



Il Consorzio Factory Grisù è il soggetto gestore al quale il Comune di Ferrara ha concesso a titolo gratuito l'ex Caserma dei Vigili del Fuoco di via Poledrelli 21, affidandogli il compito di sviluppare il progetto Factory Creativa attraverso l'aggiudicazione della gara pubblica indetta a febbraio 2016.

Tra i compiti del Consorzio è fondamentale l'assegnazione degli spazi disponibili all'interno dell'ex caserma dei Vigili del Fuoco a nuove imprese dell'industria culturale creativa.

Per questa ragione il Consorzio Factory Grisù indice un bando per l'assegnazione degli spazi, le cui regole derivano direttamente dal contratto stipulato tra Comune di Ferrara e Consorzio Factory Grisù.

Premesse

Il progetto per la realizzazione di una factory creativa all'interno dell'edificio sito in via Poledrelli 21 nasce nel 2012 per volontà dell'Amministrazione Provinciale di Ferrara, proprietaria dell'immobile. La Regione Emilia Romagna ha concesso un contributo alla Provincia di Ferrara al fine di sostenere parte delle spese di conservazione e messa a norma delle parti comuni dello stabile, con il vincolo che lo stabile sia destinato alla realizzazione del progetto "Factory Creativa".

In seguito alla riforma istituzionale che ha modificato il ruolo delle province, il Comune di Ferrara ha assunto il ruolo di soggetto promotore del progetto Factory Creativa attraverso un'apposita convenzione stipulata tra Provincia e Comune.

L'aspetto fondante del progetto Factory Creativa è una forma innovativa di collaborazione tra pubblico e privato. Attraverso un'azione coordinata i soggetti privati e la pubblica amministrazione operano per rigenerare uno spazio urbano che ha perso la sua funzione originaria e che rischia di diventare un luogo di degrado nel tessuto urbano interno alle mura.

La pubblica amministrazione mette a disposizione l'immobile a titolo gratuito, contribuendo alla conservazione e alla messa a norma solo delle parti comuni.

I soggetti privati che si insediano si impegnano a sostenere gli oneri per la messa a norma degli spazi a loro assegnati, ottenendo in cambio un contratto di comodato d'uso gratuito per un periodo limitato di tempo. I soggetti insediati si impegnano inoltre a diventare soci del consorzio che è soggetto gestore, con tutti gli oneri che ne conseguono.

È richiesto che il soggetto che presenta la sua candidatura dimostri un atteggiamento propositivo nei confronti del progetto. È fondamentale dimostrare di aderire allo spirito dell'iniziativa, che non ha scopo meramente immobiliare, ma ha le caratteristiche di un progetto di rigenerazione urbana creativa, con tutto ciò che comporta in termini di impegno a favore dello sviluppo della factory all'interno del contesto urbano di riferimento in relazione alle dinamiche sociali presenti nel quartiere.



Regolamento di gara

1. Apertura del bando e durata

Il bando è aperto dal 10 settembre 2018 al 10 ottobre 2018. Per poter partecipare al bando di assegnazione è necessario presentare domanda formale entro i termini stabiliti rispettando la forma indicata dal presente regolamento. Tutta la documentazione è disponibile sul sito web del consorzio all'indirizzo: <https://www.factorygrisu.it/bandi/bando-nuove-imprese-2018>

2. Oggetto del bando

Il bando ha come oggetto l'assegnazione di spazi all'interno dell'edificio ex Caserma dei Vigili del Fuoco di via Poledrelli 21. Gli spazi saranno assegnati ai richiedenti a **titolo gratuito** per una durata massima che non potrà superare il 28 febbraio 2025. Allo scadere di tale data il soggetto insediato sarà tenuto a restituire al consorzio la porzione di immobile che gli è stata assegnata. Lo spazio dovrà essere in buono stato di conservazione, ed il soggetto che l'ha utilizzato dovrà rinunciare a qualsiasi forma di richiesta di compensazione per le migliorie apportate all'immobile durante il periodo di permanenza.

3. Tipologie degli spazi assegnabili

Sono disponibili diverse tipologie di spazi che richiedono un diverso livello di investimento da parte dell'assegnatario per la messa a norma.

1. **Open space** di ampia metratura (circa 130mq) al I piano. Necessita di ristrutturazione.
2. **4 uffici** al primo piano da ristrutturare.
3. **Laboratorio** di medie dimensioni (circa 100 mq) al piano terra, altezza doppia, adatto ad insediamenti laboratoriali/commerciali. Necessita di ristrutturazione.
4. **Due uffici** al piano primo, già ristrutturati e pronti all'uso (circa 36 mq complessivi) .

La planimetria degli spazi disponibili è pubblicata nel sito internet del consorzio all'indirizzo <https://www.factorygrisu.it/bandi/bando-nuove-imprese-2018>.

4. Oneri

L'assegnatario è tenuto a farsi carico della messa a norma a proprie spese degli spazi assegnati. E' tenuto inoltre a pagare la quota di spese consortili che gli verranno attribuite in base ai criteri stabiliti dal direttivo del consorzio. E' tenuto inoltre a contribuire allo sviluppo del progetto di Factory Creativa partecipando attivamente alle iniziative del consorzio.



5. Caratteristiche dei richiedenti

Possono partecipare alla presente gara solo i soggetti previsti dal bando del Comune di Ferrara per il progetto Factory Creativa all'art. 6, così come stabilito dall'art. 5 comma 2 del già citato contratto tra Comune di Ferrara e Consorzio Factory Grisù.

Soggetti che operano nei settori dell'**industria culturale e creativa**, esercitando la propria attività economica in diverse forme, quali ad esempio liberi professionisti, startup, creativi, consulenti, architetti, programmatori, fotografi, brokers, avvocati, commercialisti, web developers, mediatori, grafici, giornalisti.

Si noti che questo elenco è meramente esemplificativo e non costituisce un limite predefinito per le tipologie di soggetti che possono accedere al bando.

I richiedenti dovranno essere costituiti in una delle forme giuridiche previste dalla norma vigente per poter essere soci di un consorzio.

Infine il regolamento del Consorzio indica una serie di soggetti che non possono in alcun caso far parte del progetto Factory Grisù.

I soggetti aggiudicatari dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

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

6. Associazione al consorzio

In caso di aggiudicazione dello spazio il soggetto richiedente sarà tenuto – pena la decadenza del diritto ad insediarsi – ad entrare a far parte del Consorzio Factory Grisù, rispettando le modalità previste dall'apposito regolamento.

Ne deriva che ogni soggetto candidato è tenuto a prendere visione sia del regolamento, che dello statuto del consorzio.

La quota consortile da versare è di € 1.300. E' previsto inoltre un contributo una tantum di € 300 per le spese amministrative.

7. Documentazione richiesta

Il richiedente deve presentare domanda formale attraverso l'apposito modulo entro i tempi indicati all'articolo 1 del presente bando. Farà fede la data e l'ora registrata dal server al momento del caricamento della domanda. È tenuto inoltre a compilare:

- il modulo di dichiarazione di presa visione della documentazione consortile.
- il modulo con il quale il legale rappresentante o il diretto interessato dichiarano in autocertificazione il possesso dei prerequisiti di cui all'articolo 5
- progetto di massima di allestimento degli spazi.
- cronoprogramma del progetto di insediamento.

È richiesto inoltre per tutti i soggetti tenuti all'iscrizione in appositi registri pubblici, copia di un atto che ne comprovi l'effettiva iscrizione (Es.: una visura camerale nel caso di una società di capitale).



Nel caso di soggetti economici costituiti da meno di 2 anni è necessario presentare un **business plan** a 3 anni. Tale vincolo vale anche per le società che non sono tenute al deposito pubblico dei bilanci.

Nel caso di società di capitale nate da almeno due anni è possibile presentare come alternativa al business plan i bilanci depositati negli ultimi 3 anni (o meno di 3 anni nel caso di aziende costituite da meno di 4 anni).

Tutta la modulistica deve essere compilata/fornita esclusivamente in formato digitale attraverso il sito del consorzio all'indirizzo: <https://www.factorygrisu.it/bandi/bando-nuove-imprese-2018>. Qualsiasi altra forma di invio determinerà l'annullamento della richiesta stessa.

Qualora lo riterrà opportuno, il consorzio potrà richiedere informazioni aggiuntive al soggetto candidato al fine di effettuare una corretta valutazione della domanda. Potrà richiedere inoltre un incontro di approfondimento con il legale rappresentante del soggetto candidato.

8. Criteri di valutazione

Le domande saranno valutate dal consorzio sulla base dei seguenti criteri:

- 1) Valore aggiunto offerto dell'insediamento al progetto Grisù: **fino a 15 punti**.
- 2) Proposta ed entità di investimento sulle aree comuni/di consorzio al fine di migliorare la struttura ai fini estetici e funzionali: **fino a 20 punti**.
- 3) Proposte di attività finalizzate alla realizzazione di momenti/eventi di aperture verso l'esterno per la promozione delle attività del consorzio (workshop, conferenze, incontri, festival, open day...): **fino a 10 punti**
- 4) Entità dell'investimento sul proprio spazio: **fino a 10 punti**.
- 5) Curriculum del soggetto richiedente: **fino a 10 punti**.
- 6) Business plan dell'attività imprenditoriale a 3 anni o bilanci se presenti: **fino a 10 punti**.
- 7) Benefici per il quartiere: **fino a 10 punti**.
- 8) Impresa ad alto valore innovativo: **fino a 15 punti**.

L'investimento di cui al punto 2 è considerato obbligatorio per le imprese che usufruiscono di spazi che non necessitano di ristrutturazione. Inoltre non sarà attribuito un valore al punteggio di cui al n. 4.

Il punteggio di cui al n. 2 sarà attribuito assegnando 2 punti per ognuna delle seguenti migliorie proposte.

- € 1.000 per bagno I piano via Ortigara 13
- € 1.000 per tinteggiatura aree comuni primo piano
- € 1.000 per atrio e scala via Ortigara 13
- € 1.000 per sistemazione sala conferenze
- € 1.000 per sistemazione sala riunioni 1
- € 1.000 per sistemazione sala riunioni 2
- € 1.000 per sistemazione laboratorio
- € 1.000 per atrio e scalone di accesso dal giardino
- € 1.000 per migliorie alla sala macchine
- € 1.000 per sistemazione asfalto piazzale

9. Aggiudicazione

Il punteggio minimo che ogni candidatura deve raggiungere per poter essere accettata è di 60 punti (50 per le imprese che gareggiano per spazi già ristrutturati) su un massimo raggiungibile di 100 punti (90 per le imprese che gareggiano per spazi già ristrutturati).



In caso di due o più soggetti che richiederanno gli stessi spazi, l'aggiudicazione sarà a favore del progetto che avrà totalizzato il punteggio più alto.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla validazione da parte del Comitato Tecnico del Comune di Ferrara previsto dall'art. 12 del bando di individuazione del soggetto gestore.

I soggetti partecipanti dichiarano di accettare il carattere di insindacabilità della valutazione espressa dal direttivo del Consorzio e dal Comitato Tecnico del Comune di Ferrara.

10. Obblighi dell'aggiudicatario

Dal momento dell'aggiudicazione scatteranno tutti gli obblighi previsti dal regolamento del consorzio. Il soggetto aggiudicatario si impegna a rispettare tutti i vincoli posti dal regolamento consortile anche prima dell'avvenuto insediamento e dell'adesione formale come socio al consorzio stesso.

Il Consorzio Factory Grisù sarà a disposizione di ogni soggetto interessato alla presentazione della domanda a partire dal 10 settembre 2018, fino alla chiusura del bando. I soggetti interessati potranno chiedere appuntamento per visitare la struttura e ottenere informazioni aggiuntive di carattere tecnico o sul bando stesso.

FERRARA, 10 settembre 2018