

**DIPARTIMENTO URBANISTICA, CASA, AMBIENTE E PATRIMONIO  
SETTORE PATRIMONIO**

**AVVISO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA  
DI UN'UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO - LIBRERIA SITA IN BOLOGNA, PIAZZA  
GALVANI N. 1 GHI**

Ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio P.G.n. .... /2023

**SI RENDE NOTO CHE**

è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione dell'unità immobiliare di seguito descritta.

L'assegnazione avverrà a seguito di procedura aperta, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base a quanto stabilito nel presente avviso, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del Regolamento del Patrimonio immobiliare, teso a individuare un progetto di gestione che dovrà garantire la permanenza della tradizione libraria e letteraria bolognese, anche in relazione alla figura di Giosuè Carducci, legata a tale libreria storica sulla quale è stato espresso vincolo con Decreto Ministeriale 7803/1992, nonché iniziative di promozione della lettura, anche in collaborazione con l'Amministrazione comunale e il sistema culturale bolognese.

Tale procedura non rientra nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 50/2016 recante "Codice dei contratti pubblici", se non per quanto espressamente richiamato.

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

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

- offrire un canone di concessione adeguato per l'immobile in oggetto garantendo una conduzione adeguata all'importanza del bene;
- svolgere un'attività di vendita qualificata in ambiti merceologici riguardanti prevalentemente l'editoria e il mondo del libro e altri prodotti o servizi a valenza culturale;
- svolgere nell'immobile un'attività culturale, educativa e formativa di valenza cittadina, anche in collaborazione con altri soggetti qualificati del sistema culturale cittadino, che contribuisca a qualificare anche il contesto urbano circostante.

**Canone annuo a base di gara al netto di IVA: euro 131.250,00**

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine di inoltro richieste di informazioni	24/03/2023
Termine di presentazione offerte	03/04/2023 ore 10:00
Prima seduta pubblica di gara	04/04/2023 ore 09:30

## 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare ad uso negozio libreria, nota come Libreria Zanichelli, sita in Bologna, Piazza Galvani n.1 G-H-I, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 202, particella 11, sub 16, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe".

L'unità ha duplice accesso dal portico del Pavaglione e si sviluppa ai piani terra, ammezzato ed interrato per una superficie lorda complessiva di mq. 502,09.

L'unità dispone di utenza elettrica e idrica con forniture autonome.

Attestato di prestazione energetica N. 04840-090578-2014 rilasciato il 10/07/2014, Classe energetica C, Indice di Prestazione Energetica EP tot = 22,48 kWh/m<sup>3</sup>/anno.

L'unità si presenta complessivamente in stato conservativo ottimo, fatto salvo alcune criticità che interessano gli infissi esterni in legno che presentano segni di deterioramento, e una diffusa presenza all'interrato di distaccamenti dell'intonaco e della tinteggiatura dovuti alla presenza di umidità.

L'unità in questione appartiene al complesso denominato *Palazzo dell'Archiginnasio* sottoposto a tutela con D.M. del 16/2/1960 emesso ex L.1089/1939 valido per gli effetti dell'art.128 c.2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Con successivo Decreto n.7803 del 5/6/1992 il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali anche in considerazione della "... esigenza di assicurare la conservazione della Libreria Nicola Zanichelli nei locali di Piazza Galvani 1H, Bologna, segnati al NCTR al F.202, part.11, sub 16 ..." ha dichiarato "i locali e quanto costituisce la Libreria Nicola Zanichelli .... d'interesse particolarmente importante ai sensi degli artt.1 e 2 della citata legge 1 giugno 1939 n.1089..." .

E' stata pertanto inoltrata alla competente Soprintendenza del Ministero della Cultura la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004, per uso a negozio libreria.

Si precisa quindi che la concessione in uso è subordinata al rilascio della sopracitata autorizzazione e il contratto dovrà contenere tutte le eventuali prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione, con obbligo di rispetto da parte del concessionario. L'inosservanza da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni stabilite dal Ministero darà luogo alla revoca della concessione senza indennizzo, così come previsto dal comma 2 del citato art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii..

Il locale è attualmente utilizzato dalla società Librerie.Coop S.p.a. in forza di concessione-contratto Rep.n. 309/2014 scaduta il 31/12/2019, alla quale è stata inviata, prima della citata scadenza, comunicazione di finita concessione/disdetta.

Per il solo caso in cui il nuovo assegnatario dell'immobile a seguito della presente gara non fosse l'attuale concessionario, a causa dello 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 dal momento di approvazione della proposta di aggiudicazione della concessione, salvo rilascio spontaneo e anticipato da parte dell'attuale concessionario. L'aggiudicatario si impegna pertanto a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data.



## Comune di Bologna

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.

### UTILIZZI CONSENTITI

L'immobile dovrà essere destinato, per tutta la durata contrattuale, ad una attività di vendita qualificata in ambiti merceologici riguardanti prevalentemente l'editoria e il mondo del libro e altri prodotti o servizi a valenza culturale. Nell'ambito del progetto di gestione si richiede di svolgere nell'immobile anche un'attività culturale, educativa e formativa di valenza cittadina, anche in collaborazione con altri soggetti qualificati del sistema culturale cittadino, che contribuisca a qualificare anche il contesto urbano circostante.

#### Attività all'interno del locale:

Il concessionario dovrà rispettare le limitazioni all'insediamento e attività vietate di cui all'art. 2 del Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale.

Non sono consentite all'interno del locale le seguenti attività: sexy shop e, in base al Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo, non sono consentite le attività di sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

## 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 10.937,00**, infruttifera, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

L'originale della ricevuta di versamento dell'assegno o la documentazione attestante il bonifico effettuato contenente a pena di esclusione l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati all'istanza di partecipazione alla gara.

### 1) Garanzia provvisoria sotto forma di cauzione.

La garanzia provvisoria sotto forma di cauzione potrà essere costituita con assegno circolare o tramite bonifico bancario.

La cauzione tramite assegno circolare potrà essere costituita presso qualsiasi sportello di Unicredit S.p.A., attualmente Tesoriere del Comune di Bologna.

Il legale rappresentante dell'offerente dovrà presentarsi allo sportello con il presente avviso,

comunicare il **codice ente 8240010** ed effettuare il versamento mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Bologna - Servizio di Tesoreria" indicando la seguente causale del versamento: "Deposito cauzionale provvisorio infruttifero relativo alla gara per la concessione in uso di un'unità immobiliare sita in Bologna, Piazza Galvani n. 1/G-H-I".

Inoltre dovranno essere indicati: nome e cognome del soggetto che sottoscriverà l'offerta e anche la denominazione o ragione sociale della società o dell'impresa.

La cauzione tramite bonifico bancario potrà essere costituita mediante bonifico a favore del Comune di Bologna, sul **codice IBAN IT 73 X 02008 02435 000010693390**, indicando:

- la seguente causale: "Deposito cauzionale provvisorio infruttifero relativo alla gara per la concessione in uso di un'unità immobiliare sita in Bologna, Piazza Galvani n. 1/G-H-I".

- il **codice ente 8240010**

- nome e cognome del soggetto che sottoscriverà l'offerta e anche la denominazione o ragione sociale della società o dell'impresa.

L'importo da accreditare dovrà corrispondere esattamente all'importo sopra indicato e non essere quindi decurtato da alcuna spesa relativa ad eventuali commissioni o bolli. Si chiede di indicare nel modulo allegato 1, "Istanza di partecipazione alla gara" 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 prevedere espressamente la rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c., la rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 c.c., comma 2, la clausola che l'eventuale mancato pagamento dei premi o delle commissioni non sia opponibile all'Amministrazione garantita nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. La garanzia dovrà inoltre avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- [http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari\\_non\\_abilitati.pdf](http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf)
- [http://www.ivass.it/ivass/imprese\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp) .

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 mancata efficacia dell'aggiudicazione a seguito di riscontro di dichiarazioni sostitutive mendaci rese dall'aggiudicatario (vedi successivo punto 7 C) 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.

La garanzia provvisoria NON sarà trattenuta in caso di esclusione dalla gara per la carenza di



documenti che non consentano di procedere all'apertura dell'offerta economica.

La garanzia provvisoria verrà restituita ai partecipanti che non risulteranno assegnatari dell'unità immobiliare, nel più breve tempo possibile, dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze della presente gara.

#### **4) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni nove dalla data di sottoscrizione.

Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di mesi sei.

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

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE:

Il locale sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Sarà a carico degli interessati la preventiva verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che si prevede di insediare in base ai requisiti vigenti.

Saranno inoltre a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici.

Il concessionario non potrà pertanto avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico/sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'attività che si intende insediare. Non saranno comunque ammesse destinazioni d'uso che, pur se previste dallo Strumento Urbanistico, comportino alterazioni dei luoghi incompatibili con l'assetto architettonico, distributivo e strutturale del bene (es.: canne fumarie, creazione di vani/fori, etc).

Restano a carico del concessionario i soli interventi di manutenzione **ordinaria**; prima della realizzazione di ogni intervento il concessionario dovrà darne comunicazione alla U.I. Tecnica del Settore Patrimonio fornendo le necessarie autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti in materia di tutela beni artistici e architettonici (D.Lgs.n. 42/2004).

Nel caso di assoluta urgenza potranno essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale dovranno essere tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

Interventi di manutenzione **straordinaria** e/o miglioria proposti ed eseguiti dal concessionario, con esclusione di quelli necessari ad ottenere l'idoneità del locale assegnato all'attività che si intende insediare, qualora costituiscano valorizzazione del bene, potranno essere portati a scomputo del canone offerto in sede di gara, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio di nulla osta patrimoniale e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuta collaudazione/certificazione di regolare

esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di concessione.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria 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.

### **Superamento delle barriere architettoniche**

Con riferimento al Regolamento Edilizio art.27 E15 *Assenza/superamento delle barriere architettoniche* e Linee guida, sarà in capo al concessionario, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, conferire incarico a tecnico abilitato per verificare la visitabilità del locale ex DM 236/1989 provvedendo, nel caso, all'adozione delle opere necessarie per renderlo tale.

Prima dell'avvio di qualunque attività/opera il concessionario dovrà richiedere il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori di adeguamento trasmettendo alla UI Tecnica del Settore Patrimonio lo schema progettuale in scala, il preventivo della spesa ed il cronoprogramma dei lavori.

Ogni spesa sostenuta per detti lavori e relativi onorari professionali, ritenuta congrua rispetto ai prezzi unitari in vigore approvati dalla Regione Emilia Romagna, potrà essere scomputata dal canone dietro presentazione di certificato di regolare esecuzione ed allegati, tra cui le fatture quietanzate nel limite massimo dei canoni di concessione dovuti.

C) CANONE ANNUO: Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara, da corrispondersi in rate anticipate mensili. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A (aliquota ordinaria - attualmente 22%), poiché il Comune concedente esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

D) CONSUMI E SPESE RELATIVI ALL'IMMOBILE: Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, relativamente al consumo effettuato ed alla quota parte, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome. Ove non direttamente intestate al concessionario, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal concessionario all'Amministrazione comunale a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO: È fatto divieto al concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente e di destinarlo ad uso diverso di libreria.

La violazione del divieto posto in capo al concessionario di subconcessione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

Il concessionario in regola con il pagamento dei canoni potrà cedere il contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali stessi. Il concessionario dovrà chiedere preventivamente all'Amministrazione concedente l'autorizzazione alla cessione. L'Amministrazione verificherà l'esistenza dei requisiti richiesti dal presente avviso di



gara in capo al nuovo concessionario: l'assenza di tale requisiti impedirà la cessione del contratto di concessione.

**Obblighi del concessionario**

- **in riferimento ai segni di deterioramento degli infissi esterni in legno:** il concessionario dovrà eseguire entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto le opere necessarie alla eliminazione di tale criticità. Prima dell'avvio di qualunque attività il concessionario, tramite tecnico abilitato, dovrà richiedere alla UI Tecnica del Settore Patrimonio il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori corredato da relazione esplicativa dell'intervento comprendente fotografie e preventivo della spesa basato sul vigente elenco prezzi della Regione Emilia Romagna e, successivamente, dovrà ottenere autorizzazione della Soprintendenza.

- **in riferimento allo stato conservativo ed alla diffusa presenza all'interrato di distaccamenti dell'intonaco e della tinteggiatura dovuti alla presenza di umidità:** il concessionario, tramite tecnico abilitato, potrà presentare alla UI Tecnica del Settore Patrimonio un progetto finalizzato al recupero funzionale dei locali al piano interrato nel rispetto delle destinazioni d'uso previste. Tale progetto corredato dalla necessaria documentazione tecnica e dal preventivo della spesa basato sul vigente elenco prezzi della Regione Emilia Romagna, dovrà ottenere il nulla osta patrimoniale, la successiva autorizzazione della Soprintendenza, ed i titoli autorizzativi degli Uffici/Enti competenti. Il mancato adempimento della prescrizione relativa agli infissi esterni costituirà inadempienza contrattuale; le spese sostenute dal concessionario per gli interventi di cui sopra – ripristino/restauro degli infissi esterni e per il recupero funzionale dei locali al piano interrato – costituenti valorizzazione intrinseca del bene, saranno oggetto di scomputo dal canone di concessione secondo le modalità di cui al precedente punto B).

F) **RESPONSABILITÀ:** Il concessionario assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il concedente è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'Immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa in uso.

G) **ASSICURAZIONE:** Il concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della stessa, un'adeguata copertura assicurativa contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nei locali oggetto della concessione siglata con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:



- RCT Euro 1.500.000,00 per sinistro
  - RCO Euro 1.500.000,00 per sinistro e per persona
- e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
- \* conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
  - \* committenza di lavori e servizi in genere;
  - \* danni a cose in consegna e/o custodia;
  - \* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
  - \* danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
  - \* danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
  - \* 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";
  - \* Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

- \* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di Euro 828.640,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 300.000,00 per sinistro,
- \* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre al Comune di Bologna idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

H) RICONSEGNA: Il concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia. Al momento della riconsegna dell'immobile il concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi. La rimessa in pristino non è prevista per gli interventi in cui il concedente, al momento dell'autorizzazione, l'abbia espressamente esclusa.

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

L) DECADENZA: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del contratto;





- b) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;
- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
- e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;
- g) acquisizione di documentazione antimafia interdittiva ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.;
- h) mancata apertura dell'attività entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta motivata o chiusura dell'attività commerciale già avviata per periodi prolungati, indicativamente superiori al mese, senza giustificati motivi.

M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

## **5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla procedura sono ammesse a partecipare imprese individuali e società che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed in possesso di tutti i requisiti di idoneità di cui alla Dichiarazione sostitutiva allegato n. 2 al presente avviso, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, ovvero:

- iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per l'attività che si intende insediare nel locale;  
- inesistenza, per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (titolare, soci, amministratori), dei seguenti motivi di esclusione:

- a) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;
- b) cause ostative previste dal D. Lgs 159 /2011 e s.m.i.;
- c) sentenza definitiva di condanna o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per i casi di cui all'art. 80 comma 1, lett. a), b), b-bis), c), d), e), f) e g) del D.Lgs 50/2016;
- d) gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- e) violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- f) applicazione di sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. C), del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) condanna per delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- h) situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;
- i) assenza di situazioni di morosità nei confronti del Comune di Bologna contestate con formale diffida superiori a euro 1.000,00 (con esclusione delle sanzioni conseguenti a violazioni del Codice della strada) e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
- l) 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 o collegamento di cui all'art. 2359 del codice civile, a pena di esclusione di tutte le diverse offerte presentate.

## **6) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

### **A) TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per partecipare alla gara occorre consegnare, **a pena di esclusione, esclusivamente a mano, un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Offerta per la concessione in uso di un'unità immobiliare sita in Bologna, Piazza Galvani n. 1/G-H-I - scadenza gara 03/04/2023 - NON APRIRE".**

**Termine tassativo per la presentazione delle offerte: 03/04/2023, ore 10:00.**

**La consegna a mano dovrà avvenire al Comune di Bologna, presso il Settore Patrimonio, previo appuntamento da richiedere tramite e-mail all'indirizzo:**

**ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it .**

L'indirizzo di consegna è: Comune di Bologna, Settore Patrimonio, Piazza Liber Paradisus n. 10 – 40129 Bologna, torre A, piano 11.

Il recapito del plico presso il Settore 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 gara le offerte contenute in plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche se sostitutivi o aggiuntivi a quelle già presentati.**

### **B) CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE**

Ciascun plico presentato dovrà contenere, al suo interno, tre buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti, all'esterno, le seguenti diciture:

- BUSTA A: "Documentazione amministrativa" e l'indicazione del mittente
- BUSTA B: "Offerta tecnica" e l'indicazione del mittente
- BUSTA C: "Offerta economica" e l'indicazione del mittente.



## Comune di Bologna

Saranno escluse le offerte per le quali si verifichi anche solo uno dei seguenti casi:

- il plico non contiene all'interno tre buste chiuse;
- le tre buste chiuse A, B e C non riportano all'esterno almeno le diciture: BUSTA A: "Documentazione amministrativa", BUSTA B: "Offerta tecnica", BUSTA C: "Offerta economica";
- le tre buste chiuse A, B e C non sono controfirmate sui lembi di chiusura.

La **Busta A "Documentazione amministrativa"** dovrà contenere:

a) Istanza di partecipazione alla gara, redatta secondo il modulo 1 allegato al presente avviso, sottoscritta dall'offerente, dal titolare in caso di impresa individuale o dal legale rappresentante in caso di società, con allegata marca da bollo da 16,00 euro. L'istanza dovrà contenere, oltre ai dati identificativi dell'offerente, sede, codice fiscale e partita IVA, le informazioni indispensabili per l'invio di tutte le comunicazioni/convocazioni relative alla presente gara: indirizzo postale, numero di telefono, indirizzo PEC e indirizzo e-mail.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente ogni condizione riportata nel presente avviso di gara;
- di conoscere l'unità immobiliare per la quale è stata presentata offerta e di accettare l'assegnazione della stessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritenendola idonea 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 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione;
- di ben conoscere ed accettare le limitazioni stabilite in base al Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo e al Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale;
- 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, dal titolare in caso di impresa individuale o dal legale rappresentante in caso di società, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestanti il possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 5. Il modulo dovrà essere datato e sottoscritto e dovrà essere corredato da fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore (legale rappresentante in caso di società). 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 dall'offerente (legale rappresentante in caso di società).

d) Documentazione relativa alla garanzia provvisoria: originale della ricevuta del versamento effettuato con assegno; oppure documentazione attestante il bonifico effettuato riportante

l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) a pena di esclusione; oppure originale della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, di importo pari a euro **10.937,00**, come indicato al punto 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;
- la documentazione relativa alla garanzia provvisoria di cui alla precedente lettera d) non contenga l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione);
- manchi fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore del modulo di cui alla precedente lettera 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 3 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione comunale può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, l'Amministrazione comunale procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

La **Busta B: "Offerta tecnica"** dovrà contenere l'Offerta tecnica sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante dell'offerente.

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



## Comune di Bologna

### A) Progetto di gestione e allestimento dell'immobile

Dovranno essere illustrati:

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

L'esercizio dovrà garantire l'apertura per un minimo di 60 ore settimanali.

Il concessionario si impegna ad effettuare nell'immobile attività culturali, educative e formative per un numero di giornate non inferiore a 40 ogni anno.

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

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

### C) Attività di tipo culturale, educativo e formativo

Dovranno essere descritti:

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

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

La **Busta C: "Offerta economica"** dovrà contenere l'Offerta economica redatta secondo il modulo 4 allegato al presente avviso. L'offerta economica dovrà indicare il canone di concessione annuo totale offerto al netto di IVA (in cifre e in lettere) in rialzo rispetto all'importo del canone annuo posto a base di gara. L'offerta dovrà inoltre contenere tutti i dati richiesti di cui all'allegato modulo 4 (generalità dell'offerente). Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara stabilita dal presente avviso pari ad euro 131.250,00. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante dell'offerente.

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 il modulo 4 non sia sottoscritto.

## **7) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

### **A) PROCEDURA.**

**Le operazioni di gara avranno inizio in seduta pubblica il giorno 04/04/2023 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 ammessi 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.

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

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

<https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici/concessioni-localazioni> . Contestualmente sarà altresì comunicata e pubblicata la data e l'ora della seconda seduta pubblica di gara.

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

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

Il contenuto delle offerte tecniche sarà esaminato dalla Commissione Giudicatrice nel corso di una o più sedute riservate.

Al termine dei lavori la commissione assegnerà i punteggi sulla base dei criteri stabiliti dal presente avviso di cui alla successiva lettera B).

Lo svolgimento delle sedute riservate sarà formalizzato in apposito verbale.

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

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

<https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici/concessioni-localazioni>. Nel corso della terza seduta pubblica di gara la Commissione Giudicatrice e l'Autorità di gara comunicheranno l'elenco dei concorrenti ammessi e renderanno noti i punteggi assegnati alle



offerte tecniche.

Nella medesima seduta si procederà:

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

Solo in caso di offerte con uguale miglior punteggio nell'offerta tecnica si procederà all'individuazione del miglior offerente mediante immediato sorteggio.

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

### **Offerta Tecnica – punti attribuibili massimo 70**

Nell'Offerta tecnica saranno considerate i seguenti tre elementi: a ognuno verranno attribuiti un numero massimo di punti, sulla base dei seguenti criteri di valutazione motivazionali:

#### **A) Progetto di gestione e allestimento dell'immobile: massimo punti 20**

Saranno valutati i seguenti criteri di valutazione motivazionali:

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

L'esercizio dovrà garantire l'apertura per un minimo di 60 ore settimanali.

Il concessionario si impegna ad effettuare nell'immobile attività culturali, educative e formative per un numero di giornate non inferiore a 40 ogni anno.

#### **B) Attività di vendita di libri, prodotti culturali ed affini: massimo punti 20**

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

#### **C) Attività di tipo culturale, educativo e formativo: massimo punti 30**

Saranno maggiormente valutati:

- l'adequatezza della proposta alle caratteristiche del pubblico atteso e dei luoghi;
- la qualità delle attività e delle iniziative;
- la varietà e la conseguente attrattività delle iniziative proposte, tali da poter soddisfare le esigenze di settori di pubblico diversificati;
- la presenza di attività educative e formative;



- la capacità di fare rete con operatori del sistema culturale cittadino e di entrare in relazione con il contesto urbano.

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

I componenti la commissione giudicatrice individualmente assegneranno per ogni componente dell'offerta tecnica un coefficiente variabile tra zero e 1, sulla base dei giudizi di cui alla tabella sottoriportata.

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

Successivamente, verrà calcolato il coefficiente medio per ogni elemento dell'offerta facendo la media aritmetica dei punteggi espressi da ogni commissario per ogni elemento.

Ogni coefficiente medio sarà quindi moltiplicato per il punteggio massimo corrispondente al singolo elemento considerato.

La somma dei punteggi attribuiti ai tre elementi dell'offerta darà il punteggio complessivo dell'offerta tecnica.

#### **Offerta Economica – punti attribuibili massimo 30**

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

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

$$Ci = R(a)/Rmax$$

dove:

Ci: coefficiente da 0 a 1 attribuito

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

Rmax: differenza fra il miglior canone offerto (canone con valore maggiore) e il canone posto a base di gara.

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

$$PEi: 30 \times Ci \text{ (ottenuto da } R(a) / Rmax)$$

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



### C) AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà a corpo e non a misura; pertanto non potrà esservi né aumento né diminuzione di canone qualora emergessero errori nella descrizione dei beni e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi considerare elementi conosciuti ed accettati espressamente nel loro complesso.

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

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

Come precisato al precedente punto 1, l'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per sei mesi decorrenti dal momento di approvazione della proposta di aggiudicazione della concessione.

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 esclusione dalla procedura di gara in quanto di impedimento all'efficacia dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà consegnare le dichiarazioni sostitutive di certificazione redatte dai soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e riferite ai loro familiari conviventi entro 10 giorni dalla data in cui saranno richieste dall'Amministrazione comunale. La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla citata normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 92 comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011.

In caso di insussistenza dei requisiti, di rinuncia e/o in caso di mancata presentazione dell'assegnatario alla firma del contratto nei termini indicati dall'Amministrazione Comunale si darà corso a nuova assegnazione in favore dell'offerente successivo sulla base della graduatoria delle offerte redatte in sede di gara procedendo altresì alle verifiche sopra indicate.

Nell'ipotesi in cui la concessione non possa essere aggiudicata neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, la stessa verrà aggiudicata scorrendo la graduatoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva, motivatamente, di non procedere alla concessione in uso dell'immobile qualora nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea o congrua o per motivi di pubblico interesse, senza che gli offerenti possano richiedere indennità o compensi di sorta.

Nel caso in cui, attraverso la procedura di cui sopra, non sia possibile procedere all'aggiudicazione per mancanza di offerte, per incompletezza delle stesse o per palese inosservanza delle norme sopra citate, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere tramite procedura negoziata ai sensi dell'art. 5 comma 2 del Regolamento del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna.

Il contratto, ai sensi dell'art. 32, comma 9 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii., non potrà essere stipulato prima di 35 giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione. Il contratto non potrà comunque essere stipulato prima del rilascio dell'autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004 da parte della competente Soprintendenza del Ministero della Cultura.

Per quanto non espressamente citato nel presente avviso si farà riferimento alle norme di Legge previste in materia ed agli usi e consuetudini locali oltre che al Regolamento del patrimonio

immobiliare del Comune di Bologna.

## **8) INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679**

### **1. Premessa**

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

### **2. Identità e dati di contatto del titolare del trattamento**

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Bologna, con sede in piazza Maggiore 6 - 40121 Bologna.

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 10, al Comune di Bologna, [protocollogenerale@pec.comune.bologna.it](mailto: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](mailto:dpo-team@lepida.it)).

### **4. Responsabili del trattamento**

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

### **5. Soggetti autorizzati al trattamento**

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei tuoi dati personali.

### **6. Finalità e base giuridica del trattamento**

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Bologna ai fini della concessione in uso di immobili di proprietà comunale e per la sottoscrizione del relativo contratto e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) ed e) non necessita del suo consenso.

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione dell'offerta per la concessione in uso, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.Lgs. n. 50/2016, D.Lgs. n.42/2004, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti 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. a ltri 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.



**Comune  
di Bologna**

#### 9. Periodo di conservazione

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati forniti di propria iniziativa da parte dell'interessato. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

#### 10. Diritti dell'interessato

L'interessato ha diritto:

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

#### 11. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di concessione in uso dell'immobile.

### 9) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente procedimento potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto al Settore Patrimonio entro il giorno 24/03/2023 esclusivamente tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** - rif. Settore Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, P.zza Liber Paradisus n. 10, 40129 Bologna.

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate (in forma anonima) sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo:

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

La presentazione delle domande di partecipazione comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione delle regole della gara in oggetto.

Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente, sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici/concessioni-locazioni> e all'Albo camerale della C.C.I.A.A. di Bologna.

Il Responsabile del procedimento è la D.ssa Sandra Gnerucci, Dirigente dell'U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi (il Responsabile con potere sostitutivo in caso di inerzia è l'Arch. Mauro Muzzi, Direttore del Settore Patrimonio); il Responsabile del procedimento di Gara è l'Arch. Mauro Muzzi, Direttore del Settore 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 innanzi l'organo indicato entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

Il Direttore  
Arch. Mauro Muzzi  
(firmato digitalmente).

Allegati:

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