



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

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

**AVVISO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE MEDIANTE
PROCEDURA APERTA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BOLOGNA,
VIA S. CATERINA N. 43/A E 41 IN GESTIONE ACER**

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. 302726/2021, N. Repertorio DD/2021/8664, n. Proposta DD/PRO/2021/8653

SI RENDE NOTO CHE

è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione in base alla L.n. 392/78 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 – DESTINAZIONE D'USO**

Locale sito in Bologna, Via S. Caterina n. 43/A e n. 41 (v. allegato 5 al presente avviso di gara), in gestione Acer, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 199, particella 127, sub 15 e 36 graffato e al foglio 199, particella 133, sub 11, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe", codice Acer 2344 8001, di consistenza:

- Piano terra – salette e disimpegno di collegamento: superficie lorda mq. 59,72 (superficie lorda raggugliata mq. 59,72)
- Piano terra – disimpegno, servizi igienici, preparazione cibi: superficie lorda mq. 21,90 (superficie lorda raggugliata mq. 17,52)
- Piano S1 – cantina: superficie lorda mq. 5,80 (superficie lorda raggugliata mq. 1,45)

Attestato di prestazione energetica N. 01652-062249-2018 rilasciato il 07/09/2018

Classe energetica C, Indice di Prestazione Energetica EP gl, nren 602,86 kWh/m² anno

Canone annuo di locazione a base di gara: euro 10.500,00

Garanzia provvisoria: euro 875,00

L'immobile, attualmente destinato a pubblico esercizio/ristorazione, appartiene ad un ampio complesso di proprietà comunale, sito in Via S. Caterina e costituito da locali al piano terra (porzioni ai civici n. 43/A e 41 tra loro collegate) e cantina all'interrato (civico 41). L'accesso avviene dal civico 43/A attraverso infisso-vetrina esternamente provvisto di portoncino blindato

a due ante. Al piano terra è presente un vano, dove è posta la zona bar, collegato a retrostante porzione con saletta, servizi igienici, zona preparazione cibi e spazi del personale; altra saletta (civico 41) è collegata tramite varco al vano con zona bar.

Il complesso di cui il locale fa parte non presenta requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004, stante la nota prot. n. 6407 del 25/11/2020 registrata al P.G.n. 496985/2020 del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna.

PRELAZIONE: Il locale è attualmente occupato in forza di concessione da tempo scaduta. In considerazione dell'attuale natura giuridica del bene, appartenente al patrimonio disponibile dell'ente, ai sensi dell'art. 40 della L.n. 392/78 e dell'art. 5, comma 4, del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna, all'attuale assegnatario del locale è riconosciuto il diritto di prelazione sulla miglior offerta economica presentata in sede di gara, da esercitarsi entro i termini e con le modalità stabilite al successivo punto 7 del presente avviso. L'esercizio del diritto di prelazione sarà subordinato alla partecipazione dell'attuale assegnatario del locale alla presente gara.

Per il solo caso in cui il nuovo assegnatario dell'unità immobiliare a seguito della presente gara non fosse l'attuale conduttore 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 l'unità immobiliare 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 conduttore. 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: Nel locale potrà essere mantenuta l'attuale destinazione a pubblico esercizio/ristorazione, attività già presente attualmente, configurandosi quindi un caso di esclusione dal divieto di cui all'art. 2 del vigente "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale".

Non sono comunque consentite all'interno dell'immobile, nemmeno quali attività sussidiarie o complementari, le seguenti attività: money transfer, phone center, sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

Il conduttore si impegna inoltre 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, 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 875,00**, 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 contanti, assegno circolare o tramite bonifico bancario.

La cauzione tramite contanti o 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 contanti o assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Bologna - Servizio di Tesoreria" indicando la seguente **causale del versamento: "Deposito cauzionale provvisorio relativo alla gara per l'assegnazione in locazione di un'unità immobiliare sita in Bologna, Via S. Caterina n. 43/A e n. 41"**.

Inoltre dovranno essere indicati: nome e cognome del soggetto che sottoscriverà l'offerta e anche la denominazione o ragione sociale in caso di partecipazione di società.

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 relativo alla gara per l'assegnazione in locazione di un'unità immobiliare sita in Bologna, Via S. Caterina n. 43/A e n. 41"**.

- il **codice ente 8240010**

- nome e cognome del soggetto che sottoscriverà l'offerta e anche la denominazione o ragione sociale in caso di partecipazione di società.

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. Nel modulo allegato 1 dovrà essere comunicato 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 240 giorni dalla data di scadenza per la 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/impresе_jsp/HomePage.jsp .

L'originale della ricevuta di versamento di contanti o 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'area, nel più breve tempo possibile, dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze della presente gara.

4) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

A) DURATA – RECESSO DEL CONDUTTORE: Il contratto avrà durata di anni sei dalla data di sottoscrizione, rinnovabili di ulteriori sei anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 392/78. Il conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

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

Sarà obbligo del nuovo o dell'attuale assegnatario (nel caso in cui quest'ultimo risulti primo in graduatoria o eserciti il diritto di prelazione), regolarizzare a propria cura e spese lo stato di fatto edilizio-catastale del bene, definibile anche in relazione alle sue esigenze di trasformazione dei locali, secondo la seguente tempistica:

* entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto dovrà essere presentata alla U.I. Tecnica del Settore Edilizia e Patrimonio, tramite tecnico abilitato, richiesta di nulla osta patrimoniale al deposito di titolo edilizio abilitativo per la regolarizzazione dello stato di fatto del bene;

* entro 30 giorni dal rilascio del citato nulla osta patrimoniale dovrà essere depositato titolo abilitativo presso lo Sportello del Settore Servizi per l'Edilizia.

L'inadempienza a tale obbligo sarà causa di risoluzione del contratto.

Restano a carico del conduttore i soli interventi di manutenzione ordinaria. Saranno inoltre a carico del conduttore 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 intendono insediare. Il conduttore 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 da insediare.

Interventi di manutenzione straordinaria e/o miglioria, 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 preventive e 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 locazione. L'eventuale quota non scomputata entro la durata contrattuale non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del locatore.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria o di valorizzazione 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 di locazione sarà quello risultante dalla migliore offerta al rialzo rispetto al canone annuo a base di gara indicato al precedente punto 1), da corrispondersi in rate mensili anticipate al gestore Acer. Ai sensi dell'art. 32 della L.n. 392/78, il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 75% 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 locatore 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 conduttore 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 conduttore, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal conduttore al gestore Acer a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO – ALTRI DIVIETI: È fatto divieto al conduttore di sublocare l'immobile, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78. È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da quello di pubblico esercizio/ristorazione.

Il conduttore in regola con il pagamento dei canoni potrà, successivamente alla stipulazione del contratto di locazione, cedere il contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali stessi dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo conduttore dei requisiti richiesti dal presente avviso di gara.

Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

La violazione del divieto posto in capo al conduttore di sublocazione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile comportano la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, impregiudicato, altresì, il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

E' vietato al conduttore posizionare nell'area cortiliva comune dell'edificio di via S.Caterina n.43 tavoli, sedie, ombrelloni o svolgere in generale attività commerciale.

F) RESPONSABILITÀ: Il conduttore 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 conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi

dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al conduttore 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 locata.

G) ASSICURAZIONE:

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, 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 d'opera (RCT/O): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione al contratto siglato con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia per sinistro 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 dal contratto;
- * committenza di lavori e servizi;
- * danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- * danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del conduttore o da esso detenuti;
- * danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui l'assegnatario si avvalga), che partecipino all'attività connesse alla locazione;
- * 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".

Assicurazione contro incendio del locale.

I locali, strutture, mobili e altri beni affidati dal Comune di Bologna sono assicurati a cura del locatore medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori e l'Ente si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della locazione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del conduttore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il conduttore a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale per danni a beni di proprietà del conduttore stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità e si impegna nell'ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate per la tutela dei beni di sua proprietà ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dell'Ente per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il conduttore 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.

I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di locazione.

H) RICONSEGNA: Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione 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 conduttore dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi, se richiesta dal locatore, per lavori non ammessi a scomputo.

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

L) RISOLUZIONE: Il contratto deve intendersi risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal conduttore 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 conduttore;
- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, sublocazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
- e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale; variazione della destinazione d'uso;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;
- g) 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;
- h) mancato rispetto degli obblighi di regolarizzazione dello stato di fatto edilizio-catastale.

In caso di risoluzione per cause imputabili al conduttore rimane impregiudicato il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

M) SPESE CONTRATTUALI: L'imposta di bollo è a totale carico del conduttore; l'imposta di registro è a carico di entrambe le parti nella misura stabilita dalle leggi vigenti.

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

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

- iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per attività di pubblico esercizio/bar o gestione di bar, ristoranti, osterie ecc.;
- 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.

Non è ammessa la partecipazione alla presente procedura, quali soggetti distinti, di concorrenti che si trovano tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile.

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 09:00 del giorno 14/09/2021, 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 l'assegnazione in locazione di un'unità immobiliare sita in Bologna, Via S. Caterina n. 43/A e n. 41 - scadenza gara 14/09/2021 - 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 . L'appuntamento dovrà essere richiesto entro le ore 09:00 del giorno 13/09/2021.

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 l'assegnazione in locazione di un'unità immobiliare sita in Bologna, Via S. Caterina n. 43/A e n. 41 - scadenza gara 14/09/2021 - 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, necessariamente: indirizzo postale, numero di telefono, indirizzo PEC.

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 locazione;
- 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.

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 contante o assegno; oppure documentazione attestante il bonifico effettuato; oppure originale della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, di importo pari a euro 875,00 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 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 economica" dovrà contenere:

a) Offerta economica redatta secondo il modulo 4 allegato al presente avviso. L'offerta economica dovrà indicare il canone di locazione 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 10.500,00. 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 14/09/2021, 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 il criterio di aggiudicazione di seguito precisato.

B) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: L'aggiudicazione verrà proposta a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta al rialzo rispetto al canone annuo di locazione 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.

C) PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE - ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

Terminate le operazioni di gara, qualora l'attuale utilizzatore del locale non risulti in prima posizione nella proposta di graduatoria di aggiudicazione dell'immobile, l'Amministrazione comunale invierà allo stesso formale comunicazione affinché egli possa esercitare il diritto di prelazione presentando un'offerta economica di importo pari alla migliore offerta presentata in sede di gara.

A pena di decadenza, tale diritto dovrà essere esercitato entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione.

Nel caso in cui l'avente diritto esercitasse la prelazione nei termini sopra specificati il concorrente al primo posto in graduatoria decadrà dall'assegnazione del locale, con diritto alla restituzione del deposito cauzionale e senza poter avanzare alcuna pretesa di risarcimento nei confronti dell'Amministrazione comunale.

D) APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

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

La locazione verrà aggiudicata in via definitiva 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.

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 locazione 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 all'assegnazione in locazione 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.

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 dell'assegnazione in locazione 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 l'assegnazione in locazione, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.Lgs. n. 50/2016, L. n. 392/1978, 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 locazione dell'immobile.

9) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente procedimento potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto al Settore Edilizia e Patrimonio entro e non oltre il giorno 04/09/2021 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:

<http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/>

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: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/> 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 Responsabile del procedimento
Arch. Mauro Muzzi
(firmato digitalmente)

- Allegati:

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