

**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico**  
**Settore Attività Interfunzionali**  
**Servizio Patrimonio**

**AVVISO ESPLORATIVO**

**PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

ALLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI, POSTI A PIANO TERRA E PRIMO, E DELL'AREA TRA IL GIARDINO DELLE DUCESSE, IL PALAZZO MUNICIPALE E L'HOTEL ANNUNZIATA, RIENTRANTI NELLA COSIDDETTA "DONAZIONE OLIVA", SITI A FERRARA NEL GIARDINO DELLE DUCESSE ED UBICATI IN LARGO CASTELLO N. 2-2A

**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

1. Finalità dell'avviso.....	<u>2</u>
2. Oggetto dell'avviso .....	<u>3</u>
3. Termini della futura Concessione in gestione: durata e canone .....	<u>7</u>
4. Soggetti ammessi alla Manifestazione d'interesse .....	<u>8</u>
5. Modalità di presentazione della Manifestazione di interesse.....	<u>10</u>
6. Documentazione da presentare.....	<u>11</u>
7. Sopralluogo.....	<u>13</u>
8. Esito delle manifestazioni di interesse .....	<u>13</u>
9. Informazioni di carattere amministrativo e tecnico.....	<u>15</u>
10. Trattamento dei dati personali .....	<u>15</u>
11. Responsabile del procedimento .....	<u>16</u>
12. Pubblicità del presente Avviso.....	<u>16</u>

## 1. FINALITÀ DELL'AVVISO

Nel rispetto degli indirizzi specifici formulati dalla Giunta Municipale con propria Delibera PG. n. 42402 del 03/04/2018 e della Variante alla stessa approvata con Delibera PG. n. 79984 del 26/06/2018, l'Amministrazione Comunale di Ferrara intende acquisire, tramite procedura di pubblica evidenza, manifestazioni d'interesse per l'utilizzo dei locali, posti a piano terra e primo, e dell'area tra il Giardino delle Duchesse, il Palazzo Municipale e l'Hotel Annunziata, rientranti nella cosiddetta "Donazione Oliva", siti a Ferrara nel Giardino delle Duchesse ed ubicati in Largo Castello n. 2-2A, al fine d'indire un'eventuale successiva procedura di selezione ad evidenza pubblica per perfezionare la Concessione di Valorizzazione degli stessi ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, ed ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

Obiettivo del presente avviso è quello di acquisire informazioni utili alla pianificazione e preparazione di una gara come sopra evidenziata tramite raccolta di Manifestazione di interesse da parte di associazioni, enti e privati, intese a favorire la valorizzazione, il riuso e la manutenzione di questo immobile e dell'area pertinenziale finora sottoutilizzati, anche con interventi di recupero, restauro, riqualificazione e riconversione per l'introduzione di destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche di cui in appresso o di servizio ai cittadini (quali manifestazioni culturali, organizzazione di conferenze ed eventi). L'edificio di cui al presente avviso potrà essere concesso a titolo oneroso per un periodo da determinarsi e comunque non superiore alla durata di 50 anni.

Nel rispetto di tale condizione, si ritiene comunque che l'obiettivo della valorizzazione del bene possa essere compatibile e perseguibile anche attraverso l'esercizio di attività economiche compatibili con quanto indicato nell'autorizzazione alla Concessione rilasciata dal Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna come meglio specificato in appresso. Da questo punto di vista, l'adiacente Piazza Castello potrebbe costituire un importante punto di riferimento ed attrattività per attività di sosta, svago e tempo libero, riqualificando in tal modo un'area centrale, ma finora poco nota della città.

Pertanto, tale Avviso viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva gara per la Concessione dei locali sopra individuati nel rispetto delle finalità sopra indicate. Il presente Avviso non prevede pertanto la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di punteggi. La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione e gestione serviranno unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale riguardo la fattibilità della successiva gara avente ad oggetto la

Concessione di valorizzazione sopraindicata e le necessarie varianti urbanistiche. Si precisa che non costituisce titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione del presente Avviso.

## 2. OGGETTO DELL'AVVISO

I locali oggetto della Manifestazione d'interesse sono catastalmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

- Foglio 385 Mappale 370 sub 26 Largo Castello n. 2 piano T., z.c. 1, categoria C/3, classe 5, consistenza 152 mq e R.C. € 533,81;
- Foglio 385 Mappale 370 sub 15 (parte individuata con velatura grigia nella planimetria allegata al Bando) Largo Castello n. 2A piano T-1., z.c. 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani e R.C. € 387,34;
- Foglio 385 Mappale 369 sub 3, unito catastalmente a Foglio 385 particella 370 sub 27, Largo Castello n. 2 piano T., categoria area urbana, consistenza complessiva 24 mq e senza R.C.;
- Foglio 385 Mappale 375 Largo Castello piano T., classe Ente Urbano, superficie 77 mq, corte di utilità comune a Foglio 385 Particella 370 sub 1-2-14-15-21-22-23, senza R.C.;

per una superficie lorda a piano terra di circa mq 194,66 ed a piano primo di circa mq 112,99 ed una superficie totale lorda di circa mq 307,65, oltre ad una superficie cortiliva totale di mq 101.

Si precisa che la rappresentazione catastale del sub. 15 non è aggiornata in quanto non tiene conto della demolizione di alcuni manufatti, collocati sul terrazzo, costituiti da superfetazioni ritenuti incongrui rispetto all'impianto edilizio originario (l'aggiornamento catastale definitivo sarà a carico del futuro Concessionario rispetto alla porzione da valorizzare); inoltre, le attuali precarie condizioni di conservazione della porzione di edificio censito al subalterno 15, non consentono l'accessibilità in condizioni di sicurezza per effettuare un rilievo puntuale.

Si precisa, inoltre, che sulla particella 375, a favore dell'immobile attualmente destinato ad albergo denominato "Hotel Annunziata", identificato catastalmente al Foglio 385 particella 174, gravano tre servitù: la prima, inerente gli scarichi e lo stillicidio dell'albergo suddetto, fu costituita con Atto Notaio dott. Guglielmo Giacomelli del 27 settembre 1937, n. Rep. 22322/7522, trascritto a Ferrara il 01/11/1937 al n. di Reg. Gen. 511 e al n. di Reg. Part. 4576; la seconda, inserita nell'Atto di permuta rogato dal Notaio dott. Nino Bertelli in data 6 luglio 1973, n. Rep. 140.168, istituì servitù reciproche per l'uso di pozzi neri, vasche biologiche, scarichi e fognature, tra l'Albergo Annunziata e l'allora proprietario cav. Cesare Oliva; la terza, inerente la veduta di tre finestre al III piano dell'Albergo Annunziata, invece, fu costituita con Atto Notaio dott. Alberto Magnani del 16 maggio 1990, n. Rep. 12280/6166, trascritto a Ferrara il 01/06/1990 al n. di Reg. Gen. 8212 e al n. di Reg. Part. 5053.

Si precisa, infine, che in data 17/16/1988 fu presentata dall'Albergo Annunziata s.n.c. regolare Domanda di Concessione Prot. n. 16872/17380/87 per il Progetto di restauro conservativo del fabbricato ad uso alberghiero in Ferrara – Piazza della Repubblica 5, con il quale fu realizzata una scala di sicurezza insistente su area di proprietà dell'Albergo stesso, catastalmente identificata al Foglio 385 Particella 177, confinante per due lati con il cortile interno della “Donazione Oliva” suddetta: si precisa che la rampa di sbarco a terra di detta scala conduce direttamente al cortile Oliva sopramenzionato, che è di proprietà del Comune di Ferrara, come precisato nella stessa Domanda di Concessione sopraccitata, e sul quale è in corso il perfezionamento della Concessione di passaggio a favore dell'Albergo Annunziata quale via di fuga dell'Albergo medesimo.

Inoltre, sui subalterni 15 e 26 della particella 370 è prevista la demolizione di parti incongrue da realizzarsi a carico del Comune di Ferrara con eventuale recupero del volume demolito da parte del futuro Concessionario che, con progetto da valutare da parte dell'Amministrazione Comunale rispetto ai vigenti strumenti urbanistici, potrebbe conferire maggiore qualità architettonica all'edificio anche attraverso un ridisegno “contemporaneo” delle sue facciate, purchè in accordo con la competente Soprintendenza. La demolizione della porzione di volume della “Donazione Oliva” a carico dell'Amministrazione comunale permetterà di collegare Piazza Castello tramite Palazzo Municipale al Giardino delle Duchesse e, quindi, di rendere percorribile il cortiletto interno della “Donazione Oliva”, che attualmente è connotato dalla scala di sicurezza dell'Hotel Annunziata e dalle superfetazioni realizzate dopo gli anni '40 (attuale terrazza), che potrebbero essere a loro volta demolite dal futuro Concessionario nell'ottica di allargare la corte e dare un nuovo respiro ai prospetti interni.

Per quanto attiene il costruito, pertanto, la superficie totale lorda precedentemente citata comprende anche la porzione di mq 53,39 che il Comune intende demolire, suddivisa rispettivamente in mq 33,28 a piano terra e mq 20,11 a piano primo: a seguito di tale demolizione, la superficie lorda residua oggetto di Concessione risulta di mq 161,38 a piano terra e di mq 92,88 a piano primo, per una superficie lorda totale di mq 254,26 (con possibilità di recupero dei volumi demoliti).

Si precisa che, successivamente alla chiusura del cantiere che interesserà l'ala di Palazzo comunale prospiciente Piazza Castello e che si prevede avrà inizio nel 2019, l'Amministrazione provvederà ad individuare l'accesso all'immobile in oggetto dalla parte di Piazza Castello, attualmente interdetto: infatti, **per tutta la durata di tale cantiere presumibilmente di 18 mesi, l'accesso avverrà solo dal varco di via Garibaldi n. 6**, identificato al N.C.F. del Comune di Ferrara al Fg. 385 Mapp. 383 sub 54, sul quale insiste un diritto di passaggio non solo per i condomini di via Garibaldi n. 8 per accedere ai loro vani di deposito retrostanti la scala condominiale e non alla corte (Giardino delle Duchesse), ma anche per il locale di via Garibaldi n.

4 che ha un passaggio nell'androne di via Garibaldi n. 6, come stabilito nell'Atto del Notaio Gian Luigi Maioli Rep. 61030 del 23/03/2001. Pertanto, per questo periodo il futuro Concessionario dei locali rientranti nella cosiddetta "Donazione Oliva" accederà solo per il passaggio pedonale e, al contempo, avrà obbligo di garantire il diritto di passaggio agli altri condomini, nonché il passaggio per i mezzi del Comune atti alla manutenzione del Giardino delle Duchesse.

Per una migliore individuazione dei locali e delle aree oggetto di Concessione nella gara ad evidenza pubblica si rinvia alla Planimetria catastale (ALLEGATO B) che forma parte integrante del presente Avviso.

Si precisa altresì che i locali e le aree saranno concessi a corpo e non a misura: pertanto, ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà alcuna variazione del canone di Concessione e delle altre condizioni del contratto.

L'immobile cosiddetto "Donazione Oliva", inoltre, appartiene al patrimonio demaniale del Comune ed è assoggettato al regime dei beni demaniali storico-artistici, nonché alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali). L'edificio è riconosciuto d'interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23 luglio 1988 e ne è stata autorizzata la Concessione in uso con Atto Prot. n. 15353 del 15.10.2010 dell'ex Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna (ora Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna), relativamente al Mapp. 370 sub 26 (ex 13-20), e con Atto Prot. n. 9434 del 06.10.2016 del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna, relativamente al Mapp. 370 sub 15, ai sensi dell'art. 57 bis D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

#### 2A) DESTINAZIONI E PREVISIONI URBANISTICHE

Nel PSC vigente i locali oggetto della presente Manifestazione d'interesse sono così classificati:

- relativamente al Foglio 385 Mappale 370 sub 15  
TAV. 4.1 SISTEMI art. 10 - *Sistema ambientale e delle dotazioni collettive*  
art. 10.7 - *Sub-sistema: attrezzature e spazi collettivi*
- relativamente al Foglio 385 Mappale 370 sub 26  
TAV. 4.1 SISTEMI art. 12 - *Sistema insediativo dell'abitare*  
art. 12.1 - *Sub-sistema nuclei storici*
- relativamente al Foglio 385 Mappale 370 sub 15 e sub 26  
TAV. 4.2 AMBITI art. 14 - *Disposizioni generali*  
art. 14.1 - *Centri Storici (Centro Storico di Ferrara – territorio urbanizzato)*

- TAV. 6.1 VINCOLI art. 24 - *Disposizioni generali*  
art. 25 – *Vincoli di tutela paesaggistica ed ambientale, storico-architettonica, culturale e testimoniale*  
art. 25.1 – *Tutela del sito UNESCO*  
art. 25.2.1 - *Edifici di interesse storico-architettonico. Aree di interesse storico architettonico. Edifici ed aree soggetti a vincoli monumentali*  
art. 25.3.4 – *Aree di interesse archeologico: aree del centro storico ad alto potenziale archeologico*

Inoltre, per l'immobile in oggetto il RUE prevede le seguenti Norme Tecniche d'Attuazione:

- TAV. 1 RAPPORTO DI COPERTURA E DI VERDE  
art. 100.1.1 - *Insedimenti storici ed aree pianificate*
- TAV. 2 ALTEZZA DEGLI EDIFICI  
art. 101.1.1 - *Insedimenti storici*
- TAV. 3 DENSITÀ EDILIZIA  
art. 102.1.1 - *Insedimenti storici e tessuti pianificati*
- TAV. 4 DESTINAZIONI D'USO  
art. 105.1.1 - *Nuclei storici – NST*
- TAV. 5 SISTEMA DEI BENI CULTURALI  
art. 107.2.1 – *Immobili tutelati dal codice dei beni culturali e del paesaggio*  
art. 107.2.4.4 – *Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico*  
art. 110 - *Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici*  
art. 111 - *Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica*

## 2B) DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Come indicato nel paragrafo 1, le finalità che con la Manifestazione d'interesse e, quindi, con la futura Concessione s'intendono perseguire sono sia di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali, tecniche e gestionali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività in grado di accrescere il valore intrinseco di un immobile sito in un luogo di pregio, in coerenza con la valorizzazione del Giardino delle Duchesse sul quale affaccia, creando in tal modo un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricettivo e culturale.

Il futuro Concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto

nella *Relazione tecnica sullo stato dei luoghi ed indicazioni di massima sulla trasformabilità del manufatto* elaborata dal Servizio Beni Monumentali e di quanto previsto nell'autorizzazione rilasciata dalla Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna. Si sottolinea, infatti, che gli interventi di restauro dovranno sottostare al parere e alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

Gli interventi sui locali e le aree oggetto di valorizzazione si concretizzano in lavori di restauro ed adeguamento funzionale (impiantistico e strutturale) del fabbricato, di cui alla suddetta *Relazione tecnica sullo stato dei luoghi ed indicazioni di massima sulla trasformabilità del manufatto*, oltre alla ristrutturazione dell'area cortiliva sopramenzionata; **l'esecuzione di tali interventi richiede in ogni caso apposita approvazione di variante urbanistica.**

Si precisa altresì che, relativamente al Mapp. 370 sub 26 (ex 13-20), *“L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico ed artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.”*, come dalla citata autorizzazione Prot. n. 15353 del 15.10.2010 rilasciata dall'ex Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna (ora Segretariato MIBAC). Oltre a tale prescrizione, relativamente al Mapp. 370 sub 15 (parte individuata con velatura grigia nella planimetria allegata al Bando e consistente catastalmente in 6 vani), il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna, nella citata autorizzazione Prot. n. 9434 del 06.10.2016, ha disposto che *“la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile; l'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo limitazioni o rotture”*; inoltre, *“le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle previste destinazioni d'uso ad **attività culturali, ricettive, residenza, uffici**”* riferite all'intero immobile oggetto della presente Manifestazione d'interesse.

### **3. TERMINI DELLA FUTURA CONCESSIONE IN GESTIONE: DURATA E CANONE**

L'immobile, come identificato al punto 1, potrà essere affidato in gestione attraverso lo strumento della Concessione di Valorizzazione ai sensi della normativa anzidetta.

La Concessione avrà come obiettivo quello di individuare un soggetto che intenda sviluppare una propria attività compatibile con quelle sopra indicate nell'immobile in oggetto. Infatti, la Concessione dovrà riguardare attività coerenti con quanto previsto dalla Delibera di Giunta e

dall'autorizzazione alla Concessione del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna allegata al presente Avviso.

3A) DURATA

La durata della Concessione di Valorizzazione, in relazione al progetto di valorizzazione, sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e, comunque, non potrà eccedere i 50 anni.

L'immobile sarà concesso nello stato di fatto in cui esso si trova e il futuro concessionario sarà tenuto ad assumersi oltre ai costi di riqualificazione tutti i costi relativi alle utenze, la manutenzione ordinaria, straordinaria ed anche impiantistica (compresa la sua eventuale messa a norma), la pulizia e l'eventuale custodia degli ambienti in conformità all'offerta tecnico-gestionale che sarà oggetto della futura gara, assumendosi espressamente ogni alea economica al riguardo.

3B) CANONE E SUA DECORRENZA

Il corrispettivo annuo, determinato successivamente alla presente Manifestazione d'interesse ed il cui importo minimo sarà indicato negli atti afferenti la successiva procedura ad evidenza pubblica, dovrà essere corrisposto con le modalità riportate nel futuro Avviso.

La decorrenza del canone verrà stabilita in via definitiva in sede di gara pubblica per l'individuazione del Concessionario.

Spetta al soggetto interessato al presente Avviso la presentazione di una proposta di canone ritenuta compatibile con la durata del contratto e con l'ammontare della valorizzazione complessivamente proposta.

A fronte dell'impegno alla realizzazione degli obiettivi prospettati il soggetto aggiudicatario della successiva procedura potrà ottenere in Concessione pluriennale l'immobile ritraendo dal medesimo tutti i ricavi connessi con le destinazioni d'uso ipotizzate che devono essere preventivamente oggetto di variazione urbanistica e di approvazione da parte della competente Soprintendenza.

#### **4. SOGGETTI AMMESSI ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

Alla Manifestazione d'interesse può partecipare chiunque risulti in possesso dei requisiti di cui al D. Lgs. 50/2016 per contrarre con la Pubblica Amministrazione, sia persona fisica che persona giuridica. Non è ammessa Manifestazione per persona da nominare. Pertanto, possono partecipare al presente Avviso tutti i soggetti interessati compresi le Imprese singole, i Consorzi, i Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI) – costituiti o costituendi.

Sono ammessi anche i Raggruppamenti Temporanei e Consorzi ordinari di concorrenti se non ancora costituiti. In tal caso la Manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o

consorzio di cui all'art. 45 D. Lgs 50/2016, le dichiarazioni, di cui in appresso sono richieste anche per le imprese mandanti firmatarie della Manifestazione.

Possono altresì partecipare alla procedura anche le Società di Scopo (Newco) ovvero le società costituenti per la futura realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile in oggetto, con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva della futura Concessione di Valorizzazione in caso di assegnazione.

La Newco (nuova Società) dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste secondo quanto previsto nell'autorizzazione alla Concessione. I soci della nuova Società dovranno presentare Manifestazione d'interesse sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale ed indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

I soggetti interessati dovranno presentare Manifestazione d'interesse, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino, ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000:

- 1) L'inesistenza delle cause di esclusione indicate nell'art. 80 del D. Lgs 50/2016 ed in particolare:
  - a. di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;
  - b. di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
  - c. di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
  - d. di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - e. di autorizzare il trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso ex art. 6-7 del nuovo Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE/2016/679) detto GDPR (General Data Protection Regulation);
  - f. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; (é comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a una organizzazione criminale, corruzione frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18);
- 2) di essersi recati sul posto e di aver preso visione delle condizioni dell'immobile.

Le dichiarazioni di cui ai precedenti n. 1 e 2 devono essere prodotte specificamente:

- per le imprese individuali: dal **titolare** e **dai direttori tecnici** dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diverse dal titolare;
- per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: **dai direttori tecnici e da tutti i soci**, se si tratta di s.n.c.; **dai direttori tecnici e da tutti i soci accomandatari**, se si tratta di s.a.s.; **dai direttori tecnici e dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci** per ogni altro tipo di società o consorzio.

## 5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presentazione della Manifestazione d'interesse deve essere preceduta da verbale di sopralluogo.

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire, entro e non oltre il **termine perentorio delle ore 12.30 del giorno 9 Maggio 2019, a pena di esclusione**, la propria Manifestazione d'interesse, in plico sigillato, al seguente indirizzo:

Comune di Ferrara - Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti - c/o Protocollo Centrale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara.

Farà fede il timbro apposto dal sopra citato Ufficio Protocollo Centrale al momento del ricevimento. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna Manifestazione d'interesse, anche se sostitutiva od aggiuntiva Manifestazione precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico sigillato, contenente la documentazione indicata nel presente Avviso, dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, a mezzo raccomandata A.R., o consegna diretta a mano, o a mezzo Corriere o posta celere. Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara è il seguente:

dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 ed il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Festivi esclusi.

Il 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, dovrà recare esternamente la seguente dicitura:

**“NON APRIRE – MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI E DELLE AREE RIENTRANTI NELLA**

**COSIDDETTA “DONAZIONE OLIVA”, SITI A FERRARA NEL GIARDINO DELLE DUCESSE ED UBI-CATI IN LARGO CASTELLO N. 2-2A – scadenza 09/05/2019 ore 12.30”**

La partecipazione alla Manifestazione di interesse di cui al presente Bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.

**6. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

I soggetti interessati dovranno presentare la documentazione, di cui in appresso, redatta in lingua italiana. Allo stesso modo, anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di concorrente singolo, o dal rappresentante legale del soggetto mandatario, in caso di RTI o Consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che si impegnano a costituirsi in RTI o Consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione o Newco.

Ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato contenente:

- a) **Istanza di partecipazione alla Manifestazione d'interesse** utilizzando preferibilmente il modello predisposto dall'Amministrazione;
- b) **Attestazione di sopralluogo** rilasciata dal competente Servizio Comunale;
- c) **Relazione tecnico-descrittiva** dei lavori di adeguamento previsti e delle destinazioni che si intendono svolgere come in appresso specificato.

In particolare la documentazione dovrà essere così predisposta:

- a) **Istanza di partecipazione alla Manifestazione d'interesse**, redatta in lingua italiana sul modello allegato al presente Avviso (ALLEGATO A) corredata dalla dichiarazione sostitutiva, ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, datata e sottoscritta dall'offerente, corredata da fotocopia (fronte/retro su un'unica facciata) di documento d'identità 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, e-mail, eventuale PEC, qualifica dell'offerente);
  - le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al cap. 3 “Soggetti ammessi”, unitamente agli allegati ivi previsti;
  - di avere preso visione della documentazione tecnica, nonché della planimetria, dello stato di fatto e di manutenzione in cui il bene attualmente si trova;

b) **Attestazione di sopralluogo** rilasciata dal competente Servizio Comunale, effettuato secondo le modalità descritte al cap. 7 del presente Avviso;

c) **Relazione tecnico-descrittiva**: le forme e le modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse sono a libera scelta dei soggetti interessati, che possono allegare materiale esplicativo dei profili gestionali dei loro interventi. Tale Relazione (max 5 pagine, A4, carattere Times New Roman 12), oltre all'eventuale documentazione tecnica dell'idea progettuale di valorizzazione proposta, dovrà riportare, ancorché non ancora a livello esecutivo:

1. l'ammontare dei lavori previsti e la tipologia degli stessi e degli allestimenti offerti con indicazione di massima degli interventi di recupero e valorizzazione dell'immobile e dell'area pertinenziale, e dei costi complessivi del progetto;
2. le risorse finanziarie previste e dedicate alla realizzazione del progetto con indicazione delle tempistiche di progetto e degli elementi utili a dimostrare la sostenibilità economica/gestionale di massima della proposta di qualificazione e gestione;
3. le destinazioni d'uso e le attività che s'intendono svolgere;
4. la durata prevista della Concessione (max 50 anni);
5. la proposta di canone;
6. la descrizione dei possibili benefici/ricadute del progetto sul territorio in termini sociali, ambientali, occupazionali, culturali;
7. eventuali relazioni progettuali ed illustrative, brochure informative e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione dell'ipotesi progettuale relativamente agli aspetti tecnici, economici e gestionali.

Si precisa che sarebbe **preferibile** suddividere la Relazione Tecnico-Descrittiva in paragrafi corrispondenti ai punti sopradescritti. Come sopra precisato, la Relazione Tecnico-Descrittiva, inoltre, deve essere capace di evidenziare, ancorché non ancora a livello esecutivo, l'ammontare dei lavori offerti e la tipologia di allestimenti offerti. Essa deve consentire all'Amministrazione comunale di verificare la sussistenza nella Manifestazione d'interesse degli elementi sostanziali in termini progettuali e gestionali ai fini della valorizzazione ed utilizzo ottimale dell'immobile consentendo una più completa istruttoria per eventuale futura procedura di gara.

## 7. SOPRALLUOGO

É **possibile** eseguire un **sopralluogo** dell'immobile e dell'area oggetto del presente Avviso effettuandolo **entro e non oltre la data del 03/05/2019**. 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. Massimo Bottoni, presso l'U.O. Tecnica del Servizio Patrimonio, ovvero gli altri tecnici del Servizio Patrimonio:

- via mail indirizzata a g.squarzanti@comune.fe.it o m.bottoni@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 il 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

A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un **attestato di visita dei luoghi**, predisposto dai tecnici comunali a ciò preposti e sottoscritto dal soggetto interessato che lo ha eseguito. Si precisa che non è causa di esclusione l'assenza di tale attestazione tra i documenti inviati al Comune solo se il sopralluogo effettuato è accertato d'ufficio e risulta agli atti del Servizio Patrimonio.

Si precisa che, a causa dell'inagibilità attuale di una parte dell'immobile, non sarà possibile estendere il sopralluogo all'intera struttura.

## 8. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Come già evidenziato nel paragrafo 1, il presente Avviso costituisce quindi esclusivamente un invito alla Manifestazione di interesse da parte degli operatori interessati, finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di proposte tecnico-gestionali per l'uso dell'immobile in oggetto. **Le manifestazioni d'interesse pervenute, infatti, non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione comunale, né per i partecipanti all'invito medesimo, le cui proposte non precostituiscono alcun titolo o condizione rispetto a eventuali successive decisioni assunte dall'Ente, e non daranno diritto a pretendere nulla in termini di risarcimento, rimborso, indennizzo, riconoscimento di costi o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo.**

Con la consegna o invio delle Manifestazioni d'interesse, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Ferrara ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo della attività orientativa di cui sopra.

Sotto nessun titolo e/o profilo il presente Avviso può essere interpretato come offerta al pubblico ex art. 1336 Cod. Civ., né come invito ad offrire, oppure come Bando ai sensi degli artt. 70 e 71 del D. Lgs. n. 50/2016, né come invito o avviso ai sensi degli artt. 75, 164 e 183 del D. Lgs. n. 50/2016.

**Resta parimenti inteso che lo stesso non può essere interpretato come impegnativa per l'Amministrazione comunale per cui nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto della Manifestazione di interesse presentata in base al presente Avviso.**

Gli esiti della procedura di Manifestazione saranno resi noti contestualmente alla pubblicazione degli atti di gara.

In caso di condivisione delle idee pervenute, l'Amministrazione si riserva di avviare la successiva procedura di gara per la Concessione di Valorizzazione che si svilupperà sul complessivo equilibrio tra ipotesi progettuale, canone di Concessione, importo della riqualificazione prevista, conseguimento delle finalità pubbliche e durata della medesima Concessione.

In caso di ricezione di una o più manifestazioni di interesse, questo Ente si riserva pertanto la completa facoltà di sviluppare, sulla base delle medesime idee pervenute, una procedura ad evidenza pubblica volta alla Concessione pluriennale della struttura e alla contestuale riqualificazione della medesima **previo adeguamento degli strumenti urbanistici.**

Alla Concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., né le norme sulla locazione.

L'Amministrazione comunale chiederà, quale condizione necessaria ed indispensabile per la sottoscrizione della futura Concessione amministrativa, ai soggetti concessionari la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione nonché a garanzia della corretta corresponsione del canone concessorio e degli altri obblighi in capo al concessionario.

Trattandosi di Avviso esplorativo, l'Amministrazione comunale si riserva sin d'ora di non procedere nel caso in cui nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati.

**L'eventuale successiva gara ad evidenza pubblica per la Concessione degli spazi verrà bandita dall'Ente in conformità alla normativa vigente solo a seguito di un'attenta valutazione di tutte le Manifestazioni d'interesse pervenute. L'oggetto della successiva gara, l'individuazione della destinazione finale del bene, gli oneri di manutenzione**

**richiedibili, la durata, il canone e la relativa decorrenza, nonché tutte le altre possibili condizioni contrattuali saranno valutate anche in ragione delle manifestazioni pervenute.**

**L'Ente si riserva la completa autonomia operativa e la conseguente possibilità di costruire un eventuale bando di Concessione anche difforme dalle manifestazioni pervenute.**

La presentazione delle Manifestazioni, pertanto, non obbligano né vincolano l'Ente alla successiva pubblicazione della procedura di Concessione, rimanendo la valutazione delle proposte pervenute di esclusiva competenza dell'Ente. A suo insindacabile giudizio, il Comune, quindi, potrà non sviluppare nessuna procedura successiva.

## **9. INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO E TECNICO**

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare i referenti di seguito indicati:

- per informazioni di carattere tecnico e per il sopralluogo obbligatorio
  - geom. Gianni Squarzanti, Responsabile della U.O. Tecnica
  - geom. Massimo Bottoni, Ufficio Gestione Tecnica ValorizzazioneServizio Patrimonio, viale IV Novembre n. 9 – 44121 Ferrara, tel 0532/20.52.83 o 0532/24.30.77 (digitare 5 dopo il messaggio registrato);  
e-mail: g.squarzanti@comune.fe.it o m.bottoni@comune.fe.it  
PEC: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it
- per informazioni di carattere amministrativo
  - Servizio Appalti, Provveditorato e ContrattiPiazza del Municipio n. 13 - 44121 Ferrara, tel. 0532/41.93.79 o 0532/41.92.84  
PEC: uo.contratti@cert.comune.fe.it

Si precisa che l'orario di apertura al pubblico degli uffici comunale è il seguente:

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.

## **10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa dalla L. 241/90 e s.m.i. e dal D. Lgs. 33/2013 e s.m.i.) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in

conformità al nuovo Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE/2016/679) detto GDPR (General Data Protection Regulation). In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 15 del citato GDPR.

## 11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento in oggetto è la dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, sito in Ferrara, viale IV Novembre n. 9.

## 12. PUBBLICITÀ DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente, unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione, all'Albo Pretorio *on line* del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente alla pagina <http://servizi.comune.fe.it/222/bandi-di-gara-in-pubblicazione>

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati:

- Modello di istanza di Manifestazione di interesse (ALLEGATO A)
- Planimetria catastale (ALLEGATO B)
- Dichiarazione vincolo storico-artistico ed autorizzazione alla Concessione (ALLEGATO C)
- Politica Integrata Qualità, Ambiente ed Eventi sostenibili del Comune di Ferrara
- *Relazione tecnica sullo stato dei luoghi ed indicazioni di massima sulla trasformabilità del manufatto*

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina suddetta decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 2 luglio 2010 n.104.

Al presente Avviso verrà, inoltre, data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani locali ("La Nuova Ferrara", "Il Resto del Carlino" - edizione di Ferrara). L'Amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

**N.B.** Tutte le spese inerenti la presentazione della Manifestazione di interesse restano a carico del soggetto proponente.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO  
dott.ssa Alessandra Genesini