



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

Determinazione 2026-1795 del 30/07/2026

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "PALAZZO PROSPERI SACRATI".

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici, giusta nota n. A 12746 del 27/05/1998, ha autorizzato l'alienazione di "Palazzo Prosperi Sacrati" dal Demanio dello Stato al Comune di Ferrara;
- il Comune di Ferrara, giusto atto di permuta Rep. n. 28235 stipulato in data 13/07/2006, è proprietario dell'immobile appartenente al patrimonio demaniale comunale denominato "*Palazzo Prosperi Sacrati già Castelli*" sito in Ferrara, all'incrocio tra Corso Ercole I d'Este n. 23 e Corso Biagio Rossetti n. 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 377, mappale 153, sub. 14;
- l'immobile è soggetto a vincolo storico-artistico e dunque assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004) in quanto oggetto di notifica *ex lege* 1089/1939 del 08/06/1971 valida per gli effetti ai sensi dell'articolo 128 del Codice in parola;
- il Comune di Ferrara ha presentato, ai sensi dell'art. 106, comma 2 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., la richiesta di autorizzazione temporanea alla concessione in uso dell'immobile in oggetto con nota PG n. 19961 del 30/01/2026, al fine di ottenere l'autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sez. I del decreto sopra citato e in particolare in osservanza dell'art. 57 bis;
- a seguito degli eventi sismici accorsi in Emilia Romagna nel 2012, l'immobile è stato inserito dal Commissario Delegato per la Ricostruzione Post Sisma, nel Programma Opere Pubbliche e dei Beni Culturali danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, Piani annuali 2013-14-15-16-18 Opere Pubbliche, Beni Culturali ed Edilizia Scolastica-Università della Regione Emilia Romagna;
- il complesso immobiliare "*Palazzo Prosperi Sacrati già Castelli*" è attualmente oggetto di un intervento di recupero e riqualificazione funzionale nell'ambito del Piano Operativo "Cultura e Turismo" (FSC) 2014-2020, approvato con delibera CIPE n. 10 del 28 febbraio 2018, di competenza del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, finanziato con risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC), nonché dagli interventi di riparazione e miglioramento strutturale conseguenti agli eventi sismici del 2012, che prevedono la completa riqualificazione del cespite, con conclusione dei lavori stimata entro la fine di marzo 2026;
- il progetto esecutivo, approvato con Determina Dirigenziale n. 2022-1815 del 01/09/2022 prevede, da un lato interventi strutturali per la riparazione dei danni e il miglioramento strutturale post sisma e dall'altro il recupero e la riqualificazione degli ambienti interni attraverso opere impiantistiche, di finitura e di restauro, nonché interventi esterni che prevedono la realizzazione di nuovi percorsi e aiuole verdi nel giardino, con spostamento del muro di confine tra il Palazzo *de quo* e il Liceo Ariosto per consentire la creazione di un ulteriore accesso all'area esterna da Corso Biagio Rossetti, con la creazione di aperture ad arco per la connessione visiva tra il giardino del Palazzo e l'area verde confinante a nord;

- l'intervento che interessa "Palazzo Prosperi-Sacratì", volto a restituire alla pubblica fruizione un gioiello dell'architettura rinascimentale, inserito nel cuore dell'Addizione Erculea (Quadrivio Rossettiano), è mirato alla realizzazione all'interno del predetto, di uno spazio aperto al pubblico per fini culturali, con l'introduzione al piano terra di ambienti di servizio e di rappresentanza come una biglietteria, un bookshop e un guardaroba, la realizzazione di sale polifunzionali al piano ammezzato nonché di un percorso espositivo al piano nobile, rifinito con materiali di pregio, prevedendo altresì la creazione di una nuova apertura con scala di sicurezza sul prospetto nord verso l'area verde confinante, e si inserisce nel più ampio progetto di valorizzazione del complesso come polo culturale articolato, accessibile e funzionale, come punto di completamento del vicino polo di arte moderna contemporanea;

- con proprio atto di orientamento PG n. 2026-17, nella seduta n. 11 del 10/03/2026, la Giunta Comunale ha approvato l'esperimento di un'indagine esplorativa del mercato immobiliare, al fine di orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale, per verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso gratuito dell'immobile *de quo*, per la realizzazione di attività ed iniziative culturali, aperto ad Enti e associazioni del Terzo Settore, che non perseguono fini di lucro e che svolgono o intendono svolgere attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 117 del 3 luglio 2017 e ss.mm.ii., con comprovata esperienza nel settore museale e culturale;

- con atto dirigenziale n. 2026-647 del 30/03/2026 è stata approvata l'indagine esplorativa del mercato immobiliare per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse per la concessione in uso del complesso immobiliare *de quo*, al fine di orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale;

- in data 30/03/2026 è stato pubblicato l'Avviso pubblico PG n. 65725 del 30/03/2026, volto ad orientare l'attività dell'Amministrazione Comunale per le successive fasi di evidenza pubblica, tramite l'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti appartenenti al Terzo Settore potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso gratuita degli immobili nel rispetto della finalità di valorizzazione sopra specificate;

- con Delibera n. 230 del 26/05/2026, la Giunta Comunale ha deliberato di procedere all'assegnazione in concessione a titolo gratuito del complesso immobiliare denominato "Palazzo Prosperi Sacratì", sito in Ferrara, all'incrocio tra Corso Ercole I d'Este n. 23 e Corso Biagio Rossetti n. 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 377, mappale 153, sub. 14, da destinare ad attività di carattere museale e culturale, a favore di ad Enti e associazioni del Terzo Settore (Associazioni, Enti, Fondazioni), che non perseguono fini di lucro e che svolgono o intendono svolgere attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 117 del 3 luglio 2017 e ss.mm.ii., con comprovata esperienza nel settore museale e culturale, mediante procedura ad evidenza pubblica, per anni 6 (sei) rinnovabili, con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta progettuale-gestionale qualitativamente migliore, contestualmente approvando lo schema contrattuale di concessione, parte integrante della medesima deliberazione;

- le offerte dovranno pertanto essere valutate dalla Commissione tecnica, in base ai seguenti criteri, approvati con la delibera n. 230-2026 del 26/05/2026 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) purché sia almeno uguale o superiori il valore soglia di 55 (cinquantacinque) rispetto al punteggio massimo di 100 (cento):

A) PROPOSTA CONCEPT PROGETTUALE E PROGETTO CULTURALE-GESTIONALE		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} = 100 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale). Sarà esaminato e valutato il tipo di attività progettuale che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:		Max punti 100	
A.1	<u>Esperienza, struttura organizzativa e concept di gestione</u> <u>Esperienza e capacità operativa</u> : presentazione del soggetto proponente, con l'indicazione delle attività già svolte e in corso di svolgimento, con particolare riferimento ad attività di natura culturale (tipologia, anni di esperienza degli ultimi 5 anni,		35 punti

	esperienze pregresse nella gestione di beni immobili o strutture analoghe, ecc), alle competenze storiche maturate e all'affidabilità operativa dell'Ente. <u>Struttura operativa, radicamento territoriale e creazione di reti:</u> Il proponente dovrà presentare un progetto culturale-gestionale per l'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto; sarà valutata positivamente la proposta di un'attività progettuale innovativa e diversificata rispetto alle realtà esistenti nella stessa zona. Presentazione dell'equipe di lavoro che si intende costituire per la gestione del complesso immobiliare (organigramma, numero di addetti e rispettive qualifiche, ecc), nonché la struttura organizzativa dell'ente, onde consentire la sostenibilità economica del progetto di gestione anche in relazione ad eventuali ricadute positive sul tessuto economico della città. Saranno valutate positivamente le offerte che conterranno un'idea gestionale chiara e originale che tenda all'integrazione e valorizzazione del complesso immobiliare con il contesto urbano della Città storica ovvero della realtà territoriale e sociale di ubicazione del cespite. Costituirà elemento di pregio la definizione di sinergie operative, funzionali e di collaborazione con il limitrofo polo culturale rappresentato dal complesso museale di "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", Spazio Antonioni e Parco Massari nonché dell'adiacente "Palazzo Diamanti", garantendo una visione di continuità e arricchimento reciproco dell'offerta culturale. <u>Concept di gestione:</u> Il proponente dovrà presentare una dettagliata relazione tecnica contenente il Concept Culturale dell'attività di carattere culturale museale che intende realizzare all'interno degli spazi. Tale proposta dovrà illustrare la visione artistico-culturale, declinando le modalità attraverso cui verranno valorizzati gli elementi identitari del territorio/sito oggetto della procedura in oggetto. La proposta dovrà altresì dimostrare l'innovatività delle soluzioni proposte in termini di inclusività sociale e attrattività turistico-culturale.		
A.2	<u>Estensione e flessibilità degli orari di apertura:</u> Premesso che dovrà essere garantita l'apertura obbligatoria in misura minima di sei giorni su sette degli spazi aperti del piano terra dalle ore 10 alle ore 19, oltre agli orari di apertura degli spazi al piano ammezzato e piano nobile in base alla programmazione culturale proposta, sarà considerato elemento qualificante la disponibilità ad effettuare aperture straordinarie in occasione di iniziative o eventi organizzati dai vicini complessi museali al fine di rendere il servizio maggiormente fruibile e contribuire alla vivacizzazione del centro storico. 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.		10 punti
A.3	<u>Investimenti in termini di allestimenti, arredi e dotazioni per il funzionamento della struttura :</u> e' richiesta relazione corredata da eventuali idonei elaborati grafici e/o simulazioni progettuali, volta a illustrare il piano degli investimenti relativi a strutture, arredi e dotazioni strumentali necessari al funzionamento del compendio immobiliare che il soggetto gestore si impegna ad acquisire.		25 punti
A.4	<u>Piano economico finanziario dell'attività e sostenibilità tecnico economica:</u> si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del piano con riferimento alla previsione dei flussi di cassa, degli investimenti previsti, eventualmente finanziati da sponsor esterni, degli ammortamenti e del rendimento atteso, allo svolgimento dell'attività programmata. Il piano dovrà		25 punti

	rispettare il vincolo di assenza di lucro (no-profit) e dovrà dimostrare la sostenibilità operativa nel lungo periodo, garantendo la copertura dei costi.		
A.5	Programma di promozione dell'attività: saranno positivamente valutate iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione del complesso immobiliare, 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 librerie, conferenze, vernissage, brunch, momenti didattici, ecc).		5 punti

- 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, approvato con la delibera n. 230-2026 del 26/05/2026:

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 verrà rapportato il valore massimo attribuibile (punti 100) mentre gli altri saranno adeguati proporzionalmente.	

- con Determina n. 2026-1217 del 29/05/2026, 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, è stata avviata la procedura ad evidenza pubblica per la selezione dei soggetti qualificati ai quali affidare in concessione il complesso immobiliare con aggiudicazione a favore dell'offerta progettuale-gestionale qualitativamente migliore 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 l'avviso d'asta pubblica per l'affidamento in concessione del suddetto immobile;

- il bando di procedura ad evidenza pubblica PG n. 0110082 del 29/05/2026 è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 29/05/2026 al 29/06/2026 e sul sito internet del Comune di Ferrara e lo stesso prevede quale termine per la presentazione delle offerte le ore 12,00 del 29/06/2026;

- con Determinazione dirigenziale n. 2026-1515 del 30/06/2026 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 Avv. Dott. Sandro Mazzatorta – Direttore Generale;
3. Componente Dott.ssa Ethel Guidi – Dirigente del Servizio Cultura, Turismo e Rapporti con UNESCO;

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 beni culturali, monumenti e complessi di valore storico-artistico e architettonico con enormi potenzialità di sviluppo e crescita non ancora sfruttate in termini di valorizzazione e governance, come il complesso immobiliare in oggetto, con percorsi espositivi nuovi, concepiti con allestimenti adeguati alla valorizzazione dello straordinario patrimonio delle collezioni civiche, con una rinnovata attenzione all'accessibilità, ampiamente intesa, 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 Enti e associazioni del Terzo Settore, che non perseguono fini di lucro e che svolgono o intendono svolgere attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 117 del 3 luglio 2017 e ss.mm.ii., con comprovata esperienza nel settore culturale a cui affidare la gestione

del complesso immobiliare in parola, in forma singola o associata sotto forma di Associazione Temporanea di Scopo (ATS) ovvero di Raggruppamento Temporaneo di Scopo (RTS), con l'individuazione di un ente capofila quale referente unitario per la concessione e collettore dei rapporti con l'Amministrazione concedente, poiché ciò consentirebbe una maggiore coerenza gestionale, una più efficiente organizzazione operativa, l'ottimizzazione delle risorse nonché un'offerta integrata di servizi ai fruitori dei locali *de quibus* 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;

- attraverso la futura concessione l'Amministrazione Comunale mira a configurare il complesso immobiliare, come *hub culturale multifunzionale* in grado di attivare processi di rigenerazione culturale e sociale del territorio, favorire l'accesso alla cultura, mediante la creazione di uno spazio inclusivo e multidisciplinare in cui attuare non solo attività ed iniziative di rilevanza culturale di tipo tradizionale ma altresì di sviluppare progettualità culturali aperte al confronto e allo scambio, favorire la storia e l'evoluzione delle sottoculture globali, sostenere la creatività contemporanea anche mediante collaborazioni strutturate con istituzioni, enti, reti e operatori culturali a livello locale, nazionale e internazionale, contribuendo all'incremento e alla qualificazione dell'offerta culturale del territorio, al fine di rendere il complesso immobiliare *de quo* un vero punto di riferimento, con funzione di impulso per il contesto territoriale di riferimento, orientato al sostegno della conoscenza del patrimonio culturale e all'efficiente ed adeguata fruizione del cespite immobiliare in oggetto;

- la destinazione del bene a perseguimento di finalità di interesse pubblico, anche se apparentemente a "fondo perduto", non può essere qualificata come depauperamento del patrimonio comunale se si considera l'*utilitas publica* che riceve la collettività, risolvendosi, al contrario in un'utilizzazione funzionale e conforme ai principi di valorizzazione e sviluppo del patrimonio pubblico, cui l'Amministrazione è istituzionalmente preposta, "*in considerazione dell'utilità che l'ente o la collettività ricevono dallo svolgimento del servizio pubblico o di interesse pubblico effettuato dal soggetto che riceve il contributo*" (Corte dei Conti, Sezione Controllo Lombardia n. 262/2012/PAR; Sezione Campania n. 205/2014/PAR; Sezione Controllo Piemonte n. 40/2023/PAR);

- è affermazione costante della Corte dei Conti che "l'attività di attribuzione del vantaggio economico al destinatario del comodato si giustifica solo ed esclusivamente nella misura in cui le finalità perseguite dallo stesso rientrano tra quelle istituzionali giacché la natura pubblica o privata del soggetto che riceve l'attribuzione patrimoniale è indifferente, purché detta attribuzione trovi la sua ragione giustificatrice nei fini pubblicistici dell'Ente Locale" (Sez. Reg.le Corte dei Conti Lombardia - pareri nn. 672/2010 e 349/2011 e Sez. Reg.le Corte dei Conti Puglia – parere n. 170/2013);

Rilevato che:

- entro la data e l'orario indicati nell'avviso, è pervenuta n. 1 offerta da parte di Fondazione Slam Jam Luca Benini ETS con sede in Via F.L. Ferrari n. 37/A - 44122 Ferrara;

- in data 30/06/2026 alle ore 15,00 presso una sala della Residenza Municipale/la Sala Riunioni del Servizio Appalti e Contratti, posta in Piazza del Municipio n. 21, la suddetta Commissione 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 amministrativa e tecnica richiesta in conformità a quanto specificato nel bando PG n. 0110082 del 29/05/2026, ha ritenuto regolare ed ammissibile l'offerta al proseguo della procedura e ha dichiarato chiusa la seduta pubblica per proseguire in seduta riservata all'esame e valutazione comparata con attribuzione dei punteggi alla proposta pervenuta;

- la Commissione, riunitasi in seduta riservata nella medesima data del 30/06/2026, ha valutato l'offerta e da tale processo valutativo sono emersi i seguenti punteggi:

Fondazione Slam Jam Luca Benini ETS	Punti 92/100
--	--------------

- la Commissione, dopo la riparametrazione come previsto dal bando sopra citato, ha attribuito il punteggio definitivo all'offerta progettuale-gestionale presentata come segue:

Fondazione Slam Jam Luca Benini ETS	Punti 100/100
--	---------------

- alla luce di quanto sopra, la Commissione ha pertanto proposto quale aggiudicataria del complesso immobiliare oggetto della procedura ad evidenza pubblica, la Fondazione Slam Jam Luca Benini ETS, con sede Via F.L. Ferrari n. 37/A - 44122 Ferrara, per proposta progettuale-gestionale presentata in sede di gara;
- con avviso pubblicato sul sito internet del Comune, sezione Bandi Immobiliari, si è convocata seduta pubblica di comunicazione dei punteggi complessivi e di proposta di aggiudicazione fissata per il giorno 16 luglio ore 09.30;
- alla seduta del 16/07/2026, il Presidente della Commissione, in seduta pubblica tenutasi in modalità da remoto, accertata la presenza della Commissione al completo, ha esposto i singoli punteggi attribuiti ad ogni criterio di valutazione ottenuti dall'unica proposta progettuale-gestionale presentata, per complessivi punti 92/100 ovvero per complessivi punti 100/100 a seguito della riparametrazione prevista dal bando;
- alla luce di quanto sopra, nella medesima seduta pubblica del 16/07/2026, la Commissione giudicatrice ha pertanto confermato quale proposta aggiudicataria del complesso immobiliare *de quo* la Fondazione Slam Jam Luca Benini ETS, con sede in Via F.L. Ferrari n. 37/A - 44122 - Ferrara, per proposta progettuale-gestionale presentata in sede di gara, per complessivi punti 92 su 100 ovvero per complessivi punti 100 su 100 a seguito della riparametrazione prevista dal bando;

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 il complesso immobiliare sito in Corso Ercole I d'Este n. 23, a cui si provvederà dopo che l'Amministrazione avrà approvato, in via definitiva, con determinazione dirigenziale, le risultanze dei verbali di aggiudicazione;
 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 della procedura ad evidenza pubblica in seguito alla quale è stata aggiudicata provvisoriamente l'assegnazione del complesso immobiliare denominato "Palazzo Prosperi Sacratì" sito in Corso Ercole I d'Este n. 23, censito al Catasto Fabbricati al foglio 377 mappale 153, sub. 14, nonché distesa esterna pari a circa 1000,00 mq, come sopra riportato;

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 Fondazione aggiudicataria;

VISTI i verbali Prot. Gen.le n. 110082/2026 riguardanti le sedute pubbliche e riservate della procedura ad evidenza pubblica del 30/06/2026 e della seduta pubblica del 16/07/2026, 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 della procedura ad evidenza pubblica del 30/06/2026 e del 16/07/2026, in forza della quale è stato assegnato provvisoriamente il complesso immobiliare denominato "Palazzo Prosperi Sacratì" sito in Corso Ercole I d'Este n. 23, censito al Catasto Fabbricati al foglio 377 mappale 153, sub. 14, nonché distesa esterna pari a circa 1000,00 mq;
- **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 Fondazione concorrente aggiudicataria, all'aggiudicazione definitiva dell'immobile di cui in oggetto a:
 - **Fondazione Slam Jam Luca Benini - ETS**, con sede in Via F.L. Ferrari n. 37/A - 44122 Ferrara, per proposta progettuale-gestionale presentata in sede di gara;
- **di precisare che**, come previsto all'art. 9 dell'avviso d'asta P.G. n.0110082 del 29/05/2026:
 - 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 capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

- 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 così 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 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 dell'immobile in oggetto è stato approvato con Delibera n. 2026-230 del 26/05/2026;

- **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 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;
- ☐ Fondazione Slam Jam Luca Benini - ETS, con sede in Via F.L. Ferrari n. 37/A - 44122 Ferrara.

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