



**Comune
di Bologna**

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

**AVVISO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA
DI LOCALI SITI IN BOLOGNA, VIA DELL'INDIPENDENZA N. 71/MN - O - PQ - RST.**

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. 894315/2024

SI RENDE NOTO CHE

è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione dei locali di seguito descritti.

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, oltre allo svolgimento della normale attività commerciale di somministrazione, l'erogazione di servizi volti a migliorare la vivibilità urbana con particolare riferimento alle ore serali e notturne, in coerenza con le politiche e le azioni del Piano della Notte della città di Bologna.

La concessione in uso dei locali è destinata alla valorizzazione dei locali e alla loro utilizzazione a fini economici, nel rispetto di quanto previsto nel presente avviso e nell'atto di concessione, nonché a contrastare il degrado e rivitalizzare il contesto commerciale di zona.

I locali, attualmente separati, dovranno essere oggetto di accorpamento in modo da realizzare un'unica unità immobiliare, secondo il progetto elaborato dall'Amministrazione comunale allegato al presente avviso.

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

- provvedere ai lavori necessari all'accorpamento dei locali, i cui costi saranno portati a scomputo del canone;
- svolgere nei locali un'attività di pubblico esercizio di somministrazione;
- svolgere nei locali un'attività accessoria di servizio alle politiche e alle azioni del Piano della Notte della città di Bologna;
- offrire un canone di concessione adeguato per i locali in oggetto garantendo una conduzione adeguata all'importanza degli stessi.

Canone annuo a base di gara al netto di IVA: euro 43.378,00

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine di prenotazione sopralluoghi	20/1/2025
Termine di effettuazione sopralluoghi	31/1/2025
Termine di inoltrare richieste di informazioni	3/2/2025
Termine di presentazione offerte	13/2/2025 ore 9:00
Apertura offerte	13/2/2025 ore 10:00

1) DESCRIZIONE DEI LOCALI E ATTIVITA'

Locali siti in Bologna, Via Indipendenza n. 71/MN - O - PQ - RST, attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 162, particella 33, sub 10, 11, 13 e 14, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe".

I locali sono posti al piano terra e al piano ammezzato; l'accesso agli stessi è situato sotto il portico tra l'albergo "I Portici Hotel Bologna" e la scala del Pincio.

I locali sono inutilizzati; alcuni versano in buono stato di manutenzione, altri in scarso stato di manutenzione.

Locale civico n. 71/MN (sub 11): dotato di due vetrine prospicienti su via dell'Indipendenza, composto da due locali collegati con una scala a chiocciola ad altri due locali al piano ammezzato. Superficie utile mq. 37.

Locale civico n. 71/O (sub 10): dotato di una sola vetrina con accesso prospiciente su via dell'Indipendenza, collegato con una scala a chiocciola ad altri locali (deposito, antibagno e bagno) al piano ammezzato.

Superficie utile mq. 32,71.

Locale civico n. 71/PQ (sub 14): dotato di due vetrine prospicienti su via dell'Indipendenza. Al piano ammezzato, collegato con una scala interna, si trovano un laboratorio, un deposito, due antibagni e due bagni. Un montacarichi collega i due piani.

Superficie utile mq. 77,38.

Locale civico n. 71/RST (sub 13): dotato di tre vetrine prospicienti su via dell'Indipendenza, una delle quali arretrata rispetto al prospetto. Il piano terra è costituito da un ampio spazio e da un ripostiglio. Al piano ammezzato, collegato con una scala interna, si trovano un altro spazio, due depositi, un antibagno e un bagno.

Superficie utile mq. 189,01.

I locali appartengono al complesso denominato "Parco della Montagnola", sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 con espresso decreto D.R. del 30/12/2009 notificato con Prot. n.749/2010. L'edificio è sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai sensi dell'art.136 dello stesso D.Lgs. n.42/2004 con DM. 3/8/1955 e DM. 21/3/1956. (da verificare in base a rel. tecnica)

Con Decreto n. 190 del 02/12/2022 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura, emesso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., è stata autorizzata la concessione in uso dei locali al civico n. 71/RST con destinazione d'uso ad attività commerciali.

Con Decreto n. 60 del 07/06/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura, emesso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., è stata autorizzata la concessione in uso dei locali ai



Comune di Bologna

civici n. 71/B-CDE-FGH-MN-O-PQ-UV con destinazione d'uso ad attività commerciali.

A seguito della conclusione dell'intervento valorizzativo del bene l'assegnatario dovrà provvedere a far redigere un nuovo APE a propria cura e spese.

Attività all'interno dei locali:

I locali dovranno essere destinati, per tutta la durata contrattuale, ad una attività di pubblico esercizio di somministrazione.

Nell'ambito del progetto di gestione si richiede di svolgere nei locali anche un'attività accessoria di erogazione di servizi volti a migliorare la vivibilità urbana con particolare riferimento alle ore serali e notturne, in coerenza con le politiche e le azioni del Piano della Notte della città di Bologna, ovvero:

- uno spazio dedicato ad ospitare gli street host e altri lavoratori notturni (per es. ciclofattorini),
- promozione di iniziative per sensibilizzare il pubblico sui temi del Piano della Notte
- adesione alla rete dei punti viola (<https://donnexstrada.org/punti-viola/>)
- integrazione operativa con altri progetti dell'Amministrazione per la riduzione del danno (per es. Guida la Notte)
- ospitalità di attività formative, culturali e sociali
- la capacità di fare rete con gli altri soggetti della zona
- servizi rivolti a promuovere la sicurezza e a migliorare la vivibilità notturna della zona
- distribuzione gratuita acqua per tutti
- postazioni gratuite per ricarica telefoni e device
- accesso ai servizi igienici
- wifi gratuito

L'esercizio dovrà garantire l'apertura 7 giorni su 7 e minimo fino all'1 di notte, e una apertura minima giornaliera di 12 ore.

Data la precedente destinazione a pubblico esercizio del locale identificato dal sub 14 sarà possibile l'insediamento di tale attività ai sensi dell'art. 2, comma 3, del "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale" previo adeguamento dei locali. L'intero immobile oggetto dell'intervento di cui al progetto allegato dovrà essere destinato a pubblico esercizio.

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

Salva la possibilità di insediamento di un pubblico esercizio per quanto sopra precisato, si evidenzia che in base al disposto dell'art. 2 del "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale" nei locali concessi in uso sarà vietato - anche in porzioni limitate della unità immobiliare - l'insediamento di nuove attività appartenenti alle tipologie sottoindicate:

- commercio al dettaglio in sede fissa dei generi appartenenti al settore alimentare;
- artigianali/industriali di produzione, preparazione e/o vendita di prodotti appartenenti al settore alimentare;
- attività di "money change", "phone center", "internet point" e "money transfer", esercitate in maniera esclusiva o prevalente;

- magazzini e depositi utilizzati per attività commerciali;
- attività di “compro-oro” all’ingrosso e al dettaglio;
- attività di vendita al dettaglio effettuata mediante apparecchi automatici posti in appositi locali ad essa adibiti in modo esclusivo.

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.

Qualora nel corso del contratto l’assegnatario intendesse svolgere anche attività di commercio alimentare e/o laboratorio alimentare dovrà presentare proposta di progetto speciale ai sensi del “Regolamento per l’esercizio del commercio in aree di particolare valore culturale”.

Sarà inoltre possibile prevedere l’installazione di un dehor con tavoli e sedie sotto al portico presentando apposita domanda allo Sportello unico delle attività produttive tramite il portale Accesso unitario.

2) SOPRALLUOGO

A pena di esclusione è richiesto sopralluogo presso i locali.

I sopralluoghi saranno effettuati fino al 31/01/2025 previo appuntamento da fissarsi con i tecnici comunali inviando richiesta tramite mail entro e non oltre il 20/01/2025 a tutti i seguenti indirizzi: antonio.cintoli@comune.bologna.it e, per conoscenza, all’indirizzo: contrattipatrimonio@comune.bologna.it.

La richiesta di appuntamento dovrà contenere anche un contatto telefonico.

I sopralluoghi, effettuati alla presenza di tecnici comunali, devono essere effettuati da parte dei legali rappresentanti dei concorrenti o i soggetti da questi ultimi delegati (muniti di apposita procura del titolare dell’impresa individuale o del legale rappresentante della società corredata del documento di identità del delegante). Nel corso del sopralluogo sarà redatto un attestato.

L’attestato di avvenuto sopralluogo (modulo 4 allegato al presente avviso) dovrà essere precompilato dal concorrente in duplice copia senza apporre alcuna firma. A sopralluogo effettuato, l’incaricato dell’Amministrazione comunale e il concorrente o il soggetto da questo delegato procederanno alla sottoscrizione dei due originali dell’attestato di avvenuto sopralluogo e all’apposizione della data. L’originale che sarà consegnato al concorrente o al delegato all’effettuazione del sopralluogo dovrà essere allegato all’istanza di partecipazione alla gara.

3) GARANZIA PROVVISORIA

Il concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria sotto forma, a scelta dell’offerente, di cauzione o fideiussione, dell’**importo di euro 3.615,00**, infruttifera, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

a) Garanzia provvisoria sotto forma di cauzione

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

- la seguente causale: “Deposito cauzionale provvisorio gara concessione in uso di locali siti in Bologna, Via Indipendenza n. 71/MN - O - PQ - RST”.

- 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.

b) Garanzia provvisoria sotto forma di fideiussione

La fideiussione dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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.ivass.it/ivass/impresesp/impresesp/HomePage.jsp> .

La documentazione attestante il bonifico effettuato contenente a pena di esclusione l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o di codici sostitutivi (TRN o TRX), oppure l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati all'istanza di partecipazione alla gara.

La garanzia provvisoria sarà trattenuta per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, fino alla costituzione della garanzia definitiva di cui al successivo punto 4) lettera L).

La garanzia provvisoria copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto dovuta ad ogni fatto riconducibile all'assegnatario o conseguente all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi del D.Lgs.n. 159/2011.

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 12 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 – REALIZZAZIONE DEL PROGETTO:

Il concessionario è tenuto ad attuare il progetto di massima predisposto dal Comune di Bologna e approvato dalla Conferenza dei Servizi con PG. n. 123234/2024 con relative prescrizioni di AUSL e Soprintendenza, che prevede il cambio d'uso di tutti i locali ad uso pubblico esercizio, allegato al presente avviso.

Sono fatte salve eventuali modifiche da concordare con la UI Tecnica del Settore Patrimonio per il necessario Nulla Osta Patrimoniale, presentando successivamente il progetto definitivo, da sottoporre ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 c. 4 e dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

I lavori dovranno essere conclusi entro dieci mesi dalla sottoscrizione del contratto.

C) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE:

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

Fatto salvo il progetto approvato, nel caso di eventuali modifiche 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.

Saranno a carico del concessionario gli interventi di manutenzione **ordinaria e straordinaria**; 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 miglioria proposti ed eseguiti dal concessionario, 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 da farsi nel corso del periodo di validità del contratto sarà a discrezione dell'Amministrazione comunale e sarà subordinato, come la realizzazione del progetto, alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia del completamento dei lavori e di RC verso terzi.



D) **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.

Alla conclusione dell'intervento valorizzativo del bene, il canone sarà ricalcolato in base al nuovo valore assunto dall'immobile, l'importo congruito e speso - debitamente documentato - viene scomputato a compensazione del canone fino alla concorrenza dell'importo congruito e non oltre il dodicesimo anno.

Quote non scomputate entro la durata contrattuale non daranno diritto ad alcun riconoscimento e indennizzo ulteriore da parte del Comune di Bologna.

E) **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 al concedente o all'amministratore del condominio a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

F) **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 da pubblico esercizio di somministrazione.

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.

Prescrizioni del Ministero della Cultura

Nell'uso dei locali il Concessionario si dovrà impegnare al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nelle autorizzazioni alla concessione in uso emesse ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. con Decreti n. 190 del 02/12/2022 e n. 60 del 07/06/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura:

1) Prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b):

- lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate*: la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;

- lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso*: le modalità di fruizione saranno quelle consentite dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività commerciali.

2) Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .

3) Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

4) Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

5) Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

Ai sensi dell'art. 57 bis, comma 2, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. l'inosservanza, da parte del Concessionario, delle prescrizioni e condizioni sopra specificate, comunicata dal Soprintendente al Concedente, darà luogo, su richiesta dello stesso Concedente, alla revoca della concessione senza indennizzo.

Superamento delle barriere architettoniche

Si precisa che il progetto approvato in Conferenza dei servizi prevede già l'adeguamento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio art. 27 E15 *Assenza/superamento delle barriere architettoniche* e Linee guida.

G) **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.

H) **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



Comune di Bologna

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 615.880,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 150.000,00 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.

I) 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 e in stato di conformità edilizia e catastale, 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.

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

M) 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 dieci 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.
- i) mancata realizzazione del progetto predisposto dal Comune di Bologna e approvato dalla Conferenza dei Servizi entro dieci mesi dalla data di sottoscrizione del contratto

N) 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 iscritte al Registro delle Imprese che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, 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 attività di pubblico esercizio come attività prevalente oppure come attività secondaria anche in una unità 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 o qualora sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure;
- 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 per i reati di cui all'art. 94, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023;
- d) violazioni gravi, 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



Comune di Bologna

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, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 81/2008;

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

6.1 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 locali siti in Bologna, Via Indipendenza n. 71/MN - O - PQ - RST - scadenza gara 13/02/2025 - NON APRIRE".**

Termine tassativo per la presentazione delle offerte: 13/02/2025, ore 09:00.

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 quelli già presentati.

6.2 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.

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 apposta 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 i locali per i quali è stata presentata offerta per avere eseguito il sopralluogo e di accettare l'assegnazione degli stessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ritenendoli idonei 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 dieci 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



Comune di Bologna

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: documentazione attestante il bonifico effettuato riportante l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o di codici sostitutivi (TRN o TRX) a pena di esclusione oppure originale della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, di importo pari a euro **3.615,00**, come indicato al punto 3) del presente avviso di gara.

e) Modulo relativo all'avvenuto sopralluogo presso l'immobile (modulo 4 allegato al presente avviso), debitamente compilato e sottoscritto come precisato al punto 2) SOPRALLUOGO del presente avviso. Il modulo dovrà contenere la dichiarazione di aver preso esatta conoscenza dell'unità immobiliare.

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, e) Modulo relativo all'avvenuto sopralluogo per visionare l'immobile;
- la documentazione relativa alla garanzia provvisoria di cui alla precedente lettera d) non contenga l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o di codici sostitutivi (TRN o TRX);
- 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 delle buste "Documentazione amministrativa" o "Offerta tecnica" 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.

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 inferiore a 5 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.

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 7 giorni su 7 e minimo fino all'1 di notte, e una apertura minima giornaliera di 12 ore.

Il concessionario si impegna ad erogare i seguenti servizi ai propri clienti:

- postazioni gratuite per ricarica telefoni e device
- accesso ai servizi igienici
- wifi gratuito.

Saranno inoltre valutati i seguenti servizi se erogati a tutto il pubblico e non solo ai clienti:

- postazioni gratuite per ricarica telefoni e device
- accesso ai servizi igienici
- wifi gratuito
- distribuzione gratuita acqua per tutti.

Servizi legati al Piano della notte

Dovrà inoltre essere illustrato come il concessionario si impegna a:

- individuare uno spazio dedicato ad ospitare gli street host e altri lavoratori notturni (per es. ciclo-fattorini)
- promuovere iniziative per sensibilizzare il pubblico sui temi del Piano della Notte
- aderire alla rete dei punti viola (<https://donnexstrada.org/punti-viola/>)
- collaborare con altri progetti dell'Amministrazione per la riduzione del danno (per es. Guida la Notte)
- ospitare attività formative, culturali e sociali
- fare rete con gli altri soggetti della zona
- attivare servizi rivolti a promuovere la sicurezza e a migliorare la vivibilità notturna della zona



Comune di Bologna

Tale elenco non costituisce una descrizione esaustiva né un adempimento obbligatorio richiesto al gestore ma potranno essere valutate positivamente uno o più azioni messe in campo, come indicato al successivo art. 7).

Al fine di valutare positivamente tali azioni si richiede di dettagliare all'interno dell'offerta tecnica le modalità di implementazione delle proposte nell'ambito del Piano della Notte.

Dovrà inoltre essere fornito un curriculum del proponente in relazione all'attività pregressa e alle finalità del bando.

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 5 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 5 (generalità dell'offerente). Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara stabilita dal presente avviso pari ad euro 43.378,00. 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 5 non sia sottoscritto.

7) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

7.1 PROCEDURA

Le operazioni di gara avranno inizio in seduta pubblica il giorno 13/02/2025 ore 10:00 presso il COMUNE DI BOLOGNA - P.ZZA LIBER PARADISUS 10 – TORRE A – PIANO 04 – Stanza 19. 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 art. 6.1.

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 di cui al precedente art. 6.2

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-](https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici/concessioni-locazioni)

[locazioni](https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici/concessioni-locazioni) . 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 al successivo art. 7.2.

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-](https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici/concessioni-locazioni)

[locazioni](https://www.comune.bologna.it/governo/concorsi-avvisi-bandi/avvisi-pubblici/concessioni-locazioni). 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 al successivo art. 7.2;

- 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.

7.2 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 80

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

Progetto di gestione e allestimento dell'immobile - massimo punti 35



Comune di Bologna

Saranno valutati i seguenti criteri:

- 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, con particolare attenzione alle ore notturne
- 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 7 giorni su 7 e minimo fino all'1 di notte, e una apertura minima giornaliera di 12 ore.

Il concessionario si impegna ad erogare i seguenti servizi ai propri clienti:

- postazioni gratuite per ricarica telefoni e device
- accesso ai servizi igienici
- wifi gratuito.

Saranno inoltre valutati i seguenti servizi se erogati a tutto il pubblico e non solo ai clienti:

- postazioni gratuite per ricarica telefoni e device
- accesso ai servizi igienici
- wifi gratuito
- distribuzione gratuita acqua per tutti.

Servizi piano della notte - massimo punti 35

Saranno valutati i seguenti servizi:

- spazio dedicato ad ospitare gli street host e altri lavoratori notturni (per es. ciclo-fattorini)
- promozione di iniziative per sensibilizzare il pubblico sui temi del Piano della Notte
- adesione alla rete dei punti viola (<https://donnexstrada.org/punti-viola/>)
- integrazione operativa con altri progetti dell'Amministrazione per la riduzione del danno (per es. Guida la Notte)
- ospitalità di attività formative, culturali e sociali
- la capacità di fare rete con gli altri soggetti della zona
- servizi rivolti a promuovere la sicurezza e a migliorare la vivibilità notturna della zona.

Curriculum del proponente in relazione all'attività pregressa e alle finalità del bando - massimo punti 10

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 20

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 20 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:

$$C_i = R(a)/R_{max}$$

dove:

C_i : coefficiente da 0 a 1 attribuito

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

R_{max} : 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:

$$PE_i: 20 \times C_i \text{ (ottenuto da } R(a) / R_{max} \text{)}$$

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

7.3 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 e sarà disposta, se legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo la verifica del possesso dei requisiti in capo all'assegnatario.

Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento della disposizione dell'assegnazione da parte



dell'organo competente dopo la verifica del possesso dei requisiti.

L'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per sei mesi decorrenti dal momento di approvazione della proposta di aggiudicazione della concessione.

Il riscontro di dichiarazioni mendaci dell'assegnatario, oltre alle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, sarà causa di esclusione dalla procedura di gara del soggetto per il quale sia stata verificata l'assenza dei requisiti di partecipazione dichiarati.

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 previo verifica del possesso dei requisiti richiesti dal presente avviso di gara.

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.

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

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

1. Premessa

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

2. Identità e dati di contatto del titolare del trattamento

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

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 10, al Comune di Bologna, protocollogenerale@pec.comune.bologna.it.

3. Responsabile della protezione dei dati personali

Il Comune di Bologna ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società LepidaSpA (dpo-team@lepida.it).

4. Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente ha 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.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.

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 03/02/2025 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. Modulo di avvenuto sopralluogo
5. Offerta economica
6. Elaborati progettuali