

# **BANDO PER CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU IMMOBILE SITO IN VIALE LENIN 14/2 E 14/3 DI PROPRIETÀ COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE AFFERENTI AL MODELLO DELL'ABITARE CONDIVISO E SOLIDALE**

## **PARTE 1**

- 1.1 Premessa e finalità del bando
- 1.2 Oggetto dell'avviso
- 1.3 Chi può presentare la domanda
- 1.4 Beneficiari finali e requisiti di accesso al Cohousing
- 1.5 Modalità organizzative del Cohousing e dell'apertura alla città degli spazi comuni
- 1.6 Condizioni per l'acquisto e il godimento degli alloggi
- 1.7 Caratteristiche dell'immobile di Viale Lenin
- 1.8 Requisiti di progetto e vincoli di destinazione d'uso dell'immobile
- 1.9 Prezzo di cessione del diritto di superficie

## **PARTE 2**

- 2.1 Criteri di valutazione delle proposte
- 2.2 Termini e modalità di presentazione della domanda
- 2.3 Contenuti delle proposte
- 2.4 Procedura di selezione delle domande

## **PARTE 3**

- 3.1 Stipula e contenuti dell'atto di cessione del diritto di superficie.
- 3.2 Durata
- 3.3 Impegni del Comune di Bologna
- 3.4 Oneri a carico del soggetto aggiudicatario
- 3.5 Consegna dell'immobile

## **PARTE 4**

- 4.1 Richieste di informazioni

4.2 Foro competente

4.3 Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art.13 del Regolamento Europeo N. 679/2016

## **Allegati**

- 1) Dichiarazione sostitutiva
- 2) informativa in materia di protezione dei dati personali
- 3) Planimetria

### **1.1 Premessa e finalità del bando.**

In coerenza con le politiche abitative regionali (L.R. 24/2001) e quelle dirette a promuovere edilizia residenziale sociale, oltre a ridurre il consumo del suolo (L.R. 24/2017), con il presente bando ci si propone di promuovere l'accesso alla casa incentivando interventi innovativi e sperimentali riguardo alle forme dell'abitare e di recupero e di sostituzione edilizia diretti a migliorare la qualità urbana ed architettonica, nonché la sostenibilità ambientale del patrimonio edilizio.

Il presente bando risponde alle seguenti esigenze:

- offrire opportunità abitative a prezzi accessibili;
- rigenerare aree ed immobili pubblici esistenti in stato di abbandono;
- favorire lo sviluppo di comunità locali attraverso la sperimentazione di nuove modalità abitative basate sulla condivisione e sulla solidarietà delle relazioni, realizzando quindi progetti di Abitare collaborativo secondo le modalità già disciplinate dall'art. 32 bis del RUE e raccolte dall'art. 29 co.2 del Regolamento Edilizio, in coerenza con l'Azione 2.1c della Disciplina del PUG, la cui proposta è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione P.G. n. n. 519336/2020 esecutiva dal 9 dicembre 2020.

Tra gli immobili di proprietà del Comune di Bologna potenzialmente idonei per l'eventuale realizzazione di progetti per l'abitare collaborativo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno mettere a bando l'immobile di Viale Lenin 14/2 e 14/3 di cui al successivo paragrafo 1.2 per l'avvio di un primo progetto di Cohousing secondo le modalità di seguito descritte.

### **1.2 Oggetto dell'avviso.**

Con il presente avviso il Comune di Bologna rende note le modalità per la presentazione delle candidature ed i requisiti richiesti per acquisire in diritto di superficie l'immobile di Viale Lenin 14/2 e 14/3, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, per la sperimentazione di forme di abitare collaborativo. Per l'immobile in oggetto censito al NCEU foglio 217 particella 93 e 214, e via Lenin 14/3 - censito al NCT foglio 217 particella 43, è in corso la variazione catastale che lo identifica come F/2.

I soggetti interessati ad ottenere l'assegnazione dell'immobile di cui trattasi dovranno presentare domanda al Comune di Bologna - Settore Politiche Abitative entro e non oltre le ore 12.00 del giorno ....., secondo le modalità e i termini previsti dal presente bando.

### **1.3 Chi può presentare la domanda.**

Possono partecipare al bando i seguenti soggetti:

#### **Persone fisiche:**

- Che non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter del codice penale;
- Che non risultino essere state interdette, inabilite o fallite e che non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati.

#### **Persone giuridiche:**

- Iscritte al registro delle Imprese o, nel caso di persone giuridiche senza scopo di lucro, regolarmente costituite e dotate di atto costitutivo o statuto secondo quanto previsto dalla legge;
- I cui amministratori e soci non siano stati interdetti, inabilitati o dichiarati falliti. Gli amministratori e soci non devono avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- I cui amministratori e soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter del codice penale;

- Che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata. La società non deve aver in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

Ogni domanda presentata dovrà individuare il legale rappresentante, se si tratta di persone giuridiche, o un referente unico per le persone fisiche, responsabile delle dichiarazioni espresse e per l'eventuale sottoscrizione dei successivi atti contrattuali. Non sono ammesse domande per conto di persona da nominare.

#### **1.4 Beneficiari degli alloggi.**

I beneficiari degli alloggi, iniziali e futuri residenti del cohousing, sino alla cessazione del vincolo di cui al successivo punto 1.8, dovranno essere i soggetti di cui all'art. 29 co 2 del vigente Regolamento Edilizio, in base al quale: *“I nuclei familiari coinvolti sono almeno cinque, formalmente costituiti in associazione con atti registrati a termini di legge o comunque enti senza scopo di lucro”*.

Essi dovranno possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- **Cittadinanza:** avere la cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altri stati non appartenenti all'Unione Europea purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornante di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale;
- **Residenza:** avere la residenza anagrafica nella Città Metropolitana di Bologna o avere la propria attività lavorativa o di studio esclusiva o principale nella Città Metropolitana di Bologna;
- **Requisiti di reddito:** Il valore ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo familiare richiedente, calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013 e s.m.i, non deve superare i 50.000,00 euro.

#### **1.5 Modalità organizzative del Cohousing e dell'apertura alla città degli spazi comuni.**

I beneficiari degli alloggi, previa formale costituzione in associazione o comunque in ente senza scopo di lucro, al più tardi al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento con allegazione del progetto recante l'esatta individuazione degli spazi comuni, dovranno sottoscrivere e produrre all'Amministrazione i seguenti atti, previsti dall'art. 29 co 2.2 del RE:

- una Carta dei Valori che espliciti gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi, il contributo sociale che il progetto offre alla città e gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento;
- un Regolamento coerente con la predetta Carta dei Valori, frutto di un progetto partecipato e condiviso tra i beneficiari stessi, con il quale vengono fissate le regole per la convivenza solidale dei condomini. Il regolamento dovrà prevedere, tra le altre cose, le attività che si intendono condividere e realizzare negli spazi comuni indirizzate agli abitanti stessi del cohousing, i compiti che si intendono condividere (eventualmente anche su turnazione) e la modalità per farlo, le linee guida del progetto di apertura alla città del cohousing.

Il progetto di apertura alla città di spazi comuni del Cohousing dovrà essere elaborato e condiviso attraverso un Patto di collaborazione stipulato ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di collaborazione tra cittadini ed Amministrazione per la cura e rigenerazione dei beni comuni urbani del Comune di Bologna, in cui dovranno essere esplicitati gli obiettivi di solidarietà sociale che il progetto offre alla città. L'iter per la stipulazione del Patto dovrà essere avviato anteriormente al deposito della richiesta del titolo abilitativo all'intervento e dovrà concludersi anteriormente alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità. L'adesione e l'impegno nella realizzazione di questo progetto sociale da parte dei beneficiari sarà vincolante anche per beneficiare degli incentivi previsti dall'art. 29 co 2 e 30 del RE e dalla Delibera di Consiglio P.G. 115610/2019 esecutiva dal 13 marzo 2019. Fermo restando che la Carta dei Valori e il Regolamento dovranno essere sottoscritti dai beneficiari finali al più tardi al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento, e che entro lo stesso termine i beneficiari finali dovranno dare atto dell'avvio dell'iter di stipula del Patto di Collaborazione, l'aggiudicatario, ai fini della partecipazione al presente bando, deve presentare una relazione (da allegare all'offerta di cui al paragrafo 2.3) che anticipi i contenuti

fondamentali dei predetti atti, che dovranno essere redatti coerentemente una volta identificati i beneficiari finali e individuati con esattezza gli spazi comuni.

A garanzia della sottoscrizione del citato Patto di Collaborazione da parte dei beneficiari degli alloggi, al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento l'aggiudicatario e/o in alternativa gli stessi beneficiari degli alloggi dovranno presentare all'Amministrazione Comunale la fideiussione di cui al successivo punto 3.4-ter.

### **1.6 Condizioni per l'acquisto e il godimento degli alloggi.**

Gli alloggi realizzati, sia in caso di prima cessione, sia in caso di subcessione, sono destinati a nuclei familiari aventi titolo esclusivamente:

1. **alla prima casa di proprietà:** in questo caso l'operatore deve riconoscere al nucleo familiare un prezzo di vendita agevolato (ribassato almeno del 20% rispetto ai valori immobiliari medi di mercato per quella zona) al momento della stipula dell'atto pubblico di assegnazione/trasferimento in proprietà;
2. **alla locazione o assegnazione in godimento con patto di futura vendita a canone concordato** (ribassato di almeno il 20% rispetto ai valori medi dei canoni concordati ex L.431/98 per la medesima zona), ad un canone e prezzo determinato al momento della sottoscrizione del contratto di locazione o dell'atto di assegnazione in godimento con patto di futura vendita;
3. **alla locazione o assegnazione in godimento a canone concordato** (ribassato di almeno il 20% rispetto ai valori medi dei canoni concordati ex L.431/98 per la medesima zona). In caso di locazione a termine la durata non dovrà essere inferiore ad anni 20.

In ogni caso tutti i futuri cohousers, inclusi coloro che subentrino a qualsiasi titolo a precedenti beneficiari, dovranno aderire all'associazione o altro ente senza scopo di lucro.

### **1.7 Caratteristiche dell'immobile di Viale Lenin.**

All'interno del lotto sono presenti due edifici, identificati con i civici 14/2 e 14/3

**Dati catastali:**

	foglio	mappale	subalterni
Viale Lenin 14/2	217	723	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (3 e 14 beni comuni non censibili)
		724	
Viale Lenin 14/3	217	723	2,3 (3 bene comune non censibile)
		724	

E' in corso la variazione catastale ai fini della loro qualificazione come unità collabenti di categoria catastale F/2.

**Caratteristiche del lotto:**

**Superficie fondiaria:** 2.877,35 mq

**Accessibilità:** l'accesso carrabile potrà avvenire da viale Lenin; il lotto è accessibile dalla pista ciclabile in fregio alla strada e, pedonalmente, sia dal parco "Vittime della Uno Bianca" sia dal marciapiede di viale Lenin. In prossimità degli edifici, su viale Lenin, si trova la fermata delle linee Autobus 37 e 905.

**Caratteristiche degli edifici:**

**Epoca costruzione:** civico 14/2, esistente al 1850; civico 14/3 esistente al 1937;

**Materiali:** muratura portante, copertura in legno, solai in legno;

**Destinazione originaria:** civico 14/2 residenziale e annessi al piano terra; civico 14/3 stalla e fienile;

**Conservazione:** civico 14/2, fortemente danneggiato e strutturalmente sottodimensionato; civico 14/3 collabente, parzialmente crollato;

**Soprintendenza:** dichiarazione di non presenza di interesse culturale;

**Vegetazione:** parere di competenza dell'UI Verde e Tutela del suolo;

#### **Dati dimensionali:**

- Vte: (14/2) 2.134,4 mc; (14/3) 1.108,67 mc;
- Su: (14/2) 483,35 mq; (14/3) 148 mq;
- Sa: (14/2) 11,11 mq; (14/3) 0;
- Superficie non computabile: (14/2) 23,03 mq; (14/3) 11,27 mq;

Gli edifici sono identificati dal PUG come edifici d'interesse culturale testimoniale.

La valutazione d'interesse effettuata dal PUG effettuata mediante una ricognizione degli elementi d'archivio, può essere aggiornata, qualora ne sussistano i presupposti, con riferimento al punto 02.h della disciplina di Piano anche su istanza di parte.

### **1.8 Requisiti di progetto e vincoli di destinazione di uso dell'immobile**

I progetti presentati devono rispondere ai requisiti qui sotto elencati.

#### **1. Elementi imprescindibili del progetto**

- realizzazione di un complesso abitativo destinato ad almeno 5 nuclei familiari;
- costituzione di un vincolo almeno ventennale dell'immobile all'uso di abitare collaborativo e solidale;
- l'insieme degli spazi di uso collettivo, così come definiti dall'art. 29 co.2 del vigente RE, dovranno avere una superficie calpestabile non inferiore al 20% di quella complessivamente realizzata e comunque una superficie calpestabile minima non inferiore a 50 mq;

2. **Il vincolo a uso cohousing** dell'edificio permarrà per 20 anni consecutivi decorrenti dalla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità e sarà trascritto nei pubblici registri. Il Comune di Bologna si riserva di effettuare controlli sulla effettiva apertura delle aree comuni del cohousing al

territorio e sulla effettiva utilizzazione delle aree comuni ad attività condivise secondo le modalità definite nel successivo punto 2.

Gli elementi imprescindibili del progetto, il vincolo ventennale a uso cohousing e tutte le obbligazioni a carico dell'aggiudicatario saranno riportati nel rogito di cessione del diritto di superficie:

### **1.9 Prezzo di cessione del diritto di superficie.**

In ragione del valore sociale dell'intervento e della sua importanza nell'ambito della riqualificazione urbana, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno cedere il diritto di superficie, per la durata di 60 anni, sull'immobile individuato a favore dell'aggiudicatario del presente bando, ad un prezzo forfettario pari ad euro 91.500,00 (novantunomilacinquecento//00).

Detto diritto di superficie per l'intera durata di anni 60 non è riscattabile.

Richiamata la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23/E del 29 luglio 2020, che ha chiarito che per l'applicazione della corretta imposizione fiscale alla cessione di unità collabenti (F/2) occorre verificare come era precedentemente censito l'immobile, pertanto considerato che il complesso immobiliare era precedentemente censito con categoria A/3 e A/4, e C/2 (accessori), sentito l'Ufficio Fiscale, il Comune di Bologna dichiara di non esercitare l'opzione IVA.

## **PARTE 2**

### **2.1 Criteri di valutazione delle proposte**

Il sistema di valutazione che verrà utilizzato per la selezione delle proposte è composto dalle seguenti famiglie di criteri, come di seguito elencati:

<b>1. BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI E PROGETTO SOCIALE</b>			
<b>Criteri</b>	<b>n.</b>	<b>Subcriteri di valutazione</b>	<b>Punteggi attribuibili</b>
	A.1.1	presenza di un nucleo con ISEE inferiore a 35.000,00	5
	A.1.2	compresenza di almeno tre nuclei caratterizzati dai	10

<b>A.1. Profilo di Comunità</b>		seguenti target: <ul style="list-style-type: none"> <li>• anziani: persone che hanno compiuto 65 anni;</li> <li>• giovani: persone che non hanno compiuto 35 anni;</li> <li>• nuclei familiari con almeno un minore;</li> <li>• nuclei familiari composti da almeno cinque componenti di cui almeno tre figli;</li> <li>• nuclei monoparentali;</li> <li>• nuclei familiari con almeno un componente disabile (con certificazione secondo le norme vigenti).</li> </ul>	
	A.1.3	esaustività della relazione di progetto in merito al raggiungimento degli obiettivi sociali del cohousing	5

<b>2. QUALITÀ' ED INNOVAZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO-EDILIZIO</b>			
<b>Criteria</b>	<b>n.</b>	<b>Subcriteri di valutazione</b>	<b>Punteggi attribuibili</b>
<b>B.1. Spazi individuali</b>	B.1.1	Previsione di accessibilità di tutte le unità immobiliari e degli spazi di uso comune (L.13/89 e DM 236/89)	da 5 a 15
	B.1.2	Organizzazione distributiva degli alloggi funzionale ad ospitare almeno tre differenti tipologie di nuclei familiari (di cui al criterio A.1.2)	5
<b>B.2. Spazi collettivi e aree esterne</b>	B.2.1	Previsione di azioni per la riduzione dell'impatto edilizio con indice RIE migliorativo rispetto allo stato attuale e comunque un RIE di progetto non inferiore a 4	da 5 a 10
<b>B.3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica</b>	B.3.1	Riutilizzo degli inerti prodotti dalla demolizione/costruzione in cantiere in sito (livello base previsto dall'azione 1.4c della Disciplina di Piano adottata e art. 28 P5 del vigente RE)	15
	B.3.2	Soddisfacimento del livello prestazionale migliorativo di cui all'azione 1.2d della Disciplina di Piano adottata e all'art. 28 P2 - <i>Risparmio e riuso delle acque</i> del vigente RE)	10
	B.3.3	Presenza di soluzioni utili alla gestione dei rifiuti (compostaggio, deposito)	5
	B.3.4	Presenza di punti di ricarica idonei a permettere la connessione delle vetture e delle biciclette elettriche o di infrastrutture di canalizzazione, ovvero predisposizione dei condotti per cavi	da 10 a 20

		elettrici al fine di consentire in una fase successiva l'installazione di punti di ricarica (secondo quanto previsto dagli artt. 57 e 27 E19 del RE ed all'Azione 1.4 del PUG)	
--	--	--	--

## 2.2 Termini e modalità di presentazione della domanda.

Il presente avviso, i relativi allegati e il modulo di richiesta di partecipazione alla selezione contenente le dichiarazioni necessarie, sono visionabili e scaricabili nella sezione "altri bandi e avvisi pubblici" del sito internet del Comune all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/>.

La domanda di partecipazione al bando e la relativa documentazione devono essere contenute in una busta chiusa debitamente sigillata, timbrata e firmata su tutti i lembi di chiusura.

La busta deve contenere al suo interno due plichi, uno con la domanda e l'allegata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alle condizioni di ammissibilità del soggetto proponente, il secondo con l'offerta tecnica.

La busta, indirizzata al Direttore del Settore Politiche Abitative, deve riportare la seguente dicitura:

*"Istanza di partecipazione al bando per cessione del diritto di superficie su complesso immobiliare sito in via Lenin 14/2 e 14/3 per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale afferente al modello dell'abitare condiviso e solidale"*

La consegna può essere fatta esclusivamente a mano anche tramite corriere autorizzato.

Il termine per la presentazione scade inderogabilmente il giorno.... alle ore 12.00; farà fede la data di avvenuta ricezione apposta dal Comune all'atto del ritiro.

## 2.3 Contenuti della proposta.

### PLICO N.1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Il plico n. 1 deve contenere:

1. **Candidatura al bando e modulo "Dichiarazione sostitutiva"** - (Allegato 1) sottoscritto per esteso dal legale rappresentante o referente unico al quale dovranno essere allegate, a pena di esclusione: nella richiesta di

partecipazione deve essere indicata la banca e l'IBAN per l'eventuale restituzione del deposito cauzionale infruttifero nel caso di non aggiudicazione.

2. **una fotocopia di un documento d'identità** valido del referente/legale rappresentante;
3. **prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale infruttifero**, di Euro 9.150,00 pari al 10%(dieci per cento) del valore di cessione del diritto di superficie dell'immobile e ciò a garanzia della sottoscrizione del contratto in caso di aggiudicazione.

Per l'ammissione alla selezione i concorrenti dovranno eseguire preventivamente a titolo di garanzia, il deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del prezzo di cessione dell'immobile mediante bonifico sul conto di tesoreria intestato a Comune di Bologna presso Unicredit SpA - IBAN: IT 73 X 02008 02435 000010693390 – riportando nella causale di versamento l'indicazione “*Deposito cauzionale infruttifero cessione diritto di superficie Viale Lenin 14/2 e 14/3*” e il nominativo del/gli offerente/i.

Qualora il bonifico sia disposto tramite Unicredit SpA, l'operatore allo sportello bancario deve utilizzare la transazione di Tesoreria utilizzando il codice ente 8240010 scrivendo nella causale, oltre ai dati richiesti per il bonifico, anche: “Comune di Bologna depositi cauzionali”.

Detto deposito sarà incamerato dall'Amministrazione qualora l'aggiudicatario non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente bando.

Ai concorrenti non risultati vincitori il deposito cauzionale versato per la partecipazione alla selezione sarà restituito nell'ammontare corrisposto, senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese, al più presto possibile e comunque entro 30 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario. Quello dell'aggiudicatario sarà convertito in parte del prezzo.

4. **copia del presente bando sottoscritto** in ogni foglio “**PER ACCETTAZIONE**” da parte dell'offerente.
5. **l'informativa in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (Allegato 2);

Tale busta dovrà essere chiusa in modo sufficiente ad assicurare la segretezza, controfirmata sui lembi di chiusura, nonché riportare la dicitura: “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”.

## **PLICO N. 2 - OFFERTA TECNICA**

Il plico n. 2 deve contenere la descrizione dell'intervento di Cohousing da cui siano desumibili gli elementi di cui al precedente art. 2.1.

Tale descrizione sarà sviluppata in una **relazione**, articolata secondo le due famiglie di criteri “Beneficiari degli alloggi e progetto sociale” e “Qualità' ed innovazione del progetto architettonico-edilizio”, con la quale il concorrente illustra la propria proposta sviluppata secondo quanto specificato nei criteri di valutazione, in particolare il concorrente descrive:

1. il profilo della futura comunità di abitanti che si intende costituire, le modalità e/o strumenti per la selezione dei residenti e le modalità che si intendono adottare per la creazione di comunità dei Cohousers;
2. gli elementi tecnici e compositivi di una prima ipotesi di sviluppo architettonico che si intendono prevedere per la realizzazione degli alloggi individuali, per la sistemazione degli spazi comuni, delle aree esterne e degli spazi aperti alla comunità circostante;
3. le azioni che si intendono perseguire sotto il profilo della Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica dell'intervento.

La relazione descrittiva deve essere composta da massimo n. 10 cartelle in formato A4. Alla relazione possono essere allegati elaborati grafici per un massimo di 3 in formato A4/A3. Non sono computati nel numero delle cartelle le copertine e gli eventuali sommari.

### **2.4 Procedura di selezione delle domande.**

Le proposte pervenute nei termini stabiliti verranno valutate da apposita Commissione composta dal personale interno all'Amministrazione Comunale con specifiche competenze tecniche e/o giuridico-amministrative.

La Commissione verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande.

Verranno escluse le proposte non conformi alle prescrizioni del presente avviso e alla normativa vigente.

Le proposte ammissibili saranno valutate sulla base criteri e della pesatura enunciati al precedente p.to 2.1 e secondo le seguenti indicazioni:

- Il punteggio massimo attribuibile a ciascun progetto è di **100 punti**;

## **PARTE 3**

### **3.1 Stipula e contenuti dell'atto di cessione del diritto di superficie.**

Ad avvenuta selezione, l'aggiudicatario, entro il termine di 90 giorni dalla determina di aggiudicazione, dovrà stipulare con il Comune di Bologna l'atto di cessione del diritto di superficie che conterrà quanto segue:

- vincolo di destinazione dell'immobile, come previsto al paragrafo 1.8 del presente avviso;
- corrispettivo della cessione, pari ad euro 91.500,00 (novantunomilacinquecento//00), come previsto al paragrafo 1.9 del presente avviso;

Prima o contestualmente alla stipula dovrà essere versata la somma richiesta per l'immobile, al netto del deposito cauzionale che sarà introitato come acconto prezzo; il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Tutte le spese relative alla cessione, incluse quelle notarili e fiscali, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la somma da questi versata a titolo di deposito cauzionale infruttifero. L'aggiudicatario si intenderà decaduto. In tale caso il Comune di Bologna potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara, ovvero aggiudicare l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore

offerta previa richiesta di versamento di un importo pari al deposito cauzionale (nel caso in cui il deposito sia già stato restituito).

Il Comune di Bologna si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del rogito - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente bando.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Bologna per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

### **3.2 Durata**

L'immobile viene ceduto in diritto di superficie dal Comune all'aggiudicatario per 60 anni. Alla scadenza del convenuto periodo sessantennale si produrrà, salvo eventuale rinnovo espresso da parte del cedente, l'estinzione del diritto di superficie, con automatica estensione alle opere costruite sull'area in oggetto del diritto di proprietà del Comune; il tutto senza alcun esborso da parte del Comune medesimo.

### **3.3 Impegni del Comune di Bologna**

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale, al fine di monitorare il buon andamento delle azioni perseguite ed il raggiungimento degli obiettivi prefissati, intraprendere le seguenti azioni:

1. effettuare verifiche sulla effettiva apertura degli spazi ad uso collettivo del cohousing al territorio, secondo le modalità previste nel Patto di collaborazione sottoscritto con l'Amministrazione, e sulla effettiva utilizzazione degli stessi per attività condivise;
2. monitorare l'andamento del progetto;
3. azioni di divulgazione sulla realizzazione e gestione dei progetti;
4. costituzione gruppo di lavoro con il Quartiere per la realizzazione delle attività comuni.

### **3.4 Oneri a carico del soggetto aggiudicatario - penali e garanzie**

La partecipazione alla gara comporta l'integrale accettazione delle condizioni e clausole del presente avviso. Per la presentazione dell'offerta è obbligatorio l'utilizzo della modulistica predisposta dal Comune ed allegata al presente avviso.

La visita dell'immobile non è obbligatoria, se richiesta va concordata, previo appuntamento da fissarsi in tempo utile, con i referenti del Settore Politiche Abitative al numero telefonico 051 2194332 e indirizzo e-mail [politicheabitative@comune.bologna.it](mailto:politicheabitative@comune.bologna.it).

La stipulazione del contratto di cessione del diritto di superficie dovrà intervenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva; tutte le spese propedeutiche al perfezionamento dell'atto di cessione, le spese per eventuali frazionamenti e/o accatastamenti, se necessari, le spese contrattuali, le spese di registrazione, di trascrizione e voltura nonché quant'altro occorra per la definizione della suddetta cessione, imposte e tasse vigenti al momento della firma del rogito saranno sostenute dall'aggiudicatario.

3.4-bis L'aggiudicatario si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento entro 18 mesi dalla stipulazione del rogito, presentando gli elaborati progettuali che dovranno essere conformi a quanto dichiarato nella relazione di partecipazione al bando, e a completarlo nei termini ivi indicati.

Qualora, entro i termini suddetti, l'aggiudicatario non provveda a quanto sopra, oppure qualora il progetto presentato non risulti conforme a quanto dichiarato nella relazione di partecipazione al bando, senza un giustificato motivo, il Comune si riserva la facoltà di richiedere la retrocessione del diritto di superficie senza che ciò comporti la restituzione del prezzo corrisposto dall'aggiudicatario, che verrà trattenuto dall'Ente a titolo di penale.

Tutte le spese relative alla suddetta retrocessione, ivi incluse quelle notarili, fiscali e ogni altra inerente e dipendente, saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

3.4-ter L'aggiudicatario, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento, deve presentare all'Amministrazione comunale idonea garanzia della sottoscrizione del Patto di collaborazione.

Tale garanzia, che potrà essere sostituita con equivalente garanzia prestata direttamente dai beneficiari degli alloggi, dovrà consistere in una fideiussione

bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnia in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato e altri enti pubblici) per la somma complessiva di euro 91.500,00 (novantunmilacinquecento/00), che sommata al prezzo forfettario di cessione del diritto di superficie come previsto al paragrafo 1.9 del presente avviso determina la copertura totale del valore del diritto di superficie per 60 anni senza le riduzioni conseguenti al particolare interesse pubblico dell'operazione.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia a ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune dal garante anche nel caso in cui il Soggetto garantito sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione o sciolto o comunque a fronte di qualsivoglia vicenda relativa al Soggetto garantito.

La garanzia, che dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati, potrà essere estinta solo mediante apposita comunicazione scritta al garante da parte del Comune di Bologna che dia atto della regolare sottoscrizione del Patto di collaborazione da parte dell'Ente senza scopo di lucro in cui si sono costituiti i beneficiari degli alloggi.

### **3.5 Consegna dei beni immobili**

La consegna del bene immobile di cui al presente Bando di Gara avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di cessione del diritto di superficie.

## **PARTE 4**

### **4.1 Richieste di informazione**

Per eventuali informazioni o chiarimenti relativi alla presente procedura è possibile rivolgersi al Comune di Bologna:

Settore Politiche Abitative - telefono 051 2194332 - Ore 9.00 - 12.00 (escluso sabato); in alternativa è possibile inviare una mail al seguente indirizzo [politicheabitative@comune.bologna.it](mailto:politicheabitative@comune.bologna.it)

**Le richieste di chiarimento devono pervenire entro e non oltre il .....**

Il responsabile del procedimento è la Dr.ssa Marika Milani, Direttore del Settore Politiche Abitative.

#### **4.2 Foro competente**

Per la definizione di qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine della presente convenzione, è competente il Foro di Bologna.

#### **4.3 Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art.13 del Regolamento Europeo N. 679/2016**

##### 4.3.1 Premessa

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

##### 4.3.2 Identità e i 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 4.3.9, al Comune di Bologna, [protocollo generale@pec.comune.bologna.it](mailto:protocollo generale@pec.comune.bologna.it).

##### 4.3.3 Il 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](mailto:dpo-team@lepida.it)).

##### 4.3.4 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.

#### 4.3.5 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.

#### 4.3.6 Trattamento dei dati

La partecipazione all'avviso implica l'accettazione di tutte le norme previste dal medesimo. Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016 i dati personali, forniti nelle proposte progettuali, siano essi acquisiti via posta elettronica o con altre modalità, saranno raccolti e utilizzati dal Comune di Bologna unicamente per le finalità del presente avviso e nel rispetto delle norme di legge. I dati personali non sono oggetto di comunicazione o diffusione. Il responsabile del trattamento è il direttore del Settore Politiche Abitative.

#### 4.3.7 Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

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

#### 4.3.8 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, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati che Lei fornisce di propria

iniziativa. 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

#### 4.3.9 Diritti dell'interessato

L'interessato ha diritto:

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

#### 4.3.10 Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di partecipare all'Avviso Pubblico in oggetto.