



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

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

Determinazione 2025-2919 del 04/12/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN FERRARA, VIA GARIBALDI 3/A.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con la deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 21 gennaio 2025 sono state approvate le Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2024-2029, esaminate e discusse dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 10 febbraio 2025;
- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 10 febbraio 2025 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2025-2027 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 25 febbraio 2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 11 marzo 2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 148 dell'8 aprile 2025 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, che definisce altresì gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente.

Premesso inoltre che:

- il Comune di Ferrara è proprietario del **Negoziò sito in via Garibaldi n. 3/A** ubicato nel Centro Storico della Città di Ferrara, facente parte della porzione del Palazzo Municipale, appartenente al Patrimonio disponibile del Comune di Ferrara, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 205, sub 8 di consistenza catastale di 42 mq;
- in esecuzione della delibera di G.C. del 02/09/2025 n. 2025-367 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 PG n. 71309 è stata indetta asta pubblica per l'affidamento in concessione a terzi dell'immobile sopranominato stabilendo un canone annuale di locazione crescente da porre a base d'asta:

- 1° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 9.600,00;
 - 2° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 9.600,00;
 - 3° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 13.200,00;
 - 4° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 13.200,00;
 - 5° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 13.200,00;
 - 6° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 13.200,00.
- con Determina Dirigenziale 2077/2025 del 22/09/2025, è stato approvato il bando di gara per l'affidamento in locazione del suddetto immobile di proprietà comunale;
 - l'avviso d'asta pubblica PG n. 0174615 del 22/09/2025 è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 22/09/2025 al 24/10/2025 e sul sito internet del Comune di Ferrara;
 - con Determina n. 2470/2025 del 28/10/2025, si provvedeva alla nomina della Commissione dotata di professionalità e competenza per la valutazione delle proposte progettuali nelle persone di:
 - Arch. Natascia Frasson, Dirigente Servizio Beni Monumentali e Patrimonio - Presidente;
 - Dott. Giorgio Bonaldo, Dirigente del Settore Programmazione Finanziaria e del personale - Componente;
 - Dott. Fabio Desogus, UO Patrimonio ed espropri - Componente.
 - entro il termine indicato nel bando è pervenuta la seguente offerta:
 - 1) Sig. Umberto Ferrari, titolare dell'omonima ditta individuale, corrente in Ferrara (FE), via della Ginestra n. 73, 44123.
 - 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) CANONE ANNUO OFFERTO	PUNTEGGIO MAX	SUB-PUNTI
<p>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:</p> <p>$P = (C \times P_{max}) / C_{max}$</p> <p>Dove:</p> <p>P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata</p> <p>C = Canone offerto (canone base + valore monetario del rialzo)</p> <p>C_{max} = canone più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato)</p> <p>P_{max} = 30 (punti massimi attribuibili all'offerta economica).</p>	<p>Max punti</p> <p>30</p>	<p>30</p>
B) PROPOSTA PROGETTUALE	PUNTEGGIO MAX	SUB-PUNTI

<p>il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:</p> $P = (B \times B_{max}) / P_{max}$ <p>Dove:</p> <p>P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata</p> <p>B = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale</p> <p>P_{max} = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali)</p> <p>B_{max} = 70 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale).</p> <p>Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare in base ai seguenti sottocriteri:</p>		70 punti	
B.1)	<p>Esercizio di attività commerciali e/o artigianali di buon livello qualitativo e il programma di promozione dell'attività</p> <p>Si intendono favorire le attività che si distinguono per elementi di innovazione e diversificazione rispetto all'offerta commerciale già presente nel contesto, contribuendo così ad accrescere il prestigio dell'unità immobiliare. Particolare valore sarà attribuito a quelle realtà che promuovono e commercializzano le eccellenze del territorio, rafforzando il legame con la tradizione locale. Inoltre, è considerato elemento qualificante la disponibilità ad effettuare aperture straordinarie in occasione di iniziative o eventi al fine di rendere il servizio maggiormente fruibile e contribuire alla vivacizzazione del centro storico.</p>		35 punti
B.2	<p>Quadro economico degli interventi: Nella valutazione, sia degli interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile allo svolgimento dell'attività prescelta, sia dei tempi di realizzazione degli stessi, sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione e di accessibilità, nonché alla miglioria e all'adeguamento funzionale dei locali con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile. Sarà valutato positivamente l'utilizzo dei mobili in dotazione nell'ottica della prevenzione dello spreco delle risorse e riduzione dell'impatto ambientale legato alla gestione dei rifiuti.</p>		25 punti
B.3	<p>Piano economico finanziario: si terrà conto della chiarezza, accuratezza e attendibilità del progetto gestionale, con particolare riferimento all'indicazione dei flussi di cassa, degli ammortamenti previsti e del rendimento atteso. Sarà inoltre oggetto di valutazione la struttura organizzativa dell'impresa, quale elemento determinante per garantire la sostenibilità e la remuneratività del progetto, con potenziali ricadute positive sul tessuto economico della Città inclusa l'eventuale crescita occupazionale a livello comunale.</p>		10 punti

- in data 28/10/2025, presso la Sala Riunioni del Servizio Contratti e Appalti, la suddetta Commissione si è riunita alle ore 12:00, 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;

- la Commissione ha rilevato che la ditta, ha raggiunto la soglia di sbarramento, fissata in 42 punti, come da bando di gara e, alla luce del punteggio attribuito la graduatoria è risultata così composta:
 - Sig. Umberto Ferrari: Punti 70/70
- in data 28/10/2025 alle ore 13:00 presso la Residenza Municipale, in seduta pubblica, il Presidente di gara, dopo aver comunicato l'esito dei lavori di valutazione del progetto presentato, ha proceduto all'apertura dell'offerta economica:
 - il Sig. Umberto Ferrari, titolare dell'omonima ditta individuale, offre un aumento percentuale rispetto alla base d'asta del 1% (uno per cento) ovvero un canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad € 13.332,00 (euro tredicimilatrecentotrentadue virgola zero zero);
- a questo punto si è proceduto ad attribuire il punteggio all'offerta economica come segue:
 - Sig. Umberto Ferrari: Punti 30/30

Dato atto che alla luce di quanto sopra esposto il Presidente di gara ha proposto, quale aggiudicatario il Sig. Umberto Ferrari, titolare dell'omonima ditta individuale, corrente in Ferrara (FE), via della Ginestra n. 73, 44123, per il canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad € 13.332,00 (euro tredicimilatrecentotrentadue virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta dell'1%;

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;

Visto il verbale riguardante la seduta dell'asta pubblica del 28/10/2025, regolarmente sottoscritto dal Presidente della Commissione giudicatrice, Arch. Natascia Frasson, dai componenti della Commissione Dott. Giorgio Bonaldo, Dirigente del Settore Programmazione Finanziaria e del personale, Dott. Fabio Desogus, UO Patrimonio ed espropri;

Visti l'art. 6-bis della legge n. 241/1990, gli artt. 6, comma 2, 7 e 14, commi 2 e 3 del DPR n. 62/2013 e l'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., di dare atto di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale;";

Di attestare che il responsabile del procedimento e/o RUP hanno dichiarato di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nel procedimento amministrativo in questione, in situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis legge n. 241 del 1990, degli artt. 6, 7 e 14 DPR n. 62 del 2013 e dell'art. 16 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.";

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. n. 71309/2012;

Visti gli artt. 107 e 147 del D. Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

1. di prendere atto delle risultanze del verbale d'asta del 28/10/2025, in forza del quale è stato assegnato l'immobile di proprietà comunale sito in Ferrara Via Garibaldi n. 3/A, come sopra riportato;
2. di procedere all'aggiudicazione definitiva al Sig. Umberto Ferrari, titolare dell'omonima ditta individuale, corrente in Ferrara (FE), via della Ginestra n. 73, per il canone annuo di concessione per l'ultima annualità (canone annuale a regime) pari ad € 13.332,00 (euro tredicimilatrecentotrentadue virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta dell'1%;
3. di precisare che lo schema relativo alla locazione dell'immobile in oggetto è stato approvato con Determina Dirigenziale 2077/2025 del 22/09/2025;
4. di imputare l'entrata riguardante i canoni di concessione/locazione come sopra determinati alla codifica

di Bilancio: 30100.03.0080500176 “Fitti reali di fabbricati destinati ad usi vari”;

5. 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.i;
6. di dare atto che, con l'apposizione del predetto “visto”, il presente provvedimento diviene esecutivo;
7. di dare atto che il responsabile del procedimento e delegato del Comune per la stipulazione dei contratti di concessione/locazione 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 la locazione dell'immobile di cui in oggetto, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili oggetto di locazione, 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;
8. di trasmettere copia della presente, per conoscenza ed adempimenti di competenza, ai seguenti destinatari:
 - Servizio Appalti e Contratti;
 - Settore Finanze – Ufficio Entrate;
 - Servizio Commercio;
 - U.O. Patrimonio ed Espropri;
 - a parte aggiudicataria.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Natascia Frasson / InfoCert S.p.A.