



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO PATRIMONIO**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 3 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN FERRARA, VIA CORTEVECCHIA, 18/B-18/C, VIA CORTEVECCHIA N.20 E CORSO GIOVECCA N.6/8.**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale PG. 69052 del 13/06/2017 modificata dalla delibera di Giunta Comunale P.G. 11025 del 23/01/2018 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 locare i sotto elencati immobili di sua proprietà, siti in Ferrara, **Via Cortevecchia, nn.cc. 18/B – 18/C, Via Cortevecchia n.20 e Corso Giovecca n.6/8.**

Finalità dell'Ente nell'assegnare gli immobili di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di concessione adeguato, ma anche tendere alla rivitalizzazione del centro storico e alla promozione generale della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa nella medesima.

**LOTTO 1) Negozio sito in Ferrara, Via Cortevecchia, nn.cc.18/B -18/C;**

**LOTTO 2) Negozio sito in Ferrara, VIA Cortevecchia, n.20;**

**LOTTO 3) Negozio sito in Ferrara Corso Giovecca n.6/8.**

**LOTTO N.1  
IMMOBILE COMUNALE SITO IN  
VIA CORTEVECCHIA N.18/ B – 18/C**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile costituito da n. 2 locali comunicanti siti in Ferrara, **Via Cortevecchia, nn. 18/b e 18/c**, appartenenti al demanio comunale che risultano all'interno del complesso immobiliare di pregio storico – artistico, detto "Palazzo Municipale", ampio complesso immobiliare costituito da vari uffici comunali ed attività commerciali; tali locali al piano terra sono distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 229, sub. 9 e sub. 10/parte, cat.cat. C/1 superficie netta **mq. 45,00.**

Sono classificati nel vigente P.S.C. Ambiti: 1 ACS Centri storici -"Centro Storico Ferrara".

Per quanto riguarda il servizio igienico presente, si evidenzia che è stata realizzata la ventilazione degli scarichi, ma dovrà essere realizzata la condotta di ventilazione del locale, la cui fattibilità ed i cui oneri di esecuzione sono posti a carico del concessionario.

**Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.**

**CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA:**

<b>1° ANNUALITÀ</b>	<b>CANONE ANNUO</b>	<b>€. 8.000,00</b>
<b>2° ANNUALITÀ</b>	<b>CANONE ANNUO</b>	<b>€.10.000,00</b>
<b>3° ANNUALITÀ</b>	<b>CANONE ANNUO</b>	<b>€.12.000,00</b>
<b>4° ANNUALITÀ</b>	<b>CANONE ANNUO</b>	<b>€.16.038,00</b>
<b>5° ANNUALITÀ</b>	<b>CANONE ANNUO</b>	<b>€.16.038,00</b>
<b>6° ANNUALITÀ</b>	<b>CANONE ANNUO</b>	<b>€.16.038,00</b>

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

I canoni di concessione crescenti che saranno determinati a seguito dell'aggiudicazione a decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi verranno aggiornati annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al **100 %** 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 i canoni di concessione annualmente dovuti, sulle basi d'asta come sopra quantificate.**

**LOTTO N.2**

**IMMOBILE COMUNALE SITO IN  
VIA CORTEVECCHIA N.20**

Immobile costituito da un unico vano sprovvisto di servizi, in buone condizioni manutentive appartenente al demanio comunale e facente parte del complesso immobiliare di pregio storico – artistico denominato “Palazzo Municipale”, classificato nel vigente P.S.C. ambito 1 ACS centri storici – centro storico di Ferrara al Foglio 385, particella 229, sub.10/parte, superficie netta mq.**22,00 ca**;

**CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA € 8.796,00;**

**LOTTO N.3**

**IMMOBILE COMUNALE SITO IN  
CORSO DELLA GIOVECCA CC.NN.6/8**

Immobile costituito da due piccoli vani più ripostiglio sottoscala, due vetrine con affaccio sulla pubblica via appartenente al demanio comunale, in quanto di interesse storico artistico, sito in Ferrara Corso Della Giovecca cc.nn.6/8; l'immobile di proprietà Comunale, è distinto al catasto urbano al Foglio 385, mapp.115 sub.5, di complessivi mq.25; il negozio è dotato di un impianto elettrico autonomo a norma; il nuovo concessionario dovrà farsi carico di rendere autonomo, a proprie spese, l'impianto idrico in quanto precedentemente era collegato all'impianto idrico della Fondazione Teatro.

**CANONE ANNUALE A BASE D'ASTA: € 8.766,00**

Per i suddetti immobili è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della legge n. 1089/1939 - Art.5 Legge 20/06/1909 n. 364 e con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2325 del 10/09/2010 è stata autorizzata la concessione in uso per il negozio sito in Corso Giovecca n. 6/8, mentre per gli immobili siti in Cortev ecchia, 18 b/c e n. 20, è stata autorizzata la concessione con provvedimento 2325 del 10/09/2010; pertanto l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è sottoposta a preventiva valutazione ed approvazione al Servizio Beni Monumentali del Comune di Ferrara e quindi all'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2004 e successivi modifiche ed integrazioni.

**Non vige il divieto di vendita e somministrazione di alimenti e bevande per gli immobili di Via Cortev ecchia, nn.18 B – 18 C e Via Cortev ecchia n. 20, mentre permane tale divieto per l'immobile di Corso Giovecca, 6/8.**

**Si procederà all'aggiudicazione degli immobili 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".**

**2. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà una durata di **6 (SEI)** anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art.3; alla scadenza la concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Alla scadenza quindi, i locali 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.

**La durata del contratto di concessione comprende il periodo di tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione di lavori ulteriori, rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché di quelli necessitati dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile stesso.**

**N.B.:(SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO)**

I partecipanti all'asta **devono** prendere visione dei locali 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 il Geom. Massimo Bottoni (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; [m.bottoni@comune.fe.it](mailto:m.bottoni@comune.fe.it)) o con il Geom. Giampietro Straforini (tel. 0532/205283 – 243077 - 209401; [g.straforini@comune.fe.it](mailto:g.straforini@comune.fe.it)).

**E' possibile effettuare il prescritto sopralluogo entro il giorno 27/04/2018.**

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 è comunque reperibile sul sito istituzionale all'indirizzo: [www.comune.fe.it/contratti](http://www.comune.fe.it/contratti) (bandi di gara in pubblicazione) e allegata al presente bando d'asta.

**3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Gli immobili saranno assegnati nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trovano.

**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 nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile.**

**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 compresa la predisposizione dell'APE ( attestato di prestazione energetica).**

La manutenzione ordinaria, successiva all'esecuzione degli eventuali interventi di recupero, di ristrutturazione o di adeguamento sopra citati, nonché quella straordinaria, necessitata dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario nei locali, rimane in capo al medesimo, mentre la rimanente manutenzione straordinaria successiva ai predetti interventi di recupero, ristrutturazione o adeguamento, rimane in capo al Comune.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie (senza alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale d'intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni;
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tecnologie);
- riparazione d'impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, ecc.)
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione d'infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

**Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie e tutte quelle riparazioni e/o opere che rispondono a specifiche esigenze dell'aggiudicatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato.**

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno a conservare gli immobili assegnati in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterli riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

**Gli immobili soggetti a vincolo storico – artistico non dovranno comunque essere destinati ad utilizzazioni, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla propria conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico ed artistico dello stesso.**

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dall' articolo 7, lettera c del contratto), ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la concessione. Per quanto riguarda il tributo TARI, il concessionario dovrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo.

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 (salvo autorizzazione da parte del Comune) della concessione e l'incameramento della cauzione.

**Per gli immobili comunali aperti al pubblico ed eventualmente non accessibili ai sensi della Legge n. 104/92 e del D.P.R. n. 503/96, i lavori di adeguamento, in merito all'accessibilità, sono a carico del concessionario.**

**L'aggiudicatario dovrà produrre, a garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una cauzione definitiva pari a tre mensilità;**

Per quanto riguarda l'immobile sito in Via Cortevecchia cc.nn. 18/B – 18/C la cauzione pari a tre mensilità, va calcolata sull'ultima annualità a regime.

L'imposta di registro inerente ai contratti di concessione sarà a carico dei concessionari e sarà calcolata nella misura del 2% dei canoni di concessione. L'imposta sarà pagata in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale.

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 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.

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 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 si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non aggiudicare l'immobile ai partecipanti che versino in situazioni di morosità verso l'Amministrazione Comunale.

Considerando che gli immobili sono ubicati in vie centrali della città di Ferrara e viste la finalità dell'Ente nel concedere gli stessi, volte non solo a ricercare sul mercato un operatore economico che offra un canone di locazione adeguato, ma anche tese alla rivitalizzazione del centro storico, nonché alla promozione generale della città in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa, l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva di rifiutare, per tutti gli immobili 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 delle concessioni degli immobili a pena di decadenza delle stesse.

## **5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

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

### **a) Canone annuo offerto**

**max punti 30**

*Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 30) al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale;*

### **b) Proposta progettuale:**

**max punti 70**

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

**1. *Esercizio di un'attività produttiva di buon livello qualitativo che, non limitandosi ad un'attività di tipo generico, possa aumentare il prestigio dell'unità immobiliare e che possa avere ricadute positive sul tessuto economico della Città, diversificando l'offerta rispetto alle attività già presenti nella stessa zona;***

**per il settore alimentare:**

- 1) *attività di somministrazione di alimenti e bevande riconducibili alla tradizione culinaria e gastronomica locale o regionale;*
- 2) *attività di impresa artigianale alimentare con produzioni tipiche riconducibili alla tradizione locale o regionale;*
- 3) *attività di commercio alimentare di prodotti tipici della tradizione italiana, lavorati e freschi, anche biologici;*

**per il settore non alimentare:**

- *vendita di prodotti riconducibili alla migliore arte manifatturiera italiana”*

**Da 0 e fino a punti 15**

**Si è stabilito che solamente per l'immobile sito in Corso Giovecca 6/8 resta il divieto di vendita e somministrazione di alimenti e bevande;**

**2. Orari di apertura nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali (disponibilità ad aperture straordinarie in occasione di eventi, iniziative, festività volte a valorizzare il centro storico)**

**Da 0 e fino a punti 2**

**3. Quadro economico degli interventi manutentivi: valutazione sia per quanto riguarda gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto sia per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi stessi; sarà posta particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione, 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 e le esigenze di risparmio energetico (tenuto conto che gli immobili sono concessi in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trovano a tutt'oggi)**

**Da 0 e fino a punti 25**

**4. 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.**

**Da 0 e fino a punti 12**



Per ciò che inerisce il punto 4 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.

**5. Promozione di iniziative di carattere socio culturale e formativo: promozione negli spazi concessi, oltre all'attività commerciale e/o artigianale proposta, di iniziative a carattere socio – culturale (a titolo esemplificativo e non esaustivo laboratori, work shop, serate a tema, attività artistiche, ecc.); con orientamento alla socializzazione e alla promozione del territorio e delle varie forme della creatività da esso espresse.**

Da 0 e fino a punti 8

**6. Promozione di attività innovative: attività innovative e sperimentali che rappresentino un'opportunità di integrazione e valorizzazione con il contesto urbano della Città storica e di diversificazione con le realtà commerciali esistenti nella stessa zona**

Da 0 e fino a punti 8

#### **7. "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 cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1 come segue:

<b>Ottimo</b> (aspetti positivi molto elevati e con soluzioni ottimali)	<b>1</b>
<b>Buono</b> (aspetti positivi elevati ma inferiori a soluzioni ottimali)	<b>0,8</b>
<b>Sufficiente</b> (aspetti positivi ritenuti appena rilevanti)	<b>0,6</b>
<b>Insufficiente</b>	<b>0,5</b>
<b>Gravemente insufficiente</b> (aspetti positivi ritenuti irrilevanti)	<b>0,3</b>
<b>Assente/irrilevante</b> (nessun aspetto positivo)	<b>0,0</b>

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.

Si procederà alla valutazione dell'offerta economica, solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico gestionali superi il valore soglia di 42 (quarantadue) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia, l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente.

*a) Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 70) alla proposta progettuale che ha ottenuto il massimo dei punti in base ai criteri sopra indicati e previsti per la proposta qualitativa, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:*

$$\frac{Bx}{B \text{ MAX}} P \text{ MAX}$$

Dove:

**Bx = Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale X**

**Bmax= punteggio piu' alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali)**

**pmax= 70 (punti max attribuibili all'offerta progettuale).**

*b) Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 30) al canone annuo offerto più alto, mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:*

$$\frac{Cx}{C \text{ MAX}} P \text{ MAX}$$

Dove:

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

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

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

**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).**

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

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **mercoledì 2 Maggio 2018** alle ore 12,30 dello stesso, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato (**unico anche in presenza di offerte per più lotti**) 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: "**ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FERRARA**"

– VIA-\_\_\_\_\_ E DESTINATO AD USO COMMERCIALE E/O  
ARTIGIANALE - SCADENZA DEL 02/05/2018”

Ciascun offerente potrà presentare una sola offerta per ogni immobile in oggetto.

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 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.

**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 (unica anche in caso di offerta per più lotti)**

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 svolgervi;
- 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 costituenti** dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza. In caso di società costituenti, 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, 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.

Per il lotto a canone crescente, l'importo del deposito cauzionale dovrà essere calcolato sul canone a base d'asta determinato per l'ultima annualità (canone annuale a regime).

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 le disposizioni comunali riguardanti gli orari di apertura dell'attività.** In caso di RTI costituiti o costituenti e di Società costituite o costituenti 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 LOTTO** \_\_\_\_\_ (una per ogni lotto per il quale si intende presentare offerta)

Tale busta deve contenere una relazione sintetica (max 6 pagine, carattere Time New Roman 12) formato A4 sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta 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 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 LOTTO** \_\_\_\_\_ (una per ogni lotto per il quale si intende presentare offerta)

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 alla 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" e dovrà essere unica per ogni lotto.**

**I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di concessione annuale dovuto, sulla base d'asta (anche in caso di canone crescente, dovrà essere offerta un'unica percentuale di rialzo valida per ogni annualità).**

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.**

### **8. SVOLGIMENTO DELLA GARA**

1. I lavori della Commissione di gara inizieranno il giorno **venerdì 4 Maggio 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) Esecuzione della ammissione amministrativa in seduta pubblica;
  - 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 agli aspetti tecnico gestionali e superi il valore soglia di 42 (rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). 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.**

### **9. ALTRE INFORMAZIONI**

1. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.



3. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di locazione 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.

4. 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.

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

6. 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: Geom. Massimo Bottoni (Tel. 0532/205283 – 243077-209401); Geom. Giampietro Straforini (Tel. 0532/205283 – 243077-209401);).

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](http://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 sulla privacy**

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 D.Lgs 196/2003 e ss.mm.ii. si informa che:

- a) 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;
- b) Il titolare del trattamento è il Comune di Ferrara;
- c) Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.
- d) 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  
DOTT.SSA ALESSANDRA GENESINI**