



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI**  
**SERVIZIO PATRIMONIO**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FERRARA, VIA GARIBALDI, 3.**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale PG.157195 del 18/12/2018 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 VIA GARIBALDI,3.

Finalità dell'Ente nell'assegnare l'immobile di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di locazione 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:**

L'immobile sito in Ferrara, **Via Garibaldi n. 3** per complessivi **mq. 53,25**, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio **385**, particella **205**, sub **3**, cat. Catastale C1 e appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Ferrara.

Trattasi di locale ad uso commerciale con affaccio sulla via attraverso un'ampia vetrina, si trova ubicato centralmente rispetto ad altre due attività commerciali adiacenti, di proprietà comunale, ed in prossimità del volto su piazza del Municipio.

Il locale, in origine costituito da un unico vano, risulta essere stato compartimentato con parete in cartongesso per la realizzazione di un vano ripostiglio e di un bagno-wc con installazione di vaso di cacciata tipo "sanitrit". Al conduttore compete la regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale ovvero la rimozione delle modifiche apportate all'immobile come sopra descritte (vano ripostiglio e

---

vano bagno-wc) previa verifica di fattibilità in relazione al rispetto delle vigenti normative edilizio-urbanistiche ed igienico-sanitarie.

Il tutto è posto al piano terra di un complesso condominiale realizzato negli anni '60 comprendente anche un piano seminterrato, e quattro piani sovrastanti.

Le strutture portanti sono costituite da elementi in calcestruzzo armato con tamponature in muratura, esternamente a vista ed internamente intonacate.

L'immobile, non risulta soggetto a verifica storico artistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004, in quanto il complesso di appartenenza ha vetustà inferiore ai settanta anni.

Sono a carico del conduttore eventuali altri lavori di modifica o realizzazione di diversa rete idrica di distribuzione o degli scarichi e collegamenti alle fognature.

E' onere, altresì, del conduttore ottenere sia i permessi e le autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, sia provvedere alla regolarizzazione ed all'eventuale aggiornamento catastale.

I locali sono in normale stato di conservazione pur necessitando di opere di manutenzione e di certificazione degli impianti di cui si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

- Che per tale immobile l'Amministrazione comunale **esclude** che si possano esercitare:
- **attività commerciali alimentari e/o di somministrazione di alimenti e bevande;**
- **servizi di ricevitoria e/o attività che prevedano l'installazione di slot e apparecchi elettronici per il gioco con vincite in denaro;**
- Che non è **possibile dotare detto immobile di canna fumaria**; il conduttore dovrà farsi carico del rispetto delle norme igienico-sanitarie, nonché dei necessari adeguamenti, qualora necessari;
- Che, considerando le manifestazioni d'interesse pervenute al Servizio Patrimonio da parte di alcuni cittadini, si ritiene opportuno esperire un'asta pubblica per individuare il nuovo conduttore dell'immobile sopra citato;
- Che per l'immobile è stata redatta dall'U.O. Tecnica del Servizio Patrimonio apposita perizia di stima del canone proposto a base d'asta, agli atti, come sotto determinato;
- Che **i locali sono dotati di APE (Attestazione di Prestazione Energetica) N°01960 – 156404 – 2014 rilasciata in data 29/12/2014 valido fino al 29/12/2024;**

- 
- Di procedere, tramite asta pubblica, all'aggiudicazione del contratto di locazione di cui all'allegato A), facente parte integrante del presente provvedimento, secondo le sotto riportate modalità e condizioni ed in relazione alla superficie netta dell'immobile.

### **CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA €. 11.144,16**

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% annuale);

La misura del canone di locazione, 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 conduttore).

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 LOCAZIONE**

La locazione 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 locazione.

Alla scadenza la locazione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del conduttore, 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.

La durata del contratto di locazione 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.

## **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

É obbligatorio eseguire un sopralluogo del locale da effettuare entro e non oltre la data del **12 Aprile 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. 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 locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Il conduttore 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 10), ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente locazione. Per quanto riguarda il tributo TARIFFA PUNTUALE per lo smaltimento rifiuti, il conduttore dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della locazione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo e darne riscontro al Servizio Patrimonio.

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 locazione 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 conduttore.

**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 locazione sarà a carico del conduttore e sarà calcolata nella misura del 2% del canone di locazione annuale per ogni anno.**

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

**Si precisa che i locali sono dotati di APE (Attestazione di Prestazione Energetica) N°01960 – 156404 – 2014 rilasciata in data 29/12/2014 valido fino al 29/12/2024 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 costituenti 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 nella 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:**

$$\frac{C \times P_{MAX}}{C_{max}}$$

$$C_{max}$$

Dove:

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

C<sub>max</sub>= canone concessorio più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato)

P<sub>max</sub>=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:**

$$\frac{B \times P_{MAX}}{B_{MAX}}$$

$$B_{MAX}$$

Dove:

---

B= Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale

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:** ovvero 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.

**da 0 e fino a punti 15**

2. **Orari di apertura:** nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali (disponibilità ad aperture straordinarie legate ad iniziative, eventi, festività volte a rendere fruibile il servizio e più attivo il centro storico).

**da 0 e fino a punti 5**

3. **Quadro economico degli interventi manutentivi:** valutazione inerente sia per quanto riguarda la quantificazione e la tipologia degli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto, sia per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli 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.

**da 0 e fino a punti 25**

4. **Piano economico finanziario:** si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo (con l'indicazione dei flussi di cassa previsti, degli ammortamenti e del rendimento atteso), nonché la struttura organizzativa dell'impresa, onde consentire la sostenibilità e remuneratività del progetto di gestione con ricadute positive sul tessuto economico della Città, anche in termini occupazionali.

**da 0 e fino a punti 10**

Per ciò che inerisce il punto 4 sopra indicato si precisa che **nelle voci di spesa del Piano economico finanziario 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> (aspetti positivi molto elevati e con soluzioni ottimali)	<b>1</b>
<b>Distinto</b> (aspetti positivi elevati ma inferiori a soluzioni ottimali)	<b>0,9</b>
<b>Buono</b> (aspetti positivi buoni ritenuti rilevanti)	<b>0,8</b>
<b>DISCRETO</b> (aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio)	<b>0,7</b>
<b>Sufficiente</b> (aspetti positivi ritenuti appena rilevanti)	<b>0,6</b>
<b>Insufficiente</b> (aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti)	<b>0,5</b>

<b>Gravemente insufficiente</b> (aspetti positivi ritenuti irrilevanti)	<b>0,3</b>
<b>Assente/irrilevante</b> (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 17 Aprile 2019 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: "NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FERRARA – VIA GARIBALDI, 3 E DESTINATO AD USO COMMERCIALE E/O ARTIGIANALE - SCADENZA DEL 17/04/2019".

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:

1. **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 svolgervi;
- Di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell' art.80 Dlgs.n.50/2016 ossia:

- *Non aver riportato condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, anche riferita a un suo subappaltatore nei casi di cui all'articolo 105, comma 6, per uno dei seguenti reati:*

- a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;*

- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;*

- b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile; Disposizione introdotta dal DLgs 56-2017 in vigore dal 20-5-2017*

c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;

d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;

f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

- Non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti.
  - Non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 110;
- Di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti della Pubblica Amministrazione

## **2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% (pari ad € 1.114,41)**

dell'importo del canone annuo posto a base d'asta, con versamento in contanti presso la tesoreria comunale - BPER Banca di Ferrara - C.so Giovecca n. 65, oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

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 locazione 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 locazione.

**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 esser 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 5: "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 al canone annuale posto a base d'asta e riportato al punto 1 del presente allegato.

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 il canone di locazione annualmente dovuto, sul rispettivo base d'asta.

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 **VENERDI 19 APRILE 2019 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 dell'ammissione amministrativa in seduta pubblica;

Il Seggio di Gara verificherà, in primo luogo, che i plichi pervenuti siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso, ovvero che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e che siano integri, procedendo quindi all'esclusione di quelli non conformi.

Successivamente, il Seggio di Gara procederà all'apertura dei plichi regolari, ed in particolare della Busta 1, verificando la documentazione e le dichiarazioni in essa contenute e procedendo quindi all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito ovvero carente dei requisiti richiesti per l'ammissione.

Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.

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 locazione, 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 locazione.
7. Se l'aggiudicazione non si perfeziona l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria.

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, Provveditorato e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 Ferrara Tel 0532 419.379 -284.

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente. [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti): bandi di gara in pubblicazione e, per estratto, sui quotidiani Il Resto del Carlino e La Nuova Ferrara, pagina locale.

**INFORMATIVA 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 detto GDPR (General Data Protection Regulation) nonché osservando la normativa Nazionale di cui al D.Lgs n. 196/2003 (Codice Privacy) testo coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs 101/2018, entrato in vigore il 19/09/2018.**

**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 :**

- **NUMERO DUE PLANIMETRIE: UNA CATASTALE ED UNA EDILIZIA**
- **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA N. 01960-156404-2014  
RILASCIATA IL 29/12/2014**
- **POLITICA INTEGRATA: QUALITA' - AMBIENTE - EVENTI SOSTENIBILI**