



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

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

Determinazione 2025-2470 del 28/10/2025

OGGETTO:

BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN FERRARA VIA GARIBALDI N. 3/A - NOMINA COMMISSIONE GIUDICATRICE.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- il Comune di Ferrara è proprietario del **Negozio 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 42 mq e non sottoposto alle tutele della Parte II del D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
- l'unità immobiliare è posta al piano terra ed è composta da un ampio vano dotato di una vetrina prospiciente la Via Garibaldi e tre ulteriori che affacciano sul passaggio che collega la stessa Via Garibaldi con la recentemente ristrutturata Piazza Cortevicchia, fornito di arredamento necessario per l'esercizio di attività commerciale. Completa la proprietà un ulteriore locale adibito a ripostiglio;
- con la **Delibera n. 367-2025 del 02/09/2025**, 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 locazione avente la durata di 6 (sei) anni rinnovabili dei locali siti nel complesso immobiliare di Palazzo Municipale a Ferrara, in Via Garibaldi n. 3/A, approvando altresì il relativo schema di contratto;
- il Documento Unico di Programmazione (DUP), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6-2025 del 10/02/2025, in coerenza con le Linee di mandato 3. *La sfida della Città bella e vivibile* nel progetto operativo 3.3.1 *Patrimonio immobiliare pubblico da valorizzare e razionalizzare* esplicita la volontà dell'Amministrazione Comunale di valorizzare gli asset comunali, identificando le aree con il potenziale per ospitare iniziative di miglioramento, razionalizzazione e riqualificazione degli spazi nell'ottica di potenziare l'iniziativa di reinserire nel circuito economico e sociale gli immobili attualmente inutilizzati, facilitando il processo di rigenerazione urbana al fine di ottenere benefici non solo in termini di riqualificazione fisica del territorio, ma anche di ricadute positive sul piano economico e sociale, migliorando così la qualità di vita dei cittadini;
- 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 ai servizi offerti nel centro storico;
- la forma contrattuale per l'assegnazione in uso a terzi dell'immobile in oggetto sarà la locazione di cui alla Legge n. 392 del 27 luglio 1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) e s.m.i. e che alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 (Codice dei contratti pubblici), in conformità al disposto dell'art. 56, comma 1, lett. e) del medesimo;

- per l'immobile sopra descritto, in virtù del sostegno che l'Amministrazione intende offrire al tessuto commerciale della Città, è prevista l'applicazione di un canone crescente per i primi due anni dalla decorrenza del contratto, onde consentire al nuovo assegnatario di andare a regime in tempi più rapidi, dopo il secondo anno di vigenza contrattuale (si vedano linee di indirizzo declinate con decisione di orientamento P.G. 48150/2021);
- con la medesima Delibera n. 367-2025 del 02/09/2025 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		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 alla seguente formula: $P = (C \times P_{max}) / C_{max}$ Dove: P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata C = Canone offerto (canone base + valore monetario del rialzo) Cmax = canone più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato) Pmax = 30 (punti massimi attribuibili all'offerta economica).		Max punti 30	30
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 Pmax = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali) Bmax = 70 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale). Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare in base ai seguenti sottocriteri:		70 punti	
B.1)	Esercizio di attività commerciali e/o artigianali di buon livello qualitativo e il programma di promozione dell'attività 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.		35 punti
B.2	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 migioria 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.		25 punti

B.3	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.		10 punti
------------	--	--	-----------------

- pertanto, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 367-2025 del 02/09/2025 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. 2077-2025 del 22/09/2025, è stato approvato l'avviso d'asta pubblica** per l'affidamento in locazione del suddetto immobile di proprietà comunale;
- **l'avviso d'asta è stato pubblicato dal 22/09/2025 e lo stesso prevede quale termine per la presentazione delle offerte le ore 12,00 del 24/10/2025;**
- entro la data e l'orario indicati nell'avviso, sono pervenute buste contenenti offerte per la locazione dell'immobile in precedenza descritto;
- **la seduta pubblica di apertura delle offerte pervenute si terrà martedì 28/10/2025 ore 12.00,** 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;
 - **Dott. Fabio Desogus**, UO Patrimonio ed espropri.

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;

Visti i decreti sindacali n.05/Dir/2021 P.G. n.83998 del 9 luglio 2021, successivamente prorogati con provvedimenti del Sindaco n.08/Dir/2021 P.G. n.165223 del 29 dicembre 2021, n.02/Dir/2022 P.G. n.47021 del 5 aprile 2022, n.05/Dir/2022 P.G. n. 94151 del 30 giugno 2022, n. 09/Dir/2022 P.G. n.142975 del 4 ottobre 2022, n.04/Dir/2024 P.G. n.105698 del 12/06/2024, n.11/Dir/2024 P.G. n.168334 del 23/09/2024, n.14/Dir/2024 P.G. n.232596 del 20/12/2024, n.2/Dir/2025 P.G. n.54946 del 24/03/2025 e n.3/Dir/2025 P.G. n.119730 del 25/06/2025, con i quali il Sindaco ha, tra l'altro, conferito all'Arch. Natascia Frasson l'incarico di Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio dal 1 settembre 2021 fino alla scadenza del mandato sindacale 2024-2029;

Vista la delega alla sottoscrizione dell'oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 40 punto 1 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti da parte del Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio Ing. Antonio Parenti (tale nominato con provvedimento del Sindaco n. 05 /Dir/2022 PG. 94151 del 30/06/2022 sopra citato) con atto P.G. 109348 del 01/08/2022.

DETERMINA

1. di nominare la Commissione Giudicatrice per l'esame delle offerte partecipanti all'asta pubblica per l'aggiudicazione del contratto di locazione avente la durata di 6 anni, sito nel complesso immobiliare

di Palazzo Municipale a Ferrara, in Via Garibaldi n. 3/A e censito in Catasto Fabbricati al Foglio 385, particella 205, sub 8,:

- **Presidente Arch. Natascia Frasson** - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio;
 - **Componente Dott. Giorgio Bonaldo** - Dirigente del Settore Programmazione Finanziaria e del personale;
 - **Componente Dott. Fabio Desogus**, UO Patrimonio ed espropri.
2. di dare atto che le funzioni di assistenza alla gara saranno svolte dal Segretario Generale, o da dirigente da lui delegato, ai sensi dell'art. 77 del D.lgs. n. 50/2016, alla presenza di un dipendente del Servizio Contratti;
 3. di precisare che non ne deriveranno oneri a carico dell'Amministrazione;
 4. 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
Natascia Frasson / InfoCert S.p.A.