



**Comune
di Bologna**

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

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UN'AREA SITA IN
BOLOGNA, VIA PANIGALE N. 4**

Ai sensi dell'art. 4, comma 6 del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Patrimonio P.G.n. 7950/2025

SI RENDE NOTO CHE

L'Amministrazione comunale intende assegnare in locazione, mediante procedura negoziata previa pubblicazione del presente avviso, un'area sita in Bologna, via Panigale n. 4, descritta al successivo punto 1), ad un canone di mercato annuo indicativo di **euro 3.135,00** (oltre IVA), da destinare a posti auto per l'uso esclusivo e privato del conduttore o dei suoi dipendenti o per eventuali altri usi ammessi.

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse all'assegnazione in locazione dell'area di seguito descritta, da parte di soggetti in possesso dei requisiti specificati al successivo punto 3).

Il presente avviso non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

Con il presente avviso si intende verificare la presenza di più soggetti potenzialmente interessati all'assegnazione in locazione dell'area in oggetto, da invitare ad una successiva procedura negoziata per l'assegnazione della stessa. L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata alla partecipazione alla successiva procedura.

1) OGGETTO

Area sita in Bologna, Via Panigale n. 4, identificata al catasto terreni del Comune di Bologna al foglio 35B, particella 308 parte, con superficie complessiva di circa 298,00 mq per un totale di circa 11 posti auto, meglio identificata nella scheda descrittiva allegato 3 e planimetria allegato 4 al

presente avviso.

L'area è attualmente inutilizzata; è in parte delimitata da recinzione a maglia metallica; si presenta priva di zone pavimentate ed è prevalentemente inghiaiaata. L'area verte in condizioni di incuria data dalla presenza di vegetazione infestante in libera evoluzione.

L'area verrà assegnata in locazione a corpo e non a misura: ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà pertanto alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

2) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

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

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

B) CONDIZIONI DELL'AREA - SERVITU' – MANUTENZIONE - OBBLIGHI: L'area sarà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti o abbiano ragione legale di esistere.

Saranno a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, certificazioni, nulla osta, 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 conduttore si obbliga a mantenere l'area in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il locatore da ogni onere relativo ai necessari interventi.

Saranno a carico del conduttore gli interventi di manutenzione **ordinaria e straordinaria dell'area** e di quanto sopra presente.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dal locatore.

Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia e custodia dell'area per tutta la durata della locazione e provvedere all'esecuzione di qualsiasi opera necessaria per mantenere l'area alla destinazione convenuta in sede di contratto.

Il conduttore è autorizzato a provvedere, a propria cura e spese, alla fornitura e posa in opera di arredi urbani amovibili per la delimitazione dell'intera area oggetto di contratto. Sarà a carico del conduttore anche l'ottenimento degli eventuali titoli annessi e gli oneri conseguenti.

C) CANONE ANNUO DI LOCAZIONE: Il canone annuo sarà quello risultante dalla procedura negoziata, non inferiore ad euro 3.135,00/anno, da corrisondersi in rate trimestrali anticipate.

Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 75% 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'AREA: Saranno a carico del conduttore tutte le spese relative alle eventuali utenze ed agli eventuali 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 conduttore, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte

dal conduttore al locatore a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) DESTINAZIONE D'USO - DIVIETI:

L'area dovrà essere destinata a posti auto per l'uso esclusivo e privato del conduttore o dei suoi dipendenti o per eventuali altri usi ammessi.

È fatto divieto al conduttore di:

- sublocare l'area, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente;
- cedere il contratto;
- scaricare materiale di qualsiasi specie;
- erigere sull'area qualsiasi manufatto, anche precario.

La violazione dei divieti posti in capo al conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art 1456 C.C., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, impregiudicato, altresì, il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

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

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

G) ASSICURAZIONE:

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, 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 (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nell'area oggetto del contratto di locazione siglato con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione di spazi pubblici e aree per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla locazione;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio di cose del conduttore;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di concessione.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il conduttore 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 è fatto obbligo al conduttore 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 conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'area libera e vuota 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'area il conduttore dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi. La rimessa in pristino non è prevista per gli interventi in cui il locatore, al momento dell'autorizzazione, l'abbia espressamente esclusa.

I) DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO: corrispondente a 3 mensilità del canone di locazione.

L) RISOLUZIONE: Il contratto deve intendersi risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal conduttore 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 conduttore;
- c) violazione dei divieti posti in capo al conduttore;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
- e) uso dell'area non conforme alla destinazione contrattuale; variazione della destinazione d'uso;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

In caso di risoluzione per cause imputabili al conduttore rimane impregiudicato il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

M) SPESE CONTRATTUALI: L'imposta di bollo è a totale carico del conduttore; l'imposta di registro è a carico di entrambe le parti nella misura stabilita dalle leggi vigenti.

3) REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE

L'area potrà essere assegnata in locazione a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- inesistenza dei seguenti motivi di esclusione (per la società per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza: titolare, soci, amministratori):
 - 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 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) 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;
- i) 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.

Le persone fisiche ancorché titolari di impresa individuale dovranno inoltre possedere: cittadinanza italiana e residenza in Italia, ovvero cittadinanza di uno stato membro dell'Unione Europea e residenza in Italia ovvero cittadinanza di uno stato extracomunitario e residenza in Italia, con regolare permesso di soggiorno di lunga durata.

4) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai fini dell'invito alla successiva procedura negoziata che verrà avviata dall'Amministrazione comunale, i soggetti interessati ed in possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 3, dovranno far pervenire la propria **manifestazione di interesse** sottoscritta, dal legale rappresentante in caso di società, come da fac simile allegato 1 al presente avviso, contenente la destinazione d'uso dell'area.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la **dichiarazione sostitutiva** attestante il possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 3, redatta secondo il modulo allegato 2 al presente avviso, resa da un legale rappresentante della società ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000. Il modulo dovrà inoltre contenere i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

La manifestazione di interesse e le dichiarazioni sostitutive dovranno essere datate e potranno essere sottoscritte con firma digitale (artt. 20 e 24 del d.lgs. 82/2005 CAD).

Qualora i documenti non siano sottoscritti digitalmente dovrà essere allegata una copia di un documento di identità valido del sottoscrittore.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire **entro il giorno 03/03/2025 tramite PEC all'indirizzo PEC: patrimonio@pec.comune.bologna.it e all'indirizzo mail: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** (rif. Settore Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi).

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale qualora per disguidi di qualsiasi natura la stessa non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

5) PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE

Qualora pervengano più manifestazioni di interesse, con le modalità e nei termini di cui al presente avviso, sarà avviata una procedura negoziata con confronto concorrenziale mediante trasmissione di apposita lettera di invito a presentare offerta ai richiedenti previo verifica del possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3.

Qualora pervenga una sola manifestazione di interesse l'area potrà essere assegnata con procedura negoziata diretta previo verifica del possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di ritirare l'avviso, di prorogare il termine di scadenza, di non procedere all'indizione della successiva procedura di gara informale.

6) 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 dell'assegnazione in locazione 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 l'assegnazione in locazione, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.P.R. n. 445/2000, L. n. 241/1990, Regolamenti di contabilità, 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 Itri 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 locazione dell'area.

7) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa alla presente raccolta di manifestazioni di interesse potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto al Settore Patrimonio entro il giorno 24/02/2025 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>.

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

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 inanzi l'organo indicato entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

Il Direttore
Arch. Mauro Muzzi

(Firmato digitalmente)

- Allegati:

1. Fac simile manifestazione di interesse
2. Schema dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti per l'assegnazione in locazione
3. Scheda descrittiva area
4. Planimetria area