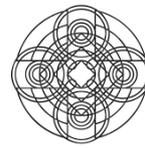




Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

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

**AVVISO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE MEDIANTE
PROCEDURA APERTA DELL'IMMOBILE DENOMINATO "COMPLESSO EX
AMBASCIATORI" SITO IN BOLOGNA, VIA OREFICI N. 19, VIA DRAPPERIE N. 3,
VIA PESCHERIE VECCHIE N. 16**

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. 318283/2021, N. Repertorio DD/2021/9101, n. Proposta DD/PRO/2021/8481

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 criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base a quanto stabilito nel presente avviso, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del Regolamento del Patrimonio immobiliare.

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.

La concessione in uso dell'immobile è destinata alla valorizzazione dello stesso e alla sua utilizzazione a fini economici, nel rispetto di quanto previsto nel presente avviso e nell'atto di concessione.

L'obiettivo del presente avviso è ricercare sul mercato un operatore economico in grado di:

- offrire un canone di concessione adeguato per l'immobile in oggetto garantendo una conduzione adeguata all'importanza del bene;
- svolgere una attività di vendita qualificata in ambiti merceologici riguardanti prevalentemente l'editoria e il mondo del libro ma anche prodotti a valenza culturale;
- svolgere un'attività accessoria qualificata di somministrazione e vendita di prodotti alimentari di qualità, con particolare riferimento alla sostenibilità ambientale, al biologico, alla filiera corta e al made in Italy;
- svolgere nell'immobile un'attività culturale, educativa e formativa di valenza cittadina, anche in collaborazione con altri soggetti qualificati del sistema culturale cittadino, che contribuisca a qualificare anche il contesto urbano circostante;
- svolgere anche al di fuori dell'immobile un'attività culturale, educativa e formativa di valenza cittadina, anche in collaborazione con altri soggetti qualificati del sistema culturale cittadino, che contribuisca a diffondere la cultura presso i cittadini.

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

Immobile sito in Bologna, Via Degli Orefici n. 19, Via Drapperie n. 3 e Via Pescherie Vecchie

n.16, composto da due corpi di fabbrica ortogonali (v. allegati n. 5 e n. 6 al presente avviso di gara), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 188, particella 382, sub 5, categoria catastale D/8 “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni” e sub 6 categoria catastale D/1 “Opifici”, di consistenza:

- Piano interrato: superficie lorda mq. 445,47 (superficie lorda ragguagliata mq. 222,74)
- Piano terra (compresa proiezione orizzontale delle scale, cavedio e montacarichi: superficie lorda mq. 519,68 (superficie lorda ragguagliata mq. 545,66)
- Piano primo: superficie lorda mq. 385,33 (superficie lorda ragguagliata mq. 385,33)
- Piano secondo: superficie lorda mq. 404,62 (superficie lorda ragguagliata mq. 424,85).

Con riferimento alla conformità edilizia e agibilità l’uso attuale dei locali è centro commerciale e cabina elettrica.

Trattasi di ex sala cinematografica sorta tra le due guerre del Novecento nell’area di sedime di un antico mercato coperto che incorpora nel muro perimetrale orientale i resti della facciata trecentesca della Chiesa di S.Matteo degli Accarisi (dell’antico prospetto si conserva l’originaria configurazione con elementi a rilievo quali lesene, archi ogivali ed il rosone centrale).

Il Nuovo Cinema Eliseo poi Cinema Ambasciatori, ricostruito nel 1947 nelle forme del tardo razionalismo su progetto dell’Ing. Galliano Rabbi, è situato all’interno del Mercato di Mezzo, comparto a vocazione commerciale di antichissima origine, nel cuore del centro storico cittadino.

Tra il 2001 e il 2008 l’immobile è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione e riqualificazione, offrendo un’idea innovativa dall’unione libri – cibo/ristorazione.

L’immobile si sviluppa su quattro piani caratterizzati da specifiche funzioni ed elementi architettonici definiti, segnatamente: piano interrato, terra, primo e secondo, tutti collegati tra loro con rispettive scale interne e scale mobili, ascensore e montacarichi.

Piano Interrato - Ospita la quasi totalità degli spazi accessori all’attività ovvero servizi igienici del pubblico, servizi igienici e spogliatoi del personale lavoratore, spazi logistici di servizio, depositi - magazzini e celle frigo, locali impiantistici e centrali termiche. E’ presente inoltre una cabina elettrica con annessa cabina di trasformazione in media tensione per la fornitura di energia ai locali; per la cabina elettrica è in essere una servitù di elettrodotto.

Piano terra – Il piano terra è quello di maggiore ampiezza, si presenta privo di partizioni, ospita attualmente prevalentemente l’attività di libreria e comprende uno spazio forum dedicato ad incontri e attività correlate alla lettura ed uno spazio bar-ristorante in affaccio su Via Drapperie. Il piano possiede altri due ingressi, rispettivamente su Via degli Orefici e su Via Pescherie Vecchie ponendole quindi in comunicazione.

Piano primo – E’ il piano intermedio fuori terra, ricavato all’interno del volume originale dell’edificio conseguentemente alla costruzione di un solaio in calcestruzzo sostenuto da una sub-struttura indipendente in calcestruzzo e acciaio.

Il piano ospita attualmente per buona parte attività di libreria, oltre ad attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e zona ristorativa.

Piano secondo – E’ il piano più peculiare dell’immobile ricavato all’interno del volume originale dell’edificio; grazie ad una razionalizzazione degli spazi costituisce di fatto l’ultimo solaio della sub-struttura intelaiata mista in acciaio e calcestruzzo.

Al piano sono attualmente presenti due zone distinte: una di maggiori dimensioni adibita a libreria ed altra di dimensioni più ridotte ad uso enoteca-bar.

L'immobile risulta sottoposto a tutela con notifica del 16/10/2001 ai sensi del D.Lgs.490/1999, valido per gli effetti dell'art.128 c.2 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. e si è provveduto pertanto alla richiesta alla Soprintendenza dell'autorizzazione alla concessione per uso a centro commerciale e cabina elettrica, ai sensi dell'art.57-bis del D.Lgs. 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..

Il locale è attualmente utilizzato da Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa in forza di convenzione per la concessione in uso Rep.n. 204310/2007 (e successivo atto di subentro Rep.n. 1739/2016) scaduta il 30/05/2019. Alla società, prima della citata scadenza, era stata inoltrata comunicazione di finita concessione/disdetta al contratto con PEC P.G. n. 246714/2019.

PRELAZIONE

Ai sensi dell'art. 11 della citata convenzione Rep.n. 204310/2007 al concessionario uscente è riconosciuto il diritto di prelazione sulla migliore offerta economica e tecnica presentata in sede di gara, da esercitarsi con le modalità stabilite al punto 7 del presente avviso. Al fine dell'esercizio del diritto di prelazione il concessionario uscente dovrà comunque partecipare alla presente procedura di assegnazione.

Per il solo caso in cui il nuovo assegnatario dell'immobile a seguito della presente gara non fosse l'attuale concessionario e quest'ultimo non esercitasse il diritto di prelazione, a causa dell'attuale stato di occupazione del locale e del tempo necessario per liberare tutti gli spazi, si precisa che il locale non sarà disponibile prima del termine di sei mesi decorrenti dalla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, 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.

DESTINAZIONE D'USO

L'immobile dovrà essere destinato, per tutta la durata contrattuale, a:

- attività di vendita di libri, prodotti culturali ed affini per una superficie non inferiore a quella attualmente destinata a tale fine
- eventi ed attività culturali, artistiche, educative e formative
- ristorazione, pubblico esercizio – bar
- attività di vendita di prodotti alimentari di qualità, con particolare attenzione all'agricoltura sostenibile e alla filiera corta.

L'esercizio dovrà garantire l'apertura per un minimo di 70 ore settimanali.

Il concessionario si impegna ad effettuare nell'immobile attività culturali, educative e formative per un numero di giornate non inferiore a 60 ogni anno, qualora ciò sia consentito dalle disposizioni eventualmente vigenti per contrastare la pandemia da Covid-19.

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

attualmente esistenti in base alla destinazione d'uso sopra specificata:

- 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 dell'immobile 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.

Canone annuo a base di gara: euro 641.000,00

Deposito cauzionale provvisorio: euro 53.416,00

2) SOPRALLUOGO

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile 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 53.416,00**, 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 dell'immobile sito in Bologna, denominato “Complesso Ex Ambasciatori” ”.**

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 dell'immobile sito in Bologna, denominato “Complesso Ex Ambasciatori””.

- 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 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/impreses.jsp/HomePage.jsp> .

In caso di partecipazione di raggruppamento di imprese la garanzia fideiussoria dovrà essere intestata a tutti gli operatori economici del costituito/constituendo raggruppamento temporaneo.

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 dell'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 dodici.

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

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

Saranno a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti. 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.

Interventi di 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 degli interventi 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.

A favore dell'immobile è stata costituita servitù di durata novantennale relativa alla costruzione di una canna di esalazione in aderenza all'adiacente immobile di via Drapperie n. 5.

Con riferimento agli spazi identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 188, particella 382, sub 6 risulta invece costituita una servitù di elettrodotto per cabina di trasformazione.

C) **CANONE ANNUO:** Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara, da corrisponderci 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) **SUBCONCESSIONE - DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:** È fatto divieto al concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente senza la preventiva autorizzazione del concedente e di destinarlo ad uso diverso da centro commerciale e cabina elettrica e da quanto proposto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

La violazione del divieto posto in capo al concessionario di subconcessione senza preventiva autorizzazione 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 con mantenimento di quanto proposto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara. 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. Ai fini del subentro nella concessione la cessione avrà tuttavia effetto nei confronti del concedente solo decorsi 3 anni dalla stipula del contratto.

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 ed autorizzate nell'ambito 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 5.000.000,00 per sinistro

- RCO Euro 5.000.000,00 per sinistro e Euro 2.000.000,00 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;

* danni derivanti da somministrazione, smercio di cibi e bevande, alimenti in genere, anche distribuiti con macchine automatiche;

* 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 3.020.000,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 2.000.000,00 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:** 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 ammessi a partecipare imprese, società, raggruppamenti temporanei di imprese – costituiti o costituendi, 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 (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.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o costituendi, tutti i componenti dovranno possedere i requisiti di partecipazione di cui al presente punto 5).

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.

Non è inoltre ammessa la partecipazione alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di imprese ovvero di partecipare in forma individuale in caso di partecipazione alla stessa gara anche in raggruppamento.

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 22/09/2021, 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 dell'immobile sito in Bologna, denominato Complesso Ex Ambasciatori - scadenza gara 22/09/2021 - NON APRIRE".

In caso di raggruppamento il plico dovrà riportare come mittente l'indicazione anche delle mandanti oltre alla mandataria capogruppo.

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 dell'immobile sito in Bologna, denominato Complesso Ex Ambasciatori - scadenza gara 22/09/2021 - NON APRIRE".

B) CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

Ciascun plico presentato dovrà contenere al suo interno tre 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 tecnica" e l'indicazione del mittente
- BUSTA C: "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 tre buste chiuse;
- le tre buste chiuse A, B e C non riportano all'esterno almeno le diciture: BUSTA A: "Documentazione amministrativa", BUSTA B: "Offerta tecnica", BUSTA C: "Offerta economica";
- le tre buste chiuse A, B e C 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 dal legale rappresentante dell'offerente, 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 e-mail, indirizzo PEC.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito l'istanza dovrà essere firmata dalla sola mandataria capogruppo e dovrà essere allegato all'istanza il mandato collettivo speciale con rappresentanza al firmatario dell'istanza.

Si precisa in proposito che deve intendersi già costituito il raggruppamento di concorrenti che, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito, con un unico atto, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale presenta l'istanza ed esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti. Il mandato deve risultare da scrittura privata autenticata. La relativa procura è conferita al legale rappresentante dell'operatore economico mandatario.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare:

- di partecipare in forma singola oppure in forma associata.

In caso di partecipazione in raggruppamento di imprese l'istanza dovrà contenere l'impegno al rispetto della disciplina prevista dall'avviso di gara e dovrà precisare la composizione del raggruppamento. In caso di costituendo raggruppamento di imprese l'istanza dovrà contenere l'impegno che, in caso di assegnazione dell'immobile, i partecipanti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare e da qualificare come mandatario, il quale stipulerà il contratto di concessione in nome e per conto proprio e dei mandanti;

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente ogni condizione riportata nel presente avviso di gara;

- di conoscere l'immobile per la 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 dal legale rappresentante dell'offerente 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, 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.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese ciascun legale rappresentante di ogni componente del raggruppamento dovrà redigere e sottoscrivere singolarmente il modulo 2 allegato al presente avviso; tutti i moduli saranno da inserire nella busta A.

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.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese la dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti i Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito la dichiarazione dovrà essere firmata dalla sola mandataria capogruppo

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 **53.416,00**, come indicato al punto 3 del presente avviso di gara.

e) Eventuale altra documentazione necessaria per raggruppamenti di imprese: mandato collettivo speciale con rappresentanza in caso di partecipazione di raggruppamento temporaneo di imprese già costituito.

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, e) Mandato collettivo speciale con rappresentanza in caso di partecipazione di raggruppamento temporaneo di imprese già costituito..

- 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 tecnica e/o a quella 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 tecnica e/o 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 10 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 tecnica" dovrà contenere l'Offerta tecnica sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante dell'offerente.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese l'offerta dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito l'offerta dovrà essere firmata dalla sola mandataria capogruppo e, come già precisato, dovrà essere allegato all'istanza il mandato collettivo speciale con rappresentanza al firmatario dell'istanza.

In caso di raggruppamento di imprese l'offerta dovrà specificare le attività svolte dalle singole imprese riunite. L'offerta delle imprese raggruppate determina la loro responsabilità solidale nei confronti dell'Amministrazione comunale.

L'offerta tecnica dovrà consistere in una relazione descrittiva volta ad illustrare il progetto di gestione dell'immobile e, nel dettaglio, le singole attività.

A) Progetto di gestione e allestimento dell'immobile

Dovranno essere illustrati:

- il progetto di gestione dell'immobile con precisazione della dislocazione e dimensione degli spazi per ciascuna attività;
- i giorni e gli orari di apertura al pubblico dell'immobile;
- il progetto di allestimento dei locali con descrizione del layout degli arredi e delle attrezzature nonché delle relative caratteristiche tecniche.

B) Attività di vendita di libri, prodotti culturali e affini

Dovrà essere descritto l'assortimento merceologico di libri comprensivo del numero di volumi e di marchi editoriali presenti all'interno, nonché di eventuali ulteriori e prodotti commerciali a valenza culturale (es. prodotti musicali, creazioni artistiche ecc.).

C) Attività di ristorazione, pubblico esercizio – bar e di vendita di prodotti alimentari

Dovranno essere descritti:

- la proposta relativa alla somministrazione, dettagliando gli aspetti qualitativi ed organizzativi: il livello di professionalità del personale impiegato, il numero di operatori e la distinzione dei rispettivi ruoli, il livello di flessibilità organizzativa, l'articolazione oraria del servizio di somministrazione e di vendita ed i giorni di apertura se diversi da quelli di apertura dell'intero complesso;
- la proposta di vendita di prodotti alimentari di qualità, con particolare attenzione all'agricoltura sostenibile, biologica, alla filiera corta e al made in Italy, dettagliando gli aspetti qualitativi ed organizzativi;
- l'eventuale proposta di eventi in ambito gastronomico.

D) Attività di tipo culturale, educativo e formativo

Dovranno essere descritti:

- numero e tipologia di eventi culturali, educativi e formativi che si svolgeranno annualmente all'interno dei locali in concessione;
- numero e tipologia di eventi culturali, educativi e formativi che il concessionario organizzerà annualmente al di fuori degli spazi della libreria, anche in accordo con l'Amministrazione comunale;
- curriculum del proponente in relazione a precedenti esperienze di organizzazione di iniziative culturali;
- soggetti del sistema culturale cittadino, del mondo educativo, formativo e legati alla promozione della città attualmente aderenti alla programmazione culturale in qualità di co-ideatori, co-organizzatori oppure ospiti fissi (è richiesta lettera di adesione al progetto e breve cv dell'organizzazione).

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

La **Busta C: “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 641.000,00. 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 dal legale rappresentante dell’offerente.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese l’offerta dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito l’offerta dovrà essere firmata dalla sola mandataria capogruppo e, come già precisato, dovrà essere allegato all’istanza il mandato collettivo speciale con rappresentanza al firmatario dell’istanza.

L’offerta delle imprese raggruppate determina la loro responsabilità solidale dei confronti dell’Amministrazione comunale.

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

E’ ammessa la presentazione di offerta da parte di Raggruppamenti temporanei di imprese anche se non ancora costituiti.

Come già precisato, in caso di aggiudicazione della gara i componenti del raggruppamento dovranno conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. In ogni caso i partecipanti al raggruppamento saranno considerati obbligati solidali nei confronti dell’Amministrazione Comunale. La documentazione allegata all’offerta dovrà contenere l’impegno al rispetto della disciplina prevista dal presente avviso di gara.

Per quanto non definito nel presente avviso di gara si rinvia all’art. 48 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii. ove applicabile.

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 offerta tecnica ed economica non siano sottoscritte come stabilito nel presente avviso.

7) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

A) PROCEDURA.

Le operazioni di gara avranno inizio in seduta pubblica il giorno 23/09/2021 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.

L’Autorità di gara 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, sarà effettuato il controllo formale delle buste contenute nei plichi, sarà aperta la busta contenente la documentazione amministrativa e sarà verificata la correttezza formale della documentazione presentata, con eventuale esclusione dei plichi 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.

In caso di necessità di attivare il procedimento di soccorso istruttorio per i concorrenti interessati sarà sospeso l'esito della verifica e sarà loro assegnato un termine non superiore a 10 giorni per la regolarizzazione.

Al termine della prima seduta pubblica di gara o al termine del procedimento di soccorso istruttorio saranno comunicate le ammissioni e le esclusioni all'indirizzo PEC che i concorrenti sono tenuti a indicare nell'istanza di partecipazione.

L'esito sarà altresì pubblicato in allegato al presente avviso all'indirizzo:

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

Sarà altresì comunicata e pubblicata la data e l'ora della seconda seduta pubblica di gara.

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte sarà nominata una Commissione Giudicatrice incaricata dell'esame e della valutazione delle offerte tecniche ed economiche.

Nella seconda seduta pubblica di gara la Commissione Giudicatrice procederà all'apertura della busta B "Offerta Tecnica" per i soli concorrenti ammessi e al solo fine di verificare la presenza della documentazione richiesta.

Il contenuto delle offerte tecniche sarà esaminato dalla Commissione Giudicatrice nel corso di una o più sedute riservate. Al termine dei lavori la commissione assegnerà i punteggi sulla base dei criteri stabiliti dal presente avviso di cui alla successiva lettera B). Lo svolgimento delle sedute riservate formalizzato in apposito verbale.

A seguito della conclusione della valutazione delle offerte tecniche si procederà alla terza seduta pubblica di gara.

La data e l'ora della terza seduta pubblica di gara saranno comunicate a ciascun partecipante all'indirizzo PEC che i concorrenti sono tenuti a indicare nell'istanza di partecipazione e saranno pubblicate in allegato al presente avviso all'indirizzo:

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

Nel corso della terza seduta pubblica di gara la Commissione Giudicatrice e l'Autorità di gara comunicheranno l'elenco dei concorrenti ammessi e renderanno noti i punteggi assegnati alle offerte tecniche.

Nella medesima seduta si procederà:

- all'apertura e alla lettura delle offerte economiche per i soli concorrenti ammessi, con esclusione di quelle uguali o inferiori all'importo stabilito a base di gara e con assegnazione dei punteggi secondo la formula prevista alla successiva lettera B);
- alla formulazione della graduatoria finale mediante l'individuazione dei punteggi complessivi ottenuti dai concorrenti;
- all'individuazione (nel caso di offerte con uguale miglior punteggio) del migliore offerente individuando come tale chi avrà ottenuto il miglior punteggio relativamente agli elementi qualitativi dell'offerta (offerta tecnica). Solo in caso di offerte con uguale miglior punteggio nell'offerta tecnica si procederà all'individuazione del miglior offerente mediante immediato sorteggio.

B) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base della seguente ripartizione di punteggi:

Offerta Tecnica – punti attribuibili max 70

In base a quanto descritto nell'Offerta tecnica saranno attribuiti i seguenti punteggi sulla base dei seguenti criteri di valutazione motivazionali:

Progetto di gestione e allestimento dell'immobile: max punti 15

Saranno valutati:

- il grado di dettaglio e di chiarezza nella definizione degli obiettivi del progetto, l'articolazione coerente e realistica delle attività
- gli orari di apertura al pubblico dell'immobile nei giorni festivi e nelle ore serali
- gli allestimenti attenti al contesto storico architettonico
- la funzionalità degli allestimenti in relazione alle attività previste e alla razionale utilizzazione degli spazi.

Attività di vendita di libri, prodotti culturali ed affini: max punti 15

Sarà valutata positivamente la varietà dell'assortimento merceologico, espresso in numero medio di volumi e di marchi editoriali contemporaneamente presenti all'interno dell'esercizio.

Attività di ristorazione, pubblico esercizio – bar e di vendita di prodotti alimentari: max punti 10

Saranno maggiormente valutati:

- gli aspetti di promozione dell'enogastronomia locale, della tradizione bolognese e italiana in quanto ritenuti elementi qualificatori e attrattori turistici nonché di valorizzazione dell'intero contesto dell'immobile e dell'ambiente circostante;
- le proposte innovative;
- l'adeguatezza della proposta alle caratteristiche del pubblico atteso e dei luoghi;
- la qualità delle attività e dei servizi;
- l'adeguatezza della struttura organizzativa e operativa;
- l'articolazione oraria del servizio di somministrazione e di vendita ed i giorni di apertura

Saranno particolarmente apprezzate eventuali proposte di eventi particolari in ambito gastronomico e la vendita di prodotti che garantiscono la sostenibilità ambientale, biologici, a filiera corta e made in Italy.

Attività di tipo culturale, educativo e formativo: max punti 30

Saranno maggiormente valutati:

- l'impegno a realizzare un maggior numero di giornate dedicate ad attività culturali, educative e formative rispetto al numero minimo previsto di 60;
- l'adeguatezza della proposta alle caratteristiche del pubblico atteso e dei luoghi;
- la qualità delle attività e delle iniziative;
- la varietà e la conseguente attrattività delle iniziative proposte, tali da poter soddisfare le esigenze di settori di pubblico diversificati;
- la presenza di attività educative e formative;
- la capacità di fare rete con operatori del sistema culturale cittadino e di entrare in relazione con il contesto urbano.

Saranno esclusi e dunque non ammessi alla fase di apertura delle buste contenenti l'offerta economica i concorrenti che abbiano conseguito un punteggio per l'offerta tecnica inferiore a punti 40.

I componenti la commissione giudicatrice individualmente assegneranno per ogni singola offerta un coefficiente variabile tra zero e 1, dove 1 viene attribuito alla migliore offerta tra quelle in gara, sulla base dei giudizi di cui alla tabella sottoriportata. Per ottenere il punteggio definitivo, si considera il coefficiente medio risultante dai coefficienti attribuiti dai singoli commissari moltiplicato per il punteggio massimo corrispondente al singolo criterio considerato.

Nell'attribuzione del punteggio in termini di coefficiente da 0 a 1 per ciascun criterio, i commissari si atterranno alla seguente scala di giudizio:

Giudizio	Coefficienti relativi
Insufficiente	0,00
Sufficiente	0,25
Discreto	0,50
Buono	0,75
Ottimo	1

Offerta Economica – punti attribuibili max 30

Per la valutazione dell'offerta economica sarà attribuito all'elemento economico un coefficiente variabile da zero a uno, prendendo in considerazione il rialzo offerto sul canone di concessione posto a base di gara. Il punteggio massimo di 30 punti è attribuito al maggior rialzo offerto e alle altre offerte è attribuito il punteggio determinato secondo la formula della interpolazione lineare confrontando ciascun rialzo offerto col miglior rialzo offerto.

La formula utilizzata, per l'individuazione del coefficiente per l'attribuzione del punteggio economico è la seguente:

$$C_i = R(a)/R_{max}$$

dove:

C_i: coefficiente da 0 a 1 attribuito

R(a): differenza fra il canone offerto e il canone posto a base di gara;

R_{max}: differenza fra il miglior canone offerto (canone con valore maggiore) e il canone posto a base di gara.

Il punteggio definitivo per l'offerta economica è attribuito secondo la seguente formula:

$$PE_i: 30 \times C_i \text{ (ottenuto da } R(a) / R_{max} \text{)}$$

Per tutti i punteggi si considera l'arrotondamento al secondo decimale.

C) AGGIUDICAZIONE E DIRITTO DI PRELAZIONE

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 della commissione giudicatrice non ha gli effetti dell'atto di concessione ed è soggetta a successiva approvazione con determinazione dirigenziale.

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

Come precisato al precedente punto 1), ai sensi dell'art. 11 della convenzione Rep.n. 204310/2007 al concessionario uscente è riconosciuto il diritto di prelazione sulla migliore offerta economica e tecnica presentata in sede di gara.

Terminate le operazioni di gara sarà trasmessa al concessionario uscente che non fosse risultato assegnatario dell'immobile formale comunicazione dell'esito della gara stessa, affinché il concessionario possa esercitare il diritto di prelazione presentando un'offerta economica e tecnica di pari valore all'offerta al primo posto della graduatoria di gara.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro il termine perentorio di 30 giorni dalla sopracitata comunicazione a pena di decadenza.

L'aggiudicatario diverso dal concessionario uscente decadrà dall'assegnazione dell'immobile nel

caso in cui l'avente diritto eserciti la prelazione nei termini suddetti; in tale caso avrà diritto alla restituzione del deposito cauzionale e non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Come precisato al precedente punto 1, l'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per sei mesi decorrenti dalla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione,

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 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 entro 10 giorni dalla data in cui saranno richieste dall'Amministrazione comunale. 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, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti di contabilità, del patrimonio immobiliare 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 13/09/2021 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 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