



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 IN CONCESSIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FERRARA, PIAZZA CASTELLO, 2.**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale PG.86595 del 10/07/2018 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, il Comune di Ferrara intende concedere il sotto elencato immobile di sua proprietà, sito in Ferrara Piazza Castello, 2.

Finalità dell'Ente nell'assegnare l'immobile di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di concessione adeguato, ma anche tendere alla rivitalizzazione del centro storico e alla promozione generale della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa nella medesima.

**1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Porzione immobiliare di circa 23 mq di superficie facente parte di un più ampio locale di circa 34 mq. parzialmente interessato da lavori di ristrutturazione da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un vano scala sito in Ferrara, Piazza Castello, n. 2, appartenente al demanio comunale di pregio storico – artistico; lo stesso fa parte del complesso denominato "Palazzo Municipale" sito nel pieno centro storico di Ferrara e si affaccia sulla piazza del Castello Estense.

Il locale al piano terra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 370, sub. 1 /parte, superficie netta circa mq. 23,00.

E' classificato nel vigente P.S.C. Ambiti: 1 ACS Centri storici -"Centro Storico Ferrara".

Il locale è privo di servizio igienico ed è presente una controsoffittatura in cartongesso da rimuovere, le pareti sono interamente rivestite da pannelli di cartongesso e dovrà essere realizzata a carico dell'aggiudicatario una parete divisoria in materiale leggero alla distanza di cm. 10,00 dal muro strutturale di supporto e

confinamento (che sarà realizzato dal Comune in concomitanza al vano scala; la distanza da tenere e' indicata nella planimetria allegata); **l'immobile necessita di lavori di adeguamento impiantistico in particolare l'impianto elettrico; la vetrina che si affaccia sulla piazza è da riparare; il negozio è privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento; ogni onere per ripristinare l'immobile stesso, è posto a carico del concessionario.**

**Per questo immobile è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della legge n. 1089/1939 con decreto ministeriale del 23/07/1988 e con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2325 del 10/09/2010 è stata autorizzata la concessione in uso.**

L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2004 e successivi modifiche ed integrazioni e della proprietà.

**In tale immobile l'Amministrazione comunale esclude che si possano esercitare sia attività commerciali alimentari che di somministrazione di alimenti e bevande.**

#### **CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA**

|                      |                     |                    |
|----------------------|---------------------|--------------------|
| <b>1° ANNUALITÀ</b>  | <b>CANONE ANNUO</b> | <b>€. 5.540,00</b> |
| <b>2° ANNUALITÀ</b>  | <b>CANONE ANNUO</b> | <b>€ 5.540,00</b>  |
| <b>3° ANNUALITA'</b> | <b>CANONE ANNUO</b> | <b>€. 5.540,00</b> |
| <b>4° ANNUALITA'</b> | <b>CANONE ANNUO</b> | <b>€. 5.540,00</b> |
| <b>5° ANNUALITA'</b> | <b>CANONE ANNUO</b> | <b>€. 8.040,00</b> |
| <b>6° ANNUALITA'</b> | <b>CANONE ANNUO</b> | <b>€. 8.040,00</b> |

La misura crescente del canone di concessione, è stata determinata tenendo conto della situazione manutentiva dell'immobile e dei lavori di adeguamento da eseguire presso lo stesso (che sono posti a carico del concessionario).

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile in oggetto a favore del soggetto che indicherà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Ferrara in base ai CRITERI DI AGGIUDICAZIONE di cui al successivo punto 5).

#### **2. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà una durata di 6 (SEI) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza indicati nello schema di concessione.

Alla scadenza la concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Alla scadenza quindi, i locali dovranno tornare 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, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.**

La durata del contratto di concessione comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso.

#### **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

È obbligatorio eseguire un sopralluogo del locale da effettuare **entro e non oltre la data del 07/12/2018**. Gli interessati al presente Avviso dovranno concordare le modalità di visita tramite appuntamento, contattando i referenti tecnici, geom. Gianni Squarzanti, Responsabile della U.O. Tecnica presso il Servizio Patrimonio, o il geom. Ivan Passerini, presso l'U.O. Tecnica del Servizio Patrimonio, ovvero gli altri tecnici del Servizio Patrimonio:

- via posta elettronica indirizzata a **g.squarzanti@comune.fe.it** o **i.passerini@comune.fe.it**;
- via PEC indirizzata al serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it;
- via telefono ai n. 0532/20.52.83 o 0532/24.30.77 (digitando 5 dopo il messaggio registrato), dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di martedì e giovedì anche dalle ore 15.00 alle 17.00;
- via cellulare direttamente al geom. Gianni Squarzanti, Responsabile della U.O. Tecnica presso il Servizio Patrimonio, al n. 348/85.95.869 negli orari di cui al capoverso precedente.

Saranno ammessi al sopralluogo esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta o dell'apposita delega del soggetto interessato a partecipare:

- titolare dell'impresa individuale o Legale Rappresentante delle società
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura Notarile (in originale o in copia autenticata da Notaio) oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti tale qualifica
- persona delegata dal Legale Rappresentante del concorrente
- uno dei soci della costituenda RTI o Newco con delega sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale.

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'impresa capogruppo con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato all'impresa capogruppo, a pena di esclusione.

Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

**A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, predisposto dai tecnici comunali a ciò preposti e obbligatoriamente sottoscritto dal soggetto interessato che lo ha eseguito: tale 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.**

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.

### **3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

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

**Restano a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile.**

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso.

La **manutenzione ordinaria**, successiva all'esecuzione degli eventuali interventi di recupero, di ristrutturazione o di adeguamento sopra citati, nonché quella straordinaria, necessitata dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario nei locali, rimane in capo al medesimo, mentre la rimanente manutenzione straordinaria successiva ai predetti interventi di recupero, ristrutturazione o adeguamento, rimane in capo al Comune.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni;
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tecnologie);
- riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.);
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione d'infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie e tutte quelle riparazioni e/o opere che rispondono a specifiche esigenze dell'aggiudicatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato.

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno a conservare gli immobili assegnati in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterli riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

L'immobile soggetto a vincolo storico – artistico non dovrà comunque essere destinati ad utilizzazioni, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla propria conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico ed artistico dello stesso.

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione. Per quanto riguarda il tributo TARIFFA PUNTUALE per lo smaltimento rifiuti, il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo.

E' fatto espresso divieto alla parte di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale degli immobili e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la decadenza (salvo autorizzazione da parte del Comune) della concessione e l'incameramento della cauzione.

Per l'immobile comunale aperto al pubblico ed eventualmente non accessibile ai sensi della Legge n. 104/92 e del D.P.R. n. 503/96, i lavori di adeguamento, in merito all'accessibilità, sono a carico del concessionario.

**L'aggiudicatario dovrà produrre, a garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una cauzione definitiva pari a tre mensilità calcolata sul canone annuo di aggiudicazione a regime a cui è stata applicata la percentuale di rialzo offerta.**

**L'imposta di registro inerente al contratto di concessione sarà a carico dei concessionari e sarà calcolata nella misura del 2% dei canoni di concessione per tutta la durata della stessa.**

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

**Si precisa che l'immobile è fornito di attestazione di prestazione energetica (APE), 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.**

#### **4. SCELTA DEL CONTRAENTE**

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

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

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

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

Essi dovranno presentare apposita dichiarazione (allegato: dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza o di impegno alla costituzione di newco) in cui esprimono l'intenzione di costituire la Società indicandone le quote ed, inoltre, dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di ordine generale.

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

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

Non possono essere presentate offerte indeterminate, condizionate e d'importo pari o inferiore ai prezzi posti a base di gara.

Non è ammessa offerta per persona da nominare.

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016, ad offerte segrete, valutando sia l'aspetto della qualità, in base agli elementi di seguito individuati e sia confrontando il prezzo offerto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di morosità verso l'Amministrazione Comunale.

Considerando che l'immobile é ubicato in Piazza centrale della città di Ferrara e viste la finalità dell'Ente nel concedere lo stesso, volte non solo a ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di locazione adeguato, ma anche tese alla rivitalizzazione del centro storico, nonché alla promozione generale della città in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa, l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva di rifiutare, per tutti gli immobili oggetto del presente avviso d'asta:

- a) **Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;**
- b) **Attività che contengono messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;**
- c) **Attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo, non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi; attività inerenti all'utilizzo di slot macchine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer);**

Le suddette attività di cui ai punti a), b), c), non dovranno essere esercitate per tutta la durata delle concessioni degli immobili a pena di decadenza delle stesse.

#### **5. CRITERI DI 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, che provvederà all'apertura delle domande pervenute in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati.

Le offerte saranno valutate in base a:

- a) Canone annuo offerto**  
**max punti 40**

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

$$\frac{CX}{C_{MAX}} \cdot P_{MAX}$$

Dove:

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

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

Pmax=40 (punti max attribuibili all'offerta economica).

**b) Proposta progettuale:**

**max punti 60**

**Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 60) alla proposta progettuale che ha ottenuto il massimo dei punti in base ai criteri sopra indicati e previsti per la proposta qualitativa, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:**

$$\frac{Bx}{B MAX} P MAX$$

Dove:

Bx = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale X

Bmax= punteggio piu' alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali)

Pmax= 60 (punti max attribuibili all'offerta progettuale che ha ottenuto il punteggio più elevato).

Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:

1. **Esercizio di un'attività produttiva di buon livello qualitativo** che, non limitandosi ad un'attività di tipo generico, possa aumentare il prestigio dell'unità immobiliare e che possa avere ricadute positive sul tessuto economico della Città, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, la vendita di prodotti riconducibili alla migliore arte manifatturiera locale e italiana:

**da 0 e fino a punti 20**

2. **Orari di apertura** nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali (disponibilità ad aperture straordinarie in occasione di eventi, iniziative, festività volte a valorizzare il centro storico):

**da 0 e fino a punti 3**

3. **Quadro economico degli interventi manutentivi:** valutazione inerente sia per quanto riguarda gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto, sia per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi stessi; sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione, miglioria e adeguamento funzionale dei locali, con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile e le esigenze di risparmio

energetico (tenuto conto che l'immobile è concesso in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trova a tutt'oggi):

**da 0 e fino a punti 20**

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

**da 0 e fino a punti 12**

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

5. **Promozione di attività innovative:** attività innovative e sperimentali che rappresentino un'opportunità di integrazione e valorizzazione con il contesto urbano della Città storica e di diversificazione con le realtà commerciali esistenti nella stessa zona:

**da 0 e fino a punti 5**

**"MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI"**

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>Ottimo</b><br>(aspetti positivi molto elevati e con soluzioni ottimali)   | <b>1</b>   |
| <b>Buono</b><br>(aspetti positivi elevati ma inferiori a soluzioni ottimali) | <b>0,8</b> |
| <b>Sufficiente</b><br>(aspetti positivi ritenuti appena rilevanti)           | <b>0,6</b> |
| <b>Insufficiente</b>   | <b>0,5</b> |
| <b>Gravemente insufficiente</b><br>(aspetti positivi ritenuti irrilevanti)   | <b>0,3</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Assente/irrelevante</b><br><br>(nessun aspetto positivo) | <b>0,0</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:** Si è stabilito di procedere alla valutazione delle offerte economiche presentate, solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico gestionali sia almeno uguale o superi il valore soglia di 36 (trentasei) rispetto al punteggio massimo di 60 (sessanta).

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

**RIPARAMETRAZIONE:** Una volta ottenuti i punteggi per ciascuna offerta progettuale, essi saranno riparametrati, al fine di ristabilire l'equilibrio dei vari elementi di valutazione; la Commissione di gara assegnerà quindi il punteggio massimo di 60 punti al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto e un punteggio proporzionale agli altri concorrenti.

|  |
|--|
| <b>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)</b> |
|--|

L'aggiudicatario pertanto sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di morosità verso l'Amministrazione Comunale.

## **6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre **il giorno giovedì 13 Dicembre 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 – PIAZZA CASTELLO, 2 E DESTINATO AD USO COMMERCIALE E/O ARTIGIANALE - SCADENZA DEL 13/12/2018".

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

**Il plico, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti - c/o Protocollo Generale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara - nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 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:

- Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione, in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente ( ed una ogni offerente in caso di offerta congiunta) corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:
  - Le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, eventuale iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, qualifica dell'offerente);
  - Di aver preso visione dell'avviso d'asta e dello schema contrattuale e di accettarne il contenuto, senza condizione o riserva alcuna;
  - Di avere preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui il bene attualmente si trova, nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgere;
  - Di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell' art.80 Dlgs.n.50/2016;
  - Di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - Di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti della Pubblica Amministrazione;

- Di non trovarsi nella condizione di interdetto, di inabilitato o di fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- Di non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;
- L'inesistenza di cause ostative (di divieto, di sospensione e di decadenza) di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 (disposizioni antimafia);

In caso d'impresa, che la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di uno di tali stati.

Se il concorrente è una società commerciale, dette dichiarazioni dovranno essere prodotte da:

- tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo;
- tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società.

**2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10%** dell'importo del canone annuo posto a base d'asta (pari ad **€ 804,00**) con versamento in contanti presso la BPER Banca di Ferrara -Tesoreria Comunale- C.so Giovecca n. 65, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

Per i lotti a canone crescente, l'importo del deposito cauzionale è calcolato sul canone a base d'asta determinato per l'ultima annualità (canone annuale a regime).

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

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

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

### **BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE**

Tale busta deve contenere una relazione sintetica (max 5 pagine formato A4, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in concessione.

**NB:** La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà essere valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione "Allegato: Dichiarazione di impegno").

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei sottocriteri di cui al punto 7: "Criteri di aggiudicazione, lett. b) "proposta progettuale".

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

Tale busta deve contenere l'offerta, in bollo (€ 16,00), datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto ai canoni annuali crescenti posti a base d'asta e riportati al punto 1 del presente bando.

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".

I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare i canoni di concessione crescenti annualmente dovuti, sulle rispettive basi d'asta; (dovrà essere offerta un'unica percentuale di rialzo valida per ogni annualità).

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (Allegato: Modello Offerta Economica).

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

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

### **7. SVOLGIMENTO DELLA GARA**

1. I lavori della Commissione di gara, nominata ai sensi dell'art.77 del D.Lgs. 50/2016 inizieranno il giorno **lunedì 17 Dicembre 2018 alle ore 10.00**, presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara;

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

3. La procedura è la seguente:

i) Esecuzione della ammissione amministrativa in seduta pubblica;

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

iii) Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione:

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

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

## **8. ALTRE INFORMAZIONI**

1. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
3. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.  
Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.
4. L'aggiudicatario deve sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.
5. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.
6. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula della relativa concessione.

Per **informazioni di carattere tecnico**, si prega di contattare telefonicamente i referenti del Servizio Patrimonio, Viale IV Novembre,9: geom. Gianni Squarzanti, Responsabile della U.O. Tecnica presso il Servizio Patrimonio, o il geom. Ivan Passerini, presso l'U.O. Tecnica del Servizio Patrimonio, ovvero gli altri tecnici del Servizio Patrimonio:

- via mail indirizzata a [g.squarzanti@comune.fe.it](mailto:g.squarzanti@comune.fe.it) o [i.passerini@comune.fe.it](mailto:i.passerini@comune.fe.it)
- via PEC indirizzata al [serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it)

- via telefono ai n. 0532/20.52.83 o 0532/24.30.77 (digitando 5 dopo il messaggio registrato), dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di martedì e giovedì anche dalle ore 15.00 alle 17.00
- via cellulare direttamente al geom. Gianni Squarzanti, Responsabile della U.O. Tecnica presso il Servizio Patrimonio, al n. 348/85.95.869 negli orari di cui al capoverso precedente.

Per **informazioni di carattere amministrativo**, si prega di contattare il Servizio Appalti, Provv.to e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 Ferrara Tel 0532 419.379 -284.

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del Comune di Ferrara e unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione 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 per il trattamento dei dati personali**  
**ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016**

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](mailto: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 dello svolgimento della gara e 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](mailto: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 procedimento è la Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO**

**DOTT.SSA ALESSANDRA GENESINI**

**ALLEGATI :**

- PLANIMETRIA CATASTALE
- AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE MIBACT n. 2325 del 10/09/2010
- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA