



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Area del Territorio e dello Sviluppo Economico
Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio

INTEGRATO CON DETERMINA PG 36331/2017 DEL 29.03.2017

AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (AI SENSI DELL'ART. 3- BIS DEL D.L. 25 SETTEMBRE 2001 N. 351, CONVERTITO DALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001 N. 410, E AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008 N. 112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 N. 133) DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "BAZZI-COLONIALI" UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22.

BANDO DI GARA

1. Oggetto della concessione.....	2
2. Modalità della concessione in gestione: durata - canone - penali.....	6
3. Condizioni per la gestione dei locali.....	8
4. Procedura di selezione del concessionario.....	11
5. Soggetti ammessi.....	12
6. Contenuto della proposta progettuale.....	15
7. Termine ultimo e modalità di presentazione.....	16
8. Fase di valutazione offerte.....	21
9. Cauzione e Polizze assicurative.....	22
10. Sopralluogo obbligatorio.....	23
11. Informazioni di carattere amministrativo e tecnico.....	24
12. Aggiudicazione.....	24
13. Trattamento dei dati personali.....	25
14. Responsabile del procedimento.....	25
15. Pubblicità del presente Bando.....	25

L'Amministrazione Comunale di Ferrara intende affidare in concessione di valorizzazione per un periodo non superiore ad anni 20 i locali denominati ex Bazzi- Coloniali, siti in Piazza Municipale cc.nn. 18-22, inseriti nella parte del complesso del Palazzo Municipale che si affaccia sull'omonima piazza.

I locali di grande pregio, posti al piano terra e al piano ammezzato, necessitano di interventi di recupero e di adeguamento edilizio - impiantistico.

La valorizzazione dei locali avverrà attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133. Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato dalla concessione stessa (allegato A), predisposta in relazione ai contenuti del presente Avviso, nonché in conformità alle norme sopra richiamate. Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici) salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale.

Le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico e creando un punto qualificato sotto il profilo turistico ricettivo e culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali.

OGGETTO DELL'AVVISO

1. Oggetto della concessione

Attualmente i locali, situati al piano terra ed al piano ammezzato, si presentano in un cattivo stato di manutenzione, salvo quanto previsto per l'esecuzione delle opere di cui al paragrafo 1e). Gli stessi sono posti in un contesto di particolare pregio della città, che è bene inquadrare per poter procedere alla giusta proposta di restauro e valorizzazione. I locali sono collocati geograficamente nel cuore della città, su Piazza Municipale, oggetto di un progetto d'intervento che vede la creazione di un Sistema delle Piazze del centro storico, mediante la realizzazione di un percorso che colleghi Piazza del Municipio a Piazza Castello e Piazza della Repubblica attraverso il Giardino delle Duchesse e la sistemazione delle Aree Mercatali del centro.

Coloro che si proporranno per la concessione dovranno valutare, nell'ambito della gestione dei locali, anche il target dei "beneficiari" rappresentato dai residenti del centro storico, oltre che al bacino di utenza dei non residenti, in relazione alle abitudini rilevate di fruizione del Centro storico,

alla sua attrattività, rispetto alle varie tipologie dei potenziali utenti/clienti (turisti, studenti etc...), alla propensione agli spostamenti da e verso il Centro storico nelle diverse ore della giornata, nonché nei diversi periodi dell'anno, in occasione di eventi prestigiosi come il "Buskers Festival", "Internazionale", la Festa di Capodanno, il Palio, il Baloon Festival, le mostre, i concerti etc..

I locali oggetto della presente bando di concessione di valorizzazione sono catastalmente individuati come segue:

- Foglio 385 particella 184 sub 51 P.zza del Municipio n. 18/20 piano T., z.c. 1, categoria C/1, classe 17, consistenza 107 mq e R.C. € 4.210,88;
- Foglio 385 particella 184 sub 52 P.zza del Municipio n. 22 piano T., z.c. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 44 mq e R.C. € 124,98;
- Foglio 385 particella 184 sub 55 P.zza del Municipio n. 20/A piano 1°, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e R.C. € 906,38;
- Foglio 385 particella 184 sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala);

per una superficie utile netta al piano terra di mq. 209,30 e al piano ammezzato di mq. 174,20, e una superficie totale netta di mq. 383,50.

Si precisa che il sub 55, in Catasto censito come piano primo, di fatto rappresenta un piano ammezzato.

Per una descrizione dettagliata dei locali si rinvia alle Linee Guida alla progettazione (allegato C) che forma parte integrante del presente Bando.

1A) VINCOLI SOPRINTENDENZA

L'immobile, appartenente al patrimonio demaniale del Comune, è tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., per cui il concessionario dovrà esercitare la facoltà d'uso e di godimento dello stesso assicurando idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. (Codice dei Beni Culturali).

L'immobile "ex Bazzi" è riconosciuto d'interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988, e ne è stata autorizzata la concessione con atto n. 2706 del 05.03.2012 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 57 bis. Le prescrizioni dell'autorizzazione sono le seguenti:

- *L'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;*

- *Tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica del piano terra della parte di immobile;*
- *L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione 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 e s.m.i.*

1B) DESTINAZIONI E PREVISIONI URBANISTICHE

il RUE prevede per l'immobile le seguenti destinazioni: Uso: NST nuclei storici - nta art. 105-1.1. Destinazione: Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1. Interventi su edifici storici: Classe 1 - art. NTA 110 edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici - Immobile con vincoli monumentali: Palazzo Comunale - Palazzo Municipale Vincoli monumentali art NTA 107-2.1.

Il Concessionario si dovrà impegnare ad assicurare la fruizione pubblica dell'immobile concesso, in conformità alla destinazione di RUE e secondo le proposte e modalità indicate in sede di offerta, nel rispetto di quanto previsto nelle Linee Guida e di quanto previsto nell'autorizzazione rilasciata dalla Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna.

1C) PARERI ACQUISITI SUL PROGETTO DEFINITIVO PER L'ALA SUD - EX BAZZI PREDISPOSTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune di Ferrara nel 2015 ha predisposto il progetto definitivo - volto alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione di tutti gli spazi della fabbrica ex Bazzi (ala Sud del Giardino delle Duchesse) - che prevede:

- interventi strutturali finalizzati a conseguire un miglioramento sismico attraverso consolidamenti compatibili al manufatto storico;
- interventi architettonici, impiantistici e di restauro specialistico delle superfici decorate, volti ad un recupero funzionale rispettoso dei caratteri costruttivi, materici e storico artistici.

Il progetto definitivo per l'ala Sud – ex Bazzi ha ottenuto le seguenti autorizzazioni:

- Parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara del 28.05.2015 n. 4852;
- Accoglimento dell'istanza di autorizzazione sismica rilasciata dalla Struttura Tecnica competente per Territorio con DD 2016-1591 esecutiva dal 02.09.2016 PG. 2016-97900 del

02.09.2016;

- Documentazione per Autorizzazione allo scarico PG. 202015 del 17.02.2016 recapitata ad HERA S.p.a. con Posta Certificata il giorno 18.02.2016 - silenzio-assenso.

1D) OPERE CHE VERRANNO REALIZZATE DAL CONCESSIONARIO

Si precisa che se i successivi interventi a cura ed a carico del Concessionario si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, le autorizzazioni sopraccitate restano valide nei termini e con le prescrizioni in ciascuna di queste contenute. Viceversa, qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgervi, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute dalla Soprintendenza o da altri Enti, sarà cura ed obbligo del Concessionario medesimo sottoporre la variante di progetto all'Amministrazione Comunale, nonché alla competente Soprintendenza e a tutti gli altri Enti per le autorizzazioni necessarie, nonché predisporre tutta la documentazione atta ad ottenere l'autorizzazione sismica, se necessaria. Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

1E) OPERE CHE VERRANNO REALIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sulla scorta del progetto definitivo per l'ala Sud - ex Bazzi e nel rispetto delle autorizzazioni acquisite, è stato predisposto uno stralcio esecutivo che prevede:

- tutte le opere strutturali di rafforzamento che permettono di ottenere un miglioramento della risposta sismica locale e globale dell'ala Sud, ad eccezione di quelle previste per i locali del corpo novecentesco (Unità Strutturale 2) oggetto di concessione;
- gli interventi di restauro specialistico definiti nella precedente fase progettuale, esclusi quelli relativi alla cosiddetta "stanza azzurra" ed agli elementi lapidei superstiti del camino monumentale posto nella "stanza dorata";
- lavori edili riguardanti solo i locali oggetto di concessione quali rimozioni/demolizioni (controsoffitti, tramezze, rivestimenti, pavimenti e sottofondi, intonaci) e successiva realizzazione di vespaio/soletta in cls/sottofondo nei vani al piano terra, delle pareti divisorie in muratura di mattoni per definire gli spazi dei servizi igienici e del nuovo vano scala, di riprese di intonaco e rasature negli ambienti dell'ammezzato;
- predisposizioni dei circuiti per il riscaldamento e climatizzazione, per l'adduzione idrica e per

gli scarichi - nel rispetto delle soluzioni impiantistiche determinate nel progetto definitivo - sia per quanto riguarda i locali da porre in concessione che per quelli ad ampliamento degli spazi istituzionali. Le reti distributive interne sono demandate ad un successivo stralcio, ad eccezione di quelle parti la cui esecuzione è finalizzata a consentire correttamente tutti gli interventi strutturali (quali ad esempio scassi murari in corrispondenza di colonne montanti o di attraversamenti di tubature).

Il Comune di Ferrara ha pubblicato, in data 29.09.2016 e con scadenza 3.11.2016, un bando di gara per l'appalto di una parte dei lavori di restauro e valorizzazione dell'immobile, per un importo a base d'appalto di € 468.475,90 oltre IVA, con aggiudicazione degli stessi e sottoscrizione del contratto entro 60 giorni. Il tempo previsto di realizzazione dei lavori è di 304 giorni dal Verbale di consegna lavori con ultimazione prevista entro il 31/12/2017 (salvo imprevisti che non possono dar luogo a contestazioni da parte dell'aggiudicatario).

2. Modalità della concessione in gestione: durata - canone - penali

I locali, come identificati al punto 1 verranno affidati in gestione attraverso lo strumento della "concessione di valorizzazione" ai sensi della normativa anzidetta.

La durata della "concessione di valorizzazione" sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e, comunque, non potrà eccedere i 20 anni.

Sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di fideiussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti (vedi punto 8).

2A) CANONE E SUA DECORRENZA

Si precisa che:

- Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo a corpo di concessione (oltre IVA) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi, di seguito indicati.

CANONI ANNUALI DI CONCESSIONE A BASE D'ASTA (oltre IVA):

€ 26.200,00 per il primo anno di Concessione

€ 26.700,00 per il secondo anno di Concessione

€ 27.200,00 per il terzo anno di Concessione

€ 27.600,00 per il quarto anno di Concessione

€ 28.100,00 per il quinto anno di Concessione

€ 28.600,00 per il sesto anno di Concessione

€ 29.100,00 per il settimo anno di Concessione

€ 29.600,00 per l'ottavo anno di Concessione

€ 30.100,00 per il nono anno di Concessione
€ 30.600,00 per il decimo anno di Concessione
€ 31.100,00 per l'undicesimo anno di Concessione
€ 31.600,00 per il dodicesimo anno di Concessione
€ 32.100,00 per il tredicesimo anno di Concessione
€ 32.600,00 per il quattordicesimo anno di Concessione
€ 33.100,00 per il quindicesimo anno di Concessione
€ 33.600,00 per il sedicesimo anno di Concessione
€ 34.200,00 per il diciassettesimo anno di Concessione
€ 34.700,00 per il diciottesimo anno di Concessione
€ 35.300,00 per il diciannovesimo anno di Concessione
€ 35.800,00 per il ventesimo anno di Concessione

- All'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in aumento in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente.
L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dall'Amministrazione Comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.
Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett. e) D.Lgs 192/2012).
In deroga espressa all'art. 1282 II comma C.C. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Ferrara, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.
- A fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, il canone verrà corrisposto dopo il decorso di 10 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero dalla data di apertura dell'esercizio se precedente.
- Il canone annuo è crescente oltre a IVA di legge. Detto canone è stato così determinato tenendo in considerazione l'importo dei lavori di recupero e restauro dell'immobile al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

2B) SOTTOSCRIZIONE DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione dovrà essere sottoscritto dalle parti entro 30 giorni dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune di Ferrara con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza

dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

2C) PROGETTO

L'aggiudicatario potrà attivarsi per il progetto di recupero funzionale già dalla data di aggiudicazione del bando, da farsi mediante determina dirigenziale.

2D) POSSESSO

Il Concessionario entrerà in possesso dell'immobile nello stato di fatto in cui si troverà al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione Comunale e sarà redatto apposito verbale di consegna;

Penali: Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri, dopo la firma della concessione, eventuali irregolarità e/o inadempienze rispetto agli obblighi posti in capo al concessionario (art 8 dello schema di concessione), fatta salva la decadenza dalla concessione (art 10 del medesimo schema), ne fa formale contestazione al concessionario mediante raccomandata A.R., intimando l'eliminazione di dette irregolarità e/o inadempienze ed il ripristino della situazione di regolarità e di adempimento.

Nei seguenti casi in cui si riscontri il permanere delle inadempienze, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'applicazione delle seguenti penali:

- a) mancata esecuzione dei lavori (art. 4 schema della concessione) nei termini nello stesso previsti: euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.
- b) mancata effettuazione della manutenzione ordinaria e straordinaria post esecuzione dei lavori (art. 5): euro 10.000,00.

Tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi, saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno, salvo quanto previsto in materia di revoca (art. 10 schema contrattuale).

3. Condizioni per la gestione dei locali

La gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore ad eseguire i lavori di recupero funzionale e di adeguamento impiantistico e strutturale rimanenti dopo l'intervento dell'Amministrazione Comunale. In linea generale restano da realizzare nei locali oggetto di Concessione, e quindi a cura e carico del Concessionario, lavori determinati a titolo indicativo per un ammontare (IVA esclusa) di € 330.000,00; di questi ca. € 90.000,00 euro riguardano le opere strutturali del corpo novecentesco, ca. €140.000,00 euro le opere architettoniche (demolizioni, sottofondi e pavimenti, intonaci e tinteggiature, infissi), ca. € 100.000,00 euro gli impianti (idrico sanitario e scarichi, termo meccanici, elettrici, e predisposizioni impianti speciali). A questi lavori di restauro e di

adeguamento strutturale ed impiantistico da considerare “di base”, gli spazi posti a Concessione necessiteranno di ulteriori interventi “di allestimento” dipendenti dall’attività che il Concessionario intende svolgere.

La gestione dei locali implicherà l’impegno del gestore a:

- esercitare la facoltà d’uso e di godimento degli immobili per la durata della concessione in conformità alle rispettive destinazioni d’uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali);
- custodire e conservare i locali oggetto della presente concessione. A tal fine il Concessionario si obbliga ad effettuare la custodia dei locali, anche ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2051 C.C. per cui è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell’immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza;
- rispettare le prescrizioni e condizioni che sono riportate nella concessione che forma parte integrante del presente Avviso;
- osservare, nell’impiego dell’immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- non concedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, a terzi il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta del Comune;
- pagare un canone concessorio il cui importo è stato definito in modo crescente da € _____, rispettandone le scadenze indicate nello schema concessorio;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell’approvazione dell’eventuale progetto esecutivo di variante da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l’esecuzione degli interventi di recupero e restauro finalizzati all’esercizio delle attività di gestione previste nel relativo piano presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- realizzare gli interventi, in conformità al progetto tecnico presentato, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- far redigere da tecnico abilitato l’attestazione di prestazione energetica (APE) dell’immobile alla fine dei lavori di recupero funzionale, 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, e di consegnarne copia al Comune;

- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Progetto gestionale;
- non utilizzare l'immobile per attività illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine e altri giochi d'azzardo elettronici di qualsiasi tipo; money transfer)
- provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali *ante* e *post* realizzazione degli interventi, ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio;
- assumere a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese condominiali comuni inerenti alla presente concessione. Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – gli stessi rimangono in capo al Concessionario;
- utilizzare obbligatoriamente nei locali concessi gli arredi di proprietà comunale, così come presenti nei locali ai tempi dell'esercizio dell'attività commerciale "Bazzi e Coloniali", ed a provvedere alla manutenzione degli stessi per tutta la durata della concessione; detti arredi sono concessi dal Comune al concessionario in comodato gratuito per la durata della concessione di valorizzazione. L'impegno economico per il restauro degli stessi ammonta a € 45.000,00 oltre IVA e verrà posto in carico al concessionario che dovrà pertanto versare la somma medesima all'Amministrazione Comunale al momento della sottoscrizione della concessione; qualora tale somma risultasse eccedente alla finalità del restauro, l'Amministrazione Comunale provvederà a restituire il relativo valore al Concessionario.

Per garantire la sicurezza minima dei locali e la funzionalità, anche limitata, degli immobili sono necessari, ed il concessionario si impegna ad eseguire, i lavori di restauro e di adeguamento strutturale ed impiantistico "di base" restanti dopo l'intervento dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dalla sottoscrizione della Concessione ovvero nel minor termine previsto nell'offerta tecnica. L'utilizzo dei locali per i fini di cui all'offerta gestionale sarà subordinato alla messa a norma nel limite temporale massimo predetto (l'aggiudicatario è infatti obbligato alla presentazione di un cronoprogramma degli interventi su indicati). Si precisa che qualora, per necessità dipendenti dall'attività che il Concessionario intende svolgere, lo stesso debba provvedere ad una variante al progetto definitivo previsto dall'Amministrazione comunale, discostandosi dalle autorizzazioni già ottenute, dovrà farsi carico di sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante: in tal caso gli 8 mesi decorreranno dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio

Sovrintendenza, Comune, ASL ...). Si precisa, inoltre, che se i successivi interventi a cura ed a carico del Concessionario si configureranno come completamento di quanto previsto dal progetto generale definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale, le autorizzazioni rilasciate restano valide nei termini e con le prescrizioni in ciascuna di queste contenute. Diversamente, se il Concessionario prevederà modifiche rispetto al suddetto progetto definitivo, sarà necessario sottoporre nuovamente agli enti competenti gli elaborati oggetto di variante. Pertanto i costi relativi a varianti sostanziali rispetto a lavori appaltati rimarranno a carico del Concessionario medesimo

Tutti gli oneri derivanti dal recupero e restauro dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione Comunale e alla competente Sovrintendenza. Al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Ferrara nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Concedente (o Concessore) dichiara ed il Concessionario ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto non sono conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento dei impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

4. Procedura di selezione del concessionario

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

A) Offerta tecnica/Proposta progettuale: max 70 punti, suddivisi secondo quanto di seguito indicato: la proposta progettuale deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;

2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica;

B) Offerta economica: max 30 punti

L'aggiudicazione della concessione verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B. Per il punteggio si rinvia al paragrafo 7.

5. Soggetti ammessi

Possono partecipare al presente bando tutte le imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese (RTI) – costituiti o costituendi, in possesso dei requisiti economico finanziari previsti dal presente Avviso.

I soggetti interessati dovranno presentare l'offerta, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

- 1) di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale; a tal fine indicare che l'impresa rappresentata applica ai propri lavoratori dipendenti i seguenti Contratti Collettivi: <indicare categoria di riferimento e data del contratto in vigore> e che è iscritta all'INPS: <indicare sede e matricola>, all'INAIL: <indicare sede, numero di posizione assicurativa e codice ditta> e se, con eventuale iscrizione alla CASSA EDILE <indicare sede e matricola>;
- 2) di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente, e che non ricorrono i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- 3) di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
- 4) di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 5) per i soli RTI costituiti o costituendi idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento.
- 6) autorizzazione al trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso ex art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ;

- 7) dichiarazione di aver maturato un'esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dei locali oggetto del presente Avviso;
- 8) dichiarazione di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al termine dei lavori commissionati dall'Amministrazione comunale; di avere preso visione della documentazione tecnica; di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui i beni attualmente si trovano nonché di ritenerli idonei per l'attività che intende svolgervi, previo loro recupero funzionale;
- 9) dichiarazione di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso, con particolare riguardo agli oneri a carico del concessionario previsti dal punto 3, nonché di aver preso visione dello schema di concessione e di accettarne il contenuto;
- 10) dichiarazione di essere consapevole e di accettare di eseguire le attività di recupero funzionale e restauro dei locali, al fine di adibire i medesimi all'attività conforme a quella che sarà presentata con apposito Progetto gestionale, e che sarà a carico e ad esclusiva responsabilità del concessionario;
- 11) dichiarazione di essere consapevole che l'immobile è riconosciuto di interesse culturale storico-architettonico con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 23.07.1988;
- 12) dichiarazione di essere consapevole che il bene è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i. di cui al Decreto del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia-Romagna in data n. 2706 del 05.03.2012 che vincola i locali ai sensi dell'art. 57 bis, e di accettare espressamente le prescrizioni dell'autorizzazione alla concessione;
- 13) dichiarazione di impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un Architetto professionista ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali del presente Avviso. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 269 del DPR n. 207/2010);
- 14) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; (é comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a una organizzazione criminale, corruzione frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18);

- 15) dichiarazione sulla regolarità alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della legge 12/03/1999 n. 68;
- 16) dichiarazione di non trovarsi in condizione di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale;

All'offerta dovranno inoltre essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- c) i soli RTI costituiti 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; (per quest'ultima ipotesi si veda il modello predisposto dall'Amministrazione).
- d) elenco dei principali attività svolta nell'ultimo triennio. L'esperienza è descritta con un elenco delle principali attività di gestione svolte dal concorrente. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza) che fornisca le seguenti informazioni: sintetica descrizione dell'attività – localizzazione – valore del fatturato medio annuo – dimensioni dell'immobile gestito;
- e) attestato di sopralluogo (si veda l'art. 11 del presente bando)

I Raggruppamenti Temporanei e consorzi ordinari di concorrenti: sono ammessi anche se non ancora costituiti. In tal caso il progetto gestionale di cui al successivo art. 7 (busta A), dovrà essere sottoscritto da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui all'art 45 Dlgs 50/2016, le dichiarazioni di cui agli artt. 5 e 7 sono richieste anche per le imprese mandanti o firmatarie dell'offerta.

Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 2, 3 e 14 devono essere prodotte anche da ciascuno dei soggetti ivi indicati e specificamente: per le imprese individuali: dal **titolare** e **dai direttori tecnici** dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diverse dal titolare; per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: **dai direttori tecnici** e **da tutti i soci**, se si tratta di s.n.c.; **dai direttori tecnici** e **da tutti i soci accomandatari**, se si tratta di s.a.s.; **dai direttori tecnici** e **dagli 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 ogni altro tipo di società o consorzio (si veda il modello predisposto dall'Amministrazione);

5.bis Ulteriori Soggetti ammessi: Società di Scopo

Possono partecipare alla procedura anche società costituenti 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 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, mentre per il requisito di cui all'art. 5 punto 7 dovrà essere posseduto da almeno uno dei soggetti partecipanti e costituenti la società di scopo.

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

Ogni diversa ripartizione delle quote sociali della Società di scopo, ovvero l'ingresso nella società di nuovi soci, potrà avvenire solo successivamente all'ultimazione degli interventi edilizi previsti dal Bando ed in ogni caso previo benessere dell'Amministrazione Comunale, subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale richiesti ai fini della partecipazione alla gara.

In analogia a quanto previsto sopra in caso di società già costituite, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da tutte le società mentre quello di cui all'art. 5 punto 7 dovrà essere posseduto da almeno uno dei soci della compagine sociale;

6. Contenuto della proposta progettuale

La proposta dovrà essere volta alla creazione di un punto qualificato di incontro e ristoro, sosta ed animazione, che faccia dei locali il cuore della Piazza Municipale e ne incarni l'attrattività. La previsione di un lungo orario di apertura dei locali, dalle ore antimeridiane in cui si intensifica la presenza di cittadini e turisti consentendo di ideare una proposta gestionale diversificata anche nelle ore serali. Essa, indicativamente, può comprendere attività turistiche, ristorative, culturali, ricreative e didattiche. Intrattenimenti culturali di diverso tipo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, incontri artistico-letterari, musicali, che si potrebbero integrare con le attività su indicate. La proposta dovrà tenere conto della vocazione turistica e dell'importanza storica della città, richiamando, con uno sforzo ideativo, la memoria del vecchio negozio di Bazzi (drogheria). In questo senso si potrebbe anche prevedere la vendita di prodotti esotici o comunque "internazionali" che richiamino alla memoria l'antica funzione, integrata magari da quella di prodotti

tipici enogastronomici del territorio ferrarese della nostra o di altre Regioni e la commercializzazione di prodotti del nostro artigianato artistico.

I soggetti interessati dovranno presentare la proposta, di cui in appresso, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante, allegando una **relazione illustrativa del progetto gestionale dei locali** con evidenziate le destinazioni che si intendono attuare.

In analogia a quanto disposto dall'art. 20 comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016, l'Amministrazione, prima della stipula della concessione, valuterà che il progetto delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, sulla base del crono programma, e degli schemi dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte, dopo l'aggiudicazione, siano rispondenti alla realizzazione dell'opera.

7. Termine ultimo e modalità di presentazione

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire entro e non oltre il giorno ~~14 Aprile 2017~~ **26 Aprile 2017 ore 13** dello stesso giorno a mezzo raccomandata a.r., consegna diretta 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 PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI SITI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO “BAZZI-COLONIALI” UBICATI IN PIAZZA MUNICIPALE CC.NN. 18-22 – scadenza ~~14/04/2017~~ 26.04.2017 ore 13.00”** al seguente indirizzo:

Comune di Ferrara -U.O. Contratti ed Appalti- c/o Protocollo Centrale, Piazza del Municipio n. 2 - 44121 Ferrara - nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 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 domande pervenute oltre il termine indicato, né 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 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso pubblico e rispettivamente la dicitura:

BUSTA DOCUMENTAZIONE: dove 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 (All. 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:

- le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, e.mail, qualifica dell'offerente)

- le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo "soggetti ammessi" punto 5, unitamente agli allegati ivi previsti

2. Originale della quietanza di versamento del deposito cauzionale provvisorio infruttifero pari al 10% dell'importo del canone della prima annualità posto a base d'asta, con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, 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.

BUSTA A: PROPOSTA PROGETTUALE - relazione sintetica (max 5 facciate, **A4 o A3**, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dei beni posti in concessione.

L'Offerta tecnica/Proposta progettuale (max 70 punti) dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. valorizzare adeguatamente l'immobile comunale ultimandone i lavori;
2. prevedere una destinazione congrua al contesto monumentale;
3. garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
4. salvaguardare la presenza di aspetti culturali (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, espositivi, di arte espressiva, librari, ecc.);
5. prevedere un aspetto di socializzazione di questi spazi e una fruibilità pubblica.

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare all'offerta tecnica/proposta progettuale fino ad un massimo di 70 punti, così ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI O MAX	SUB-PUNTI (W _i)
A) Offerta tecnica/Proposta progettuale (i)	70	
A.1) Destinazione d'uso funzionale nell'ambito delle categorie previste sopra (verranno valutati le modalità di gestione delle attività, gli aspetti identitari e caratterizzanti del progetto, la vocazione turistica anche rispetto a prodotti del territorio, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, gli elementi		15

di integrazione oraria diurna/serale, la capacità di contribuire allo sviluppo locale)		
A.2) Progetto: Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione del cantiere		10
A.3) Ammontare dei lavori: Relazione illustrativa dell'ammontare dei lavori da realizzare con quantificazione dei medesimi e con programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione		10
A.4) Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma (verranno valutati la rapidità dell'intervento compresi i tempi di allestimento)		5
A.5) Piano economico-finanziario: Verranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto gestionale, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, le modalità di copertura degli investimenti e della connessa gestione per la durata della Concessione, dalle quali si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione con l'indicazione del piano di ammortamento dei costi ed indicazione dei flussi di cassa e del rendimento atteso		15
A.6) Durata della Concessione		10
A.7) Orientamento alla socializzazione e alla fruibilità pubblica (verranno valutati la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti, l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica)		5

Si evidenzia che nel piano economico-finanziario di cui al punto A.5) su indicato nelle voci di spesa derivanti dal canone concessorio 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 Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal bando di gara, in relazione ai diversi contenuti delle proposte- offerte. La Commissione, per ogni

proposta-offerta da sottoporre a valutazione, esprimerà un giudizio complessivo risultante dall'attribuzione di un punteggio, entro il limite massimo previsto per ogni elemento di valutazione di cui sopra, ai relativi contenuti dell'offerta. Si procederà valutando prima gli aspetti tecnico-progettuali (A) e poi quelli economici (B). La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta che determinerà la graduatoria finale.

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [W_i * V_{(a) i}]$$

dove:

$C_{(a)}$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti (da A.1 a A.7);

W_i = punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a) i}$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisiti (i) variabile tra zero e uno;

\sum_n = sommatoria

I coefficienti $V_{(a) i}$ sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di natura tecnico-progettuali (A), attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Si assumerà la seguente scala di valori:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	aspetti positivi elevati di natura tecnico-progettuali 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/irrelevant e	0,0	nessun aspetto positivo

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Si procederà alla valutazione degli aspetti economici (B) solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli aspetti tecnico-progettuali (A) 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-progettuale, con conseguente esclusione del concorrente.

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 essere 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 sopradescritto.

BUSTA B: OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, con marca da bollo da € 16,00, 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.

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI O MAX	SUB-PUNTI (WI)
B) Offerta economica	30	
B.1) I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di Concessione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo		30

In relazione all'aspetto economico (B) di cui alla precedente tabella "Sub-criteri di valutazione" i punteggi saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$P_{Ri} = R_i / R_{max} * 30$$

dove:

P_{Ri} = Punteggio per il rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

R_i = rialzo percentuale offerto dal singolo concorrente

R_{max} = rialzo percentuale massimo offerto

La Commissione procederà poi alla definizione della graduatoria complessiva, sommando i punteggi relativi all'offerta economica a quelli già assegnati all'offerta tecnica. L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta che presenterà il punteggio complessivo più elevato secondo la formula $A + B$.

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.

8. Fase di valutazione offerte

Un'apposita Commissione, nominata ai sensi dell'art.77 del D.Lgs. 50/2016 successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione, procederà nella seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute. I lavori della Commissione inizieranno il **giorno venerdì 28 Aprile 2017** ~~mercoledì 19 Aprile 2017~~ 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.

La procedura sarà la seguente:

1) ESECUZIONE DELL'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. Successivamente la Commissione procederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza 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, la Commissione, in seduta privata, valuterà le offerte tecniche ed economiche (Proposta Tecnico-economica) sulla base degli elementi indicati nel presente bando.

Trattandosi d'immobile ubicato nel cuore della città di Ferrara e vista la finalità del Comune, la procedura di assegnazione dello stesso 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** le seguenti attività:

- a) Attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o alle proprie iniziative;
- b) Attività che contengano 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 illecite e immorali o attività ritenute non accettabili per motivi d'inopportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center, centri scommesse e sale giochi, nonché attività inerenti l'utilizzo di slot machine 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 dell'immobile a pena di decadenza della stessa.

3) NOTIFICA DEI PUNTEGGI ATTRIBUITI ED AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA IN SEDUTA PUBBLICA

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione:

- rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto i punteggi minimi sopra indicati;
- procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
- 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. Cauzione e Polizze assicurative

CAUZIONE PROVVISORIA: In sede di offerta ciascun concorrente dovrà versare un deposito cauzionale provvisorio infruttifero di € 2.620,00 (pari al 10% dell'importo del canone della prima

annualità posto a base d'asta) con versamento in contanti presso la Cassa di Risparmio di Ferrara -Tesoreria Comunale- agenzia n.1 - Corso Martiri della Libertà, 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.

CAUZIONE DEFINITIVA: L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula dell'atto di concessione, presterà una cauzione definitiva infruttifera pari ad € 61.790,00 (misura pari al 10% del canone annuo offerto complessivamente per tutta la durata della concessione come emergente dalla proposta tecnico-gestionale e dall'offerta economica allegati alla presente).

La cauzione definitiva infruttifera dovrà essere prestata mediante consegna al Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti, a mezzo di fideiussione bancaria rilasciata da parte di primario istituto di credito, con la clausola di pagamento a semplice richiesta.

La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione. Fin dall'inizio e per tutta la durata della concessione dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale e contestualmente il pagamento del canone per tutta la durata della concessione.

POLIZZE: Limitatamente alla prima fase, quella della realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal *business plan*, dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle opere pubbliche. La polizza garantirà, la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore di € 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere che la sua restituzione sia condizionata all'attivazione, dopo l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, di una diversa polizza, quella della fase di esercizio.

Tale polizza di esercizio dovrà garantire almeno per 2 anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 15% del valore dei lavori realizzati. La polizza dovrà, altresì, garantire, anche oltre la durata biennale e cioè per tutta la durata della concessione, la responsabilità civile per danni causati a terzi, ai sensi dell'art. 126 del DPR 207/2010, con massimale non inferiore a € 4.000.000,00, e i "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile, per un massimale non inferiore a € 700.000,00.

10. Sopralluogo obbligatorio

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo dei locali oggetto di manifestazione di interesse. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante ovvero da incaricati muniti di

apposita delega, del soggetto interessato a partecipare. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

11. Informazioni di carattere amministrativo e tecnico

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare i referenti di seguito indicati:

Per informazioni di carattere tecnico e per il sopralluogo contattare il Servizio Beni Monumentali, via G. Marconi n. 37 – Ferrara, Tel. 0532/41.87.01 - Fax 0532/77.13.96 - Sito web <http://servizi.comune.fe.it/8050/beni-monumentali-centro-storico> oppure il Responsabile della U.O. Tecnica geom. Gianni Squarzanti presso il Servizio Patrimonio, viale IV Novembre n. 9, Tel 0532/205283 o 0532/243077; e-mail: serviziopatrimonio@cert.comune.fe.it;

Per informazioni di carattere amministrativo contattare il Servizio Appalti, Provveditorato e Contratti, Piazza del Municipio n. 13 – Ferrara, Tel. 0532/41.93.79 o 0532/41.92.84.

Nel seguente orario: 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.

12. Aggiudicazione

1. La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente Avviso, in relazione ai diversi contenuti delle proposte - offerte.
 2. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i suddetti criteri, e diverrà definitiva una volta adottata dal RUP la determina di aggiudicazione.
 3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara o di prorogare la data di scadenza del bando senza che i concorrenti possano pretendere nulla a riguardo.
 4. Le dichiarazioni rese in sede di gara saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.
 5. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte anche acquisendo la relativa documentazione.
 6. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune resta subordinata alla stipulazione del contratto, che avverrà mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata 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.
- Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione di proposta contrattuale né, quindi, perfezionamento di negozio giuridico.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Ferrara, non si pervenisse alla conclusione del contratto di concessione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale provvisorio e di richiedere il risarcimento dei danni.

L'aggiudicatario deve sottoscrivere il contratto entro 30 gg. dalla comunicazione scritta effettuata dal Servizio Contratti del Comune con l'avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla decadenza dell'aggiudicazione ed all'affidamento del contratto all'eventuale concorrente che segue in graduatoria salvo il risarcimento del danno.

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

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 si prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

13. Trattamento dei dati personali

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D.Lgs.

14. Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento in oggetto è la Dott.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara, sito in Ferrara, Viale IV Novembre c.n. 9.

15. Pubblicità del presente Bando

Il presente avviso verrà 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. Al presente Avviso verrà inoltre data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani locali (La Nuova Ferrara, Il Resto del Carlino, edizione di Ferrara).

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

N.B. Le spese di pubblicità del presente avviso, ammontanti a circa € 2.000,00, sono a carico dell'aggiudicatario/i.

Tutte le spese inerenti la presentazione di domanda di partecipazione restano a carico del soggetto proponente.

Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicati lo schema di concessione (allegato A), lo schema di comodato d'uso dei mobili (allegato B), le Linee Guida per la progettazione (allegato C), la planimetria catastale dei locali (allegato D), il modello di istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (allegato E), il modello offerta economica (allegato F), il modello dichiarazione d'impegno (allegato G), dichiarazione soggetti in carica (allegato H), dichiarazione di impegno a conferire mandato (allegato I), dichiarazione vincolo ed autorizzazione (allegato L) e la Politica Integrata Qualità, Ambiente ed Eventi sostenibili del Comune di Ferrara.

La concessione di valorizzazione che si andrà a sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e l'aggiudicatario dovrà avere la forma dell'atto pubblico. Le spese inerenti la redazione e registrazione dello stesso rimarranno a carico del concessionario.

P.G. 9335/2017

Ferrara, 14/02/2017

INTEGRATA CON DETERMINA pg 36331/17 DEL 29.03.2017

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

dott.ssa Alessandra Genesini