

AREA RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

AVVISO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN USO MEDIANTE PROCEDURA APERTA DI LOCALI SITI IN BOLOGNA, PIAZZA GALVANI N. 1/PQRS E VIA FARINI N. 8/ABC

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. 146103/2026,

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.

Canone annuo a base di gara al netto di IVA: euro 365.300,00

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine di inoltro richieste di informazioni	09/04/2026
Termine di presentazione offerte	21/04/2026 ore 09:00
Prima seduta pubblica di gara	21/04/2026 ore 10:00

1) DESCRIZIONE DEI LOCALI E ATTIVITA'

L'unità immobiliare in oggetto, nota come *Caffè Zanarini*, appartiene al complesso denominato *Palazzo dell'Archiginnasio* ed è ubicata in posizione di pregio, in angolo tra Piazza Galvani e Via Farini. Il locale gode di una vista privilegiata sulla vasta area pedonalizzata di Piazza Galvani, che funge da elegante estensione all'aperto delle zone di consumazione.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 202, particella 11, sub. 41, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe" e si sviluppa su tre piani: interrato, terra ed ammezzato, collegati internamente da una scala elicoidale e da un montacarichi ad uso esclusivo del personale interno.

Piano terra

Accessibile da 3 punti di ingresso (due in angolo tra Via Farini e Piazza Galvani ed un altro posto su Piazza Galvani), il piano terra offre ampie zone di consumazione e banconi dedicati. Le vetrine, in profilato metallico e ottone satinato, sono prive di serrande e incorniciate da modanature lignee;

la vetrina posta all'estremità nord è stata resa parzialmente apribile con l'installazione di anta a scorrimento verticale. Completano il pianto terra una zona lavaggio ed un servizio igienico per il pubblico accessibile a persone a ridotta capacità motoria.

Piano ammezzato

Tramite scala elicoidale si accede al piano ammezzato, dove sono presenti alcune sale consumazioni servite da bancone centrale, un ufficio, spazi complementari ad uso del personale e servizi igienici per il pubblico; un cavedio impiantistico ospita macchinari tecnologici.

Le finiture sono le medesime del piano terra, e gli spazi evidenziano i soffitti a volte a crociera che richiamano l'architettura storica del palazzo. Nella zona centrale è presente un montavivande che collega il lavaggio al piano terra e il bancone al piano ammezzato.

Piano interrato

Il piano interrato, accessibile dalla medesima scala elicoidale, è destinato interamente alle attività di servizio, ovvero zona preparazione, zona lavaggio, spazi vari ad uso dispensa, spogliatoi per il personale e locale tecnologico. Dal corridoio si accede ad una botola per il carico e scarico merci direttamente alla sovrastante Piazza Galvani, che conferisce praticità di accesso agli spazi.

Consistenza: superficie lorda totale mq. 784,84

L'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico e montacarichi.

L'unità immobiliare appartiene al complesso denominato *Palazzo dell'Archiginnasio*, sottoposto a tutela con D.M. del 16/02/1960 emesso ai sensi della L. n. 1089/1939, valido per gli effetti dell'art. 128 c. 2 del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm. e ii. .

Con Decreto n. 23 del 06/02/2026 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, 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 del locale con destinazione d'uso ad attività commerciali.

Si precisa quindi che il concessionario dovrà rispettare tutte le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione. L'inosservanza da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni stabilite dal Ministero darà luogo alla revoca della concessione senza indennizzo, così come previsto dal comma 2 del citato art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. .

Il locale è attualmente utilizzato in forza di convenzione per la concessione in uso scaduta.

Per il solo caso in cui il nuovo assegnatario dell'immobile a seguito della presente gara non fosse l'attuale concessionario, 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 comunicazione dell'effettiva assegnazione del locale. 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.

Saranno a carico del nuovo assegnatario i costi per la rimozione e lo sgombero di eventuali masserizie, impianti e materiali presenti nei locali.

Attività all'interno dei locali:

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

L'esercizio dovrà garantire l'apertura per un minimo di 80 ore settimanali.

Data l'attuale destinazione a pubblico esercizio sarà possibile l'insediamento di tale attività ai sensi del vigente "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale". Il concessionario dovrà comunque rispettare le limitazioni all'insediamento e attività vietate di cui al vigente Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di

particolare valore culturale approvato in data 19/05/2025 dal Consiglio Comunale con Pg.n. 366135/2025.

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.

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.

In considerazione del pregio e della particolarità del sito è escluso l'insediamento delle seguenti attività e tipologie di negozi: fast food, take away, attività di sola pizzeria e ristoranti "all you can eat".

Sarà inoltre possibile prevedere l'installazione di un dehor con tavoli e sedie sotto al portico e sulla piazza, compatibilmente con i regolamenti comunali, presentando apposita domanda allo Sportello unico delle attività produttive tramite il portale Accesso unitario.

2) SOPRALLUOGO

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile non sono previsti sopralluoghi.

3) GARANZIA PROVVISORIA

Il concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria sotto forma, a scelta dell'offerente, di cauzione o fideiussione, dell'**importo di euro 30.442,00**, 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 concessione locali Piazza Galvani n. 1/PQRS e Via Farini n.8/ABC".

- 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.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese il bonifico dovrà essere effettuato dalla mandataria e la causale dovrà contenere la denominazione di tutte le imprese che compongono il raggruppamento.

In caso di numero elevato di imprese dovrà essere indicata almeno la mandataria e dovrà essere aggiunta la precisazione *"e altre imprese come da istanza"*.

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.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese la fideiussione deve essere intestata a tutti gli operatori economici che faranno parte del raggruppamento.

RTI costituendo: La fideiussione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della mandataria o dai legali rappresentanti di tutte le imprese. Nella prassi, è sufficiente che la polizza indichi tutti i soggetti come "co-obbligati".

RTI costituito: La fideiussione può essere sottoscritta dalla sola mandataria in nome e per conto di tutti, allegando il mandato collettivo.

La documentazione attestante il bonifico effettuato contenente a pena di esclusione l'indicazione del CRO (Codice Riferimento Operazione) o di codici sostitutivi (TRN, TRX, ID transazione 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 4) 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.

4) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

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

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

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

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:

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

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

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

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

Restano a carico del concessionario i soli interventi di **manutenzione ordinaria dell'intera unità immobiliare e la manutenzione straordinaria delle macchine e degli impianti presenti**; comunque prima della realizzazione di ogni intervento il concessionario dovrà darne comunicazione alla U.O. Tecnica dell'U.I. Patrimonio fornendo le necessarie autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti in materia di tutela beni artistici e architettonici (D.Lgs.n. 42/2004).

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

Interventi di **manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare e/o miglioria** proposti ed eseguiti dal concessionario, con esclusione di quelli necessari ad ottenere l'idoneità del locale assegnato all'attività che si intende insediare, qualora costituiscano valorizzazione del bene, potranno essere portati a scomputo del canone offerto in sede di gara, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio di nulla osta patrimoniale e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuta collaudazione/certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di concessione.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria sarà a discrezione dell'Amministrazione comunale e sarà subordinato al finanziamento della relativa spesa oltre che alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino in caso di lavori non ammessi a scomputo.

Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere preventivamente autorizzato dal Concedente, fermo restando l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi degli Uffici/Enti competenti (es. autorizzazione art. 21 ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

Prescrizioni del Ministero della Cultura

Nell'uso del locale il Concessionario si dovrà impegnare al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. con Decreto n. 23 del 06/02/2026 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna:

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 ristorative, bar, pubblico esercizio.

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 sopraspecificate, comunicata dal Soprintendente al Concedente, darà luogo, su richiesta dello stesso Concedente, alla revoca della concessione senza indennizzo.

Obblighi del concessionario:

Superamento delle barriere architettoniche

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

Prima dell'avvio di qualunque attività/opera il concessionario dovrà richiedere il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori di adeguamento trasmettendo alla U.O. Tecnica dell'U.I. Patrimonio dell'Area Risorse Finanziarie e 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 di concessione dietro presentazione di certificato di regolare esecuzione ed allegati, tra cui le fatture quietanzate nel limite massimo dei canoni dovuti.

Verifica di conformità degli impianti

Il concessionario avrà l'obbligo di verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti nell'unità.

A seguito di verifica, se gli impianti risultano **già conformi**, il concessionario dovrà depositare entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) a firma di tecnico abilitato, con oneri a carico del concessionario medesimo.

Nel caso in cui sia invece necessario un **adeguamento**, il concessionario dovrà richiedere autorizzazione patrimoniale ad eseguire i lavori secondo la modalità esposte in precedenza, corredando la domanda con la stima dei costi; alla conclusione dei lavori di messa a norma, e **comunque entro 6 mesi dalla stipula del contratto**, il concessionario dovrà depositare, con le modalità previste dalla normativa, le rispettive dichiarazioni di conformità ex DM 36/2008.

Le relative spese, incluse quelle tecniche, saranno da assoggettare a scomputo dal canone.

L'omesso deposito di tali certificazioni entro il termine perentorio di 6 mesi costituirà inadempimento contrattuale.

Cortile interno

Il cortile interno ospita macchinari impiantistici a servizio di altre unità immobiliari limitrofe e dovrà essere pertanto accessibile in caso di necessità dai soggetti interessati. Al concessionario spetterà la pulizia in quanto pertinenza dell'unità in esame.

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

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

E) **DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO**: È fatto divieto al concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente.

E' fatto divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da pubblico esercizio con 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 può cedere il contratto a terzi attraverso la procedura di subentro esclusivamente alle seguenti condizioni:

- la cessione deve avvenire sulla base della vendita (cessione) dell'intera azienda o di un suo ramo specifico che opera all'interno dei locali concessi
- il Concessionario deve essere in regola con tutti i pagamenti
- devono essere trascorsi almeno **24 mesi** dalla firma del contratto
- il Concessionario deve richiedere formalmente l'autorizzazione all'Amministrazione prima di procedere
- l'Amministrazione autorizzerà il passaggio solo dopo aver verificato che il nuovo soggetto (subentrante) possieda tutti i requisiti morali, tecnici ed economici previsti dal bando di gara originale. Il nuovo soggetto dovrà inoltre possedere almeno la stessa esperienza che aveva il Concessionario al momento della partecipazione alla presente gara, riportata nell'offerta tecnica alla voce "Esperienza nella gestione di attività da esercitare nell'immobile", sia in termini di anni che di tipologia di locali/attività gestite. Se il nuovo soggetto non è in possesso dei predetti requisiti, la cessione è vietata.
- Il cedente potrà procedere con atto notarile di cessione solo dopo che l'Amministrazione ha approvato atto amministrativo di autorizzazione al subentro.

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

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

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

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

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

- RCT Euro 1.500.000,00 per sinistro

- RCO Euro 1.500.000,00 per sinistro e per persona

e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

* conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;

* committenza di lavori e servizi in genere;

* danni a cose in consegna e/o custodia;

* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;

* danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;

* danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;

* danni subiti da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di

lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), che partecipino alle attività oggetto della presente concessione;

- * danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, di cui il Concessionario si avvalga) che partecipino all'attività oggetto della concessione, inclusa la loro responsabilità personale;

- * danni da inquinamento accidentale;

- * 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 1.220.000,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 per sinistro,

- * per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

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

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

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

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

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

- b) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;

- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;

- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
- e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;
- g) acquisizione di documentazione antimafia interdittiva ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.;
- h) mancata apertura dell'attività entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta motivata o chiusura dell'attività commerciale già avviata per periodi prolungati, indicativamente superiori al mese, senza giustificati motivi.

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

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla procedura sono ammessi a partecipare imprese individuali, società, raggruppamenti temporanei di imprese costituiti o costituendi 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 seguito elencati 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 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) 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 raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o costituendi, tutti i componenti dovranno possedere i requisiti di carattere generale di cui al presente punto 5 lettera A).

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 raggruppamenti temporanei di imprese i requisiti morali e professionali dovranno essere posseduti e dichiarati dall'impresa incaricata della gestione dell'attività all'interno dei locali in concessione.

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.

Saranno escluse dalla presente procedura di assegnazione le candidature di operatori/società riconducibili (in base ad elementi oggettivi) ad un unico centro decisionale.

Non è inoltre ammessa la partecipazione alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di imprese ovvero di partecipare in forma individuale in caso di partecipazione alla stessa gara anche in raggruppamento.

In ogni caso i partecipanti al raggruppamento saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Concedente.

6) CRITERIO DI ASSEGNAZIONE

L'assegnazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 4, comma 3, del Regolamento del Patrimonio immobiliare in base a quanto stabilito nel successivo punto 8 del presente avviso.

7) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

7.1 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, Piazza Galvani n. 1/PQRS e Via Farini n.8/ABC - scadenza gara 21/04/2026 - NON APRIRE".

In caso di raggruppamento il plico dovrà riportare come mittente l'indicazione anche delle mandanti oltre alla mandataria capogruppo.

Termine tassativo per la presentazione delle offerte: 21/04/2026, 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 presentati.

7.2 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:

- 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;
- l'intenzione di partecipare in forma singola oppure in forma associata.
- In caso di partecipazione in raggruppamento di imprese: l'impegno al rispetto della disciplina prevista dall'avviso di gara con precisazione della composizione del raggruppamento. In caso di costituendo raggruppamento di imprese l'istanza dovrà contenere anche l'impegno che, in caso di assegnazione dell'immobile, i partecipanti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare e da qualificare come mandatario, il quale stipulerà il contratto di concessione in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- 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 concedente;
- 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 concessione salvo proroghe motivate;
- dichiarazione 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;
- le generalità dell'eventuale posto.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito l'istanza dovrà essere firmata dalla sola mandataria capogruppo e dovrà essere allegato all'istanza il mandato collettivo speciale con rappresentanza al firmatario dell'istanza.

Si precisa in proposito che deve intendersi già costituito il raggruppamento di concorrenti che, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito, con un unico atto, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale presenta l'istanza ed esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti. Il mandato deve risultare da scrittura privata autenticata ed essere gratuito e irrevocabile. La relativa procura è

conferita al legale rappresentante dell'operatore economico mandatario.

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 5) A). In caso di società dovrà inoltre contenere i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza dell'offerente.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese ciascun legale rappresentante di ogni componente del raggruppamento dovrà redigere e sottoscrivere singolarmente il modulo 2 allegato al presente avviso; tutti i moduli saranno da inserire nella busta A.

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 5) 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.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese i requisiti morali e professionali dovranno essere posseduti e dichiarati dall'impresa incaricata della gestione dell'attività all'interno dei locali in concessione.

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).

In caso di costituendo raggruppamento di imprese la dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti i Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito la dichiarazione dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante della sola mandataria capogruppo.

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 fidejussione bancaria o polizza fideiussoria, di importo pari a **euro 30.442,00**, come indicato al punto 3) del presente avviso di gara.

f) Eventuale altra documentazione necessaria per raggruppamenti di imprese, ad esempio mandato collettivo speciale con rappresentanza in caso di partecipazione di raggruppamento temporaneo di imprese già costituito.

Tutti i moduli dovranno essere datati e sottoscritti; dovrà essere inoltre allegata fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore di ciascun modulo.

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

- la busta A non contenga anche solo uno dei documenti di cui ai precedenti punti da a) ad f) ;
- 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 il mandato collettivo speciale con rappresentanza in caso di partecipazione di raggruppamento temporaneo di imprese già costituito.
- manchi fotocopia di un documento di identità valido di ciascun sottoscrittore di tutti i moduli;
- 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.

A. Esperienza nella gestione di attività da esercitare nell'immobile

L'offerente dovrà illustrare l'esperienza acquisita nella gestione di immobili ad uso commerciale nel settore della somministrazione di alimenti e bevande codice ATECO 56 (ristoranti, catering, bar) e in particolare condotti in immobili soggetti a tutela (D.Lgs 42/2004) o contesti storici/monumentali.

B. Progetto di allestimento dell'immobile

Dovrà essere illustrato il progetto di allestimento dei locali con descrizione del layout degli arredi e delle attrezzature nonché delle relative caratteristiche tecniche.

Dovrà essere allegato un cronoprogramma adeguatamente commentato, con dettaglio delle fasi di realizzazione.

C. Progetto di gestione dell'immobile

L'offerente dovrà illustrare le modalità di realizzazione ed erogazione del servizio evidenziando gli elementi in linea con il pregio dell'immobile e del contesto urbano e proponendo un eventuale aumento degli orari di apertura.

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

In caso di costituendo raggruppamento di imprese l'offerta dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito l'offerta dovrà essere firmata dalla sola mandataria capogruppo e, come già precisato, dovrà essere allegato all'istanza il mandato collettivo speciale con rappresentanza al firmatario dell'istanza.

In caso di raggruppamento di imprese l'offerta dovrà specificare le attività che saranno svolte per la gestione dei locali in oggetto dalle singole imprese facenti parte del raggruppamento. L'offerta delle imprese raggruppate determina la loro responsabilità solidale dei confronti dell'Amministrazione comunale.

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 365.300,00. 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.

In caso di costituendo raggruppamento di imprese l'offerta dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento.

In caso di raggruppamento di imprese già costituito l'offerta dovrà essere firmata dalla sola mandataria capogruppo e, come già precisato, dovrà essere allegato all'istanza il mandato collettivo speciale con rappresentanza al firmatario dell'istanza.

L'offerta delle imprese raggruppate determina la loro responsabilità solidale dei confronti dell'Amministrazione comunale.

8) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

8.1 PROCEDURA

Le operazioni di gara avranno inizio in seduta pubblica il giorno 21/04/2026 ore 10:00 presso il COMUNE DI BOLOGNA - P.ZZA LIBER PARADISUS 10 – TORRE A – PIANO 04 – Stanza 419. Potranno presenziare i Legali Rappresentanti degli offerenti o loro procuratori o rappresentanti, purché muniti del proprio documento di identità e di procura o delega scritta (con allegata copia del documento di identità valido del delegante).

Si procederà all'assegnazione anche alla presenza di una sola offerta, purché valida.

Si procederà verificando preventivamente le modalità di presentazione dei plichi, con esclusione di quelli pervenuti oltre il termine e di quelli presentati senza il rispetto di quanto stabilito dal presente avviso di gara al precedente art. 7.1.

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.

7.2

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 sul sito internet del Comune di Bologna. 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 di seguito stabiliti dal presente avviso.

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 sul sito internet del Comune di Bologna. 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 punto 8.2.;
- 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.

8.2 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 70

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

Esperienza nella gestione di attività da esercitare nell'immobile - *Fattore ponderale 15*

Saranno valutate:

- le esperienze pregresse nel settore della ristorazione – codice ATECO 56 (ristoranti, catering, bar) con massimo punti 5

Nessuna esperienza: 0 punti

Da 1 fino a 5 anni: 1 punto

Da 6 fino a 10 anni: 3 punti

Oltre 10 anni: 5 punti

- le esperienze nella gestione di attività di somministrazione in immobili soggetti a tutela (D.Lgs 42/2004) o contesti storici/monumentali complete dell'indirizzo del locale con massimo punti 10

Assenza di esperienza in contesti tutelati: 0 punti

Esperienza in contesti tutelati fino a 3 anni: 4 punti

Esperienza in contesti tutelati superiore a 3 anni: 10 punti

In caso di raggruppamento di imprese, ai fini dell'attribuzione del presente punteggio, si considererà soltanto l'esperienza maturata dall'impresa che sarà incaricata della gestione.

Progetto di allestimento dell'immobile - *Fattore ponderale 35*

Saranno valutati:

- le caratteristiche tecniche, estetiche e di funzionalità dei singoli elementi di arredo e dell'illuminazione proposti per l'allestimento degli spazi

- la funzionalità dell'allestimento e del layout in relazione alle attività da svolgere e alla razionale utilizzazione e valorizzazione degli spazi nonché il comfort e fruibilità delle aree proposte per l'accoglienza dei clienti.

Verranno premiate le soluzioni che garantiscono la **"totale reversibilità degli allestimenti"** e il rispetto dei materiali originali (marmi, decori).

Il **"Progetto di Allestimento"** deve essere comunque approvato dal Comune/Soprintendenza prima dell'inizio attività, indipendentemente dal punteggio ricevuto.

Dovrà essere allegato un cronoprogramma adeguatamente commentato, con dettaglio delle fasi di realizzazione.

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

Progetto di gestione dell'immobile - *Fattore ponderale 20*

Saranno valutati

- la coerenza della proposta con il pregio storico dei locali (es. caffetteria storica, pasticceria artigianale di alto livello)
- la tradizione storica con la promozione dell'identità urbana
- una proposta di articolazione oraria superiore al minimo richiesto di 80 ore

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

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.

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

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

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

Offerta Economica – punti attribuibili massimo 30

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

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

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

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:

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

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

8.3 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.

Come precisato al precedente punto 1, l'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per sei mesi decorrenti dalla data di comunicazione dell'effettiva assegnazione del locale.

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.

In caso di assegnazione dell'immobile ad un Raggruppamento temporaneo di imprese non ancora costituito i componenti del raggruppamento dovranno conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, che era stato indicato in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. In ogni caso i partecipanti al raggruppamento saranno considerati obbligati solidali nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

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.

9) 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. 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 concessione in uso dell'immobile.

10) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente procedimento potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto entro il giorno 09/04/2026 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. Planimetria