



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

**BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN FERRARA, VIA CALDIROLO N.34  
NELLA FRAZIONE DI QUACCHIO, DA ADIBIRE A RIVENDITA FIORI, PIANTE, ARTICOLI CIMITERIALI E  
AFFINI**

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 523 del 12/11/2025 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, il Comune di Ferrara intende assegnare in concessione l'immobile sito a Ferrara – Località Quacchio – in Via Caldirolo n.34.

Finalità dell'Ente nell'assegnare l'immobile di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offre un canone di concessione adeguato ma anche considerare eventuali proposte di valorizzazione dell'immobile e l'impegno a rendere un servizio qualitativamente idoneo a soddisfare le esigenze della collettività.

**1. DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA GARA**

**IMMOBILE COMUNALE SITO IN FERRARA**

**LOCALITÀ QUACCHIO - VIA CALDIROLO N.34**

- il Comune di Ferrara è proprietario dell'immobile sito in Ferrara, a ridosso del cimitero di Quacchio in Via Caldirolo n.34, appartenente al Patrimonio Indisponibile del Comune di Ferrara, e individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 163, particella 1461/parte. L'immobile predetto, da destinare a chiosco per la vendita di fiori ed eventualmente di articoli cimiteriali, presenta una superficie complessiva di 9 mq ed è costituito da un locale in muratura, di forma irregolare, adiacente al muro di cinta del cimitero. Il locale è dotato di uno spazio esterno di circa 18 mq che può essere utilizzato per l'esposizione di fiori, permettendo di ampliare l'area espositiva e valorizzare l'offerta dei prodotti in modo funzionale e attrattivo ricompreso nel canone di concessione.

- L'immobile, privo di servizio igienico ad uso esclusivo ma con facoltà di utilizzare i servizi igienici destinati agli utenti del cimitero, fornito di impianto elettrico, è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) n. 05320-690956-2025 rilasciato il 30/04/2025 e valido fino al 30/04/2035 che attesta l'appartenenza del cespote alla classe energetica "F" con EP gl, nren 681,16 kWh/m2anno

- l'immobile di cui sopra non è sottoposto alla tutela della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

-per l'immobile in questione e per l'area esterna è stato determinato il canone di mercato da porre a base d'asta che, risulta essere **600 €/anno** (canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% da versarsi prima della sottoscrizione del contratto, trattandosi di concessione amministrativa, su tutte le annualità).

**2. DURATA DELLA CONCESSIONE**

Il contratto di concessione relativo all'immobile in oggetto avrà una durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione del medesimo e decadrà di diritto alla scadenza. È escluso il rinnovo tacito salva la facoltà per il Comune di rinnovare il contratto, previa richiesta da parte del concessionario in regola con i pagamenti, che dovrà pervenire con lettera raccomandata A.R. o PEC da inoltrarsi all'ente almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale e completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

E' facoltà dell'Amministrazione revocare la concessione anche prima della suddetta scadenza, ai sensi dell'articolo 4 "Revoca e decadenza della concessione/clausola risolutiva espressa del contratto" dello schema di concessione allegato (**Allegato B**).

Alla scadenza del contratto di concessione l'immobile dovrà tornare nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

### **3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

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

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova al momento della gara e come visionato al momento del sopralluogo obbligatorio. Pertanto si rimanda alla sezione "Sopralluogo Obbligatorio" riportata di seguito.

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

#### **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

È previsto sopralluogo obbligatorio preventivo alla formulazione dell'offerta sull'immobile in oggetto.

I concorrenti devono inoltrare richiesta di sopralluogo entro e non oltre il **27/01/2026** al Comune di Ferrara – Servizio Beni Monumentali e Patrimonio – U.O: Patrimonio ed espropri – previa richiesta via mail: [patrimonio@comune.fe.it](mailto:patrimonio@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 del Comune. I concorrenti saranno contattati per concordare data e ora del sopralluogo.

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo è il **28/01/2026**.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso all'affidamento, senza che lo stesso aggiudicatario possa pretendere rimborsi ed indennizzi.**

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

**Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile in oggetto a favore del soggetto che indicherà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Ferrara in base ai criteri di cui al successivo punto 5) "Criteri di aggiudicazione".**

Il canone annuo di concessione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate e da aggiornarsi mediante applicazione in aumento dell'indice ISTAT secondo le condizioni specificate nello schema di contratto di concessione allegato al presente bando.

L'aggiudicatario dovrà produrre, a garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una cauzione definitiva pari a tre mensilità del canone di concessione (ai sensi dell'articolo 3 dello schema di concessione) calcolata sul canone annuo di aggiudicazione.

In relazione al contratto di concessione, l'imposta di registro a carico del concessionario è pari al 2% calcolato sull'ammontare dei canoni di concessione per anni 6 (sei) e dovrà essere versata in un'unica soluzione, con le modalità concordate con il Servizio Contratti, in fase di sottoscrizione del contratto.

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

#### **4. SCELTA DEL CONTRAENTE**

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse, sia persone fisiche che persone giuridiche, le imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei d'impresa (RTI), costituiti e costituendi e che siano in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non si trovino in situazione di morosità o 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 compagnie sociale e indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

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

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

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

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

Non è ammessa offerta per persona da nominare.

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

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

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

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

L'Amministrazione comunale si riserva di rifiutare:

- attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;

- attività che contengono messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center);
- attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti.

Nell'immobile oggetto di gara l'Amministrazione comunale esclude che si possano svolgere attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti.

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

## **5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

Le offerte saranno valutate da una Commissione tecnica in base ai seguenti criteri:

<b>A) CANONE ANNUO OFFERTO</b>		
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:	<b>Max punti 30</b>	
$P = (C \times P_{\max}) / C_{\max}$ <p>Dove:  <math>P</math> = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata   <math>C</math> = Canone offerto (canone base + valore monetario del rialzo)  <math>C_{\max}</math> = canone più alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato)  <math>P_{\max}</math> = 30 (punti massimi attribuibili all'offerta economica).</p>		
<b>B) PROPOSTA PROGETTUALE</b>		
il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:	<b>Max punti 70</b>	
$P = (B \times B_{\max}) / P_{\max}$ <p>Dove:   <math>P</math> = Punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata   <math>B</math> = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale   <math>P_{\max}</math> = punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali)  <math>B_{\max}</math> = 70 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale).  Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare in base ai seguenti sottocriteri:</p>		
<b>B.1</b>	<b>Esercizio di attività commerciali e/o artigianali di buon livello qualitativo</b> che possano valorizzare l'unità immobiliare e i servizi connessi al cimitero nonché esperienza nell'esercizio di attività commerciali affini.	Max 20 punti
<b>B.2</b>	<b>Orari di apertura:</b> nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali sarà valutata positivamente la maggiore disponibilità a rendere fruibile il servizio in una fascia oraria quanto più ampia rispetto agli orari di apertura del Cimitero.	Max 15 punti
<b>B.3</b>	<b>Quadro economico degli interventi:</b> 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	Max 20 punti

	interventi stessi; sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione e di accessibilità (tenuto conto che gli immobili sono concessi in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trovano oggi), 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.	
<b>B.4</b>	<b>Piano economico finanziario:</b> si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo (con indicazione dei flussi di cassa, degli ammortamenti e del rendimento atteso), nonché la struttura organizzativa dell'impresa, onde consentire la sostenibilità e remuneratività 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).	Max 15 punti

#### SOGLIA DI SBARRAMENTO

Si stabilisce di procedere alla valutazione delle offerte economiche presentate, solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico gestionali sia almeno uguale o superi il valore soglia di 42 (quarantadue) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta).

Al di sotto di tale soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

#### **6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **30/01/2026 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-mail e/o PEC con la dicitura: **"NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO A FERRARA IN LOCALITA' QUACCHIO, VIA CALDIROLO N.34, DA ADIBIRE A RIVENDITA FIORI, PIANTE, ARTICOLI CIMITERIALI E AFFINI. – SCADENZA DEL 30/01/2026"**

Resta inteso che Ciascun offerente non potrà presentare più di una sola 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 contenente al suo interno **3 (tre)** buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:

#### **BUSTA A): DOCUMENTAZIONE:**

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

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

Nota Bene:

- se l'offerente è società commerciale le dichiarazioni devono essere prodotte e sottoscritte con allegata la copia del documento di identità da: tutti i soci se società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari se

società in accomandita semplice; direttori tecnici e amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, per gli altri tipi di società.

- in caso di raggruppamenti temporanei d'impresa costituiti, questi dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza. In caso di società costituente, 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 compagnie sociale ed indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

**2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero** pari al 10% dell'importo del canone annuo a regime posto a base d'asta, quindi **€ 60,00** da versare tramite modello PagoPa da generare attraverso il Portale dei Pagamenti del Comune di Ferrara -> **Pagamenti Spontanei** (<https://ferrara.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei>), selezionando la voce **Depositi Cauzionali** e compilando quindi i dati al seguente link:

[https://ferrara.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei?p\\_p\\_id=tipopagamentocontroller\\_WAR\\_jcitygovpagamentispontaneiportlet&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-1&p\\_p\\_col\\_count=1&p\\_r\\_p\\_1550643597\\_tipoPagamentoId=44176](https://ferrara.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei?p_p_id=tipopagamentocontroller_WAR_jcitygovpagamentispontaneiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&p_r_p_1550643597_tipoPagamentoId=44176)

**avendo cura di indicare nella causale:** "ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN FERRARA, LOCALITA' QUACCHIO, VIA CALDIROLO N.34".

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

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

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

#### **BUSTA B): PROPOSTA PROGETTUALE**

Tale busta deve contenere:

a) una relazione sintetica (max 4 facciate formato A4, carattere Times New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in concessione;

b) il Piano economico finanziario dell'attività (max 3 facciate formato A4 o A3) sottoscritto dall'offerente.

Nota Bene:

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

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei sottocriteri di cui al punto 5: "Criteri di aggiudicazione, lett. b) "proposta progettuale".

#### **BUSTA C): OFFERTA ECONOMICA:**

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

E' necessario indicare in cifre e lettere un'unica percentuale di rialzo 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".

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

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune.

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

## **7. SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione, il Seggio di Gara procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute. I lavori della Commissione di gara, inizieranno il giorno **04/02/2026 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.

## **8. ALTRE INFORMAZIONI**

1. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
3. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese

dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

4. Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.
5. Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di 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 di contratto allegato e copia della quietanza del pagamento del premio. Contestualmente alla stipulazione della Convenzione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, produrre copia della documentazione comprovante l'avvenuta costituzione delle cauzioni definitive.
7. Qualora non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, o nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, o in caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno, e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.
8. L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune: pertanto, l'aggiudicatario sarà invitato formalmente dall'Amministrazione comunale a stipulare il contratto mediante scrittura privata opportunamente registrata a spese dello stesso. La mancata presentazione, per due volte, nel giorno e ora convenuti, all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipula del contratto determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto successivo, con conseguente affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria, nonché il diritto dell'Amministrazione comunale ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.
9. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.
10. Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico del Concessionario. Del pari saranno a carico di quest'ultimo le spese di registrazione della Concessione all'Agenzia delle Entrate secondo le modalità e nella misura indicate all'allegato schema di concessione (**Allegato B**).
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 del contratto.

Per informazioni di carattere tecnico, si prega di contattare telefonicamente i referenti tecnici presso Servizio Beni Monumentali e Patrimonio – U.O. Patrimonio ed espropri con seguenti modalità:

- via posta elettronica ordinaria alla mail [patrimonio@comune.fe.it](mailto:patrimonio@comune.fe.it) ;
- via PEC indirizzata al [serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it](mailto: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 0532/419287.

Si precisa che l'orario di apertura al pubblico degli uffici comunali 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.

#### PUBBLICITA' DEL PRESENTE BANDO DI GARA

Il presente bando verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune all'indirizzo internet del Comune (<https://ferrara.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>), completo di tutti i suoi allegati, sul profilo committente (<https://www.comune.ferrara.it/it/amministrazione/documenti-e->

[dati/documenti-albo-pretorio/bandi/documenti-e-dati-bandi-bandi-immobiliari](#)). Inoltre estratto dello stesso verrà pubblicato su alcuni siti di pubblicità immobiliare. 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 impugnativa ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n.104.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati:

- Schema di Concessione (Allegato B);
- Modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Allegato C);
- Modello offerta economica (Allegato D);
- Dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza (Allegato E);
- Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale (Allegato F)
- Fascicolo tecnico contenente: Planimetria catastale, visura catastale, attestato di prestazione energetica (APE) e rilievo fotografico.

#### TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

Ai sensi degli artt. 12 e 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Ferrara, con sede in Piazza del Municipio, 2 – 44121 Ferrara. Il legale rappresentante del Comune di Ferrara è il Sindaco del medesimo Ente che è contattabile mediante p.e.c. al seguente indirizzo: comune.ferrara@cert.comune.fe.it.

Il Responsabile della protezione dei dati è la Società Lepida S.p.A. ([dpo-team@levida.it](mailto:dpo-team@levida.it))

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

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

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

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

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

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

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

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

Il trattamento dei dati personali per le finalità di cui sopra è obbligatorio poiché necessario per attuare le finalità di trattamento anzidette. La mancata comunicazione di tali dati comporta l'impossibilità per il Comune di Ferrara di eseguire gli adempimenti previsti dagli obblighi di legge, con conseguente impossibilità dell'interessato di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in concessione dell'immobile meglio descritto nella delibera di Giunta Comunale n. 523 del 12/11/2025.

Il periodo di conservazione dei dati è pari a quello necessario al perseguimento dei fini per cui sono stati raccolti, rispettando il principio di minimizzazione ed esattezza di cui all'articolo 5 del Reg. UE 679/2016. In ogni caso i dati saranno conservati conformemente alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa che l'Ente è tenuto ad osservare quale criterio di determinazione del relativo periodo di conservazione, nonché, ricorrendone i presupposti, per finalità di tutela in sede giudiziaria dei propri diritti.

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

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

**La Dirigente Responsabile del procedimento**

**Arch. Natasia Frasson**  
**(firmato digitalmente)**