



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

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

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale Verbale n. 367 del 02/09/2025 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, il Comune di Ferrara intende assegnare in locazione il locale a destinazione commerciale, sito presso Palazzo Municipale, Via Garibaldi n. 3/A.

Finalità dell'Ente nell'assegnare l'immobile di cui sotto, non è solo ricercare sul mercato operatori economici che offrano canoni di locazione adeguati, ma anche tendere alla rivitalizzazione del centro storico e alla promozione generale della città, nella prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa nella medesima, scegliendo la migliore proposta di valorizzazione imprenditoriale.

1. DESCRIZIONE DEL LOCALE DA DESTINARE AD USO COMMERCIALE OGGETTO DELLA GARA

L'unità immobiliare di proprietà comunale è ubicato nel Centro Storico della Città di Ferrara, facente parte della porzione del Palazzo Municipale non sottoposto alle tutele della Parte II del D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e pertanto appartenente al Patrimonio disponibile del Comune di Ferrara, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 205, sub 8. Il locale, da destinare ad uso commerciale, presenta una superficie di consistenza catastale di 42 mq ed è composta da un unico ampio vano dotato di una vetrina prospiciente la via Garibaldi e tre ulteriori che affacciano sul passaggio che collega la stessa Via Garibaldi con la recentemente ristrutturata Piazza Cortevicchia. Completa la proprietà un ulteriore locale adibito a ripostiglio. L'immobile si presenta in buono stato conservativo ed è dotato di impianto elettrico, di climatizzazione e di antintrusione.

L'immobile è fornito di arredamento di cui all'allegato elenco contenuto nel Fascicolo Tecnico e sarà valutato positivamente dalla Commissione il mantenimento del mobilio in dotazione nell'ottica della prevenzione dello spreco delle risorse e riduzione dell'impatto ambientale legato alla gestione dei rifiuti come meglio specificato al punto 5. "Criteri di aggiudicazione" del presente bando.

L'aggiudicatario che utilizzi l'arredamento in dotazione dovrà provvedere alla manutenzione e, al termine della locazione, dovrà riconsegnarlo in buono stato. L'eventuale rimozione/smaltimento sarà a carico di parte conduttrice che dovrà chiedere preventivo nulla osta del Comune e dovrà assumere ogni relativo onere.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

L'immobile non è sottoposto alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (artt. 10 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42).

Il negozio è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) n. 05320-690338-2025 rilasciato in data 29/04/2025 e valido fino al 29/04/2035.

Trattandosi di immobile appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Ferrara la forma contrattuale per l'assegnazione in uso a terzi è la locazione di cui alla Legge n. 392/1978.

Gli oneri accessori saranno a carico del Conduttore che dovrà provvedere autonomamente all'allacciamento e all'intestazione diretta di tutte le utenze, sostenendo nei costi per tutta la durata del contratto di locazione.

CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA:

- 1° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 9.600,00
- 2° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 9.600,00
- 3° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 13.200,00

4° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 13.200,00

5° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 13.200,00

6° ANNUALITA' CANONE ANNUO € 13.200,00

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% da pagare annualmente) per l'utilizzo dell'unità immobiliare in oggetto.

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

Il canone di locazione che sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione a decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi, verrà aggiornato annualmente automaticamente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 75 % della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà una durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione del medesimo e potrà essere rinnovato per un uguale periodo in mancanza di disdetta, secondo le modalità indicate nello schema di contratto di locazione (Allegato 1), salva la possibilità per la Parte locatrice di esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/78.

Il Conduttore entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e alla scadenza, quindi, i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale deperimento.

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il contratto di locazione è regolato dalle **norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di locazione (Allegato 1) 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 il Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023, in conformità al disposto dell'art. 56, comma 1, lett. e) del medesimo.

Per la compiuta definizione dei termini contrattuali si rimanda all'allegato schema di locazione (Allegato 1)

Il locale oggetto del presente Bando di Gara sarà assegnato nello stato di fatto, di conservazione e manutenzione in cui si trova al momento della gara e come visionato al momento del sopralluogo obbligatorio. Pertanto si rimanda alla sezione "Sopralluogo Obbligatorio" riportata di seguito.

La consegna materiale del bene potrà avvenire a decorrere dal 01/01/2026 e, in ogni caso, solo successivamente all'espletamento della procedura di aggiudicazione e alla sottoscrizione del contratto di locazione.

La ragione e l'elemento essenziale del presente bando è che l'immobile oggetto della gara sia adibito esclusivamente ad attività commerciale e/o artigianale.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

È previsto sopralluogo obbligatorio preventivo alla formulazione dell'offerta sull'immobile oggetto del procedimento di gara.

I concorrenti devono inoltrare richiesta di sopralluogo entro e non oltre il 20/10/2025 al Comune di Ferrara – Servizio Beni Monumentali e Patrimonio – previa richiesta via mail a: patrimonio@comune.fe.it

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 del Comune. I concorrenti saranno contattati per concordare data e ora del sopralluogo.

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo è il 23/10/2025.

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.

La documentazione tecnica è comunque reperibile sul sito istituzionale all'indirizzo: <https://www.comune.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari> (bandi di gara in pubblicazione) e allegata al presente bando d'asta.

Restano a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto allo stato predetto e comunque tutti eventuali lavori di recupero, di adeguamento, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso, fermo restando che l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente.

Il Conduttore dovrà rispettare la normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 104 del 5 febbraio 1992, nonché le relative prescrizioni tecniche presenti nel D.P.R. 503/1996 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici) e nel D.M. 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), adeguando a propria totale cura e spese, qualora necessario, l'immobile, compresa la dotazione degli arredi, seguendo altresì le Linee Guida per il Commercio - Soluzioni per l'accessibilità elaborate dal Comune di Ferrara (Allegato H).

Per la compiuta definizione dei termini contrattuali si rimanda all'allegato schema di locazione (Allegato 1).

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile 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 5) "Criteri di aggiudicazione".

Il canone annuo di locazione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione in aumento del 75% dell'indice ISTAT a decorrere dal secondo anno di locazione secondo le condizioni specificate nello schema di contratto di locazione allegato al presente bando.

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 locazione (ai sensi dell'articolo 5 dello schema di locazione) calcolata sul canone annuo di aggiudicazione al quale sarà applicata la percentuale di rialzo offerta.

In relazione al contratto di locazione, l'imposta di registro a carico in solido tra le parti, è pari al 2% del canone annuale e sarà da versare annualmente, con le modalità concordate con il Servizio Contratti, in fase di sottoscrizione del contratto.

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

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 locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

L'aggiudicatario assume a proprio carico gli oneri accessori (custodia, pulizia, consumi di acqua, luce, climatizzazione ecc nella misura accertata e secondo le modalità previste dall'Articolo 9 dello schema di locazione di cui all'Allegato 1, ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente locazione.

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 5) "Criteri di aggiudicazione".

4. SCELTA DEL CONTRAENTE

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse, sia persone fisiche che persone giuridiche, le imprese singole, i consorzi, 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 conduttrice 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 al costo posto 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.

L'Amministrazione comunale si riserva di rifiutare:

- attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- attività che contengono messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center);
- attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti.

Le suddette attività non dovranno essere esercitate per tutta la durata della locazione a pena di decadenza della stessa.

5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le offerte saranno valutate da 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 alla seguente formula: $P = (C \times P_{max}) / C_{max}$ Dove: P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata C = Canone offerto (canone base + valore monetario del rialzo) C _{max} = canone più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato) P _{max} = 30 (punti massimi attribuibili all'offerta economica).		Max punti 30	30
B) PROPOSTA PROGETTUALE		PUNTEGGIO MAX	SUB-PUNTI
il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula: $P = (B \times B_{max}) / P_{max}$ Dove: P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata B = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale P _{max} = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali) B _{max} = 70 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale). Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare in base ai seguenti sottocriteri:		70 punti	
B.1)	Esercizio di attività commerciali e/o artigianali di buon livello qualitativo e il programma di promozione dell'attività Si intendono favorire le attività che si distinguono per elementi di innovazione e diversificazione rispetto all'offerta commerciale già presente nel contesto, contribuendo così ad accrescere il prestigio dell'unità immobiliare. Particolare valore sarà attribuito a quelle realtà che promuovono e commercializzano le eccellenze del territorio, rafforzando il legame con la tradizione locale. Inoltre, è considerato elemento qualificante la disponibilità ad effettuare aperture straordinarie in occasione di iniziative o eventi al fine di rendere il servizio maggiormente fruibile e contribuire alla vivacizzazione del centro storico.		35 punti
B.2)	Quadro economico degli interventi: Nella valutazione, sia degli interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile allo svolgimento dell'attività prescelta, sia dei tempi di realizzazione degli stessi, sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione e di accessibilità, nonché alla miglioria e all'adeguamento funzionale dei locali con soluzioni che tengano in		25 punti

	considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile. Sarà valutato positivamente l'utilizzo dei mobili in dotazione nell'ottica della prevenzione dello spreco delle risorse e riduzione dell'impatto ambientale legato alla gestione dei rifiuti.		
B.3	Piano economico finanziario: si terrà conto della chiarezza, accuratezza e attendibilità del progetto gestionale, con particolare riferimento all'indicazione dei flussi di cassa, degli ammortamenti previsti e del rendimento atteso. Sarà inoltre oggetto di valutazione la struttura organizzativa dell'impresa, quale elemento determinante per garantire la sostenibilità e la remuneratività del progetto, con potenziali ricadute positive sul tessuto economico della Città inclusa l'eventuale crescita occupazionale a livello comunale.		10 punti

Si procederà alla valutazione delle offerte economiche presentate, solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico gestionali **sia almeno uguale o superi il valore soglia di di 42 (quarantadue) punti** rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore-soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **24/10/2025 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 IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, SITO IN FERRARA VIA GARIBALDI N. 3/A - SCADENZA DEL 24/10/2025."**

Resta inteso che 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 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 le dichiarazioni devono 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% dell'importo del canone annuo a regime posto a base d'asta, quindi € 1.320,00 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 L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN FERRARA, VIA GARIBALDI N. 3/A."

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 eseguito. 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) sottoscritto dall'offerente.

Nota Bene:

- **nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di locazione andrà indicato lo stesso, nella misura minima prevista a base d'asta** in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'offerta tecnica/proposta progettuale;

- **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 5: "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.

E' necessario indicare in cifre e lettere un'unica percentuale di rialzo dell'offerta rispetto al canone annuale posto a base d'asta a regime (ultima annualità) 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 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.

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

7. 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 **28/10/2025 alle ore 12:00** 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.

8. 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. Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.
5. Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di 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 locazione 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 locazione 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 secondo le modalità e nella misura indicate all'allegato schema di locazione (Allegato 1).
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 locazione.

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 patrimonio@comune.fe.it;
- via PEC indirizzata a 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 bando verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune all'indirizzo internet del Comune (<https://ferrara.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>), completo di tutti i suoi allegati, sul profilo committente (<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, nonché attraverso la divulgazione su portali di annunci immobiliari. 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 locazione (Allegato 1);
- Modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Allegato C);
- Modello offerta economica (Allegato D);
- Dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza (Allegato E);
- Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale (Allegato F)
- Informativa per il trattamento dei dati personali (Allegato G)
- Linee Guida per il Commercio – Soluzioni per l'accessibilità (Allegato H)
- Fascicolo tecnico contenente: Planimetria catastale, visura catastale, attestato di prestazione energetica (APE), rilievo fotografico e il rilievo dei mobili presenti – (Allegato 2)

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

INFORMATIVA per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016.

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

Il Comune di Ferrara, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza, adeguatezza, pertinenza e necessità, prescritti dal Reg. UE 679/2016, detto GDPR (General Data Protection Regulation), del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice Privacy), testo coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs. 101/2018, e delle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali) di settore, procederà al trattamento - ovvero alla raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, estrazione, consultazione, utilizzo, comunicazione, raffronto, interconnessione e cancellazione - dei dati personali forniti al momento della presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta pubblica.

I dati personali saranno trattati, nel rispetto delle condizioni di liceità previste dal Regolamento UE 679/2016, in particolare, dall'art. 6, part. 1 lett. b), c) ed e) e part. 3 e art. 10 Reg. UE 2016/679, art. 2 ter e art 2 octies d.lgs. 196/2003, per il perseguimento delle seguenti finalità connesse all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento, in particolare per tutti gli adempimenti relativi allo svolgimento della gara e dell'aggiudicazione di che trattasi, per la verifica dei requisiti dell'idoneità alla partecipazione dei concorrenti e la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario, per la stipula del relativo contratto di locazione, nonché per le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici.

La base giuridica di questo trattamento è costituita principalmente dai seguenti atti normativi: Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827; Regolamento d'uso degli immobili comunali approvato con delibera di C.C n. 71309 del 18/02/2013 – P.G. 11/71309/2013; D.P.R. n. 445/2000 artt. 71, 75 e 76; D.Lgs. 36/2023 art. 94, 95, 96, 97 e 98.

Per le finalità di trattamento di cui sopra il Comune di Ferrara potrà trattare anche dati personali relativi a condanne penali e reati, ai sensi dell'articolo 10 Reg. UE 679/2016. Il trattamento di tali dati particolari è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante riconosciuti espressamente dall'art. 2 octies, del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i..

I dati trattati per le finalità di cui sopra sono accessibili ai dipendenti e collaboratori del Titolare, assegnati ai competenti uffici del Comune che, nella loro qualità di soggetti espressamente designati al trattamento dei dati e/o amministratori di sistema e/o autorizzati al trattamento sono stati, a tal fine, adeguatamente istruiti dal Titolare. I dati personali possono altresì essere:

- comunicati (cioè resi disponibili a soggetti determinati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione, consultazione o mediante interconnessione) ad una serie di potenziali categorie di destinatari: pubbliche amministrazioni locali e nazionali; istituzioni pubbliche; altri soggetti ove esercenti legittimi diritti di accesso nei casi previsti dalla legge; eventuali soggetti esterni nominati responsabili del trattamento da parte del Comune di Ferrara ex 28 del Regolamento (UE) 2016/679;

- diffusi (cioè resi conoscibili a soggetti indeterminati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione o consultazione) ove sia necessario ai fini della: pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal Reg. UE 679/2016 e dalle norme di settore; pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" alle condizioni e con le modalità previste dal decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33.

I dati di cui sopra saranno raccolti e trattati con o senza l'ausilio di strumenti elettronici, mediante il loro inserimento in archivi cartacei e/o informatici.

Il trattamento dei dati personali per le finalità di cui sopra è obbligatorio poiché necessario per attuare le finalità di trattamento anzidette. La mancata comunicazione di tali dati comporta l'impossibilità per il Comune di Ferrara di eseguire gli adempimenti previsti dagli obblighi di legge, con conseguente impossibilità dell'interessato di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile meglio descritto nella delibera di Giunta Comunale n. 604 del 14/11/2023.

Il periodo di conservazione dei dati è pari a quello necessario al perseguimento dei fini per cui sono stati raccolti, rispettando il principio di minimizzazione ed esattezza di cui all'articolo 5 del Reg. UE 679/2016. In

ogni caso i dati saranno conservati conformemente alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa che l'Ente è tenuto ad osservare quale criterio di determinazione del relativo periodo di conservazione, nonché, ricorrendone i presupposti, per finalità di tutela in sede giudiziaria dei propri diritti.

L'interessato potrà esercitare i seguenti diritti: i) accedere ai propri dati personali; ii) ottenere la rettifica e l'aggiornamento dei propri dati, la cancellazione (fatta eccezione per quelli contenuti in atti che devono essere obbligatoriamente conservati dall'Amministrazione e salvo che sussista un motivo legittimo prevalente per procedere al trattamento), la limitazione del trattamento, ovvero iii) richiedere la portabilità dei dati ove il trattamento si basi sul consenso e la portabilità sia possibile; iv) revocare il consenso ove questa base giuridica sia prevista dalla legge ed utilizzabile dal titolare del trattamento; v) presentare reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati (www.garanteprivacy.it); vi) non essere sottoposto ad una decisione basata unicamente sul trattamento automatizzato, compresa la profilazione, che produca effetti giuridici negativi o significativi sulla sua persona; vii) conferire mandato a professionisti o a enti abilitati al fine di esercitare i detti diritti; viii) ricevere la comunicazione da parte del titolare del trattamento per il caso di violazione grave dei propri dati personali.

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

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