



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE  
DI IMMOBILI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI FERRARA (PUV- FE)  
*ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria 2007)***

*Protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio  
e Comune di Ferrara sottoscritto in data 7 giugno 2007*

**GARA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO CONCERNENTE L'ELABORAZIONE  
DI UNO STUDIO DI FATTIBILITÀ E RELATIVA ASSISTENZA TECNICA PER  
L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE DI  
IMMOBILI PUBBLICI SITI NEL COMUNE DI FERRARA (PUV-FE).**

**CAPITOLATO TECNICO**

**1. PREMESSA**

In data 7 giugno 2007 il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Ferrara hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa finalizzato alla promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione ai sensi dell'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria 2007) su di un portafoglio di immobili pubblici siti nel Comune di Ferrara.

A tal fine è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo (TTO), composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Comune di Ferrara (e aperto alla partecipazione di altri Enti e soggetti pubblici interessati) in cui sviluppare la concertazione tra Stato ed Ente locale al fine di condividere obiettivi, azioni e strumenti operativi, in coerenza con le strategie di sviluppo urbano e territoriale. Il TTO ha, in particolare, il compito di definire e selezionare gli immobili e le azioni di interesse reciproco, di definire, sviluppare e comunicare agli operatori interessati gli scenari ottimali, gli indirizzi e le linee guida del processo di valorizzazione da proporre ai soggetti firmatari del Protocollo, al fine di procedere alla predisposizione degli atti tecnico-amministrativi conseguenti. A tal fine il TTO ha il compito di predisporre il progetto ed il capitolato tecnico dello Studio di fattibilità e verificarne i successivi adempimenti.

**2. OGGETTO DEL SERVIZIO (STUDIO DI FATTIBILITÀ E ASSISTENZA TECNICA)**

**2.1. Ambito di applicazione**

Il servizio di cui alla presente gara riguarda i beni di cui all'Allegato A, elencati nelle Tabelle 1) e 2) che seguono, individuati nell'ambito del richiamato Protocollo d'intesa sottoscritto il 7 giugno 2007, di proprietà dello Stato e del Comune di Ferrara.



territoriali interessati, di individuare una pluralità di beni immobili pubblici per i quali attivare un processo unitario di valorizzazione.

Tale processo deve essere attuato in coerenza con gli indirizzi di sviluppo urbano e territoriale in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale, in particolare attraverso investimenti privati, promuovendo, contestualmente, iniziative di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, etc.

La valorizzazione perseguita mediante i PUV deve altresì tendere a garantire la razionalizzazione dell'uso dei beni pubblici e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato, favorendo la riduzione dei costi per affitti passivi, anche attraverso la permuta di immobili già in uso alle Amministrazioni medesime e previo assenso delle stesse ovvero mediante l'individuazione di soluzioni specifiche per singoli beni di proprietà dello Stato o del Comune.

L'obiettivo del PUV è quello di attivare una azione sinergica e concertata tra le diverse Istituzioni coinvolte nei processi di valorizzazione e riqualificazione di aree urbane dismesse, al fine di indirizzare le iniziative e le risorse finanziarie verso un obiettivo unitario di rigenerazione e di sviluppo locale, tanto più sostenibile quanto maggiore e più significativa è la "massa critica" dei beni immobili pubblici messi a disposizione di tale processo.

Tale ricognizione sulle consistenze, sulla qualità e sulle potenzialità di trasformazione dei beni deve poter essere inserita e resa coerente con le strategie del Piano Strutturale Comunale (PSC) e con gli indirizzi attuativi del Piano Operativo Comunale (POC), come previsto dalla Legge regionale n. 20/2000.

Nell'ambito di tale quadro di sinergie e di concertazione, lo Stato e l'Ente locale hanno manifestato i propri obiettivi ed impegni strategici che possono essere così sintetizzati.

La Città di Ferrara intende:

- attivare processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni di sua proprietà, in coerenza con le scelte effettuate dal Piano strutturale in corso di formazione ai sensi della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, nonché dal Piano strategico d'Area (Centro Storico) anch'esso in corso di approvazione e dagli strumenti di programmazione economico-finanziaria della Città di Ferrara;
- partecipare attivamente al processo di valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato in una visione organica di sviluppo del tessuto urbano, anche tramite il superamento delle difficoltà tecnico-amministrative e con lo snellimento delle procedure da parte delle Amministrazioni;
- promuovere l'internazionalizzazione della Città di Ferrara, con particolare riguardo al circuito turistico-storico-artistico, anche in relazione alla qualificazione della città stessa come sito di interesse mondiale "Unesco" e alla sua vocazione come "città d'arte", nonché quale "luogo della memoria" nazionale della Shoah e della cultura ebraica;
- creare una opportuna sinergia di pianificazione e di programmazione degli interventi previsti, in particolare, nel centro storico della Città di Ferrara, integrando le previsioni del Programma speciale d'area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della Città di Ferrara", ai sensi della Legge regionale 19 agosto 1996, n. 30, di cui alla delibera G.R. n. 1020 del 17 luglio 2006, con i processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni di proprietà pubblica siti nel centro storico medesimo;
- definire, a tempi brevi, la cessione/valorizzazione di immobili di proprietà comunale per i quali si sono sviluppati o sono in corso di definizione progetti di trasformazione urbanistica e di inserimento di nuove destinazioni.

L'Agenzia del Demanio, per conto dello Stato, intende:

- razionalizzare, ottimizzare e valorizzare i beni immobili di proprietà dello Stato siti nella Città di Ferrara, in coerenza con le strategie dell'Amministrazione comunale, utilizzando quanto disposto dalla citata L. n. 296/2006;

- partecipare attivamente alla promozione dei suddetti processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili pubblici della Città di Ferrara e contribuire all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale, nonché associare i beni di proprietà dello Stato alle potenzialità di sviluppo locale, di breve e medio tempo, proposte all'interno del Piano Strategico e nei diversi strumenti di pianificazione e programmazione relativi al territorio di riferimento;
- apportare il proprio contributo, anche tramite l'implementazione delle strategie di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato, siti nel centro storico della città di Ferrara, in relazione al "Programma Speciale d'area", ai sensi della Legge regionale 19 agosto 1996, n. 30.

### 2.3. Obiettivi e linee di azione del servizio

**Obiettivo** della presente gara è quello di **fornire** all'Agenzia del Demanio, per conto dello Stato, e al Comune di Ferrara **un servizio di supporto tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo** per l'attuazione del PUV-FE nella definizione di **strategie di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**, come indicato nel Protocollo d'intesa del 7 Giugno 2007.

Lo Studio di fattibilità dovrà, inoltre, fornire il **Quadro Generale di Intervento (QGI)** e le **Linee Guida dei processi di Valorizzazione (LGV)** individuate per ciascuno degli immobili ad esito del processo di **segmentazione** e "**clusterizzazione**" del portafoglio immobiliare a disposizione.

Tale portafoglio va considerato sia nell'ambito di un processo di riqualificazione e rifunzionalizzazione coerente con l'assetto urbanistico e socio-economico della città di Ferrara e con gli indirizzi dei nuovi strumenti urbanistici in fase di formazione (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, Piano Operativo), sia rispetto alle soluzioni tecnico- economico- procedurali più appropriate ed efficienti.

A tal fine il servizio oggetto della presente gara sarà articolato nelle seguenti linee di azione:

- A. studio di fattibilità contenente le analisi tecnico-urbanistiche, socio-economiche, finanziarie, giuridico - amministrative finalizzate alla definizione del Quadro Generale di Intervento (QGI) del PUV-FE e delle Linee Guida dei processi di Valorizzazione (LGV) relativi a ciascun immobile oggetto del PUV;
- B. predisposizione ed implementazione di idonee strategie e attività di comunicazione, anche con riferimento a strumenti di marketing territoriale, per le ipotesi di valorizzazione, complessive e particolari, individuate;
- C. prestazione di un servizio di Segreteria tecnica al TTO del PUV-FE per tutta la durata dello Studio di fattibilità e nella successiva fase di assistenza tecnica;
- D. assistenza tecnica ai promotori del PUV-FE nelle fasi di implementazione e attuazione dello Studio di fattibilità, successive alla conclusione dello stesso.

## 3. SPECIFICHE TECNICHE DEL SERVIZIO

Di seguito si procederà all'illustrazione delle specifiche tecniche sulla base delle quali dovranno essere sviluppate le linee di azione individuate nel paragrafo precedente.

### 3.1. A. Studio di fattibilità

Lo Studio di fattibilità dovrà essere articolato secondo le seguenti fasi logico-temporali, corrispondenti a livelli sempre maggiori di approfondimento.

#### 3.1.1. Fase 1: Analisi preliminari

Preliminarmente, dovrà essere effettuata una accurata ricostruzione del quadro conoscitivo generale che

comprenda:

- a) **analisi tecnica, giuridica ed amministrativa** dei beni allo stato attuale (due diligence), con costruzione di un data-base aggiornato, avendo particolare riguardo ai seguenti punti:
  - 1) rilievi, anche topografici e delle consistenze, degli immobili inseriti nel PUV, secondo le indicazioni e gli approfondimenti che si rendono necessari per lo sviluppo dello studio di fattibilità;
  - 2) destinazioni urbanistiche e livelli di trasformabilità (con riferimento agli strumenti di pianificazione vigenti e a quelli in corso di formazione);
  - 3) vincoli storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici, etc.;
  - 4) descrizione qualitativa della situazione ambientale esistente e rilevamento sintetico dei principali fattori di rischio/impatto ambientale, nonché dei livelli e delle tipologie dei principali inquinanti (carburanti, esplosivi, amianto, etc.);
  - 5) aggiornamento dello stato di conservazione ed utilizzo attuale;
  - 6) relazione storico-documentaria sui beni appartenenti al demanio storico artistico con la ricostruzione delle vicende architettoniche e decorative che li hanno interessati;
- b) **analisi del contesto insediativo e infrastrutturale**, con rilievo delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e valutazione del fabbisogno di standard urbanistici, servizi pubblici e privati, infrastrutture a rete, parcheggi pubblici e pertinenziali, etc.;
- c) **analisi del contesto socio-economico** con indagine qualitativa e quantitativa della domanda e dell'offerta, attuale e futura, in termini di immobili, servizi e infrastrutture, espresse dai flussi economici attuali e dalle previsioni sulle evoluzioni;
- d) **ricognizione delle istanze e delle necessità dei promotori del PUV-FE**, e degli altri Enti ed Amministrazioni pubbliche coinvolte, finalizzata alla definizione delle ipotesi di razionalizzazione ed ottimizzazione degli usi pubblici e governativi, nel quadro di progetti di investimento/valorizzazione del sistema di beni;
- e) **analisi degli strumenti e dei processi di razionalizzazione, valorizzazione e dismissione** dei patrimoni immobiliari pubblici, con particolare riferimento alle innovazioni introdotte dalla Finanziaria 2007;
- f) **ricognizione delle risorse ed investimenti privati e dei canali di finanziamento privati e pubblici** che possono essere attivati in tale contesto a breve-medio/lungo periodo (in particolare fondi FESR, altri fondi regionali, nazionali e comunitari);
- g) **auditing degli stakeholders** interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione, anche attraverso i processi partecipativi promossi dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici;
- h) **benchmarking e identificazione delle buone pratiche** emerse, a livello nazionale ed internazionale in operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe.

### 3.1.2. Fase 2: Segmentazione e "clusterizzazione" del portafoglio. Definizione del Quadro Generale di Intervento (QGI)

Sulla base delle analisi preliminari di cui al paragrafo precedente, si dovrà pervenire ai seguenti risultati :

- a) **una segmentazione del portafoglio immobiliare** oggetto di analisi, suddiviso in clusters a seconda delle procedure e degli strumenti di gestione e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici delle Amministrazioni promotrici del PUV-FE previsti dalla vigente normativa.

Potranno, inoltre, scaturire proposte e soluzioni di partenariato pubblico-privato, ovvero di strumenti finanziari più complessi come i fondi immobiliari o la costituzione di società di scopo, etc. nell'obiettivo di valorizzare singoli immobili o interi compendi.

**b) un Quadro Generale di Intervento**, esito delle attività di segmentazione e clusterizzazione, del quale il TTO del PUV-FE dovrà poter disporre e nell'ambito del quale siano identificati e approfonditi i seguenti aspetti:

- 1) le idee forza del PUV-FE inteso nella sua complessità;
- 2) gli indirizzi progettuali attuativi in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, POC, RUE, PUA etc.), finalizzati alla strutturazione di uno o più POC o di uno o più PUA, con le relative modalità attuative coerenti con i sistemi di città individuati dal PSC. Gli indirizzi progettuali emersi dovranno, inoltre, essere valutati in coerenza con le idee e gli elaborati proposti nell'ambito del "Programma speciale d'Area" (strumento regionale di pianificazione dello sviluppo locale, in corso di approvazione) per la valorizzazione del Centro Storico, al fine di rendere uniformi le prospettive di trasformazione;
- 3) le ipotesi di razionalizzazione, riuso, valorizzazione, dismissione, etc. ritenute più idonee e realmente fattibili per ciascun immobile, sulla base di un preciso e motivato ordine di priorità;
- 4) il piano puntuale di razionalizzazione ed ottimizzazione degli usi pubblici, ove ne ricorrano le circostanze, che consenta di liberare spazi utili a fini di valorizzazione;
- 5) un'analisi di tipo S.W.O.T. riferita alle proposte avanzate per ogni immobile, da aggiornare alla luce delle successive valutazioni di sostenibilità;
- 6) il cronoprogramma approfondito delle successive evoluzioni dello Studio, per i beni da avviare a procedure ordinarie (attività, strumenti e tempi necessari alla istruttoria e alla conclusione delle singole iniziative) e per i beni suscettibili di valorizzazione (tempi e modalità d'avvio delle successive analisi di fattibilità);
- 7) l'indicazione circostanziata delle necessità/opportunità di modifica del portafoglio oggetto del PUV-FE, di eventuali beni da espungere o da integrare, non solo di proprietà dello Stato o del Comune, ma anche di altri Enti, Amministrazioni, soggetti che abbiano manifestato interesse.

### *3.1.3. Fase 3: Analisi di sostenibilità delle strategie di valorizzazione. Definizione delle Linee Guida della Valorizzazione (LGV)*

Obiettivo dello studio di fattibilità è la definizione di **scenari e strategie di valorizzazione**, con l'individuazione delle **Linee Guida** della Valorizzazione (LGV), sulla base delle quali attivare gli **strumenti** e le **procedure di evidenza pubblica** necessarie per la finalizzazione delle diverse iniziative.

Gli scenari di valorizzazione dei singoli beni o di pacchetti di beni, saranno il risultato delle analisi preliminari, dal processo di Segmentazione del portafoglio e dal Quadro Generale di Intervento (QGI) e verranno organizzati in un **programma (agenda tecnico-procedurale) di attuazione**, in coerenza con i livelli di fattibilità prefigurati e le procedure amministrative, anche di pianificazione operativa ed attuativa da implementare.

Per ciascun scenario andranno individuate le eventuali alternative e – in coerenza con gli indirizzi e le modalità operative dell'Agenzia del Demanio e del Comune, nonché con quanto previsto dalla Legge regionale n. 20/2000 in merito alla VALSAT – andranno svolte le seguenti analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa, con individuazione dell'iter procedurale:

#### *a) Sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale*

- 1) individuazione delle attività e delle funzioni da insediare, in coerenza con i nuovi strumenti urbanistici in corso e di recente formazione (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, Piani

Operativi, Piani Urbanistici attuativi, Programma Speciale d'Area), descrivendone le caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali e verificando le eventuali alternative;

- 2) elaborazione di nuove configurazioni spaziali sugli immobili oggetto di intervento, con indicazione delle opere necessarie per la realizzazione degli interventi e quantificazione dei relativi costi;
- 3) definizione dei necessari iter urbanistici e del relativo cronoprogramma;
- 4) verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale dell'area e del contesto (quadro conoscitivo e ipotesi di progetto) individuando le maggiori criticità prevedibili e le eventuali misure compensative e relative priorità di approfondimento tecnico delle successive fasi progettuali, in riferimento alle nuove ipotesi di utilizzo.

*b) Sostenibilità economico-finanziaria*

- 1) analisi delle diverse convenienze pubbliche e private, a verifica delle relazioni tra interventi ipotizzati e interesse collettivo conseguente;
- 2) definizione delle ipotesi d'investimento a base del progetto di valorizzazione, attraverso la quantificazione e/o verifica dei costi di realizzazione e di gestione operativa degli interventi, nonché di eventuali ulteriori opere esterne all'intervento, emerse dall'analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale;
- 3) definizione delle tipologie e quantificazione dei ricavi connessi alle differenti modalità di valorizzazione individuate per i singoli beni (vendita, concessione a lungo termine, partnership, etc.);
- 4) elaborazione di un piano economico-finanziario sulla base delle ipotesi d'investimento definite, esplicitando le ipotesi macroeconomiche, il cronoprogramma degli investimenti, la motivazione a base del periodo di gestione ipotizzato, i livelli di redditività ed il punto di equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione;
- 5) quantificazione del valore di mercato e del canone dovuto, in caso di concessioni, tenendo conto degli investimenti necessari sull'immobile; in caso di alienazione, quantificazione del valore di mercato;
- 6) definizione delle condizioni di finanziabilità degli investimenti, anche con riferimento alla ricognizione sui potenziali flussi di finanziamento pubblici o privati indagati in fase di analisi preliminari;
- 7) analisi di sensitività relativamente ai principali rischi che possono emergere nelle varie fasi dell'operazione (progettazione, finanziamento, realizzazione e gestione) e alle eventuali misure da prendere per minimizzare gli effetti negativi connessi al verificarsi dei predetti rischi;
- 8) illustrazione, attraverso un prospetto riepilogativo, delle convenienze, delle economie ovvero delle diseconomie che, a seguito delle ipotesi di intervento, possono essere attribuite ai diversi soggetti coinvolti, con particolare attenzione a quelle riferibili all'Agenzia del Demanio ed al Comune.

*c) Sostenibilità giuridico-amministrativa e procedurale*

- 1) formulazione di una o più ipotesi di processi, procedure, strumenti tecnico-amministrativi, tra quelli disponibili, per l'attuazione efficace delle strategie e degli scenari di valorizzazione individuati, anche in relazione alla attuazione tramite schemi di pianificazione operativa ed attuativa previsti dalla Legge regionale n. 20/2000;
- 2) verifica delle condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie per l'attuazione degli strumenti individuati. Si tratta, in particolare, di identificare e analizzare le problematiche di tipo amministrativo-procedurale e individuare il modello di gestione e le soluzioni di "fattibilità procedurale" delle iniziative;

- 3) verifica approfondita delle autorizzazioni, pareri, nulla osta preliminari ai quali è subordinato l'avvio dell'iniziativa ed i tempi previsti per il loro rilascio, con riferimento, ad esempio, agli aspetti di tutela ambientale e dei beni culturali, dei vincoli paesaggistici o idrogeologici, della coerenza con gli strumenti urbanistici, della normativa antisismica, delle servitù militari etc.;
- 4) previsione di eventuali azioni tipo variazioni di bilancio, istituti e strumenti di attuazione del piano (con verifica della fattibilità e dei tempi) anche alla luce della Legge regionale n. 20/2000 e s.m.i., espropri, interventi normativi o regolamentari ecc.;
- 5) analisi e definizione di adeguati modelli di concertazione e gestione dei diversi procedimenti amministrativi necessari per l'attuazione delle iniziative di valorizzazione, al fine di evitare interferenze e sovrapposizioni tra le competenze dei numerosi soggetti istituzionali (statali e locali) coinvolti, soprattutto con riferimento al rapporto logico e cronologico tra procedure urbanistiche, procedure di tutela, procedure di evidenza pubblica per la selezione di concessionari/acquirenti e aspettative del mercato;
- 6) analisi e definizione di modelli, strumenti e processi relativamente alle procedure di evidenza pubblica necessarie per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di partners istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione.

#### *3.1.4. Integrazione tra esiti dello Studio di Fattibilità e procedimento di nuova pianificazione urbanistica in corso*

Lo Studio di Fattibilità valuterà, nel quadro degli scenari e delle strategie identificati, le **modalità attuative previste dagli strumenti di co-pianificazione** tra Stato, Comune e altri Soggetti istituzionali eventualmente interessati, previsti dalla legge (osservazioni ed opposizioni a Strumenti urbanistici adottati, Programmi integrati di intervento, piani attuativi ecc...), in coerenza con i progetti di sviluppo del Centro Storico di Ferrara promossi nell'ambito del Programma speciale d'Area.

Per tali finalità, in prospettiva della prossima approvazione del POC, il Comune e l'Agenzia del Demanio potranno richiedere all'aggiudicatario report ed analisi parziali che anticipino le conclusioni del QGI e delle LGV, al fine di acquisire gli elementi necessari alla formulazione delle Osservazioni previste dalla legge.

### **3.2. B. Strategie e Attività di comunicazione**

L'attività di Comunicazione dovrà essere rivolta al PUV nel suo complesso, oltre che ai singoli beni in esso compresi. Nell'ambito dell'attività di comunicazione, dovranno essere predisposte ed eseguite diverse **azioni di promozione, di marketing e di partecipazione**. L'attività di promozione è finalizzata a far conoscere:

- 1) le opportunità offerte al mercato dalle ipotesi sviluppate dal PUV per gli immobili compresi, in relazione alle strategie delle Amministrazioni;
- 2) le metodologie, le scelte adottate, le innovazioni giuridiche, tecnico-amministrative, ecc. derivanti dal PUV e dalle modalità attuative derivanti a esso;

L'attività di comunicazione promossa nell'ambito del PUV FE potrà supportare le iniziative di partecipazione promosse dal Comune, in relazione al processo di formazione degli strumenti di pianificazione.

L'offerta del concorrente dovrà, inoltre, identificare gli strumenti di comunicazione più adeguati, quali eventi nazionali e internazionali (in riferimento anche agli eventi di marketing ai quali l'Agenzia del Demanio usualmente partecipa ed espone: Mipim, Eire, UrbanPromo ecc...), media (stampa, internet etc...), nonché il *target* di destinatari e i messaggi da veicolare.

In particolare l'aggiudicatario dovrà, in stretto rapporto con le competenti strutture interne dell'Agenzia del Demanio ed in sinergia con i soggetti affidatari di altri servizi relativi ai PUV:

- definire un format unico di comunicazione dell'immagine del PUV (creazione del logo e della linea grafica);
- ideare e produrre i materiali finalizzati alla comunicazione (depliant, newsletter, brochure, locandine, manifesti, etc.);
- fornire i contenuti ed i materiali necessari alla partecipazione di eventi fieristici di settore ovvero la partecipazione/organizzazione di incontri, seminari, workshop, etc.;
- realizzare ed alimentare nei contenuti un sito/portale internet finalizzato alla comunicazione dell'iniziativa ed alla diffusione delle informazioni;
- realizzare e produrre una pubblicazione contenente un'esauriente illustrazione dei risultati del PUV di minimo 150 (centocinquanta) pagine, con immagini a colori e da stampare in almeno 1.000 (mille) copie.

In concomitanza con il Piano Operativo l'aggiudicatario dovrà presentare e condividere con il TTO un **Piano della Comunicazione** da realizzare nel corso della durata del servizio complessivo.

Il Piano dovrà essere coerente con le LGV ed essere funzionale al perseguimento delle finalità strategiche di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni immobili pubblici rientranti nel PUV, in conformità agli obiettivi prefigurati dall'Agenzia del Demanio e dal Comune di Ferrara.

Tale strumento dovrà essere aggiornato in progress, in considerazione degli indirizzi formulati dal TTO relativamente agli esiti anche parziali delle indagini, delle analisi e dei risultati dello Studio di fattibilità e delle altre attività che caratterizzano il servizio oggetto di gara.

In particolare, una volta definito il QGI e individuate le effettive potenzialità del portafoglio disponibile, coerentemente con gli indirizzi delle istituzioni promotrici del PUV-FE, si dovrà supportare il TTO nella definizione e realizzazione:

- 1) delle più opportune strategie di comunicazione relative alla divulgazione del metodo, degli strumenti e dei risultati del Programma Unitario attivato;
- 2) di una strategia di comunicazione ad hoc delle ipotesi di valorizzazione individuate per i singoli beni o i pacchetti di immobili, finalizzate al "marketing" e all'animazione del mercato (per tipologia dei beni, nuove funzioni, ambiti urbani e territoriali ...).

I costi delle attività di comunicazione saranno a carico dell'aggiudicatario, in coerenza con le attività programmate nel Piano della Comunicazione. Inoltre, potrà essere richiesto all'aggiudicatario di partecipare ad attività di comunicazione promosse in sinergia con soggetti affidatari di altri studi di fattibilità, attraverso il coordinamento del TTO.

### **3.3. C. Segreteria tecnica**

Ai concorrenti è inoltre richiesta la prestazione, per tutta la durata del servizio (Studio di fattibilità e successiva assistenza tecnica) di un servizio di Segreteria Tecnica al TTO del PUV-FE, sia presso la sede dell'Agenzia del Demanio che presso la sede del Comune di Ferrara.

La Segreteria Tecnica dovrà garantire la funzionalità del TTO, curando il programma delle attività, l'attivazione ed il coordinamento delle sessioni di lavoro, con la definizione degli ordini del giorno, delle fasi istruttorie e della verbalizzazione di ciascuna seduta.

La Segreteria garantirà, inoltre, il collegamento del TTO con i professionisti incaricati della elaborazione dello Studio di fattibilità e curerà le modalità di partecipazione al TTO di altri soggetti diversi dai promotori del PUV-FE.

La Segreteria Tecnica avrà, inoltre, il compito di supportare il TTO nell'attuazione delle strategie di comunicazione e animazione del mercato definite nell'ambito della linea di azione B del presente servizio ed approvate dallo stesso TTO. I costi di Segreteria Tecnica saranno a carico

dell'aggiudicatario, in coerenza con la proposta organizzativa offerta.

#### 3.4. D. Assistenza Tecnica

Successivamente alla conclusione dello Studio di fattibilità, l'aggiudicatario del presente servizio dovrà prestare, per un periodo non inferiore a sei mesi dalla certificazione di congruità e coerenza dello Studio da parte del TTO di cui al successivo art. 5, assistenza tecnica ai promotori del PUV-FE nella fase di *start-up* finalizzata alla implementazione ed attuazione delle LGV definite dallo Studio di fattibilità, relativamente ai beni riconosciuti suscettibili di valorizzazione.

Nel corso del periodo di Assistenza tecnica, l'aggiudicatario dovrà, in particolare:

- a) continuare a garantire al TTO del PUV-FE il servizio di Segreteria Tecnica ed il supporto nella definizione ed implementazione delle attività di comunicazione, marketing ed animazione del mercato;
- b) aggiornare ed integrare *in progress* i risultati dello Studio di fattibilità in coerenza con gli esiti delle attività di comunicazione e, in particolare, con i *feedback* ricevuti dalle attività di marketing e di interlocuzione con il mercato degli investitori privati;
- c) supportare i promotori del PUV-FE nell'espletamento di tutti i procedimenti amministrativi (conferenze di servizi, accordi di programma, etc.) propedeutici all'attivazione delle suddette procedure di evidenza pubblica, soprattutto sotto il profilo urbanistico e delle autorizzazioni da parte degli organi di tutela, fornendo la relativa documentazione di base;
- d) predisporre bozze di atti e documentazione, necessari all'attivazione delle procedure di evidenza pubblica necessarie per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di partners istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione.

#### 4. STIPULA DEL CONTRATTO, CAUZIONE DEFINITIVA ED ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

All'esito della procedura di gara, verrà stipulato un contratto per l'esecuzione delle prestazioni comprese nell'oggetto della gara. L'aggiudicatario, contestualmente alla stipula del contratto, è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri ivi derivanti, una **cauzione definitiva** in misura pari al 10% dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10%, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento è di 2 punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

La predetta cauzione dovrà essere prestata a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, in originale, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia del Demanio. La firma del funzionario che rilascerà la fideiussione o la polizza dovrà essere autenticata da un Notaio.

La mancata costituzione della predetta garanzia determinerà la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Agenzia del Demanio, che procederà all'aggiudicazione dell'appalto al concorrente che segue in graduatoria.

Il contratto avrà la durata di 360 giorni dalla data della stipula, oltre al periodo di assistenza tecnica aggiuntiva offerta dal concorrente in sede di gara. L'Agenzia del Demanio potrà procedere ai sensi dell'art. 57, co. 5 lett. b) del D. Lgs. n. 163/2006.

**L'avvio delle attività** oggetto del presente servizio seguirà la sottoscrizione di apposito contratto con il soggetto affidatario successivamente all'aggiudicazione della presente gara.

Con la sottoscrizione del contratto, il TTO provvederà a mettere a disposizione del soggetto affidatario, per ciascun immobile del QCI – Ferrara, specifiche schede contenenti la versione definitiva della ricognizione dello stato di fatto e della consistenza fisica degli immobili, ove disponibile.

Lo **Studio di fattibilità**, di cui al precedente art. 3.1., dovrà essere redatto in 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del suddetto contratto. Dal computo sono esclusi i tempi riservati al TTO del PUV-FE per l'esame degli elaborati.

Lo svolgimento delle attività inerenti lo Studio di fattibilità dovrà essere articolato come segue:

- presentazione del Piano operativo di lavoro entro 10 giorni dalla stipula del contratto. Il TTO esaminerà i contenuti del Piano operativo di lavoro e – previa realizzazione, da parte dell'affidatario, delle eventuali integrazioni o modifiche – procederà alla sua formale approvazione.
- la *Fase 1 (Analisi preliminari)* e la *Fase 2 (Segmentazione e “clusterizzazione” del portafoglio)* dovranno essere concluse entro 60 giorni dalla stipula del contratto, con la consegna di un *progress report* intermedio alla conclusione della Fase 1 e di un *progress report* alla conclusione della Fase 2, contenente il Quadro Generale di Intervento (QGI) di cui al precedente art. 3.1.2.

È previsto almeno un incontro di verifica intermedio tra il TTO e il soggetto affidatario. Durante la redazione e l'approvazione del QGI è data facoltà allo Stato ed al Comune di richiedere all'aggiudicatario report ed analisi parziali, secondo le modalità e per le finalità sopra esposte al paragrafo 3.1.4.

A seguito della consegna dei *progress report*, il TTO esaminerà i contenuti dei documenti prodotti e formulerà le proprie osservazioni. L'affidatario del servizio sarà obbligato a realizzare eventuali approfondimenti e miglioramenti richiesti dal TTO e ad apportare le eventuali correzioni o integrazioni che si rendano necessarie, nella successiva Fase, ovvero nei termini eventualmente assegnati dallo stesso TTO. A conclusione di tali attività il TTO procederà alla formale approvazione del QGI.

- la *Fase 3 (Analisi di sostenibilità delle strategie di valorizzazione. Definizione delle Linee Guida della Valorizzazione – LGV)* dovrà essere conclusa entro 120 giorni dall'approvazione del QGI, con la presentazione della stesura finale dello Studio, contenente le Linee Guida della Valorizzazione di cui al precedente art. 3.1.3. Sono previsti almeno due incontri di verifica intermedi tra il TTO e il soggetto affidatario.

A seguito della consegna della stesura finale dello Studio, il TTO esaminerà i contenuti dei documenti prodotti e formulerà le proprie osservazioni. L'affidatario del servizio sarà obbligato a realizzare eventuali approfondimenti e miglioramenti richiesti dal TTO e ad apportare le eventuali correzioni o integrazioni che si rendano necessarie, nei termini eventualmente assegnati dallo stesso TTO.

A conclusione di tali attività, il TTO procederà alla formale approvazione delle Linee Guida della Valorizzazione di cui al precedente art. 3.1.3.

Per l'intera durata del servizio, il TTO potrà formulare osservazioni ed indirizzi per lo svolgimento del servizio.

A conclusione di tali attività, il TTO procederà alla definitiva approvazione dello Studio con la produzione della certificazione di cui al successivo art. 5.

Il servizio di **Assistenza tecnica**, di cui al precedente art. 3.4., avrà durata minima di 180 giorni naturali e consecutivi, migliorabili in offerta, decorrenti dalla certificazione di congruità e coerenza dello Studio di fattibilità da parte del TTO di cui al successivo art. 5.

Il servizio di **Segreteria Tecnica**, di cui al precedente art. 3.3., dovrà essere prestato per tutta la durata delle attività oggetto della presente gara, dalla sottoscrizione del contratto fino alla conclusione del servizio di assistenza tecnica.

## **5. STATO DI AVANZAMENTO, CONCLUSIONE E ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ**

La verifica e il controllo dei risultati dello Studio di fattibilità sono assegnati al TTO del PUV-FE, che è autorizzato a disporre, sentite le parti promotrici, indicazioni di modifica, integrazione e variazione.

In seguito alla consegna definitiva dello Studio di fattibilità, da effettuarsi entro il termine di cui al precedente art. 4, il TTO del PUV-FE produrrà una certificazione di congruità e coerenza del lavoro complessivamente svolto, a seguito della quale si procederà all'esame dello stesso studio da parte dei competenti organi decisionali delle parti promotrici del PUV-FE.

Ove necessario, in questa fase, potranno essere richiesti all'affidatario documentazione aggiuntiva o integrazioni, senza alcun compenso aggiuntivo.

Saranno oggetto di verifica, in particolare:

- a) la completezza e la qualità dello Studio;
- b) la coerenza dello Studio rispetto agli obiettivi e alle azioni del PUV-FE;
- c) l'attendibilità dei dati utilizzati;
- d) lo svolgimento delle verifiche di sostenibilità tecnico-territoriale, economico-finanziaria e procedurale-amministrativa del progetto;
- e) l'analisi di sensibilità dei risultati progettuali ed il loro impatto;
- f) l'analisi del rischio relativo alle soluzioni progettuali individuate;
- g) l'analisi degli aspetti organizzativi, realizzativi e gestionali.

## **6. CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO, FINANZIAMENTO E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

L'importo complessivo del servizio, comprensivo di ogni onere e spesa, è pari all'importo risultante dal ribasso percentuale sull'ammontare posto a base d'asta offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, esclusi IVA ed oneri previdenziali, se dovuti. La copertura dei costi del presente appalto pubblico di servizi è assicurato a valere sul Cap. 7754 del Bilancio dello Stato. I pagamenti saranno effettuati a seguito dell'emissione di regolari fatture secondo le modalità di seguito descritte:

- una somma pari al 10 % dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla approvazione del Piano operativo di lavoro;
- una somma pari al 20% dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla definitiva approvazione del QGI da parte del TTO;
- una somma pari al 40% dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla emissione della certificazione di congruità e coerenza dello Studio di fattibilità da parte del TTO;
- saldo residuo, pari al 30% dell'importo di aggiudicazione, IVA inclusa, alla scadenza del termine per la prestazione del servizio di assistenza tecnica.

## **7. PENALI**

Eventuali ritardi nell'esecuzione dell'appalto rispetto alla tempistica di cui al precedente art. 4 saranno sanzionati applicando delle penalità pari allo 1% del corrispettivo contrattuale per ogni giorno di ritardo, fatti salvi i termini ulteriori eventualmente assegnati dal TTO ai sensi del medesimo art. 4, sino ad un massimo del 10% del corrispettivo contrattuale. Raggiunto il limite suddetto, il contratto si intenderà risolto di diritto e l'Agenzia del Demanio procederà ad affidare il servizio in parola in danno dell'aggiudicatario.

L'applicazione delle predette penali avverrà mediante deduzione dei relativi importi dal compenso spettante; ove questo non sia sufficiente l'applicazione delle suddette penali avverrà mediante decurtazione della cauzione definitiva, che, in tal caso, dovrà essere reintegrata entro e non oltre 20 giorni in misura pari alle penali applicate, pena la risoluzione del contratto.

## **8. PROPRIETÀ E RISERVATEZZA**

I prodotti realizzati nell'espletamento del presente servizio sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Demanio e del Comune di Ferrara.

L'affidatario non potrà utilizzare per sé, né fornire a terzi dati e informazioni sui lavori oggetto del servizio o pubblicare gli stessi, in misura anche parziale, senza preventiva autorizzazione scritta.

## **9. RESPONSABILITÀ**

L'aggiudicatario del presente servizio solleverà la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà, dunque, derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

## **10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti nell'ambito della presente procedura, informa che tali dati verranno utilizzati esclusivamente ai fini della gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza. Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

## **11. SPESE DI CONTRATTO**

Sono a carico dell'affidatario tutte le spese relative alla stipula ed alla registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo normativa vigente, sulla prestazione.

## **12. LEGGE APPLICABILE E FORO DI COMPETENZA**

Il contratto stipulato tra le parti è regolato dalla Legge italiana.  
Qualsiasi controversia relativa alla presente procedura è di competenza del Foro di Roma.