COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0039545 del 24/02/2026
Firmatario: NATASCIA FRASSON

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità
Servizio Beni Monumentali e Patrimonio - U.O. Patrimonio ed espropri

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO DI LOCALI COMUNALI DA ADIBIRSI A BAR-CAFFETTERIA UBICATI AL PIANO TERRA DELLA PALAZZINA "CAVALIERI DI MALTA" (CORSO PORTA MARE CIVICI 5 E 7) E NEL PARCO MASSARI (CORSO PORTA MARE 3) A FERRARA

0. PREMESSE

- L'Amministrazione comunale intende avviare un'indagine di mercato esplorativa finalizzata all'acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione in uso di una porzione al piano terra dell'immobile denominato Palazzina "Cavalieri di Malta", di proprietà comunale, da destinarsi a bar-caffetteria a servizio del complesso museale in fase di realizzazione congiuntamente al fabbricato situato all'interno del Parco Massari.
- Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse alla concessione in uso a seguito di eventuale, successivo procedimento di assegnazione.
- Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.
- L'esito dell'indagine di mercato servirà unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale riguardo la fattibilità di un successiva procedura di assegnazione della concessione in uso dei locali in oggetto.
- L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata ad assumere il bene in concessione.

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

- Il Comune di Ferrara è proprietario sia del complesso immobiliare denominato Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta,sito a Ferrara in C.so Porta Mare civici 5, 7, e 9 (censita al CF al fg. 377 p.lla 189 e 190) sia dell'adiacente Parco Massari, sito in C.so Porta Mare civ. 3 (censito al catasto al fg.377 p.lla 155) appartenenti al demanio comunale ed assoggettati alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi del combinato disposto dell'articolo 12 c.1 e dell'articolo 10 c.1 del D.lgs. 42/2004;
- il complesso architettonico costituito dalla Palazzina dei Cavalieri di Malta (1740) e dall'adiacente Palazzo Bevilacqua-Massari (1591) – sede, dal 1975, della triade museale composta dal Museo d'Arte Moderna e Contemporanea "Filippo de Pisis", dal Museo "Giovanni Boldini" e dal Museo dell'Ottocento – è attualmente oggetto di un intervento di ristrutturazione, restauro e riqualificazione denominato *Completamento di ristrutturazione, restauro e riqualificazione del complesso Palazzo Massari e Cavalieri di Malta*;
- l'intervento si inserisce nel più ampio Progetto n. 30 "Ducato Estense", con l'obiettivo di integrare pienamente il percorso museale, valorizzando il complesso come polo culturale articolato, accessibile e funzionale. L'intento è quello di restituire alla cittadinanza uno spazio rinnovato, capace di potenziare la fruizione pubblica, migliorare i servizi offerti e rendere l'esperienza museale più coinvolgente e inclusiva;
- il progetto esecutivo, approvato con Determina Dirigenziale n. 904/2021 (esecutiva dal 03/05/2021), tra altro prevede l'introduzione di nuovi spazi e servizi: un bookshop, una biglietteria, aule didattiche e una nuova caffetteria affacciata sul giardino interno. Tali interventi mirano a migliorare l'accoglienza e la qualità dell'esperienza del visitatore, promuovendo la permanenza e la socializzazione all'interno del complesso, nel rispetto del suo valore storico e con un approccio sostenibile e coerente con il contesto monumentale;
- all'interno del Parco Massari è presente anche un fabbricato utilizzato oggi come chiosco-bar con un'area attrezzata antistante, che funge da punto di sosta e ristoro per i fruitori ed in particolare per le famiglie che frequentano la zona dedicata ai giochi per bambini. L'intervento di restauro in corso del complesso museale prevede tra l'altro la realizzazione di n.3 varchi di collegamento diretto tra il Parco e il giardino del complesso museale, pertanto la nuova caffetteria sarà anche al servizio del Parco;

- l'obiettivo dell'Ente nell'assegnare contestualmente i locali in questione va oltre la semplice ricerca di operatori economici disposti a proporre canoni di concessione competitivi. Si intende, infatti, promuovere in modo globale la Città, focalizzandosi sull'incremento della frequentazione turistica e lavorativa. L'Ente mira a selezionare la proposta di valorizzazione imprenditoriale più adeguata che si integri armoniosamente con il contesto dell'area. Questa strategia non solo intende rivitalizzare il patrimonio immobiliare, ma anche posizionare la Città come una meta culturale attrattiva e dinamica, capace di attrarre visitatori e professionisti,offrendo uno spazio pubblico rigenerato, dove cultura, socialità e natura si intrecciano armoniosamente;
- l'Amministrazione Comunale ritiene che gli obiettivi di valorizzazione dei servizi offerti possono essere raggiunti in modo più efficace attraverso l'individuazione di un unico soggetto gestore per entrambe le strutture – la caffetteria in fase di realizzazione e il locale/chiosco a servizio del Parco Massari – in quanto ciò potrebbe garantire una maggiore coerenza gestionale, un'offerta integrata di servizi e una più efficiente organizzazione operativa. L'unificazione della gestione consente inoltre di ottimizzare le risorse, coordinare le attività di somministrazione in modo sinergico rispetto ai flussi di visitatori del museo e del parco, e di assicurare una qualità omogenea dell'esperienza fruitiva all'interno dell'intero complesso;
- in previsione dell'ultimazione dei lavori prevista per il giugno 2026 al fine di orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale, quest'ultima intende acquisire manifestazioni di interesse alla concessione in uso dell'immobile da parte di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di affidamento della concessione in uso degli immobili.

2. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Si indicano di seguito alcune delle principali condizioni della concessione amministrativa che potrà eventualmente essere stipulata dopo l'espletamento di una specifica, successiva procedura di affidamento. Tali condizioni sono suscettibili di possibili modifiche.

A) DURATA: Il contratto di concessione avrà presumibilmente durata di anni sei dalla data di sottoscrizione con la possibilità di proroga di pari durata.

B) DESCRIZIONE DI LOCALI DA DESTINARE AD USO BAR-CAFFETTERIA OGGETTO DELLA GARA, DESCRIZIONE DEI LAVORI E DELLE DOTAZIONI CHE FORNIRA' IL COMUNE E DELLE DOTAZIONI CHE DOVRA' FORNIRE IL CONCESSIONARIO

La caffetteria del complesso museale di Palazzo Massari, attualmente in fase di realizzazione, rappresenta un'importante aggiunta al complesso monumentale. Insieme al nuovo bookshop, all'aula didattica e ai nuovi spazi espositivi, contribuirà significativamente al potenziamento delle attività di valorizzazione culturale dell'intera struttura. Situata come ambiente conclusivo del percorso di visita museale, la caffetteria 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 il che garantirà la funzionalità indipendente della caffetteria. Adiacente all'ambiente interno è previsto un dehor di circa 45 mq, che rappresenta un'opportunità di sfruttamento degli spazi all'aperto. La caffetteria dispone inoltre di servizi igienici separati per sesso e un ulteriore bagno accessibile, in uso condiviso con gli utenti del complesso museale e di due sale interne, di circa 18 mq e 25 mq, che garantiscono ai visitatori l'ingresso accessibile al percorso museale e ai servizi igienici. Il progetto prevede un bancone sviluppato a penisola, con un'area separata, dedicata alla preparazione del cibo. Dietro il bancone sono stati previsti un deposito, uno spogliatoio e un bagno con doccia riservati al personale;
Sarà realizzato l'impianto di climatizzazione a tutt'aria, che assicurerà il ricambio d'aria e il controllo della temperatura sia in estate che in inverno. L'illuminazione sarà curata mediante binari e corpi illuminati pendinati, per offrire la massima flessibilità nel posizionamento delle luci.
Il Comune di Ferrara si impegna a realizzare la scocca frontale del banco bar, mentre il concessionario sarà responsabile dell'acquisto delle attrezzature, del piano di lavoro oltre che dei tavoli e delle sedie (da scegliere in base alle indicazioni dei progettisti). Sarà inoltre a suo carico la realizzazione di una pedana sopraelevata dietro il banco, per consentire il passaggio degli impianti e il collegamento ai punti di adduzione già predisposti. Qualsiasi ulteriore miglioramento o completamento dell'arredo dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione, per garantire il rispetto del decoro e della coerenza con il valore storico del complesso monumentale.
Nella planimetria allegata, è descritto lo stato di progetto della porzione immobiliare oggetto del presente Bando e sono evidenziati: gli ambienti destinati all'uso esclusivo del concessionario in azzurro; quelli gestiti in

condivisione con la parte museale, a cura del Comune o di soggetti da esso individuati, in giallo; in grigio sono indicate le porzioni escluse.
Per quanto riguarda il fabbricato situato in adiacenza al muro di confine tra il Parco Massari ed il complesso museale, composto da un vano adibito attualmente a bar, da un servizio igienico e da un vano magazzino privo di impianti, intonaci e pavimento.
D) CANONE ANNUO: Il canone annuo di concessione sarà determinato in sede di assegnazione.
E) CONSUMI, SPESE E ONERI: Saranno a carico del concessionario i costi per utenze nonché gli oneri accessori conseguenti.
F) USO DELL'IMMOBILE E DIVIETI: E' vietata la cessione del contratto nonché la sub-concessione dell'immobile, salvo espressa autorizzazione del Comune proprietario.
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 a presentare agli uffici comunale preposti (SUAP) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) regolari e conformi.
L'uso dell'immobile dovrà conformarsi alle caratteristiche architettoniche, costruttive, allo stato manutentivo ed alle prestazioni delle strutture e le attività che si realizzeranno dovranno essere svolte dal concessionario nel pieno rispetto della normativa vigente, in particolare in materia di sicurezza, e tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità, vetustà e sicurezza statica dell'immobile stesso.
G) DEPOSITO CAUZIONALE: A garanzia delle obbligazioni assunte con la concessione, all'atto della sottoscrizione del contratto, il concessionario dovrà costituire una polizza fideiussoria ovvero versare all'Amministrazione comunale, una somma pari a tre mensilità di canone di concessione.
H) ASSICURAZIONE: Il concessionario dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio oggetto della concessione di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dell'immobile (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione dello stesso, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato.
I) SPESE CONTRATTUALI: Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto, quali spese di registrazione e diritti di segreteria, saranno poste in capo al Concessionario.

3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI INTERESSATI ALLA CONCESSIONE IN USO

3.1. L'immobile potrà essere concesso in uso a soggetti in possesso dei seguenti requisiti minimi:
a) inesistenza, per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci, amministratori), dei motivi di esclusione previste dagli Art. 94, 95 e 96 del D.lgs. n. 36/2023 o di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
b) al fine dell'applicazione dell'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs 165/2001, introdotto dalla Legge n. 190/2012 (attività successiva alla cessazione del rapporto di lavoro – pantouflage o revolving doors), non ha concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, non ha attribuito incarichi ad ex dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei loro confronti, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto;
c) assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
d) assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.
e) essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi delle disposizioni contenute nella Legge 68/1999;

3.2. I Soggetti Interessati dovranno indicare in sede di assegnazione la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica tra:

a) dipendenti dell'Amministrazione che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formazione del fabbisogno

e

b) la persona fisica interessata

ovvero

c) i soci che detengano il controllo della Società o del diverso Ente interessato,

ovvero

d) gli amministratori della Società o del diverso Ente interessato, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

4. CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti minimi richiesti di cui al precedente **paragrafo 3**, potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse alla concessione in uso dell'immobile per le finalità di cui al presente avviso.

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere:

a. una presentazione del soggetto che manifesta interesse
b. una descrizione dell'attività svolta e delle eventuali esperienze di gestione di immobili analoghi a quelli di cui al presente avviso
c. una sintetica proposta di gestione del bene
d. un piano economico finanziario dell'attività
e. **un importo del canone di concessione**
f. **descrizione progettuale uso spazi accessori** (delle 2 salette e del fabbricato nel Parco)
g. copia di un documento d'identità in corso di validità

La manifestazione d'interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito **(Allegato B)**. Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica interessata. Nel caso in cui la manifestazione d'interesse sia congiunta tra più soggetti, la manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse al seguente indirizzo pec: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 10/04/2026**, ed avendo cura di **inserire nell'oggetto la seguente dicitura**: "**MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO DI LOCALI COMUNALI DA ADIBIRE A BAR-CAFFETTERIA PRESSO LA PALAZZINA "CAVALIERI DI MALTA" E PRESSO IL CHIOSCO-BAR DEL PARCO MASSARI"**

La manifestazione d'interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito **(Allegato B)**, avendo cura di allegare la documentazione elencata ai punti 3 e 4.

6. SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

È prevista la possibilità di esperire sopralluogo preventivo alla formulazione della Manifestazione d'Interesse presso i locali oggetto della presente.

A tal fine gli interessati devono inoltrare **richiesta di sopralluogo entro e non oltre il giorno 07/04/2026** al Comune di Ferrara Servizio Beni Monumentali - U.O. Patrimonio ed espropri, previa richiesta da inviarsi all'indirizzo e-mail: 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 proprietario. I concorrenti saranno contattati per concordare data e ora del sopralluogo.

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo è il giorno 08/04/2026.

7. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate – oltreché all'indirizzo pec: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it , anche all'indirizzo e-mail: patrimonio@comune.fe.it .

8. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Come già evidenziato in premessa, con il presente avviso si intende verificare la presenza di interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso dell'immobile in oggetto ad un unico soggetto che gestisca entrambi locali.

Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione comunale, né per coloro che avranno manifestato interesse.

Le manifestazioni di interesse non precostituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dall'Amministrazione comunale, né costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione del presente avviso.

Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione comunale ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra.

Il presente avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito né attribuzione di punteggi.

Trattandosi di avviso esplorativo l'Amministrazione comunale si riserva, fin da ora, di non procedere all'assegnazione in concessione dell'immobile senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati.

L'Amministrazione comunale si riserva inoltre la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto di un'eventuale successiva assegnazione, che potrà anche essere difforme da quanto contenuto nel presente avviso.

9. VARIE

9.1. Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e successive eventuali modifiche e del Regolamento UE n. 679/2016, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è il Comune di Ferrara, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal d.lgs. n. 196/2003. Con la presentazione della manifestazione d'interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto interessato prende atto dell'INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 (**Allegato C**) ed acconsente espressamente al trattamento come definito nell'informativa stessa, dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.
Il Soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Amministrazione per le finalità sopra descritte.

9.3. Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Ferrara.

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

10. ALLEGATI

Allegato A: Fascicolo Tecnico Immobiliare.
Allegato B: Modello di manifestazione d'interesse
Allegato C: Informativa privacy

La Dirigente Responsabile del procedimento
Arch. Natascia Frasson
(firmato digitalmente)