



COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Area VI
Assetto del Territorio e Patrimonio
U.B. Urbanistica, Edilizia Privata, SUE, Patrimonio, Espropri

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE (CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44, PARTICELLA 1916, SUB 52, CAT. C/1).

Data di scadenza per la presentazione delle offerte: 4/12/2025 ad ore 12

Art. 1 - Oggetto

L'Amministrazione Comunale, in esecuzione della Determinazione n. 813 del 31/10/2025 intende assegnare in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in via Gramsci 3H.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 44 con la particella 1916, sub 52, cat. C/1 (negozi) e ha una superficie complessiva catastale di mq 137.

Attualmente i locali sono vuoti e si intende valorizzare l'immobile mediante procedura ad evidenza pubblica di ricerca di mercato finalizzata alla presentazione di progetti per l'utilizzo degli spazi per attività consentite dal RUE secondo gli usi conformi a quelli stabiliti dall'ambito RU5 del PRG 99 previgente: commercio, pubblici servizi e artigianato di servizio non produttivo.

L'immobile è inserito in area classificata come AC_2 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" normata dall'art. 39 del RUE.

La gestione e l'utilizzo del suddetto locale è finalizzata a favorire la gestione degli spazi favorendo lo sviluppo economico e sociale del territorio, promuovendo l'integrazione e inclusione sociale e coinvolgendo l'intera comunità.

Il locale viene assegnato nello stato di fatto, d'uso e manutenzione ed impiantistico in cui si trova come da planimetria allegata. Pertanto, tutti gli altri lavori di adeguamento e manutenzione, impianti tecnologici inclusi, che l'aggiudicatario riterrà opportuno effettuare per poter svolgere la propria attività saranno a sua totale cura e spese.

Saranno parimenti a carico dell'aggiudicatario eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso non espressamente vietata dal presente bando, dalla normativa vigente o da altre prescrizioni comunali o AUSL.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le richieste di usabilità e agibilità, nonché tutte le pratiche edilizie e catastali necessarie, anche in relazione all'attività che questi intenda svolgere nel locale.

E' altresì onere e a carico del conduttore ottenere il rilascio dell'autorizzazione sanitaria in caso di esercizio di stabilimenti, laboratori di produzione, preparazione e confezionamento, di somministrazione e deposito all'ingrosso di sostanze alimentari.

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.

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 10.800,00 annui**.

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. Si precisa che il canone sarà assoggettato ad IVA al 22%.

Art. 4 – Valutazione della proposta

L'aggiudicazione al miglior offerente avverrà sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

a) Progetto per l'utilizzo dell'immobile (Punti 50)

b) Maggior canone offerto, in aumento rispetto alla base d'asta fissata in Euro 10.800,00 annui (Punti 50, con riduzione del punteggio in proporzione alla minore offerta economica)

Tabella Criteri di Valutazione del Progetto di utilizzo dell'immobile

	Criterio	Punteggio	Descrizione criterio
1	Esperienza del soggetto proponente	10	Verrà valutata con maggior punteggio: a) l'esperienza di gestione di attività simili a quella oggetto del presente bando; b) la relativa durata superiore ad anni 2;
2	Organigramma della struttura societaria e gestionale	5	Verrà valutato con maggior punteggio il numero di iscritti all'associazione e/o numero di dipendenti se altra tipologia di soggetto e il numero di associati e/o dipendenti che potrà dedicarsi all'attività
3	Piano di gestione e utilizzo	35	Verranno valutati con maggior punteggio i progetti che prevederanno un utilizzo della struttura durante tutto l'arco dell'anno per favorire l'integrazione e inclusione sociale coinvolgendo le varie fasce della popolazione (giovani, famiglie, anziani)

Art. 5 - Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla procedura di selezione in oggetto persone fisiche, persone giuridiche, associazioni nonché imprese di nuova costituzione, salvo l'obbligo di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura C.C.I.A.A. prima dell'esercizio dell'attività.

Nella domanda occorre dichiarare se chi presenta l'offerta lo fa in proprio o quale legale rappresentante di un'impresa individuale/società già costituita o costituenda e tale dichiarazione sarà vincolante per l'intestazione dell'eventuale successivo contratto di locazione. La domanda di coloro che sono interessati a rapporti locatizi cointestati dovrà contenere le generalità e la sottoscrizione da parte di tutti gli eventuali futuri contraenti.

Saranno escluse le domande presentate da coloro che intendano svolgere all'interno dei locali attività non confacenti e potenzialmente rischiose per il decoro urbano, la quiete sociale e la salute pubblica per evitare o limitare l'insorgenza di conflittualità o problemi di convivenza sociale.

Sono esclusi dalla partecipazione coloro i quali abbiano commesso reati o siano stati destinatari di provvedimenti amministrativi sanzionatori in relazione all'attività commerciale e/o professionale svolta in precedenza.

Contestualmente alla stipula del contratto di locazione, si costituisce per il conduttore l'obbligo di assumere su di sé, oltre al canone di affitto, le tasse, i tributi, le spese di luce, acqua e telefono e tutte le spese previste dalle normative vigenti, comprese quelle comunali, necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui trattasi.

Il conduttore dovrà inoltre impegnarsi a stipulare polizze assicurative per la responsabilità civile nel corso delle attività prestate.

I requisiti autocertificati ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 saranno oggetto di verifica d'ufficio da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 6 - 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 Tel. 051 6529152-131 e-mail: loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it, veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it, presso il quale è depositata tutta la documentazione tecnica disponibile relativa all'edificio.

Le domande in originale devono, a pena di inammissibilità a istruttoria, pervenire al protocollo del Comune di Pianoro entro le ore 12 del 4/12/2025.

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), negli orari di apertura al pubblico.

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 LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE (CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44, PARTICELLA 1916, SUB 52, CAT. C/1)".

Detto plico dovrà contenere, pena la esclusione dalla procedura, **tre buste denominate A, B e C** 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 fotocopia di un documento di identità di chi sottoscrive la dichiarazione;
- 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 (IBAN IT 34 U 03069 37001 100000046067). 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): PROGETTO DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Il plico B) – “Progetto di utilizzo dell'immobile”, dovrà contenere a pena di esclusione la redazione di un elaborato riguardante il progetto di utilizzo dell'immobile che dovrà essere strutturato in modo ordinato, prevedendone l'articolazione di cui ai punti della “Tabella criteri” inserita nell'art. 4, per un massimo di 4 facciate verticali A4 scritte in carattere Arial 12 o equivalente.

BUSTA C): OFFERTA ECONOMICA

Il plico C) – “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 10.800,00**). 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 Giunta del Comune di Pianoro, Piazza dei Martiri, 1 in data **11/12/2025 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, all’attribuzione dei punteggi attinenti il progetto che avverrà in forma riservata dalla commissione 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 nel termine perentorio di gg. 60 dalla comunicazione di aggiudicazione il contratto di locazione con Acer Bologna a cui il Comune ha affidato la gestione dell’immobile, al canone mensile da questi offerto, oltre all’IVA di legge e agli oneri accessori, secondo lo schema in uso presso Acer Bologna.

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

Art. 7 - Obblighi ed oneri del conduttore

Prima della sottoscrizione del contratto, entro il termine che sarà trasmesso con apposita comunicazione dall'Ufficio preposto, l'aggiudicatario conduttore sarà tenuto a versare un deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone e a presentare:

- a. depositare in originale una fideiussione bancaria a prima richiesta o fideiussione assicurativa, di importo pari a n. 3 mensilità di canone a favore di Acer Bologna della durata di 6 anni come ulteriore garanzia, oltre al deposito cauzionale alla stipula del contratto, dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti ed in generale delle condizioni contrattuali fissate dal locatore. In caso di rinnovo contrattuale dovrà essere costituita una nuova fideiussione con identiche caratteristiche;
- b. in alternativa al punto a., effettuare un bonifico bancario di importo pari a 9 mensilità a titolo di garanzia di solvibilità dell'adempimento contrattuale.

Le somme versate resteranno vincolate per l'intera durata del contratto, inclusi eventuali rinnovi e proroghe, e potranno essere utilizzate per compensare eventuali morosità. Di conseguenza saranno restituite al conduttore solo al termine del contratto, salvo il caso in cui sussistano morosità durante la sua vigenza.

Si informa che decorso inutilmente il termine prescritto dall'Ufficio, senza che siano state prodotte le garanzie sopra richieste, l'aggiudicatario decade da ogni diritto in merito al locale aggiudicato e tale immobile tornerà libero da ogni vincolo. Il Comune potrà disporre liberamente, anche scorrendo la graduatoria precedentemente elaborata o procedendo ad altra assegnazione attraverso nuovo avviso di locazione o trattativa privata, senza che siano necessarie ulteriori comunicazioni.

In caso di mancata presentazione delle suddette fideiussioni o della "garanzia di solvibilità", non si procederà alla stipulazione del contratto e l'importo versato dall'aggiudicatario per partecipare alla selezione verrà trattenuto a titolo di penale, senza che siano necessarie ulteriori comunicazioni,

Art. 8 – Canone di locazione da corrispondere ad Acer Bologna

Il conduttore è tenuto a corrispondere ad Acer 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 10.800,00 (Euro diecimilaottocento/00).

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

Art. 9 - Cessione a Terzi

E' vietato il sub-appalto della gestione o la cessione del contratto di locazione, sotto pena di risoluzione del contratto stesso, 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. 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 Le spese che l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere a tale titolo saranno dedotte dalla cauzione prestata dal gestore ed in ogni caso da questo rimborsate.

10.4 Il conduttore è sempre responsabile sia verso l'Amministrazione Comunale che verso i terzi, dell'esecuzione di tutti i servizi assunti. Esso è pure responsabile dell'operato e del contegno dei dipendenti (ove vi siano) e degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potessero derivare all'Amministrazione Comunale o ai terzi.

10.5 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– 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. 12 – 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. 13 - Tutela dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.03, 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. 14 – Documenti di gara e sopralluogo

La documentazione di gara è anche disponibile e scaricabile sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.pianoro.bo.it.

Il responsabile unico del procedimento è: Arch. Loredana Maniscalco, Responsabile dell'Area assetto del territorio e patrimonio Tel. 051 6529152 e-mail: 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; 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