni locali e non, gruppi informali e comitati di cittadini potenzialmente interessati al coinvolgimento nel progetto o all'attivazione di sinergie:

**max punti 5**

8) **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 8**

9) **Durata della concessione** (in caso di offerte riguardanti una durata della concessione inferiore a quella massima consentita)

**max punti 5**

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.

Il seggio di gara, composto dal Responsabile del Procedimento e da due testimoni procederà all'apertura delle domande pervenute in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati.

La Commissione di gara provvederà poi alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal bando di gara, in relazione ai diversi contenuti delle proposte- offerte pervenute e per ogni proposta-offerta da sottoporre a valutazione, esprimerà un giudizio complessivo risultante dall'attribuzione di un punteggio, entro il limite massimo previsto per ogni elemento di valutazione di cui sopra, in relazione ai contenuti dell'offerta stessa.

**Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula:**

$$C_{(a)} = \sum_n [ W_i * V_{(a) i} ]$$

**Dove:**

**$C_{(a)}$  = indice di valutazione dell'offerta (a);**

**n = numero totale dei requisiti;**

**$W_i$  = punteggio attribuito al requisito (i);**

**$V_{(a) i}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisiti (i) variabile tra zero e uno;**

**$\sum_n$  = sommatoria**

I coefficienti  $V_{(a) i}$  sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di natura tecnico-progettuale (A), attraverso la seguente scala di valori:

GIUDIZI	COEFFICIENTI	CRITERI DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	E' ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	Aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuale ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	Aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	Aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Sufficiente	0,6	Aspetti positivi ritenuti appena rilevanti

Insufficiente	0,5	Aspetti positivi non ritenuti rilevanti
Gravemente insufficiente	0,3	Aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrilevante	0,0	Nessun aspetto positivo

**Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti effettuata dalla commissione nel suo complesso, si procederà riportando ad 1 il coefficiente più alto e in proporzione gli altri coefficienti.**

Si procederà all'inserimento in graduatoria solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico-progettuali (a) **superi il valore soglia di 52** (cinquantadue) rispetto al punteggio massimo di 100 (cento) punti.

**Al di sotto di tale valore - soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico-progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.**

**L'aggiudicazione provvisoria della concessione verrà effettuata nei confronti dell'offerente la cui offerta progettuale avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula sopra indicata.**

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, nonché all'aggiudicazione provvisoria dell'immobile oggetto del presente provvedimento.

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 provvisoria ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

Il concessionario sarà tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della **POLITICA INTEGRATA: QUALITA'- AMBIENTE- EVENTI SOSTENIBILI** del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato alla concessione, di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione della concessione stessa (vedasi articolo 18 dello schema di contratto).

#### **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 **lunedì 6 Novembre 2017 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 Boschetto n. 1 DESTINATO AD ASSOCIAZIONI DEL TERZO SETTORE - ASTA DEL 8/11/2017"**.

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 2 (due) 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 delle associazioni /onlus o di eventuali altri riconoscimenti a norma di legge (se in possesso);
- 7) **Dichiarazione 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 e la Politica Integrata – Qualità, Ambiente, Eventi sostenibili adottata dal Comune stesso con provvedimento del C.C. del 20/06/2016, P.G. 48504; l'offerente dovrà dichiarare di essere 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.

## **Articolo 8 (Svolgimento della gara)**

L'apertura dei plichi inizierà il giorno **mercoledì 8 Novembre 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** (la Commissione verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente la Commissione procederà all'apertura delle buste regolari);

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) Di seguito, in seduta pubblica, la commissione:

- a. Rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali;
- b. Prende atto della graduatoria finale;
- c. Determina l'aggiudicazione provvisoria a favore dell'Associazione concorrente che ha conseguito il maggior punteggio.

Trattandosi d'immobile per il quale il Comune intende promuovere una valorizzazione del fabbricato inutilizzato con l'attivazione di progetti finalizzati allo sviluppo d'interventi in campo socio assistenziale e volontariato, la procedura di assegnazione dello stesso è volta anche alla valorizzazione dell'associazionismo locale, per cui l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, **si riserva di rifiutare** le seguenti attività:

- Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- 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;
- Attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché installazione di apparecchi elettronici per il gioco con vincite in denaro);

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 provvisorio, 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.

**In merito alla sottoscrizione della concessione, valgono le disposizioni di cui all'articolo 6 del presente avviso d'asta.**

**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.

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 alla risposta digitare il numero 5); Geom. Giampietro Straforini (Tel. 0532/205283 – 243077-209401 – alla risposta digitare il numero 5);).

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.

**PG 106429/2017**

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