



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

140 - SETTORE OO.PP. PATRIMONIO
RP 145 - SERVIZIO BENI MONUMENTALI E PATRIMONIO

Determinazione 2022-78 del 31/01/2022

OGGETTO:

APPROVAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DI N. 3 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, SITI IN FERRARA – CORSO GIOVECCA, N. 6/8 - CORSO GIOVECCA N. 40/A– VIA CORTEVECCHIA N. 12.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

PREMESSO:

- che, in esecuzione della delibera di G.C. del 25/05/2021 P.G.64354 esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 ed in conformità alle disposizioni del R.D. n. 827/1924, nonché degli artt. 80 e segg. del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti e dell'art.14 comma 3 del Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi, approvato con Delibera C.C. in data 18 Febbraio 2013 P.G. 71309 è stata indetta asta pubblica per l'affidamento in concessione a terzi degli immobili di proprietà comunale siti in Ferrara:

LOTTO 1) NEGOZIO SITO IN CORSO GIOVECCA, 6/8 distinto al catasto urbano al Foglio 385, map.115 Sub. 5, di complessivi mq. 25 lordi,

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA :

1° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 3.300,00

2° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 4.620,00

3° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 5.940,00

4° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 6.600,00

5° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 6.600,00

6° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 6.600,00

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% da versarsi prima della sottoscrizione del contratto, trattandosi di concessione amministrativa, su tutte le annualità).

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

LOTTO 2) NEGOZIO SITO IN CORSO GIOVECCA, 40/A distinto al catasto urbano al foglio 385, mapp. 116 – Sub 5 di superficie netta mq. 26,90;

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA:

1° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 2.136,00

2° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 2.990,40

3° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 3.844,80

4° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 4.272,00

5° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 4.272,00

6° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 4.272,00

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% da versarsi prima della sottoscrizione del contratto, trattandosi di concessione amministrativa, su tutte le annualità).

LOTTO 3) NEGOZIO SITO IN VIA CORTEVECCHIA, 12 distinto al catasto urbano al foglio 385, mapp. 229, Sub 4 di superficie netta mq. 23;

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA :

1° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 1.800,00

2° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 2.520,00

3° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 3.240,00

4° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 3.600,00

5° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 3.600,00

6° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 3.600,00

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% da versarsi prima della sottoscrizione del contratto, trattandosi di concessione amministrativa, su tutte le annualità);

- che con Determina Dirigenziale DD 2494/2021, esecutiva dal 29/10/2021 è stato approvato l'avviso pubblico per l'assegnazione in concessione dei sopraddetti locali di proprietà comunale e con lo stesso atto sono stati approvati gli schemi dei contratti di concessione degli stessi;
- che per una descrizione dettagliata degli immobili si rimanda all'avviso pubblico approvato con Determinazione dirigenziale DD 2494/2021, esecutiva dal 29/10/2021 sopracitata;
- che predetto Avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 05/11/2021 al 06/12/2021 e sul sito internet: www.comune.fe.it/contratti in forma integrale e per estratto sui quotidiani locali IL RESTO DEL CARLINO e la NUOVA FERRARA del 16 Novembre 2021;
- che, in data 09/12/2021 alle ore 09:30, nella sala Riunioni del Servizio Appalti e Contratti, si è tenuta l'asta pubblica di cui sopra, in conformità alle disposizioni del R.D.23 Maggio

1924 n.827, del R.D. n.2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti ed in base alle prescrizioni del bando di gara;

- che in esecuzione del predetto atto si è esperita asta pubblica per l'assegnazione in concessione, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ad offerte segrete, in base ai criteri di seguito indicati;

A) Proposta progettuale: max 60 punti, suddivisi nei seguenti sottocriteri:

1. Esercizio di attività commerciali e/o artigianali di buon livello qualitativo che possano aumentare il prestigio dell'unità immobiliare e che possano 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, sia per quanto riguarda gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto, sia per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi stessi; sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione, miglioria e adeguamento funzionale dei locali, con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile.

da 0 e fino a punti 25

4. Piano economico finanziario: si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo (con indicazione dei flussi di cassa, 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 con crescita occupazionale in ambito comunale (ovvero di soggetti residenti nel Comune di Ferrara).

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 di concessione 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. Programma di promozione dell'attività: 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

Il punteggio è attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$\frac{B \times P \text{ MAX}}{B \text{ MAX}}$$

B) Offerta economica: max 40 punti;

Il punteggio è attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$\frac{C \times P \text{ MAX}}{C \text{ MAX}}$$

- che, con determina n.2939 del 06/12/2021, immediatamente eseguibile, si provvedeva alla nomina della Commissione dotata di professionalità e competenza per la valutazione delle proposte progettuali nelle persone di :

- Arch. Natascia Frasson, – Presidente;
- Arch. Paola Onorati, – esperta;
- Dott.ssa Ludovica Baraldi,- esperta
- Dott. Francesco Paparella– segretario verbalizzante;

- che entro il termine indicato nel bando (06/12/2021) sono pervenute le seguenti offerte:
per il lotto 1:

- 1) Caromio Paola;
- 2) Tef Multiservice SRL;

per il lotto 3:

- 1) Caromio Paola;
- 2) Beatrice Riggi;
- 3) SIAN di Colombari Andrea;

non sono pervenute offerte per il lotto n. 2;

- che, in data 09/12/2021, presso la Sala Riunioni del Servizio Contratti e Appalti, la suddetta Commissione si è riunita alle ore 09:30, al fine di accertare, in seduta pubblica, l'ammissibilità amministrativa delle ditte che hanno presentato l'offerta e per procedere all'apertura dei plichi contenenti la documentazione tecnica;

- che, in data 09/12/2021 alle ore 10:10, sono stati esaminati, in seduta riservata, progetti offerti e alla luce dei punteggi attribuiti e della riparametrazione prevista nel Bando, la graduatoria e' risultata così composta:

Lotto n.1 – negozio Corso Giovecca, n. 6/8:

- Sig.ra Caromio Paola:

Punti 60/60

- Tef Multiservice SRL **Punti 21,70/60**

Lotto n.3 – negozio Via Cortevecchia n. 12:

- SIAN di Colombari Andrea: **Punti 60/60**

- Caromio Paola **Punti 53,21/60**

- Riggi Beatrice **Punti 41,89/60**

- che la Commissione ha rilevato che la ditta Tef Multiservice SRL, non ha raggiunto la soglia di sbarramento, fissata in 36 punti, come da bando di gara;
- che, in data 09/12/2021 alle ore 14:00 presso la Residenza Municipale, in seduta pubblica, il Presidente di gara, dopo aver comunicato agli astanti gli esiti dei lavori di valutazione dei progetti presentati, ha proceduto all'apertura delle offerte economiche nell'ordine che precede:

Lotto n.1: negozio Corso Giovecca, n. 6/8:

- La Sig.ra Caromio Paola offre un aumento percentuale rispetto alla base d'asta del 10% (dieci per cento) ovvero un canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad **€ 7.260,00** (euro settemila duecentosessanta virgola zero zero);
- Offerta economica della ditta Tef Multiservice non è stata aperta in quanto offerta progettuale non ha superato 36 punti come indicato nel bando;

Lotto n.3: negozio via Cortevecchia 12:

- Il sig. Colombari Andrea offre un aumento percentuale rispetto la base d'asta del 10% (dieci per cento) ovvero un canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad **€ 3.960,00** (euro tremila novecentosessanta virgola zero zero);
- La Sig.ra Caromio Paola offre un aumento percentuale rispetto la base d'asta del 10% (dieci per cento) ovvero un canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad **€ 3.960,00** (euro tremila novecentosessanta virgola zero zero);
- La Sig.ra Beatrice Riggi offre un aumento percentuale rispetto la base d'asta del 20% (venti per cento) ovvero un canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad **€ 4.320,00** (euro quattromila trecentoventi virgola zero zero);

A questo punto si é proceduto ad attribuire il punteggio a ciascuna offerta economica, dopo aver effettuato la riparametrazione dei punteggi come previsto dal bando d'asta pubblica, come segue:

Lotto n.1 – negozio Corso Giovecca, n. 6/8:

- Sig.ra Caromio Paola: **Punti 40/40**

Lotto n.3 – negozio via Cortevecchia 12:

- SIAN di Colombari Andrea: **Punti 36,67/40**

- Caromio Paola **Punti 36,67/40**

- Riggi Beatrice **Punti 40/40**

DATO ATTO:

- che alla luce di quanto sopra esposto il RUP ha proposto, quale aggiudicatario:
- per il lotto n. 1 la Sig.ra Caromio Paola, nata il 04/01/1970 per il canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad € 7.260,00 (euro settemila duecentosessanta virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 10%;
- per il lotto n. 3 il Sig. Colombari Andrea nato il 14/01/1974 per il canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad € 3.960,00 (euro tremila novecentosessanta virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 10%;
- che il Comune di Ferrara rimarrà vincolato solo con la stipulazione del contratti di concessione per i lotti n. 1 e n. 3 cui si provvederà dopo che l'Amministrazione stessa avrà approvato, con la presente determinazione dirigenziale, le risultanze dei verbali di aggiudicazione del 09/12/2021;

CONSIDERATO che i controlli eseguiti dal competente Servizio dell'Amministrazione Comunale in merito alla veridicità delle dichiarazioni relative alla documentazione amministrativa ed alla sussistenza dei requisiti in capo ai concorrenti aggiudicatari sono tutti positivi;

VISTI i verbali riguardanti le sedute dell'asta pubblica del 09/12/2021, regolarmente sottoscritti dal Presidente della Commissione giudicatrice, Arch. Natascia Frasson, dai componenti della Commissione Arch. Paola Onorati , Dott.ssa Ludovica Baraldi , D.ssa S. Albani-teste, Dott F.Paparella – teste, Dott. W.Laghi - Segretario Generale Delegato e dal Segretario verbalizzante D.ssa Simona Albani;

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

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

DETERMINA

- di prendere atto delle risultanze dei verbali d'asta del 09/12/2021, in forza del quale sono stati assegnati provvisoriamente gli immobili di proprietà comunale per uso commerciale (negozi) siti in Ferrara, in Corso Giovecca 6/8 e Via Cortevicchia 12 come sopra riportato;
- di procedere all'aggiudicazione definitiva:
- per il lotto n. 1 la Sig.ra Caromio Paola, titolare della ditta individuale La POL di Caromio Paola, con sede in via G. Puccini n. 1 a Comacchio (Fe) per il canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad € 7.260,00 (euro settemila duecentosessanta virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 10%;

- per il lotto n. 3 il sig. Andrea Colombari, titolare della ditta individuale SIAN di Andrea Colombari, con sede in via Canalazzi n. 152 (Ferrara) per il canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad € 3.960,00 (euro tremila novecentosessanta virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 10%;
- di precisare che gli schemi relativi alle concessioni degli immobili in oggetto sono stati approvati con Determina Dirigenziale DD 2494/2021 esecutiva dal 29/10/2021;
- di imputare l'entrata riguardante i canoni di concessione come sopra determinati alla codifica di Bilancio: 30100.03.0080500176 "Fitti reali di fabbricati destinati ad usi vari";
- di trasmettere il presente atto al Responsabile del Servizio finanziario per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.j;
- di dare atto che, con l'apposizione del predetto "visto", il presente provvedimento diviene esecutivo;
- di dare atto che il responsabile del procedimento e delegato del Comune per la stipulazione dei contratti di concessione riguardanti gli immobili di cui in oggetto, è la Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio, Arch. Natascia Frasson, la quale potrà apportare, in sede di sottoscrizione, eventuali integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire le concessioni stesse, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili concessi, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;
- di trasmettere copia della presente, per conoscenza ed adempimenti di competenza, ai seguenti destinatari:
 - Servizio Appalti e Contratti;
 - Settore Finanze – Ufficio Entrate;
 - Servizio Commercio;
 - Servizio Beni Monumentali e Patrimonio;
 - alle Ditte aggiudicatarie Signora Caromio Paola e Sig. Colombari Andrea.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Natascia Frasson / INFOCERT SPA

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente