COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0230500 del 27/11/2026
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 N. 2 LOCALI COMUNALI SITI IN CORSO GIOVECCA 28-30 E IN VIA BERSAGLIERI DEL PO 25E.

In esecuzione della deliberazione di G. C. n. 548 del 24/11/2026 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 le sotto descritte porzioni immobiliari di sua proprietà, che rivestono un significativo valore storico – artistico e che quindi per natura ed ubicazione risultano entrambi idonei ad essere concessi in uso a terzi mediante concessione amministrativa .

Finalità dell'Ente nell'assegnare in concessione gli immobili sotto descritti pertanto è, non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di concessione adeguato, nonchè alla promozione generale della città.

1. DESCRIZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL BANDO

- il Comune di Ferrara è proprietario dei seguenti immobili:

LOTTO 1) immobile costituito da locali comunicanti siti in Ferrara, Corso Giovecca, 28-30 appartenente al demanio comunale, facente parte del complesso immobiliare di pregio storico – artistico, del "Teatro Comunale" (ampio complesso immobiliare costituito dal Teatro, da vari uffici e da attività commerciali), tali locali sono distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 385, particella 115 sub. 26, cat. Catastale C1, superficie catastale di mq.109;

- l'immobile si sviluppa su due piani: il piano terra è composto da due vani adibiti a negozio, con affaccio su Corso Giovecca tramite due ampie vetrine che garantiscono buona visibilità e luminosità naturale e il piano primo, collegato al piano sottostante tramite scala interna in profilato metallico, è costituito da tre vani destinati a uso ufficio oltre a servizio igienico. Sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico, impianti di riscaldamento e di raffrescamento. L'impianto elettrico è a norma e non è possibile dotare i locali di canna fumaria. La pavimentazione è in parquet. L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo, in quanto oggetto di recente ristrutturazione;

- detto immobile 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;

-- l'art. 106 del D.lgs. 42/2004 dispone che gli enti pubblici possono concedere l'uso dei beni culturali che abbiano in consegna a singoli richiedenti, e che la concessione in uso è subordinata all'autorizzazione del Ministero, rilasciata a condizione che il conferimento garantisca la conservazione e la fruizione pubblica del bene e sia assicurata la compatibilità della destinazione d'uso con il carattere storico-artistico del bene medesimo;

- per tale immobile è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della legge n. 1089/1939 con decreto ministeriale del 23/07/1988 e con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna (oggi Ministero della Cultura - MIC) n. 2325 del 10/09/2010 è stata autorizzata la concessione in uso, pertanto l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2001 e successivi modifiche ed integrazioni;

- ai sensi degli artt. 55 e 57 bis co. 2 del D.Lgs. 42/2004, con provvedimento n. A0031 datato 24/12/2015, il Ministero della cultura, Segretariato regionale per l'Emilia Romagna, Commissione regionale per il patrimonio culturale, ha autorizzato la concessione in uso dell'immobile denominato "Teatro Comunale – parte", distinto in Catasto al Catasto Fabbricati al foglio 385 particella 115 subalterno 21 parte (ora 26), con le seguenti prescrizioni e condizioni ivi contenute;

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA PER LA PORZIONE DI IMMOBILE SITA IN CORSO GIOVECCA, 28-30 APPARTENENTE AL DEMANIO COMUNALE, FACENTE PARTE DEL "TEATRO COMUNALE": **€ 23.760,00.**

LOTTO 2) il Comune di Ferrara è proprietario dell'immobile appartenente al demanio comunale, **sito in Ferrara, Via Bersaglieri del Po n. 25/E, denominato "convento S. Cristoforo dei Bastardini"** identificato catastalmente al foglio 382, mappale 517 sub. 22;

- l'immobile si sviluppa su un unico piano composto da un vano adibito ad uso bar - caffetteria, con affaccio su Via Bersaglieri del Po tramite una porta finestrata che garantisce buona visibilità e luminosità naturale oltre a un vano ad uso servizio igienico. Sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico e impianto di riscaldamento e di raffrescamento. Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

- la porzione oggetto del presente atto è compresa nel complesso architettonico, individuato negli atti del MIC come "convento di San Cristoforo dei Bastardini" ed è oggi in gran parte sede dell'Istituto d'Arte "Dosso Dossi" e di negozi;

- detto immobile riveste un interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004 riconosciuto con Decreto n. 1293 del 31/10/2002 (assunto a n. di protocollo comunale 48648 del 17/12/2002) del Ministero per i beni e le attività culturali (oggi Ministero della Cultura - MIC) e rimane quindi sottoposto alle tutele contenute nel predetto Decreto Legislativo;

- ai sensi degli artt. 55 e 57 bis co. 2 del D.Lgs. 42/2004, con provvedimento prot. n. 4800 datato 24/12/2021/06/2017 (assunto a numero di protocollo comunale n. 75533 del 27/06/2017), il Ministero della cultura, Segretariato regionale per l'Emilia Romagna, Commissione regionale per il patrimonio culturale (ora MIC), ha autorizzato la concessione in uso dell'immobile denominato S. Cristoforo dei Bastardini – parte", in Via Bersaglieri del Po, distinto in Catasto al Catasto Fabbricati al foglio 382 particelle 517 e 519, con le seguenti prescrizioni e condizioni ivi contenute;

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA PER LA PORZIONE DI IMMOBILE SITA IN VIA BERSAGLIERI DEL PO N. 25/E, DENOMINATO "CONVENTO S. CRISTOFORO DEI BASTARDINI": €12.500,00.

==/=/==

I partecipanti alla gara dovranno, per l'immobile per cui intendono partecipare all'asta, 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 (canone non soggetto ad IVA), che sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione, a decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nell'anno precedente.

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.

Il termine di pagamento del canone decorrerà a partire dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna anticipata.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione avrà una durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione del medesimo o dalla data di consegna anticipata e decadrà di diritto alla scadenza.

È escluso il rinnovo tacito salva la facoltà per il Comune di rinnovare il contratto secondo le modalità indicate nello schema di contratto di concessione (Allegato A).

È facoltà dell'Amministrazione revocare la concessione anche prima della suddetta scadenza, ai sensi dell'articolo 4 "Revoca e decadenza della concessione" dello schema di concessione all'Allegato A). 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.

In caso di rinuncia e di mancato rispetto termine di durata contrattuale, il deposito cauzionale (pari a tre mensilità del canone di concessione annuo ai sensi dell'articolo 3 dello schema di concessione), verrà introitato dall'Amministrazione quale penale.

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il contratto di concessione è regolato dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di concessione (Allegato A) 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. É 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 A).

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 trovano.

Pertanto si rimanda alla sezione "Sopralluogo Obbligatorio" riportata di seguito.

L'elemento essenziale del presente bando è che l'immobile di Corso Giovecca nn. 28-30 sia adibito ad uso commerciale mentre quello di Via Bersaglieri del Po 25E ad uso bar-caffetteria, e la conformità al 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 04/01/2027 al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio – previa richiesta via mail ai referenti:

- Dott. Fabio Desogus - Ufficio 0532418749 - Cellulare +39 3332644157 - e-mail: f.desogus@comune.fe.it

- Geom. Luigi Desiderio,Ufficio 0532418846 - Cellulare 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 / mail, 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 12/01/2027.**

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 dell'immobile dovrà conformarsi alle caratteristiche architettoniche, costruttive, allo stato manutentivo ed alle prestazioni resistenziali delle strutture.

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. 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.

Le attività che si realizzeranno nell'immobile oggetto del presente atto 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.

Il Concessionario risponderà in proprio dell'uso dell'immobile, che non potrà in alcun modo comportare responsabilità in capo al Concedente. In particolare è fatto assoluto divieto di depositare nell'immobile beni e attrezzature (a puro titolo di esempio: mezzi d'opera, bombole, prodotti chimici, rifiuti speciali ecc. …) la cui classificazione imponga specifici adempimenti e/o modalità di conservazione incompatibili con l'immobile stesso per mancanza di dotazioni, strutture o autorizzazioni amministrative idonee.

Il Concessionario risponderà in proprio di ogni inadempimento manlevando il Concedente da qualsiasi responsabilità in tal senso.

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 9 dello schema di concessione di cui all'Allegato A), 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 presenterà 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).

Il termine di pagamento del canone decorrerà a partire dalla sottoscrizione del contratto o dalla verbale di consegna anticipata.

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.

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, lett. q) 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, 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 D) "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, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, 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

L'immobile in oggetto verrà affidato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, D.Lgs. 36/2023, 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} = 30 (punti massimi attribuibili all'offerta economica).		**Max punti 30**	
B) PROPOSTA PROGETTUALE		**PUNTEGGIO MAX**	**SUB-PUNTI**
il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula: P = (B x Bmax) / Pmax Dove: P = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata B = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale Pmax = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali) Bmax = 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	Esperienza, struttura organizzativa e *concept* di gestione: 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). Saranno valutate positivamente: - le attività che si caratterizzano per gli elementi di innovazione e diversificazione rispetto all'offerta commerciale del contesto e che possano aumentare il prestigio dell'unità immobiliare; - la disponibilità ad aperture straordinarie legate ad iniziative, eventi, festività volte a rendere fruibile il servizio e più attivo il centro storico.		**25 punti**

B.2	Quadro economico degli interventi: valutazione, sia per quanto riguarda gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto, sia per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi stessi, sarà posta particolare attenzione alla: - qualità delle opere di manutenzione e di accessibilità; - miglioria e adeguamento funzionale dei locali, con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile.		**30 punti**
B.3	Piano economico finanziario dell'attività: 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, allo svolgimento del tipo di attività prescelto sia per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi stessi. Si precisa che nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di concessione 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 struttura organizzativa dell'impresa, onde consentire la sostenibilità e rimunerativà del progetto di gestione con ricadute positive sul tessuto economico della Città, anche con crescita occupazionale in ambito comunale (ovvero di soggetti residenti nel Comune di Ferrara).		**10 punti**
B.5	Programma di promozione dell'attività: saranno positivamente valutate iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione dei locali		**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 medesimo 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 1,00
  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.

- OTTIMO 0,90

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.

- PIÙ CHE BUONO 0,80
  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.

- BUONO 0,70
  Trattazione completa dei temi richiesti negli aspetti della chiarezza, efficacia e efficienza rispetto alle aspettative richieste. Gli aspetti tecnici sono affrontati in maniera ancora superficiale; tuttavia, i vantaggi appaiono percepibili e chiari e si denotano gli elementi caratteristici dell'offerta.

- PIÙ CHE DISCRETO 0,60
  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.

- DISCRETO 0,50
  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.

- PIÙ CHE SUFFICIENTE 0,40
  Trattazione esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono apprezzabili.

- SUFFICIENTE 0,30
  Trattazione appena esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono appena apprezzabili.

- NON SUFFICIENTE 0,20
  Trattazione poco esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non sono apprezzabili.

- SCARSO 0,10
  Trattazione non esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non sussistono.

- 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 (punti 70) 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 **13/01/2027 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 su lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura:

1) "NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI SITI IN CORSO GIOVECCA 28-30 DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "TEATRO COMUNALE" - SCADENZA DEL 13/01/2027"

2) “NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI SITI IN VIA BERSAGLIERI DEL PO 25E DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “CONVENTO S.CRISTOFORO DEI BASTARDINI” - SCADENZA DEL 13/01/2027”

Ciascun offerente non potrà presentare più di una offerta per ogni immobile.

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 B), 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 B), 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% (€ 2.376,00 per l’immobile di Corso Giovecca ed € 1.250,00 per l’immobile di Via Bersaglieri del Po), da eseguirsi entro e non oltre il giorno 11/01/2027, 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:

_____

avendo cura di indicare nella causale:

1. “ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI SITI IN CORSO GIOVECCA 28-30 DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “TEATRO COMUNALE” **oppure** “ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI COMUNALI SITI IN VIA BERSAGLIERI DEL PO N. 25E DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

DENOMINATO “CONVENTO S.CRISTOFORO DEI BASTARDINI”, 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.

4. Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell’art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016 (Allegato F) 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 concessione, declinato in base ai criteri di valutazione dell’offerta;

b) il Piano economico finanziario dell’attività (max 3 facciate formato A4 o A3)

NOTA BENE:

- nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di concessione andrà indicato il medesimo, 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 E): 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 C) 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 concessione 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 14/01/2027 alle ore 10:00 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.

4. 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.

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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

11. 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.

12. 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-amministrativo, si prega di contattare telefonicamente i referenti tecnici presso Servizio Beni Monumentali e Patrimonio con seguenti modalità:

- tramite canali ordinari:

- Dott. Fabio Desogus -Ufficio 0532 418749 -Cellulare 3332644157 - e-mail: f.desogus@comune.fe.it

- Geom. Luigi Desiderio -Ufficio 0532 418846 -Cellulare 3488595869 – e-mail: l.desiderio@comune.fe.it

- Avv. Elisabetta Tumaini –Ufficio 0532 418767- e-mail: e.tumaini@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 bando verrà pubblicato sia sull'Albo pretorio on-line https://ferrara.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio sia nell'apposita sezione del Sito Web Istituzionale 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, 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 Concessione (Allegato A)
- Certificazioni Prestazioni Energetiche (Allegati A.1)
- Autorizzazioni MIC (Allegato A.2)
- Modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Allegato B)
- Modello offerta economica (Allegato C)
- Modello dichiarazione d'impegno a conferire mandato collettivo (Allegato D)
- Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale (Allegato E)
- Informativa per il trattamento dei dati personali (Allegato F)
- Linee guida per il commercio Soluzioni di accessibilità (Allegato G)

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 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)