



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI

ASSESSORATO AL COMMERCIO,
FIERE E MERCATI, SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA E PATRIMONIO

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI - SERVIZIO PATRIMONIO – UFFICIO GESTIONE AMMINISTRATIVA ORDINARIA

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 24 ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "CASA DELLE VEDOVE", SITO IN FERRARA, VIA MORTARA, DAL C. N. 209 AL C. N. 223 COMPRESI.

ARTICOLO - 1	OGGETTO DELLA CONCESSIONE	PAG. 2
ARTICOLO - 2	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	PAG. 2
ARTICOLO - 3	DURATA	PAG. 6
ARTICOLO - 4	PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI	PAG. 7
ARTICOLO - 5	SCELTA DEL CONTRAENTE	PAG. 12
ARTICOLO - 6	PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	PAG. 16
ARTICOLO - 7	SVOLGIMENTO DELLA GARA	PAG. 19
ARTICOLO - 8	ALTRE INFORMAZIONI	PAG. 20

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

In esecuzione della **deliberazione di Giunta Comunale P.G. 79988 del 26/06/2018** 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 il complesso immobiliare di sua proprietà, denominato **“Casa delle Vedove”** sito in Ferrara, **Via Mortara dal c. n. 209 al c. n. 223 compresi**, soggetto a vincolo storico artistico come in appresso specificato.

Finalità dell'Ente nell'assegnare l'immobile di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di concessione adeguato, ma anche tendere alla realizzazione di politiche di intervento nel mercato della locazione a favore di studenti frequentanti corsi universitari presso l'università di Ferrara.

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in pieno centro urbano a Ferrara, nell'ambito della città storica.

Il cespite gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto a breve distanza dalla piazza cittadina del Municipio, da quella del Duomo, dalle vie dello shopping, dalle diverse sedi universitarie site all'interno della città storica, nonché dal parco urbano ciclo-pedonale che segue il percorso delle antiche mura e rappresenta uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della città.

Il fabbricato si articola in 24 appartamentoini di 26,00 o 27,00 mq catastali, quindi in sostanza di monolocali (di superficie netta di 23,00 o 24,00 mq cadauno), dotati di bagno, di cui n°12 siti al piano terra e n° 12 siti al piano primo unitamente all'ex casa del custode (subalterno n.1) di circa 182,00 mq (ad oggi adibita a spazi comuni e club house), per una superficie complessiva catastale di circa **825,00 mq.**

Il complesso immobiliare è appartenente al demanio comunale, in quanto soggetto a vincolo storico artistico (Decreto del Soprintendente Regionale per i beni e le attività culturali dell'Emilia Romagna del 15/03/2004 – prot. 380) ed è stato ristrutturato grazie ai finanziamenti nell'ambito del Programma Sperimentale di Edilizia Residenziale Pubblica denominato “20.000 Abitazioni in affitto” di cui al bando regionale Delibera G. R. 265/2003 n. 925.

La Regione Emilia Romagna, con provvedimento di G. R. 11/10/2004 n° 2030, ha approvato l'elenco delle domande ammesse a contributo del Programma Sperimentale sopra citato e localizzato i finanziamenti che hanno previsto per il Comune di Ferrara un contributo di € 602.280,00, per la ristrutturazione dell'ex “Casa delle Vedove”, da destinare a n° 24 alloggi (n. 12 a piano terra e n. 12 a piano primo, elencati nella sotto riportata tabella) per studenti universitari aventi i requisiti di cui al successivo punto 4), lettera b).

Il complesso immobiliare è comunque assoggettato alla normativa sull'Edilizia Residenziale Sociale di cui alla LEGGE REGIONALE 08 agosto 2001, n. 24 la quale, disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo ed attiene al sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie così come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO
COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE SITO IN FERRARA
- VIA MORTARA DAL C. N. 209 AL 223 COMPRESI -
(CON ACCESSO ANCHE DA VIA BORSARI)

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

Immobile denominato "Casa delle Vedove" costituito da n. 24 alloggi (12 al piano terra e 12 al primo piano) con spazi comuni ed area cortiliva, siti in Ferrara, **Via Mortara dal c. n. 209 al c. n. 223 compresi, distinto catastalmente al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 383, particelle 258, 259**, con i subalterni sotto indicati.

UNITA' IMMOBILIARI, AREE VERDI E SPAZI COMUNI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Livello di Piano	Superficie Catastale Mq.	Sup. Netta Mq	Note
383	258	-	BCNC	T	-	-	CORTE CHE RIMARRÀ DI USO PUBBLICO
383	259	1	A/2	T-1	182	163	CLUB HOUSE, PARTI COMUNI, VANI TECNICI
383	259	3	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 4 e 5
383	259	4	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	5	A/3	1	26	24	Abitazione
383	259	6	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 7-8-9-10
383	259	7	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	8	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	9	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	10	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	11	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 12-13-14-16
383	259	12	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	13	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	14	A/3	1	26	23	Abitazione

UNITA' IMMOBILIARI, AREE VERDI E SPAZI COMUNI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Livello di Piano	Superficie Catastale Mq.	Sup. Netta Mq	Note
383	259	15	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	16	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 17-18-19-20
383	259	17	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	18	A/3	T	27	24	Abitazione
383	259	19	A/3	1	26	23	Abitazione
383	259	20	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	21	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 22-23-24-25
383	259	22	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	23	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	24	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	25	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	26	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 27-28-29-30
383	259	27	A/3	T	26	24	Abitazione
383	259	28	A/3	T	27	24	Abitazione

UNITA' IMMOBILIARI, AREE VERDI E SPAZI COMUNI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Catastale	Livello di Piano	Superficie Catastale Mq.	Sup. Netta Mq	Note
383	259	29	A/3	1	26	24	Abitazione
383	259	30	A/3	1	27	24	Abitazione
383	259	31	BCNC	T-1	-	-	Ingresso comune ai subb. 32-33
383	259	32	A/3	T	27	23	Abitazione
383	259	33	A/3	1	27	23	Abitazione
383	259	34	BCNC	T	-	-	CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA P.LLA 259 SOPRA ELENCATI CHE RIMARRÀ DI USO PUBBLICO

Le unità immobiliari saranno concesse in uso prive di arredamento.

Si specifica che rimarranno ad uso pubblico:

- **La corte esterna, comune a tutti i subalterni della p.lla 259 sopra elencati, identificata catastalmente al C.T. fg. 383 – mapp. 259 – sub. 34, cat. catastale BCNC;**

- **La corte esterna identificata catastalmente al C.T. fg. 383 p.la 258, cat. catastale BCNC.**

Gli impianti risultano centralizzati ed a seguito dell'esecuzione dei lavori di restauro completati nel 2006, l'immobile è stato dotato delle seguenti certificazioni:

1) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9 L.46/1990) n° 12/06 del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa all'impianto di riscaldamento alimentato da teleriscaldamento cittadino di fornitura HERA. con predisposizione al raffrescamento a servizio del complesso;

2) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9 L.46/1990) n° 12/06a idrico sanitario del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa all'impianto idrico sanitario del complesso;

3) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9 L.46/1990) n° 12/06b del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa agli impianti: elettrico di luce, F.M., telefonico e tv del complesso.

L'immobile risulta inoltre dotato del Certificato di Regolare Esecuzione emesso in data 20/12/2006 da parte del Direttore dei Lavori a seguito degli ultimi lavori di restauro.

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA: € 43.000,00

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro).

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

I partecipanti alla gara dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di concessione annualmente dovuto, sul canone annuale a base d'asta come sopra quantificato.

Per il suddetto immobile, ai sensi dell'art. 57-bis del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., trattandosi di immobile soggetto a vincolo storico-artistico (Decreto del Soprintendente Regionale del 15/03/2004 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, agli atti), **il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato regionale per l'Emilia Romagna, ha autorizzato la concessione in uso (provvedimento n. A0103 del 2/12/2016 pervenuto al Comune di Ferrara con nota segnata al n. P.G. 3288 dell'11/01/2017).**

L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso e' sottoposta a preventiva autorizzazione da parte del medesimo Segretariato Regionale ai sensi dell'articolo 21, comma 4 e 5 del D. Lgs. 42/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Si procederà all'aggiudicazione del complesso immobiliare 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".

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà una **durata MASSIMA di 15 anni a decorrere dalla data della consegna dell'immobile, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata in qualsiasi momento, con preavviso di un anno e di decadenza, per i motivi indicati nello schema di concessione (art. 4).**

Alla scadenza la concessione decadrà di diritto e gli alloggi dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

Dopo l'aggiudicazione definitiva, il Comune si riserva la facoltà di consentire l'accesso del bene oggetto della concessione, nelle more della stipulazione del contratto di concessione,

anche al fine di consentire al concessionario di provvedere a tutte le attività propedeutiche all'inizio delle attività.

La durata del contratto di concessione comprende il periodo di tempo necessario per gli eventuali interventi atti ad una migliore gestione del complesso immobiliare in oggetto, che dovrà rispondere alla duplice esigenza degli studenti di individualità e di socialità attraverso una adeguata previsione e ripartizione degli spazi a carattere privato e spazi a carattere collettivo.

Allo stato attuale e' ancora vigente la Convenzione decennale, autorizzata con delibera di Consiglio Comunale del 24/07/2007 – P. G. 110607/06 con decorrenza a far data dal 1° settembre 2007 e così sino 31/08/2017, tra il Comune di Ferrara, ER. GO. e la Fondazione "Enrico Zanotti", successivamente prorogata per un altro anno e dunque sino al 31/08/2018, con delibera di Giunta Comunale del 05/09/2017 – P. G. 103423/2017.

La nuova concessione avrà decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, con eventuale proroga dell'attuale concessione di un periodo non superiore a giorni 30, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale, per consentire la liberazione dell'immobile da parte del precedente concessionario.

N.B.:(SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO)

I partecipanti all'asta **devono a pena di esclusione** prendere visione del complesso prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta, previo appuntamento, da concordare con il Servizio Patrimonio sito in Viale IV Novembre, n. 9 con l'Arch. Dario Lo Mastro (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; d.lomastro@comune.fe.it) o con il Geom. Giampiero Straforini (tel. 0532/205283 – 243077 – 209401; [g.straforini@comune .fe.it](mailto:g.straforini@comune.fe.it)), nell'ambito del calendario delle giornate di apertura dell'immobile concordato con l'attuale concessionario (ciò in considerazione che l'immobile è attualmente utilizzato).

E' possibile effettuare il prescritto sopralluogo fino a 5 giorni prima della data di scadenza del bando.

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento, predisposto dai tecnici comunali a ciò preposti, a conferma dell'effettuato sopralluogo. 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 Patrimonio.**

Il sopralluogo, in caso di concorrente persona giuridica deve essere effettuato da un rappresentante legale; può comunque essere fatto anche da soggetto diverso solo se munito di apposita procura o altro atto di delega scritto.

La documentazione tecnica ed amministrativa è comunque reperibile sul sito istituzionale all'indirizzo: www.comune.fe.it/contratti (bandi di gara in pubblicazione) ed allegata al presente bando d'asta.

4. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

a) ONERI IN CAPO ALL'AGGIUDICATARIO

L'assegnazione attiene alla complessiva concessione in uso degli alloggi, che saranno assegnati all'aggiudicatario nello stato di fatto e di manutenzione degli stessi, come di seguito specificato.

L'aggiudicatario inoltre s'impegna a garantire l'uso pubblico dell'area cortiliva provvedendo all'apertura e chiusura del cancello di accesso da Via Borsari nei seguenti orari:

Da ottobre a febbraio: 8.00-18.00

Da marzo a maggio e settembre: 8.00-20.00

Da giugno ad agosto: 7.30-20.00

Sarà a carico dell'aggiudicatario la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello con accesso da Via Borsari.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde (2 sfalci con raccolta – il primo e l'ultimo – e 6 sfalci senza raccolta; la potatura arbusti va eseguita una volta l'anno) saranno a carico dell'aggiudicatario che si dovrà attenere alle prescrizioni di cui in allegato al presente avviso d'asta (VEDERE ALLEGATO: PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE DEL VERDE).

Il mancato rispetto delle suddette prescrizioni, che sono inserite tra gli obblighi del concessionario, nel relativo schema contrattuale, comporteranno la decadenza della concessione.

L'illuminazione dell'area verde medesima resta invece a carico del Comune di Ferrara.

E' a carico dell'aggiudicatario provvedere a proprie spese all'arredamento degli alloggi ottenuti in assegnazione.

Al termine della concessione, gli arredi e le attrezzature fornite dall'aggiudicatario, potranno essere acquisite a titolo gratuito dall'Amministrazione concedente, che ne potrà esercitare l'opzione con preavviso da comunicarsi entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla scadenza.

L'attuale concessionario dovrà pertanto liberare, a proprie spese, qualora non venga dal Comune di Ferrara esercitata l'opzione di cui al capoverso su indicato, gli alloggi stessi dagli arredi di sua proprietà.

Sono a carico dell'aggiudicatario i lavori sia di manutenzione ordinaria, sia di manutenzione straordinaria e di miglioria nel complesso immobiliare ottenuto in concessione, così come da proposta progettuale presentata in sede d'asta, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara per l'approvazione e previa autorizzazione da parte della competente Soprintendenza poiché l'immobile è soggetto a vincolo storico artistico.

Il costo relativo ai lavori riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria, successivi a quelli di miglioria, addizioni, adeguamenti, adattamenti, restano comunque a carico dell'aggiudicatario.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

**L'aggiudicatario dovrà altresì impegnarsi a presentare annualmente una relazione dettagliata sull'attività svolta nel complesso immobiliare in assegnazione (alloggi locati, verifiche effettuate sui nuclei e caratteristiche dei locatari, canoni e costi per utenze richieste agli studenti, andamento generale dell'utilizzo degli alloggi).
Tale relazione dovrà essere presentata entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento.**

L'aggiudicatario non potrà avanzare nei confronti dell'Amministrazione pretese di nessun tipo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento catastale che si renderanno eventualmente necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale; interventi che permangono a cura e spese del medesimo con rinuncia ad ogni richiesta di rimborso al Comune di Ferrara. Alla conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria e/o di miglioria che si dovessero rendere necessari, il concessionario dovrà produrre al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi, la documentazione inerente gli adeguamenti catastali ed impiantistici eseguiti, nel rispetto altresì della normativa antincendio e di sicurezza sul lavoro ai sensi della normativa vigente.

Per tutti gli impianti compresi nel servizio, il Concessionario dovrà provvedere alla compilazione e alla conservazione di appositi registri di controllo in cui verranno trascritte tutte le operazioni eseguite, con l'indicazione della data, del tipo di intervento eseguito, controfirmate dall'esecutore dell'intervento medesimo.

Si precisa che gli alloggi assegnati sono forniti di attestazione di prestazione energetica (APE), ai sensi dell'art. 25-ter, comma 1, della L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 e della Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 237/2015, **tranne che per i locali di cui al n. c 209 (dati catastali: foglio 383, mapp. 259, sub. 1), la cui APE sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà consegnarne copia al Comune di Ferrara.**

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno a conservare gli immobili assegnati in buono stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato.

Gli alloggi soggetti a vincolo storico – artistico non dovranno comunque essere destinati ad utilizzazioni, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione degli stessi o comunque non compatibili con il carattere storico ed artistico dei medesimi.

L'aggiudicatario assume altresì a proprio carico gli oneri accessori (con voltura delle utenze). oltre ad ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la concessione dell'immobile in oggetto.

Si specifica che il complesso immobiliare è allacciato al teleriscaldamento.

Per quanto riguarda la TARI, il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione, assolvere gli obblighi inerenti la stessa.

Laddove entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna del complesso immobiliare, le richieste di voltura non fossero state attivate, la concessione potrà decadere, con obbligo di rilascio immediato dell'immobile stesso.

In relazione agli oneri accessori di cui al precedente capoverso, l'aggiudicatario potrà rivalersi in tutto in parte nei confronti degli assegnatari.

E' fatto espresso divieto alla parte di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale degli immobili e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione.

La concessione è revocabile per esigenze di pubblico interesse ed in qualunque momento, con preavviso di (1) un anno.

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241. In tale caso, i locali rientreranno nella piena disponibilità del Comune, entro un (1) anno decorrente dalla data di ricevimento della comunicazione.

Il Comune di Ferrara potrà riconoscere al Concessionario un indennizzo risultante dal rapporto tra la somma dei lavori contabilizzati al netto dell'IVA e delle spese tecniche ed il numero di anni di durata del contratto, moltiplicandone il quoziente per il numero di anni residui intercorrenti dall'anno di richiesta di restituzione anticipata dell'immobile al termine della scadenza naturale.

La concessione **decade** di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario) dello schema di concessione;;
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art.8 (manutenzione) dello schema di concessione;

Nei casi di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sugli alloggi dal concessionario.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza dalla concessione, il Comune potrà procedere con gli ordinari strumenti del procedimento esecutivo ovvero in via di autotutela esecutiva.

I lavori di adeguamento, in merito all'accessibilità, sono a carico del concessionario ((VEDERE ALLEGATO: PRESCRIZIONI PER L'ACCESSIBILITA' E LA FRUIBILITA' DEGLI SPAZI).

ASSICURAZIONE

L'aggiudicatario è costituito custode della cosa ottenuta in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo degli alloggi in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nel complesso immobiliare assegnato.

A questo proposito il concessionario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente concessione, per un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (un milione di euro) per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino a € 1.000.000,00 (un milione di euro).

La suddetta polizza prodotta dal concessionario dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Ferrara, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla sua naturale scadenza.

DEPOSITI CAUZIONALI

Contestualmente alla sottoscrizione della concessione, l'aggiudicatario dovrà costituire i seguenti depositi cauzionali:

1. A garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una cauzione definitiva pari a sei mensilità del canone annuale di aggiudicazione, determinato a seguito dell'applicazione della percentuale di rialzo al canone annuo a base d'asta;
2. A garanzia dell'esecuzione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione dei beni immobili, degli impianti e delle aree verdi, dovrà essere costituito, per tutta la durata della concessione, un deposito cauzionale pari al 15% dell'ammontare dei lavori così come declinati nell'offerta gestionale presentata in sede di gara.

La cauzione di cui al punto 1) potrà essere pagata in contanti ovvero unitamente alla garanzia di cui alla lettera 2) mediante consegna all'Amministrazione Comunale, di fideiussione bancaria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, II° comma del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

L'imposta di registro e sarà calcolata nella misura del 2% del canone determinato per tutta la durata della concessione.

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

b) ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

L'assegnazione degli alloggi agli studenti universitari è di competenza dell'aggiudicatario che provvederà in ottemperanza all'articolo 5.2 della DGR dell'Emilia Romagna 925/2003 riguardante i requisiti soggettivi dei beneficiari dell'assegnazione (*appartenenza degli studenti locatari a nuclei familiari rientranti nei limiti di reddito non superiore ad € 35.000 e mancanza della titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nel comune ove ha sede l'immobile o in comuni contermini*).

In riferimento al canone di locazione da praticare ogni anno agli studenti assegnatari dei 24 alloggi, essendo qualificati come alloggi di ERS destinati alla locazione permanente "il canone di locazione non potrà essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/98" (articolo 5.8 della D.G.R. dell'Emilia Romagna n. 925/2003).

Il canone concordato attualmente è quello previsto dall'Accordo territoriale per i contratti a canone concordato del 26/03/2018 e modificato in data 6/06/2018, reperibile sul sito internet del Comune di Ferrara:

Nell'ottica di supporto al soddisfacimento delle esigenze degli studenti universitari nella città di Ferrara, il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere alla pubblicazione annuale degli avvisi di assegnazione degli alloggi agli studenti universitari in possesso dei requisiti necessari indicati negli stessi conformemente alla delibera regionale sopra richiamata e solo successivamente ad esaurimento delle graduatorie, procedere all'assegnazione in condizioni di libero mercato.

Inoltre, per un utilizzo più efficiente della residenza, nel periodo di chiusura estiva o durante il resto dell'anno, qualora ci siano posti alloggio non richiesti dalla predetta utenza degli studenti, per far fronte ad esigenze abitative temporanee e' data facoltà al soggetto aggiudicatario di concedere posti alloggio anche a soggetti diversi per un PERIODO MASSIMO DI 3 (TRE) MESI.

5. SCELTA DEL CONTRAENTE

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse, sia persone fisiche che persone giuridiche, le imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei d'impresa (RTI), costituiti e costituendi e che siano in possesso della piena capacità di agire.

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.

I partecipanti, a pena di inammissibilità, dovranno avere un'esperienza di gestione di "Studentati" ("Case degli studenti") negli ultimi 3 (tre) anni.

La costituenda società dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando, e diventerà concessionaria a titolo originario.

I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

Essi dovranno presentare apposita dichiarazione (**allegato: 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 indeterminate, condizionate e d'importo pari o inferiore ai prezzi posti a base di gara.

Non è ammessa offerta per persona da nominare.

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016, ad offerte segrete, valutando sia l'aspetto della qualità, in base agli elementi di seguito individuati e sia confrontando il prezzo offerto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al canone 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 si riserva, a suo insindacabile giudizio di **rifiutare**, per tutti gli alloggi oggetto del presente avviso d'asta:

- a) Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- b) 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;
- c) Attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo, non esaustivo: *sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi; attività inerenti all'utilizzo di slot macchine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer*);

Le suddette attività di cui ai punti a), b), c), non dovranno essere esercitate per tutta la durata della concessione degli immobili a pena di decadenza della stessa.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le offerte saranno valutate da una Commissione tecnica, in base a:

a) Canone annuo offerto max punti 25

Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 25) al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$\frac{C_x}{C \text{ MAX}} \times (P \text{ MAX})$$

Dove:

Cx = Canone offerto (canone base + valore monetario del rialzo)

Cmax= canone piu' alto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato)

pmax= 30 (punti max attribuibili all'offerta economica)

Nella determinazione dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

b) Proposta progettuale: max punti 75

Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti sottocriteri:

1. Progetto gestionale:

Valutazione del progetto gestionale dell'intero immobile comprendente gli alloggi da concedere in locazione agli studenti universitari, che tenga conto dei requisiti e delle modalità di accesso e di accoglienza. Il modello insediativo dovrà corrispondere alle diverse e molteplici aspettative dell'utenza studentesca.

Da 0 e fino a punti 25

2. Quadro economico degli interventi manutentivi:

Valutazione gli interventi di manutenzione e miglioria, nonché dei tempi di realizzazione degli stessi; sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione, miglioria ed eventuale adeguamento funzionale dei locali, con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile, le esigenze di risparmio energetico e di accessibilità (tenuto conto che gli immobili sono concessi in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trovano a tutt'oggi). **Gli interventi devono essere illustrati anche nel cronoprogramma del concessionario durante il periodo di durata della concessione.**

Da 0 e fino a punti 20

3. Studio di fattibilità: si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo, nonché la struttura organizzativa dell'impresa, con ricadute positive sul tessuto economico della Città, anche in termini occupazionali, onde consentire la sostenibilità e remuneratività del progetto di gestione con analisi del piano economico finanziario dell'operazione, con relativa indicazione dei flussi di cassa in entrata e in uscita, evidenziando le attività poste in essere per il contenimento delle spese di utenza.

Da 0 e fino a punti 10

Per ciò che inerisce il punto 3 sopra indicato si precisa, a pena di esclusione, che nelle voci di spesa dello studio di fattibilità 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.

4. Promozione di iniziative di carattere socio culturale, formativo, ricreativo e di orientamento e/o inserimento lavorativo: promozione negli spazi concessi, di iniziative a carattere educativo e socio – culturale, che comprendano il supporto alle funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo; attività ricreative che comprendano le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale ed alla socializzazione, ecc...; attività finalizzate a facilitare allo studente la conoscenza del contesto formativo, occupazionale, sociale, culturale ed economico di riferimento, per sostenere i suoi processi decisionali e le sue esperienze di cambiamento e per sviluppare proprie capacità di analisi e di valutazione delle competenze in funzione di un progetto formativo e lavorativo.

Da 0 e fino a punti 15

5. Durata della concessione (in caso di offerte riguardanti una durata della concessione inferiore a quella massima consentita di anni 15)

Da 0 e fino a punti 5

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento dirigenziale, un'apposita commissione tecnica composta da dirigenti e funzionari dell'Amministrazione comunale, che provvederà all'apertura delle domande pervenute in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati.

"MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI"

La commissione giudicatrice, dopo attenta lettura e confronto comparativo dei progetti in gara, provvederà all'unanimità all'attribuzione dei punteggi parziali assegnando, ad ogni singola offerta per ciascun criterio, un giudizio mediante la sotto riportata scala di valori:

GIUDIZI	COEFFICIENTI	CRITERI DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	E' ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	Aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuale ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	Aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	Aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Sufficiente	0,6	Aspetti positivi ritenuti appena rilevanti
Insufficiente	0,5	Aspetti positivi non ritenuti rilevanti
Gravemente insufficiente	0,3	Aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrilevante	0,0	Nessun aspetto positivo

Il coefficiente così ottenuto, in relazione al giudizio attribuito, verrà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile al criterio di riferimento e la somma dei singoli calcoli darà il punteggio totale parziale per l'offerta tecnica.

Nella determinazione dei punti per ogni criterio e per il punteggio totale parziale, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

SOGLIA DI SBARRAMENTO: Si procederà alla valutazione dell'offerta economica, solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico gestionali sia uguale o superiore al valore soglia di 45 (quarantacinque) rispetto al punteggio massimo di 75 (settantacinque).

Al di sotto di tale valore soglia minima, l'offerta qualitativa verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale e cio' comporterà la mancata apertura dell'offerta economica.

RIPARAMETRAZIONE: Una volta ottenuti i punteggi per ciascuna offerta progettuale, essi saranno riparametrati, al fine di ristabilire l'equilibrio dei vari elementi di valutazione; la

Commissione di gara assegnerà quindi il punteggio massimo di 75 punti al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto e un punteggio proporzionale agli altri concorrenti.

Sarà considerato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto ottenuto dalla somma dei criteri di cui al punto a) e b).

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta ai soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria.

In caso di rinuncia all'aggiudicazione degli stessi o recesso unilaterale del contratto il Comune di Ferrara potrà procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

Il concessionario sarà tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della **POLITICA INTEGRATA: QUALITA'- AMBIENTE- EVENTI SOSTENIBILI** del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato alla concessione, di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione della concessione stessa.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **VENERDI' 7 SETTEMBRE 2018** alle **ore 12,30** 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: **“AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 24 ALLOGGI PER STUDENTI UBICATI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO “CASA DELLE VEDOVE” SITO IN FERRARA, VIA MORTARA DAL C. N. 209 AL C. N. 223 COMPRESI - SCADENZA DEL 07/09/2018**

Ciascun offerente potrà presentare una sola offerta per il complesso immobiliare oggetto del presente avviso d'asta (LOTTO UNICO).

Il plico, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà essere recapitato a: Comune di Ferrara – Servizio Appalti, Provveditorato 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 Generale 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.

Il plico principale deve contenere al suo interno 3 (tre) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura sopra indicata.

BUSTA A: DOCUMENTAZIONE

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

1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione, in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente (Ditta individuale, Società, RTI costituiti e costituendi ed una da ogni offerente in caso di offerta congiunta) corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

- Le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, eventuale iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, qualifica dell'offerente);
- Di aver preso visione dell'avviso d'asta e dello schema contrattuale e di accettarne il contenuto, senza condizione o riserva alcuna;

- Di avere preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui il bene attualmente si trova, nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgerci;
- Di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell' art.80 del Decreto Legislativo n. 50/2016;
- Di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti della Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi nella condizione di interdetto, di inabilitato o di fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- Di non aver subito condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;
- L'inesistenza di cause ostative (di divieto, di sospensione e di decadenza) di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo n. 159/2011 (disposizioni antimafia);

In caso d'impresa, che la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di uno di tali stati.

Nel caso in cui il concorrente sia una società commerciale, dette dichiarazioni dovranno essere prodotte da:

- tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo;
- tutti i soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società;

In caso di raggruppamenti temporanei d'impresa costituiti, questi dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, **mentre i RTI costituendi** dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza. In caso di società costituende, la Newco (nuova Società) dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando e diventerà concessionaria a titolo originario. I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale ed indicare le quote di partecipazione al capitale sociale. Essi dovranno presentare apposita dichiarazione in cui esprimono l'intenzione di costituire la Società indicandone le quote e, inoltre, dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di ordine generale.

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

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone annuo posto a base d'asta, pari ad € 4.300,00, con versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale BPER Banca in Ferrara, Corso Giovecca n.65 oppure, mediante polizza fideiussoria di pari importo, bancaria o assicurativa.

In caso di partecipazione congiunta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutti gli operatori.

3. Attestato di sopralluogo: all'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento, predisposto dai tecnici comunali a ciò preposti, a conferma dell'effettuato sopralluogo. 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 Patrimonio.**

4. Dichiarazione a cura dell'offerente in cui il medesimo dichiara di conoscere l'immobile, come individuato nel relativo bando in pubblicazione, la destinazione urbanistica del medesimo e gli eventuali vincoli e di impegnarsi espressamente a rispettare tutte le disposizioni comunali. In caso di RTI costituiti o costituendi e di Società costituite o costituende dovrà essere firmato dal legale rappresentante dell'impresa mandataria o suo delegato ovvero dal legale rappresentante o suo delegato. E'onere del richiedente assicurare che ai sopralluoghi siano presenti le persone munite di idoneo mandato.

BUSTA B: PROPOSTA PROGETTUALE

Tale busta deve contenere una relazione sintetica (max 10 pagine, carattere Time New Roman 12) formato A4 sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentata la proposta progettuale che verrà attivata all'interno dell'immobile posto in concessione.

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 risoluzione o decadenza del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione - **Allegato: Dichiarazione di impegno**).

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, in **bollo (€ 16,00)**, datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto al canone annuale posto a base d'asta unitamente al corrispondente prezzo per il canone annuo.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica".

I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di concessione annuale dovuto, sul canone annuale posto a base d'asta.

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

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

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

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

L'offerta economica dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (**Allegato: Modello Offerta Economica**).

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

LA BUSTA CON L'OFFERTA ECONOMICA VA INSERITA SIGILLATA E CONTROFIRMATA NEL PLICO PRICIPALE E CIO' A PENA DI ESCLUSIONE.

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. I lavori della Commissione di gara inizieranno il giorno **MARTEDI' 11 SETTEMBRE 2018** alle ore **10,00**, presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara;

2. 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. Il calendario delle sedute pubbliche verrà reso noto tramite apposita comunicazione.

3. La procedura è la seguente:

i) Ammissione amministrativa in seduta pubblica (la Commissione verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso e si procederà all'esclusione di quelle non conformi; di seguito, la Commissione procederà all'apertura delle buste regolari e a verificarne la conformità del contenuto);

ii) Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procede alla valutazione delle proposte progettuali e all'assegnazione dei punteggi, sulla base degli elementi indicati nel presente bando;

iii) Successivamente, in seduta pubblica, la commissione:

- a. Rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo qualora il punteggio complessivo attribuito alla proposta progettuale sia uguale o superi il valore soglia di 45 (rispetto al punteggio massimo di 75). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente;
- b. Procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
- c. Determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio;

L'Amministrazione comunale si riserva 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.

8. ALTRE INFORMAZIONI

Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.

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.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione entro 30 giorni dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio.

Nel caso della decadenza di cui al punto sopra indicato l'Amministrazione potrà procedere all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

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

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 del Servizio Patrimonio, Viale IV Novembre, 9 - Ferrara: l'Arch. Dario Lo Mastro (Tel. 0532/205283 – 243077-209401; d.lomastro@comune.fe.it) o Geom. Giampiero Straforini ((Tel. 0532/205283 – 243077-209401; g.straforini@comune.fe.it).

Per **informazioni di carattere amministrativo**, si prega di contattare il Servizio Appalti, Provv.to e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 Ferrara Tel 0532 419.379 -284.

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio del Comune di Ferrara e sul sito dell'Ente. www.comune.fe.it/contratti: **bandi di gara in pubblicazione** e, per estratto, sui quotidiani Il Resto del Carlino e La Nuova Ferrara, pagina locale.

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

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Ferrara, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

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 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.

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 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 Responsabile del Procedimento è la Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO
DR.SSA ALESSANDRA GENESINI**

ALLEGATI:

A. FASCICOLO IMMOBILIARE UNICO

- 1.1) Visure del Catasto Terreni;
- 1.2) Visure del Catasto Fabbricati;
- 1.3) Estratto di Mappa;
- 1.4) Elaborato Planimetrico;
- 1.5) Elenco Immobili;
- 1.6) Planimetrie catastali
- 3.1) Certificato di Destinazione Urbanistica P.G. 50704/2018;
- 3.2.a) Decreto del Soprintendente Regionale dell'Emilia Romagna del MIBAC del 15 marzo 2004;
- 3.2.b) Autorizzazione all'Alienazione MIBACT n.A0103 del 2/12/2016;
- 3.3) Certificato di Regolare Esecuzione emesso il 20/12/2006 ad esito dei lavori di restauro
- 3.4) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9, L.46/1990) n° 12/06 del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav.Adolfo Srl, relativa all'impianto di riscaldamento alimentato da teleriscaldamento cittadino di fornitura HERA. con predisposizione al raffrescamento a servizio del complesso;
- 3.5) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9, L.46/1990) n° 12/06a idrico sanitario del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa all'impianto idrico sanitario;
- 3.6) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (art.9, L.46/1990) n° 12/06b del 05/12/06 rilasciata dalla Ditta Frozzi cav. Adolfo Srl, relativa agli impianti: elettrico di luce, F.M., telefonico e tv del complesso;
- 3.7) Attestati di Prestazione Energetica;
- 4.1) Report Fotografico

B. DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 925/2003

C. PRESCRIZIONI PER L'ACCESSIBILITA' E LA FRUIBILITA' DEGLI ALLOGGI

D. PRESCRIZIONI PER L'AREA VERDE