



# COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNDDA

Area VI

Assetto del Territorio e Patrimonio

U.B. Urbanistica, Edilizia Privata, SUE, Patrimonio, Espropri

## **AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA VALLEVERDE 15 (EX BIBLIOTECA COMUNALE) AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DISTINTO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 643 SUB 1 E AL FOGLIO 1 PARTICELLA 644**

**Data di scadenza per la presentazione delle offerte 14/9/2020**

### **Art. 1 - Oggetto**

L'Amministrazione Comunale, in esecuzione della Determinazione n. 354 del 19/6/2020 intende assegnare in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in via Valleverde 15 al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale e in adiacenza ad attività commerciali.

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata alla fine degli anni "60 con iniziale destinazione d'uso come scuola comunale. Alla fine degli anni "70 la sede scolastica venne trasferita in altra sede e venne adibita a biblioteca comunale fino alla fine degli anni "90.

L'immobile è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Pianoro con la seguente rappresentazione: Foglio 1, particella n. 643, sub 1, Via Valleverde 15, Rastignano, piano terra, Cat. B/5, classe 3, rendita Euro 606,68. Al foglio 1 particella 644 è censita la corte dalla quale si accede ai locali della centrale termica.

L'immobile necessita di adeguamento dei requisiti igienico-sanitari; è dotato di riscaldamento autonomo e l'impianto è da conformare alla normativa in materia di sicurezza; il locale per la centrale termica si trova nell'interrato.

L'immobile è inserito in area classificata come AC\_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità. Per gli edifici compresi nelle aree AC\_1, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi:

usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):

U.2 Attività ricettive

- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)
- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del RUE.

Gli strumenti vigenti consentono il frazionamento dell'immobile in più unità immobiliari.

Ora l'immobile è libero e si propone un'indagine conoscitiva di mercato che preveda, anche la disponibilità dei soggetti interessati ad intervenire con il recupero architettonico e funzionale dell'immobile a proprie spese. Le spese sostenute potrebbero essere recuperate mediante la sospensione temporanea del canone di locazione.

## **Art. 2 - Durata della locazione e decorrenza della concessione**

Ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 la locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con proroga di ulteriori 6 (sei) anni, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata, e fatta comunque salva la rideterminazione dell'importo contrattuale. E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere alla scadenza di ogni anno, previa comunicazione scritta al locatore da comunicarsi con almeno 6 mesi di preavviso.

E' fatta salva la facoltà del Comune di Pianoro di recedere in ogni momento, previo preavviso scritto di almeno 12 mesi.

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di

adeguamento tecnico, igienico sanitario resi necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali. E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'assegnatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per qualsiasi Settore dell'Amministrazione Comunale. Il conduttore, ove ne manifesti la volontà, potrà richiedere all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione ad eseguire futuri miglioramenti e/o ampliamenti della struttura necessari a garantire maggiori servizi per gli utenti; in tal caso l'Amministrazione Comunale, previo parere degli Uffici Competenti, autorizzerà l'esecuzione di tali interventi, con costi esclusivamente a carico del conduttore.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, ivi comprese le migliorie e gli ampliamenti. Il conduttore potrà asportare esclusivamente gli arredi e le attrezzature di sua proprietà.

Il conduttore dovrà sollevare l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire ad essa e a terzi, derivanti da un fatto, doloso o colposo, del conduttore stesso o di terzi, conseguenza di negligenza e trascuratezza nell'uso e nella manutenzione e cura sia dell'immobile concesso quanto degli impianti e strutture che lo dotano.

### **Art. 3 – Modalità di aggiudicazione**

La scelta del conduttore avverrà con il metodo dell'offerta segreta e l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior offerente.

Le offerte dovranno essere in aumento rispetto alla base d'asta che è fissata in **Euro 6.565,80 annui** che costituisce il canone da versare al Comune, così come risultante dalla stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La presentazione dell'offerta sarà immediatamente vincolante per il soggetto proponente, mentre il rapporto obbligatorio nei confronti del Comune sorgerà solo dopo l'adozione del relativo atto di aggiudicazione definitiva e dopo che sia stato accertato il possesso dei requisiti previsti dal bando di gara e dalle leggi vigenti.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

#### **Art. 4 - Requisiti di partecipazione**

Può partecipare qualunque persona fisica o giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. ;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

#### **Art. 5 - Presentazione delle offerte - Aggiudicazione**

##### **CONDIZIONI PER PARTECIPARE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati possono richiedere informazioni all'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, SUE, Patrimonio ed Espropri - Pianoro, Viale Risorgimento, 1, e-mail: [loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it](mailto:loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it), [veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it](mailto:veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it).

**Le domande in originale devono, a pena di inammissibilità a istruttoria, pervenire al protocollo del Comune di Pianoro entro le ore 12 del 14/9/2020.**

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine fissato non sarà accettata alcuna offerta anche se sostitutiva di offerta precedente.

Le domande possono essere inviate - **entro il termine perentorio stabilito** - a mezzo raccomandata postale o a mano, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, all'Ufficio

Protocollo dell'Ente, presso la sede del Comune di Pianoro in Piazza dei Martiri 1, 40065 Pianoro (BO), mediante appuntamento telefonico da concordare con l'Ufficio.

Il plico, chiuso, sigillato opportunamente e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, dovrà contenere sull'esterno, pena la mancata presa in considerazione, il nominativo e l'indirizzo dell'offerente con indicazione del recapito telefonico e la seguente dicitura:

**"NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA VALLEVERDE 15 (EX BIBLIOTECA COMUNALE)".**

Detto plico dovrà contenere, pena la esclusione dalla procedura, due buste denominate A e B predisposte come segue:

**BUSTA A): DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

All'interno del plico A) – Documentazione amministrativa devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- la domanda di partecipazione redatta secondo il modello **allegato A**, in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, contenente i dati anagrafici del soggetto partecipante alla gara, o i dati anagrafici del rappresentante legale, in caso di impresa o società, che attesti, a norma dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara;
- la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);
- la dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- la fotocopia di un documento di identità di chi sottoscrive le suddette dichiarazioni;
- cauzione provvisoria di € 3.000,00, presso la Tesoreria comunale, della somma stabilita a garanzia dell'offerta. Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante versamento presso la Tesoreria Comunale del Comune di Pianoro presso INTESA SANPAOLO SPA, filiale di Pianoro, P.zza dei Martiri 2 - IBAN IT34 U030 6937 0011 0000 0046 067.

La suddetta cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per causa dell'aggiudicatario; in caso di aggiudicazione la stessa verrà trattenuta direttamente a titolo

di deposito cauzionale a garanzia degli adempimenti contrattuali; è invece svincolata automaticamente in caso di non aggiudicazione, al momento della sottoscrizione del contratto medesimo e sarà restituita entro un termine non superiore a trenta giorni dalla aggiudicazione.

## **BUSTA B): OFFERTA ECONOMICA**

Il plico B) – Offerta economica, dovrà contenere a pena di esclusione:

- l'offerta economica redatta secondo il modello **allegato B**, in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, con indicato l'aumento, in cifre e lettere, del canone offerto rispetto a quello fissato per la gara; qualora nell'offerta vi sia discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella in lettere. L'offerta dovrà essere in aumento rispetto all'importo minimo a base d'asta (**Euro 6.565,80**). Non saranno ammesse offerte in diminuzione. Si ribadisce che l'offerta del canone di locazione dovrà, a pena di esclusione dalla gara, essere inserita in busta chiusa e sigillata, diversa da quella contenente la documentazione.

Le offerte che per qualsiasi ragione dovessero pervenire oltre il termine perentorio sopra indicato, non saranno prese in alcun modo in considerazione. Trascorso il termine non viene riconosciuta valida alcuna offerta ancorché sostituiva o integrativa di quella presentata.

L'asta pubblica avrà luogo nella sala di Consiglio del Comune di Pianoro, Piazza dei Martiri, 1 in data 17/9/2020 ad ore 9,30.

Sono ammessi all'apertura delle offerte i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai predetti legali rappresentanti.

Si procederà quindi all'apertura delle buste, alla verifica della documentazione relativa all'ammissione dei concorrenti e successivamente all'apertura dell'offerta economica ed all'aggiudicazione provvisoria.

In caso di parità si procederà ad estrazione a sorte.

Le risultanze della gara saranno comunicate tempestivamente al vincitore e agli esclusi.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, purché valutata positivamente dall'Amministrazione. L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine perentorio di gg. 60 dalla comunicazione di aggiudicazione. Tutte le spese contrattuali e di registrazione, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia al codice civile ed alle norme in vigore sulla materia.

## **Art. 6 - Obblighi ed oneri del conduttore**

5.1 Sono a carico del conduttore:

- a) il mantenimento dell'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- b) la consegna puntuale alla scadenza contrattuale di tutti i locali in buono stato locativo;
- c) la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- d) lavori di manutenzione necessari o ritenuti opportuni al fine del miglior utilizzo dell'immobile stesso;
- e) la riattivazione delle utenze con la stipula dei relativi contratti e il pagamento delle spese relative alle forniture;
- f) la presentazione delle certificazioni di conformità degli impianti ed attrezzature eventualmente installate;
- l) la manutenzione ordinaria dei locali e dello spazio esterno di pertinenza, parte integrante del bene affidato.
- n) l'esecuzione a propria cura e spese di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia dei locali e relative pertinenze, parti integranti del bene affidato. A tale proposito, per i lavori di manutenzione ordinaria, il concessionario dovrà preventivamente comunicarne l'effettuazione all'Ufficio Tecnico Comunale. Per manutenzione ordinaria si intende la completa applicazione della definizione di cui all'art. 3 punto 1 a) del testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., precisamente: "... gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche per espresso adempimento alle normative di legge..."

Per i lavori di manutenzione straordinaria, ovvero per lavori edili di rinnovo/ristrutturazione, modifiche strutturali interne ed esterne, lo stesso conduttore dovrà richiedere ed ottenere la relativa autorizzazione al Comune concedente;

## **Art. 7 – Canone di locazione da corrispondere all'Amministrazione Comunale**

Il conduttore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone di locazione offerto per tutta la durata del contratto.

Il canone di locazione a base d'asta è fissato nell'importo annuale di Euro 6.565,80 (Euro seimilacinquecentosessantacinque/80).

Tale canone è soggetto al rialzo, nell'offerta di gara e inizierà a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27/7/1978 n. 392 il canone di locazione aggiudicato in via definitiva a seguito della presente gara pubblica sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

### **Art. 8 - Sublocazione**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore, salva ogni azione per il risarcimento dei conseguenti danni e salvo ogni altra azione che l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

### **Art. 9 - Cauzioni e spese contrattuali**

10.1 Al momento della stipulazione del contratto di concessione in locazione, il conduttore dovrà corrispondere una cauzione a garanzia pari al 10% dell'ammontare complessivo del contratto calcolato con riferimento all'offerta per il primo anno di gestione, a garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte e del pagamento delle penali eventualmente comminate. La garanzia dovrà essere prodotta mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, che preveda l'impegno a versare l'importo della cauzione stessa, o sua parte, "a semplice richiesta dell'Amministrazione entro 15 giorni senza alcuna riserva".

10.2 La garanzia sarà svincolata al termine del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto stesso. Il conduttore è obbligato al reintegro della cauzione qualora l'Amministrazione comunale avesse dovuto avvalersene, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

10.3 La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali anche dopo la scadenza del contratto.

10.4 Tutte le spese del contratto, nonché di ogni altra allo stesso accessoria e conseguente, sono a totale carico del conduttore.



## **Art. 10 - Responsabilità**

10.1 Il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare in conseguenza dello svolgimento dell'attività del conduttore, per fatti dolosi o colposi di terzi.

10.2 Il conduttore si obbliga a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi.

10.3 A tutela di quanto sopra prescritto, infatti il conduttore è obbligato a stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi a garanzia di eventuali danni a beni immobili e mobili oggetto della concessione, a terze persone o a cose di terzi, nonché ad ogni altro danno causato in conseguenza delle attività connesse alla locazione.

## **Art. 11 - Risoluzione contrattuale**

Il contratto di locazione verrà sciolto:

- a) qualora il titolare perda i requisiti di cui all'art. 4 del presente bando
- b) in caso di gravi inadempienze gestionali inerenti la sicurezza, l'igiene e la salute e l'ordine pubblico;
- c) per inadempienza a quanto previsto all'art. 6;
- d) mancato pagamento del canone alla scadenza stabilita;
- e) contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge o regolamenti relative al servizio;
- f) per ogni altra inadempienza, qui non contemplata o fatto, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile;

## **Art. 12 – Foro Competente**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del contratto, è competente il Foro di Bologna.

## **Art. 13 – Norme Finali**

Per ragioni di pubblico interesse, il presente avviso pubblico può essere modificato o revocato, senza che gli interessati possano vantare diritti o pretese di sorta.

L'Amministrazione non assume responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatta indicazione del recapito da parte del concorrente, da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento d'indirizzo indicato nella domanda, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

Per quanto non previsto nel presente bando si fa riferimento alle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

#### **Art. 14 - Tutela dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.03 come modificato dal Regolamento Europeo 2016/679, i dati personali forniti dai concorrenti saranno utilizzati al solo scopo dell'espletamento delle operazioni di gara e per la gestione del relativo contratto.

#### **Art. 15 – Documenti di gara e sopralluogo**

La documentazione di gara è disponibile e scaricabile sul sito istituzionale dell'Ente [www.comune.pianoro.bo.it](http://www.comune.pianoro.bo.it).

Il responsabile unico del procedimento è: Arch. Loredana Maniscalco, Responsabile dell'Area VI assetto del territorio e patrimonio Tel. 051 6529152 e-mail: [loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it](mailto:loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it):

Gli interessati potranno effettuare un sopralluogo previo appuntamento da richiedere via email ai seguenti indirizzi: [loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it](mailto:loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it), [veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it](mailto:veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it).

Il Responsabile dell'Area VI  
Assetto del Territorio e Patrimonio  
Arch. Loredana Maniscalco  
(documento firmato digitalmente)

#### **ALLEGATI**

**A - Modulo per la Domanda di partecipazione**

**B - Modulo per l'Offerta economica**

**C - Schema di contratto**

**D - Planimetria generale**