

## **INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE, DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE AD USI ISTITUZIONALI IN PARTICOLARE A SEDE DI UFFICI DELL'AREA PATRIMONIO DI ASP CITTA' DI BOLOGNA**

In esecuzione della determinazione dirigenziale dell'Area Patrimonio n. 583 del 09/07/2024,

### **SI RENDE NOTO**

che questa ASP Città di Bologna, Azienda pubblica di servizi alla persona, ricerca sul mercato un immobile da condurre in locazione passiva da adibire ad usi istituzionali. Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né promessa di contrattazione né diritto di opzione e, pertanto, le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per Asp città di Bologna che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo.

I partecipanti non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

#### **Requisiti dell'immobile**

L'Azienda ASP ricerca principalmente un immobile, o porzione di immobile, da destinare a finalità istituzionali ed in particolare a sede degli uffici di una delle Direzioni aziendali, che deve possedere le caratteristiche di seguito precisate.

L'immobile deve essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di presentazione della proposta di offerta. L'immobile deve essere già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso e già disponibile all'uso. Non si prenderanno in considerazione edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria pesante che non possano essere conclusi entro il 31.08.2024, data entro la quale la proprietà dell'immobile avere adeguato lo stesso all'utilizzo previsto.

#### **Ubicazione e requisiti logistici**

L'immobile dovrà essere nel comune di Bologna, dovrà essere facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, adeguatamente servita da mezzi pubblici e dovrà essere agevolmente accessibile a parcheggi o spazi di sosta.

L'immobile non dovrà essere ubicato in:

- zone a rischio allagamenti e soggette a smottamenti del terreno;
- luoghi vicini a strutture a rischio di incendi o di esplosioni;
- zone contigue a fabbriche o impianti che emettono gas nocivi, fumi o polveri.

#### **Requisiti dimensionali e funzionali**

Gli immobili offerti dovranno possedere i seguenti requisiti dimensionali e funzionali al fine di contenere postazioni di lavoro e locali accessori adeguati alla funzionalità degli uffici:

- metratura complessiva di almeno 450,00 mq netti calpestabili;
- altezza 2,70/ 3,00 metri.

#### **Requisiti tecnici**

Gli immobili offerti dovranno possedere i seguenti requisiti tecnici:

- rispetto della normativa di prevenzione incendi per l'uso previsto e/o impegno della proprietà all'adeguamento a propria cura e spese entro il termine 31/08/2024;
- immobile adeguato sismicamente o impegno della proprietà all'adeguamento a propria cura e spese entro il termine 31/08/2024;
- presenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento e impianti elettrici a norma o impegno della proprietà all'adeguamento a propria cura e spese entro il termine 31/08/2024;
- dotazione di certificato di conformità edilizia e agibilità;
- adeguatezza strutturale ai sensi delle NTE 2018 e ss mm ii ai fini dei sovraccarichi conseguenti all' utilizzo previsto come archivio (sovraccarico dei solai);
- presenza del Certificato Prevenzione Incendi per l'uso previsto;
- rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico per l'uso previsto;
- rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii.) per l'uso previsto;
- rispetto della normativa vigente riguardante il risparmio energetico (L. n. 10/91, D.Lgs. n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, DPR 59/2009, D.M. 26/6/2009) e conseguenti livelli prestazionali sull'attestato di prestazione energetica;
- rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e visitabilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e ss. mm. e ii. e D.Lgs. n. 503/96).

#### **Durata della locazione**

La locazione avrà la durata prevista dalla normativa vigente. L'Azienda Asp potrà comunque recedere anticipatamente dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78, con preavviso scritto al locatore almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

#### **Requisiti dei partecipanti**

Per i proponenti, persone fisiche o giuridiche riconosciute, è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- titolarità del diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'immobile proposto;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, in stato di interdizione, inabilitazione o in pendenza di una di tali procedure;
- inesistenza di impedimenti o di qualsiasi causa ostativa di cui al D.Lgs. n.159/2011 (Codice delle leggi antimafia);
- non avere subito la perdita o la sospensione della capacità ed idoneità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e, per le società, l'inesistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 231/2001 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della L. n.300/2000);
- assenza di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti di cui al D.Lgs. n. 36/2023, per quanto applicabile alla presente procedura tra cui:
  - essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;
  - essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa se soggetti;
  - essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili se soggetti.
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio.

### **Modalità e termini di presentazione delle proposte di locazione**

I soggetti proponenti dovranno far pervenire la proposta di locazione esclusivamente tramite pec all'indirizzo [asp@pec.aspbologna.it](mailto:asp@pec.aspbologna.it) entro le ore 12.00 del 24/07/2024 . Nel mittente dovranno essere indicati le generalità o la ragione sociale, l'indirizzo telematico del mittente e la dicitura: "NON APRIRE - Indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire ad usi istituzionali".

### **Contenuto delle proposte**

Il plico dovrà contenere:

- a) Proposta di offerta sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che o legale rappresentante di persona giuridica) con indicazione di:
  - generalità del proponente o ragione sociale, indirizzo, codice fiscale e partita IVA (se posseduta), indirizzo di posta elettronica e/o PEC
  - importo del **canone annuo di locazione proposto**, al netto di IVA se dovuta e indicazione dell'eventuale aliquota IVA applicabile
  - importo canone/metro quadro annuo di superficie utile corrispondente al canone annuo proposto
  - precisazione su eventuali spese condominiali
  - accettazione del vincolo di validità della proposta di offerta per 180 giorni dalla data di presentazione della manifestazione d'interesse
  - dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso.

Dovrà essere allegata, in scansione, copia fotostatica di un documento di identità del soggetto firmatario in corso di validità.

- b) Dichiarazione sostitutiva del soggetto proponente persona fisica o del legale rappresentante della persona giuridica, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, con allegata copia fotostatica di un documento di identità valido del soggetto firmatario, attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo "REQUISITI DEI PARTECIPANTI" come da schema allegato al presente avviso.
- c) Relazione tecnico-descrittiva e documentazione relativa all'immobile proposto.

La relazione tecnico-descrittiva dovrà precisare le caratteristiche dell'immobile con particolare riferimento all'ubicazione ed ai requisiti logistici, dimensionali, funzionali e tecnici. La relazione dovrà inoltre contenere:

- identificativi catastali dell'immobile, indicazione della superficie commerciale, della superficie totale lorda e della superficie utile;
- elaborato grafico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato, con indicazione degli accessi, delle aree e dei parcheggi di pertinenza, contenente piante, sezioni in scala, opportunamente quotato con allegata eventuale documentazione fotografica;
- informazioni relative all'epoca di costruzione, alla struttura, ai materiali, alle finiture, alle dotazioni tecnologiche e impiantistiche, alle eventuali ristrutturazioni eseguite e all'attuale stato di manutenzione;
- precisazione relativa alla attuale destinazione d'uso dell'immobile;
- indicazione dei tempi di consegna dell'immobile.

Dovranno essere successivamente forniti a richiesta dell'Azienda ASP:

- titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure catastali aggiornate.
- certificato di prevenzione incendi;

- certificato di conformità edilizia e agibilità, segnatamente inerente il rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e ss. mm. e ii. e D.Lgs. n. 503/96).
- certificato di collaudo statico;
- attestazione di prestazione energetica;
- dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo professionale (o dichiarazione di impegno a produrla ad avvio dell'eventuale trattativa) attestante che gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della L. n. 46/90 e del D.M. 37/2008.

Il soggetto proponente il contratto rimane inoltre referente per fornire qualsiasi documentazione finalizzata al rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii.).

### **Esame delle proposte**

Ai fini dell'esame delle proposte di locazione potrà essere nominata un'apposita commissione di valutazione che stabilirà l'idoneità degli immobili in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso. L'Azienda ASP procederà a proprio insindacabile giudizio a contattare e ad avviare trattative con uno o più proponenti, finalizzate, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite. L'Azienda si riserva comunque anche di non selezionare alcuna proposta nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

### **Norme complementari**

I soggetti proponenti si impegnano a mantenere la proposta avanzata per un periodo non inferiore a 90 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione della proposta come indicata nel presente avviso. L'Azienda Asp potrà procedere alla trattativa anche in presenza di una sola proposta valida. In caso di stipulazione di contratto di locazione/compravendita non verranno riconosciuti rimborsi o corrispettivi per spese di intermediazione immobiliare eventualmente sostenute dal proprietario dell'immobile che intenda avvalersi della collaborazione di agenzia immobiliare. Ai partecipanti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Tecnici incaricati dell'Azienda ASP effettueranno sopralluoghi di verifica degli immobili proposti.

### **Trattamento dei dati**

1. Premessa Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, Asp Città 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 Asp Bologna, con sede legale in via Marsala n. 7 - Bologna.
3. Responsabile della protezione dei dati personali Il ASP città 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 da Asp Bologna ai fini dell'assunzione in locazione/acquisto di un immobile 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 della proposta di locazione/vendita, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto. Riferimenti normativi: D.Lgs. n. 50/2016, R.D.n.827/1924, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti di contabilità, del patrimonio immobiliare e sul procedimento amministrativo del Comune Bologna, Codice Civile.
7. Destinatari dei dati personali I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (es. 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 assunzione in locazione/compravendita dell'immobile

### **Informazioni**

Ogni informazione relativa alla presente indagine di mercato potrà essere richiesta all'Area Patrimonio tramite e-mail all'indirizzo: [protocollo@aspbologna.it](mailto:protocollo@aspbologna.it).

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate sul sito internet di ASP.

### **Pubblicità**

Il presente avviso viene pubblicato, sui canali istituzionali di ASP città di Bologna nonché all'Albo Pretorio online del Comune di Bologna.

### **Responsabile del Procedimento**

Il Responsabile del procedimento è il dott. Carlo De Los Rios Direttore dell'Area Patrimonio di ASP città di Bologna