



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

| | |
|--|---|
| COMUNE DI FERRARA PROTOCOLLO GENERALE | I |
| COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE | |
| Protocollo N.0117769 del 12/06/2026 | |
| Firmatario: NATASCIA FRASSON | |

**SETTORE OO. PP. PATRIMONIO
SERVIZIO BENI MONUMENTALI E PATRIMONIO
U.O. PATRIMONIO E ESPROPRI**

**BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI
UBICATI AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "PALAZZO MASSARI-PALAZZINA
CAVALIERI DI MALTA" DA ADIBIRSI A CAFFETTERIA-BISTROT E DEL FABBRICATO NEL PARCO
MASSARI DA ADIBIRE A CHIOSCO-BAR.**

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale Verbale n. 205 del 12/05/2026 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, il Comune di Ferrara intende assegnare in concessione i locali del complesso immobiliare denominato "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", sito a Ferrara in Corso Porta Mare civici 5, 7, e 9 da destinare a caffetteria-bistrot e del fabbricato adiacente al Parco Massari, sito in Corso Porta Mare civico 3 da destinare a chiosco-bar.

Finalità dell'Ente nell'assegnare l'immobile di cui sotto, non è solo ricercare sul mercato operatori economici che offrano canoni di concessione adeguati, ma al tempo stesso, alla selezione di una proposta imprenditoriale più adeguata che si integri armoniosamente con il contesto dell'area e alla rivitalizzazione del centro storico ed alla promozione dell'immagine della città, nella prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa.

**1. DESCRIZIONE DEL LOCALE DA DESTINARE AD USO CAFFETTERIA-BISTROT E DEL
FABBRICATO NEL PARCO MASSARI DA ADIBIRE A CHIOSCO-BAR OGGETTO DELLA GARA,
DESCRIZIONE DEI LAVORI E DELLE DOTAZIONI CHE FORNIRA' IL COMUNE E DELLE DOTAZIONI
CHE DOVRA' FORNIRE IL CONCESSIONARIO**

L'immobile di proprietà comunale da adibire a caffetteria-bistrot, si trova all'interno del complesso immobiliare denominato "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", sito a Ferrara in Corso Porta Mare civici 5, 7, e 9, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 377, p.la 189 e 190 nonché del fabbricato adiacente al Parco Massari, comprensivo della distesa esterna pari a mq. 80, che insiste sulla porzione di area censita al Catasto terreni al Foglio 377, particella 155.

I locali ad uso esclusivo del Concessionario saranno:

- il locale ad uso caffetteria ed i relativi vani di servizio (un deposito, uno spogliatoio, un bagno con doccia riservati al personale) e un'area separata dedicata alla preparazione del cibo per complessivi 102 mq;
- uno spazio aperto dehor di 45 mq, accessibile tramite percorso di collegamento ad uso comune;
- un fabbricato situato in adiacenza al muro di confine tra il Parco Massari ed il complesso museale, da destinare a chiosco-bar, composto da due vani e un servizio igienico di circa 58 mq, oltre a distesa esterna pari a mq. 80, che insiste sulla porzione di area censita al Catasto terreni al Foglio 377, particella 155;

così come meglio individuati con tratteggio di colore azzurro nella planimetria di seguito riportata.

I locali in gestione condivisa con la parte museale saranno:

- un bagno accessibile in uso condiviso con gli utenti del complesso museale;
- due sale interne, rispettivamente di circa 18 mq e 25 mq di superficie, che consentono il passaggio tra gli ambienti, uno dei quali consente l'accesso dall'esterno;

così come meglio individuati con tratteggio di colore giallo nella planimetria di seguito riportata.

Attualmente i locali, sono oggetto di lavori in quanto sono in corso le opere di "Completamento di ristrutturazione, restauro e riqualificazione del complesso "Palazzo Massari e Cavalieri di Malta", compreso all'interno del più ampio Progetto n. 30 denominato "Ducato Estense".

Il Progetto esecutivo è stato approvato con Determina Dirigenziale n. 904/2021 (esecutiva dal 03/05/2021) prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- l'introduzione di nuovi spazi e servizi come un bookshop, una biglietteria, aule didattiche e una nuova caffetteria affacciata sul giardino interno, al fine di migliorare l'accoglienza e la qualità dell'esperienza del visitatore e promuovere la permanenza e la socializzazione all'interno del complesso, il tutto nel rispetto del suo valore storico e con un approccio sostenibile e coerente con il contesto monumentale;
- la realizzazione di n. 3 varchi di collegamento diretto tra il Parco e il giardino del complesso museale, pertanto la nuova caffetteria sarà anche a servizio del Parco.

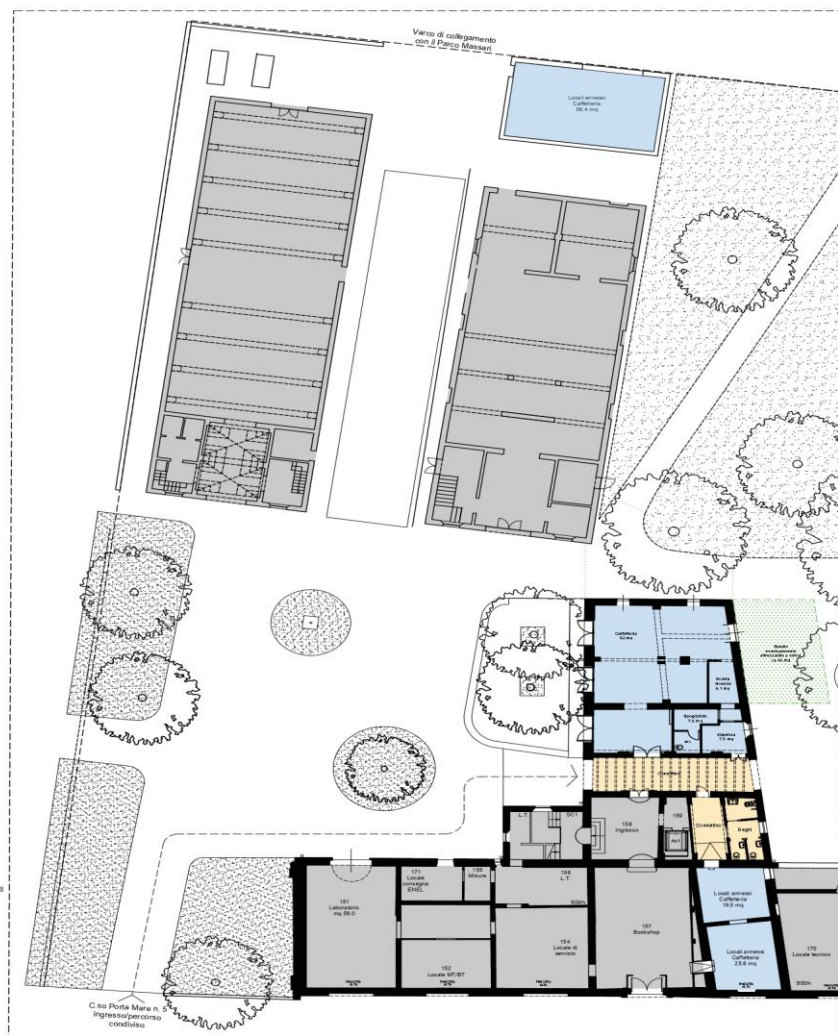
La caffetteria-bistrot di Palazzo Massari in via di realizzazione, che insieme al nuovo bookshop, all'aula didattica e ai nuovi spazi espositivi contribuisce al potenziamento delle azioni di valorizzazione del complesso monumentale, si colloca in una posizione strategica rispetto al percorso di visita. La caffetteria, che insieme al bookshop idealmente rappresenta l'ambiente conclusivo del percorso di visita, sarà accessibile sia dal cortile interno di Palazzo Massari, collegato con l'adiacente Parco Massari, sia dal cancello di Corso Porta Mare civ.5, completamente accessibile e autonomo rispetto all'orario di apertura del complesso monumentale assicurando notevole indipendenza funzionale. L'unità immobiliare adibita ad esercizio aperto al pubblico di caffetteria-bistrot, comprende vani di servizio, quali pertinenze esclusive e funzionalmente connesse, costituiti rispettivamente da un deposito, uno spogliatoio, un bagno con doccia riservati al personale nonché un'area separata dedicata alla preparazione del cibo.

Sarà inoltre pertinenza della caffetteria l'attiguo dehor di 45 mq, accessibile tramite percorso di collegamento ad uso comune, che rappresenta un'opportunità di sfruttamento degli spazi all'aperto.

Per garantire una migliore gestione funzionale di tale servizio sono presenti di n. 2 servizi igienici oltre ad un ulteriore bagno accessibile in uso condiviso con gli utenti del complesso museale. Sono altresì oggetto di concessione due sale interne, di circa 18 mq e 25 mq, che garantiscono ai visitatori l'ingresso accessibile al percorso museale e ai servizi igienici.

Infine sarà oggetto di concessione il fabbricato adiacente al Parco Massari, comprensivo di distesa esterna pari a mq. 80, composto da una porzione attualmente adibita a chiosco-bar, con un'area attrezzata antistante che funge da punto di sosta e ristoro per i fruitori del luogo ed in particolare per le famiglie che frequentano la zona dedicata ai giochi per bambini, che necessita di interventi minimi di adeguamento impiantistico ed edilizio. Il cespite comprende inoltre un'ulteriore porzione destinata a magazzino, allo stato grezzo e priva di finiture e che necessita interventi di adeguamento.

Nella planimetria di seguito riportata è descritto lo stato di progetto della porzione immobiliare oggetto del presente Bando e sono evidenziati: in **azzurro** gli ambienti che saranno destinati all'uso esclusivo del concessionario; in **giallo** gli spazi che saranno gestiti in condivisione con la parte museale del complesso immobiliare, da parte del Comune o dei soggetti da questi individuati, dove non sarà consentito il posizionamento di tavoli o altri arredi del bar; in **grigio** le porzioni escluse.



L'immobile summenzionato riveste un interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004 riconosciuto con Decreto n. 2037 del 22/09/2009 e rimane quindi sottoposto alle tutele contenute nel predetto Decreto Legislativo

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

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

Per l'ambiente destinato a caffetteria-bistrot, la soluzione distributiva di progetto prevede che nella realizzazione del bancone del bar vengano integrati al suo interno i nuovi pilastri centrali in modo da rendere lo spazio maggiormente fruibile sia da parte del personale che dalla clientela. Gli spazi oggetto di concessione si compongono di un'ampia area destinata a caffetteria-bistrot con un bancone sviluppato a

penisola, dietro il quale sono stati realizzati un deposito, uno spogliatoio e un bagno con doccia riservati al personale nonché un'area separata, dedicata alla preparazione del cibo e un dehor di circa 45 mq adiacente all'ambiente interno e pertanto funzionalmente connesso.

Per il locale caffetteria-bistrot il Comune, ha realizzato esclusivamente la scocca del bancone ricoperto in acciaio inox spazzolato, completo di alzata ed angolo in vetrotemperato, con frontale ricoperto di ottone lucido e mobile retro bancone in acciaio inox, con funzione contenitiva ed espositiva, con mensole in ottone satinato su muro retrostante e led integrato. Il locale caffetteria-bistrot sarà inoltre dotato da parte del Comune di un impianto di climatizzazione a tutt'aria, che assicurerà il ricambio d'aria e il controllo della temperatura sia in estate che in inverno, e di un impianto di illuminazione mediante binari e corpi illuminati pendinati, per offrire la massima flessibilità nel posizionamento delle luci, con illuminazione degli ambienti composta da:

- 29,2 metri lineari di binario elettrificato pendinato a soffitto Zumtobel Supersystem II Truck Sup2 U WH;
- n. 14 apparecchi a sospensione Zumtobel LED Panos Infinity/Evolution PBK R70 LED800-930 LDO FL-BK BK;
- n. 5 faretti da incasso Zumtobel Resclite pro MRCR mini;
- n. 3 apparecchi lineari LED wallwasher da incasso Zumtobel SUI DF9 1400-930 LDO WW-DBK BK;
- n. 6 apparecchi lineari LED da incasso Zumtobel SUI DF3 1000-930 LDO FL-DBK BK;
- 3,5 metri lineari di PROFILO LED tipo Zumtobel PRISM-H WH + DECOR 168-MP 12W 1269 lumen 3000K Ra90.





Il concessionario aggiudicatario, per i locali da destinare a caffetteria-bistrot dovrà provvedere a sua totale cura e spese all'acquisto degli arredi (tavolini e sedie) che permettano la corretta fruizione del servizio, degli elettrodomestici, delle attrezzature e del piano di lavoro, così come alla realizzazione di una pedana sopraelevata dietro il banco, per consentire il passaggio degli impianti e il collegamento ai punti di adduzione già predisposti.

Il concessionario, in particolare, dovrà farsi carico di dotare l'immobile a proprie spese, entro e non oltre 2 mesi dalla sottoscrizione della Concessione dei seguenti arredi per il locale caffetteria-bistrot, la cui scelta andrà preventivamente sottoposta all'Amministrazione per approvazione in conformità al decoro del complesso monumentale:

- circa n. 9 tavoli quadrati bassi (70x70x76cm), n. 2 tavoli rettangolari bassi (140x70x76cm) e n. 4 tavoli alti (140x70x105cm) tipo Manerba serie Easy o equivalente, con piano bianco e struttura verniciata cat. M2;
- circa n. 26 sedie (numero variabile in funzione delle dimensioni) tipo Manerba serie Sam o equivalente, con sedile e schienale in laminato bianco o nero;
- n. 19 sgabelli di tipo Manerba serie Sam o equivalente, con sedile e schienale in laminato bianco o nero;
- una cappa aspirante con filtri e ventilatore;
- un piano di lavoro da collocarsi dietro il frontale del bancone, nel rispetto dei criteri di funzionalità e di adeguatezza dell'attività esercitata;
- delle attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività in aderenza alle esigenze organizzative e funzionali per lo svolgimento della medesima attività;
- di tavolini e sedie per lo spazio dehor in numero variabile in funzione delle dimensioni;
- di arredi per lo spogliatoio dedicato al personale (come da normativa);
- una pedana sopraelevata dietro il bancone per canalizzazioni impiantistiche al fine di consentire il passaggio degli impianti e il collegamento ai punti di adduzione già predisposti;
- altri complementi d'arredo necessari all'attività, sempre con l'intendimento che ogni ulteriore miglioramento o complemento d'arredo dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione al fine di assicurare e garantire il rispetto del decoro e la coerenza con il valore storico del complesso monumentale.

Il Concessionario potrà presentare proposta di modifica circa la composizione, tipologia e/o il numero degli arredi sopra specificati, fermo restando che debba **in ogni caso essere garantito il numero minimo di 40/45 posti a sedere** circa e che ogni proposta in tal senso dovrà essere preventivamente sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione al fine di assicurare e garantire il rispetto del decoro nonché la coerenza al contesto in cui i locali risultano inseriti.



Rientrano altresì nell'oggetto di concessione due sale interne, di circa 18 mq e 25 mq, che garantiscono ai visitatori l'ingresso accessibile al percorso museale e ai servizi igienici.

È altresì oggetto di concessione il fabbricato adiacente al Parco Massari da adibire a chiosco-bar, comprensivo della distesa esterna pari a mq. 80, composto da una porzione attualmente adibita a chiosco-bar, con un'area attrezzata antistante che funge da punto di sosta e ristoro per i fruitori del luogo ed in particolare per le famiglie che frequentano la zona dedicata ai giochi per bambini, che necessita di interventi minimi di adeguamento impiantistico ed edilizio. Tale cespite comprende inoltre un'ulteriore porzione destinata a magazzino, allo stato grezzo e priva di finiture.

I locali destinati a caffetteria-bistrot sono dotati di linea dedicata e gli impianti sono centralizzati ed intestati al Comune. Tali utenze saranno a carico del Concessionario e verranno rimborsate dal Concessionario al Comune intestatario delle stesse, secondo le modalità indicate nello schema di contratto di concessione (Allegato B).

Il fabbricato destinato a chiosco-bar è dotato di impianti di energia elettrica, acqua e riscaldamento del autonomi e ad oggi intestati al Comune. Il Concessionario dovrà provvedere alla voltura degli stessi a suo nome, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto. Sino a quando il Concessionario non provvederà alla predetta voltura, le spese e gli oneri relative ai consumi di energia elettrica, acqua e riscaldamento, saranno recuperate dal Comune in capo al Concessionario a titolo di rimborso.

L'aggiudicatario, per la porzione di fabbricato destinato a chiosco-bar, ubicato in adiacenza al muro di confine tra il Parco Massari ed il complesso museale, dovrà provvedere a sua cura e spese ad effettuare gli interventi minimi di adeguamento impiantistico ed edilizio nonché a dotare il cespite immobiliare, a sua totale propria cura e spese, entro e non oltre 2 mesi dalla sottoscrizione della Concessione, degli arredi, delle scaffalature e delle attrezzature funzionali e necessarie per l'attività di chiosco-bar, la cui scelta andrà preventivamente sottoposta all'Amministrazione per approvazione.

Le due stanze di rispettivamente mq. 18 e 25, sono dotate di impianti centralizzati ed intestati al Comune e le spese per i relativi consumi rimarranno a carico del Concedente.

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA: € 30.000,00 oltre IVA di legge.

I partecipanti alla gara dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare i canoni di concessione annualmente dovuti, sulla base d'asta come sopra quantificata.

Il canone di concessione che sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione, a decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi verranno aggiornati annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

Il canone di concessione dovrà essere corrisposto secondo le modalità indicate nello schema di contratto di concessione (Allegato B).

Il termine di pagamento del canone sarà differito di quattro mesi al fine di consentire al Concessionario aggiudicatario l'allestimento dei locali e l'avvio dell'attività.

La decorrenza del canone concessorio e il corrispettivo termine di pagamento decorreranno a partire dal primo giorno del quinto mese dalla data di sottoscrizione del verbale in contraddittorio tra le parti di consegna dei locali, qualora la stessa avvenga in via anticipata e nelle more della formalizzazione del presente contratto, ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

A garanzia della serietà dell'offerta si richiede, a pena di esclusione, il versamento di un deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% del canone annuo a base d'asta.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione avrà una durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto o dalla consegna in via anticipata mediante sottoscrizione di apposito verbale di consegna in contraddittorio tra le parti e decadrà di diritto alla scadenza, salva la facoltà di eventuale proroga o rinnovo, su richiesta del Concessionario secondo le modalità indicate nello schema di contratto di concessione (Allegato B).

È facoltà dell'Amministrazione revocare la concessione anche prima della suddetta scadenza, ai sensi dell'articolo 4 "Decadenza e revoca" dello schema di concessione all'**Allegato B**).

Alla scadenza, quindi, i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune in buone condizioni manutentive, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni che rimarranno acquisite al Patrimonio Comunale senza indennizzo per la Parte Concessionaria, salvo il normale deperimento.

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il contratto di concessione è regolato dalle **norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di concessione (Allegato B) da considerarsi parte integrante e sostanziale del medesimo** e dalle norme del Regolamento comunale per la Concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi approvato con D.C.C. 11/71309/2013 del 18/02/2013. È esclusa l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione.

Per la compiuta definizione dei termini contrattuali si rimanda all'allegato schema di concessione (Allegato B)

Il locale e le sue pertinenze oggetto del presente Bando di Gara saranno assegnati nello stato di fatto, di conservazione e manutenzione in cui si troveranno al termine dei lavori di cui sopra. Pertanto si rimanda alla sezione "Sopralluogo Obbligatorio" riportata di seguito.

L'elemento essenziale del presente bando è che gli spazi in oggetto siano adibiti esclusivamente per l'uso convenuto di "caffetteria-bistrot" e "chiosco-bar", a disposizione sia degli utenti del complesso museale che ai fruitori del Parco Massari nonché degli esterni e per lo svolgimento delle attività inerenti, in coerenza con quanto indicato nel progetto gestionale di cui all'offerta tecnica.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

È previsto sopralluogo obbligatorio preventivo alla formulazione dell'offerta sull'immobile attualmente interessato dai lavori.

I concorrenti devono inoltrare richiesta di sopralluogo entro e non oltre il **08/07/2026** alla Stazione Appaltante – Servizio Beni Monumentali – previa richiesta via mail ai referenti:

- Dott. Fabio Desogus - tel. 0532/418749 - 3332644157 – e-mail: f.desogus@comune.fe.it

- Arch. Silvia Baroni - tel. 0532418755 - 331 1364936 – e-mail: s.baroni@edu.comune.fe.it

- Geom. Luigi Desiderio - tel. 0532418846 - 3488595869 – e-mail: l.desiderio@comune.fe.it

nelle giornate di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8:00 alle ore 14.00, il martedì e il giovedì dalle ore 8:00 alle ore 13:30 e dalle 14:00 alle 17:30.

La richiesta via mail deve specificare nome e cognome, con i relativi dati anagrafici, delle persone incaricate

di effettuarlo, l'indirizzo pec / posta elettronica, cui indirizzare la convocazione da parte della Stazione Appaltante. I concorrenti saranno contattati per concordare data e ora del sopralluogo.

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo è il **10/07/2026**.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

Saranno ammessi al sopralluogo esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta o dell'apposita delega del soggetto interessato a partecipare:

- titolare dell'impresa individuale o Legale Rappresentante delle società;
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura Notarile (in originale o in copia autenticata da Notaio) oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti tale qualifica;
- persona delegata dal Legale Rappresentante del concorrente;
- uno dei soci della costituenda RTI o Newco con delega sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale;

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'impresa capogruppo con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato all'impresa capogruppo, a pena di esclusione.

Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il documento, predisposto dalla stazione appaltante, a conferma dell'avvenuto sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione: tale attestato dovrà essere allegato alla documentazione di gara.

L'uso degli immobili dovrà conformarsi alle caratteristiche architettoniche, costruttive, allo stato manutentivo ed alle prestazioni resistenziali delle strutture.

Le attività che si realizzeranno nei locali dovranno avvenire nel pieno rispetto della normativa vigente, in particolare in materia di sicurezza, tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità, vetustà e sicurezza statica degli immobili stessi.

Per la conduzione dell'attività il concessionario dovrà possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di somministrazione di cibi e bevande (LR n. 14/2003 e s.m.i.) ed impegnarsi, non appena avvenuta l'aggiudicazione, a presentare agli uffici comunali preposti (SUAP) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) regolari e conformi.

In particolare, il Concessionario prende atto che l'immobile, proprio in quanto sottoposto a vincolo storico culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004, non può essere adibito ad usi non compatibili con il suo carattere storico artistico oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione e integrità.

La caffetteria-bistrot dovrà garantire un orario di apertura al pubblico in misura almeno coincidente con l'orario di apertura dell'attività museale, ivi comprese le aperture straordinarie comunque denominate o programmate, nonché negli eventuali ulteriori periodi di apertura indicati nell'offerta tecnica.

Per il chiosco-bar dovrà essere garantita l'apertura obbligatoria e il funzionamento al pubblico in misura minima di sei giorni su sette, nonché ad assicurare l'apertura in modo continuativo nel periodo dal 15 marzo al 30 ottobre compresi, garantendo un'apertura giornaliera effettiva non inferiore alle 8 (otto) ore giornaliere, con indicazione delle modalità di gestione su base giornaliera.

L'accesso alla caffetteria-bistrot, al dehor di pertinenza nonché al fabbricato adiacente al Parco Massari destinato a chiosco-bar dovrà essere sempre consentito ai visitatori del museo, durante i periodi e gli orari di visita, mentre l'accesso in orari diversi dalle aperture espositive sarà consentito secondo orari e periodi eventualmente proposti nell'offerta tecnica.

Al concessionario sarà fatto divieto di introdurre nei locali oggetto di concessione giochi leciti (slot, calcetto, etc.) e di esporre qualunque tipo di oggetto o prodotto in contrasto con le caratteristiche di sobrietà e decoro che devono contraddistinguere l'ambiente del complesso immobiliare "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta" e del Parco Massari.

Gli approvvigionamenti potranno essere introdotti esclusivamente dall'ingresso posto sulla Via Porta Mare n. 5 o dal varco che consente l'ingresso dal Parco Massari, e strettamente attraverso l'ingresso di piccoli mezzi, in orari da concordare d'intesa con l'Amministrazione o con il Soggetto gestore del Museo per non interferire con la fruizione espositiva.

Il personale impiegato nel bar dovrà essere in possesso di regolare attestato antincendio per la gestione delle emergenze e dovrà attenersi al piano di evacuazione che verrà consegnato all'atto della firma del

contratto, poiché l'attività svolta nel palazzo è assoggettata al rispetto della normativa VV.F ed è pertanto titolare di un unico Certificato di Prevenzione Incendi per tutte le aree del piano terra.

Per lo svolgimento dell'attività commerciale il concessionario dovrà garantire la presenza costante di almeno un'unità di personale con profilo professionale adeguato, formato per quanto attiene il primo soccorso e l'antincendio.

Dovrà essere previsto un servizio organizzato, composto di un numero proporzionato di addetti qualificati, in base alle dimensioni e alle caratteristiche dell'attività, esperti nell'uso dei mezzi antincendio installati. Saranno eseguite, per il personale addetto all'attività, in coordinamento con il personale dell'Ente Gestore del Museo, periodiche riunioni di addestramento e d'istruzione sull'uso dei mezzi di soccorso e di allarme, ed esercitazioni di sfollamento dei locali in cui si svolge l'attività.

Il concessionario aggiudicatario dovrà garantirà, al termine dell'attività, la regolare chiusura degli immobili e nello specifico a chiudere i due cancelli interni, posti all'estremità dello spazio connettivo in uso condiviso, così come il cancello situato sulla Via Porta Mare civico 5, qualora la caffetteria-bistrot ovvero il chiosco-bar rimangano aperti oltre l'orario di chiusura del complesso museale.

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno di conservare gli immobili assegnati in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterli riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (custodia, pulizia, consumi di acqua, luce, climatizzazione, espurgo pozzi neri, e manutenzione delle aree scoperte di uso esclusivo, nella misura accertata e secondo le modalità previste dall'Articolo 5 dello schema di concessione di cui all'Allegato B), ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione.

Si procederà all'aggiudicazione degli immobili in oggetto a favore del soggetto che indicherà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Ferrara in base ai criteri di cui al successivo punto 6) "Criteri di aggiudicazione".

Il canone annuo di concessione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione in aumento del 100% dell'indice ISTAT a decorrere dal secondo anno di concessione e tenendo presenti le condizioni specificate come da schema di concessione di cui all'Allegato B).

L'aggiudicatario dovrà produrre, a garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una cauzione definitiva pari a tre mensilità del canone di concessione (ai sensi dell'articolo 3 dello schema di concessione) calcolata sul canone annuo di aggiudicazione, pari a quello della sesta annualità al quale sarà applicata la percentuale di rialzo offerta.

Le spese di redazione del verbale e di pubblicità, verranno addebitate all'aggiudicatario.

4. RAPPORTI DEL CONCESSIONARIO CON L'AMMINISTRAZIONE: REFERENTE UNICO OPERATIVO

Il concessionario, ai sensi dell'articolo 8 dello schema di contratto di concessione, deve designare un proprio Referente Operativo, costantemente reperibile, al quale l'Amministrazione possa rivolgersi per le richieste, le informazioni, le segnalazioni di disservizi o di anomalie e ogni altra comunicazione relativa al rapporto contrattuale.

5. SCELTA DEL CONTRAENTE

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse, sia persone fisiche che persone giuridiche, le imprese singole, i consorzi, Associazione Temporanea di Imprese (ATI), i raggruppamenti temporanei d'impresa (RTI), costituiti e costituendi e che siano in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non si trovino in situazione di morosità e contenzioso in corso, a qualsiasi titolo, con il Comune di Ferrara.

Possono partecipare alla procedura anche società costituende per la realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

La costituenda società dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando, e diventerà concessionaria a titolo originario.

I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

Essi dovranno presentare apposita dichiarazione di cui all'**Allegato E)** "Dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza o di impegno alla costituzione di newco" in cui esprimono l'intenzione di costituire la Società indicandone le quote e, inoltre, dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di ordine generale.

I soci restano tuttavia solidalmente obbligati relativamente agli impegni assunti con la presentazione dell'offerta fino alla costituzione della nuova società.

In analogia a quanto previsto sopra in caso di società già costituite, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da tutti i soci.

Non possono essere presentate offerte prive di sottoscrizione, parziali, incomplete, indeterminate, condizionate o con riserva, d'importo pari o inferiore ai prezzi posti a base di gara.

Non è ammessa offerta per persona da nominare.

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ad offerte segrete, valutando sia l'aspetto della qualità, in base agli elementi di seguito individuati e sia confrontando il prezzo offerto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta, e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

6. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Gli immobili in oggetto verranno affidati con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in seguito a valutazione da parte di una Commissione tecnica in base ai seguenti criteri:

| A) CANONE ANNUO OFFERTO | PUNTEGGIO MAX | SUB-PUNTI |
|--|----------------------|------------------|
| Sarà attribuito il massimo del punteggio al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale; in base seguente formula: $P = (C \times P_{max}) / C_{max}$ Dove: P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata C = Canone concessorio offerto (canone base + valore monetario del rialzo) C _{max} = canone concessorio più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato) P _{max} = 20 (punti massimi attribuibili all'offerta economica). | Max punti 20 | 20 |
| B) PROPOSTA PROGETTUALE | PUNTEGGIO MAX | SUB-PUNTI |
| il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula: $P = (B \times B_{max}) / P_{max}$ Dove: P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata B = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale P _{max} = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali) B _{max} = 80 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale). | Max punti 80 | |

| | | |
|---|--|-----------------|
| Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare negli immobili in base ai seguenti sottocriteri: | | |
| <p>B.1 <u>Esperienza, struttura organizzativa e <i>concept</i> di gestione:</u> presentazione del soggetto proponente, con l'indicazione delle attività già svolte e in corso di svolgimento, con particolare riferimento ad attività di gestione di pubblici esercizi (tipologia, anni di esperienza, fatturato degli ultimi 5 anni, ecc). Presentazione dell'equipe di lavoro che si intende costituire per la gestione dell'esercizio (organigramma, numero di addetti e rispettive qualifiche, ecc), nonché la struttura organizzativa dell'impresa, onde consentire la sostenibilità e remuneratività del progetto di gestione con ricadute positive sul tessuto economico della città.</p> <p>Saranno valutate positivamente le offerte che conterranno un'idea imprenditoriale chiara e originale che tenda all'integrazione e valorizzazione della caffetteria-bistrot con il contesto urbano della Città storica e del complesso museale di "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", Spazio Antonioni e Parco Massari, anche cercando una diversificazione dalle realtà commerciali esistenti nella stessa zona.</p> | | 25 punti |
| <p>B.2 <u>Estensione e flessibilità degli orari di apertura:</u> Premesso che la caffetteria-bistrot dovrà garantire un orario di apertura al pubblico in misura almeno coincidente con l'orario di apertura dell'attività museale, ivi comprese le aperture straordinarie comunque denominate o programmate, sarà considerato elemento qualificante la disponibilità ad effettuare aperture straordinarie in occasione di iniziative o eventi al fine di rendere il servizio maggiormente fruibile e contribuire alla vivacizzazione del centro storico.</p> <p>Il servizio di chiosco-bar dovrà garantire l'apertura obbligatoria e il funzionamento al pubblico in misura minima di sei giorni su sette, nonché ad assicurare l'apertura in modo continuativo nel periodo dal 15 marzo al 30 ottobre compresi, garantendo un'apertura giornaliera effettiva non inferiore alle 8 (otto) ore giornaliere, con indicazione delle modalità di gestione su base giornaliera.</p> <p>Saranno tenute in considerazione proposte di promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine condotte in sinergia con i soggetti pubblici e privati.</p> <p>Saranno inoltre tenute in considerazione anche la flessibilità e le proposte in funzione delle aperture serali e straordinarie delle mostre o di eventi particolari legati all'attività museale, quali vernissage, brunch, buffet esclusivi, e all'attività del Parco Massari.</p> | | 18 punti |
| <p>B.3 <u>Somministrazione di alimenti e bevande di ottimo livello qualitativo</u> in termini di scelta e preparazione delle materie prime, privilegiando prodotti freschi, locali e a filiera corta, la disponibilità di alimenti per persone con intolleranze alimentari o altre esigenze particolari, la possibilità di offrire menù che valorizzino la stagionalità degli ingredienti e adeguata varietà e articolazione di prodotti in funzione dei diversi momenti della giornata o di frequente rinnovo al fine di rispondere in modo efficace all'esigenze dell'utenza. Particolare valore sarà attribuito a quelle realtà che promuovono e commercializzano le eccellenze del territorio, rafforzando il legame con la tradizione locale. Saranno inoltre positivamente valutate proposte volte a</p> | | 17 punti |

| | | | |
|------------|---|--|-----------------|
| | minimizzare e razionalizzare il packaging dei prodotti, favorendo soluzioni sostenibili ed ecocompatibili. L'offerta dovrà prevedere una diversificazione delle proposte commerciali con presentazione di progetti distinti e specificamente calibrati per l'attività di caffetteria-bistrot e per l'attività di chiosco-bar, in considerazione delle diverse tipologie di utenza e delle differenti esigenze di servizio connesse alle due tipologie di esercizio e in generale congrua con le caratteristiche tipologiche del pubblico atteso e dei luoghi. | | |
| 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 chiosco-bar, allo svolgimento dell'attività imprenditoriale programmata. Si precisa che nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di concessione andrà indicato lo stesso <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 di tutti gli spazi. | | 15 punti |
| B.5 | <u>Programma di promozione dell'attività</u> : saranno positivamente valutate iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione della caffetteria, tese all'intrattenimento degli utenti al fine di rendere il luogo identitario per il complesso museale e per il parco e tutte le attività che gli ruotano attorno (a mero titolo esemplificativo: degustazioni, presentazioni librerie, conferenze, vernissage, brunch, momenti didattici, ecc). | | 5 punti |

Il metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica è il seguente:

| | |
|--|------|
| 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; | 0,70 |

| | |
|---|------|
| tuttavia, i vantaggi appaiono percepibili e chiari e si denotano gli elementi caratteristici dell'offerta. | |
| PIÙ CHE DISCRETO Trattazione completa rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici appaiono essere in parte analitici e abbastanza chiari e si ravvisano primi elementi di innovatività. | 0,60 |
| DISCRETO Seppure la trattazione sia completa rispetto alle aspettative richieste, essa non risulta, tuttavia, caratterizzata da elementi spiccatamente distintivi dell'offerta. I vantaggi e/o benefici appaiono essere in parte analitici e abbastanza chiari, ma privi di innovatività. | 0,50 |
| PIÙ CHE SUFFICIENTE Trattazione esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono apprezzabili. | 0,40 |
| SUFFICIENTE Trattazione appena esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono appena apprezzabili. | 0,30 |
| NON SUFFICIENTE Trattazione poco esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non sono apprezzabili. | 0,20 |
| SCARSO Trattazione non esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non sussistono. | 0,10 |
| NON VALUTABILE | 0,00 |
| Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti e la valutazione tecnica, si procederà a alla riparametrazione in riferimento al punteggio complessivo ottenuto da ciascun offerente, pertanto, al miglior punteggio assegnato alla documentazione tecnica, prima dell'apertura dell'offerta economica verrà rapportato al valore massimo attribuibile mentre gli altri saranno adeguati proporzionalmente. | |

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **13/07/2026 alle ore 12:00** dello stesso, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **“NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI UBICATI AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “PALAZZO MASSARI-PALAZZINA CAVALIERI DI MALTA” DA ADIBIRSI A CAFFETTERIA-BISTROT E DEL FABBRICATO NEL PARCO MASSARI DA ADIBIRE A CHIOSCO-BAR - SCADENZA DEL 13/07/2026.”**

Ciascun offerente non potrà presentare più di una offerta.

Il plico, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti e Contratti - c/o Protocollo Generale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara - nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00 (sabato escluso).

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate. Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La partecipazione alla gara di cui al presente Disciplinare comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.

Il plico principale deve contenere al suo interno **3 (tre)** buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:

BUSTA A): DOCUMENTAZIONE

In tale busta, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Istanza di partecipazione con bollo da € 16,00 e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, si veda il modello predisposto dall'Amministrazione di cui all'**Allegato C)**, in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente (ed una per ogni offerente in caso di offerta congiunta) corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara tutto quanto previsto nel modello predisposto dall'Amministrazione di cui all'Allegato C), con le modalità indicate nello stesso.

NOTA BENE:

- Se l'offerente è società commerciale dette dichiarazioni dovranno essere prodotte e sottoscritte con allegata la copia del documento di identità da: tutti i soci se società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari se società in accomandita semplice; direttori tecnici e amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, per gli altri tipi di società.

- In caso di raggruppamenti temporanei d'impresa costituiti, questi dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza. In caso di società costituende, la Newco (nuova Società) dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando e diventerà concessionaria a titolo originario. I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale ed indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% (€ 3.000,00) dell'importo del canone annuo a regime posto a base d'asta, da versare tramite modello PagoPa da generare attraverso il Portale dei Pagamenti del Comune di Ferrara -> Pagamenti Spontanei (<https://ferrara.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei>), selezionando la voce Depositi Cauzionali e compilando quindi i dati al seguente link:

https://ferrara.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei?p_p_id=tipopagamentocontroller_WAR_jcitygovpagamentispontaneiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&p_r_p_-1550643597_tipoPagamentoId=44176

avendo cura di indicare nella causale: **"ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI UBICATI AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "PALAZZO MASSARI-PALAZZINA CAVALIERI DI MALTA" E DEL FABBRICATO NEL PARCO MASSARI DA ADIBIRE A CHIOSCO-BAR"**.

oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa. Si precisa che, in caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

3. Attestato di visita dei luoghi rilasciato dai tecnici del Comune a seguito del sopralluogo ed obbligatoriamente sottoscritto dal soggetto interessato che lo ha effettuato. Detto attestato dovrà essere allegato alla documentazione di gara. L'assenza di tale attestazione non è causa di esclusione se il sopralluogo assistito è accertato d'ufficio e risulta agli atti del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio.

4. Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016 (Allegato G) datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente.

BUSTA B): PROPOSTA PROGETTUALE

Tale busta deve contenere:

- a) una relazione sintetica (max 4 facciate formato A4, carattere Times New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in locazione;
- b) il Piano economico finanziario dell'attività (max 3 facciate formato A4 o A3)

NB: La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una **dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di**

decadenza/risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione di cui all'**Allegato F**): Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale).

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei sottocriteri di cui al punto 6: "Criteri di aggiudicazione, lett. b) "proposta progettuale".

BUSTA C): OFFERTA ECONOMICA

Tale busta deve contenere l'Offerta Economica che dovrà essere presentata sul Modello di cui all'**Allegato D**) al presente Bando datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente, o dal suo rappresentante legale, dal suo procuratore o mandatario. In caso di partecipazione congiunta, a pena di esclusione, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

È necessario indicare in cifre e lettere un'unica percentuale di rialzo offerta rispetto al canone annuale posto a base d'asta e riportato al punto 1 del presente allegato.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica".

I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata per ogni annualità, al fine di quantificare il canone di locazione annualmente dovuto, sulla rispettiva base d'asta.

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune. In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

LA BUSTA CON L'OFFERTA ECONOMICA VA INSERITA CHIUSA NEL PLICO PRINCIPALE A PENA DI ESCLUSIONE.

8. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione, il Seggio di Gara procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute. I lavori della Commissione di gara, inizieranno il giorno **14/07/2026 alle ore 15:00** presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara. Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione. L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

La procedura sarà la seguente:

1. Esecuzione dell'ammissione amministrativa in seduta pubblica
Il Seggio di Gara verificherà, in primo luogo, che i plichi pervenuti siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso, ovvero che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e che siano integri, procedendo quindi all'esclusione di quelli non conformi.
Successivamente, il Seggio di Gara procederà all'apertura dei plichi regolari, ed in particolare della Busta A, verificando la documentazione e le dichiarazioni in essa contenute e procedendo quindi all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito ovvero carente dei requisiti richiesti per l'ammissione. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.
2. Valutazione delle proposte progettuali ed assegnazione dei punteggi in seduta riservata
Esaurita la fase di ammissione delle offerte con la verifica delle Buste A, il Seggio di Gara, dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, procederà all'apertura della Busta B verificandone il contenuto.

Successivamente, in seduta privata, la Commissione giudicante valuterà le Offerte Tecniche / Proposte Progettuali sulla base degli elementi indicati nel presente bando.

3. Comunicazione dei punteggi attribuiti ed aggiudicazione provvisoria in seduta pubblica

Successivamente, la Commissione in seduta pubblica:

- renderà noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali dandone lettura. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati; al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente;
- procederà all'apertura ed alla valutazione delle Offerte Economiche contenute nelle Buste C, dando poi lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo di ciascun concorrente, prendendo atto della graduatoria finale;
- preso atto della graduatoria finale, determinerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio;
- in caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

9. ALTRE INFORMAZIONI

1. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
3. 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.
4. **Per i locali destinati a caffetteria-bistrot, l'immissione del bene nel possesso del concessionario potrà avvenire solo ad esito dell'ultimazione dei lavori dell'immobile, salvo imprevisti che non possono dar luogo a contestazioni da parte dell'aggiudicatario.**
5. Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione dei contratti di concessione/locazione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.
10. 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.
11. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula della relativa concessione.

Per informazioni di carattere tecnico, si prega di contattare telefonicamente i referenti tecnici presso Servizio Beni Monumentali e Patrimonio con seguenti modalità:

- via posta elettronica ordinaria alla mail f.desogus@comune.fe.it oppure s.baroni@edu.comune.fe.it oppure l.desiderio@comune.fe.it;
- via PEC indirizzata al serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it;

Per informazioni di carattere amministrativo, si prega di contattare il Servizio Appalti e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 - Ferrara ai seguenti numeri di telefono 0532/419379 oppure 0532/419284.

Si precisa che l'orario di apertura al pubblico degli uffici comunale è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di martedì e giovedì anche dalle ore 15.00 alle 17.00.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento in oggetto è l'Arch. Natascia Frasson, Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio.

PUBBLICITÀ DEL PRESENTE BANDO DI GARA

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente, unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione, all'Albo Pretorio on line all'indirizzo internet del Comune di Ferrara (<https://ferrara.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>) e sul sito dell'Ente (<https://www.comune.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari>), pubblicandolo per almeno 30 giorni dalla data di pubblicazione.

L'Amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina suddetta decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 2 luglio 2010 n.104.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati:

- Schema di Concessione (Allegato B);
- Modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Allegato C);
- Modello offerta economica (Allegato D);
- Modello dichiarazione d'impegno a conferire mandato collettivo (Allegato E);
- Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale (Allegato F);
- Informativa per il trattamento dei dati personali (Allegato G);
- Planimetria dei locali e viste di progetto (Allegato H).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

INFORMATIVA per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, testo coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs. 101/2018, entrato in vigore il 19 settembre 2018, nonché dal D.L. 8 ottobre 2021, n. 139, convertito, con modificazioni, dalla L. 3 dicembre 2021, n. 205 e dal D.Lgs. 10 marzo 2023, n. 24 e s.m.i.,

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Ferrara, con sede in Piazza del Municipio, 2 – 44121 Ferrara. Il legale rappresentante del Comune di Ferrara è il Sindaco del medesimo Ente che è contattabile mediante p.e.c. al seguente indirizzo: comune.ferrara@cert.comune.fe.it.

Il Comune di Ferrara, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

Il Responsabile della protezione dei dati è la Società Lepida S.p.A. (dpo-team@lepida.it).

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi e di quanto disposto dal Regolamento europeo n. 679/2016 entrato in vigore il 25/05/2018 detto GDPR (General Data Protection Regulation) nonché osservando la normativa Nazionale di cui al D.Lgs n. 196/2003 (Codice Privacy) testo coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs 101/2018, entrato in vigore il 19/09/2018.

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati richiesti sono raccolti al fine dello svolgimento della gara e dell'aggiudicazione di che trattasi e le modalità di trattamento ineriscono la verifica dell'idoneità alla partecipazione dei concorrenti.

Gli interessati al trattamento dei dati personali hanno diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Le richieste degli interessati possono essere presentate al Comune di Ferrara, Ufficio Protezione Dati Personali, via e-mail al seguente indirizzo: ufficio.protezione.dati@comune.fe.it

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente, sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il legale rappresentante del Comune di Ferrara è il Sindaco del medesimo Ente che è contattabile mediante p.e.c. al seguente indirizzo: comune.ferrara@cert.comune.fe.it.

La Dirigente Servizio Beni Monumentali e Patrimonio e RUP
Arch. Natascia Frasson
(firmato digitalmente)