COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

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

Determinazione 2026-2751 del 06/11/2026

OGGETTO:
APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI UBICATI AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "PALAZZO MASSARI-PALAZZINA CAVALIERI DI MALTA" DA ADIBIRSI A CAFFETTERIA-BISTROT E DEL FABBRICATO NEL PARCO MASSARI DA ADIBIRE A CHIOSCO-BAR.

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. 18 del 16 febbraio 2026 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2026-2028 e relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 24 febbraio 2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026/2028 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 3 marzo 2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026/2028, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 31 marzo 2026 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028, che definisce altresì gli obiettivi annuali e pluriennali dell'Ente;

Premesso inoltre che:

- il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare denominato "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", sito a Ferrara in Corso Porta Mare civici 5, 7, e 9, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 377, p.lla 189 e 190, e dell'adiacente Parco Massari, sito in Corso Porta Mare civico 3, censito al Catasto al Foglio 377, p.lla 186, appartenenti al demanio comunale;

- il complesso immobiliare *de quo* è assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;

- l'art. 106 del D.lgs. 42/2004 dispone che gli enti pubblici possono concedere l'uso dei beni culturali che abbiano in consegna a singoli richiedenti, e che la concessione in uso è subordinata all'autorizzazione del Ministero, rilasciata a condizione che il conferimento garantisca la conservazione e la fruizione pubblica del bene e sia assicurata la compatibilità della destinazione d'uso con il carattere storico-artistico del bene medesimo;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- nelle more della verifica dell'interesse culturale richiesta dal Comune rispettivamente con nota prot. n. 19326/2018 per Palazzina "Cavalieri di Malta" e con prot. n. 19323/2018 per il Parco Massari, il Comune, con nota PG n.193546 del 17/10/2025, ha chiesto l'autorizzazione alla concessione temporanea, ai sensi del predetto art. 106 del D.lgs. 42/2004;

- il complesso immobiliare in parola è stato dichiarato d'interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e s.m.i. con Decreto C.R. n. 49 del 29/12/2025 della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, assunto al nostro Prot. gen. n. 239050 del 30/12/2025;

- il complesso architettonico costituito dalla Palazzina dei Cavalieri di Malta (1740) e dall'adiacente Palazzo Bevilacqua-Massari (1591) – sede, dal 1975, della triade museale composta dal Museo d'Arte Moderna e Contemporanea "Filippo de Pisis", dal Museo "Giovanni Boldini" e dal Museo dell'Ottocento – è attualmente oggetto di un intervento di ristrutturazione, restauro e riqualificazione denominato *Completamento di ristrutturazione, restauro e riqualificazione del complesso Palazzo Massari e Palazzina Cavalieri di Malta*;

- l'intervento si inserisce nel più ampio Progetto n. 30 "Ducato Estense", con l'obiettivo di integrare pienamente il percorso museale, valorizzando il complesso come polo culturale articolato, accessibile e funzionale. L'intento è quello di restituire alla cittadinanza uno spazio rinnovato, capace di potenziare la fruizione pubblica, migliorare i servizi offerti e rendere l'esperienza museale più coinvolgente e inclusiva;

- con Determina Dirigenziale n. 904/2021 (esecutiva dal 03/05/2021) è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori inerenti l'intervento di "Completamento di ristrutturazione, restauro e riqualificazione del complesso "Palazzo Massari e Cavalieri di Malta", che prevede, tra altro, l'introduzione di nuovi spazi e servizi come un bookshop, una biglietteria, aule didattiche e una nuova caffetteria affacciata sul giardino interno, al fine di migliorare l'accoglienza e la qualità dell'esperienza del visitatore e promuovere la permanenza e la socializzazione all'interno del complesso, il tutto nel rispetto del suo valore storico e con un approccio sostenibile e coerente con il contesto monumentale, nonché la realizzazione di n. 3 varchi di collegamento diretto tra il Parco e il giardino del complesso museale, pertanto la nuova caffetteria sarà anche a servizio del Parco;

- il Comune di Ferrara è altresì proprietario del fabbricato adiacente al Parco Massari anzidetto, comprensivo della distesa esterna pari a mq. 80, che insiste sulla porzione di area censita al Catasto terreni al Foglio 377, particella 155, appartenente al patrimonio comunale demaniale, composto da una porzione attualmente adibita a chiosco-bar, con un'area attrezzata antistante che funge da punto di sosta e ristoro per i fruitori del luogo ed in particolare per le famiglie che frequentano la zona dedicata ai giochi per bambini, che necessita di interventi minimi di adeguamento impiantistico ed edilizio; il cespite comprende inoltre un'ulteriore porzione destinata a magazzino, allo stato grezzo e priva di finiture;

- con proprio atto di orientamento di protocollo n. 198542/2025, la Giunta Comunale, nella seduta del 28/10/2025, ha stabilito di esperire un'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 di una porzione al piano terra dell'immobile denominato Palazzina "Cavalieri di Malta", di proprietà comunale, da destinarsi a caffetteria-bistrot a servizio del complesso museale in fase di realizzazione congiuntamente al fabbricato situato all'interno del Parco Massari ed il chiosco-bar, nonché di stabilire che ad esito dell'indagine esplorativa del mercato immobiliare si proceda con un bando ad evidenza pubblica aperto a tutti gli operatori economici, dando quindi mandato al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio di adottare ogni atto conseguente;

- in data 07/11/2025 è stato pubblicato l'Avviso pubblico PG n. 207935/2025, volto all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso degli immobili nel rispetto della finalità di valorizzazione sopra specificate;

- visto il protrarsi delle tempistiche connesse al cantiere, si è reso possibile procedere alla pubblicazione di una seconda indagine valutativa del mercato per i locali anzidetti con Avviso pubblico PG n. 39545 del 24/02/2026;

- sulla base dell'indagine di mercato effettuata tramite la manifestazione di interesse di cui agli Avvisi succitati, è stato di seguito quantificato un canone di concessione crescente complessivo oltre Iva da porre a base d'asta, che risulta essere: 1ª, 2ª e 3ª ANNUALITA' CANONE ANNUALE € 18.000,00 4ª, 5ª e 6ª ANNUALITA' CANONE ANNUALE € 30.000,00;

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- con Delibera n. 2026-205 del 12/05/2026, la Giunta Comunale ha deliberato di procedere, tramite asta pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924, con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, all'aggiudicazione del contratto di concessione avente la durata di 6 (sei) anni rinnovabili per la porzione del complesso immobiliare denominato "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", sito a Ferrara in Corso Porta Mare civici 5, 7, e 9, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 377, p.lla 189 e 190, da destinare a caffetteria-bistrot e del fabbricato adiacente al Parco Massari, sito in Corso Porta Mare civico 3, censito al Catasto al Foglio 377, p.lla 186, comprensivo della distesa esterna pari a mq. 80, che insiste sulla porzione di area censita al Catasto terreni al Foglio 377, particella 155, da destinare a chiosco-bar, come meglio evidenziato nella planimetria allegata, contestualmente approvando lo schema contrattuale di concessione, parte integrante della medesima deliberazione;

- le offerte dovranno pertanto essere valutate dalla Commissione tecnica, in base ai criteri, approvati con la delibera n. 2026-205 del 12/05/2026 sopra citata, in base ai seguenti criteri:

A) CANONE ANNUO OFFERTO		**PUNTEGGIO MAX**	**SUB-PUNTI**
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: **$P = (C \times P_{max}) / C_{max}$** 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).		**Max punti 20**	**20**
B) PROPOSTA PROGETTUALE		**PUNTEGGIO MAX**	**SUB-PUNTI**
il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula**:** **$P = (B \times B_{max}) / P_{max}$** 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 negli immobili in base ai seguenti sottocriteri:		**Max punti 80**	
B.1	<u>Esperienza, struttura organizzativa e *concept* 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 remunerativà del progetto di gestione con ricadute positive sul tessuto economico della città. Saranno valutate positivamente le offerte che conterranno un'idea imprenditoriale chiara e originale che tenda all'integrazione e valorizzazione della caffetteria-bistrot con il contesto urbano della Città storica e del complesso museale di "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", Spazio Antonioni e Parco Massari, anche cercando una diversificazione dalle realtà commerciali esistenti nella stessa zona.		**25 punti**
B.2	<u>Estensione e flessibilità degli orari di apertura</u>: Premesso che la caffetteria-bistrot dovrà garantire un orario di apertura al pubblico in misura almeno coincidente con l'orario di apertura dell'attività		**18 punti**

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

	museale, ivi comprese le aperture straordinarie comunque denominate o programmate, sarà 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. Il servizio di chiosco-bar dovrà garantire l'apertura obbligatoria e il funzionamento al pubblico in misura minima di sei giorni su sette, nonché ad assicurare l'apertura in modo continuativo nel periodo dal 15 marzo al 30 ottobre compresi, garantendo un'apertura giornaliera effettiva non inferiore alle 8 (otto) ore giornaliere, con indicazione delle modalità di gestione su base giornaliera. Saranno tenute in considerazione proposte di promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine condotte in sinergia con i soggetti pubblici e privati. Saranno inoltre tenute in considerazione anche la flessibilità e le proposte in funzione delle aperture serali e straordinarie delle mostre o di eventi particolari legati all'attività museale, quali vernissage, brunch, buffet esclusivi, e all'attività del Parco Massari.		
B.3	Somministrazione di alimenti e bevande di ottimo livello qualitativo in termini di scelta e preparazione delle materie prime, privilegiando prodotti freschi, locali e a filiera corta, la disponibilità di alimenti per persone con intolleranze alimentari o altre esigenze particolari, la possibilità di offrire menù che valorizzino la stagionalità degli ingredienti e adeguata varietà e articolazione di prodotti in funzione dei diversi momenti della giornata o di frequente rinnovo al fine di rispondere in modo efficace all'esigenze dell'utenza. Particolare valore sarà attribuito a quelle realtà che promuovono e commercializzano le eccellenze del territorio, rafforzando il legame con la tradizione locale. Saranno inoltre positivamente valutate proposte volte a minimizzare e razionalizzare il packaging dei prodotti, favorendo soluzioni sostenibili ed ecocompatibili. L'offerta dovrà prevedere una diversificazione delle proposte commerciali con presentazione di progetti distinti e specificamente calibrati per l'attività di caffetteria-bistrot e per l'attività di chiosco-bar, in considerazione delle diverse tipologie di utenza e delle differenti esigenze di servizio connesse alle due tipologie di esercizio e in generale congrua con le caratteristiche tipologiche del pubblico atteso e dei luoghi.		**17 punti**
B.4	Piano economico finanziario dell'attività: 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** chiosco-bar, 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 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. Sarà posta particolare attenzione alla qualità e alla frequenza del servizio di pulizia giornaliera di tutti gli spazi.		**15 punti**
B.5	Programma di promozione dell'attività: saranno positivamente valutate iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione della caffetteria, tese all'intrattenimento degli utenti al fine di rendere il luogo identitario per il complesso museale e per il parco e tutte le attività che gli ruotano attorno (a mero titolo esemplificativo: degustazioni, presentazioni librarie, conferenze, vernissage, brunch, momenti didattici, ecc).		**5 punti**

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- le offerte dovranno altresì essere valutate dalla Commissione tecnica, in base al seguente metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica:

A ciascuno degli elementi qualitativi, cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna punteggi, è attribuito un coefficiente (da moltiplicare per il punteggio massimo attribuibile in relazione al criterio), variabile tra 0 e 1, secondo la scala di valutazione proposta di seguito. Per determinare i coefficienti la Commissione esprimerà le proprie valutazioni attribuendo con riferimento al singolo criterio di valutazione del concorrente iesimo un coefficiente (o fattore) compreso da 0 a 1 calcolato attraverso la media aritmetica dei coefficienti (variabili tra 0 e 1) assegnati discrezionalmente dai singoli commissari. Si precisa che i coefficienti (o fattori) saranno pari a 0 in corrispondenza della prestazione minima possibile mentre saranno pari a 1 in corrispondenza della prestazione che sarà ritenuta come la massima possibile e quindi ottimale, secondo la seguente tabella che riporta le valutazioni intermedie che possono essere attribuite:	
ECCELLENTE Supera le aspettative espresse nella richiesta grazie ad una trattazione esaustiva e particolareggiata dei temi richiesti e degli argomenti trattati. Sono evidenti, ben oltre alle attese, i benefici e vantaggi perseguiti dalla proposta con riferimento anche alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa. L'affidabilità dell'offerta è concreta ed evidente.	1,00
OTTIMO Trattazione completa dei temi richiesti con ottimi approfondimenti rispetto a tutti gli aspetti tecnici esposti. Ottima efficacia della proposta rispetto alle richieste anche con riferimento alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa.	0,90
PIÙ CHE BUONO Trattazione completa dei temi richiesti negli aspetti della chiarezza, efficacia e efficienza rispetto alle aspettative richieste, con buoni approfondimenti tecnici. Le soluzioni appaiono concrete e innovative. I vantaggi appaiono evidenti e chiari così da far risaltare gli elementi caratteristici dell'offerta.	0,80
BUONO Trattazione completa dei temi richiesti negli aspetti della chiarezza, efficacia e efficienza rispetto alle aspettative richieste. Gli aspetti tecnici sono affrontati in maniera ancora superficiale; tuttavia, i vantaggi appaiono percepibili e chiari e si denotano gli elementi caratteristici dell'offerta.	0,70
PIÙ CHE DISCRETO Trattazione completa rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici appaiono essere in parte analitici e abbastanza chiari e si ravvisano primi elementi di innovatività.	0,60
DISCRETO Seppure la trattazione sia completa rispetto alle aspettative richieste, essa non risulta, tuttavia, caratterizzata da elementi spiccatamente distintivi dell'offerta. I vantaggi e/o benefici appaiono essere in parte analitici e abbastanza chiari, ma privi di innovatività.	0,50
PIÙ CHE SUFFICIENTE Trattazione esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono apprezzabili.	0,40
SUFFICIENTE Trattazione appena esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono appena apprezzabili.	0,30
NON SUFFICIENTE Trattazione poco esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non sono apprezzabili.	0,20
SCARSO Trattazione non esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non sussistono.	0,10
NON VALUTABILE	0,00
Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti e la valutazione tecnica, si procederà a alla riparametrazione in riferimento al punteggio complessivo ottenuto da ciascun offerente, pertanto, al miglior punteggio assegnato alla documentazione tecnica, prima dell'apertura dell'offerta economica verrà	

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

rapportato al valore massimo attribuibile mentre gli altri saranno adeguati proporzionalmente.

- 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 48 (quarantotto) rispetto al punteggio massimo di 80 (ottanta). Al di sotto di tale valore-soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente;

- 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);

- nella suddetta Delibera di Giunta Comunale n. 2026-205 del 12/05/2026 è stato inoltre precisato:

- di specificare che l'importo del canone finale di concessione dovuto dall'aggiudicatario sarà determinato dall'importo posto a base d'asta, maggiorato del rialzo percentuale offerto in sede di offerta economica;
- di specificare che il termine di pagamento del canone sarà differito di quattro mesi al fine di consentire al Concessionario aggiudicatario l'allestimento dei locali e l'avvio dell'attività e che la decorrenza del canone concessorio e il corrispettivo termine di pagamento decorreranno a partire dal primo giorno del quinto mese dalla data di sottoscrizione del verbale in contraddittorio tra le parti di consegna dei locali, qualora la stessa avvenga in via anticipata e nelle more della formalizzazione del presente contratto, ovvero dalla data di sottoscrizione del presente contratto di concessione a cui farà seguito la consegna dei locali sopra descritti;
- di precisare che, per quanto riguarda i locali da destinare a caffetteria-bistrot, stante i lavori in corso, la stipulazione del contratto e l'immissione del bene nel possesso del concessionario potrà avvenire solo ad esito dell'ultimazione dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale;
- di autorizzare il Servizio Beni Monumentali e Patrimonio – U.O. Patrimonio ed Espropri, anche nelle more del perfezionamento del contratto di concessione, alla consegna in via anticipata delle chiavi degli immobili oggetto della presente concessione, sottoscrivendo apposito verbale di consegna in contraddittorio tra le parti, fermo restando quanto sopra stabilito per il termine di pagamento del canone nonché per la decorrenza dei termini di corresponsione del medesimo, fermo restando che il perfezionamento della concessione avrà decorrenza dalla data di consegna degli spazi in questione e che dalla medesima data decorrerà anche l'obbligo di pagamento del canone, ivi comprese gli oneri e le spese accessorie;
- di stabilire che il canone di concessione pagato al Comune di Ferrara (Base d'asta € 30.000,00 + IVA di legge) sarà introitato con le modalità indicate nello schema di contratto (Allegato 1) alla voce di Bilancio: 3.0100.03.0087000184 "CANONI DI CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI ATTREZZATI- SERVIZIO RILEVANTE AI FINI I.V.A." nelle rispettive annualità di competenza;

- pertanto, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 2026-205 del 12/05/2026, con Determina n. 2026-1335 del 12/06/2026 è stata avviata la procedura competitiva per la selezione dei soggetti qualificati ai quali affidare in concessione a titolo oneroso i locali di proprietà comunale in premessa descritti siti al piano terra del complesso immobiliare "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta" da adibirsi a caffetteria-bistrot e del fabbricato adiacente al Parco Massari da adibire a chiosco-bar, mediante pubblico incanto ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. C) e 76 del R.D. 827 del 23/05/1924 con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base della sommatoria dei punteggi attribuiti dalla Commissione giudicatrice, secondo i criteri valutativi riportati nella medesima, e in coerenza con le finalità indicate dall'Amministrazione, approvando altresì il Bando di gara per l'asta pubblica per l'affidamento in concessione dei suddetti immobili;

- il bando di gara mediante asta pubblica PG n. 0117769 del 12/06/2026 è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del Comune di Ferrara dal 12/06/2026 e lo stesso prevede quale termine per la presentazione delle offerte le ore 12.00 del 13/07/2026;

- entro la data e l'orario indicati nell'avviso, è pervenuta n. 1 busta contenente offerte per la concessione dei locali del complesso immobiliare e del fabbricato adiacente al Parco Massari sopra descritti;

- la seduta pubblica di apertura delle offerte pervenute si è tenuta MARTEDI' 14 LUGLIO 2026 ore 15.00, presso la Sala Riunioni del Servizio Appalti e Contratti, P.zza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara;

- con Determinazione dirigenziale n. 2026-1629 del 13/07/2026 del Dirigente del Servizio Opere Pubbliche e Patrimonio, si è provveduto alla nomina della Commissione Giudicatrice per l'esame delle offerte partecipanti alla procedura ad evidenza pubblica nelle persone di:
1. Presidente Arch. Natascia Frasson - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio;
2. Componente Dott. Vasilij Gusella – Responsabile Unità Operativa Musei e spazi espositivi;
3. Componente Dott. Fabio Desogus – Responsabile Unità Operativa Patrimonio e Espropri;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Premesso altresì che:

- il Documento Unico di Programmazione (DUP), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2026-18 del 16/02/2026, dichiarata immediatamente eseguibile, in coerenza con la linea di mandato “La sfida della Città Bella e Vivibile” e “La Sfida della Città Vitale e Accogliente” prevede una serie di azioni per sviluppare, valorizzare e razionalizzare il consistente ed eterogeneo patrimonio immobiliare dell’Ente come la prosecuzione e la conclusione dei lavori straordinari che vedranno la restituzione alla città di alcuni dei più importanti luoghi del patrimonio storico e artistico, come il complesso immobiliare in oggetto, poiché la città di Ferrara possiede potenzialità e risorse ancora non del tutto esplorate dal punto di vista turistico, che possono essere valorizzate attraverso una rete di collaborazioni tra progetti pubblici e privati, con l'obiettivo di ampliare e migliorare qualitativamente l'offerta turistica e l’attrattività turistica della Città, sviluppando e integrando in una logica di sistema unitario le risorse e le potenzialità esistenti, operando, allo stesso tempo, attraverso progetti e azioni che possano produrre una diversificazione nei confronti di molteplici target, con effetti benefici per quel che concerne l’afflusso turistico, ed in particolare il turismo culturale, il turismo slow, il turismo esperienziale, il turismo legato alla valorizzazione del felice connubio esistente a Ferrara fra patrimonio artistico e monumentale e patrimonio naturalistico, come leve dello sviluppo economico (obiettivo strategico 3.3 Razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, progetto operativo 3.3.1 “Patrimonio immobiliare pubblico da valorizzare e razionalizzare”, obiettivo strategico 6.1.1 Promozione e sviluppo del patrimonio storico e dei percorsi espositivi e 6.1.4 Ferrara città d’arte e cultura: tutela e valorizzazione del patrimonio storico artistico e 6.2.2 Promuovere un nuovo posizionamento strategico di Ferrara con azioni di marketing territoriale e di promozione turistica che uniscano i fattori di attrattività storico-culturale e i valori identitari della Città a quelli naturalistici del territorio, valorizzando il “Paesaggio culturale” del riconoscimento Unesco);

- gli obiettivi di valorizzazione indicati al considerato precedente, possono essere raggiunti in modo più efficace mediante l'individuazione di un unico soggetto ovvero Associazione Temporanea di Imprese (ATI) costituenda, in qualità di unico soggetto giuridico, quale referente unitario per la concessione e collettore dei rapporti con l’Amministrazione concedente, che gestisca la porzione al piano terra dell’ immobile denominato Palazzina “Cavalieri di Malta” da adibire al caffetteria-bistrot nonché del locale/chiosco presso “Palazzo Massari”, poiché ciò consentirebbe una maggiore coerenza gestionale, un’offerta integrata di servizi, una più efficiente organizzazione operativa, l’ottimizzazione delle risorse, assicurando altresì il coordinamento sinergico delle attività di somministrazione ai fruitori dei locali in parola al fine di assicurare una qualità omogenea dell’esperienza fruitiva all’interno dell’intero complesso immobiliare;

- data la natura demaniale e la classificazione patrimoniale degli immobili sopra descritti, la forma contrattuale per l’assegnazione del medesimo è la concessione amministrativa;

- per la porzione del complesso immobiliare in oggetto è stata redatta apposita perizia di stima del canone annuale determinato in € 30.000,00 oltre IVA di legge;

Rilevato che:

- entro la data e l’orario indicati nell’avviso PG n. 0117769 del 12/06/2026, è pervenuta n. 1 offerta da parte di Ristomanager Milano S.r.l. con sede in Via Renato Hirsch n. 6 - 44124 Ferrara;

- in data 14/07/2026 alle ore 15.00 presso la Sala Riunioni del Servizio Appalti e Contratti, posta in Piazza del Municipio n. 2, la Commissione giudicatrice si è riunita al fine di accertare in seduta pubblica l’ammissibilità amministrativa e tecnica delle offerte;

- il Presidente, accertato che l’offerta presentata fosse completa della documentazione richiesta in conformità a quanto specificato nel bando PG n. 0117769 del 12/06/2026 (documentazione amministrativa, proposta progettuale e offerta economica), ha ritenuto regolare ed ammissibile al proseguo dell’asta, riscontrata la corrispondenza formale della proposta progettuale presentata, ha dichiarato chiusa la seduta pubblica per proseguire in seduta riservata all’esame e valutazione comparata con attribuzione dei punteggi alla proposta pervenuta e proposta di aggiudicazione;

- la Commissione, riunitasi in seduta riservata nella data del 15/07/2026 ore 9.00, ha valutato l’offerta tecnica e da tale processo valutativo è emerso il seguente punteggio:

Ristomanager Milano S.r.l.	Punti 60,3/80

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- la Commissione ha proceduto alla riparametrazione del punteggio attribuito secondo la formula riportata nel bando di gara sopra citato, ottenendo il seguente punteggio:

Ristomanager Milano S.r.l.	Punti 80/80

- al termine della seduta riservata, il Presidente di gara rinvia la seduta pubblica di apertura dell'offerta economica a data e ora da definirsi;

- il Presidente di gara ha proposto il giorno 21 luglio, ore 9.30, quale data per procedere in seduta pubblica alla comunicazione dei punteggi ottenuti per la parte tecnica, all'apertura delle offerte economiche, con proposta di aggiudicazione;

- con avviso pubblicato sul sito internet del Comune, sezione Bandi Immobiliari, si è convocata seduta pubblica, fissata per il giorno 21/07/2026 ore 09.30, in cui si procederà alla comunicazione dei punteggi della proposta progettuale, all'apertura dell'offerta economica e attribuzione dei punteggi complessivi con successiva proposta di aggiudicazione;

- alla seduta del 21/07/2026, il Presidente della Commissione, in seduta pubblica, accertato che la Commissione è al completo, apre la seduta e la dichiara valida e dopo aver esposto il punteggio ottenuto dalla proposta progettuale presentata, ha proceduto all'apertura dell'offerta economica pervenuta, leggendo il contenuto ad alta ed intelligibile voce, constatando quanto segue :

- società **Ristomanager Milano S.r.l.** ha offerto un aumento percentuale rispetto la base d'asta del 10% (dieci per cento) e così per un canone annuo di concessione pari ad € 33.000,00 (euro trentatremila virgola zero);

- la Commissione ha attribuito il punteggio all'offerta economica presentata come segue:

Ristomanager Milano S.r.l.	Punti 20/20

- il Presidente ha poi proceduto a sommare il punteggio relativo alla parte progettuale riparametrato con quello dell'offerta economica, ottenendo il seguente punteggio e stilando la seguente graduatoria:

Ristomanager Milano S.r.l.	Punti 100/100

- alla luce di quanto sopra, nella medesima seduta pubblica del 21/07/2026, la Commissione giudicatrice ha pertanto proposto quale proposta aggiudicataria degli immobili oggetto dell'asta pubblica, Ristomanager Milano S.r.l., con sede in Via Renato Hirsch n. 6 - 44124 Ferrara, per proposta progettuale presentata in sede di gara e per il canone annuo di concessione pari ad € 33.000,00 (euro trentatremila virgola zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 10%;

DATO ATTO CHE:

- la Commissione di gara, in merito al complesso immobiliare in oggetto, ha precisato quanto segue:

1. Il Comune di Ferrara rimarrà vincolato solo con la stipulazione del contratto di concessione per i locali della porzione del complesso immobiliare denominato "Palazzo Massari - Palazzina Cavalieri di Malta" e del fabbricato adiacente al Parco Massari, come in premessa descritti, cui si provvederà dopo che l'Amministrazione stessa avrà approvato, con determinazione dirigenziale, le risultanze dei verbali di aggiudicazione, previa le verifiche prescritte per legge;

2. Tutte le spese ed i diritti di segreteria, nonché quelle conseguenti di pratica, saranno a carico dell'aggiudicatario;

RITENUTO pertanto necessario prendere atto dell'esito dell'asta in seguito alla quale è stata aggiudicata provvisoriamente l'assegnazione di porzione del complesso immobiliare denominato "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", da destinare a caffetteria-bistrot e del fabbricato adiacente al Parco Massari, sito in Corso Porta Mare civico 3 da destinare a chiosco-bar, come meglio evidenziato nella planimetria allegata all'Avviso Pubblico PG n. 0117769 del 12/06/2026 e come sopra riportato;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

CONSIDERATO che hanno dato esito positivo le verifiche ed i controlli eseguiti dal Servizio Appalti e Contratti in merito alla veridicità delle dichiarazioni prescritti per legge relativamente alla documentazione amministrativa ed alla sussistenza dei requisiti in capo alla Società aggiudicataria;

VISTI i verbali Prot. Gen.le n. 117769/2026 riguardanti le sedute pubbliche e riservate dell'asta pubblica del 14/07/2026, del 15/07/2026 e del 21/07/2026, regolarmente sottoscritti dal Presidente della Commissione giudicatrice, dai componenti della Commissione, dal Vice Segretario Generale e dai testi e dal Segretario verbalizzante;

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**, per i motivi esposti in premessa, delle risultanze dell'asta del 14/07/2026 (e ulteriori sedute del 15/07/2026 e del 21/07/2026), in forza della quale è stato assegnato provvisoriamente porzione del complesso immobiliare denominato "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", sito a Ferrara in Corso Porta Mare civici 5, 7, e 9, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 377, p.lla 189 e 190, da destinare a caffetteria-bistrot e del fabbricato adiacente al Parco Massari, sito in Corso Porta Mare civico 3, censito al Catasto al Foglio 377, p.lla 186, comprensivo della distesa esterna pari a mq. 80, che insiste sulla porzione di area censita al Catasto terreni al Foglio 377, particella 155, da destinare a chiosco-bar come meglio descritto nella planimetria allegata all'Avviso Pubblico PG n. 0117769 del 12/06/2026 e in premessa descritti;

- **di procedere**, visto l'esito positivo delle verifiche e dei controlli eseguiti dal Servizio Appalti e Contratti in merito alla veridicità delle dichiarazioni di cui alla documentazione amministrativa ed alla sussistenza dei requisiti in capo alla Società concorrente aggiudicataria, all'aggiudicazione definitiva dell'immobile di cui in oggetto a:

  - società **Ristomanager Milano S.r.l.**, con sede in Via Renato Hirsch n. 6 - 44124 Ferrara, per proposta progettuale presentata in sede di gara e per il canone annuo di concessione pari ad € 33.000,00 (euro trentatremila virgola zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 10%;

- **di precisare che**, come previsto all'art. 9 dell'avviso d'asta PG n. 0117769 del 12/06/2026:
  - 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 capacita a contrarre dell'aggiudicatario.
  - per i locali destinati a caffetteria-bistrot, l'immissione del bene nel possesso del concessionario potrà avvenire solo ad esito dell'ultimazione dei lavori dell'immobile, salvo imprevisti che non possono dar luogo a contestazioni da parte dell'aggiudicatario.
  - qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione dei contratti di concessione, 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.
  - l'aggiudicatario, entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Appalti e Contratti del Comune, dovrà produrre tutti i documenti utili al perfezionamento contrattuale nonché copia della polizza assicurativa prevista dallo schema della Concessione e copia della quietanza del pagamento del premio. Contestualmente alla stipulazione della Convenzione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, produrre copia della documentazione comprovante l'avvenuta costituzione delle cauzioni definitive.
  - qualora non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, o nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, o in caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno, e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e cosi via fino all'esaurimento della graduatoria.
  - l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune: pertanto, l'aggiudicatario sarà invitato formalmente dall'Amministrazione comunale a stipulare il contratto mediante scrittura privata opportunamente registrata a spese dello stesso. La mancata presentazione, per due volte, nel giorno e ora convenuti, all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipula del contratto determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto successivo, con conseguente affidamento del contratto

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da NATASCIA FRASSON, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

all'eventuale concorrente che segue in graduatoria, nonché il diritto dell'Amministrazione comunale ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.

- le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico del Concessionario. Del pari saranno a carico di quest'ultimo le spese di registrazione della Concessione all'Agenzia delle Entrate.

- **di precisare** che lo schema relativo alla concessione degli immobili oggetto d'asta pubblica è stato approvato con Delibera n. 2026-205 del 12/05/2026;

- **di specificare** che il termine di pagamento del canone sarà differito di quattro mesi al fine di consentire al Concessionario aggiudicatario l'allestimento dei locali e l'avvio dell'attività e che la decorrenza del canone concessorio e il corrispettivo termine di pagamento decorreranno a partire dal primo giorno del quinto mese dalla data di sottoscrizione del verbale in contraddittorio tra le parti di consegna dei locali, qualora la stessa avvenga in via anticipata e nelle more della formalizzazione del presente contratto, ovvero dalla data di sottoscrizione del presente contratto di concessione a cui farà seguito la consegna dei locali sopra descritti;

- **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 la quale potrà apportare, in sede di sottoscrizione della concessione, eventuali integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire la concessione stessa, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione del complesso immobiliare assegnato, 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 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.;

- **di introitare** il canone di concessione, con le modalità indicate nello schema di contratto approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 2026-205 del 12/05/2026 e allegato all'Avviso Pubblico PG n. 0117769 del 12/06/2026, alla voce di Bilancio: 3.0100.03.0087000184 "CANONI DI CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI ATTREZZATI- SERVIZIO RILEVANTE AI FINI I.V.A." nelle rispettive annualità di competenza;

- **di trasmettere** il presente atto al Responsabile del Servizio Bilancio, contabilità e personale per l'apposizione del visto di regolarità contabile, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i;

- **di dare atto** che, con l'apposizione del predetto "visto", il presente provvedimento diviene esecutivo;

- **di trasmettere** copia della presente, per conoscenza ed adempimenti di competenza, ai seguenti destinatari:

- Servizio Appalti e Contratti;
- Servizio Bilancio, Contabilità e Personale;
- Società Ristomanager Milano S.r.l., con sede in Via Renato Hirsch n. 6 - 44124 Ferrara.

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

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
documento firmato digitalmente da GIORGIO BONALDO, esecutiva dal 06/11/2026 e stampato il giorno 06/11/2026 da Mari Eva.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

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

MODULO CONTABILE

Determinazione Dirigenziale n. DD-2026-2751 ESECUTIVA dal 06/11/2026

Movimenti contabili

Tipo	Numero/Anno	Capitolo	CIG	Fornitore	Importo

Annotazioni:

Visto di regolarità contabile art. 147bis del D.Lgs del 18/08/2000 n. 267/00 e s.m.i attestante la copertura finanziaria

Si appone visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA
Giorgio Bonaldo / InfoCert S.p.A.