



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA	1
PROTOCOLLO GENERALE	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0110082 del 29/05/2026	
Firmatario: NATASCIA FRASSON	

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

BANDO DI GARE MEDIANTE PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "PALAZZO PROSPERI SACRATI" SITO IN FERRARA, CORSO ERCOLE I D'ESTE N. 23

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale Verbale n. 230 del 26/05/2026 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, il Comune di Ferrara intende assegnare in concessione a titolo gratuito i locali del complesso immobiliare denominato "Palazzo Prosperi Sacrati", sito a Ferrara in Corso Ercole I d'Este n. 23 da destinare ad attività di carattere culturale e museale nonché allo svolgimento delle inerenti attività.

Finalità dell'Ente nell'assegnare l'immobile di cui sotto, considerato il contesto di altissimo pregio nell'ambito della recente ristrutturazione del complesso immobiliare "Palazzo Prosperi Sacrati", non è solo ricercare sul mercato la migliore e più adeguata proposta di valorizzazione dell'immobile che si integri armoniosamente con il contesto, al fine non solo di 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, così come tendere alla rivitalizzazione del centro storico e alla promozione generale della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa nella medesima.

Gli obiettivi di valorizzazione del complesso immobiliare in oggetto, collocato nel cuore del centro storico della Città, ed adeguato utilizzo dello stesso per lo svolgimento di attività di rilevanza culturale, con funzione di impulso per il contesto territoriale di riferimento, possono essere raggiunti in modo più efficace attraverso l'affidamento ad Enti e associazioni del Terzo Settore, che non perseguono fini di lucro e che svolgono o intendono svolgere attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 117 del 3 luglio 2017 e ss.mm.ii., con comprovata esperienza nel settore culturale.

1. DESCRIZIONE DEI LOCALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DA ADIBIRE AD ATTIVITA' DI CARATTERE CULTURALE E MUSEALE OGGETTO DELLA GARA, DESCRIZIONE DEI LAVORI E DELLE DOTAZIONI CHE FORNIRA' IL COMUNE E DELLE DOTAZIONI CHE DOVRA' FORNIRE IL CONCESSIONARIO

I locali di proprietà comunale da adibire ad attività di tipo culturale, si trovano all'interno del complesso immobiliare denominato "Palazzo Prosperi Sacrati", sito a Ferrara in Corso Ercole I d'Este n. 23, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 377, mappale 153, sub. 14, nonché distesa esterna pari a circa 1000,00 mq.

I locali sono stati interessati da un intervento di recupero e riqualificazione funzionale nell'ambito del Piano Operativo "Cultura e Turismo" (FSC) 2014-2020, approvato con delibera CIPE n. 10 del 28 febbraio 2018, di competenza del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, finanziato con risorse del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC), nonché dagli interventi di riparazione e miglioramento strutturale conseguenti agli eventi sismici del 2012, che prevedono la completa riqualificazione del cespite.

Il cespite immobiliare è riconducibile nel novero delle opere progettate e realizzate come struttura con specifica destinazione espositiva.

Il Progetto esecutivo è stato approvato con Determina Dirigenziale n. 2022-1815 del 01/09/2022 e prevede, da un lato interventi strutturali per la riparazione dei danni e il miglioramento strutturale post sisma e dall'altro il recupero e la riqualificazione degli ambienti interni attraverso opere impiantistiche, di finitura e di restauro, nonché interventi esterni che prevedono la realizzazione di nuovi percorsi e aiuole verdi nel giardino, con spostamento del muro di confine tra il Palazzo *de quo* e il Liceo Ariosto per consentire la creazione di un ulteriore accesso all'area esterna da Corso Biagio Rossetti, con la creazione di aperture ad arco per la

connessione visiva tra il giardino del Palazzo e l'area verde confinante a nord. Il suddetto progetto esecutivo in particolare è mirato alla realizzazione all'interno del predetto complesso immobiliare di uno spazio aperto al pubblico per fini culturali, con l'introduzione al piano terra di ambienti di servizio e di rappresentanza come una biglietteria, un bookshop e un guardaroba, la realizzazione di sale polifunzionali al piano ammezzato nonché di un percorso espositivo al piano nobile, e si inserisce nel più ampio progetto di valorizzazione del complesso come polo culturale articolato, accessibile e funzionale, come punto di completamento del vicino polo di arte moderna contemporanea.

L'accesso al complesso immobiliare avviene da due ingressi, uno posto su Corso Ercole I d'Este, ingresso principale dove insiste l'antico portone "storico", che consente l'accesso al parco, oggi riconquistato e riabilitato, e il nuovo accesso posto su Corso Biagio Rossetti, che consentono di raggiungere il Palazzo da diverse direzioni, in funzione delle diverse necessità e opportunità, con possibilità di una circolazione integrata o autonoma tra i diversi livelli e le diverse funzioni ivi allocate.

L'immobile è soggetto a vincolo storico-artistico e dunque assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004) in quanto oggetto di notifica *ex lege* 1089/1939 del 08/06/1971 valida per gli effetti ai sensi dell'articolo 128 del Codice in parola.

Il Palazzo Prosperi-Sacratì, immobile appartenente alla tipologia edilizia di palazzo rinascimentale, dalla forma ad "L", comprensivo di androne e loggiato a volta, si sviluppa in altezza su tre piani.

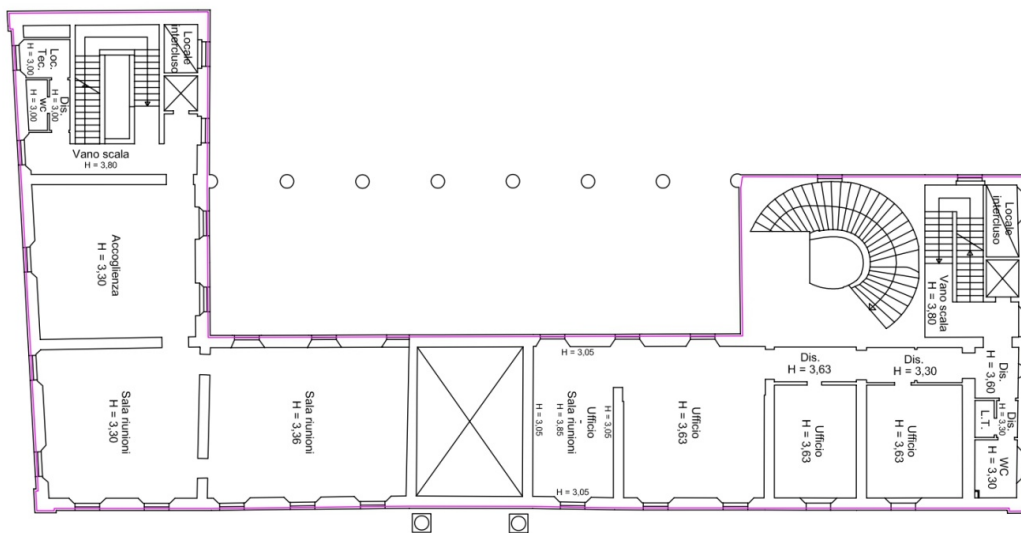
Al piano terra l'immobile presenta un ampio spazio interno, caratterizzato da una spiccata luminosità naturale e un diretto rapporto visivo con l'esterno nonché dall'assenza di elementi strutturali divisori che garantiscono la massima fluidità spaziale, creando un ambiente fluido e versatile, con un'ottima continuità visiva tra gli ambienti, ideale per la realizzazione di uno spazio aperto al pubblico. Al medesimo piano sono altresì presenti aree funzionali da destinare a bookshop, biglietteria, guardaroba e accoglienza, oltreché spazi di servizio per garantire la funzionalità e l'utilizzo delle aree esterne, ubicate nella zona interna posteriore, poste in continuità con il piano terra e dunque facilmente raggiungibili e fruibili potenzialmente non solo come spazio d'uso culturale, ma anche come luogo di relazione in cui organizzare eventi culturali ed espositivi, e potenzialmente gestibili in autonomia rispetto alle funzioni dei piani superiori dell'edificio.

Il complesso immobiliare dispone di caratteristico scalone monumentale, risalente al XVIII secolo, a pianta ellittica e forma elicoidale, che funge da collegamento del piano terra con gli altri piani dell'edificio. Nella sommità di detto scalone, a chiusura, è installata una porta in ferro e vetro con funzione di sicurezza per l'uso museale/espositivo previsto, per ragioni di isolamento termo-acustico del salone principale rispetto agli ambienti limitrofi a differente temperatura nonché per impedire l'ingresso di volatili e agenti infestanti, e garantire così il decoro e la salubrità degli ambienti, in conformità alle norme igienico-sanitarie.

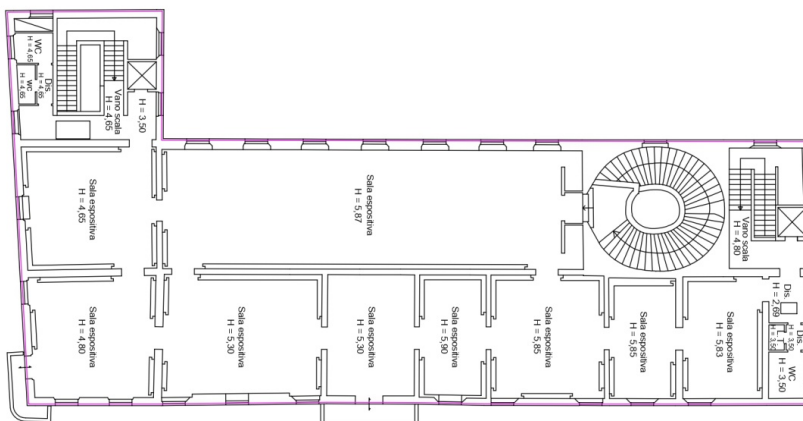


L'immobile è dotato di un piano ammezzato (mezzanino) praticabile, funzionalmente spezzato, accessibile tramite collegamenti verticali posti alle due estremità del fabbricato e tesi a rendere fruibile l'edificio alla destinazione museale. I vani scale, di nuova realizzazione, sono collocati l'uno, all'estremità nord, sul retro dello scalone monumentale esistente, e l'altro nell'ala ovest, all'estremità sud del fabbricato, con dotazione in prossimità degli stessi di apposito vano ascensore al fine di rendere ogni percorso accessibile, in ottemperanza alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Il piano primo dell'immobile è caratterizzato da un layout interno con distribuzione funzionale degli spazi ben strutturata, articolato in svariati ambienti operativi adatti alla destinazione di versatili posizioni ad uso ufficio e sale meeting (conferenze e attività di collaborazione), configurati per massimizzare la funzionalità e garantire elevata produttività e separazione acustica.



Al piano secondo, in corrispondenza del piano nobile, si colloca un Salone, un ampio spazio espositivo a pianta aperta, concepito come un open-space polifunzionale e versatile, a vocazione espositiva non permanente, in grado di ospitare eventi di natura eterogenea, configurandosi come un contenitore polivalente adattabile a differenti allestimenti. L'anzidetto ambiente presenta due aperture che fungono da collegamento tra il Salone e le stanze poste a sequenza a fianco dello stesso, nel senso di una continuità e fluidità del segmento espositivo.



Il sistema degli accessi consente di garantire le migliori condizioni di deflusso in caso di emergenza, come richiesto dalle norme vigenti, la movimentazione di persone e opere in modo agevole nonché di costituire le condizioni per un controllo attivo e passivo dei varchi secondo le necessità funzionali richieste dalle esposizioni e dagli eventi ospitati all'interno e all'esterno del Palazzo. Il complesso immobiliare presenta uscite di sicurezza, conformi alle disposizioni della normativa antincendio, collocate rispettivamente sul lato a nord, con una nuova porta esterna e della scaletta ivi progettati che consentono di raggiungere il giardino, e un'ulteriore porta collocata nella nuova apertura laterale verso il giardino a ovest, che funge da ingresso accessibile.

L'edificio è dotato di blocchi di servizi igienici, per il personale e per i visitatori, collocati ai differenti livelli in prossimità degli anzidetti collegamenti verticali.

Le dotazioni tecnologiche inerenti gli impianti sono state realizzate nel rispetto delle condizioni strutturali e tipologiche dell'edificio, con minimo ingombro visivo e in consonanza alla natura storica del Palazzo, a fronte delle funzioni che verranno sviluppate all'interno dell'edificio.

La dotazione impiantistica del complesso immobiliare è alimentata in via esclusiva da un'unica fornitura elettrica (utenza ENEL) avente potenza disponibile pari a 100 kW, che è stata oggetto di frazionamento funzionale, con il piano terra ed ammezzato dotati di un sistema a ventilconvettori (fancoil) asserviti da termostato ambiente che consente la regolazione autonoma della temperatura e un impianto di climatizzazione che serve il piano nobile.

L'impianto di illuminazione, di cui è dotato il complesso, è stato oggetto di un approfondito studio illuminotecnico in funzione delle differenti funzioni dei locali, con predisposizione di soluzioni sobrie e di moderato impatto visivo nelle zone comuni e nei collegamenti verticali e di un sistema flessibile di binari e sospensioni facilmente modificabili in funzione dei differenti layout espositivi per le zone espositive e il piano nobile. Soluzioni di minimo ingombro visivo sono state adottate anche per lo scalone monumentale, con installazione di led non visibili, al fine di mantenere la fonte luminosa invisibile contestualmente valorizzando la forma ellissoidale della struttura. Adeguato impianto di illuminazione serve la parte esterna del giardino con l'installazione di soluzioni che assicurano ottimo comfort visivo per gli utenti, nel contempo minimizzando l'impatto visivo degli apparecchi illuminanti. L'edificio è altresì dotato di impianto di illuminazione di emergenza.

Il Palazzo viene concesso altresì dotato di impianto di climatizzazione con predisposizione di differenti tipologie impiantistiche, conformi alle normative vigenti, in funzione della destinazione d'uso dei locali da climatizzare, con dotazione in particolare di impianto di ventilazione meccanica controllata al piano nobile, che consente un puntuale sistema di regolazione e di controllo, in grado di gestire i parametri micro ambientali interni con specifico riferimento in particolare alla temperatura e all'umidità, attraverso l'installazione di apposita unità di trattamento dell'aria.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento, idrico sanitario nonché idrico antincendio, con impianto di rilevazione automatico e manuale degli incendi e impianto di Evacuazione vocale (EVAC), conformi alla regola d'arte e di recente installazione.

A garanzia della massima sicurezza, il Palazzo è fornito ulteriormente di impianto di videosorveglianza, impianto antintrusione, controllo accessi e di sistema antifurto.

Predisposizione di rete wi-fi per i visitatori.

Ai fini dell'accessibilità e del superamento delle barriere architettoniche, l'edificio rispetta le norme vigenti. L'accessibilità è assicurata da due distinti percorsi, con accesso da Corso Biagio Rossetti, in conformità con gli standard previsti dalla normativa vigente. Sono inoltre presenti rampe lungo tutti i percorsi con differenze di quota, in modo da garantire l'accessibilità totale.

Relativamente alla densità di affollamento massimo consentita nel complesso immobiliare in oggetto, il piano terra composto da n. 2 comparti antincendio consente una capienza pari a numero 60 persone per il comparto n. 1 e numero 60 persone per il comparto n. 2, il piano ammezzato, diviso in due zone, consente una capienza di 120 persone per il comparto n. 3 e 60 persone per il comparto n. 4 mentre il piano nobile consente una capienza pari a 120 persone.

In riferimento alla documentazione antincendio, si precisa che il parere di conformità richiesto ai VV.FF ai sensi della normativa vigente, è stato classificato come attività n.72/1/C del D.M. 1 agosto, n. 151 - Edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 aperti al pubblico destinanti a contenere biblioteche, archivi, musei, gallerie, esposizioni e mostre.

Per una più compiuta descrizione degli impianti e delle specifiche tecniche si rimanda all'**Allegato tecnico 2 e 3**.

L'edificio monumentale è dotato di infissi originali in parte recuperati e restaurati e in parte sostituiti con nuovi serramenti di analoga forma geometrica ma di differente spessore, al fine di rispondere alle funzioni di contenimento energetico, in ottemperanza alla normativa vigente.

Il complesso immobiliare *de quo* inoltre presenta un ampio spazio verde esterno, riqualificato, adatto per la realizzazione di eventi espositivi e/o culturali nonché di socializzazione, realizzato in un'ottica di continuità tra l'interno e l'esterno dell'edificio, al fine di favorire la piena e totale fruizione di tutto il Palazzo.

Il Comune provvederà esclusivamente a dotare gli spazi di accoglienza ubicati al piano terra, di una serie di arredi, che verranno realizzati dal Comune in accordo con il Concessionario.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'allestimento dell'intero complesso immobiliare, tutto il mobilio, le attrezzature tecniche, i macchinari e gli arredi necessari ed in generale la fornitura di ogni attrezzatura necessaria per lo svolgimento dell'attività, la cui scelta andrà preventivamente sottoposta all'Amministrazione per approvazione. Tali beni dovranno essere di qualità adeguata, conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza ed igiene e idonei all'uso specifico pattuito. Qualsiasi ulteriore miglioramento o completamento dell'arredo dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione, al fine di assicurare e garantire il rispetto del decoro e la coerenza con il valore storico del complesso monumentale.

Il concessionario aggiudicatario in particolare, dovrà farsi carico di dotare i locali del complesso immobiliare oggetto della presente concessione, a proprie cura e spese, entro e non oltre 2 mesi dalla sottoscrizione della Concessione degli arredi funzionali ed adeguati per la destinazione museale e culturale delle attività ivi da realizzare, la cui scelta andrà preventivamente sottoposta all'Amministrazione per approvazione al fine di assicurare e garantire il rispetto del decoro e la coerenza con il valore storico del complesso monumentale.

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 figurativo, sulla base della stima agli atti.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

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

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

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

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

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

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

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

L'elemento essenziale del presente bando è che gli spazi in oggetto siano adibiti esclusivamente per l'uso convenuto di attività di carattere culturale e museale e per lo svolgimento delle attività inerenti, in coerenza con quanto indicato nel progetto gestionale di cui alla Proposta concept progettuale e progetto culturale-gestionale.

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 23/06/2026** alla Stazione Appaltante – Servizio Beni Monumentali – previa richiesta via mail ai referenti:

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

- Arch. Maria Elena Mantellini - tel. 0532 418707 - 347 7231323 – e-mail: me.mantellini@edu.comune.fe.it

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

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

La richiesta via mail deve specificare nome e cognome, con i relativi dati anagrafici, delle persone incaricate di effettuarlo, l'indirizzo pec / posta elettronica, cui indirizzare la convocazione da parte della Stazione Appaltante. I concorrenti saranno contattati per concordare data e ora del sopralluogo.

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo è il **25/06/2026**.

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

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

- Legale Rappresentante di Enti e associazioni del Terzo Settore (Associazioni, Enti, Fondazioni), che non perseguono fini di lucro e che svolgono o intendono svolgere attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Decreto Legislativo n. 117 del 3 luglio 2017 e ss.mm.ii.;

- persona delegata dal Legale Rappresentante del concorrente;

- uno dei soci della costituenda Associazione Temporanea di Scopo (ATS) oppure di Raggruppamento Temporaneo di Scopo (RTS), costituiti e costituendi.

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'ente capofila con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato all'ente capofila, a pena di esclusione. Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

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

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

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

Il Concessionario, qualora attivasse un servizio di somministrazione cibi e bevande, 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 comunali preposti (SUAP) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) regolari e conformi nonché a dotarsi delle necessarie autorizzazioni presso le competenti Autorità e/o uffici comunali ed in generale a munirsi delle eventuali autorizzazioni necessarie per l'uso dei locali del complesso immobiliare ed ad osservare tutte le disposizioni legislative e regolamentari che lo disciplinano, nonché quelle che il Concedente ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione dei beni.

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

Il Concessionario dovrà garantire per gli spazi aperti al piano terra l'apertura obbligatoria in misura minima di sei giorni su sette, garantendo un'apertura giornaliera dalle ore 10 alle ore 19, oltre agli orari di apertura degli spazi al piano ammezzato e piano nobile in base alla programmazione culturale proposta.

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

Il personale impiegato dovrà essere in possesso di regolare attestato antincendio per la gestione delle emergenze e dovrà attenersi al piano di evacuazione che dovrà essere redatto a cura del Concessionario, poiché l'attività svolta nel palazzo è assoggettata al rispetto della normativa VV.F ed è pertanto titolare di un unico Certificato di Prevenzione Incendi, oltre ad avere figure professionalmente qualificate per quanto attiene il primo soccorso e l'antincendio.

Il concessionario aggiudicatario dovrà garantire, al termine dell'attività, la regolare chiusura dell'immobile e nello specifico a chiudere i due cancelli che consentono l'ingresso ai locali oggetto della presente concessione e alla relativa area scoperta ubicati in Corso Ercole I d'Este n. 23 e Corso Biagio Rossetti nn. 2 e 4.

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno di conservare l'immobile assegnato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterlo 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 7 dello schema di concessione di cui all'Allegato B), ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione.

Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile in oggetto a favore del soggetto che indicherà l'offerta progettuale-gestionale qualitativamente migliore sulla base della sommatoria dei punteggi attribuiti dalla Commissione giudicatrice **in base ai criteri di cui al successivo punto 6) "Criteri di aggiudicazione" e in coerenza con le finalità indicate dall'Amministrazione.**

L'aggiudicatario dovrà produrre, a garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una cauzione definitiva ai sensi dell'articolo 3 dello schema di concessione.

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 10 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

Alla procedura ad evidenza pubblica possono partecipare tutti gli Enti e associazioni del Terzo Settore (Associazioni, Enti, Fondazioni), come definiti ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, che non perseguono fini di lucro e che svolgono o intendono svolgere attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117 (Codice del Terzo Settore) e ss.mm.ii., in possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione attiva al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (R.U.N.T.S.), in forma singola o associata, come previsto dagli artt. 4, 5 e ss. del D.lgs. n. 117 del 3 luglio 2017 (Codice del Terzo settore) e ss.mm.ii.;
- natura giuridica non lucrativa (non perseguire scopi di lucro) ai sensi dell'articolo 8 del D.Lgs. n. 117/2017;
- piena coerenza statutaria con le finalità del presente avviso e con il progetto presentato;
- comprovata capacità giuridica, tecnica ed economica per la completa realizzazione del progetto presentato.

Gli Enti del Terzo Settore anzidetti possono partecipare in forma singola o associata sotto forma di Associazione Temporanea di Scopo (ATS) ovvero di Raggruppamento Temporaneo di Scopo (RTS), costituiti e costituendi e che siano in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, con l'individuazione di un ente capofila quale referente unitario per la concessione e collettore dei rapporti con l'Amministrazione concedente ai 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.

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 l'offerta progettuale-gestionale qualitativamente migliore, ad offerte segrete, in base agli elementi di seguito individuati nel presente avviso.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e in coerenza con le finalità indicate dall'Amministrazione, l'offerta progettuale-gestionale qualitativamente migliore 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 degli artt. 65, punto 10, e 69 del R.D. 827/1924 e nel rispetto del principio del risultato, per garantire il tempestivo conseguimento dell'interesse/risultato pubblico sotteso alla presente procedura.

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

Il complesso immobiliare in oggetto verrà affidato con il criterio dell'offerta progettuale-gestionale qualitativamente migliore, in seguito a valutazione da parte di una Commissione tecnica in base ai seguenti criteri:

A) PROPOSTA CONCEPT PROGETTUALE E PROGETTO CULTURALE-GESTIONALE	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} = 100 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale). Sarà esaminato e valutato il tipo di attività progettuale che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:	Max punti 100	
A.1 <u>Esperienza, struttura organizzativa e concept di gestione</u> <u>Esperienza e capacità operativa:</u> presentazione del soggetto proponente, con l'indicazione delle attività già svolte e in corso di svolgimento, con particolare riferimento ad attività di natura culturale (tipologia, anni di esperienza degli ultimi 5 anni, esperienze pregresse nella gestione di beni immobili o strutture analoghe, ecc), alle competenze storiche maturate e all'affidabilità operativa dell'Ente. <u>Struttura operativa, radicamento territoriale e creazione di reti:</u> Il proponente dovrà presentare un progetto culturale-gestionale per l'utilizzo dell'immobile oggetto del presente atto; sarà valutata positivamente la proposta di un'attività progettuale innovativa e diversificata rispetto alle realtà esistenti nella stessa zona. Presentazione dell'equipe di lavoro che si intende costituire per la gestione del complesso immobiliare (organigramma, numero di addetti e rispettive qualifiche, ecc), nonché la struttura organizzativa dell'ente, onde consentire la sostenibilità economica del progetto di gestione anche in relazione ad eventuali ricadute positive sul tessuto economico		35 punti

	<p>della città.</p> <p>Saranno valutate positivamente le offerte che conterranno un'idea gestionale chiara e originale che tenda all'integrazione e valorizzazione del complesso immobiliare con il contesto urbano della Città storica ovvero della realtà territoriale e sociale di ubicazione del cespite. Costituirà elemento di pregio la definizione di sinergie operative, funzionali e di collaborazione con il limitrofo polo culturale rappresentato dal complesso museale di "Palazzo Massari-Palazzina Cavalieri di Malta", Spazio Antonioni e Parco Massari nonché dell'adiacente "Palazzo Diamanti", garantendo una visione di continuità e arricchimento reciproco dell'offerta culturale.</p> <p><u>Concept di gestione:</u> Il proponente dovrà presentare una dettagliata relazione tecnica contenente il Concept Culturale dell'attività di carattere culturale museale che intende realizzare all'interno degli spazi. Tale proposta dovrà illustrare la visione artistico-culturale, declinando le modalità attraverso cui verranno valorizzati gli elementi identitari del territorio/sito oggetto della procedura in oggetto. La proposta dovrà altresì dimostrare l'innovatività delle soluzioni proposte in termini di inclusività sociale e attrattività turistico-culturale.</p>		
A.2	<p><u>Estensione e flessibilità degli orari di apertura:</u> Premesso che dovrà essere garantita l'apertura obbligatoria in misura minima di sei giorni su sette degli spazi aperti del piano terra dalle ore 10 alle ore 19, oltre agli orari di apertura degli spazi al piano ammezzato e piano nobile in base alla programmazione culturale proposta, sarà considerato elemento qualificante la disponibilità ad effettuare aperture straordinarie in occasione di iniziative o eventi organizzati dai vicini complessi museali al fine di rendere il servizio maggiormente fruibile e contribuire alla vivacizzazione del centro storico.</p> <p>Saranno tenute in considerazione proposte di promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine condotte in sinergia con i soggetti pubblici e privati.</p> <p>Saranno inoltre tenute in considerazione anche la flessibilità e le proposte in funzione delle aperture serali e straordinarie delle mostre o di eventi particolari legati all'attività museale, quali vernissage, brunch, buffet esclusivi.</p>		10 punti
A.3	<p><u>Investimenti in termini di allestimenti, arredi e dotazioni per il funzionamento della struttura :</u> e' richiesta relazione corredata da eventuali idonei elaborati grafici e/o simulazioni progettuali, volta a illustrare il piano degli investimenti relativi a strutture, arredi e dotazioni strumentali necessari al funzionamento del compendio immobiliare che il soggetto gestore si impegna ad acquisire.</p>		25 punti
A.4	<p><u>Piano economico finanziario dell'attività e sostenibilità tecnico economica:</u> si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del piano con riferimento alla previsione dei flussi di cassa, degli investimenti previsti, eventualmente finanziati da sponsor esterni, degli ammortamenti e del rendimento atteso, allo svolgimento dell'attività programmata. Il piano dovrà rispettare il vincolo di assenza di lucro (no-profit) e dovrà dimostrare la sostenibilità operativa nel lungo periodo, garantendo la copertura dei costi.</p>		25 punti
A.5	<p><u>Programma di promozione dell'attività:</u> saranno positivamente valutate iniziative finalizzate alla promozione e valorizzazione del complesso immobiliare, tese all'intrattenimento degli utenti al fine di rendere il luogo identitario per il complesso museale e per il</p>		5 punti

	parco e tutte le attività che gli ruotano attorno (a mero titolo esemplificativo: degustazioni, presentazioni librerie, conferenze, vernissage, brunch, momenti didattici, ecc).		
--	--	--	--

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

<p>A ciascuno degli elementi qualitativi, cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna punteggi, è attribuito un coefficiente (da moltiplicare per il punteggio massimo attribuibile in relazione al criterio), variabile tra 0 e 1, secondo la scala di valutazione proposta di seguito. Per determinare i coefficienti la Commissione esprimerà le proprie valutazioni attribuendo con riferimento al singolo criterio di valutazione del concorrente iesimo un coefficiente (o fattore) compreso da 0 a 1 calcolato attraverso la media aritmetica dei coefficienti (variabili tra 0 e 1) assegnati discrezionalmente dai singoli commissari. Si precisa che i coefficienti (o fattori) saranno pari a 0 in corrispondenza della prestazione minima possibile mentre saranno pari a 1 in corrispondenza della prestazione che sarà ritenuta come la massima possibile e quindi ottimale, secondo la seguente tabella che riporta le valutazioni intermedie che possono essere attribuite:</p>	
<p>ECCELLENTE Supera le aspettative espresse nella richiesta grazie ad una trattazione esaustiva e particolareggiata dei temi richiesti e degli argomenti trattati. Sono evidenti, ben oltre alle attese, i benefici e vantaggi perseguiti dalla proposta con riferimento anche alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa. L'affidabilità dell'offerta è concreta ed evidente.</p>	1,00
<p>OTTIMO Trattazione completa dei temi richiesti con ottimi approfondimenti rispetto a tutti gli aspetti tecnici esposti. Ottima efficacia della proposta rispetto alle richieste anche con riferimento alle possibili soluzioni presenti sul mercato e alla realizzabilità della proposta stessa.</p>	0,90
<p>PIÙ CHE BUONO Trattazione completa dei temi richiesti negli aspetti della chiarezza, efficacia e efficienza rispetto alle aspettative richieste, con buoni approfondimenti tecnici. Le soluzioni appaiono concrete e innovative. I vantaggi appaiono evidenti e chiari così da far risaltare gli elementi caratteristici dell'offerta.</p>	0,80
<p>BUONO Trattazione completa dei temi richiesti negli aspetti della chiarezza, efficacia e efficienza rispetto alle aspettative richieste. Gli aspetti tecnici sono affrontati in maniera ancora superficiale; tuttavia, i vantaggi appaiono percepibili e chiari e si denotano gli elementi caratteristici dell'offerta.</p>	0,70
<p>PIÙ CHE DISCRETO Trattazione completa rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici appaiono essere in parte analitici e abbastanza chiari e si ravvisano primi elementi di innovatività.</p>	0,60
<p>DISCRETO Seppure la trattazione sia completa rispetto alle aspettative richieste, essa non risulta, tuttavia, caratterizzata da elementi spiccatamente distintivi dell'offerta. I vantaggi e/o benefici appaiono essere in parte analitici e abbastanza chiari, ma privi di innovatività.</p>	0,50
<p>PIÙ CHE SUFFICIENTE Trattazione esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono apprezzabili.</p>	0,40
<p>SUFFICIENTE Trattazione appena esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici sono appena apprezzabili.</p>	0,30
<p>NON SUFFICIENTE Trattazione poco esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non sono apprezzabili.</p>	0,20
<p>SCARSO Trattazione non esauriente rispetto alle aspettative richieste. I vantaggi e/o benefici non</p>	0,10

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 verrà rapportato il valore massimo attribuibile (punti 100) 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 29/06/2026 alle ore 12:00** dello stesso, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **“NON APRIRE - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “PALAZZO PROSPERI SACRATI” SITO IN FERRARA, CORSO ERCOLE I D'ESTE N. 23 - SCADENZA DEL 29/06/2026.”**

Ciascun offerente non potrà presentare più di una offerta.

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

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

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

Il plico principale deve contenere al suo interno **2 (due)** buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:

BUSTA A): DOCUMENTAZIONE

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

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

NOTA BENE:

- In caso di Associazione Temporanea di Scopo (ATS) ovvero di Raggruppamento Temporaneo di Scopo (RTS), questi dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTS costituendi dovranno allegare l'indicazione dell'ente capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza.

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% (€ 8.700,00) dell'importo del canone annuo figurativo, sulla base della stima agli atti, 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, avendo cura di indicare nella causale: **“PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “PALAZZO PROSPERI SACRATI” SITO IN FERRARA, CORSO ERCOLE I D'ESTE N. 23”**.

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

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

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

BUSTA B): PROPOSTA PROGETTUALE

Tale busta deve contenere:

- a)** una relazione sintetica sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto culturale-gestionale dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in locazione e una dettagliata relazione tecnica contenente il Concept Culturale dell'attività di carattere culturale museale che intende realizzare all'interno degli spazi (max 4 facciate formato A4, carattere Times New Roman 12);
- b)** un Piano economico finanziario dell'attività e sostenibilità tecnico economica (max 3 facciate formato A4 o A3).

NB: La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una **dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa il cui mancato o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di decadenza/risoluzione del contratto** (si veda il modello predisposto dall'amministrazione di cui all'**Allegato F): Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale**).

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

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 **30/06/2026 alle ore 15:00** presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara. Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione. L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

La procedura sarà la seguente:

1. **Esecuzione dell'ammissione amministrativa in seduta pubblica**
Il Seggio di Gara verificherà, in primo luogo, che i plichi pervenuti siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso, ovvero che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e che siano integri, procedendo quindi all'esclusione di quelli non conformi.
Successivamente, il Seggio di Gara procederà all'apertura dei plichi regolari, ed in particolare della **Busta A**, verificando la documentazione e le dichiarazioni in essa contenute e procedendo quindi all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito ovvero carente dei requisiti richiesti per l'ammissione. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.
2. **Valutazione delle proposte progettuali ed assegnazione dei punteggi in seduta riservata**
Esaurita la fase di ammissione delle offerte con la verifica delle **Buste A**, il Seggio di Gara, dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, procederà all'apertura della **Busta B** verificandone il contenuto. Successivamente, in seduta privata, la Commissione giudicante valuterà le Proposte Concept Progettuale/Progetto gestionale 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 gestionali dandone lettura. Saranno ammesse alla valutazione 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 a dare poi lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo di ciascun concorrente, prendendo atto della graduatoria finale;
 - preso atto della graduatoria finale, determinerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio;
 - in caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

9. ALTRE INFORMAZIONI

1. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
3. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.
4. **L'immissione del bene nel possesso del concessionario potrà avvenire solo ad esito dell'ultimazione dei lavori dell'immobile, indicativamente da luglio 2026, salvo imprevisti che non possono dar luogo a contestazioni da parte dell'aggiudicatario.**
5. Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.
6. L'aggiudicatario, entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Appalti e Contratti del Comune, dovrà produrre tutti i documenti utili al perfezionamento contrattuale nonché copia della polizza assicurativa prevista dallo schema della Concessione e copia della quietanza del pagamento del premio. Contestualmente alla stipulazione della Convenzione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, produrre copia della documentazione comprovante l'avvenuta costituzione delle cauzioni definitive.
7. Qualora non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, o nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, o in caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno, e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.
8. L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune: pertanto, l'aggiudicatario sarà invitato formalmente dall'Amministrazione comunale a stipulare il contratto mediante scrittura privata opportunamente registrata a spese dello stesso. La mancata presentazione, per due volte, nel giorno e ora convenuti, all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipula del contratto determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto successivo, con conseguente affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria, nonché il diritto dell'Amministrazione comunale ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.
9. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

10. Le spese della procedura, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico del Concessionario. Del pari saranno a carico di quest'ultimo le spese di registrazione della Concessione all'Agenzia delle Entrate.
11. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula della relativa concessione.

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

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

Per informazioni di carattere amministrativo, si prega di contattare il Servizio Appalti e Contratti, Piazza del Municipio n. 21 - Ferrara ai seguenti numeri di telefono 0532/419379 oppure 0532/419284.

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

PUBBLICITÀ DEL PRESENTE BANDO DI GARA

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

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

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

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati:

- Schema di Concessione (Allegato B)
- Modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Allegato C)
- Modello dichiarazione d'impegno a conferire mandato collettivo (Allegato E)
- Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale (Allegato F)
- Informativa per il trattamento dei dati personali (Allegato G)
- Planimetria dei locali e viste di progetto (Allegato tecnico 1)
- Scheda tecnica di sintesi (Allegato tecnico 2)
- Relazione impianti (Allegato tecnico 3)

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

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

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

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

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

Gli interessati al trattamento dei dati personali hanno diritto:

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

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

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

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

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