



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO – UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA ORDINARIA

OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE GRATUITA AD ENTI DEL TERZO SETTORE SENZA FINI DI LUCRO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE, SITO IN FERRARA VIA PIETRO LANA, 15-17 DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTI PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE DI CUI ALLE LETTERE D), I), L) DELL'ART. 5 DEL D. LGS. N. 117/2017, 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 complesso immobiliare inutilizzato (progettato dall'Arch. Vieri Quilici), non soggetto a vincolo storico – artistico, sito in Ferrara, Via Pietro Lana, 15-17, meglio descritto all'articolo 2, al fine di attivare progetti virtuosi di sviluppo di attività d'interesse generale di cui all'articolo 5, lettere d), i), l), del D. Lgs. n. 117/2017:

d) educazione, istruzione e formazione professionale, ai sensi della legge 28 marzo 2003, n. 53, e successive modificazioni, nonché le attività culturali di interesse sociale con finalità educativa;

i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;

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 * Sito web: <http://www.comune.fe.it>

l) formazione extra-scolastica, finalizzata alla prevenzione della dispersione scolastica e al successo scolastico e formativo, alla prevenzione del bullismo e al contrasto della povertà educativa;

A tale scopo, nel rispetto degli indirizzi specifici formulati con **provvedimento deliberativo di G.M. del 26/04/2018, P.G. 51890** e 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 sopra citato, ex scuola elementare, poi utilizzato da Associazioni senza finalità di lucro e meglio descritto all'articolo 2.

La concessione in uso sarà finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione dell'immobile di cui in oggetto, che ne assicuri la corretta conservazione e la miglior valorizzazione anche in termini di fruibilità pubblica.

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, 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:

- Fabbricato denominato "ex Scuola Pietro Lana" sito in Ferrara Via Pietro Lana n. 15-17 censito al

Catasto urbano N.C.E.U.

Fg. 161 Mapp. 779 Sub. 1 Z.C. 2 Cat. B/5 Cl. 3 Cons. mc. 7311 e R.C. € 9.439,52

Fg. 161 Mapp. 779 Sub. 2 Z.C. 2 Cat. A/3 Cl. 1 Cons. 3,5 vani e R.C. € 316,33 (ex alloggio custode)

Catasto terreni NCT

Fg. 161, Mapp. 779 classificato come ENTE URBANO di circa mq. 917,00;

Il fabbricato è distribuito al Piano Terra per mq. 856,00 e al Piano primo per mq. 643,00 (superficie complessiva pari a mq. 1.499,00) con area cortiliva di pertinenza.

Gli impianti di acqua, gas ed elettrico, sono autonomi, ma necessitano di lavori di adeguamento alle nuove norme in materia di sicurezza impiantistica; l'immobile nel complesso è in mediocre stato di manutenzione ed abbisogna di lavori di manutenzione, in particolare al tetto, che presenta infiltrazioni.

Il fabbricato è situato all'interno di un quartiere prettamente residenziale e costituito da molte unità immobiliari ad uso abitativo.

Come meglio precisato nel successivo articolo 3, l'aggiudicatario dovrà inoltre assumersi gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato sopra descritto.

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 sia delle attività d'interesse generale di

cui all'articolo 5, lettere d), i), l), del D. Lgs. n. 117/2017, sia dello stato di conservazione del fabbricato, 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 pertinenziale, 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 Opere Pubbliche del Comune di Ferrara.

Il costo relativo ai lavori riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria, successivi a quelli di miglioria, 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.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto dovranno essere costituiti i seguenti depositi cauzionali:

A) A garanzia di tutti gli obblighi contrattuali, il concessionario dovrà costituire in denaro o presentare 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 di recupero funzionale, un deposito cauzionale pari al 10 % della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 8 del contratto di concessione e risultanti dall'offerta progettuale presentata.

La cauzione sarà effettuata 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 stessi; il medesimo concessionario dovrà comunicare al Comune di Ferrara sia la data di avvio dei lavori previsti, sia la data di conclusione dei lavori svolti.

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.

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

La mancata esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria successivi a quelli di recupero funzionale prevede il pagamento di una penale pari a euro 15.000.

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 prevista per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato e degli altri Enti pubblici.

Alla scadenza definitiva della concessione il complesso immobiliare 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.

N.B.:

*I partecipanti all'asta **devono, a pena di esclusione**, prendere visione del fabbricato nonché dell'area cortiliva, oggetto del presente bando, fino 4 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. Gianni Squarzanti (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; g.squarzanti@comune.fe.it) o con il Geom. Giampiero Straforini (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; g.straforini@comune.fe.it). **Termine ultimo per eseguire il sopralluogo lunedì 10 Settembre 2018.***

*All'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento, predisposto dai tecnici comunali a ciò preposti, a conferma dell'effettuato sopralluogo. Detto attestato dovrà essere allegato alla documentazione di gara. **L'assenza di tale attestazione non è causa di esclusione se il sopralluogo assistito è accertato d'ufficio e risulta agli atti del Servizio Patrimonio.***

Il sopralluogo, in caso di concorrente persona giuridica deve essere effettuato da un rappresentante legale; può comunque essere fatto anche da soggetto diverso solo se munito di apposita procura o altro atto di delega scritto.

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

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

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

L'avviso d'asta sarà pertanto riservato agli **enti del terzo settore, diversi dalle imprese sociali, iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore o, nelle more della sua istituzione, nei Registri Regionali del Terzo Settore, di cui agli artt. 4, del D. Lgs n.117/2017.**

S'intendono pertanto esclusi dalla partecipazione al presente avviso d'asta:

- **Gli enti del terzo settore identificabili come imprese sociali, di cui all'articolo 1 del Decreto legislativo del 03/07/2017 n. 112;**
- **Le cooperative sociali, che di diritto sono qualificabili imprese sociali.**

I soggetti interessati devono proporsi di svolgere, nell'immobile in assegnazione, progetti virtuosi di sviluppo degli interventi **per attività d'interesse generale di cui all'articolo 5, comma 1, lettere d), i), l), del D. Lgs. n. 117/2017:**

- **attività di educazione, istruzione e formazione professionale, ai sensi della legge 28 marzo 2003, n. 53 e successive modificazioni, nonché le attività culturali di interesse sociale con finalità educativa;**
- **attività culturali, artistiche o ricreative d'interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;**
- **attività di formazione extra-scolastica, finalizzata alla prevenzione della dispersione scolastica, al successo scolastico e formativo, alla prevenzione del bullismo ed al contrasto della povertà educativa;**

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 soggetti aventi morosità pendenti nei confronti del Comune di Ferrara.

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 cui al precedente articolo 4, 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.

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà contenere una presentazione del soggetto giuridico proponente.

Articolo 6

(Modalità di selezione e aggiudicazione)

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

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:

PROPOSTA PROGETTUALE:

max punti 100

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 l'esecuzione dei lavori e 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;

Σ_n = sommatoria

I coefficienti $V_{(a) i}$ sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di natura tecnico-progettuali (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-progettuali 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/irrelevante | 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) **sia almeno 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** del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato alla concessione, di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione della concessione stessa.

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 **venerdì 14 Settembre 2018 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 DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FERRARA – VIA PIETRO LANA, NN. 15-17 DESTINATO AD ASSOCIAZIONI DEL TERZO SETTORE - ASTA DEL 18/09/2018”**.

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 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.

8) Attestato di sopralluogo: all'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento predisposto dai tecnici comunali a ciò preposti, a conferma dell'effettuato sopralluogo. Detto attestato dovrà essere allegato alla documentazione di gara. **L'assenza di tale attestazione non è causa di esclusione se il sopralluogo assistito è accertato d'ufficio e risulta agli atti del Servizio Patrimonio.**

BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE

Tale busta deve contenere una **relazione sintetica** (max 6 pagine, formato A4 o A3 per la presentazione di eventuali elaborati grafici, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in concessione.

NB: La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà essere valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di 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.6 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), 7) 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 corredato 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), 7) 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 martedì 18 Settembre 2018 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) **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 da parte degli Enti del Terzo Settore, di cui al precedente articolo 4, 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 al 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. Gianni Squarzanti (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: **bandi di gara in pubblicazione** e, per estratto, sui quotidiani Il Resto del Carlino e La Nuova Ferrara, pagina locale.

INFORMATIVA per il trattamento dei dati personali

ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Ferrara, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Ferrara, con sede in Piazza del Municipio, 2 - 44121 Ferrara.

Il Responsabile della protezione dei dati è la Società Lepida S.p.A. (dpo-team@lepida.it)

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi e di quanto disposto dal Regolamento europeo n. 679/2016 entrato in vigore il 25/05/2018.

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, *modus operandi*, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

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.

Gli interessati al trattamento dei dati personali hanno diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Le richieste degli interessati possono essere presentate al Comune di Ferrara, Ufficio Protezione Dati Personali, via e-mail al seguente indirizzo: ufficio.protezione.dati@comune.fe.it

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente, sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il Responsabile del presente procedimento è la Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

D.SSA ALESSANDRA GENESINI