COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0159995 del 17/12/2021
Firmatario: WALTER LAGHI

COMUNE
DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE ISTRUZIONE
SERVIZIO ISTRUZIONE FORMAZIONE EDUCAZIONE

U.O. SPORT

AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA CONCESSIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE E/O RICONVERSIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO DI BASE SENZA RILEVANZA ECONOMICA SITO IN VIA CHIORBOLI NR. 348 LOCALITA' SABBIONI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FERRARA.

Il Comune di Ferrara intende verificare l'eventuale disponibilità di soggetti interessati alla concessione per la riqualificazione e/o riconversione e successiva gestione dell'impianto sportivo Campo di Calcio di proprietà del Comune di Ferrara sito in Via Chiorboli nr. 348 in località Sabbioni.
L'obiettivo dell'Ente, attraverso il presente avviso, consiste nel selezionare il soggetto concessionario, al termine del confronto concorrenziale e del relativo processo valutativo operato tra le proposte progettuali presentate.
In particolare il presente avviso esplorativo è rivolto principalmente ad associazioni, società e gruppi di promozione sportiva.

1. **Ente concessionario**
   Comune di Ferrara – Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara – Tel. 0532/419111 – sito istituzionale www.comune.fe.it

2. **Responsabile del Servizio**
   Dott. Walter Laghi – Dirigente Servizio Istruzione Formazione Educazione – U.O Sport – Via Bologna n. 49 – 44122 Ferrara, e mail: sport@comune.fe.it

3. **Oggetto e durata**
   Concessione per la riqualificazione e/o riconversione e successiva gestione dell'impianto sportivo "sito in località Sabbioni, per un periodo di anni 9 (nove), di proprietà del Comune di Ferrara.

4. **Descrizione dell'impianto sportivo**
   DISLOCAZIONE
   La superficie della impianto sportivo con spogliatoi e servizi igienici in oggetto risulta pari a 13.460,00 mq. complessivi del campo principale e dell'immobile è ubicato in Ferrara in Via Chiorboli nr. 348 , località Sabbioni, di proprietà del Comune di Ferrara.
   IDENTIFICAZIONE CATASTALE
   L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Ferrara al Foglio 52 mappale 517.
   ATTREZZATURE
   Il campo sportivo in oggetto è attualmente attrezzato per un uso rivolto verso la pratica del calcio, calcetto ma può essere utilizzato anche per la pratica del rugby, del football americano, del baseball e altre discipline che si praticano su prato.

PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E/O RICONVERSIONE

Gli interventi principali da eseguirsi sono principalmente legati alla manutenzione ordinaria quali ritinteggiatura vani spogliatoi e servizi igienici e cura del manto erboso, mentre, in caso di progetto di riconversione per altro sport, la realizzazione di tutte le opere e gli adattamenti necessari alla pratica di tale sport.

5. **Costi per le opere di riqualificazione e canone concessorio:**
   Il concessionario sosterrà tutti i costi relativi alle opere di riqualificazione e/o riconversione (compresi quelli per l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni edilizie), utenze e gestione dell'impianto sportivo, senza aver nulla da pretendere dall'Amministrazione Comunale. Essendo l'area di circa mq. 13.460,00 catastali e valutato il tipo di utilizzo, prettamente rivolto verso la pratica di sport su erba ed in considerazione degli interventi di riqualificazione e/o eventuale riconversione, è stato determinato dal Servizio Patrimonio un canone concessorio pari ad €/anno 6.405,61 , che viene abbattuto del 95% ai sensi di quanto stabilito dall'art. 54 del regolamento d'uso degli immobili comunali approvato con Delibera dei Consiglio Comunale P.G. 71309/2013 del 18/02/2013, e, quindi, **pari ad €/anno 320,28 (oltre Iva di legge)** da porre a base d'asta, soggetto a rialzo. Il canone concessorio offerto sarà comunque soggetto ad adeguamento annuale in base all'incremento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo registrati nell'anno precedente. La differenza tra il canone intero ed il canone offerto, una volta approvata la concessione, dovrà essere inserita nell'albo dei beneficiari di provvidenze di natura economica pubblicato ai sensi dell'art. 26 e 27 del D.Lgs . 33/2013.

6. **Procedura di selezione del concessionario:**

   La procedura è articolata in due fasi:
   - la prima ad evidenza pubblica di acquisizione delle manifestazioni di interesse finalizzata a valutare il possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati (FASE DI PREQUALIFICA);
   - la seconda, negoziata, di valutazione delle proposte progettuali di riqualificazione e/o riconversione dell'impianto sportivo, delle modalità di gestione e del progetto sportivo e dell'offerta economica (canone);

7. **Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse**

   7.1 **Soggetti ammessi**

   Possono partecipare al presente bando di gara tutte le società ed associazioni sportive dilettantistiche, polisportive, associazioni di discipline sportive associate, enti di promozione sportiva, comprese tutte le associazioni senza fini di lucro che svolgono attività nell'ambito sportivo e ricreativo. Sono ammessi, altresì, le associazioni di promozione sociale, le organizzazioni di volontariato e le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), altri soggetti, aventi anche configurazione giuridica in forma imprenditoriale con finalità sportive rilevabili nell'atto costitutivo o nello statuto con esclusione delle imprese individuali. I soggetti interessati dovranno inoltre risultare in possesso dei requisiti di partecipazione previsti dal successivo punto 7.2.

   Sono ammessi a partecipare alla gara anche raggruppamenti temporanei tra i predetti soggetti.

   In tal caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal mandatario nominato e da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento, che dovranno preventivamente conferire, con scrittura privata autenticata, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, detto appunto mandatario, conferendogli espressamente procura legale.

Al mandatario spetterà la rappresentanza esclusiva, anche processuale, dei mandanti nei confronti del Comune di Ferrara.
E' altresì ammesso il raggruppamento temporaneo, ancorché non costituitosi alla data di scadenza del presente bando.
In tal caso la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che andranno a costituire il raggruppamento, ma dovrà essere accompagnata dall'impegno formale che i soggetti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da individuare preventivamente quale mandatario.

7.2 **Requisiti di Partecipazione**

I partecipanti, a pena d'esclusione, dovranno sottoscrivere, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000, idonea dichiarazione (contenuta nello schema di domanda allegato al presente avviso), accompagnata da copia di documento d'identità del rappresentante legale, da cui risulti:

- essere una società o Associazione sportiva dilettantistica secondo quanto previsto dall'art. 90 della legge n. 289/2002 o ente di promozione sportiva operante nel territorio comunale;
- aver ottenuto riconoscimento del CONI ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 28 maggio 2004, n. 136 (Disposizioni urgenti per garantire la funzionalità di taluni settori della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, nella legge 27 luglio 2004, n. 186, ovvero devono essere iscritte (il numero di registro deve essere indicato nella dichiarazione sostitutiva di cui al successivo paragrafo 8) nei Registri delle associazioni di cui ex art. 4 della legge regionale 9 dicembre 2002, n. 34 (Norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale. Abrogazione della legge regionale 7 marzo 1995, n.10 "Norme per la promozione e la valorizzazione dell'associazionismo"), RUNTS D.M 15/09/2020 nr. 106.
- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, o comunque non soggetto ad un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- inesistenza di sentenza di condanna passata in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure di sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; inesistenza di sentenza di condanna passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari, terrorismo e sfruttamento del lavoro minorile ai sensi del D.Lgs. n. 24 del 04/03/2014; tale requisito è richiesto relativamente alla persona del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale, al socio e al direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo; ai soci accomandatari e al direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; agli amministratori muniti di potere di rappresentanza e al direttore tecnico, al socio unico persona fisica, ovvero al socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro persone se si tratta di altro tipo di società o di consorzio, nonché ai soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

- non aver subito la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non avere debiti nei confronti del Comune di Ferrara, fatti salvi i piani di rateizzazione autorizzati dall'Amministrazione comunale e coperti da polizza fideiussoria stipulata con banca o primaria compagnia di assicurazione a copertura dell'intero debito residuo;
- di aver preso visione dell'avviso e di accettarne integralmente il contenuto senza condizione e riserva alcuna;
- **di prendere atto ed accettare lo stato in cui si trova attualmente l'impianto sportivo ed i vani adibiti a spogliatoi ed a servizi igienici attraverso sopralluogo obbligatorio da svolgersi prima della presentazione della domanda di partecipazione, concordando la data di effettuazione con i soggetti indicati al successivo paragrafo 15 del presente avviso;**

Per i suddetti requisiti è ammessa autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nella quale devono essere analiticamente specificate le attività svolte e, per quelle economiche, quelle risultanti nel registro di iscrizione suddetto, le quali dovranno essere in ogni caso inerenti all'oggetto della concessione.
In caso di raggruppamento temporaneo d'imprese e in caso di consorzi, i requisiti devono essere posseduti da tutti i soggetti raggruppati o consorziati;

8. **Individuazione del concessionario e contenuto della manifestazione d'interesse**
L'individuazione del concessionario avverrà mediante un confronto concorrenziale, tra i soggetti che manifesteranno il proprio interesse, finalizzato all'individuazione della soluzione progettuale e gestionale più idonea a soddisfare gli obiettivi dell'Ente, garantendo la parità di trattamento dei partecipanti. In particolare, i soggetti interessati, dovranno presentare una proposta progettuale che contenga i seguenti elementi:
   - descrizione degli interventi di riqualificazione e/o riconversione da realizzare nell'impianto sportivo in relazione a quanto descritto nel precedente punto 4.;
   - piano economico-finanziario degli interventi;
   - tempi di attivazione e realizzazione degli interventi (cronoprogramma);
   - modalità di esercizio e gestione dell'impianto sportivo;
   - canone annuo offerto.

   L'offerente, nella relazione gestionale, dovrà formulare un piano di manutenzione ordinaria programmata per tutta la durata della concessione.
   Terminata la fase di realizzazione delle opere di riqualificazione e/o riconversione proposte dall'offerente, la manutenzione straordinaria sarà a carico del Comune di Ferrara, a meno che le problematiche riscontrate non siano riconducibili agli interventi effettuati dal concessionario.

9. **Fase di pre-qualifica. Termine e modalità di presentazione della manifestazione di interesse**
A pena di esclusione, la dichiarazione di manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà pervenire, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Ferrara in P.zza Municipale n.2 - Ferrara, entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 27/01/2022. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione. Il plico sigillato dovrà presentare la seguente indicazione: "**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA CONCESSIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE E/O RICONVERSIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO SITO IN VIA CHIORBOLI NR. 348 LOCALITA' SABBIONI**".

Si rende noto che non potrà essere presentata più di una domanda per ogni partecipante pena l'inammissibilità delle stesse.
Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso e rispettivamente la dicitura:

- **BUSTA A: DOCUMENTAZIONE -** dove devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:
  istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (All. D) in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente 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, e.mail, qualifica dell'offerente).
  - le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo 7.2 .

- **BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE E PROGETTO SPORTIVO -** relazione sintetica (max 4 facciate A4, carattere Times New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto relativo alle opere di riqualificazione e/o riconversione proposte dall'offerente ed il relativo crono programma di realizzazione nonché le modalità di gestione delle attività sportive che verranno svolte all'interno dell'impianto sportivo e, in sintesi, il programma di manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione.

Nella fase di pre-qualifica non dovrà essere presentata l'offerta economica (canone)

10. **Ammissione delle manifestazione di interesse**
Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle manifestazioni di interesse, procederà in seduta pubblica all'apertura delle manifestazioni pervenute. Si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente si procederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza 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 prequalifica.
Esaurita la fase di prequalifica i concorrenti ammessi verranno invitati a presentare l'offerta tecnica ed economica che sarà valutata dalla stessa Commissione secondo i criteri individuati al punto 12.

11. **Effetti della manifestazione di interesse**
Il presente Avviso costituisce esclusivamente un invito alla manifestazione di interesse da parte degli operatori interessati, finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di proposte gestionali per la riqualificazione e/o riconversione e successiva gestione dell'impianto sportivo di proprietà del Comune di Ferrara, sito in Via Chiorboli nr. 348 località Sabbioni;
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. n. 70 e 71 del D.Lgs. n. 50/2016, né come invito o avviso ai sensi degli artt. n. 75 e n. 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.
La concessione dell'area in oggetto è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura negoziata finalizzata all'affidamento in concessione dell'impianto sportivo di cui trattasi.

12. **Fase di presentazione e valutazione delle offerte. Criteri di aggiudicazione:**
Esaurita la fase di prequalifica, i concorrenti ammessi verranno invitati con apposita comunicazione nella quale saranno indicate le modalità e i tempi di svolgimento della gara nonché i puntuali contenuti delle offerte, a presentare:

- **RELAZIONE TECNICA PROGETTUALE** descrittiva che illustri, anche con l'ausilio di rendering, le caratteristiche degli interventi che si intendono realizzare nell'impianto sportivo, i materiali utilizzati per garantire il minor impatto ambientale, le eventuali soluzioni tecniche utilizzate per il risparmio energetico e la riduzione dei consumi. Dovranno essere allegati alla proposta progettuale un Piano economico-finanziario relativo agli interventi da realizzare nonché un crono programma che specifichi esaurientemente la tempistica di attivazione ed di conclusione delle opere previste nella proposta progettuale;
- **RELAZIONE GESTIONALE E PROGETTO SPORTIVO** che illustri esaurientemente la proposta di organizzazione, le attività sportive che verranno svolte all'interno dell'impianto e le modalità di gestione comprensiva di giornate e orari di apertura, nonché il programma di manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione;
- **OFFERTA ECONOMICA** canone concessorio offerto;

che saranno valutate dalla Commissione precedentemente indicata in base ai seguenti criteri:

a) <u>qualità progetto riqualificazione, piano economico-finanziario, crono programma, progetto sportivo, modalità di gestione e programma manutenzione ordinaria - max punti 75</u>
Sarà esaminato e valutato il tipo di progetto finalizzato alla riqualificazione del Centro Sportivo base ai seguenti sottocriteri:

1. Progetto degli interventi di riqualificazione e/o riconversione proposti in relazione alle opere da realizzare, comprensivo di un Piano economico-finanzario e di un crono programma che specifichi esaurientemente la tempistica di attivazione ed di conclusione delle opere previste nella proposta progettuale; sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere necessarie tenuto conto che l'immobile è concesso in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trova a tutt'oggi. Sarà valutata la progettualità che riesca ad offrire le migliori soluzioni tecniche per il risparmio energetico e la riduzione dei consumi nonché ai materiali utilizzati per garantire il minor impatto ambientale. **Da 0 e fino a 40 punti**

2. Organizzazione: si valuteranno la struttura organizzativa del richiedente, il progetto sportivo e le modalità di gestione, al fine di verificare la sostenibilità del progetto. **Da 0 e fino a 25 punti**

3. Programma di manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione. **Da 0 e fino a 10 punti**

Saranno ammesse alla successiva fase dell'apertura delle offerte economiche solo i concorrenti che avranno conseguito i seguenti punti minimi per ogni profilo della proposta progettuale sopra dettagliato:

1-minimo 35 punti su 40
2-minimo 20 punti su 25
3-minimo 05 punti su 10

b) <u>canone annuo offerto max punti 25</u>

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

$$\frac{\text{canone da valutare x max punteggio}}{\text{canone più alto}}$$

La differenza tra il canone intero ed il canone ridotto,una volta approvata la concessione, dovrà essere inserita nell'albo dei beneficiari di provvidenze di natura economica pubblicato ai sensi dell'art. 26 e 27 del D.Lgs . 33/2013.

13. **Aggiudicazione**
La concessione avverrà a favore del soggetto che avrà conseguito complessivamente il punteggio più alto, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di non procedere qualora ritenga la proposta formulata dallo stesso non adeguata al soddisfacimento dell'interesse pubblico.
La concessione avrà luogo anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

14. **Informazione sulla privacy:**
I dati 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 dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) 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 regolamento UE 679/2016 (GDPR). In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti da tale regolamento..

15. **Pubblicità:**
Il presente avviso verrà pubblicato integralmente unitamente ai modelli di partecipazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente. www.comune.fe.it.. Al presente Avviso verrà inoltre data la massima diffusione L'amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.
Tutte le spese inerenti la presentazione di manifestazioni di interesse restano a carico del soggetto proponente.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati la planimetria catastale dell'impianto sportivo (allegato A), il modello di istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (allegato B), e lo schema di convenzione (allegato C).
Le spese inerenti la redazione e registrazione dell'atto di concessione rimarranno a carico del concessionario.

16. **Responsabile del procedimento e altre informazioni**
Responsabile del procedimento in oggetto è il Dott. Walter Laghi Dirigente Servizio Istruzione Formazione Educazione del Comune di Ferrara.

17. **Altre informazioni**
Per informazioni di carattere tecnico ed amministrativo, si prega contattare il referente dell'U.O. Sport, Via Bologna 49 Fausto Molinari – e mail sport@comune.fe.it