



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

AVVISO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BOLOGNA, PIAZZA GALVANI N. 1/MN

Ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio P.G.n. 311063/2021, N. Repertorio DD/2021/8901, n. Proposta DD/PRO/2021/8196

SI RENDE NOTO CHE

è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione dell'unità immobiliare di seguito descritta.

L'assegnazione avverrà a seguito di procedura aperta, con aggiudicazione secondo il sistema delle offerte segrete in aumento rispetto al canone annuo a base di gara indicato nel presente avviso. Saranno escluse le offerte di importo uguale o inferiore rispetto al canone annuo posto a base di gara.

Tale procedura non rientra nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 50/2016 recante "Codice dei contratti pubblici", se non per quanto espressamente richiamato.

1) OGGETTO – IMPORTO A BASE DI GARA E IMPORTO GARANZIA PROVVISORIA

Unità immobiliare sita in Bologna, P.zza Galvani n. 1/MN, costituita da un locale ad uso negozio al piano terra, con zona retro con servizi, unitamente a due vani posti al piano interrato ad uso deposito/magazzino e locale impianti, (v. allegati n. 5 e n. 6 al presente avviso di gara), identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 202, particella 11, sub 49, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe", di consistenza:

- Piano terra - locale principale (scala inclusa): superficie lorda mq. 118,52 (superficie lorda raggugliata mq. 118,52)
- Piano terra – blocco servizi (ripostiglio – anti – bagno): superficie lorda mq. 20,75 (superficie lorda raggugliata mq. 15,56)
- Piano interrato - locali accessori (ripostigli e depositi – scala esclusa): superficie lorda mq. 161,21 (superficie lorda raggugliata mq. 40,30)
- Piano interrato - locali accessori (locale impianti): superficie lorda mq. 27,93 (superficie lorda raggugliata mq. 6,98).

L'unità immobiliare dispone di utenza elettrica con fornitura autonoma e idrica comune con contatore divisionale interno.

L'immobile appartiene al complesso denominato "Palazzo dell'Archiginnasio" vincolato ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e tutelato in base alla L. n.1089/39 con decreto di interesse artistico e storico del 16/02/1960. E' stata pertanto inoltrata alla competente Soprintendenza del Ministero della Cultura la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004.

Si precisa quindi che la concessione in uso è subordinata al rilascio della sopracitata autorizzazione e il contratto dovrà contenere tutte le eventuali prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione, con obbligo di rispetto da parte del concessionario. L'inosservanza da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni stabilite dal Ministero darà luogo alla revoca della concessione senza indennizzo, così come previsto dal comma 2 del citato art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii..

Canone annuo a base di gara al netto di IVA: euro 77.520,00

Deposito cauzionale provvisorio: euro 6.460,00

Il locale è attualmente utilizzato dalla società Mandarin Duck S.p.a. in forza di concessione-contratto Rep.n. 211391/2013 scaduta il 31/12/2018. Alla società, prima della citata scadenza, era stata inoltrata comunicazione di finita concessione/disdetta al contratto con PEC P.G. n. 181278 in data 04/05/2018.

Per il solo caso in cui il nuovo assegnatario dell'immobile a seguito della presente gara non fosse l'attuale concessionario, a causa dello stato di occupazione del locale e del tempo necessario per liberare tutti gli spazi, si precisa che l'unità immobiliare non sarà disponibile prima del termine di sei mesi decorrenti dal momento di approvazione della proposta di aggiudicazione della concessione, salvo rilascio spontaneo e anticipato da parte dell'attuale concessionario.

L'aggiudicatario si impegna pertanto a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data. Decorso tale termine è facoltà dell'aggiudicatario ritirare l'offerta presentata senza nulla pretendere.

Saranno a carico del nuovo assegnatario i costi per la rimozione e lo sgombero di eventuali masserizie, impianti e materiali presenti nei locali.

Attività vietate all'interno del locale:

Si evidenzia che in base al disposto dell'art. 2 del "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale" nel locale concesso in uso sarà vietato l'insediamento di nuove attività appartenenti alle tipologie sottoindicate:

- a) commercio al dettaglio in sede fissa dei generi appartenenti al settore alimentare;
- b) somministrazione di alimenti e bevande esercitata in qualunque forma;
- c) artigianali/industriali di produzione, preparazione e/o vendita di prodotti appartenenti al settore alimentare;
- d) attività di "money change", "phone center", "internet point" e "money transfer", esercitate in maniera esclusiva o prevalente;
- e) magazzini e depositi utilizzati per attività commerciali;
- f) attività di "compro-oro" all'ingrosso e al dettaglio;
- g) attività di vendita al dettaglio effettuata mediante apparecchi automatici posti in appositi locali ad essa adibiti in modo esclusivo;
- h) attività autorizzate per la raccolta scommesse e /o l'installazione di apparecchi per la vincita in denaro, di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza.

Non sono inoltre consentite all'interno del locale le seguenti attività: sexy shop, sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

Il concessionario si impegna altresì a rispettare ogni altro contenuto del Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo lecito approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bologna O.d.G. n. 239/2018 del 14/05/2018, P.G.n.57985/2018 e modificato con delibera P.G.n.469754/2018, del Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bologna Numero proposta DC/PRO/2019/81, Numero Repertorio DC/2019/67, P.G.n. 319257/2019 e di ogni altro regolamento comunale applicabile.

2) SOPRALLUOGO

In considerazione dello stato di occupazione dell'unità immobiliare non sono previsti sopralluoghi.

3) GARANZIA PROVVISORIA

Il concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria sotto forma, a scelta dell'offerente, di cauzione o fideiussione, dell'**importo di euro 6.460,00**, infruttifera, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

1) Garanzia provvisoria sotto forma di cauzione.

La garanzia provvisoria sotto forma di cauzione potrà essere costituita con assegno circolare o tramite bonifico bancario.

La cauzione tramite assegno circolare potrà essere costituita presso qualsiasi sportello di Unicredit S.p.A., attualmente Tesoriere del Comune di Bologna.

Il legale rappresentante dell'offerente dovrà presentarsi allo sportello con il presente avviso, comunicare il **codice ente 8240010** ed effettuare il versamento mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Bologna - Servizio di Tesoreria" indicando la seguente causale del versamento: "Deposito cauzionale provvisorio infruttifero relativo alla gara per la concessione in uso di un immobile sito in Bologna, Piazza Galvani n.1/MN".

Inoltre dovranno essere indicati: nome e cognome del soggetto che sottoscriverà l'offerta e anche la denominazione o ragione sociale della società o dell'impresa.

La cauzione tramite bonifico bancario potrà essere costituita mediante bonifico a favore del Comune di Bologna, sul **codice IBAN IT 73 X 02008 02435 000010693390**, indicando:

- la seguente causale: "Deposito cauzionale provvisorio infruttifero relativo alla gara per la concessione in uso di un immobile sito in Bologna, Piazza Galvani n. 1/MN.".

- il **codice ente 8240010**

- nome e cognome del soggetto che sottoscriverà l'offerta e anche la denominazione o ragione sociale della società o dell'impresa.

L'importo da accreditare dovrà corrispondere esattamente all'importo sopra indicato e non essere quindi decurtato da alcuna spesa relativa ad eventuali commissioni o bolli. Si chiede di indicare nel modulo allegato 1, "Istanza di partecipazione alla gara" il codice IBAN sul quale riaccreditare l'importo al momento della restituzione del deposito cauzionale.

2) Garanzia provvisoria sotto forma di fideiussione: la fideiussione dovrà essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii.: imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, con i requisiti di cui al sopracitato art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016.

La garanzia dovrà contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito e prevedere espressamente la rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c., la rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 c.c., comma 2, la clausola che l'eventuale mancato pagamento dei premi o delle commissioni non sia opponibile all'Amministrazione garantita nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. La garanzia dovrà inoltre avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- <http://www.ivass.it/ivass/impresesp/impresesp/HomePage.jsp> .

L'originale della ricevuta di versamento dell'assegno, la documentazione attestante il bonifico effettuato o l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati all'istanza di partecipazione alla gara.

La garanzia provvisoria sarà trattenuta per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, fino alla costituzione della garanzia definitiva di cui al successivo punto 4) lettera I). La garanzia provvisoria sarà trattenuta a titolo di penale in caso di decadenza dell'aggiudicazione a seguito di riscontro di dichiarazioni sostitutive mendaci rese dall'aggiudicatario (vedi successivo punto 7) o in caso di mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario, così come previsto dall'art. 93, comma 6, del D.Lgs. 50/2016. L'eventuale esclusione dalla gara prima dell'aggiudicazione non comporterà l'escussione della garanzia provvisoria. Al di fuori dei casi sopra indicati la garanzia provvisoria verrà invece restituita ai partecipanti che non risulteranno assegnatari dell'unità immobiliare, nel più breve tempo possibile, dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze della presente gara.

4) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni nove dalla data di sottoscrizione.

Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di mesi sei.

Il concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE: L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Restano a carico del concessionario i soli interventi di manutenzione ordinaria. Il concessionario si obbliga a mantenere l'immobile in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il concedente da ogni onere relativo ai necessari interventi.

Ogni intervento dovrà essere effettuato nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei beni di interesse storico ed artistico, fermo restando l'ottenimento dei preventivi nulla-osta da parte degli Enti/Uffici competenti. Eventuali interventi da parte del Concessionario di manutenzione straordinaria dell'immobile dovranno comunque essere preventivamente autorizzati dal Concedente.

I progetti di opere di qualunque genere da eseguire all'interno dell'immobile soggiacciono alla normativa di cui al D.Lgs. n.42/2004 e pertanto all'ottenimento dei preventivi nulla-osta da parte

degli Enti/Uffici competenti ed all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. Gli appalti di lavori riguardanti i beni tutelati sono inoltre soggetti al regolamento approvato con D.M. n. 154 del 22/08/2017.

Saranno inoltre a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici.

Sarà a carico degli interessati la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che si prevede di insediare. Il concessionario non potrà pertanto avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico/sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'attività che si intende insediare. Non saranno comunque ammesse destinazioni d'uso che, pur se previste dallo Strumento Urbanistico, comportino alterazioni dei luoghi incompatibili con l'assetto architettonico, distributivo e strutturale del bene (es.: canne fumarie, creazione di vani/fori, etc).

Interventi di manutenzione straordinaria e/o miglioria proposti ed eseguiti dal concessionario, con esclusione di quelli previsti dal capoverso precedente, qualora costituiscano valorizzazione del bene, potranno essere portati a scomputo del canone offerto in sede di gara, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio di nulla osta patrimoniale e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuta collaudazione/certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di concessione. L'eventuale quota non scomputata entro la durata contrattuale non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria sarà a discrezione dell'Amministrazione comunale e sarà subordinato al finanziamento della relativa spesa oltre che alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino in caso di lavori non ammessi a scomputo.

C) CANONE ANNUO: Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara, da corrisondersi in rate anticipate mensili. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A (aliquota ordinaria - attualmente 22%), poiché il Comune concedente esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

D) CONSUMI E SPESE RELATIVI ALL'IMMOBILE: Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, relativamente al consumo effettuato ed alla quota parte, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome. Ove non direttamente intestate al concessionario, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal concessionario all'Amministrazione comunale a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CONCESSIONE DEL CONTRATTO - OBBLIGHI: È fatto divieto al concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente e di destinarlo ad uso diverso da quello di negozio.

La violazione del divieto posto in capo al concessionario di subconcessione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di

dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

Il concessionario in regola con il pagamento dei canoni potrà, successivamente alla stipulazione del contratto di concessione, cedere il contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali stessi. La cessione potrà avvenire previa richiesta all'Amministrazione concedente, oltre che previa sottoscrizione di atto di subentro e purché il nuovo concessionario abbia i requisiti prescritti dal presente avviso di gara. L'Amministrazione concedente potrà opporsi per gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo concessionario dei requisiti richiesti dal presente avviso di gara.

Il concessionario dovrà garantire l'accesso al vano interrato dove è posto il contatore acqua servente l'unità immobiliare di Piazza Galvani n. 1/G-H-I a favore del concessionario di quest'ultima unità immobiliare.

F) **RESPONSABILITÀ:** Il concessionario assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il concedente è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'Immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa in uso.

G) **ASSICURAZIONE:** Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della stessa, un'adeguata copertura assicurativa contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nei locali oggetto della concessione siglata con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 1.500.000,00 per sinistro

- RCO Euro 1.500.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona

e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

* conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;

* committenza di lavori e servizi in genere;

* danni a cose in consegna e/o custodia;

* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;

* danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;

* danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;

* danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività oggetto della concessione, compresa la responsabilità personale degli stessi;

* interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio

o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;

* danno biologico;

* danni non rientranti nella disciplina "INAIL";

* malattie professionali

* Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di Euro 456.000,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 250.000,00 per sinistro,

* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e con almeno 5 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre al Comune di Bologna idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

H) RICONSEGNA: Il concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia. Al momento della riconsegna dell'immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi, se richiesta dal Concedente, per lavori non ammessi a scomputo.

I) DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO: infruttifero e corrispondente a 3 mensilità del canone.

L) DECADENZA: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:

a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del contratto;

b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;

c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;

d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;

e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale;

f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;

g) acquisizione di documentazione antimafia interdittiva ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.;

h) mancata apertura dell'attività entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta motivata o chiusura dell'attività commerciale già avviata per periodi prolungati, indicativamente superiori al mese, senza giustificati motivi.

M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla procedura sono ammesse a partecipare imprese individuali e società in possesso dei seguenti requisiti da dichiarare mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000:

- iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A.;
- inesistenza, per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (titolare, soci, amministratori), dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii o di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale contestate con formale diffida (con esclusione delle sanzioni conseguenti a violazioni del Codice della strada) e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
- assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

Non è ammessa la partecipazione alla presente procedura, quali soggetti distinti, di concorrenti che si trovano tra loro in una delle situazioni di controllo o collegamento di cui all'art. 2359 del codice civile, a pena di esclusione di tutte le diverse offerte presentate.

Saranno escluse dalla presente procedura di assegnazione le candidature di operatori/società riconducibili (in base ad elementi oggettivi) ad un unico centro decisionale.

6) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

A) TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli offerenti dovranno far pervenire al Comune di Bologna, presso il Settore Edilizia e Patrimonio, Piazza Liber Paradisus 10 – 40129 Bologna, torre A, piano 11, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15/09/2021, esclusivamente con consegna a mano, un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Offerta per la concessione in uso di un'unità immobiliare sita in Bologna, Piazza Galvani 1/MN scadenza gara 15/09/2021 - NON APRIRE".

La consegna a mano presso il Settore Edilizia e Patrimonio dovrà avvenire previo appuntamento da richiedere tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it.

Il recapito del plico presso il Settore Edilizia e Patrimonio entro i termini sopraindicati è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo (tra cui fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore), lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Non saranno ammesse alla procedura di selezione le offerte contenute in plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche se sostitutive o aggiuntive a quelle già presentate. Saranno inoltre escluse le offerte non presentate in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura o non riportanti all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura richiesta: "Offerta per la concessione in uso di un'unità immobiliare sita in Bologna, Piazza Galvani 1/MN - scadenza gara 15/09/2021 - NON APRIRE".

B) CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

Ciascun plico presentato dovrà contenere al suo interno, due buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti, all'esterno, le seguenti diciture:

- BUSTA A: "Documentazione amministrativa" e l'indicazione del mittente
- BUSTA B: "Offerta economica" e l'indicazione del mittente.

Saranno escluse le offerte per le quali si verifichi anche solo uno dei seguenti casi:

- il plico non contiene all'interno due buste chiuse;
- le due buste chiuse A e B non riportano all'esterno almeno le diciture: BUSTA A: "Documentazione amministrativa", BUSTA B: "Offerta economica";
- le due buste chiuse A e B non sono controfirmate sui lembi di chiusura.

La **Busta A "Documentazione amministrativa"** dovrà contenere:

a) Istanza di partecipazione alla gara, redatta secondo il modulo 1 allegato al presente avviso, sottoscritta dall'offerente (titolare di impresa individuale o legale rappresentante di società), con allegata marca da bollo da 16,00 euro. L'istanza dovrà contenere, oltre ai dati identificativi dell'offerente, sede, codice fiscale ed partita IVA, le informazioni indispensabili per l'invio di tutte le comunicazioni/convocazioni relative alla presente gara: indirizzo postale, numero di telefono, indirizzo PEC e indirizzo e-mail.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente ogni condizione riportata nel presente avviso di gara;
- di conoscere l'immobile per il quale è stata presentata offerta e di accettare l'assegnazione dello stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritenendolo idoneo alle proprie esigenze senza alcun onere a carico dell'Amministrazione concedente;
- di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- di impegnarsi ad aprire l'attività entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione;
- il codice IBAN per la restituzione del deposito cauzionale provvisorio in caso di costituzione dello stesso mediante bonifico bancario.

b) Dichiarazioni sostitutive, redatte secondo il modulo 2 allegato al presente avviso, rese dall'offerente (titolare di impresa individuale o legale rappresentante di società) ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestanti il possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 5. Il modulo dovrà essere datato e sottoscritto e dovrà essere corredato da fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore. In caso di società dovrà inoltre contenere i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza dell'offerente.

c) Dichiarazione di accettazione integrale e senza riserve delle condizioni essenziali del contratto (modulo 3 allegato al presente avviso) datata e sottoscritta dal legale rappresentante dell'offerente.

d) Documentazione relativa alla garanzia provvisoria: originale della ricevuta del versamento effettuato con assegno; oppure documentazione attestante il bonifico effettuato; oppure originale della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, di importo pari a euro **6.460,00**, come indicato ai punti 1) e 3) del presente avviso di gara.

Saranno escluse le offerte per le quali si verifichi anche solo uno dei seguenti casi:

- la busta A non contenga anche solo uno dei seguenti documenti sopraelencati: a) Istanza di partecipazione alla gara, b) Dichiarazioni sostitutive, c) Dichiarazione di accettazione integrale e

senza riserve delle condizioni essenziali del contratto, d) Documentazione relativa alla garanzia provvisoria;

- manchi fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore del modulo b) Dichiarazioni sostitutive;
- l'importo del deposito cauzionale sia inferiore a quello richiesto;
- all'interno della busta "Documentazione amministrativa" siano presenti allegati e/o parti relative all'offerta economica.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii. .

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.

Si precisa che:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione (salva l'ipotesi di incertezza assoluta sulla provenienza), sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta che hanno rilevanza per la fase successiva alla gara sono sanabili.

Ai fini della sanatoria l'Amministrazione comunale assegna al concorrente un congruo termine, non superiore a 3 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione comunale può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, l'Amministrazione comunale procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

La Busta B: "Offerta economica" dovrà contenere l'Offerta economica redatta secondo il modulo 4 allegato al presente avviso. L'offerta economica dovrà indicare il canone di concessione annuo totale offerto al netto di IVA (in cifre e in lettere) in rialzo rispetto all'importo del canone annuo posto a base di gara. L'offerta dovrà inoltre contenere tutti i dati richiesti di cui all'allegato modulo 4 (generalità dell'offerente). Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara stabilita dal presente avviso pari ad euro 77.520,00. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente (titolare di impresa individuale o legale rappresentante di società).

L'offerta non dovrà inoltre contenere correzioni né abrasioni, né essere condizionata. Non saranno accettate offerte incomplete o parziali.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Non è ammessa, **a pena di esclusione di tutte le offerte presentate**, la presentazione di più offerte, direttamente e/o indirettamente, da parte dello stesso soggetto.

Saranno escluse le offerte per le quali l'offerta economica non sia sottoscritta.

7) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

A) PROCEDURA.

Le operazioni di gara avranno inizio in seduta pubblica il giorno 16/09/2021 ore 09,30 presso il COMUNE DI BOLOGNA - P.ZZA LIBER PARADISUS 10 – TORRE A – PIANO 04 – Stanza 419. Potranno presenziare i Legali Rappresentanti degli offerenti o loro procuratori o rappresentanti, purché muniti del proprio documento di identità e di procura o delega scritta (con allegata copia del documento di identità valido del delegante).

Si procederà all'assegnazione anche alla presenza di una sola offerta, purché valida.

Si procederà verificando preventivamente le modalità di presentazione dei plichi, con esclusione di quelli pervenuti oltre il termine e di quelli presentati senza il rispetto di quanto stabilito dal presente avviso di gara al precedente punto 6 A.

I plichi non esclusi saranno aperti e ne sarà verificato il contenuto, con eventuale esclusione di quelli per i quali sia riscontrata l'assenza o l'incompletezza di documentazione richiesta **a pena di esclusione** qualora non sia attivabile la procedura del soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 83 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii., di cui al precedente punto 6 B. Sarà verificato il contenuto dei documenti e successivamente sarà data lettura delle offerte economiche, con esclusione di quelle uguali o inferiori all'importo stabilito a base di gara.

Sarà infine definita la proposta di graduatoria di assegnazione dell'immobile, secondo i criteri di selezione delle offerte di seguito precisati.

B) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicazione verrà proposta a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta al rialzo rispetto al canone annuo stabilito a base di gara. Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

L'aggiudicazione avverrà a corpo e non a misura; pertanto non potrà esservi né aumento né diminuzione di canone qualora emergessero errori nella descrizione dei beni e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi considerare elementi conosciuti ed accettati espressamente nel loro complesso.

La proposta di aggiudicazione non ha gli effetti dell'atto di concessione ed è soggetta a successiva approvazione con determinazione dirigenziale.

La concessione verrà aggiudicata con l'atto di approvazione della proposta di aggiudicazione.

Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento dell'approvazione dell'aggiudicazione.

L'aggiudicazione diverrà efficace a seguito della verifica dei requisiti richiesti mediante controlli sulle dichiarazioni sostitutive rese dall'aggiudicatario; il riscontro di dichiarazioni mendaci, oltre alle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, sarà causa di decadenza dell'aggiudicazione medesima. L'aggiudicatario dovrà consegnare entro 10 giorni dalla data della seduta pubblica le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi. La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla citata normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 92 comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011.

In caso di insussistenza dei requisiti, di rinuncia e/o in caso di mancata presentazione dell'assegnatario alla firma del contratto nei termini indicati dall'Amministrazione Comunale si darà corso a nuova assegnazione in favore dell'offerente successivo sulla base della graduatoria delle offerte redatte in sede di gara procedendo altresì alle verifiche sopra indicate.

Nell'ipotesi in cui la concessione non possa essere aggiudicata neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, la stessa verrà aggiudicata scorrendo la graduatoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva, motivatamente, di non procedere alla concessione in uso dell'immobile qualora nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea o congrua o per motivi di pubblico interesse, senza che gli offerenti possano richiedere indennità o compensi di sorta.

Nel caso in cui, attraverso la procedura di cui sopra, non sia possibile procedere all'aggiudicazione per mancanza di offerte, per incompletezza delle stesse o per palese inosservanza delle norme sopra citate, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere tramite procedura negoziata ai sensi dell'art. 5 comma 2 del Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

Il contratto, ai sensi dell'art. 32, comma 9 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii., non potrà essere stipulato prima di 35 giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione. Il contratto non potrà comunque essere stipulato prima del rilascio dell'autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004 da parte della competente Soprintendenza del Ministero della Cultura.

Per quanto non espressamente citato nel presente avviso si farà riferimento alle norme di Legge previste in materia ed agli usi e consuetudini locali oltre che al Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

8) INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679

1. Premessa

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Bologna, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

2. Identità e dati di contatto del titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Bologna, con sede in piazza Maggiore 6 - 40121 Bologna.

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 10, al Comune di Bologna, protocollogenerale@pec.comune.bologna.it.

3. Responsabile della protezione dei dati personali

Il Comune di Bologna ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società LepidaSpA (dpo-team@lepida.it).

4. Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

5. Soggetti autorizzati al trattamento

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei tuoi dati personali.

6. Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Bologna ai fini della concessione in uso di immobili di proprietà comunale e per la sottoscrizione del relativo contratto e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) ed e) non necessita del suo consenso.

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione dell'offerta per la concessione in uso, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.Lgs. n. 50/2016, D.Lgs. n.42/2004, R.D.n.827/1924, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti di contabilità e sul procedimento amministrativo del Comune Bologna, Codice Civile.

7. Destinatari dei dati personali

I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (es. altri Comuni, Agenzia delle entrate, Tribunali Procura) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle autodichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso di gara ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

9. Periodo di conservazione

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati forniti di propria iniziativa da parte dell'interessato. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

10. Diritti dell'interessato

L'interessato ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

11. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di concessione in uso dell'immobile.

9) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente procedimento potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto al Settore Edilizia e Patrimonio entro il giorno 08/09/2021 esclusivamente tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** (rif. Settore Edilizia e Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, P.zza Liber Paradisus n. 10, 40129 Bologna, tel. 051/2195649).

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate (in forma anonima) sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo:

<https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici> .

La presentazione delle domande di partecipazione comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione delle regole della gara in oggetto.

Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente, sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici> e all'Albo camerale della C.C.I.A.A. di Bologna.

Il Responsabile del procedimento/Autorità di gara è Mauro Muzzi, Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio.

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna – Bologna.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm. e ii. avverso il presente atto può essere proposto ricorso inanzi l'organo indicato entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

Il Direttore
Arch. Mauro Muzzi
(firmato digitalmente).

- Allegati:

1. Istanza di partecipazione alla gara
2. Schemi dichiarazioni sostitutive contenenti i requisiti di ammissione alla presente procedura di assegnazione
3. Dichiarazione di accettazione delle condizioni essenziali del contratto
4. Offerta economica
5. Descrizione/Scheda tecnica locale
6. Planimetria