

AREA RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

**AVVISO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA
DI LOCALI SITI IN BOLOGNA, VIA MAKSIM GORKIJ N.8**

Ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio P.G.n. 809968/2025,

SI RENDE NOTO CHE

è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione dei locali di seguito descritti mediante procedura aperta.

Canone annuo a base di gara al netto di IVA: euro 10.000,00

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine di inoltro richieste di informazioni	02/12/2025
Termine di presentazione offerte	10/12/2025 ore 09:00
Apertura offerte	10/12/2025 ore 10:00

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare sita in Bologna, Via Maksim Gorkij n. 8, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 23, particella 425, sub 5, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe", di consistenza:

- * Piano terra – bar: superficie lorda DPR n. 138/98 mq. 109,81
 - * Piano terra – retro: superficie lorda DPR n. 138/98 mq. 18,44
 - * Piano terra – scala: superficie lorda DPR n. 138/98 mq. 8,06
 - * Piano interrato - disimpegni: superficie lorda DPR n. 138/98 mq. 19,96
 - * Piano interrato – servizi e magazzini: superficie lorda DPR n. 138/98 mq. 52,81
- Totale superficie lorda DPR n. 138/98 mq. 209,97.

L'unità immobiliare fa parte del complesso commerciale ed istituzionale sito in Via Gorkij - Via Byron.

Al piano terra sono presenti un locale ad uso bar con bancone e spazio per tavolini e sedute ed un locale sul retro a servizio della preparazione cibi. Al piano interrato, accessibile da scala interna, sono presenti n. 2 locali ad uso deposito e n. 2 locali adibiti a servizi igienici.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, climatizzazione estiva ed invernale ed idrico.

Attestato di prestazione energetica N. 02374-051548-2018 rilasciato il 13/07/2018 valido fino al

13/07/2028, Classe energetica D, Indice di Prestazione Energetica EP gl,nren 797,29 kWh/m²/anno.

PRELAZIONE: Il locale è attualmente occupato in forza di contratto scaduto.

In considerazione della natura giuridica del bene, appartenente al patrimonio disponibile dell'ente, ai sensi dell'art. 40 della L.n. 392/78 e dell'art. 4, comma 4, del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna, al precedente assegnatario e attuale utilizzatore del locale sarà riconosciuto il diritto di prelazione sulla miglior offerta economica presentata in sede di gara, da esercitarsi con le modalità stabilite al punto 9 del presente avviso. Al fine dell'esercizio del diritto di prelazione il conduttore uscente dovrà comunque partecipare alla presente gara.

Per il solo caso in cui il nuovo assegnatario dell'immobile a seguito della presente gara non fosse l'attuale conduttore e quest'ultimo non esercitasse il diritto di prelazione, a causa dell'attuale stato di occupazione del locale e del tempo necessario per liberare tutti gli spazi, si precisa che il locale non sarà disponibile prima del termine di sei mesi decorrenti dalla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, salvo rilascio spontaneo e anticipato da parte dell'attuale conduttore. L'aggiudicatario si impegna pertanto a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data. Decorso tale termine è facoltà dell'aggiudicatario ritirare l'offerta presentata senza nulla pretendere.

Qualora il conduttore uscente non fosse il nuovo assegnatario dei locali, lo stesso dovrà provvedere alla rimozione degli arredi prima della riconsegna, fatti salvi eventuali accordi con il nuovo assegnatario dai quali il Comune di Bologna rimane estraneo.

In caso di mancata rimozione degli arredi da parte del conduttore uscente il nuovo assegnatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione e allo sgombero di eventuali masserizie, attrezzature e materiali presenti nei locali.

2) UTILIZZI CONSENTITI

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.

3) SOPRALLUOGO

In considerazione dello stato di occupazione dei locali non sono previsti sopralluoghi.

4) GARANZIA PROVVISORIA

Il concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria sotto forma, a scelta dell'offerente, di cauzione o fideiussione, dell'**importo di euro 833,00**, 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 - codice ente 8240010, sul **codice IBAN IT 73 X 02008 02435**

000010693390, indicando:

- la seguente causale: "Deposito cauzionale gara locazione Bologna, Via Maksim Gorkij n. 8"
- 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/imprese_jsp/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 o altri), 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 5) lettera I).

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.

5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

A) DURATA – RECESSO DEL CONDUTTORE: Il contratto avrà durata di anni sei dalla data di sottoscrizione, rinnovabili di ulteriori sei anni, ai sensi degli artt. 27, c. 3, e 28 della L. 392/78.

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

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE, IMPIANTI, OBBLIGHI DEL CONDUTTORE: L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Saranno a carico del conduttore 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.

Sarà a carico degli interessati la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che intendono insediare.

Il conduttore 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 da insediare.

Saranno a carico del conduttore gli interventi di manutenzione **ordinaria e straordinaria**.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dal locatore Comune di Bologna, fermo restando l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi degli Uffici/Enti competenti.

Interventi di miglioria proposti ed eseguiti dal conduttore, con esclusione di quelli necessari ad ottenere l'idoneità dell'unità immobiliare assegnata all'attività che si intende insediare, qualora costituiscano valorizzazione del bene, potranno essere portati a scomputo del canone di locazione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio di nulla osta patrimoniale e delle preventive e 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 locazione.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di miglioria 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 conduttore, 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 conduttore dovrà richiedere il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori di adeguamento trasmettendo alla U.O. Tecnica dell'U.I. 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 locazione dovuti.

C) **CANONE ANNUO:** Il canone annuo sarà quello risultante dalla procedura aperta, da corrispondersi in rate mensili 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 locatore 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 conduttore 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 conduttore, le spese accessorie (tra le quali l'acqua calda e fredda) di cui sopra dovranno essere corrisposte dal conduttore al locatore o all'amministratore del condominio se presente a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

Si precisa che l'impianto di riscaldamento a termosifoni presente nell'unità immobiliare è stato piombato. In caso di volontà da parte del conduttore di riallacciarsi al riscaldamento dovrà essere contabilizzato un consumo da corrispondere al locatore.

E) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO – ALTRI DIVIETI:** È fatto divieto al conduttore di sublocare l'immobile, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da **pubblico esercizio**.

La violazione del divieto posto in capo al conduttore di sublocazione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile comportano 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.

Il conduttore 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 dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo conduttore dei requisiti richiesti dal presente avviso di gara.

Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

F) **RESPONSABILITÀ:** Il conduttore 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 conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, 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'Immobile 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 locazione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori d'opera (RCT/O): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione al contratto 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 non inferiore a Euro 1.500.000,00 per sinistro 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 locazione;
- * danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- * danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del Conduttore o da esso detenuti;
- * danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Conduttore si avvalga), che partecipino all'attività connesse alla locazione;
- * 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;
- * danno non rientranti nella disciplina "INAIL";
- * clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

- * per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in locazione 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 166.500,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 100.000,00 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.

H) RICONSEGNA: Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione 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 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.

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) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, sublocazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge;

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'immobile non conforme alla destinazione contrattuale; variazione della destinazione d'uso;

f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;

g) mancata apertura dell'attività commerciale entro sei 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.

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.

6) 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, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, di tutti i requisiti di idoneità di cui alle Dichiarazioni sostitutive allegate al presente avviso, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000, ovvero:

A) Requisiti di carattere generale (di cui all'allegato n. 2):

- iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per attività di pubblico esercizio/bar come attività prevalente oppure come attività secondaria anche in una unità locale;

- inesistenza per la società e/o 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 conduttore 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) 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.

B) Requisiti morali e professionali (di cui all'allegato n. 3):

- possesso dei requisiti di onorabilità e morali all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione in base all'art. 71 commi 1,2,3,4 del D. Lgs. n. 59/2010, agli artt. 11, 92 e 131 del T.U.L.P.S. (R.D. 773/1931) e alla L.R. n. 14/2003;
- inesistenza delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159;
- possesso dei requisiti professionali all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in base all'art. 71 comma 6 del D. Lgs. n. 59/2010 e alla L.R. n. 14/2003 comprovabili dal titolo abilitativo.

Si precisa che i requisiti morali e professionali devono essere posseduti dal titolare (in caso di impresa individuale) o dal rappresentante legale (in caso di società). Qualora il titolare o il legale rappresentante non siano in possesso dei requisiti professionali dovrà essere nominata persona preposta all'attività commerciale di vendita e somministrazione alimenti e bevande in possesso di tutti i requisiti di cui al presente punto.

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza. Il controllo sul possesso dei requisiti morali e professionali sarà inoltre effettuato sull'eventuale preposto.

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.

7) CRITERIO DI ASSEGNAZIONE

L'assegnazione verrà proposta a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta al rialzo rispetto al canone annuo stabilito a base di gara, pari ad euro **10.000,00. E' fatto salvo il riconoscimento del diritto di prelazione all'attuale** assegnatario utilizzatore dei locali come precisato al successivo punto 9 B).

Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

8) 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 l'assegnazione in locazione di locali siti in Bologna, Via Maksim Gorkij n. 8" scadenza gara 10/12/2025 - NON APRIRE"**.

Termine tassativo per la presentazione delle offerte: 10/12/2025, ore 09:00

La consegna a mano dovrà avvenire al Comune di Bologna, presso l'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, previo appuntamento da richiedere tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it .

L'indirizzo di consegna è: Comune di Bologna, Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, Piazza Liber Paradisus n. 10 – 40129 Bologna, torre A, piano 11.

Il recapito del plico presso l'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi 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 presentate.

B) CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE

Ciascun plico presentato dovrà contenere al suo interno, due 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 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 due buste chiuse;
- le due buste chiuse A e B non riportano all'esterno almeno le diciture: BUSTA A: "Documentazione amministrativa" , BUSTA B: "Offerta economica";
- le due buste chiuse A e B 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:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, carica (ad es. titolare di impresa individuale o rappresentante legale per le società);
- i dati dell'impresa individuale o dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione dell'impresa individuale o denominazione sociale, forma

giuridica, indirizzo della sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo PEC, indirizzo e-mail, numero di telefono;

- dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare integralmente ogni condizione riportata nel presente avviso di gara;
- dichiarazione di accettare l'assegnazione dell'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritenendola idonea alle proprie esigenze senza alcun onere a carico dell'Amministrazione locatrice;
- dichiarazione di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- dichiarazione di impegnarsi ad aprire l'attività entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione salvo proroghe motivate;
- il codice IBAN per la restituzione del deposito cauzionale provvisorio in caso di costituzione dello stesso mediante bonifico bancario;
- le generalità dell'eventuale preposto

b) Dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti di carattere generale, redatte secondo il modulo 2 allegato al presente avviso, rese 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 6) A). In caso di società dovrà inoltre contenere i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza dell'offerente.

c) Dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti morali e professionali, redatte secondo il modulo 3 allegato al presente avviso, 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 6) B). Il modulo 3 è da compilarsi a cura del titolare dell'impresa individuale o del legale rappresentante della società. In presenza di un preposto designato, anche quest'ultimo è tenuto alla compilazione del modulo.

I moduli 2 e 3 dovranno essere datati e sottoscritti e dovranno essere corredati da fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.

d) Dichiarazione di accettazione integrale e senza riserve delle condizioni essenziali del contratto (modulo 4 allegato al presente avviso) datata e sottoscritta dall'offerente (legale rappresentante in caso di società).

e) 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 o altri) a pena di esclusione oppure originale della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, di importo pari a euro **833,00**, come indicato al punto 4) 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 relative ai requisiti di carattere generale, c) Dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti morali e professionali, d) Dichiarazione di accettazione integrale e senza riserve delle condizioni essenziali del contratto, e) Documentazione relativa alla garanzia provvisoria;

- la documentazione relativa alla garanzia provvisoria di cui alla precedente lettera e) non contenga l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o di codici sostitutivi (TRN o TRX o altri);
- manchi fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore dei moduli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- 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.

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 economica"** dovrà contenere il modulo 5 allegato al presente avviso, indicante l'offerta relativa al canone di locazione annuo totale al netto di IVA (in cifre e in lettere) in rialzo rispetto all'importo del canone annuo posto a base di gara. Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara stabilita dal presente avviso pari ad euro 10.000,00. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Il modulo dovrà inoltre contenere tutti i dati richiesti relativi alle generalità dell'offerente.

Il modulo dovrà essere datato e sottoscritto con firma leggibile e per esteso dall'offerente (titolare in caso di impresa individuale o dal legale rappresentante in caso di società).

Il modulo non dovrà inoltre contenere correzioni né abrasioni, né contenere condizioni.

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.

9) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

A) PROCEDURA

Le operazioni di gara avranno inizio in seduta pubblica il giorno 10/12/2025 ore 10:00 presso il Comune di Bologna - P.zza Liber Paradisus n. 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 8 A.

I plichi non esclusi 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 punto 8 B.

Sarà verificato il contenuto della BUSTA A: "Documentazione amministrativa"; successivamente sarà data lettura del modulo 5 contenuto nella BUSTA B: "Offerta economica", con esclusione delle offerte uguali o inferiori all'importo stabilito a base di gara.

Sarà infine definita la proposta di graduatoria di assegnazione dell'immobile, secondo i criteri di cui al precedente punto 7).

B) ASSEGNAZIONE E DIRITTO DI PRELAZIONE:

L'assegnazione verrà proposta a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta al rialzo rispetto al canone annuo stabilito a base di gara, secondo quanto indicato al precedente punto 7).

Non saranno accettate offerte uguali o inferiori rispetto alla base di gara.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. Come precisato al precedente punto 1), ai sensi dell'art. 40 della L.n. 392/78 e dell'art. 4, comma 4, del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna, al precedente assegnatario e attuale utilizzatore del locale sarà riconosciuto il diritto di prelazione sulla miglior offerta economica presentata in sede di gara.

Terminate le operazioni di gara sarà trasmessa al conduttore uscente che non fosse risultato assegnatario dell'immobile formale comunicazione dell'esito della gara stessa, affinché egli possa esercitare il diritto di prelazione presentando un'offerta economica di pari valore all'offerta al primo posto della graduatoria di gara.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro il termine perentorio di 30 giorni dalla sopracitata comunicazione, a pena di decadenza.

L'aggiudicatario diverso dal conduttore uscente decadrà dall'assegnazione dell'immobile nel caso in cui l'avente diritto eserciti la prelazione nei termini suddetti; in tale caso avrà diritto alla restituzione del deposito cauzionale e non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Come precisato al precedente punto 1, l'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per sei mesi decorrenti dalla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di

prelazione.

La proposta di assegnazione non ha gli effetti del contratto di locazione e l'assegnazione in locazione sarà disposta, se legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo la verifica del possesso dei requisiti in capo al concorrente collocato al primo posto della graduatoria.

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.

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.

In caso di insussistenza dei requisiti con conseguente esclusione dalla procedura di gara, in caso 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 locazione 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 all'assegnazione in locazione 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.

10) 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 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: L. n. 392/1978, 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. altri 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 assegnazione in locazione dell'immobile.

11) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente procedimento potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto entro il giorno 02/12/2025 tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** - rif. Area Risorse Finanziarie e 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.

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 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 dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio; il Responsabile del procedimento di Gara è l'Arch. Mauro Muzzi, Dirigente dell'U.I. Patrimonio dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio, il Responsabile con potere sostitutivo in caso di inerzia è la Dott.ssa Miriam Pompilia Pepe, Capo Area Risorse Finanziarie e 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 Dirigente
Arch. Mauro Muzzi
(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Istanza di partecipazione alla gara
2. Schema dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti di carattere generale
3. Schema dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti morali e professionali
4. Dichiarazione di accettazione delle condizioni essenziali del contratto
5. Offerta economica
6. Descrizione/Scheda tecnica locali
7. Planimetrie