



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## **SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO**

**Determinazione n. DD-2019-94 esecutiva dal 17/01/2019**

**Protocollo Generale n. PG-2019-7369 del 16/01/2019**

Proposta n.:P05.1.0.0-2019-2

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

**OGGETTO:APPROVAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'IPPODROMO COMUNALE, SITO A FERRARA, VIA IPPODROMO, 3.**

DISPOSITIVO ATTO	16/01/2019	ALESSANDRA GENESINI
IMPEGNO DI SPESA	17/01/2019	PIERINA PELLEGRINI

*Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente*

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

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

**Proposta Determinazione Dirigenziale n. P05.1.0.0-2019-2**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'IPPODROMO COMUNALE, SITO A FERRARA, VIA IPPODROMO, 3.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

**PREMESSO:**

-Che, in esecuzione della **Delibera di G.M. del 6/11/2018, P.G. 136918** ed in conformità alle disposizioni del R.D. n. 827/1924, del R.D. n. 2440/1923, nonché degli artt. 80 e segg. del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti e dell'art.14 comma 3 del Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi, assunto con Delibera C.C. in data 18 Febbraio 2013 P.G. 71309, è stato approvato di ricorrere ad asta pubblica per aggiudicare la concessione, in LOTTO UNICO, la porzione complesso immobiliare in oggetto, denominato "Ippodromo comunale", così come di seguito descritta, **per la durata massima di anni 10 (DIECI)**, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa:

DESCRIZIONE CATASTALE				
CATASTO TERRENI - NCT				
Foglio	Particella		Superficie (mq)	Note
162	273	Ente Urbano	600	Scuderia n. 1
162	274	Ente Urbano	840	Scuderia n. 2
162	276/parte e 2522/parte	Ente Urbano		Corpo centrale (parte P.T.) + tribune + corte esterna di pertinenza
162	270	Ente Urbano	850	Maneggio coperto
162	2522/parte	Ente Urbano		Maneggio scoperto
162	2504/parte	Ente Urbano		Paddock centrali
162	2504/parte	Ente Urbano		Anello esterno alla pista + torre direzione corse
162	2522	Ente Urbano		Area scoperta comune

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

DESCRIZIONE CATASTALE							
CATASTO FABBRICATI - NCEU							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Consistenz a (mq/mc /vani)	Sup. Catastale	Note
162	273	1	C/6	1	565 mq	594 mq	Scuderia n. 1
162	274	1	C/6	1	780 mq	816 mq	Scuderia n. 2
162	276 2522	4/parte 4	D/6				Corpo centrale porzione piano terra + tribune + area di pertinenza
162	270	1	C/6	1	819 mq	866 mq	Maneggio coperto
162	2522	6	Bene comune non censibile				Maneggio scoperto
162	2504/parte		D/6				Paddock centrali
162	2504/parte		D/6				Anello esterno alla pista + torre direzione corse
162	2522	3	Bene comune non censibile				Area scoperta

- Che il complesso immobiliare dell'ippodromo appartiene al patrimonio demaniale del Comune ed è assoggettato al regime dei beni demaniali storico-culturali, in quanto è riconosciuto d'interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 con Decreto del MIBAC del 16/11/2012 e ne è stata autorizzata la concessione in uso con Atto Prot. n. 3019 del 31/05/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi dell'art. 57 bis D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, con le prescrizioni che sono nel provvedimento di autorizzazione in calce riportate;

- Che, con **Determinazione n. DD-2018-2561, esecutiva dal 12/11/2018, n. PG-2018-138927 del 09/11/2018** è stato approvato l'Avviso d'asta pubblica, per l'affidamento in concessione della sopra descritta porzione del complesso dell'ippodromo comunale;

- Che l'Avviso d'asta sopra citato è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal **21 novembre 2018 al 7 dicembre 2018**, sul sito internet [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti) in forma integrale e per estratto sui quotidiani locali IL RESTO DEL CARLINO e la NUOVA FERRARA del 29 novembre 2018 per dare quindi notizia che in data 10 dicembre 2018 alle ore 10, in una sala

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

della Residenza Municipale, avrebbe avuto luogo l'asta pubblica di cui sopra, attraverso lo strumento della concessione, in conformità alle disposizioni del R.D. 23 Maggio 1924 n. 827, del R.D. n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti ed in base alle prescrizioni del medesimo bando di gara;

- Che, in esecuzione del predetto atto di G. M. del 6/11/2018, P.G. 136918, si è esperita asta pubblica per l'assegnazione in concessione, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ad offerte segrete, in base ai criteri di seguito indicati, invitando coloro che intendessero partecipare alla gara, a far pervenire in un unico plico sigillato, entro il **7/12/2018**, ore 12,30 i documenti a corredo dell'offerta, la proposta progettuale e l'offerta economica che sarebbero state valutate in base ai sotto indicati criteri:

**A) Proposta progettuale: max 75 punti**, suddivisi nei seguenti sottocriteri:

**A1) Attività attinenti il mondo ippico**, con particolare riguardo alla verifica della compatibilità di quanto proposto con la specificità dell'immobile:

- **Il numero, la varietà e la qualità delle attività attinenti il mondo ippico;**
- **La qualità della proposta dal punto di vista dell'utilizzo unitario degli spazi esistenti in rapporto con la loro complessiva valorizzazione legata al mondo del cavallo;**
- **La sostenibilità economico-finanziaria legata alle attività da svolgere;**

**Max punti 25**

**A2) Manutenzione, migliorie ed adeguamento funzionale degli immobili.**

Con valutazione di:

- **valore e la qualità degli interventi per il ripristino delle condizioni di sicurezza nella porzione immobiliare interessata (obbligatorie quelle alla tribuna del corpo centrale);**
- **Individuazione e qualità degli interventi di manutenzione da svolgere;**
- **Cronoprogramma degli interventi da svolgere;**

**Max punti 20**

**A3) Attività compatibili e/o integrative attinenti il mondo ippico tramite modalità organizzative e gestionali diversificate, anche in termini di fruibilità pubblica.**

Con valutazione di:

- Eventuali modalità di apertura al pubblico comprese quelle previste specificatamente per le scolaresche di ogni ordine e grado, compresi gli alunni delle scuole d'infanzia, in merito ad attività didattiche a loro rivolte;
- Sviluppo di attività e di attrezzature rivolte ai soggetti diversamente abili, eventualmente progettati e/o gestiti in collaborazione con associazioni del terzo settore, per la realizzazione di progetti ippoterapici;
- Attività ricreative, sociali, culturali, sportive e del tempo libero ;
- Attività eventuali di somministrazione di alimenti e bevande, nonché di vendita di articoli sportivi, connesse con quelle sportive praticate nel complesso

**Max punti 15**

**A4) Esperienza almeno triennale nel settore ippico.**

Per ogni anno di esperienza in più rispetto a quanto richiesto dal Bando verrà attribuito 1 punto aggiuntivo fino ad un massimo di 6 punti.

**Max punti 6**

**A5) Durata della concessione:**

**Max punti 2**

**A6) Prospettive di collaborazione o sinergie** con altri enti del Terzo Settore locali:

**Max punti 7**

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

## B) Offerta economica: max 25 punti

- Che, per le modalità di attribuzione dei punteggi, si doveva fare riferimento all' Avviso d'asta pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 21 Novembre 2018 al 7 dicembre 2018 ;

- Che, entro il termine indicato nel l'avviso d'asta, sono pervenute due offerte, da parte di:

- **R.T.I. costituenda formata da Nordest Ippodromi SpA, Ippodromo di Ferrara ASD, U.A.I.P.R.E., Studbook Sbs, Al Top Stalloni Snc;**
- **Centro Ippico Bisi di San Bartolomeo in Bosco;**

- Che, con provvedimento del Dirigente del Settore Attività Interfunzionali **Determinazione n. DD-2018-2992 esecutiva dal 10/12/2018 Protocollo Generale n. PG-2018-152577 del 10/12/2018**, si è provveduto alla nomina della Commissione dotata di professionalità e competenza per la valutazione delle proposte progettuali nelle persone di:

- **Dott.ssa Genesini Alessandra**, Dirigente del Servizio Patrimonio - Presidente della Commissione esaminatrice;

- **Dott.ssa Arch. Natascia Frasson**, Dirigente del Servizio Beni Monumentali - esperta;

- **P.I. Sig. Fausto Molinari** – Responsabile dell'U.O. Sport e Tempo Libero – esperto;

La D.ssa Albani Simona, delegata dal Dott. Paparella Dirigente del Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti ha assistito la Commissione nelle operazioni di verbalizzazione;

- Che, in data 10/12/2018, alle ore 10.00 presso la Residenza Municipale nell'apposita sala, la suddetta commissione si è riunita al fine di accertare in seduta pubblica l'ammissibilità amministrativa dei soggetti giuridici che hanno presentato le rispettive offerte;
- Che, si e' avere accertata l'ammissibilità amministrativa della R.T.I. costituenda, ma non del Centro Ippico Bisi di San Bartolomeo, in quanto, quest'ultimo, è mancante dell'iscrizione presso la Camera di Commercio per lo svolgimento delle attività di gestione degli ippodromi, requisito richiesto dall'articolo 4, punto 2, dell'avviso d'asta (*"i soggetti interessati devono essere iscritti, per le attività economiche inerenti la gestione di ippodromi e relative corse, nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura"*), si è riunita la Commissione giudicatrice in seduta riservata per l'esame della proposta pervenuta da parte della R.T.I sopra citata;
- Che, dopo attenta analisi, la Commissione, valutata la proposta progettuale presentata in base ai criteri del bando di gara, ha attribuito alla RTI costituenda **62,90 punti** e, pertanto, la medesima Commissione ha accertato che la ditta ha raggiunto la **soglia di sbarramento**, fissata in **45 punti**, come da Avviso di gara e, quindi, utilizzando il metodo della riparametrazione stabilito dall'Avviso medesimo, alla proposta progettuale sono stati **attribuiti 75/75 punti**;
- Che, nello stesso giorno del 10/12/2018, presso la residenza municipale di Ferrara, in seduta pubblica il presidente di gara, dopo aver comunicato l'esito della valutazione del progetto presentato, ha proceduto all'apertura dell'offerta economica pervenuta da parte della R.T.I. costituenda ed ha constatato che la medesima ha offerto un **aumento percentuale rispetto la base d'asta (fissata in € 5.000,00) del 20%** (VENTI per cento) ovvero un canone annuo di concessione per la prima annualità pari ad **€ 6.000,00** (euro SEIMILA virgola zero zero); **oltre ad IVA di legge**;
- Che la Commissione, dopo la riparametrazione come previsto dal bando d'asta pubblica, ha

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

attribuito il punteggio definitivo all'offerta economica presentata, di **punti 25/25**;

- Che, pertanto, alla luce di quanto sopra la Commissione ha proposto quale aggiudicataria per il lotto in asta:
- **La R.T.I. costituenda formata da: Nordest Ippodromi SpA, Ippodromo di Ferrara ASD, U.A.I.P.R.E., Studbook Sbs, Al Top Stalloni Snc, per il canone annuo di concessione per la prima annualità offerto di € 6.000,00 corrispondente alla percentuale in aumento, rispetto alla base d'asta, del 20% con applicazione dell'IVA di legge;**

**DATO ATTO:**

- Che, alla luce di quanto sopra esposto, la Commissione ha proposto, quale aggiudicatario provvisorio:

**La R.T.I. costituenda formata da: Nordest Ippodromi SpA, Ippodromo di Ferrara ASD, U.A.I.P.R.E., Studbook Sbs, Al Top Stalloni Snc, per il canone annuo di concessione per la prima annualità offerto di € 6.000,00 corrispondente alla percentuale in aumento, rispetto alla base d'asta, del 20%;**

- Che la Commissione di gara, in merito al complesso immobiliare in oggetto, ha precisato quanto segue:

1. Il Comune di Ferrara rimarrà vincolato solo con la stipulazione del contratto di concessione, a cui si provvederà dopo che l'Amministrazione ha approvato, in via definitiva, con la presente determinazione dirigenziale, le risultanze dei verbali di aggiudicazione dell'10/12/2018;
2. Tutte le spese ed i diritti di segreteria, nonché quelle conseguenti di pratica, sono a carico dell'aggiudicatario;

**RITENUTO** pertanto necessario prendere atto dell'esito dell'asta in seguito alla quale è stata aggiudicata provvisoriamente l'assegnazione della porzione **del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato "IPPODROMO COMUNALE", sito in Ferrara, via Ippodromo, 3** come sopra riportato;

**DATO ATTO** che sono in fase di conclusione le verifiche ed i controlli eseguiti dal Servizio Appalti, Provveditorato, Contratti in merito alla veridicità delle dichiarazioni ex articolo 80 del D. Lgs. n. 50/2016 relativamente alla documentazione amministrativa presentata ed alla sussistenza dei requisiti in capo alle società componenti la RTI aggiudicataria;

**CONSIDERATA** l'urgenza di procedere all'aggiudicazione della porzione immobiliare di cui in oggetto;

**VISTI** i verbali riguardanti le sedute dell'asta pubblica del 10/12/2018, regolarmente sottoscritti dal Presidente della Commissione giudicatrice, D.ssa Alessandra Genesini, dai componenti della Commissione D.ssa Lara Sitti, Arch. Natascia Frasson, D.ssa Cristina Fregnan – teste e dal Segretario verbalizzante D.ssa Simona Albani;

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

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

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

## DETERMINA

- Di prendere atto, per i motivi esposti in premessa, delle risultanze dei verbali d'asta del 10/12/2018, in forza dei quali è stata assegnata provvisoriamente la porzione, come in premessa descritta, del complesso immobiliare denominato "Ippodromo comunale", sito in Ferrara, Via Ippodromo, n. 3;

- Di procedere, nelle more della conclusione delle verifiche e dei controlli eseguiti dal Servizio Appalti, Provveditorato Contratti in merito alla veridicità delle dichiarazioni di cui alla documentazione amministrativa ed alla sussistenza dei requisiti in capo alla R.T.I. costituenda aggiudicataria, all'aggiudicazione dell'immobile di cui in oggetto, a:

**R.T.I. costituenda formata da Nordest Ippodromi SpA, Ippodromo di Ferrara ASD, U.A.I.P.R.E., Studbook Sbs, Al Top Stalloni Snc, per il canone annuo di concessione per la prima annualità offerto di € 6.000,00 corrispondente alla percentuale in aumento, rispetto alla base d'asta, del 20%; il canone di concessione è soggetto ad IVA di legge;**

**- Di stabilire che l'aggiudicazione diverrà definitiva alla conclusione delle verifiche e dei controlli eseguiti, con esito positivo, dal Servizio Appalti, Provveditorato, Contratti in merito alla veridicità delle dichiarazioni ex articolo 80 del D. Lgs. n. 50/2016 relativamente alla documentazione amministrativa presentata ed alla sussistenza dei requisiti in capo alle società componenti la RTI aggiudicataria;**

- Di precisare che lo schema relativo alla concessione dell'immobile in oggetto è stato approvato con **Delibera di G.M. del 6/11/2018, P.G. 136918;**

- Di stabilire che il canone annuo di concessione di € 6.000,00 oltre l'IVA di legge, compresi gli aggiornamenti in base agli indici ISTAT, verrà introitato alla voce di Bilancio: **3.0100.03.0080600357 "Fitto di porzione del complesso immobiliare di Via Ippodromo" - rilevante ai fini Iva;**

- Di trasmettere il presente atto al Responsabile del Servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.j.;

- Di dare atto che, con l'apposizione del predetto "visto", il presente provvedimento diviene esecutivo;

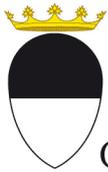
- Di dare atto che il responsabile del procedimento e delegato del Comune per la stipulazione del contratto di concessione riguardante la porzione del complesso immobiliare di cui in oggetto, è la Dirigente del Servizio Patrimonio, la quale potrà apportare, come già previsto nella **Delibera di G.M. del 6/11/2018, P.G. 136918;** in sede di sottoscrizione della concessione in parola, eventuali integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire la concessione stessa, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione della porzione immobiliare assegnata, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;

- Di trasmettere copia della presente, per conoscenza ed adempimenti di competenza, ai seguenti destinatari:

**Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente**

- Servizio Appalti, Provveditorato, Contratti;
- Settore Finanze – Ufficio Entrate;
- U.O. Sport e Tempo Libero;
- Servizio Beni Monumentali;
- Alla R.T.I. costituenda aggiudicataria e per essa ai soggetti giuridici che ne fanno parte.

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO

**MODULO CONTABILE**

Impegno di spesa per la Determinazione Dirigenziale n. DD-2019-94

Impegno \_\_\_\_ / 2017

---

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

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

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA  
Dott.ssa Pierina Pellegrini