



COMUNE DI ARGENTA

Provincia di Ferrara

Piazza Garibaldi, 1 - 44011 Argenta

Cod. Fisc. 00315410381 - P.I. 00108090382

Tel. 0532/330111 – pec: municipio@pec.comune.argenta.fe.it

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE "EX CASA LITTORIA - CA' ANITA" IN ANITA PIAZZA CADUTI PER LA LIBERTÀ N. 4.

Premesso:

che il Comune di Argenta è proprietario dell'immobile "Ex Casa Littoria", comunemente denominato Ca' Anita dalla comunità residente, sito nella frazione di Anita in Piazza Caduti per la Libertà n. 4;

che l'immobile in parola, è identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Argenta, Foglio 183, Particella 82 Sub 1, categoria B/6, classe U, consistenza mc. 3000, superficie catastale mq.691, rendita €.3.408,63 e catasto terreni del Comune di Argenta, Foglio 183, Particella 82, ha.00.39.30, ente urbano, senza redditi (area di sedime del fabbricato e area scoperta circostante), come risulta dalla planimetria Allegato 1).

che il Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna del M.I.C., con nota acclarata al protocollo generale del Comune di Argenta al n. 28209 in data 28/10/2024, comunicava che ha rilasciato autorizzazione alla concessione d'uso dell'immobile con D.C.R. n. 156 del 25/10/2024, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., attinenti ad attività socio-culturali, enogastronomiche e turistiche tipiche del Delta del Po di area Mab Unesco, riconosciuta "Riserva di Biosfera Delta del Po - Uomo, Natura e Sviluppo" a Parigi il 9/06/2025;

che tali attività in specifico riguardano le seguenti destinazioni d'uso:

- la valorizzazione turistica e la cultura gastronomica, tramite un Punto ristoro/Ristorante;
- la fruizione pubblica la espressione aggregativa mediante sala polivalente
- servizi aperti al pubblico,

che tali finalità sono sancite dall'Accordo di valorizzazione di cui all' Atto notaio Dott. Alessandro Riccioni, in Ferrara, Repertorio n. 173890 raccolta n. 24989 del 26/11/2019 che attribuisce "[omissis] il trasferimento a titolo gratuito dal Demanio dello Stato al Comune di Argenta del compendio denominato "Ex casa littoria di Anita", ai sensi dell'art. 5, comma 5 del d. Lgs. 28 maggio 2010, n. 85";

Atteso che sono poste a carico del conduttore gli adempimenti in merito all'uso e alla fruizione, meglio definiti:

- nella delibera di Giunta Comunale n. 18 del 29.01.2026, immediatamente eseguibile, ad oggetto "Linee di indirizzo per la concessione dell'immobile denominato "Ex Casa Littoria", o comunemente Ca' Anita, sito nella frazione di Anita in Piazza Caduti per la Libertà n. 4, con cui è stato approvato lo schema di concessione;
- la determinazione dirigenziale n. 55 del 10-02-2026 con la quale è stato approvato il seguente Avviso pubblico;

SI RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione a titolo oneroso dell'immobile denominato "Ex Casa Littoria-Ca' Anita", sito in Anita, in Piazza Caduti per la Libertà n. 4, di proprietà comunale.

1) Oggetto, finalità e descrizione dell'immobile

1. Oggetto del presente avviso di selezione è l'individuazione del soggetto a cui assegnare in concessione, a titolo oneroso, l'immobile denominato "Ex Casa Littoria-Ca' Anita", sito nella frazione di Anita in Piazza Caduti per la Libertà n. 4, ad attività ristorativa per la valorizzazione della cultura del cibo nel Delta del Po, nonché a funzioni di aggregazione associative, culturali e attrattività turistica.

L'assegnazione in concessione del suddetto immobile include l'area cortiliva e tutti i vani, compresi quelli ad uso comune; sono esclusi n. 2 (due) vani posti al 1° piano, destinati rispettivamente all'erogazione di servizi pubblici alla popolazione da parte del Comune di Argenta concedente, 1 (un) giorno la settimana secondo calendario comunale, ed agli utilizzi dei Rappresentanti di Partecipazione Cittadini (RPC), evidenziati in colore giallo nella planimetria allegato 1);

2. Il bene immobile di proprietà del Comune di Argenta è bene demaniale, soggetto a vincolo di interesse storico-artistico e riconosciuto bene culturale e, pertanto, sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

3. Le destinazioni d'uso pubblico, riportate nello schema di contratto di concessione, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 18 del 29.01.2026, a cui si rinvia espressamente, andranno assicurate da parte del concessionario nelle seguenti modalità:

- a) garantendo l'accesso agli spazi comuni, oltre che ai propri fruitori, agli utenti che debbano usufruire dei servizi pubblici posti al primo piano, destinati all'erogazione di servizi pubblici alla popolazione da parte del Comune di Argenta ed agli utilizzi dei Rappresentanti di Partecipazione Cittadini (RPC);
- b) fatto salvo l'utilizzo diretto da parte del concessionario per le attività assegnate, la Sala civica al primo piano, evidenziata in colore rosa nella planimetria allegato 1), assolve anche alle funzioni di incontro pubblico e aggregazione socio-culturale; a tal fine il Comune di Argenta si riserva n. 30 giornate di utilizzo per iniziative proprie (es. celebrazione di matrimoni, incontri pubblici) e/o concesse a terzi, e/o patrocinate dal Comune di Argenta secondo il proprio ordinamento, da comunicare in via preventiva al concessionario;

2) Natura e durata della concessione

1. La concessione dell'immobile rientra nel quadro delle disposizioni della L. n.392/1978 e s.m.i. e dell'art. 1571 e seguenti del C.C. .
2. La durata della concessione viene stabilita in anni 9 decorrenti dalla data indicata nel provvedimento recante l'affidamento della concessione nelle more della sottoscrizione del contratto.
3. Alla scadenza, il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, libero e sgombero da persone e cose, in buono stato manutentivo fatto salvo il normale degrado d'uso.
4. Il concessionario ha la facoltà di recedere dalla concessione con preavviso di mesi 6 da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, senza pretendere alcun indennizzo o rimborso dal Comune.
5. Il concedente potrà revocare la concessione senza indennizzo in ogni momento per esigenze di pubblico interesse, con un preavviso di 6 (sei) mesi dalla data in cui deve avvenire il rilascio.

3) Procedura di gara

La gara per l'affidamento della concessione demaniale di cui al presente avviso, rimane esclusa dall'applicabilità del Codice dei Contratti D.Lgs. 36/2023, richiamandone il comma 2 dell'art 13. In assenza, tuttavia, di norme speciali di settore, sono fatte salve tutte le parti dell'avviso in cui è fatto riferimento a singole disposizioni e/o a principi generali del Codice dei contratti.

4) Canone di concessione

1. Il canone annuo di concessione dell'immobile a base di gara e sul quale i concorrenti dovranno offrire un rialzo è pari ad Euro 600,00 (seicento/00).
2. Il canone annuale dovrà essere corrisposto dal concessionario in via anticipata entro il mese di gennaio di ciascun anno di durata della concessione. Limitatamente all'anno 2026, entro il mese di aprile 2026.
3. Il canone verrà aggiornato annualmente a partire dal 2° anno di vigenza contrattuale, in base al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo F.O.I. intervenuto nell'anno precedente.

5) Soggetti ammessi alla selezione e requisiti

1. Possono partecipare operatori economici, costituiti in forma singola o associata, anche cooperative, nonché a Enti del Terzo Settore quali enti di cui all'art all'art. 4 del D.Lgs. n. 117 del 03/07/2017 "Codice del Terzo settore", in possesso dei seguenti requisiti:

A. iscrizione alla CCIAA per l'attività di somministrazione alimenti e bevande. Requisiti per la somministrazione ai sensi della L.R. n. 14/2003, e possesso dei requisiti all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione art. 71 c.1,2,3,4 e dei requisiti professionali dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande art. 71 c.6 D. Lgs. n. 59/2010, (i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare (in caso di impresa individuale) o rappresentante legale (in caso di società) o in alternativa da persona preposta all'attività commerciale).

B. non aver commesso grave negligenza e/o gravi inadempienze nell'esecuzione di prestazioni affidate dalla stazione appaltante, risultanti da atto motivato della stazione appaltante, ivi inclusa l'assenza di pendenze economiche o debiti certi, liquidi ed esigibili derivanti da penali, risarcimenti o mancati rimborsi dovuti all'amministrazione, e/o non aver in corso provvedimenti che comportino l'impedimento di contrarre con la pubblica amministrazione;

C. Capacità tecnica e professionale: aver svolto negli ultimi dieci anni (dal 01/01/2016 al 31/12/2025) almeno tre anni in attività di somministrazione alimenti e bevande;

2) I consorzi e, anche, i raggruppamenti in fase di costituzione, che intendono partecipare tramite i propri consorziati, sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

3) Il concorrente che partecipa alla gara in una delle forme di seguito indicate è escluso nel caso in cui l'Ente concedente accerti la sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli operatori economici siano imputabili ad un unico centro decisionale, a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla selezione indetta dal presente avviso pubblico:

- partecipazione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori economici aderenti al contratto di rete;
- partecipazione sia in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, sia in forma individuale;
- partecipazione sia in aggregazione di retisti sia in forma individuale. Tale esclusione non si applica alle retiste non partecipanti all'aggregazione, le quali possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata;
- partecipazione di un consorzio che ha designato un consorziato esecutore il quale, a sua volta, partecipa in una qualsiasi altra forma.

4) In caso di soggetti consorziati i requisiti di cui al successivo comma 2 devono essere posseduti e autocertificati da ciascun soggetto partecipante al raggruppamento e la domanda di partecipazione in questo caso dovrà essere sottoscritta da tutti coloro che fanno parte del raggruppamento. In particolare, nel caso di costituendo raggruppamento, la domanda deve contenere l'impegno, in caso di assegnazione, di perfezionare il raggruppamento.

6) Obblighi del concessionario

1. Il concessionario sarà tenuto a utilizzare l'unità immobiliare per le finalità che hanno determinato la concessione e secondo le modalità indicate nello schema di contratto di concessione approvato con Deliberazione di Giunta n. 18 del 29.01.2026 che verrà successivamente stipulato.

2. Il concessionario si impegna a volturare a proprio carico le utenze. L'onere di voltura si riferisce all'intero immobile, senza che nessun onere di rimborso sia dovuto al concessionario da parte del Comune. Al concessionario competono inoltre gli eventuali oneri accessori, comprese le tasse, gli oneri inerenti lo smaltimento dei rifiuti, i tributi e le imposte dirette ed indirette, oneri e sanzioni derivanti dalla concessione.

3. Il Concessionario è tenuto a garantire, per tutta la durata del periodo invernale, un'adeguata climatizzazione invernale (riscaldamento) e un'adeguata illuminazione dei locali oggetto della

concessione, assicurando condizioni idonee allo svolgimento degli usi e delle attività richieste dall'Amministrazione concedente.

4. Sono a carico del concessionario le pulizie dell'intero immobile, eccetto i vani ad uso esclusivo e, della sala civica, nel caso di utilizzo da parte del Comune.

5. Le manutenzioni ordinarie sono a carico e ad esecuzione diretta del concessionario ad eccezione della manutenzione relativa alla sicurezza dell'immobile, che resta a carico dell'amministrazione concedente, unitamente alla manutenzione straordinaria dell'immobile. Cessato il contratto le manutenzioni ordinarie entrano a far parte del patrimonio dell'Ente senza che il concessionario abbia a pretendere rimborso e o indennità.

6. E' ad esclusivo carico e cura del Concessionario l'allestimento completo dei locali oggetto della concessione, finalizzato alla loro destinazione d'uso di attività di ristorazione. Al termine del periodo di concessione, i beni mobili, gli arredi e le attrezzature di proprietà del Concessionario potranno essere rimossi dallo stesso, salvo diverso accordo tra le parti, fermo restando l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

7) Sopralluogo

1. I concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio presso la struttura Ex Casa Littoria, ovvero Ca' Anita, per presa visione degli spazi, delle misure, conformazioni, caratteristiche e vincoli a cui sono sottoposti.

2. L'effettuazione del sopralluogo è un adempimento previsto a pena di esclusione immediata in quanto elemento essenziale dell'offerta stessa.

3. Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo, i soggetti concorrenti, dovranno richiedere appuntamento da concordare con il Settore OO.PP. del Comune – Geom. Gretel Bondioli telefonando al numero 0532/330383, oppure inviando una e.mail a: g.bondioli@comune.argenta.fe.it

8) Criteri di aggiudicazione

1. La concessione sarà affidata al concorrente che avrà presentato la migliore offerta in aumento sul valore posto a base di gara.

2. L'offerta dovrà essere al rialzo rispetto al canone posto a base di gara, non saranno accettate offerte in ribasso.

3. La commissione potrà procedere alla formazione della graduatoria anche in presenza di una sola offerta valida.

9) Modalità e termini di presentazione della domanda

1. Gli interessati dovranno presentare un unico plico chiuso e sigillato, firmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente (ragione sociale, indirizzo, Codice Fiscale/Partita Iva, indirizzo di posta elettronica e pec) e la dicitura "partecipazione a

procedura per concessione dell'immobile denominato "Ex Casa Littoria-Ca' Anita, sito in Anita, in Piazza Caduti della Libertà n. 4".

2. Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta chiuse, sigillate e firmate sui lembi di chiusura:

Busta A recante l'indicazione del mittente e la dicitura "**Documentazione amministrativa**" che dovrà contenere la documentazione seguente:

- **Domanda di partecipazione** in bollo da €. 16,00 o eventuale dichiarazione di esenzione da bollo, **dichiarazione sostitutiva** resa dal legale rappresentante, ai sensi degli artt. 46 e 47) del D.P.R. n. 445/2000, che attesti i requisiti di partecipazione, da predisporre utilizzando l'allegato 2) del presente avviso.

- copia di iscrizione alla camera di Commercio, dell'atto costitutivo e dello statuto dell'Associazione/Organizzazione/Cooperativa;

- fotocopia di valido documento di identità in corso di validità del legale rappresentante

- attestazione di avvenuto sopralluogo presso l'immobile rilasciata dal Settore OO.PP. Comunale.

- solo per i raggruppamenti temporanei di concorrenti non ancora costituiti di impegnarsi, in caso di assegnazione, a conferire mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza alla capogruppo, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti, entro 30 giorni dalla data della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

3. **Busta B** recante l'indicazione del mittente e la dicitura "**Offerta Economica**" contenente l'offerta economica sottoscritta dal legale rappresentante dell'Operatore economico o Ente del Terzo Settore (allegato 3).

4. Il plico così predisposto, **a pena di esclusione**, dovrà pervenire, **mediante** consegna a mano, raccomandata A.R. a mezzo del servizio postale; servizio privato di corriere, al Comune di Argenta – Ufficio Protocollo - Piazza Garibaldi n. 1 – 44011 Argenta (FE), **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 2 marzo 2026**.

5. Si precisa che i giorni e gli orari di apertura del Comune di Argenta – Ufficio Protocollo - Piazza Garibaldi n. 1- cap. 44011 Argenta (Fe), sono i seguenti:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00;
- il martedì anche dalle ore 14.30 alle ore 17.30;

6. Il termine indicato è perentorio e tassativo. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato, o sul quale non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione dell'avviso, o che non sia adeguatamente sigillato. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione nel termine perentorio sopra indicato, trascorso il quale non viene riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

10) Pubblicità

1. Il presente avviso viene pubblicato per 20 giorni consecutivi all'Albo pretorio on line e in Amministrazione trasparente – sezione "Bandi e gare" del Comune di Argenta www.comune.argenta.fe.it.

11) Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi di quanto stabilito dal Regolamento UE Generale sulla Protezione dei dati – 2016/679, i dati personali forniti dai soggetti interessati saranno raccolti per le finalità di gestione della procedura di gara e saranno trattati mediante strumenti manuali, informatici e telematici e comunque idonei a garantire sicurezza e riservatezza, anche successivamente all'eventuale concessione.
2. L'interessato gode dei diritti di cui alla norma sopra citata tra i quali figura il diritto di far rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.
3. Titolare del trattamento di tali dati è il Comune di Argenta. Il Responsabile del trattamento dei dati è individuato nel Dirigente del Settore OO.PP. - Leonardo Nascosi.

12) Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto, Leonardo Nascosi, Dirigente del Settore OO.PP. del Comune di Argenta – Indirizzo mail: l.nascosi@comune.argenta.fe.it – PEC municipio@pec.comune.argenta.fe.it.
2. La commissione potrà procedere alla formazione della graduatoria anche in presenza di una sola offerta valida.
3. L'amministrazione provvederà con atto dirigenziale ad approvare l'aggiudicazione dandone comunicazione con apposito avviso da pubblicarsi sul sito web istituzionale.

F.to in digitale
Il Dirigente
Ing. Leonardo Nascosi