



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

**BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE, SITI IN FERRARA – CORSO GIOVECCA NN. 22, 24 E 26 E VIA GARIBALDI
N. 3/A**

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 2022 – 397 del 08/08/2022 ed in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del RD n. 2440 del 1923, nonché degli artt. 80 e ss. del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti, il Comune di Ferrara intende assegnare in concessione l'immobile sito a Ferrara, Corso Giovecca nn. 22,24 e 26 e concedere in locazione l'immobile di sua proprietà sito a Ferrara, Via Garibaldi n. 3/A.

Finalità dell'Ente nell'assegnare gli immobili di cui sotto, è non solo ricercare sul mercato operatori economici che offrano canoni di concessione e locazione adeguati 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.

1.DESCRIZIONE DEI LOTTI OGGETTO DELLA GARA

**LOTTO N. 1
IMMOBILE COMUNALE SITO IN
CORSO GIOVECCA, 22, 24 E 26 - FERRARA**

facente parte del pregiato complesso immobiliare del "Teatro Comunale", appartenente quindi al Demanio Culturale del Comune di Ferrara e censito in Catasto Fabbricati al F. 385 Mappale 115 sub. 28. Il negozio si sviluppa su due piani e si articola:

- al **piano terra** in tre vani della superficie complessiva di 45 mq aventi tre vetrine che affacciano sul Corso della Giovecca ed una ulteriore prospiciente il passaggio che mette in comunicazione lo stesso Corso della Giovecca con la *Rotonda Foschini* del Teatro Comunale.
- al **primo piano** in ulteriori due vani (altezza di m 2,40) adibiti a deposito/magazzino ed un piccolo servizio igienico per una superficie complessiva di circa 46 mq.

L'immobile è assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ai sensi degli artt. 10 co.1 e 12 del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42) in quanto dichiarato di interesse culturale giusto Decreto del Direttore Regionale del MIBAC n.2037 del 22/09/2009.

Con Provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2331 del 27/09/2010 è stata autorizzata la concessione in uso dell'immobile ai sensi del combinato disposto degli articolo 55 e 57-bis del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.;
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: deve essere garantita la fruizione pubblica dell'immobile;
3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sia conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i.. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2004 e successivi modifiche ed integrazioni.

Nello specifico l'unità immobiliare è da considerarsi in normale stato conservativo. Sono presenti vari climatizzatori con pompa di calore e l'impianto elettrico e idrico dei quali non si garantisce la conformità alle normative in materia di sicurezza.

In quanto demaniale, l'immobile può essere assegnato a terzi solamente mediante concessione amministrativa.

L'immobile è dotato di APE (Attestazione Prestazione Energetica) n. 00369-129393-2014, Classe energetica D, rilasciato il 24/10/2014 e valido fino al 24/10/2024.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA:

1° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 7.500,00

2° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 10.500,00

3° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 13.500,00

4° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 15.000,00

5° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 15.000,00

6° ANNUALITÀ CANONE ANNUO € 15.000,00

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% da versarsi prima della sottoscrizione del contratto, trattandosi di concessione amministrativa, su tutte le annualità).

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.

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.

LOTTO 2
IMMOBILE COMUNALE SITO IN
VIA GARIBALDI, 3/A

facente parte della porzione non di interesse culturale del Palazzo Municipale, appartenente quindi al Patrimonio Indisponibile del Comune di Ferrara e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 385, particella 205, sub 8, si articola in un unico locale completo di arredamento nonché di due camerini e dotato di piccolo servizio igienico, per una superficie di circa 49 mq. Il locale è dotato di una vetrina prospiciente la via Garibaldi e tre ulteriori che affacciano sul passaggio che collega la stessa Via Garibaldi con Piazza Cortevvecchia.

L'immobile come sopra accennato è dotato di arredamento di cui all'allegato elenco contenuto nel Fascicolo Tecnico e sarà valutato positivamente dalla Commissione il mantenimento del mobilio in dotazione nell'ottica della prevenzione dello spreco delle risorse e riduzione dell'impatto ambientale legato alla gestione dei rifiuti come meglio specificato al punto 5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE del presente bando.

Il conduttore che utilizzi l'arredamento in dotazione dovrà provvedere alla manutenzione e, al termine della locazione, dovrà riconsegnarlo in buono stato. L'eventuale rimozione/smaltimento sarà a carico di parte conduttrice che dovrà chiedere preventivo nulla osta del Comune e dovrà assumere ogni relativo onere.

L'immobile non è sottoposto alle tutele della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42).

Il negozio è dotato di APE (Attestazione di Prestazione Energetica) Classe Energetica E, N°01960 – 156136 – 2014 rilasciata in data 27/12/2014 valido fino al 27/12/2024.

Trattandosi di immobile appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Ferrara la forma contrattuale per l'assegnazione in uso a terzi è la locazione di cui alla Legge n. 392/1978.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA:

| | | |
|--------------|--------------|-------------|
| 1° ANNUALITÀ | CANONE ANNUO | € 6.000,00 |
| 2° ANNUALITÀ | CANONE ANNUO | € 8.400,00 |
| 3° ANNUALITÀ | CANONE ANNUO | € 10.800,00 |
| 4° ANNUALITÀ | CANONE ANNUO | € 12.000,00 |
| 5° ANNUALITÀ | CANONE ANNUO | € 12.000,00 |
| 6° ANNUALITÀ | CANONE ANNUO | € 12.000,00 |

(canone non soggetto ad IVA, ma soggetto ad imposta di registro pari al 2% da pagare annualmente)

I partecipanti alla gara dovranno offrire un'unica percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare i canoni di locazione annualmente dovuti, sulle basi d'asta come sopra quantificate.

I canoni di locazione crescenti che saranno determinati a seguito dell'aggiudicazione, a decorrere dal 4° anno e per gli anni successivi verranno aggiornati annualmente, nella misura prevista dalla legge, pari al 75 % della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nel biennio precedente.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE E DELLA LOCAZIONE

Il contratto di concessione relativo al negozio di cui al lotto 1 avrà una durata di 6 (sei) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione del medesimo e decadrà di diritto alla scadenza. È escluso il rinnovo tacito salva la facoltà per il Comune di rinnovare il contratto, previa richiesta da parte del concessionario in regola con i pagamenti, che dovrà pervenire con lettera raccomandata A.R. o PEC da inoltrarsi all'ente almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale e completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

E' facoltà dell'Amministrazione revocare la concessione anche prima della suddetta scadenza, ai sensi dell'articolo 3 "Revoca e Decadenza della concessione" dello schema di concessione allegato (**Allegato B**).

Il contratto di locazione relativo all'immobile di cui al lotto 2) avrà durata non inferiore ai 6 (sei) anni come previsto dall'art. 27 della Legge 392/1978 e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni. Ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978 tale rinnovo non avrà luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.

In entrambi i casi, alla scadenza del contratto di concessione e alla scadenza del contratto di locazione i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Comune in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

3. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I contratti di concessione e locazione sono regolati dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli degli allegati schemi di contratto da considerarsi parti integranti e sostanziali del medesimo e, per quanto riguarda il contratto di concessione, dalle norme del Regolamento comunale per la Concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi approvato con D.C.C. 11/71309/2013 del 18/02/2013, mentre per quanto riguarda il contratto di locazione dalle norme previste nella Legge 392/1978.

Gli immobili saranno assegnati nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trovano al momento della gara e come visionato al momento del sopralluogo obbligatorio. Pertanto si rimanda alla sezione "Sopralluogo Obbligatorio" riportata di seguito.

La ragione e l'elemento essenziale del presente bando è che gli immobili oggetto della gara siano adibiti esclusivamente ad attività commerciali e/o artigianali.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

È previsto sopralluogo obbligatorio preventivo alla formulazione dell'offerta sull'immobile attualmente interessato dai lavori.

I concorrenti devono inoltrare richiesta di sopralluogo entro e non oltre il **17/10/2022** al Comune di Ferrara – Servizio Beni Monumentali e Patrimonio – U.O: Patrimonio ed espropri – previa richiesta via mail ai referenti:

- Arch. Dasa Misurovic tel. 0532/419977 - e-mail: d.misurovic@edu.comune.fe.it

- Arch. Dario Lo Mastro tel. 0532/418753 – 3311365776 - e-mail: d.lomastro@comune.fe.it

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

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

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo è il **20/10/2022**.

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

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

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

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

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

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

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

Restano a carico degli aggiudicatari 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 dagli stessi, fermo restando che l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere per l'immobile di cui al lotto 1 è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il concessionario/locatario dovrà rispettare la normativa in materia di barriere architettoniche, adeguando a propria totale cura e spese, qualora necessario, l'immobile, compresa la dotazione degli arredi, seguendo le Linee Guida per il Commercio - Soluzioni per l'accessibilità elaborate dal Comune di Ferrara (Allegato L).

Rimangono altresì a carico degli aggiudicatari, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di

adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso all'affidamento, senza che gli stessi aggiudicatari possano pretendere rimborsi ed indennizzi.

Per la compiuta definizione dei termini contrattuali si rimanda per il Lotto 1) all'allegato schema di concessione (**Allegato B**) e per il Lotto 2) all'allegato schema di contratto di locazione (**Allegato C**)

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".

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

L'aggiudicatario dovrà produrre, a garanzia degli impegni contrattuali e per eventuali danni causati alla struttura, una cauzione definitiva pari a tre mensilità del canone di concessione o locazione (ai sensi dell'articolo 5 dello schema di concessione; ai sensi dell'articolo 4 dello schema di locazione) calcolata sul canone annuo di aggiudicazione pieno, pari a quello della sesta annualità al quale sarà applicata la percentuale di rialzo offerta.

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

In relazione al contratto di locazione, l'imposta di registro è pari al 2% del canone di locazione annuale che il conduttore dovrà corrispondere annualmente nella misura della metà; l'altra metà rimarrà a carico del Comune.

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

4. SCELTA DEL CONTRAENTE

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

Possono partecipare alla procedura anche società costituende per la realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

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

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

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

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

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

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

Non è ammessa offerta per persona da nominare.

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, 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.

Trattandosi di immobili ubicati nella zona centrale della Città di Ferrara e vista la finalità del Comune, la procedura di assegnazione è volta non solo a ricercare sul mercato operatori commerciali che offrano canoni adeguati, ma è anche tesa a rivitalizzare il centro storico ed a promuovere l'immagine della città, in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa, per cui l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva di rifiutare:

- attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- attività che contengono messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center).

Negli immobili oggetti di gara l'Amministrazione comunale esclude che si possano svolgere attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti.

Le suddette attività non dovranno essere esercitate per tutta la durata della concessione e della locazione a pena di decadenza delle stesse.

5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

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

a) Canone annuo offerto max punti 40

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

$C \times P_{MAX}$

C_{MAX}

Dove:

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

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

Pmax=40 (punti max attribuibili all'offerta economica).

b) Proposta progettuale: max punti 60

Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 60) 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:

$B \times P_{MAX}$

B_{MAX}

Dove:

B= Punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale

Pmax= punteggio più alto attribuito (il valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte progettuali)

Pmax= 60 (punti max attribuibili all'offerta progettuale che ha ottenuto il punteggio più elevato).

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

1. Esercizio di attività commerciali e/o artigianali di buon livello qualitativo che possano aumentare il prestigio dell'unità immobiliare e che possano avere ricadute positive sul tessuto economico della città.

da 0 e fino a punti 15

2. Orari di apertura nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali (disponibilità ad aperture straordinarie legate ad iniziative, eventi, festività volte a rendere fruibile il servizio e più attivo il centro storico).

da 0 e fino a punti 5

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 e di accessibilità (tenuto conto che gli immobili sono concessi in uso nello stato manutentivo e di conservazione in cui si trovano oggi), migioria e adeguamento funzionale dei locali, con soluzioni che tengano in considerazione, anche sotto il profilo degli arredi, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile. Limitatamente al negozio di cui al lotto 2) sarà valutato positivamente l'utilizzo dei mobili in dotazione nell'ottica della prevenzione dello spreco delle risorse e riduzione dell'impatto ambientale legato alla gestione dei rifiuti.

da 0 e fino a punti 25

4. Piano economico finanziario: si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo (con indicazione dei flussi di cassa, degli ammortamenti e del rendimento atteso), nonché la struttura organizzativa dell'impresa, onde consentire la sostenibilità e remuneratività del progetto di gestione con

ricadute positive sul tessuto economico della Città, anche con crescita occupazionale in ambito comunale (ovvero di soggetti residenti nel Comune di Ferrara).

da 0 e fino a punti 10

Per ciò che inerisce il punto 4 sopra indicato **si precisa che nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di concessione o locazione 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. Programma di promozione dell'attività: 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 5

SOGLIA DI SBARRAMENTO

Si stabilisce di procedere alla valutazione delle offerte economiche presentate, solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico gestionali sia almeno uguale o superi il valore soglia di 36 (trentasei) rispetto al punteggio massimo di 60 (sessanta).

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

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

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica devono far pervenire entro e non oltre il giorno **24/10/2022 alle ore 12.00** dello stesso, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono, e-mail e/o PEC con la dicitura: **"NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DI N. 2 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, SITI IN FERRARA – CORSO GIOVECCA NN. 22, 24 E 26 E VIA GARIBALDI N. 3/A, DESTINATI AD USO COMMERCIALE E/O ARTIGIANALE – SCADENZA DEL 24/10/2022"**

Sono ammesse domande disgiunte per entrambi i lotti con presentazione di Dichiarazione unica.

Resta inteso che ciascun offerente non potrà presentare più di una sola offerta per ogni lotto.

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

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Centrale del Comune di Ferrara.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

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

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

BUSTA A): DOCUMENTAZIONE :

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

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

Nota Bene:

- se l'offerente è società commerciale le dichiarazioni devono essere prodotte e sottoscritte con allegata la copia del documento di identità da: tutti i soci se società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari se società in accomandita semplice; direttori tecnici e amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, per gli altri tipi di società.
- in caso di raggruppamenti temporanei d'impresa costituiti, questi dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza. In caso di società costituende, la Newco (nuova Società) dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando e diventerà concessionaria a titolo originario. I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale ed indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone annuo a regime posto a base d'asta, quindi rispettivamente **€ 1.500 per il Lotto 1** (Corso Giovecca 22-24-26) ed **€ 1.200 per il Lotto 2** (Via Garibaldi 3/a) da versare tramite modello PagoPa da generare attraverso il Portale dei Pagamenti del Comune di Ferrara -> **Pagamenti Spontanei** (<https://ferrara.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei>), selezionando la voce **Depositi Cauzionali** e compilando quindi i dati al seguente link

https://ferrara.comune-online.it/web/pagamenti/pagamenti-spontanei?p_p_id=tipopagamentocontroller_WAR_jcitygovpagamentispontaneiporlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&p_r_p_-1550643597_tipoPagamentoId=44176

avendo cura di indicare nella causale: "ASTA PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE N. 2 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, SITI IN FERRARA – CORSO GIOVECCA NN. 22, 24 E 26 E VIA GARIBALDI N. 3/A".

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

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

BUSTA B): PROPOSTA PROGETTUALE

Tale busta deve contenere:

- a) una relazione sintetica (max 4 facciate formato A4, carattere Times New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in locazione;
- b) il Piano economico finanziario dell'attività (max 3 facciate formato A4 o A3) sottoscritto dall'offerente.

Nota Bene:

- **nelle voci di spesa del Piano economico finanziario derivanti dal canone di concessione o locazione andrà indicato lo stesso, nella misura minima prevista a base d'asta** in quanto ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'offerta tecnica/proposta progettuale

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

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

BUSTA C): OFFERTA ECONOMICA: (una per ogni lotto per il quale si intende presentare offerta)

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

E' necessario indicare in cifre e lettere un'unica percentuale di rialzo offerta rispetto al canone annuale posto a base d'asta e riportato al punto 1 del presente allegato.

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

I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata per ogni annualità, al fine di quantificare il canone annualmente dovuto, sulla rispettiva base d'asta.

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

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

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

7. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione, il Seggio di Gara procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute. I lavori della Commissione di gara, inizieranno il giorno **26/10/2022 alle ore 10:00** presso una sala della Residenza Municipale, posta in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara. Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede comunale a tal fine individuata, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita comunicazione. L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

La procedura sarà la seguente:

1. Esecuzione dell'ammissione amministrativa in seduta pubblica

Il Seggio di Gara verificherà, in primo luogo, che i plichi pervenuti siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso, ovvero che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e che siano integri, procedendo quindi all'esclusione di quelli non conformi.

Successivamente, il Seggio di Gara procederà all'apertura dei plichi regolari, ed in particolare della Busta A, verificando la documentazione e le dichiarazioni in essa contenute e procedendo quindi all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito ovvero carente dei requisiti richiesti per l'ammissione. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di valutazione delle offerte.

2. Valutazione delle proposte progettuali ed assegnazione dei punteggi in seduta riservata

Esaurita la fase di ammissione delle offerte con la verifica delle Buste A, il Seggio di Gara, dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, procederà all'apertura della Busta B verificandone il contenuto. Successivamente, in seduta privata, la Commissione giudicante valuterà le Offerte Tecniche / Proposte Progettuali sulla base degli elementi indicati nel presente bando.

3. Comunicazione dei punteggi attribuiti ed aggiudicazione provvisoria in seduta pubblica

Successivamente, la Commissione in seduta pubblica:

- renderà noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali dandone lettura. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati; al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente;
- procederà all'apertura ed alla valutazione delle Offerte Economiche contenute nelle Buste C, dando poi lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo di ciascun concorrente, prendendo atto della graduatoria finale;
- preso atto della graduatoria finale, determinerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio;

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

8. ALTRE INFORMAZIONI

1. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
3. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata a spese dell'aggiudicatario, solo dopo la definitiva aggiudicazione con provvedimento dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrarre dell'aggiudicatario.
4. Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.
5. Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione dei contratti di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.
6. L'aggiudicatario, entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Appalti e Contratti del Comune, dovrà produrre tutti i documenti utili al perfezionamento contrattuale nonché copia della polizza assicurativa prevista dagli schemi di contratto allegati e copia della quietanza del pagamento del premio. Contestualmente alla stipulazione della Convenzione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, produrre copia della documentazione comprovante l'avvenuta costituzione delle cauzioni definitive.
7. Qualora non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, o nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, o in caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, potrà incamerare la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno, e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.
8. L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune: pertanto, l'aggiudicatario sarà invitato formalmente dall'Amministrazione comunale a stipulare il contratto mediante scrittura privata opportunamente registrata a spese dello stesso. La mancata presentazione, per due volte, nel giorno e ora convenuti, all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipula del contratto determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto successivo, con conseguente affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria, nonché il diritto dell'Amministrazione comunale ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno.
9. Il deposito cauzionale provvisorio presentato dai non aggiudicatari sarà tempestivamente restituito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione.

10. Le spese d'asta, contrattuali, accessorie relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico del Concessionario/Locatario. Del pari saranno a carico di quest'ultimo le spese di registrazione della Concessione/Locatario all'Agenzia delle Entrate secondo le modalità e nella misura indicate per il Lotto 1) all'allegato schema di concessione (**Allegato B**) e per il Lotto 2) all'allegato schema di contratto di locazione (**Allegato C**).
11. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico o per qualunque altro evento ad essa imputabile che non consenta la stipula del contratto.

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

- via posta elettronica ordinaria alla mail d.misurovic@edu.comune.fe.it oppure d.lomastro@comune.fe.it ;
- via PEC indirizzata al serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it;

Per informazioni di carattere amministrativo, si prega di contattare il Servizio Appalti e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 - Ferrara ai seguenti numeri di telefono 0532/419379 oppure 0532/419287.

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

PUBBLICITA' DEL PRESENTE BANDO DI GARA

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente, unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione, all'Albo Pretorio on line 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" – edizione di Ferrara e "La Nuova Ferrara". L'Amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

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

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati, relativamente ad ogni lotto:

- Schema di Concessione (Allegato B);
- Schema di Locazione (Allegato C);
- Modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (Allegato D);
- Modello offerta economica (Allegato E);
- Modello dichiarazione d'impegno a conferire mandato collettivo (Allegato F);
- Dichiarazione di impegno a corredo della proposta progettuale (Allegato G)
- Informativa per il trattamento dei dati personali (Allegato H)
- Dichiarazione soggetti in carica (Allegato I)
- Linee Guida per il Commercio – Soluzioni per l'accessibilità (Allegato L)
- Fascicolo tecnico contenente: Planimetria catastale, visura catastale, rilievo fotografico, attestato di prestazione energetica (APE), Decreto del Direttore Regionale del MIBAC n. 2037 del 22/09/2009 e

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

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

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

Gli interessati al trattamento dei dati personali hanno diritto:

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

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

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

Il RUP
Arch. Natascia Frasson
(F.to digitalmente)