



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

140 - SETTORE OO.PP. PATRIMONIO
RP 146 - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE DECORO E MANUTENZIONE
URBANA

Determinazione 2025-1331 del 25/06/2025

OGGETTO:

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "CASA DELL'ORTOLANO"- NOMINA COMMISSIONE GIUDICATRICE.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare sito nel vallo delle antiche Mura cittadine, alla via Bologna, civico 1/g, comprendente un'area di mq 2.992,00 circa censita al Catasto Terreni al foglio 162 mapp. 10, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 162 mapp. 10 subb. 14-15-16-17-18, appartenenti al demanio comunale;
 - il cespite, come sopra accennato, si colloca nell'ambito delle antiche Mura della Città di Ferrara e quindi del relativo parco urbano ciclo-pedonale, le quali, in nove chilometri di lunghezza cingono la nostra Città ed oltre che rappresentare uno dei monumenti più significativi dell'architettura militare italiana ed delle principali emergenze architettoniche della Città, consistono in uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della cittadinanza;
 - con **Determina Dirigenziale n. 2025-634 del 28/03/2025**, è stata approvata l'indagine esplorativa del mercato immobiliare, al fine di orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale, verificando così la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso dell'immobile in oggetto nel rispetto della finalità di valorizzazione sopra specificate;
 - a seguito della pubblicazione dell'Avviso PG 58046 del 28/03/2025, sono pervenute varie proposte da parte di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso dell'immobile nel rispetto della finalità di valorizzazione sopra specificate;
 - sulla base dell'indagine di mercato effettuata tramite la manifestazione di interesse di cui all'Avviso PG 58046 del 28/03/2025, è stato di seguito quantificato un canone di concessione base di € 45.000,00;
 - successivamente, con la **Delibera n. 211-2025 del 20/05/2025**, la Giunta ha tra le altre dato mandato al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio di procedere, tramite asta pubblica, con i criteri di cui alla medesima delibera, all'aggiudicazione del contratto di concessione avente la durata di 6 (sei) anni rinnovabili del complesso immobiliare denominato "Casa dell'ortolano", a destinazione turistico - ricettiva e commerciale, approvando altresì il relativo schema di contratto;
 - così come precisato con la delibera di cui sopra,
- il Documento Unico di Programmazione (DUP), approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 10 febbraio 2025, in coerenza con i Programmi Strategici 1.2 Promozione del territorio: le tipicità ed eccellenze locali, cuore per sviluppo economico, la promozione turistica, gli eventi e le fiere, (1. La Città' Laboriosa e Attrattiva), 6.1 Sistema culturale integrato: tra tradizione da preservare e innovazione (6. La Città' Vitale e Accogliente) e Programma Strategico 3.3 Razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, 3.3.1 - Patrimonio immobiliare pubblico da valorizzare e razionalizzare, (3. La

Città Bella e Vivibile), prevede una serie di azioni volte all'attivazione di strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e culturale della Città e alla valorizzazione del turismo e del patrimonio culturale;

□ nel Documento Unico di Programmazione per il triennio 2025-2027, ai Programmi Strategici 1.2 Promozione del territorio: le tipicità ed eccellenze locali, cuore per sviluppo economico, la promozione turistica, gli eventi e le fiere, (1. La Città' Laboriosa e Attrattiva), 6.1 Sistema culturale integrato: tra tradizione da preservare e innovazione (6. La Città' Vitale e Accogliente), sono declinate una serie di azioni volte a:

- favorire la nascita e lo sviluppo di nuove forme d'imprenditoria qualificata per la valorizzazione del turismo e del patrimonio culturale, artistico e storico tramite politiche finalizzate a creare nuovi eventi di respiro nazionale e internazionale, definire nuovi percorsi per valorizzare le specificità locali, far conoscere sempre di più il nostro territorio, costruire accordi di partenariato con gli operatori della filiera turistica e imprese ricettive, anche di fascia alta, con ricadute sul settore turistico;

- dare rilievo alla cultura, motore per lo sviluppo economico e occupazionale di Ferrara, città già riconosciuta dall'UNESCO come Patrimonio Mondiale. Ferrara da "Prima Città Moderna d'Europa" a "Città Ideale del Mondo" attraverso un rafforzamento dell'offerta culturale, con eventi e servizi gestiti dal Comune e dal sistema culturale locale. Ferrara deve essere una Città sempre più attrattiva sotto il profilo turistico e ricca di iniziative, di eventi e di spettacoli capaci di catalizzare un pubblico sempre più ampio e capace di attrarre significativi e costanti flussi turistici, dando impulso all'economia e alla rete commerciale del nostro centro storico;

- il restauro conservativo delle Mura (Progetto "1 Km all'anno"), con la realizzazione del grande Parco verde e archeologico delle Mura. La straordinaria cinta muraria deve ritrovare la sua unità in un unico Parco storico monumentale che dovrà essere posto al centro di un progetto innovativo "Ferrara fortificata" quale ulteriore presupposto per la valorizzazione dello straordinario e unico compendio della cinta muraria. Il recupero delle Mura e dei Baluardi (oltre 9 km di estensione) completerà uno straordinario percorso turistico, sostenendo, anche sul fronte economico, lo sviluppo della nostra Città. Saranno attivate campagne promozionali per diffondere il valore culturale, monumentale e naturalistico delle mura ferraresi.

- nel citato DUP sono declinate inoltre, al Progetto Operativo 3.3.1 - Patrimonio immobiliare pubblico da valorizzare e razionalizzare, Programma Strategico 3.3 Razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare (3. La Città Bella e Vivibile) una serie di azioni per sviluppare, valorizzare e razionalizzare il consistente ed eterogeneo patrimonio immobiliare dell'Ente, verranno promosse concessioni pluriennali per progetti di valorizzazione credibili, accompagnate da una riorganizzazione degli spazi destinati ad usi istituzionali e da una significativa riduzione della spesa per locazioni passive. Inoltre, si provvederà all'acquisizione di beni in proprietà attraverso il cosiddetto Federalismo Demaniale. Sarà altresì potenziata l'iniziativa di reinserire nel circuito economico e sociale gli immobili attualmente inutilizzati, facilitando il processo di rigenerazione urbana. Questo approccio porterà benefici non solo in termini di riqualificazione fisica del territorio, ma avrà anche ricadute positive sul piano economico e sociale;

- gli obiettivi di valorizzazione sopra indicati possano essere raggiunti in modo più efficace mediante l'individuazione di un unico soggetto che gestisca l'intero immobile e le varie attività, contribuendo anche alla promozione della rivitalizzazione e riqualificazione dell'area;

- l'obiettivo dell'Ente nell'assegnare il complesso immobiliare in questione va oltre la semplice ricerca di operatori economici disposti a proporre canoni di concessione competitivi. Si intende, infatti, promuovere in modo globale la Città, focalizzandosi sull'incremento della frequentazione turistica e lavorativa, con un particolare riferimento al cicloturismo, al mantenimento della configurazione colonica dell'area, alla valorizzazione delle tipicità gastronomiche ferraresi. L'area deve inoltre mantenere un carattere di permeabilità da parte della cittadinanza ai servizi, ed alle offerte ludico/culinarie ed educative che verranno proposte. L'Ente mira a selezionare la proposta di valorizzazione imprenditoriale più adeguata che si integri armoniosamente con il contesto dell'area antistante le Mura Estensi. Questa strategia non solo intende rivitalizzare il patrimonio immobiliare, ma anche posizionare la Città come una meta attrattiva e dinamica, capace di attrarre visitatori e professionisti, incentivando un turismo sostenibile e un'esperienza autentica e bucolica a due passi dal centro storico;

- il concessionario dovrà inoltre dotarsi di apposita concessione in uso a suo favore della porzione di circa 370 mq dell'area di contro-scarpata delle Mura (ex canale, attuale tracciato di fognatura), facente parte del Demanio Statale (idrico) censita in Catasto Terreni al foglio 162 particella acqua, confinante senza soluzione di continuità con il complesso immobiliare comunale - oggetto della concessione cod. FE22T0065 (Determinazione n.DET-AMB-2024-1157 del 27/02/2024) a favore del Comune – attivando apposita richiesta presso l'Arpa - Agenzia prevenzione ambiente energia Emilia-Romagna (Ente gestore del Demanio idrico ai sensi dell'art.16 della L.R. 13/2015), entro e non oltre 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto, coordinandosi con il Comune che provvederà contestualmente alla rinuncia della concessione in essere;

- data la natura demaniale dell'immobile sopra descritto, la forma contrattuale per l'assegnazione del medesimo è la concessione amministrativa;

- con la medesima Delibera n. 211-2025 del 20/05/2025 la Giunta Comunale ha inoltre stabilito che le offerte dovranno essere valutate da una Commissione tecnica, in base a i seguenti criteri e che 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):

A) CANONE ANNUO OFFERTO		
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 seguente formula:		Max punti 20
$P = (C \times P_{max}) / C_{max}$		
Dove:		
P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata		
C = Canone concessorio offerto (canone base + valore monetario del rialzo)		
C _{max} = canone concessorio più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato)		
P _{max} = 20 (punti massimi attribuibili all'offerta economica).		
B) PROPOSTA PROGETTUALE		
il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:		Max punti 80
$P = (B \times B_{max}) / P_{max}$		
Dove:		
P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata		
B = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale		
P _{max} = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali)		
B _{max} = 80 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale).		
Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:		
B.1	<p><u>Esperienza, struttura organizzativa e <i>concept</i> di gestione:</u> presentazione del soggetto proponente, con l'indicazione delle attività già svolte e in corso di svolgimento, con particolare riferimento ad attività di gestione di pubblici esercizi (tipologia, anni di esperienza, fatturato degli ultimi 5 anni, ecc). Presentazione dell'equipe di lavoro che si intende costituire per la gestione dell'esercizio (organigramma, numero di addetti e rispettive qualifiche, ecc), nonché la struttura organizzativa dell'impresa, onde consentire la sostenibilità e remuneratività del progetto di gestione con ricadute positive sul tessuto economico della città, le opportunità di occupazione generate dal progetto, il coinvolgimento della comunità locale e le opzioni di sviluppo futuro.</p> <p>Le proposte che risulteranno più competitive saranno quelle caratterizzate da un'idea imprenditoriale chiara e originale, con aspetti innovativi e soluzioni originali e creative che differenziano l'offerta da quelle presenti sul mercato, ben integrata nel contesto in cui si inserisce, e che ospitano elementi della cultura e della tradizione ferrarese (ad esempio, eventi culturali, partnership con fornitori locali). Inoltre, sarà valutata l'adozione di soluzioni tecnologiche che possano migliorare l'esperienza del cliente (esempio: app per il noleggio di biciclette, prenotazioni online) e sostenibilità ambientale.</p> <p>In relazione ai vari aspetti gestionali e, in particolare, rispetto agli spazi a fruizione pubblica, quali bagni e area barbecue, sarà apprezzata l'illustrazione della strategia di raccolta dei feedback.</p>	Max 15 punti
B.2	<p><u>Estensione e flessibilità degli orari di apertura:</u></p> <p>Le proposte presentate dovranno dimostrare un adeguato grado di estensione e flessibilità in merito agli orari di apertura del complesso immobiliare, con riferimento alle diverse funzioni previste (struttura ricettiva, punto ristoro, sala polivalente, punto bike e area cortiliva). Riceveranno maggior punteggio le proposte con orari di apertura progettate per massimizzare l'accessibilità e</p>	Max 10 punti

	l'utilizzo delle varie strutture, tenendo in considerazione le esigenze specifiche della clientela cicloturistica, dei visitatori e della comunità locale, includendo aperture serali e nei fine settimana, con particolare attenzione ai periodi di alta affluenza turistica, l'organizzazione di eventi stagionali o tematici, collaborando sinergicamente con enti pubblici, associazioni locali, gruppi di interesse e aggregazioni culturali. NB: L'Amministrazione si riserverà l'utilizzo della sala Polivalente per 10 giornate l'anno da concordarsi con il futuro gestore .	
B.3	<p><u>Qualità e tipicità dei prodotti somministrati:</u></p> <p>Con particolare riferimento all'attività di ristorazione, le proposte dovranno garantire l'offerta di alimenti e bevande di alta qualità, caratterizzati da un forte legame con il territorio ferrarese. È fondamentale che la scelta e la preparazione delle materie prime siano improntate alla valorizzazione dei prodotti locali, biologici e a km 0 (prodotti anche nell'area destinata ad orto/pollaio), la varietà dei prodotti offerti in relazione ai diversi momenti della giornata, con l'opzione di menù stagionali.</p> <p>Le proposte possono includere servizi aggiuntivi relativi alla struttura ricettiva, quali offerte gastronomiche originali (i cestini lunch box per i cicloturisti in partenza, minibar contenenti campioni degustativi di prodotti tipici locali, esperienze private di assaggio e attività culinarie , serate a tema, degustazioni, cooking show e workshop gastronomici)</p>	Max 10 punti
B.4	<p><u>Piano economico finanziario dell'attività:</u></p> <p>Si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del piano con riferimento alla previsione dei flussi di cassa, degli ammortamenti e del rendimento atteso, anche in considerazione degli eventuali interventi di adeguamento del locale allo svolgimento dell'attività imprenditoriale programmata. Si precisa che nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di concessione andrà indicato lo stesso <u>nella misura minima prevista a base d'asta</u>, in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'offerta tecnica/proposta progettuale.</p> <p>Sarà posta particolare attenzione alla qualità e alla frequenza del servizio di pulizia giornaliera degli spazi interni e esterni, con particolare riferimento ai bagni pubblici, l'area cortiliva e barbecue.</p>	Max 15 punti
B.5	<p><u>Programma di promozione dell'attività:</u></p> <p>Le proposte corredate di iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione del complesso immobiliare saranno oggetto di una valutazione particolarmente favorevole. Tali iniziative dovranno mirare a intrattenere gli utenti e a consolidare l'identità del luogo, includendo, a titolo esemplificativo, attività quali degustazioni, presentazioni di libri, conferenze, vernissage, brunch e momenti didattici. Si richiede pertanto una dettagliata descrizione delle azioni proposte per promuovere la struttura, includendo l'utilizzo di canali social ed eventuali collaborazioni con agenzie turistiche. Inoltre, si sollecitano proposte specifiche destinate ad attrarre cicloturisti, che potrebbero comprendere pacchetti speciali, itinerari personalizzati e strategie di promozione su piattaforme specializzate.</p>	Max 15 punti

- pertanto, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 211-2025 del 20/05/2025 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, con **Determinazione Dirigenziale n. 2025-1056 del 23/05/2025**, è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per l'affidamento in concessione del suddetto immobile di proprietà comunale;

- l'avviso d'asta è stato pubblicato dal 23/05/2025 e lo stesso prevede quale termine per la presentazione delle offerte le ore 12,00 del 24/06/2025;

- entro la data e l'orario indicati nell'avviso, sono pervenute buste contenenti offerte per la concessione dell'immobile in precedenza descritto;

- la seduta pubblica di apertura delle offerte pervenute si terrà **MERCOLEDI' 25 GIUGNO ore 10.00**, presso la Sala Riunioni del Servizio Appalti e Contratti, P.zza del Municipio n. 21 – Ferrara.

Tenuto conto che la nomina dei membri della commissione deve avvenire una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte.

Vista la proposta del Responsabile Unico del Procedimento - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio, agli atti.

Visti i curriculum professionali dei componenti della commissione agli atti.

Ritenuto opportuno:

- individuare quale Presidente della commissione giudicatrice **l'Arch. Natascia Frasson** Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio;

- individuare quali componenti, dotati della richiesta professionalità e competenza in materia:

- **Dott. Giorgio Bonaldo** Dirigente del Settore Programmazione Finanziaria e del personale;

- **Avv. Sandro Mazzatorta** Direttore Generale.

Visto l'art. 107 del D. Lgs. N. 267/2000;

Visto l'art. 77 del D. Lgs. N. 50/2016;

Visto il Regolamento 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;

Visto il Regolamento per la disciplina dei contratti, dei lavori in economia, dell'approvvigionamento di beni e servizi e di economato, approvato con delibera di C.C. del 13/05/2002 n. 14/42792/01 e ss.mm.e ii;

Visto l'art. 79 "Dirigenza" dello Statuto Comunale inerente le funzioni dei Dirigenti;

Visto il decreto Sindacale n.02/Dir/2025 del 24/03/2025 Prot.n. 54946/25 riguardo il conferimento degli incarichi dirigenziali all'Ing. Antonio Parenti sino al 30/06/2025;

DETERMINA

- di nominare la Commissione Giudicatrice per l'esame delle offerte partecipanti all'asta pubblica per l'affidamento in concessione del complesso immobiliare sito nel vallo delle antiche Mura cittadine, alla via Bologna, civico 1/g, comprendente un'area di mq 2.992,00 circa censita al Catasto Terreni al foglio 162 mapp. 10, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 162 mapp. 10 subb. 14-15-16-17-18 denominato "Casa dell'Ortolano":

1. **Presidente Arch. Natascia Frasson** - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio

2. **Componente Dott. Giorgio Bonaldo** - Dirigente del Settore Programmazione Finanziaria e del personale

3. **Componente Avv. Sandro Mazzatorta** Direttore Generale.

- di dare atto che le funzioni di assistenza alla gara saranno svolte dal Segretario Generale, o da dirigente da lui delegato, ai sensi dell'articolo 77 del D.lgs. n. 50/2016, alla presenza di un dipendente del Servizio Contratti;

- di precisare che non ne deriveranno oneri a carico dell'Amministrazione;

- di trasmettere copia della presente Determina ai seguenti Settori / Servizi per gli adempimenti e per quanto di competenza:

- Servizio Beni Monumentali e Patrimonio;
- Servizio Appalti e Contratti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Antonio Parenti / InfoCert S.p.A.