

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

Determinazione 2025-1678 del 04/08/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLE RISULTANZE DELL'ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASA DELL'ORTOLANO"

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTO CHE:

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

PREMESSO CHE:

- il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare sito nel vallo delle antiche Mura cittadine, alla via Bologna, civico 1/g, comprendente un'area di mq 2.992,00 circa censita al Catasto Terreni al foglio 162 mapp. 10, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 162 mapp. 10 subb. 14-15-16-17-18, appartenenti al demanio comunale (Vedi Allegato A.3: Fascicolo Tecnico Catastale);
- il cespite, come sopra accennato, si colloca nell'ambito delle antiche Mura della Città di Ferrara e quindi del relativo parco urbano ciclo-pedonale, le quali, in nove chilometri di lunghezza cingono la nostra Città ed oltre che rappresentare uno dei monumenti più significativi dell'architettura militare italiana ed delle principali emergenze architettoniche della Città, consistono in uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della cittadinanza;
- l'immobile summenzionato è assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi del combinato disposto dell'articolo 12 c.1 e dell'articolo 10 c.1 del D.lgs. 42/2004 (vetustà ultrasettantennale);
- l'articolo 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;

-con nota PG n.190474 del 21/10/2024, nelle more della verifica dell'interesse culturale richiesta dal Comune con nota PG n.19955 del 11/02/2021 ed ancora in corso di istruttoria da parte del Ministero della Cultura, il Comune ha chiesto l'autorizzazione alla concessione temporanea, ai sensi dell' art. 106 del D.Lgs. 42/2004, autorizzazione rilasciata con provvedimento della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara di protocollo n.8498 del 13/03/2025, assunta in pari data al protocollo n.47222 (Allegato A.5);

-l'area scoperta del complesso immobiliare confina a sud, senza soluzione di continuità, con la controscarpata delle Mura (ex canale, attuale tracciato di fognatura), facente parte del Demanio Statale (idrico) censita in Catasto Terreni al foglio 162 particella acqua;

-con istanza registrata al protocollo del Comune n. 153666 del 21/10/2022, il Comune di Ferrara ha chiesto ad Arpae - Agenzia prevenzione ambiente energia Emilia-Romagna (Ente gestore del Demanio idrico ai sensi dell'art.16 della L.R. 13/2015), il rilascio della concessione in uso a suo favore di una porzione di circa 370 mq della predetta area, formalizzata (a seguito di approvazione del disciplinare di concessione da parte dell'Amministrazione Comunale con Determinazione Dirigenziale n.369 del 23/02/2024) da Arpae con Determinazione n.DET-AMB-2024-1157 del 27/02/2024 (cod. FE22T0065), ad uso verde pubblico fino al 31/12/2027, con esenzione dal pagamento del canone attesa la finalità istituzionale senza scopo di lucro;

-tra gli obblighi e le condizioni generali di cui all'articolo 7 del disciplinare di concessione di cui sopra, è tra l'altro previsto che il concessionario è obbligato a provvedere alla regolare manutenzione e conservazione dell'area concessa e lo stesso non può subconcedere, in tutto o in parte, il bene ottenuto in concessione senza l'autorizzazione dell'Amministrazione concedente, pena la decadenza dalla concessione;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

-nel Documento Unico di Programmazione per il triennio 2024-2026, agli obiettivi strategici 6.2 Un nuovo posizionamento turistico di Ferrara , 6.3 Ferrara monumentale: Lavori In Corso 10.2 - Ferrara Città delle Biciclette, sono declinate una serie di azioni volte a:

- incrementare 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; in tale contesto, è riconosciuto un particolare di alcuni segmenti del mercato turistico, quali il turismo culturale, il turismo slow, il turismo legato alla promozione delle eccellenze enogastronomiche del territorio, il turismo legato alla valorizzazione del felice connubio esistente a Ferrara fra patrimonio artistico e monumentale e patrimonio naturalistico, il turismo esperienziale, il turismo congressuale, come leve dello sviluppo economico;

- salvaguardare e valorizzare lo straordinario e prezioso patrimonio storico artistico - architettonico - monumentale e delle istituzioni culturali cittadine con particolari investimenti sul restauro e valorizzazione delle Mura, straordinario e cospicuo patrimonio storico culturale dell'architettura militare ed elemento centrale del fascino della nostra Città, completando così uno straordinario percorso turistico, sostenendo, anche sul fronte economico, lo sviluppo della nostra Città.

- limitare gli effetti negativi prodotti dal traffico dei veicoli e da una mobilità troppo sbilanciata sull'uso dell'auto, promuovendo investimenti per garantire la mobilità quotidiana attraverso l'uso delle biciclette per gli spostamenti in città e per sviluppare il cicloturismo, incentivando le strutture ricettive accoglienti verso i turisti che scelgono la bicicletta come strumento principale della propria esperienza di vacanza (anche grazie alla ciclovía VENTO che rappresenta una straordinaria opportunità turistica collegando Torino con Venezia);

-nel citato DUP sono declinate inoltre, all'obiettivo strategico 3.4 valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare Progetto Operativo 3.4.1. un'efficace strategia di rigenerazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, una serie di azioni per sviluppare, valorizzare e razionalizzare il consistente ed eterogeneo patrimonio immobiliare dell'Ente, coinvolgendo aspetti di intervento edilizio e urbanistico nonché di localizzazione dei servizi all'interno della Città e delle frazioni in stretta connessione con il tema della mobilità. In tale contesto è previsto l'utilizzo di strumenti per attuare politiche organiche di gestione immobiliare, cercando di esplicitare anche le potenzialità di una visione complementare e di sinergia tra i diversi soggetti pubblici e privati presenti nella nostra Città, attraverso l'acquisizione di immobili necessari per fini istituzionali, la dismissione degli immobili non strategici, la concessione pluridecennale a fronte di progetti credibili di valorizzazione e la riorganizzazione degli spazi per usi istituzionali. Tutto ciò consente di dare ulteriore impulso alle azioni per il reinserimento degli immobili inutilizzati nel circuito economico sociale ed innescare o comunque agevolare, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale;

-in esecuzione di tali obiettivi strategici, l'Amministrazione ha convogliato circa 2,8 milioni di euro di risorse per l'intervento di Restauro e Valorizzazione del cespite, il cui progetto prevede la valorizzazione dell'immobile mirata ad intercettare forme di turismo responsabile, attraverso la realizzazione di una piccola

struttura ricettiva, un punto di ristoro e sala polivalente, prevede il recupero e la realizzazione dei seguenti spazi:

•EDIFICIO A (ex casa bracciantile): struttura ricettiva di superficie complessiva lorda di circa 246 mq oltre a circa 35 mq di terrazzo. La struttura ricettiva potrà essere inquadrata come albergo diffuso, affittacamere o similari, nel rispetto della L.R. 16/2004, s.m.i. e Delibere e Decreti attuativi vigenti. La capacità ricettiva prevista, consiste in:

UNITA' N. 1: doppia accessibile ai sensi del D.M. Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n. 236. Consistenza 25,38mq netti.

UNITA' N. 2: suite su due piani con sottostante angolo cottura in zona giorno e primo piano doppia e singola. Consistenza 42,02mq netti;

UNITA' N. 3: suite su due piani con sottostante angolo cottura e soggiorno e primo piano doppia. Consistenza 37,68 mq netti;

UNITA' N. 4: doppia situata al primo piano. Consistenza 18,66 mq netti.

La struttura ricettiva è destinata all'accoglienza in prevalenza di cicloturisti, guide o accompagnatori per tour organizzati. Oltre alle unità ricettive, è dotata di un androne centrale comune di mq. 15 che potrà essere utilizzato come reception o punto di appoggio, dotato di mobili per attrezzature per l'accoglienza e la biancheria e oltre al sistema di gestione della sorveglianza e i quadri elettrici. Gli immobili verranno forniti con l'arredo.

L'immobile è dotato inoltre di un piccolo magazzino/deposito della superficie lorda di circa 19 mq a supporto delle varie attività, da bagni pubblici e doccia/spogliatoio a servizio dei fruitori dell'area nonché di una terrazza che potrà essere comune, della superficie di circa 35 mq, che potrà essere riservata a zona fitness fruibile agli ospiti della struttura; nel vano ingresso al piano terra (lettera L nell'allegato schema superfici) vi è la predisposizione per accogliere lavatrici a servizio della struttura.

Il Corpo di fabbrica comprende altresì al piano terra i servizi igienici con accesso indipendente da destinarsi ad uso pubblico, anch'essi accessibili ai sensi del D.M. Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n. 236 oltre ad uno spogliatoio con doccia, sempre per accogliere eventuali cicloturisti.

•EDIFICIO B (ex stalla fienile): della superficie complessiva commerciale di circa 412 mq comprendenti un punto ristoro per circa 50 posti a sedere affiancato da un'attività di valorizzazione di prodotti gastronomici tipici del nostro territorio al piano terra nonché di una sala polivalente al piano primo da destinare a riunioni, presentazioni di libri, conferenze ecc. ed una saletta. La cucina è stata predisposta per ospitare frigo e fuochi a induzioni o piani elettrici, lavelli e lavandini, tavoli, ecc, che dovrà comunque allestire il gestore in base alle sue esigenze. Per evitare in un secondo momento la realizzazione di opere edilizie, sono state comunque già predisposte la cappa e la canalizzazione con il motore di aspirazione. Per garantire la corretta immagine dell'ambiente, e armonizzazione rispetto all'edificio storico, la struttura è dotata del banco bar attrezzato e dell'arredo della sala ristorazione, con tavoli e 28 sedie oltre alle panche e madia. Il locale è dotato anche di una cambusa a ridosso della cucina, servizi igienici al piano terra per i fruitori, sotto il vano scala potrà ospitare gli appendiabiti. Al primo piano è previsto lo spogliatoio e bagno dei dipendenti, oltre alla sala polivalente di circa 95 mq, dotata di proiettore e impianto audio e 47 sedie impilabili e ad un'ulteriore sala di circa 21 mq che il gestore potrà scegliere se utilizzare a servizio dell'attività di ristorazione o della sala polivalente.

•EDIFICIO C della superficie coperta complessiva di circa 16 mq, consistente in uno stabile rettangolare a chiusura visuale della corte colonica, racchiuso da pareti in legno per una superficie di circa 35 mq, è ripartito in quattro locali: quelli ai lati estremi (privi di copertura) sono destinati a vani tecnici a servizio del punto ristoro e degli alloggi, mentre i due ubicati nella parte centrale - della superficie complessiva netta di 16 mq - avranno la funzione di punto bike ovvero servizio di noleggio e deposito bici nonché area attrezzata per l'assistenza meccanica. All'esterno, in adiacenza all'edificio è prevista anche una colonnina per la ricarica delle biciclette elettriche ed una colonnina per assistenza e riparazione biciclette.

•AREA CORTILIVA a vocazione didattica, educativa e ludica, è articolata in una superficie complessiva di 2.638 mq in: una zona attrezzata per pic-nic, barbecue, orti e con individuata un'area per accogliere un piccolo pollaio, un'aia, compresa tra l'edificio A e B, da utilizzare quale distesa estiva del ristorante (215 mq) nonché da un piccolo parcheggio pertinenziale di quattro posti auto (175 mq compreso corsello) e una serie di piantumazioni legate alla cultura agricola ferrarese e padana: alberi da frutto, vite maritata, essenze utili per la produzione.

-come sopra accennato:

- il progetto in questione contempla la valorizzazione del complesso immobiliare che, situato in una posizione strategica nell'ambito delle mura estensi, riveste un'importanza significativa ed unica nel contesto del percorso della pista ciclopedonale del vallo delle Mura. Uno degli obiettivi è quello di potenziare l'offerta turistico-ricettiva attraverso un approccio sostenibile, favorendo un turismo responsabile e rispettoso dell'ambiente, capace di stimolare la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale della Città. Gli edifici

e le aree, concepite con criteri di sostenibilità, sono integrati nel contesto territoriale, caratterizzandosi per elementi di unicità naturale che si possono tradurre in un'offerta distintiva sotto i profili architettonico, enogastronomico e paesaggistico. In particolare, il sito è idoneo per raggiungere l'obiettivo di incrementare il cicloturismo, promuovendo l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto ecologico;

- l'intervento proposto per il complesso immobiliare attualmente denominato "Casa dell'Ortolano", vuole prioritariamente tutelare la peculiarità della memoria storica del luogo quale sito colonico posto all'interno del vallo delle Mura sud;

- per salvaguardare questa memoria storica, e quella più recente della "casa dei polli", l'intervento realizzato è stato elaborato nel rispetto della tipologia e del contesto storico paesaggistico in cui gli immobili sono inseriti, con rimandi alla cultura contadina ferrarese, arricchiti da una serie di servizi per adeguare il recupero alla fruizione contemporanea della corte.

- si è inoltre inteso realizzare la rifunzionalizzazione architettonica e strutturale degli edifici con l'obiettivo, per quanto possibile, di raggiungere un elevato livello di sostenibilità, adottando soluzioni di miglioramento prestazionale energetico sia degli involucri edilizi, che degli impianti, e favorendo il riuso e la riconversione dei materiali esistenti, oltre all'impiego di nuovi materiali ecologici o riciclabili.

- la gestione dovrà essere orientata a rendere altresì servizi per i turisti che consentano a questi il noleggio di biciclette, guide specializzate e accompagnatori per tour organizzati, nonché la disponibilità di un'area dedicata all'assistenza meccanica per garantire un'esperienza di viaggio sicura e soddisfacente per i turisti.

VALUTATO CHE:

-il Documento Unico di Programmazione (DUP), approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 10 febbraio 2025, in coerenza con i Programmi Strategici 1.2 Promozione del territorio: le tipicità ed eccellenze locali, cuore per sviluppo economico, la promozione turistica, gli eventi e le fiere, (1. La Città' Laboriosa e Attrattiva), 6.1 Sistema culturale integrato: tra tradizione da preservare e innovazione (6. La Città' Vitale e Accogliente) e Programma Strategico 3.3 Razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, 3.3.1 - Patrimonio immobiliare pubblico da valorizzare e razionalizzare, (3. La Città Bella e Vivibile), prevede una serie di azioni volte all'attivazione di strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e culturale della Città e alla valorizzazione del turismo e del patrimonio culturale;

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

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

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

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

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

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

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

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

-con proprio atto di orientamento di protocollo n.52914/2025, la Giunta Comunale, nella seduta del 25/03/2025 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 dell'immobile in oggetto nel rispetto della finalità di valorizzazione sopra specificate, 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;

-con Determina Dirigenziale n. 2025-634 del 28/03/2025, è stata approvata l'indagine esplorativa del mercato immobiliare, al fine di orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale, verificando così la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso dell'immobile in oggetto nel rispetto della finalità di valorizzazione sopra specificate;

-a seguito della pubblicazione dell'Avviso PG 58046 del 28/03/2025, sono pervenute varie proposte da parte di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso dell'immobile nel rispetto della finalità di valorizzazione sopra specificate;

-sulla base dell'indagine di mercato effettuata tramite la manifestazione di interesse di cui all'Avviso PG 58046 del 28/03/2025, è stato di seguito quantificato un canone di concessione base di € 45.000,00;

-successivamente, con la Delibera n. 211-2025 del 20/05/2025, la Giunta ha tra le altre dato mandato al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio di procedere, tramite asta pubblica, con i criteri di cui alla medesima delibera, all'aggiudicazione del contratto di concessione avente la durata di 6 (sei) anni rinnovabili del complesso immobiliare denominato "Casa dell'ortolano", a destinazione turistico - ricettiva e commerciale, approvando altresì il relativo schema di contratto e di procedere all'assegnazione del complesso immobiliare in oggetto mediante asta pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924, con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base alle prescrizioni del bando d'asta pubblica;

-le offerte dovranno pertanto essere valutate dalla Commissione tecnica, in base ai criteri, approvati con la delibera n. 211-2025 del 20/05/2025 sopra citata, in base ai seguenti criteri e che sarà considerato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto ottenuto dalla somma dei criteri di cui al punto A) e B):

A) CANONE ANNUO OFFERTO	
Sarà attribuito il massimo del punteggio al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale; in base seguente formula: $P = (C \times P_{\max}) / C_{\max}$ 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
B) PROPOSTA PROGETTUALE	
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	Max punti 80

$P_{\max}$ = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali) $B_{\max}$ = 80 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale). Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:		
B.1	<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 remuneratività del progetto di gestione con ricadute positive sul tessuto economico della città, le opportunità di occupazione generate dal progetto, il coinvolgimento della comunità locale e le opzioni di sviluppo futuro [OMISSIS...] Le proposte che risulteranno più competitive saranno quelle caratterizzate da un'idea imprenditoriale chiara e originale, con aspetti innovativi e soluzioni originali e creative che differenziano l'offerta da quelle presenti sul mercato, ben integrata nel contesto in cui si inserisce, e che ospitano elementi della cultura e della tradizione ferrarese (ad esempio, eventi culturali, partnership con fornitori locali). Inoltre, sarà valutata l'adozione di soluzioni tecnologiche che possano migliorare l'esperienza del cliente (esempio: app per il noleggio di biciclette, prenotazioni online) e sostenibilità ambientale. In relazione ai vari aspetti gestionali e, in particolare, rispetto agli spazi a fruizione pubblica, quali bagni e area barbecue, sarà apprezzata l'illustrazione della strategia di raccolta dei feedback.	Max 25 punti
B.2	<u>Estensione e flessibilità degli orari di apertura:</u> Le proposte presentate dovranno dimostrare un adeguato grado di estensione e flessibilità in merito agli orari di apertura del complesso immobiliare, con riferimento alle diverse funzioni previste (struttura ricettiva, punto ristoro, sala polivalente, punto bike e area cortiliva). Riceveranno maggior punteggio le proposte con orari di apertura progettate per massimizzare l'accessibilità e l'utilizzo delle varie strutture, tenendo in considerazione le esigenze specifiche della clientela cicloturistica, dei visitatori e della comunità locale, includendo aperture serali e nei fine settimana, con particolare attenzione ai periodi di alta affluenza turistica, l'organizzazione di eventi stagionali o tematici, collaborando sinergicamente con enti pubblici, associazioni locali, gruppi di interesse e aggregazioni culturali. NB: L'Amministrazione si riserverà l'utilizzo della sala Polivalente per 10 giornate l'anno da concordarsi con il futuro gestore .	Max 15 punti
B.3	<u>Qualità e tipicità dei prodotti somministrati:</u> Con particolare riferimento all'attività di ristorazione, le proposte dovranno garantire l'offerta di alimenti e bevande di alta qualità, caratterizzati da un forte legame con il territorio ferrarese. È fondamentale che la scelta e la preparazione delle materie prime siano improntate alla valorizzazione dei prodotti locali, biologici e a km 0 (prodotti anche nell'area destinata ad orto/pollai), la varietà dei prodotti offerti in relazione ai diversi momenti della giornata, con l'opzione di menù stagionali. Le proposte possono includere servizi aggiuntivi relativi alla struttura ricettiva, quali offerte gastronomiche originali (i cestini lunch box per i cicloturisti in partenza, minibar contenenti campioni degustativi di prodotti tipici locali, esperienze private di assaggio e attività culinarie , serate a tema, degustazioni, cooking show e workshop gastronomici)	Max 10 punti
B.4	<u>Piano economico finanziario dell'attività:</u> Si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del piano con riferimento alla previsione dei flussi di cassa, degli ammortamenti e del rendimento atteso, anche in considerazione degli eventuali interventi di adeguamento del locale allo svolgimento dell'attività imprenditoriale programmata. Si precisa che nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di concessione andrà indicato lo stesso <u>nella misura minima prevista a base d'asta</u>, in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'offerta tecnica/proposta progettuale. Sarà posta particolare attenzione alla qualità e alla frequenza del servizio di pulizia giornaliera degli spazi interni e esterni, con particolare riferimento ai bagni pubblici, l'area cortiliva e barbecue.	Max 15 punti
B.5	<u>Programma di promozione dell'attività:</u> Le proposte corredate di iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione del complesso immobiliare saranno oggetto di una valutazione particolarmente favorevole. Tali iniziative dovranno mirare a intrattenere gli utenti e a consolidare l'identità del luogo, includendo, a titolo esemplificativo, attività quali degustazioni, presentazioni di libri, conferenze, vernissage, brunch e momenti didattici. Si richiede pertanto una dettagliata descrizione delle azioni proposte per promuovere la struttura, includendo l'utilizzo di canali social ed eventuali collaborazioni con agenzie turistiche. Inoltre, si sollecitano proposte specifiche destinate ad attrarre cicloturisti, che potrebbero comprendere pacchetti speciali, itinerari personalizzati e strategie di promozione su piattaforme specializzate.	Max 15 punti

-pertanto, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 211-2025 del 20/05/2025 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, con Determinazione Dirigenziale n. 2025-1056 del 23/05/2025, è stato approvato l'avviso d'asta pubblica per l'affidamento in concessione del suddetto immobile di proprietà comunale;

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

-la seduta pubblica di apertura delle offerte pervenute si tenuta mercoledì 25 giugno ore 10.00, presso la Sala Riunioni del Servizio Appalti e Contratti, P.zza del Municipio n. 21 – Ferrara;

-entro la data e l'orario indicati nell'avviso, sono pervenute n. 5 offerte da parte dei seguenti soggetti:

1. Costituenda Società "Casa dell'Ortolano" di Piccinini Alessandro, Turetta Sara, Caruso Michele – Via Bologna, 1/G – Ferrara;
2. GE S.R.L. – Via Carlo Mayr , 99 – Ferrara;
3. Piazzai Massimiliano – Via Arianuova 136 – Ferrara;
4. Ohana Srls – Piazza Maestri del Lavoro 2/4 – Copparo (FE);
5. Finessi Nicolò – Via Anna Banti 12- Ferrara

-con Determinazione n. 2025-1331 del 25/06/2025 del Dirigente del Servizio Opere Pubbliche e Patrimonio, si è provveduto alla nomina della Commissione dotata di professionalità e competenza per la valutazione delle proposte progettuali nelle persone di:

1. Presidente Arch. Natascia Frasson - Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio;
2. Dott. Giorgio Bonaldo - Dirigente del Settore Programmazione Finanziaria e del personale;
3. Avv. Sandro Mazzatorta - Direttore Generale;

-in data 25/06/2025 alle ore 10,00 presso la Sala Riunioni del Servizio Appalti e Contratti, P.zza del Municipio n. 21 – Ferrara, la suddetta Commissione si è riunita al fine di accertare in seduta pubblica l'ammissibilità amministrativa e tecnica delle offerte;

-il Presidente, accertato che tutte le offerte presentate sono complete della documentazione amministrativa e risultano regolari e ammesse al proseguo dell'asta, riscontrata la corrispondenza formale di tutte le proposte tecniche, ha dichiarato chiusa la seduta pubblica per proseguire in seduta riservata all'esame e valutazione comparata con attribuzione dei punteggi delle proposte pervenute;

-la Commissione, riunitasi in seduta riservata in data 25/06/2025 e in data 30/06/2025, ha valutato le offerte e da tale processo valutativo sono emersi i seguenti punteggi:

Finessi Nicolò	Punti 56,99/80
Ohana srls	Punti 57,34/80
Piazzai Massimiliano	Punti 60,83/80
Costituenda società "Casa dell'Ortolano" di Piccinini Alessandro, Turetta Sara, Caruso Michele	Punti 63,09/80
GE SRL	Punti 80/80

-al termine delle sedute, il Presidente di gara ha proposto il giorno 3 luglio, ore 15:00, 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;

-alla seduta del 03/07/2025, il Presidente della Commissione, in seduta pubblica, dopo aver esposto il punteggio ottenuto dalle proposte progettuali presentate dalle ditte, ha proceduto all'apertura delle offerte economiche nell'ordine cronologico di presentazione e una alla volta, leggendo il contenuto ad alta ed intelligibile voce, constatando quanto segue :

- **Costituenda società “Casa dell’Ortolano” di Piccinini Alessandro, Turetta Sara, Caruso Michele** ha offerto un aumento percentuale rispetto la base d’asta del 7% (sette per cento) ovvero un canone annuo di concessione pari ad € 48.001,5 (euro quarantottomilauno virgola cinque);
- **GE SRL** ha offerto un aumento percentuale rispetto la base d’asta del 12% (dodici per cento) ovvero un canone annuo di concessione pari ad € 50.400,00 (euro cinquantamilaquattrocento virgola zero zero);
- **Piazzì Massimiliano** ha offerto un aumento percentuale rispetto la base d’asta del 12% (dodici per cento) ovvero un canone annuo di concessione pari ad € 50.400,00 (euro cinquantamilaquattrocento virgola zero zero);
- **OhanaSRLS** ha offerto un aumento percentuale rispetto la base d’asta del 10% (dieci per cento) ovvero un canone annuo di concessione pari ad € 49.500,00 (euro quarantanovemilaecinquacentovirgola zero zero);
- **Finessi Nicolò** ha offerto un aumento percentuale rispetto la base d’asta dello 0% (zero per cento) ovvero un canone annuo di concessione pari ad € 45.000,00 (euro quarantacinquemila virgola zero zero);

-la Commissione, dopo la riparametrazione come previsto dal bando d’asta pubblica, ha attribuito il punteggio definitivo all’offerta economica presentata come segue:

Costituenda società “Casa dell’Ortolano” di Piccinini Alessandro, Turetta Sara, Caruso Michele	Punti 19,05/20
GE SRL	Punti 20/20
Piazzì Massimiliano	Punti 20/20
OhanaSRLS	Punti 19,64/20
Finessi Nicolò	Punti 17,86/20

-il Presidente ha poi proceduto a sommare il punteggio relativo alla parte progettuale con quello dell’offerta economica e a stilare la seguente graduatoria:

GE SRL	Punti 100/100
Costituenda società “Casa dell’Ortolano” di Piccinini Alessandro, Turetta Sara, Caruso Michele	Punti 82,14/100
Piazzì Massimiliano	Punti 80,83/100
OhanaSRLS	Punti 76,98/100
Finessi Nicolò	Punti 74,85/100

- alla luce di quanto sopra, la Commissione ha pertanto proposto quale aggiudicataria del locale in asta, la società GE SRL, con sede in Via Carlo Mayr n. 99 – Ferrara, per proposta progettuale presentata in sede di gara e per il canone annuo di concessione pari ad € 50.400,00 (euro cinquantamilaquattrocento virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d’asta del 12%;

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 lotto Casa dell'Ortolano, a cui si provvederà dopo che l'Amministrazione avrà approvato, in via definitiva, con la presente 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 dell'asta in seguito alla quale è stata aggiudicata provvisoriamente l'assegnazione del complesso immobiliare sito nel vallo delle antiche Mura cittadine, alla via Bologna, civico 1/g, comprendente un'area di mq 2.992,00 circa censita al Catasto Terreni al foglio 162 mapp. 10, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 162 mapp. 10 subb. 14-15-16-17-18 denominato "Casa dell'Ortolano" 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 previste per legge relativamente alla documentazione amministrativa ed alla sussistenza dei requisiti in capo alla Società aggiudicatario;

VISTI i verbali riguardanti le sedute dell'asta pubblica e riservata del 25/06/2025, 30/06/2025 e 03/07/2025;

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 25/06/2025, in forza della quale è stato assegnato provvisoriamente del complesso immobiliare sito nel vallo delle antiche Mura cittadine, alla via Bologna, civico 1/g, comprendente un'area di mq 2.992,00 circa censita al Catasto Terreni al foglio 162 mapp. 10, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 162 mapp. 10 subb. 14-15-16-17-18 denominato "Casa dell'Ortolano", come sopra riportato;

-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 aggiudicatario, all'aggiudicazione definitiva dell'immobile di cui in oggetto a:

- società GE SRL, con sede in Via Carlo Mayr n. 99 – Ferrara, per proposta progettuale presentata in sede di gara e per il canone annuo di concessione pari ad € 50.400,00(euro cinquantamilaquattrocento virgola zero zero), corrispondente alla percentuale in aumento rispetto alla base d'asta del 12%;

-Di precisare che, come previsto all'art. 9 dell'avviso d'asta P.G. n. 97286 del 23/05/2025, 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. 211-2025 del 20/05/2025;

-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 come sopra determinato 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;
- ☐ GE SRL, con sede in Via Carlo Mayr n. 99 – Ferrara.

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