

COMUNE DI FERRARA

Prot. Gen. n. 67468/2016

ASSEGNAZIONE IN SUB COMODATO AL CONSORZIO FACTORY GRISU', DI PORZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA POLEDRELLI N. 21, EX COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO, PER LA PROSECUZIONE DEL PROGETTO DI CREAZIONE DI UNA FACTORY PER LO SVILUPPO DI IMPRENDITORIA CULTURALE E CREATIVA.

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di ragione e di legge,

tra

IL COMUNE DI FERRARA (C.F.: 00297110389), rappresentato dall'Arch. Natascia Frasson, in qualità di Dirigente delegato alla firma dalla Dirigente del Servizio Patrimonio Dott.ssa Alessandra Genesini, che agisce in esecuzione della Deliberazione della Giunta Municipale n. 318 del 14/06/2016, PG n. 67468/2016, esecutiva ai sensi di legge, di seguito denominato “**Sub comodante**”;

e

IL CONSORZIO FACTORY GRISU', (C.F. e P. Iva: 01970210389) con sede in Via Mario Poledrelli, 21 – 44121 Ferrara, rappresentato da Massimo Marchetto, in qualità di Presidente, denominato in seguito “**Sub comodatario**”, si conviene e si stipula quanto segue:

Premesso che:

- La Provincia è proprietaria del complesso immobiliare denominato “Ex

Comando Provinciale Vigili del Fuoco”, sito in Ferrara, via Poledrelli n. 21, d’ora in avanti “**immobile**”, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio n. 376, particella n. 176, con intestazione alla Provincia di Ferrara;

CATASTO FABBRICATI

Foglio n. 376, particella n. 176, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13,15,16,17, 18; il tutto intestato alla Provincia di Ferrara;

- In data 18 settembre 2012 è stato sottoscritto il contratto Rep. n. 9312 per la concessione in comodato precario dell’immobile all’Associazione no-profit “Grisù” per la creazione di incubatore di imprese creative basato sui principi di creatività, produttività, condivisione e con forte attenzione alla sostenibilità e al sociale;

- Con Decreto del Presidente della Provincia n. 208 del 21/10/2015 detto comodato è stato prorogato fino al 29/2/2016 al fine di garantire la prosecuzione dell’iniziativa anche oltre tale data, nelle more dell’assunzione delle necessarie determinazioni alla luce delle modifiche istituzionali introdotte dalla legge 56/14, che hanno ridefinito le competenze delle Province e, in particolare, hanno riallocato altrove le competenze in materia di attività produttive e sviluppo economico e sociale del territorio provinciale rendendo necessario individuare un nuovo soggetto istituzionale idoneo a gestire la fase attuativa del progetto in parola;

- La Regione Emilia-Romagna nel frattempo aveva approvato, con propria DGR 1112/2013 del 2 agosto 2013, l’invito a presentare manifestazioni di interesse nell’ambito dell’attività 5.1 del programma triennale attività

produttive 2012-2015 *“Sostegno allo sviluppo delle infrastrutture per la competitività del territorio”* allo scopo di sensibilizzare la progettualità dei territori per lo sviluppo di nuovi *cluster* nei centri urbani rivolti alle industrie creative e culturali e ai settori, manifatturieri e terziari, ad alto contenuto tecnologico, in grado di coinvolgere i giovani ad elevata formazione e professionalità (progetto per realizzazione di “factory creative”);

- La Provincia di Ferrara, aderendo alla manifestazione d’interesse, ha presentato un progetto dal titolo “Intervento di riqualificazione dell’ex Caserma dei Vigili del Fuoco di Ferrara per promuovere la nascita e l’insediamento di imprese culturali e creative”, per un importo pari a € 1.000.000,00, così come deliberato dalla Giunta Provinciale con atto n. 293 del 26/11/2013 e trasmesso in Regione con lettera PG n. 86421 del 29/11/2013;

- La Regione Emilia-Romagna ha deliberato con proprio atto di Giunta n. 477 del 07/04/2014 l’approvazione dell’elenco dei progetti selezionati ammessi alla successiva fase negoziale nell’ambito dell’attività 5.1 del programma triennale Attività produttive 2012-2015 “sostegno allo sviluppo delle infrastrutture per la competitività e per il territorio” tra cui è stato compreso il progetto della Provincia di Ferrara;

- Con il suddetto atto la Giunta Regionale ha inoltre approvato gli schemi di convenzione tra Regione Emilia-Romagna e beneficiari per l’attuazione dei progetti;

- La Provincia di Ferrara con deliberazione della Giunta Provinciale n. 146 del 27/05/2014 ha parimenti recepito lo schema di convenzione con la Regione;

- A seguito delle modifiche introdotte per consentire alla Regione di adottare l’atto di concessione del finanziamento, con delibera di Giunta Provinciale n.

242 in data 26.09.2014 è stata riapprovata la scheda progetto in cui il costo dell'investimento è stato rideterminato in Euro 800.000,00, di cui 400.000,00 euro di contributo regionale (max 50%) e 400.000,00 euro di cofinanziamento provinciale, per la realizzazione degli interventi finalizzati a promuovere sia la nascita e consolidamento di attività creative e artistiche attraverso spazi e studi d'artista destinati a singoli o associazioni operanti nei settori dell'industria creativa, culturale e delle arti sia la riqualificazione e ristrutturazione dell'Ex Caserma mediante interventi di ripristino dell'agibilità dell'edificio e di miglioramento della fruibilità delle aree comuni;

- La Provincia di Ferrara e la Regione hanno sottoscritto quindi la convenzione Prot. 82128/2014 del 20/11/2014 a Rep. regionale RPI.2014.0000515 del 20/11/2014 per l'attuazione del progetto di cui alla scheda approvata e sopra citata;

Considerato che:

- Nell'ottica della valorizzazione del patrimonio immobiliare la Provincia ha ritenuto necessario salvaguardare l'integrità del bene in oggetto la cui conservazione in questi anni è stata garantita, in assenza di acquirenti allorquando sono state esperite le gare per l'alienazione, grazie all'attuazione del progetto "Grisù" mediante l'inclusione di soggetti che hanno avviato attività culturali e creative effettuando a proprie spese interventi di ripristino dell'agibilità e ristrutturazioni delle porzioni di immobile loro concesse;

- Si è reso necessario quindi dare continuità agli impegni assunti nella citata convenzione con la Regione per l'attuazione del progetto di realizzazione della factory creativa, garantendone lo sviluppo in futuro mediante la conferma delle attività già insediate e l'inserimento di ulteriori iniziative compatibili con la

destinazione dell'immobile;

Evidenziato che:

- Il processo di riordino istituzionale avviato con l'entrata in vigore della Legge 7 Aprile 2014 n. 56 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni" ha fatto venir meno le competenze della Provincia nelle funzioni afferenti le attività produttive e culturali rendendo necessario individuare un nuovo soggetto istituzionale idoneo a gestire la fase attuativa del progetto in parola;

- Il Comune di Ferrara può utilmente rivestire il ruolo di soggetto istituzionale competente ed idoneo a garantire detta fase attuativa e a tal fine, a seguito di appositi incontri tecnici di approfondimento svoltisi tra i due Enti, si è concordato che il proseguimento e lo sviluppo del progetto in parola può avvenire mediante il trasferimento in uso al Comune dell'intero immobile attraverso un contratto di comodato della durata di nove anni;

Preso atto che:

- il Consiglio comunale di Ferrara con proprio provvedimento deliberativo in data 14/12/2015, P.G. 124651/2015, ha approvato lo schema di convenzione per la concessione in comodato da parte della Provincia di Ferrara al Comune di Ferrara, dell'immobile di proprietà provinciale e sito in Via Poledrelli, 21, ex Comando dei Vigili del Fuoco, per la prosecuzione del progetto di creazione di una "Factory" per lo sviluppo di imprenditoria culturale e creativa;

- Con Rif. Prot. N. 100/2015 è stata sottoscritta la Convenzione per la concessione in comodato d'uso al Comune di Ferrara, dell'immobile di proprietà provinciale e sito in Via Poledrelli, 21, ex Comando dei Vigili del Fuoco, per la prosecuzione del progetto di creazione di una "Factory" per lo

sviluppo di imprenditoria culturale e per effetto di tale convenzione il comodato ha decorrenza dalla data del **01/3/2016** (giorno successivo all'estinzione della proroga del comodato Rep. n. 9312 stipulato dalla Provincia con l'Associazione Grisù) e per anni nove;

- Con DD n. 31 Prot. Gen. n. 10074/2016, il Comune di Ferrara ha approvato il "Bando per la realizzazione del progetto di Factory Creativa presso l'immobile denominato "ex comando provinciale vigili del fuoco" sito in ferrara, via poledrelli n. 21 - individuazione del soggetto gestore";

- Con DD n.341 del 25/02/2016 P.G. 23454/2016 e 359 del 29/02/2016 P.G. 24567/2016 il Comune di Ferrara ha nominato la commissione per la valutazione delle domande partecipanti al Bando per la realizzazione del progetto di Factory creativa presso l'immobile denominato "ex comando provinciale Vigili del Fuoco" sito in Ferrara, via Poledrelli n. 21;

- Con D.D. n. 369 del 3/03/2016, P.G. 25366, esecutiva dal 3/03/2016, il Comune di Ferrara ha provveduto all'aggiudicazione definitiva, a decorrere dal 01/03/2016, del bando per la realizzazione del progetto di Factory Creativa presso l'immobile denominato "ex comando provinciale vigili del fuoco" sito in Ferrara, via Poledrelli n. 21, a favore del a CONSORZIO FACTORY GRISU', in base alle risultanze dei lavori della commissione indicati nel verbale della commissione giudicatrice del 29/02/2016 agli atti;

Dato atto che la convenzione tra Comune di Ferrara e Provincia di Ferrara decorre dalla data del 01/3/2016, giorno successivo all'estinzione della proroga del comodato Rep. n. 9312 stipulato dalla Provincia con l'Associazione Grisù, l'aggiudicazione deve pertanto avere effetto dalla data del 01/03/2016;

Ritenuto pertanto necessario procedere con l'assegnazione in sub comodato

dell'immobile summenzionato al Consorzio Factory Grisù, alle condizioni di cui al bando di assegnazione citato in premessa, allegato allo schema contrattuale (allegato 1) e facente parte integrante di quest'ultimo;

Precisato tuttavia che l'immobile oggetto del suddetto sub comodato, che viene ancora parzialmente utilizzato dalla Provincia a fini istituzionali (foglio 376, mapp. 176, subb. 2,4,6,8/p,18/p) ed è stato in parte danneggiato dagli eventi sismici del 2012, necessita pertanto di lavori di ripristino e di sistemazione, può essere quindi assegnato con successivi contratti man mano che si concluderanno i lavori di ripristino e sistemazione dei medesimi locali e che gli stessi verranno dismessi dagli usi istituzionali della Provincia;

Preso atto che la porzione immobiliare per la quale può essere attualmente formalizzata l'assegnazione in sub comodato al Consorzio Factory Grisù è distinta catastalmente al **Foglio 376, mappale 176, subb. 2/p, 3, 4/p, 5, 7, 9, 13, 15, 16/p, 18/p** (di cui alla planimetria allegata, velature verde e viola) e riguarda sia i locali non occupati ma immediatamente concedibili a nuovi soggetti sia i locali in uso ad aziende già insediate (articolo 4 del bando citato in premessa);

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - OGGETTO

1. Il Comune di Ferrara concede, alle condizioni previste nel bando di assegnazione, allegato e parte integrante del presente atto (Allegato 1), in sub comodato al Consorzio Factory Grisù, ai sensi dell'art. 1803 C.C., **parte del compendio immobiliare** denominato "Ex Comando Provinciale Vigili del

Fuoco”, **d’ora in avanti “immobile”**, meglio indicato nella planimetria che si allega al presente atto individuata al Catasto del Comune di Ferrara, come segue: **Foglio 376, mappale 176, subb. 2/p, 3, 4/p, 5, 7, 9, 13, 15, 16/p, 18/p.**

2. L’immobile denominato Ex Poledrelli è costituito da un complesso di edifici contigui disposti a cortina intorno ad un’ampia corte. In sintesi gli edifici sono i seguenti:

- a) Corpo principale fronti NW e NE: fabbricato originario realizzato negli anni’30, caratterizzato da elementi architettonici tipici del periodo, comprendente la torre di manovra;
- b) Prima addizione lato SW: fabbricato di tipologia capannone in origine adibito a rimesse a pianta rettangolare a un solo piano fuori terra;
- c) Seconda addizione lato SE: fabbricato civile a due piani fuori terra a pianta rettangolare in origine adibito parte a servizi e casermaggio parte a rimesse;
- d) AREA SCOPERTA in corte composta da un’ampia zona a verde centrale, parzialmente pavimentata, con alberi di alto fusto e da un anello asfaltato compreso tra gli edifici e la zona a verde.

3. L’accesso principale al complesso immobiliare avviene da un cancello carraio situato in Via Poledrelli n. 21. Accessi secondari sono situati:

- a) in Via Poledrelli, senza numero civico, solo pedonale, di fianco al portone principale;
- b) all’angolo tra Via Ortigara e Via Poledrelli, civ. n. 11, n. 3 accessi carrabili con portoni;
- c) in via Ortigara civ. n. 13, solo pedonale;
- d) in via Ortigara civ. n. 13/a, solo pedonale, accesso all’ex alloggio del comandante;

e) in via Ortigara civ. n. 15, accesso carrabile con saracinesca, pratica di autorizzazione passo carraio in corso.

4. Le parti convengono che la porzione immobiliare di cui al punto 1) sarà consegnata a tutti gli effetti il giorno 12/08/2016. All'atto della consegna sarà redatto apposito verbale da redigersi in contraddittorio ed a cui si farà riferimento per la riconsegna al termine del comodato.

5. Le parti danno atto che alcune porzioni dell'immobile, meglio individuate nella planimetria allegata, sono occupate da terzi aventi titolo in quanto soggetti selezionati dall'Associazione "*Grisù*" nell'ambito dell'iniziativa denominata "*Spazio Grisù*" consistente nella realizzazione di una "*Factory*" basata sui concetti di creatività, produttività, condivisione, con forte attenzione alla sostenibilità e al sociale, in applicazione di quanto stabilito nel contratto di comodato rep. n. 9312 stipulato in data 18/09/2015, in scadenza il 29 febbraio 2016.

6. Le parti danno atto altresì che, ai fini dell'art. 1803 del Codice Civile, il presente sub comodato assicura i termini recati dal comma 2 del medesimo articolo 1803 del Codice Civile, in quanto l'interesse della Provincia, in qualità di proprietaria e dal Comune, in qualità di sub comodante, non ha di per sé contenuto patrimoniale ovvero, con riferimento alle opere di manutenzione straordinaria di cui nel seguito che i sub-comodatari possono eseguire, queste ultime costituiscono prospettiva di interesse secondario della Provincia e del Comune medesimi il cui vantaggio, indiretto e mediato, non viene a trovarsi in rapporto di corrispettività con il beneficio concesso al sub comodatario stesso.

Art. 3 - DURATA

1. La presente convenzione avrà validità di **anni sette** decorrenti dal

01/03/2016 ed andrà pertanto a scadenza il 28/02/2023.

Art. 4 - STRUTTURE CONCESSE AL COMODATARIO

1. Forma oggetto del presente sub comodato, la porzione dell'immobile come individuato al precedente articolo. 2, punto 1.

2. Con la sottoscrizione del presente atto, il Consorzio Factory Grisù (sub comodatario) accetta in sub comodato l'immobile nello stato di fatto in cui esso si trova, per l'uso dell'immobile di cui al successivo articolo 5, essendo tuttavia necessario eseguire nei locali assegnati, i lavori di cui al successivo articolo 7 e conseguire per gli stessi le relative autorizzazioni, così come risulterà descritto nell'apposito verbale di consegna e consistenza che dovrà essere opportunamente redatto.

3. In considerazione delle finalità per le quali l'immobile viene concesso in sub comodato, al termine della convenzione il sub Comodatario restituirà al sub Comodante l'immobile nello stato d'uso corrente al momento della riconsegna, quindi con le trasformazioni intervenute durante il sub comodato e senza obbligo di ripristino delle condizioni accertate al momento della consegna.

4. L'eventuale cambio di destinazione urbanistica, la predisposizione delle pratiche edilizie nonché l'ottenimento di ogni titolo edilizio e dei conseguenti certificati di agibilità e/o conformità edilizia eventualmente necessari all'espletamento delle attività previste dal progetto e comportanti eventuali interventi di sistemazione, saranno a totale cura e spese del sub Comodatario.

5. La Provincia potrà mantenere in uso temporaneo alcuni locali dell'immobile che alla data del 29/2/2016 risultano ancora adibiti a magazzino per l'esercizio delle attività della squadra di manutenzione interna, in quanto porzioni utili durante l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria di cui al

successivo art. 7 comma 3 e comunque nelle more dell'individuazione di sistemazioni alternative presso altri immobili. Tali porzioni di immobile sono meglio individuate nella planimetria allegata al presente atto.

6. Al termine del presente sub comodato verrà redatto verbale di riconsegna dell'immobile.

Art. 5 - USO DELL'IMMOBILE

1. Il sub Comodatario utilizzerà l'immobile assegnato per scopi coerenti o comunque compatibili con le finalità del progetto di *factory creativa* approvato dalla Regione con gli atti citati in premessa.

2. Il soggetto gestore sub comodatario, dovrà garantire la continuità di esercizio alle imprese già insediate alla data del 29/2/2016 in esito alla prima fase del progetto "*Grisù*" e favorire, con idonee politiche di promozione verso l'esterno, l'insediamento negli spazi ancora liberi di nuovi soggetti appartenenti ai settori di attività previsti dal progetto di *factory creativa*, da selezionare applicando criteri di trasparenza, parità di condizioni e merito tecnico.

3. Le attività che si realizzeranno nell'immobile oggetto del presente atto dovranno essere svolte dal sub Comodatario nel pieno rispetto della normativa vigente e tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità, vetustà e sicurezza statica dell'immobile stesso.

E' a totale carico del sub Comodatario, il conseguimento delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio delle attività all'interno dell'immobile.

4. Il sub Comodatario risponderà in proprio dell'uso dell'immobile concesso in comodato, senza che a tale riguardo possa configurarsi alcuna responsabilità in capo alla Provincia e al Comune.

Art. 6 - GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA

DELL'IMMOBILE

- 1.** Tutte le spese per la conduzione dell'immobile, a decorrere dalla consegna dell'immobile stesso, sono a carico del sub Comodatario, che provvederà a propria cura e spese alle eventuali volturazioni relative alle utenze (energia elettrica, riscaldamento, acqua) ed ai nuovi allacciamenti eventualmente necessari per lo svolgimento delle attività, nonché alle tasse, imposte e tariffe attribuibili al sub Comodatario in ragione della porzione di immobile concessa ed occupata.
- 2.** Tutti gli eventuali oneri e le spese di custodia e guardiania sono a carico del sub Comodatario.
- 3.** La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, agli scambiatori del teleriscaldamento ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del sub Comodatario.
- 4.** Tutte le attività e le opere di manutenzione e gestione ordinaria dell'immobile necessarie alla fruizione dell'immobile stesso secondo le finalità di cui al presente contratto sono a carico del sub Comodatario.
- 5.** In relazione all'obbligazione assunta dal sub Comodatario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale della Provincia e del sub comodante per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.
- 6.** Il sub Comodatario prende atto che la mancata o carente manutenzione ordinaria dell'immobile, come sopra accertata, costituirà per il sub comodante

motivo di richiesta di immediata restituzione del bene a termini dell'art. 1804 del codice civile.

7. Con separati e successivi accordi sarà di volta in volta disciplinata la ripartizione delle spese, di qualsiasi genere, sostenute dalle parti per la gestione e la realizzazione di eventuali interventi su porzioni o componenti dell'immobile di utilizzo comune in relazione all'uso temporaneo da parte della Provincia per l'esercizio delle attività della squadra di manutenzione interna o per altre esigenze funzionali di cui al precedente art. 4 comma 5.

Art. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MIGLIORIE

1. Il sub comodatario dovrà farsi carico degli interventi di adattamento e sistemazione, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di trasformazione edilizia e di miglioria ed ogni altro genere di intervento necessari a rendere agibili le porzioni di immobile assegnato.

La realizzazione degli interventi di cui al presente comma, esclusi solo quelli di riparazione e manutenzione ordinaria, sarà sempre subordinata all'acquisizione di preventivo parere favorevole della Provincia e del Comune da esprimere in sede di valutazione del relativo progetto e non daranno diritto ad alcun rimborso da parte della proprietà o del sub comodante.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o miglioria sulle parti di uso comune dell'immobile resteranno in capo alla proprietà, salvo diversi specifici patti o convenzioni da concordare con i soggetti interessati.

Eventuali migliorie alle parti comuni dell'immobile potranno anche essere effettuate dal gestore sub comodatario, previa acquisizione di nulla osta tecnico che sarà rilasciato dalla proprietà prima dell'inizio dei lavori. Tali interventi saranno sottoposti a verifica al termine dei lavori, le cui risultanze potranno

essere oggetto di apposito verbale da redigersi in contraddittorio a riscontro della regolare esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato. In caso di difformità non sanabili, la Provincia o il sub comodante si riserva la facoltà di richiedere la messa in pristino con eventuale rimozione delle opere e/o il risarcimento di ogni eventuale danno.

3. La Provincia, in quanto proprietaria dell'immobile e firmataria della citata convenzione con la Regione, manterrà a proprio carico anche la gestione della fase esecutiva dei lavori di ristrutturazione previsti nel progetto di realizzazione della *factory creativa*, nonché dei lavori di ripristino dei danni provocati dagli eventi sismici del maggio 2012, nella misura che sarà finanziata dagli appositi fondi gestiti dal Commissario delegato per la ricostruzione.

4. In tutti i casi, la realizzazione degli interventi e delle opere di manutenzione straordinaria e delle migliorie, di cui all'articolo 7, non daranno diritto ad alcuna pretesa da parte del gestore sub comodatario verso la Provincia proprietaria e, al termine del rapporto e sempre salvo patto contrario, resteranno definitivamente acquisiti al patrimonio provinciale.

5. Il sub comodatario che gestisce la realizzazione di puntuali o complessi interventi edilizi o introduce modifiche nella destinazione d'uso e/o nella consistenza dell'immobile o di parte di esso si obbliga a predisporre, a propria cura e spese e possibilmente coordinandosi con gli altri soggetti, la documentazione di aggiornamento catastale da validare a cura del proprietario dell'immobile e, qualora richiesto dalla natura dell'intervento, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192 e s.m.i.

Art. 8 – ASSICURAZIONI

Il sub comodatario è costituito custode della cosa in sub comodato ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi (di cui all'articolo 7-8-9 del presente contratto), nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile assegnato.

A questo proposito il sub comodatario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere riguardanti l'immobile di cui all'articolo 2, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione del presente sub comodato, per un massimale non inferiore a **€ 1.500.000,00 per danni al fabbricato** e con **garanzia per R.C.** prestata fino a **€ 1.000.000,00** (un milione di euro).

La suddetta polizza prodotta dal sub comodatario dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Ferrara, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro naturale scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano trascorsi 20 giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata di cui sopra.

Art. 9 - RIFERIMENTO AL CODICE CIVILE E CONTROVERSIE

1. Per quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle

disposizioni del Codice Civile in materia, con particolare riguardo agli artt. 1803 e seguenti.

2. In caso di qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Ferrara.

3. E' escluso il giudizio arbitrale.

Art. 10 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto, quali le spese di registrazione, sono a totale carico del sub comodatario.

Art. 11 - SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

1. Il presente atto viene sottoscritto in due originali dalle Parti nei modi e nelle forme di legge in segno di piena accettazione.

Art. 12 – PRIVACY

1. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto contrattuale – D. Lgs. 196/2003 e succ. modifiche ed integrazioni.

Art. 13 – POLITICA AMBIENTALE INTEGRATA DEL COMUNE DI FERRARA

1. IL CONSORZIO FACTORY GRISU' è tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della Politica Ambientale Integrata del Comune di Ferrara specificati nel documento agli atti, sottoscritto separatamente, di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione dell'estensione della concessione sopra citata.

PER IL COMUNE DI FERRARA

La Dirigente del Servizio Patrimonio

Dott.ssa Alessandra Genesini

(f.to digitalmente)

PER IL CONSORZIO FACTORY GRISU'

Il Presidente

Massimo Marchetto

(f.to digitalmente)



COMUNE DI FERRARA

Comune di Ferrara



BANDO PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI FACTORY CREATIVA PRESSO L'IMMOBILE DENOMINATO "EX COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO" SITO IN FERRARA, VIA POLEDRELLI N. 21 – INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO GESTORE.

PREMESSE:

- **La Provincia di Ferrara** è proprietaria dell'immobile denominato "Ex Comando Provinciale Vigili del Fuoco", sito in Ferrara, via Poledrelli n. 21 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 376 mappale 176, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, in corso di aggiornamento

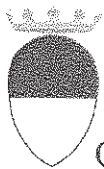
- **La Provincia di Ferrara**, nel 2012 ha dato avvio ad un progetto per la creazione presso l'ex Comando VV.FF. di un incubatore di imprese creative basato sui principi di creatività, produttività, condivisione, e con forte attenzione alla sostenibilità e al sociale sottoscrivendo il contratto Rep. n. 9312 per la concessione in comodato precario dello stesso immobile all'Associazione Grisù, con sede in Ferrara;

- **La stessa Provincia**, nel 2013 ha partecipato alla manifestazione di interesse regionale nell'ambito dell'Attività 5.1 del Programma Triennale Attività Produttive 2012-2015 "Sostegno allo sviluppo delle infrastrutture per la competitività del territorio", di cui alla DGR n. 1112/2013 del 2 agosto 2013, presentando un progetto del valore di 800.000 euro di investimento per poter pienamente operare la trasformazione dell'ex-Comando in Factory Creativa, candidando opere di riqualificazione e ristrutturazione della struttura al fine di consentire la messa in sicurezza necessaria ed opportuna all'insediamento delle aziende; (rif. DGP 293 del 26/11/2013 e DGP n. 242 del 26/09/2014);

- **La Regione Emilia Romagna** ha approvato la concessione del contributo del 50% a favore della Provincia di Ferrara con DGR n. 477 del 07/04/2014 per interventi di messa in sicurezza e accessibilità dell'immobile ex-Comando VV.FF. destinato a Factory Creativa prevedendo nella convenzione di attuazione tra Regione e Provincia Rep. regionale RPI.2014.0000515 del 20/11/2014 che sia compito della Provincia effettuare le procedure di evidenza pubblica secondo la vigente normativa nazionale e comunitaria in materia di appalti per l'eventuale affidamento della gestione della struttura ad eventuali soggetti esterni (art. 2 lett. g);

- **La Provincia di Ferrara** a seguito della riforma istituzionale in corso, avviata con la Legge 7 Aprile 2014 n. 56, non ha più competenza diretta nelle funzioni afferenti le attività produttive e culturali ed ha pertanto individuato nel Comune di Ferrara il soggetto più idoneo nel garantire la continuità con il progetto di Factory Creativa presso l'ex-Comando VV.FF.;

Pertanto:



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



- **la Provincia di Ferrara** in qualità di proprietaria, manterrà a propria cura la gestione della manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'immobile, compresa l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione previsti nel progetto di realizzazione della factory creativa co-finanziati dalla Regione, nonché i lavori di ripristino dei danni provocati dagli eventi sismici del maggio 2012, nella misura che sarà finanziata dagli appositi fondi gestiti dal Commissario delegato per la ricostruzione;

- **il Comune di Ferrara**, ai sensi della concessione in comodato approvato con DCC del 14 dicembre 2015 n.5/124651/15, stipulato con la Provincia di Ferrara, per la durata di 9 anni, a partire dal 01/03/2016 destinerà l'immobile ex-Comando VV.FF ad usi coerenti o comunque compatibili con le finalità del progetto di Factory Creativa approvato dalla Regione, ed a tal fine intende avviare le procedure di evidenza pubblica idonee all'individuazione di un soggetto gestore della stessa a cui subconcedere l'immobile al fine di utilizzarlo coerentemente con le finalità del progetto approvato dalla Regione, garantendo la continuità di esercizio alle imprese già insediate dall'Associazione Grisù presso l'ex-Comando VV.FF alla data del 29/2/2016 e favorendo, con idonee politiche di promozione verso l'esterno, l'insediamento negli spazi ancora liberi di nuovi soggetti appartenenti ai settori di attività previsti dal progetto, da selezionare applicando criteri di trasparenza, parità di condizioni e merito tecnico.

Art. 1 - Oggetto

IL Comune di Ferrara bandisce una selezione per l'individuazione, tramite stipula di contratto, di un soggetto responsabile della gestione dell'immobile "Ex comando provinciale Vigili del Fuoco" sito in Ferrara, via Poledrelli n. 21,

Al soggetto affidatario saranno concessi in sub-comodato, gli spazi dell'immobile provinciale stesso, come da planimetria allegata al presente bando (Allegato 2) , per la realizzazione di un progetto di Factory Creativa coerente rispetto alle finalità indicate nella citata DGR n. 1112/2013.

L'assegnazione in uso dello spazio ad un SOGGETTO GESTORE (D'ORA IN AVANTI DENOMINATO ANCHE S.G.) avente forma giuridica di consorzio di imprese, secondo le tempistiche, le modalità e le prescrizioni previste dal presente bando e nel successivo contratto di sub-comodato, è finalizzata a promuovere il consolidamento delle imprese già insediate nell'immobile e la nascita e l'insediamento di nuove imprese che operino in ambito culturale e creativo.

Art. 2 - Obiettivi

Il Comune di Ferrara intende strutturare un progetto di FACTORY CREATIVA che promuova lo sviluppo e l'insediamento di attività che operino nell'ambito delle industrie creative e culturali e ai settori manifatturieri e terziari, ad alto contenuto tecnologico, in grado di coinvolgere anche i giovani ad elevata formazione e professionalità, che implementino



COMUNE DI FERRARA

Città Fondazione dell'Università



modalità di co-working, che intendano svolgere la propria attività in un luogo funzionale ed economicamente sostenibile. A detto scopo il Comune di Ferrara mette a disposizione il compendio denominato "Ex comando provinciale Vigili del Fuoco" di proprietà della Provincia di Ferrara, attualmente in comodato al Comune, che sarà concesso in sub-comodato per sette anni al S.G. che risulterà vincitore del presente bando.

Il S.G. non avrà solo il compito di assegnare, organizzare e gestire gli spazi alle imprese culturali e creative insediate e da insediare, ma dovrà facilitare le collaborazioni tra i soggetti utilizzatori degli spazi con la condivisione di *knowhow*, agevolare la creazione di progetti integrati e favorire la crescita personale e professionale dei soggetti e delle imprese coinvolte. Dovrà favorire lo sviluppo di start-up di progetti imprenditoriali innovativi anche attraverso l'attivazione di servizi di co-working.

Il S.G. dovrà altresì occuparsi della parte di animazione, di marketing insediativo nonché di promozione e azioni comunicative volte da un lato a far nascere/crescere la Factory Creativa, dall'altro a farla conoscere nei diversi contesti territoriali di riferimento (Città, Comune, Regione, ecc).

Il S.G. inoltre dovrà facilitare gli insediamenti produttivi e la realizzazione di iniziative anche di carattere sociale, rafforzando il radicamento della *factory* in particolare nel quartiere di riferimento e, più in generale nella città, tenendo anche conto della vocazione universitaria di quest'ultima.

Articolo 3- Requisiti del Soggetto Gestore

In considerazione delle finalità del progetto, il S.G. che si candida a partecipare al presente bando deve avere la veste giuridica di CONSORZIO DI IMPRESE AI SENSI DEGLI ARTT. 2602 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. IN PARTICOLARE, IL CONSORZIO DOVRÀ AVERE I SEGUENTI REQUISITI:

- DURATA MINIMA RESIDUA DI ANNI 7;
- ESSERE DI TIPO APERTO E CON ATTIVITÀ ESTERNA, AI SENSI DEGLI ARTT. 2612 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE;
- ESSERE DOTATO DI UN FONDO CONSORTILE DI IMPORTO NON INFERIORE A EURO 10.000,00;
- IL CONTRATTO DI CONSORZIO DEVE PREVEDERE L'OBLIGO DEI CONSORZIATI DI INCREMENTARE IL FONDO CONSORTILE PER L'ESPLETAMENTO DELLE ATTIVITÀ PREVISTE NEL CORSO DEL PROGETTO DI GESTIONE ALMENO FINO ALL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 75.000,00.

Il Consorzio sarà tenuto ad aprire un ufficio operativo presso l'immobile concesso in subcomodato.

Nell'oggetto sociale del consorzio dovrà essere prevista la realizzazione e gestione di una Factory creativa coerente rispetto alle finalità indicate nella DGR n. 1112/2013, dovendo esso svolgere attività di servizio nell'interesse comune dei consorziati, con la finalità comune di



COMUNE DI FERRARA

Capo Patrimoine dell'Università



essere un "hub" per le imprese creative, polo per attività terziarie innovative, con relativi programmi e servizi di accompagnamento e sostegno per le imprese quali:

- Selezione delle imprese e messa in disponibilità di locali di lavoro, di ampiezza funzionale alle necessità dei progetti selezionati ed alla disponibilità degli spazi che le imprese stesse dovranno provvedere a ristrutturare ed adattare alle loro esigenze.
- Promozione della Factory Creativa con inserimento dei diversi progetti nel piano di comunicazione e garanzia di ampia visibilità sul web attraverso un sito internet dedicato e la presenza sui social network.
- Facilitazione nelle relazioni finalizzate allo sviluppo dei diversi progetti.
- Attivazione di relazioni utili per lo sviluppo e la creazione di un network italiano e internazionale.
- Organizzazione di incontri periodici fra i soggetti ospitati all'interno degli spazi per incentivare e facilitare il co-working.
- Messa a disposizione di servizi per lo sviluppo organizzativo, commerciale e finanziario delle imprese selezionate.
- Attività di fund raising e di valutazione di opportunità offerte dalla programmazione europea e da altri bandi/manifestazioni di interesse potenzialmente rivolti al S.G. e/o a singole aziende insediate all'interno del complesso.

Il contratto consortile dovrà prevedere idonei criteri di determinazione dei contributi consortili dovuti dai consorziati, siano essi costituiti dalle imprese già insediate alla data del 29/2/2016, siano essi costituiti da imprese da insediare successivamente.

Articolo 4- Obblighi del Soggetto Gestore

Il Consorzio affidatario sarà tenuto ad includere nella propria compagine le aziende già insediate presso l'ex Comando dei VV.FF alla data del 29/02/2016 (Elenco in Allegato 3) e dovrà sottoscrivere apposito contratto con il Comune di Ferrara come specificato al successivo art. 10.

Le aziende già insediate presso l'ex Comando dei VV.FF alla data del 29/02/2016 qualora ritenessero di non aderire al Consorzio saranno tenute a lasciare gli spazi occupati all'interno dell'ex Comando VV.FF entro il termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione del presente bando.

Il S.G. dovrà destinare il fondo consortile e gli ulteriori contributi che saranno allo scopo deliberati dal consorzio, al perseguimento degli obiettivi di cui al presente bando e quindi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, oltre agli obiettivi indicati all'art. 3, per:

- ottimizzazioni e/o miglioramenti della struttura, degli impianti e delle attrezzature;
- promozione e pubblicizzazione delle imprese;
- attività di animazione;
- azioni di ottimizzazione della redditività della Factory creativa attraverso idee imprenditoriali da presentare già in sede di candidatura al presente bando.



COMUNE DI FERRARA

Città Innescente dell'Unosità



Il S.G. in qualità di subcomodatario del Comune di Ferrara nell'immobile denominato ex-Comando VV.FF. assumerà, oltre alle obbligazioni previste nel presente bando, anche tutti gli oneri ed obblighi già previsti a carico del S.G. medesimo nel contratto di comodato principale approvato con DCC del 14 dicembre 2015 n.5/124651/15, citato in premessa.

Il rapporto di subcomodato, della durata prevista di anni 7, si configura quale rapporto derivato e pertanto seguirà le sorti del contratto di comodato principale succitato.

Si precisa in particolare che eventuali interventi di manutenzione straordinaria e migliorie sull'immobile potranno essere realizzati a propria cura e spese anche dal S.G. o dalle imprese insediate, nel rispetto delle norme edilizie vigenti, previa comunicazione al Comune e nulla osta tecnico che sarà rilasciato dalla Provincia prima dell'inizio dei lavori.

Il Consorzio dovrà stipulare con primarie compagnie idonee coperture assicurative di responsabilità civile verso terzi e operatori (RCT/O) per risarcimento danni derivanti dalle attività svolte, e polizza All Risk e incendio fabbricati per le responsabilità connesse alla detenzione del complesso immobiliare a titolo di subcomodato.

Articolo 5 - Disciplina delle modalità di individuazione dei soggetti di nuovo insediamento

Il S.G. dovrà svolgere l'attività di selezione e insediamento dei soggetti sulla base dei progetti dagli stessi presentati. Tali progetti dovranno riferirsi al settore del terziario avanzato e riferibili all'ambito dell'industria culturale e creativa. I criteri di cui si avvarrà il S.G. per la selezione, basati su principi di trasparenza e merito, saranno illustrati nel progetto di gestione a corredo della domanda di ammissione al presente bando.

Il progetto di gestione sarà valutato ai fini dell'affidamento del presente bando sulla base dei parametri riportati al successivo art. 9.

E' fatto divieto al Consorzio di impedire l'accesso di un nuovo soggetto selezionato che risulti concorrente di uno o più soggetti già consorziati.

E' fatto divieto al Consorzio di richiedere ai soggetti interessati al nuovo insediamento quote consortili diverse da quelle previste nello statuto del consorzio stesso.

La valutazione dei progetti presentati dai soggetti potenzialmente interessati al nuovo insediamento deve essere garantita dal S.G. almeno due volte all'anno e la selezione avverrà congiuntamente da parte del Consorzio e del Comune di Ferrara, che opererà tramite i membri del Comitato Tecnico di cui al successivo art. 12.

Le risultanze dell'ammissione o meno del nuovo soggetto presso la Factory Creativa saranno riportate in atti/verbali debitamente motivati.

Per i soggetti già insediati presso l'ex Comando VV.FF. alla data del 29/02/2016, così come per quelli che saranno selezionati e insediati dopo il 01/03/2016 congiuntamente dal S.G. e



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco



dal Comune di Ferrara, non sono previsti canoni di locazione per i 7 anni di durata del sub-comodato a favore del S.G.

Il S.G. è responsabile della gestione dei rapporti rispetto a quanto sopra enunciato, pena la revoca del contratto.

Articolo 6 - Requisiti i soggetti insediati e da insediare

I soggetti insediati e da insediare che utilizzano gli spazi in modalità continuativa/stabile, con prioritaria attenzione all'imprenditoria giovanile sono, a mero titolo di esempio, aziende che operano nei settori dell'industria culturale e creativa, giovani professionisti, startup, creativi, consulenti, architetti, programmatori, fotografi, brokers, avvocati, commercialisti, web developers, mediatori, grafici, giornalisti.

Sono altresì ammessi tutti quei soggetti che utilizzano le nuove tecnologie in applicazione ai settori sopra citati. E' inoltre possibile per il S.G. prevedere l'insediamento di attività di servizio sia per i soggetti insediati che per il quartiere urbano di riferimento (es. punto ristoro, area per la pratica sportiva, zona relax...)

I soggetti insediati dovranno essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

- non disporre di spazi lavorativi di proprietà o in affitto, salvo la propria abitazione;
- non disporre già di altri spazi pubblici a qualunque titolo, per l'esercizio della propria attività lavorativa.

Articolo 7- Servizi minimi offerti ai soggetti insediati

Per agevolare la condivisione degli spazi e la collaborazione tra i diversi soggetti insediati, il S.G. dovrà mettere a disposizione e coordinare i seguenti servizi minimi:

- 1) locali e postazioni di lavoro per il Co-working;
- 2) forniture di energia elettrica, acqua, riscaldamento;
- 3) pulizia dei locali;
- 4) accesso alla rete wifi e/o banda larga;
- 5) spazi e attrezzature comuni (es. sala meeting/formazione, reception) che siano accessibili ai fruitori;
- 6) spazi in regola con le prescrizioni in materia ambientale e di sicurezza ed igiene del lavoro, nonché accessibilità alle persone con disabilità;
- 7) promozione di incontri, conferenze, approfondimenti tematici, workshop, animazione, in base al progetto presentato.

Oltre ai servizi minimi, il S.G. affidatario della gestione sarà tenuto a svolgere tutti i servizi aggiuntivi previsti nel progetto presentato in sede di gara e valutati consoni dalla commissione giudicatrice.

Articolo 8 - Modalità e termini di presentazione delle domande



COMUNE DI FERRARA

Con il Patrocinio dell'Università



Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire un unico plico, controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno il nominativo del mittente, la dicitura **BANDO PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI FACTORY CREATIVA DEL COMUNE DI FERRARA**, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 25/02/2016 al seguente indirizzo:

Comune di Ferrara – Servizio Giovani
Via Boccaleone n. 19
44121 - Ferrara

Tale plico dovrà a sua volta contenere due distinti plichi, controfirmati sui lembi di chiusura e riportanti, rispettivamente, le seguenti diciture:

- “plico n. 1 – documentazione amministrativa”
- “plico n. 2 – progetto di gestione”.

Il recapito del plico potrà essere effettuato a mezzo del servizio postale, corriere o a mano da persone incaricate; in tal caso farà fede l'indicazione della data e dell'ora di arrivo del plico. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente, nel caso, per qualsiasi motivo, non venga effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato.

Le domande presentate oltre i termini indicati nel presente Bando, saranno automaticamente escluse.

Nei plichi dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

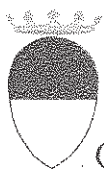
plico n. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO, redatta in carta semplice deve contenere gli estremi di identificazione del Concorrente e deve riportare tutti gli elementi e documenti indicati nel fac-simile (Allegato 1) al presente Bando, comprese le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (Contratto costitutivo con le finalità del consorzio, durata, composizione, entità del fondo consortile ecc.)

La domanda di partecipazione e le dichiarazioni sono presentate con sottoscrizione non autenticata, allegando fotocopia leggibile di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore legale rappresentante del Consorzio.

“plico n. 2: PROGETTO DI GESTIONE”

La busta, controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere al proprio interno la seguente documentazione: (v. Allegato 1)



COMUNE DI FERRARA

Comune Patrimonio dell'Umanità



a) descrizione dettagliata delle azioni del Progetto di Factory Creativa proposto, in coerenza con quanto previsto alla DGR 1112/2013 citata in premessa, corredata da un corrispondente piano economico imprenditoriale per tutta la durata della gestione che comprenda l'indicazione previsionale, per ciascuna annualità di:

1. spese di gestione in termini di personale, consulenze, spese di funzionamento;
2. ricavi in termini di canoni, royalties, altre entrate;
3. descrizione dei servizi di minima ed aggiuntivi offerti alle attività economiche insediate e da insediare presso la factory creativa
4. layout organizzazione spazi con la presentazione di apposito progetto architettonico/organizzativo;
5. piano di attività di marketing insediativi verso le aziende del settore dell'industria culturale e creativa e delle tecnologie applicate coerente con la descrizione del progetto di Factory Creativa;
6. elenco delle attrezzature;
7. piano della comunicazione (marchio identificativo, comunicazione on-line e tradizionale);
8. numero e caratteristiche delle campagne pubblicitarie, bacino di riferimento;
9. cronoprogramma;
10. potenziale occupazionale, riferito all'attività presente e a quella futura;
11. descrizione delle eventuali attività imprenditoriali aggiuntive (es. messa a disposizione, dietro corresponsione di un corrispettivo, di spazi di co-working ad aziende esterne non insediate stabilmente che abbiano bisogno di una postazione lavorativa temporanea, di spazi per iniziative seminariali, congressuali, workshop, eventi espositivi, ecc...) e delle possibilità di sviluppo;
12. facilitazione di insediamenti produttivi e realizzazione di iniziative anche di carattere sociale, rafforzando il radicamento della *factory* in particolare nel quartiere di riferimento, e più in generale nella città, tenendo anche conto della vocazione universitaria di quest'ultima;
13. strategie di Fundraising

Articolo 9- Valutazione delle domande

La gara sarà espletata dal Comune di Ferrara, attraverso un'apposita Commissione che valuterà la qualità delle offerte tecniche presentate dai concorrenti, ed assegnerà i punteggi previsti, fino ad un massimo di 100 punti, sulla base dei seguenti elementi:

1) COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA DELLA STRATEGIA PER IL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DELLA FACTORY CREATIVA;

max 20 punti

2) EFFICACIA E SOSTENIBILITA' DEL PROGETTO DI GESTIONE E DEL PIANO ECONOMICO;

max 20 punti



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco



3) COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA NELLA DECLINAZIONE DEI SERVIZI OFFERTI (MINIMI E AGGIUNTIVI);

max 15 punti

4) EFFICACIA E ADEGUATEZZA DELLA STRATEGIA DI FUND RAISING;

max 15 punti

5) COMPLETEZZA E ADEGUATEZZA PIANO DI COMUNICAZIONE;

max 10 punti

6) QUALITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE DEGLI SPAZI (LAYOUT ORGANIZZATIVO);

max 10 punti

7) ENTITA' DEL FONDO CONSORTILE DA IMPEGNARE PER TUTTA LA DURATA DEL PROGETTO OLTRE IL MINIMO RICHIESTO DI EURO 75.000,00;

max 10 punti

La Commissione suddetta procederà infine alla formazione di una graduatoria, la quale verrà pubblicata sul sito web del Comune di Ferrara. Tale pubblicazione avrà valore di notifica a tutti gli effetti e non seguirà alcuna comunicazione personale agli interessati.

Le dichiarazioni ed i documenti presentati potranno essere oggetto di richieste di chiarimenti.

Il Comune di Ferrara si riserva di effettuare controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese e della documentazione presentata e provvederà a segnalare all'autorità giudiziaria competente eventuali false dichiarazioni, nonché ad escludere dalla procedura le relative imprese.

Il Comune di Ferrara si riserva altresì di non affidare la gestione se nessun progetto ottiene il punteggio minimo di 60/100. L'affidamento potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida e congrua.

Articolo 10 - Convenzione ed obblighi del S.G.

I rapporti tra il S.G. e il Comune di Ferrara saranno regolati da apposito contratto di subcomodato come previsto al precedente art. 4. La durata del subcomodato è fissata in anni 7.

A sua volta il S.G. stipulerà contratti con le proprie aziende consorziate, già insediate o da insediare presso l'immobile per disciplinare le modalità di permanenza all'interno della struttura.

Articolo 11 – Oneri e spese

L'assegnazione in gestione dell'ex Comando VV. FF di Ferrara sito in via Poledrelli n. 21 avrà una durata massima 7 anni non rinnovabile. Sono a carico del S.G. tutti i costi di gestione, provvista materiali ed attrezzature, nonché le spese di acqua, energia elettrica, riscaldamento utenze telefoniche e smaltimento rifiuti.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco



L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere il rapporto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., a tutto rischio e danno consorzio aggiudicatario qualora si verificino inadempienze gravi ovvero ripetute, contestate più volte nel corso della rapporto contrattuale.

Articolo 12 - Comitato Tecnico Comunale

A garanzia del corretto svolgimento dell'intero progetto e dell'efficace monitoraggio delle attività svolte da parte del S.G. in costante coerenza al progetto di Factory Creativa, l'Amministrazione comunale nominerà un Comitato Tecnico composto da almeno due rappresentanti dell'amministrazione. Il Comitato Tecnico Comunale ha la funzione di selezionare, insieme al S.G., i progetti presentati da nuove realtà produttive interessate ad insediarsi presso gli spazi dell'ex Comando VV.FF, all'interno di finestre temporali atte alle candidature aperte almeno due volte all'anno, dando conto della verifica di ammissibilità o meno dei requisiti di accesso, ovvero della coerenza o meno del progetto alle finalità della Factory Creativa in appositi atti/verbali motivati. Inoltre, il Comitato Tecnico ha la funzione di verificare il perseguimento delle finalità che il progetto di Factory Creativa deve perseguire, sia ai sensi di quanto previsto dalla manifestazione regionale di cui alla DGR 1112/2013 sia ai sensi della proposta di progetto gestionale presentata dal S.G. a valere sul presente bando dando, laddove opportune, prescrizioni di indirizzo al S.G. stesso.

Articolo 13 - Tutela della riservatezza dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono esclusivamente alla presente procedura;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa. Ad ogni modo, il concorrente che intende partecipare alla gara o aggiudicarsi la gestione deve rendere la documentazione richiesta dalla stazione appaltante in base alla vigente normativa, pena la non ammissibilità della domanda;
- c) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui agli artt. 7 e 8 del D. Lgs. n.196/2003;
- d) soggetto attivo della raccolta dei dati è il Comune di Ferrara;
- e) il responsabile del trattamento dei dati personali è il Dirigente del Comune di Ferrara Responsabile del procedimento di gara.

Articolo 14 Pubblicazione del presente bando

Il presente bando sarà pubblicato sul sito web del Comune di Ferrara;

Chi fosse interessato, il locale può essere visto previo appuntamento telefonando a:

PROVINCIA DI FERRARA

Settore Appalti Gare Patrimonio Espropri

U.O. Patrimonio




Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

tel. 0532/299408 fax 0532/299412 cell. 328/1507046

PROVINCIA DI FERRARA		data	27/01/16
U.O.C. PATRIMONIO		plano	terra e 1°
Realizzazione factory creativa		c.d.c.	680
Ex Comando Prov.le V.V.F. via Poledrelli		scala 1:	500
destinazione spazi		avviso	001
FILE		680-003-001	

Allegato al bando

LEGENDA RETINI

-  Spazi non occupati e immediatamente concedibili a nuovi soggetti
-  Spazi in uso ad aziende già insediate (art. 4 del bando)
-  Spazi in uso alla Provincia (art.4 comma 5 del contratto di comodato)

