



AVVISO D'ASTA PUBBLICA

per la locazione di immobili urbani adibiti ad uso commerciale

Il Direttore Area Patrimonio

(in esecuzione della propria determinazione n. 625 del 24/06/2026)

RENDE NOTO

che Asp Città di Bologna intende procedere alla locazione ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo VI del "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna" (approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 20 dell'8/10/2025), delle unità immobiliari di seguito descritte, secondo le condizioni e le modalità stabilite nel presente avviso d'asta e nel relativo modello allegato.

Lotto 1: Bologna via de' Castagnoli n. 8/A – piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Bologna al Foglio: 189 Particella: 190 Sub: 8 categoria C/1 di superficie catastale pari mq 74,00 circa e rendita € 898,38

L'unità immobiliare, appartenente al patrimonio Disponibile dell'Ente, ha una superficie commerciale di 160 mq (superficie lorda 162 mq) circa in via De' Castagnoli 8/A, in una posizione di pregio nel cuore del centro storico, a circa 50 metri dal Teatro Comunale di Bologna e a circa 350 metri dalle Due Torri (Asinelli e Garisenda).

L'unità si sviluppa su due livelli: il piano terra è composto da una sala di circa 25 mq e da un bagno per disabili a disposizione del pubblico, mentre al piano interrato si trovano i locali deposito, oltre a un locale spogliatoio per il personale e un bagno per i dipendenti.

L'accesso del pubblico avviene direttamente da via De' Castagnoli.

L'u.i. adibita ad uso commerciale è attestata con prestazione energetica in classe E n. 08174-078417-2018 rilasciata il 07/11/2018 e valida fino al 07/11/2028.

In relazione al titolo edilizio che ne legittima lo stato attuale (PG n. 191022 del 25/05/2017- **All.to C**), la destinazione dell'unità immobiliare principale è di tipo commerciale per "laboratorio artigianale alimentare" (ex 4E).

L'unità immobiliare in oggetto è compresa nell'edificio residenziale di via De' Castagnoli, 8, 8/A e 10 che - pur appartenendo ad un lotto di antica formazione - risulta privo di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 c. 1 e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., come da comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna (PG 5068-P del 11/03/2026- **All.to D**).

Si segnala che l'immobile è classificato dalla Disciplina del PUG del Comune di Bologna ai sensi del comma 8 dell'art. 32 della LR 24/2017 come "edificio di interesse culturale e testimoniale" ed è collocato in una zona definita dal vigente PUG "ad alta potenzialità archeologica" nella Tavola dei Vincoli.

In virtù di tale collocazione e del pregio del contesto urbano, l'unità è sottoposta ai vincoli e alle prescrizioni introdotti dal "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale" del Comune di Bologna (cosiddetto Regolamento UNESCO- **All.to E**).

Gli ambienti verranno locati privi di mobili, vettovaglie, elettrodomestici e ogni altro arredo, che dovranno essere forniti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il canone di locazione posto a base d'asta e soggetto al rialzo dell'offerente viene individuato in € 1.000,00 mensili (€ 12.000,00 annui) per i primi 2 anni di durata contrattuale.

A decorrere dal terzo anno di locazione al canone verrà applicato un aumento del 20% rispetto all'ultimo canone corrisposto.

Spese condominiali previste: €3.000,00 circa annui incluso il riscaldamento, salvo congruaggi ordinari in sede di bilanci consuntivi.

Per l'esercizio dell'attività dovrà essere presentata la documentazione necessaria presso lo sportello unico delle attività produttive (S.U.A.P.) del Comune di Bologna ed eventuali altri Enti competenti al fine dell'ottenimento di ogni autorizzazione necessaria.

Lotto 2: Bologna via Emilia Ponente n. 30 – Fg. 149 particella 800 Sub. 361, categoria C/1, consistenza 118 mq, superficie catastale 157 mq, rendita € 6.874,25

L'unità immobiliare è sita al piano terra dell'edificio ubicato in via Emilia Ponente 30, di fronte ai Prati di Caprara e a meno di 200 metri dall'Ospedale Maggiore.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie commerciale di 92 mq circa (superficie lorda di 145 mq) ed è composta da tre vani principali, un locale spogliatoio e un servizio igienico riservati al personale dipendente, oltre a un servizio igienico per il pubblico, pienamente accessibile alle persone con disabilità.

L'ingresso per l'utenza avviene dal portico di via Emilia Ponente tramite due vetrine; i locali principali prospettano sul medesimo sottoportico.

Il canone di locazione posto a base d'asta e soggetto al rialzo dell'offerente viene individuato in € 1.000,00 mensili (€ 12.000,00 annui) per i primi 2 anni di durata contrattuale.

A decorrere dal terzo anno al canone di locazione verrà applicato un aumento del 20% applicato all'ultimo canone corrisposto.

Spese condominiali previste : € 5.800,00 circa annui incluso il riscaldamento.salvo congruaggi ordinari in sede di bilanci consuntivi.

E' in corso il rilascio dell'Attestato di prestazione Energetica (APE) che verrà comunque messo a disposizione prima della stipula del contratto di locazione a favore dell'aggiudicatario del lotto 2.

In relazione al titolo edilizio che ne legittima lo stato attuale la destinazione dell'unità immobiliare principale è di tipo commerciale, con funzione terziaria e di servizio.

Gli ambienti verranno locati privi di mobili, vettovaglie, elettrodomestici e ogni altro arredo, che dovranno essere forniti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per l'esercizio dell'attività dovrà essere presentata la documentazione necessaria presso lo sportello unico delle attività produttive (S.U.A.P.) del Comune di Bologna ed eventuali altri Enti competenti al fine dell'ottenimento di ogni autorizzazione necessaria.

CONDIZIONI, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Condizioni generali

Al fine di garantire i principi generali di trasparenza, economicità, redditività del patrimonio disponibile e libera concorrenza, si ritiene di provvedere alla scelta dei contraenti, mediante ricorso all'asta pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924 e del sopra richiamato "stabilendo in base all'art. 60 del citato regolamento, di applicare il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa per ASP Città di Bologna, sulla base dei criteri di cui al successivo punto 10 "Modalità e criteri di aggiudicazione".

2. Sopralluogo non obbligatorio dell'immobile

L'unità immobiliare viene locata nello stato di fatto in cui si trova e, per consentire ai soggetti interessati di formulare un'offerta economica consapevole, è prevista la possibilità di effettuare un sopralluogo presso l'immobile ed i relativi spazi di pertinenza.

Al termine del sopralluogo verrà redatto verbale di attestazione del sopralluogo e di presa visione dell'immobile e relative pertinenze, sottoscritto da un delegato del RUP e del partecipante

Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal soggetto che presenterà la propria candidatura come sotto precisato. Non sono ammesse deleghe a terzi.

I candidati dovranno concordare data e ora di sopralluogo contattando i referenti ai numeri telefonici **339.7205877** e **331.7225914** dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 15.30.

Saranno ammessi al sopralluogo esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta o dell'apposita delega del soggetto interessato a partecipare:

- titolare dell'impresa individuale o Legale Rappresentante delle società;
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita delega scritta oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti tale qualifica;
- persona delegata dal Legale Rappresentante del concorrente, è ammesso un solo incaricato per ogni potenziale concorrente e non sono ammessi incaricati con deleghe cumulative per più soggetti concorrenti;
- uno dei soci della costituenda newco con delega sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale.

3. Determinazione del canone a base d'asta

Per entrambe le unità immobiliari il canone di locazione viene individuato in € 1.000,00 mensili (€ 12.000,00 annui); importo posto base di gara **e soggetto al rialzo dell'offerente** per i primi 2 anni di durata contrattuale.

Nella determinazione iniziale del canone, a base d'asta sopra indicata, espressa in valore inferiore a quello corrente di mercato, si è tenuto conto della tempistica necessaria per avviare l'attività e per eseguire eventuali opere si rendessero opportune;

pertanto, a decorrere dal terzo anno di locazione, il canone verrà rideterminato ai predetti valori di mercato nella misura di un ulteriore 20% rispetto all'ultimo canone corrisposto.

Detto canone è stato in ogni caso determinato ai sensi dell'art. 55 comma 3° del Regolamento in epigrafe e non comprende le spese accessorie e condominiali di cui all'art. 9 della L. 392/1978, che vengono ripartite secondo quanto previsto all'art. 9 della L. 392/1978.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nel periodo precedente, nella misura del 75%.

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate mensili anticipate mediante addebito SEPA entro il 15 del mese di riferimento.

4. Durata della locazione

Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo, l'ASP perviene alla stipula di contratti di locazione per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilita in **sei (6)** anni di base più sei (6) anni di rinnovo.

Non è consentita la sublocazione del locale ed è vietata la cessione anche parziale del contratto salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/1978.

L'inosservanza del suddetto obbligo determina la revoca immediata della locazione ed il diritto da parte dell'Ente al risarcimento dei danni patiti.

5. Stipula del contratto

L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro **trenta (30) giorni** dalla comunicazione di aggiudicazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'aggiudicazione con conseguente scorrimento della graduatoria.

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni tutte, l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di idonea fidejussione bancaria "a prima richiesta" di importo pari al canone annuo **offerto** da consegnarsi contestualmente alla stipula del contratto, con obbligo di rinnovo per tutta la durata del contratto di locazione e adeguamento all'incremento di valore del canone come riportato al precedente punto 3.

6. Obblighi del conduttore

Il conduttore assume in via esclusiva gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile e pertinenze.

Le eventuali concessioni, licenze, nulla osta, autorizzazioni amministrative devono essere richieste a cura e spese del conduttore.

Le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso del bene locato, devono essere eseguite nel corso del rapporto locatizio a cura e spese del conduttore ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576 comma 1 e 1609 del codice civile. Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore le opere di modifica o di

trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna del bene locato, per rendere il bene stesso idoneo all'uso convenuto.

Il conduttore può apportare nel corso della locazione miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene locato, previo consenso scritto dell'ASP ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli enti competenti. Il conduttore dovrà procedere mediante richiesta di nulla osta patrimoniale ad ASP, la quale rilascerà l'autorizzazione a seguito della condivisione del progetto e del deposito della pratica comunale, oltre all'ottenimento di ogni altro nulla osta di enti che dovessero risultare competenti. In caso contrario il conduttore non ha diritto, al termine della locazione, ad alcun indennizzo, in base al combinato disposto degli artt. 1592 e 1593 del codice civile, ed è facoltà dell'Azienda richiedere al conduttore il ripristino del bene locato a sua totale cura e spese.

Il conduttore non può apportare innovazioni, migliorie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene locato. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico dell'ASP, quale locatore, ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., salvo il caso in cui dette opere siano riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del conduttore, suoi familiari, dipendenti e/o terzi ammessi anche temporalmente all'uso e al godimento del bene locato.

In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il conduttore può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia contemporaneamente avviso all'Azienda, ai sensi dell'art. 1577 comma 2 cod. civ. In tale eventualità il conduttore ha diritto al rimborso delle spese sostenute previa condivisione con l'ASP del preventivo di spesa. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il conduttore manifesti la disponibilità di provvedere direttamente, l'Azienda, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere la cosa locata in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere con riconoscimento del rimborso nei limiti del preventivo condiviso in conto canone. Il rimborso è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate all'Azienda le relative fatture già liquidate dal conduttore unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati.

7. Adeguamento degli impianti e opere da realizzare a carico di Asp

In riferimento al **Lotto n. 1** via de' Castagnoli si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato legittimo (CIL, pg 191022 del 25/05/2017) .

ASP si impegna a completare a propria cura e spese, entro la stipula del contratto, le procedure di regolarizzazione tecnico-amministrativa (adeguamento allo stato legittimo e adeguamento catastale) e la verifica dell'impianto elettrico con rilascio della relativa Di.Co. (D.M. 37/08).

L'immobile verrà consegnato con le conformità impiantistiche adeguate allo stato attuale dei locali.

In riferimento al **Lotto n. 2** Via Emilia Ponente n. 30 si precisa che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato legittimo (DIA, pg 152177 del 12/10/1999) (**All.to F**).

I lavori di miglioria dell'immobile, incluso l'aggiornamento delle conformità degli impianti elettrico e idrico-sanitario, saranno eseguiti a cura di ASP ed ultimati prima della stipula del contratto di locazione.

I lavori che ASP eseguirà sono i seguenti:

- Sostituzione vetro danneggiato su porta di accesso
- posa in opera di pellicole di sicurezza su vetrate esterne
- rifacimento pavimento interno e battiscopa
- ripristino funzionalità serrande vetrine
- rifacimento bagni interni completo di sanitari ed esecuzione di rivestimento in piastrelle fino ad h=200 cm
- montaggio porte interne con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati
- tinteggiatura interna a tempera bianca
- messa a norma impianto elettrico esistente
- riattivazione impianto di riscaldamento a pavimento.

8. Oneri specifici sull'attività

In riferimento alle attività proposte per l'immobile di cui al lotto 1 (via de' Castagnoli n. 8/A), ASP si riserva il diritto di non accettare offerte che non siano conformi al "Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale".

Sarà possibile avviare, tramite lo sportello SUAP, attività commerciali e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (quali bar o ristoranti), purché rispettino i requisiti edilizi e igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

9. Requisiti per la partecipazione

I soggetti partecipanti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) non avere in corso procedure di sfratto per morosità con ASP;
- b) qualora conduttori di locali di proprietà dell'Azienda, essere in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie.

10. Impegno a produrre la garanzia contrattuale

I soggetti partecipanti devono produrre, in sede di partecipazione alla presente procedura, un **impegno** da parte di primario istituto di credito autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 385/1993 o primaria compagnia di assicurazione a rilasciare, **in caso di aggiudicazione**, idonea fideiussione di importo pari al canone annuo offerto in sede di gara, La fidejussione dovrà essere prodotta, solo in caso di aggiudicazione, contestualmente alla stipula del contratto. Detta fideiussione deve prevedere espressamente:

- la clausola " a prima richiesta";
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.);
- la rinuncia al termine di cui all'art. 1957, comma 1 del codice civile;
- essere rinnovabile e adeguabile annualmente in base all'ammontare del canone inclusi i rialzi ISTAT del canone per l'intera durata del contratto .

11. Termini e modalità di presentazione dell'offerta

La domanda di partecipazione all'asta dovrà essere compilata **online** ed essere completa della fotocopia di un documento di identità in corso di validità del candidato.

Alla domanda on line dovranno essere allegati i seguenti documenti :

- 1) una relazione nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in locazione ([all.to 2](#))
- 2) curriculum vitae del titolare della gestione dell'impresa ([all.to 3](#))

La domanda dovrà pervenire entro e non oltre il 31/08/2026 ad ore 12,00, pena l'esclusione.

Sono escluse le domande non conformi al modello messo a disposizione dall'Azienda in allegato al presente bando, fatti salvi i casi previsti dal c.d. soccorso istruttorio o i casi normativamente soggetti a regolarizzazione.

La presentazione della domanda comporta l'integrale accettazione delle condizioni del presente bando.

Il giorno 02/09/2026 alle ore 11,30 in seduta riservata una Commissione di valutazione, appositamente nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle domande presso gli uffici di viale Aldo Moro n. 16 in Bologna, procederà all'apertura delle domande di assegnazione pervenute nel termine previsto, alla verifica della loro regolarità e completezza, all'esame della proposta presentata e all'attribuzione dei relativi punteggi secondo la pesatura indicata al successivo punto 13.

12. Motivi di esclusione

Costituiscono motivo di esclusione:

- a) le offerte pervenute oltre il termine indicato nel bando: l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento in tempo utile;
- b) le offerte con dati mancanti o incompleti, salva la possibilità di richiedere l'integrazione degli stessi mediante soccorso istruttorio;
- c) le offerte prive della documentazione richiesta nel bando, salva la possibilità di richiedere l'integrazione della stessa mediante soccorso istruttorio.

13. Modalità e criteri di aggiudicazione

L'ASP procede all'assegnazione delle unità immobiliari disponibili con le modalità di seguito specificate.

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutando sia l'aspetto della qualità, in base agli elementi di seguito individuati sia confrontando il canone offerto al rialzo rispetto al canone base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicazione è effettuata a favore del soggetto che, in rapporto al tipo di attività e/o progetto ed al canone posto a base d'asta, avrà ottenuto il punteggio più alto.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purchè valida ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924.

Non saranno ammesse offerte per persona da nominare.

L'immobile verrà assegnato in seguito a valutazione da parte di una Commissione di valutazione appositamente nominata, in base ai seguenti criteri:

TIPO DI PROPOSTA	PUNTEGGIO MASSIMO
OFFERTA ECONOMICA	80 PUNTI
OFFERTA TECNICA	20 PUNTI

13.1 Offerta economica

Il canone di locazione viene individuato in € 1.000,00 mensili (€ 12.000,00 annui); importo posto base di gara e soggetto al rialzo dell'offerente che verranno corrisposti **per i primi 2 anni** di durata contrattuale.

A decorrere dal terzo anno al canone di locazione verrà applicato un aumento del 20% applicato all'ultimo canone corrisposto.

Sarà attribuito il massimo del punteggio (80 punti) al canone mensile offerto più alto, mentre per gli altri offerenti il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$P = (C \times P_{MAX}) / C_{MAX}$$

dove:

P: punteggio economico riparametrato dell'offerta analizzata

C: canone di locazione offerto;

C_{MAX}: canone di locazione più alto offerto;

P_{MAX}: 80 (punti massimi attribuibili all'offerta economica)

Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'importo offerto a canone mensile in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'offerta espressa in lettere.

13.2 Offerta tecnica/progettuale

Verrà valutata dalla Commissione l'offerta progettuale in base alla relazione descrittiva dell'attività che si intende realizzare nell'immobile attraverso i seguenti criteri:

Lotto 1 via de' Castagnoli 8/A: proposta di gestione dell'attività di laboratorio artigianale alimentare. - Originalità e Innovazione (Max 8 punti): Chiarezza dell'idea imprenditoriale, presenza di soluzioni merceologiche o di servizio diversificate e innovative rispetto al contesto commerciale attuale della zona. - Integrazione e Valorizzazione del Contesto (Max 7 punti): Grado di coerenza del progetto con il valore storico-culturale dell'immobile e del tessuto urbano circostante, con particolare attenzione al rispetto delle prescrizioni del Regolamento UNESCO - Sostenibilità Organizzativa e Competenze (Max 5 punti): Coerenza della proposta di gestione con le competenze professionali maturate ed adeguatezza dell'esperienza professionale desumibile dal curriculum vitae del	Punti: 20
---	-------------------------

titolare/gestore.	
Lotto 2 Via Emilia Ponente n. 30: proposta di un'attività commerciale, con funzione terziaria e di servizio. <u>Originalità e Innovazione (Max 8 punti):</u> Chiarezza dell'idea imprenditoriale, presenza di soluzioni merceologiche o di servizio diversificate e innovative rispetto al contesto commerciale attuale della zona. - <u>Integrazione e Valorizzazione del Contesto (Max 7 punti):</u> Grado di coerenza del progetto con il valore storico-culturale dell'immobile e del tessuto urbano circostante, con particolare attenzione alla sinergia con i servizi di zona . - <u>Sostenibilità Organizzativa e Competenze (Max 5 punti):</u> Coerenza della proposta di gestione con le competenze professionali maturate ed adeguatezza dell'esperienza professionale desumibile dal curriculum vitae del titolare/gestore.	Punti: 20

Il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$P = (B \times BMAX) / BMAX$$

dove:

P: punteggio riparametrato dell'offerta progettuale analizzata

B: punteggio tecnico ottenuto dalla proposta progettuale ;

BMAX: 20 (punti massimi attribuibili all'offerta progettuale)

BMAX: punteggio più alto attribuito dalla Commissione fra tutte le offerte pervenute.

Max: 20 punti

In caso di offerte alla pari, i concorrenti in detta situazione, saranno invitati a formulare offerta di miglioria tramite nuova presentazione sempre con modalità on line , qualora si dovesse riprodurre la medesima situazione di parità, si procederà con sorteggio.

In relazione alle operazioni di gara, verrà redatto specifico verbale.

L'esperimento di gara si svolgerà in seduta riservata (interna alla Commissione) procedendo nell'ordine di ricezione delle offerte come segue:

- apertura delle domande pervenute con verifica del contenuto ed ammissione al prosieguo;
- valutazione delle proposte progettuali e assegnazione dei punteggi;
- determinazione dell'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicatario provvisorio è tenuto a fornire la documentazione necessaria relativa ai propri requisiti, quando non acquisibile d'ufficio dall'Azienda, e alle garanzie entro **venti (20)** giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria. Qualora tale documentazione non pervenga entro tale termine, l'ASP ha piena facoltà di procedere con gli altri soggetti presenti in graduatoria e di contattare il primo non assegnatario.

L'esito della procedura è comunicata ai non assegnatari mediante invio di una comunicazione all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di domanda di assegnazione.

Ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti previsti, l'ASP procede aggiudicazione in via definitiva con provvedimento dirigenziale

Nel caso in cui intervenga assegnazione a favore di un soggetto già conduttore di immobile di proprietà dell'ASP avente la stessa destinazione d'uso di quello da ultimo assegnato e questi intenda rinunciare all'unità immobiliare precedentemente assegnata, la risoluzione del contratto in corso può essere definita mediante accordo tra le parti.

ASP si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di locazione.

L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole dell'avviso e della locazione e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

L'informativa delle assegnazioni effettuate è assicurata, dopo la stipula dei relativi contratti, dalla pubblicazione sul sito internet istituzionale nel rispetto della normativa di riferimento.

14. Modalità di pagamento del canone mensile

Il canone dovrà essere versato mediante addebito diretto SEPA entro il giorno quindici (15) di ciascun mese.

Per tale ragione l'assegnatario, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al Responsabile del procedimento mandato bancario per addebito diretto "SEPA" debitamente compilato e sottoscritto (*Modulo di autorizzazione di domiciliazione bancaria - SEPA Bancario*) ai fini del pagamento delle rate di canone e di tutte le spese accessorie a suo carico nessuna esclusa o eccettuata (oneri condominiali, imposta di registro anche per annualità successive alla prima, ecc.).

E' vietato il pagamento in contanti, ai sensi dell'art. 1 comma 49 della L. 147/2013.

15. Risoluzione e recesso

L'Azienda e il conduttore, in base alla legge n. 392/1978 possono prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata o tramite invio di PEC, almeno un anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere

in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno un anno, da comunicare con lettera raccomandata o tramite PEC.

Salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. n. 392/1978, il mancato pagamento del canone decorsi venti (20) giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile;

Ai sensi dell'art. 7 della L. n. 392/1978, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato.

Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:

- a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 cod. civ., con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
- b) la clausola risolutiva espressa in caso di inadempimenti di cui all'art. 1382 cod. civ.

Per quanto non espressamente previsto nel *“Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna”* di cui in epigrafe, e nel presente avviso d'asta in ordine ai contratti di locazione, si applicano le norme degli articoli da 1571 a 1614 del codice civile della L. 392/1978.

L'aggiudicatario non potrà far valere alcuna azione di risarcimento per eventuali ritardi nella consegna dei locali causa slittamenti o rinuncia alla riconsegna da parte del possessore dei locali stessi; si precisa che lo stato di attuale occupazione dei locali è espressamente evidenziato nella descrizione del Lotto;

16. Norme finali

ASP si riserva la facoltà insindacabile di revocare, modificare o prorogare il termine per la partecipazione al presente avviso, senza che i partecipanti possano osservare obiezioni o vantare diritti di sorta.

Per quanto non disciplinato nel presente bando, trovano applicazione le vigenti norme del R.D. 23/05/1924 n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato) nonché il vigente regolamento di Asp approvato con atto dell'Amministratore unico n. 20 dell'8/10/2025.

17. Trattamento dei dati personali

1. L'Azienda, in qualità di Titolare del trattamento dei dati personali, informa i soggetti che intendono concorrere alla procedura di gara che, prendendo parte alla stessa, possono esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dall'art. 7 del d.lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e degli art. 15 e seguenti del GDPR 2019/679, presentando apposita istanza al Responsabile del trattamento.
2. In particolare, la normativa riconosce ad ogni interessato il diritto di poter accedere alle proprie informazioni e di conoscere le finalità e le modalità del trattamento dei suoi dati, di poter chiedere la cancellazione, il blocco o la trasformazione in forma anonima dei dati trattati in violazione della legge, di opporsi al trattamento per motivi legittimi, di richiedere l'aggiornamento, la rettificazione o, qualora ne abbia interesse, l'integrazione dei dati trattati.
3. I dati richiesti con il bando per partecipare alle procedure di affidamento sono raccolti e trattati esclusivamente per finalità di selezione delle offerte ai fini della scelta dei contraenti.

4. I dati vengono comunicati ai funzionari di ASP per lo svolgimento delle procedure di valutazione delle offerte.
5. Le informazioni richieste devono essere necessariamente conferite, ove previste dagli atti di gara.
6. È riconosciuta al soggetto partecipante la facoltà di poter presentare ogni ulteriore informazione, nei limiti della pertinenza e non eccedenza rispetto agli scopi, salvo che non vi siano particolari limitazioni nel bando.
7. Titolare del trattamento dei dati è l'Azienda pubblica di servizi alla persona ASP "Città di Bologna", viale Roma 21, 40139 Bologna, in persona del suo Direttore Generale
8. Per informazioni sul trattamento dei dati personali, per esercitare i suoi diritti o per conoscere l'elenco dei singoli responsabili può rivolgersi all'Ufficio Segreteria dell'Azienda presso la sede o contattare l'ufficio tramite posta elettronica all'indirizzo: asp@pec.aspbologna.it;
9. L'azienda ha designato quale Responsabile della Protezione dei dati (Data protection Officer- DPO) la Società Lepida s.p.a.(contatto: dpo-team@lepida.it).

Il Responsabile del procedimento è: Laura Lambertini, Responsabile U.O. gestione amministrativa patrimonio disponibile di ASP Città di Bologna

18. Controversie

18.1: Controversie in materia di scelta del contraente.

Ai sensi del combinato disposto dagli articoli 119, 1 comma lettera a) e 120 del decreto legislativo n. 104/2010, contro i provvedimenti che il concorrente reputi lesivi dei propri interessi è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna.

Il ricorso deve essere notificato nei termini di legge all'Ente ed ad almeno uno dei controinteressati e depositato nei termini di legge. Il termine per la notificazione decorre dalla data di pubblicazione dell'avviso per cause che ostano la partecipazione o dalla conoscenza del provvedimento di aggiudicazione, resa nota con le modalità previste dall'ordinamento, se presentato contro l'aggiudicazione.

18.2 Controversie in materia contrattuale

Tutte le controversie derivanti dal contratto non possano essere risolte in via bonaria sono deferite alla competenza esclusiva del Tribunale di Bologna.

Per informazioni e/o delucidazioni si prega di contattare la
U. O. Gestione amministrativa Patrimonio Disponibile all'indirizzo mail:
bandousocommerciale@aspbologna.it

Il presente avviso d'asta e tutti i relativi allegati sono disponibili e scaricabili ai seguenti indirizzi internet:

<https://www.aspbologna.it/it/avviso-pubblico-per-la-locazione-di-immobili-urbani-ad-uso-commerciale>

Vengono allegati al presente avviso due render con la precisazione che sono stati realizzati mediante l'ausilio di strumenti di intelligenza artificiale al solo fine di illustrare le potenzialità degli spazi e mostrare possibili ipotesi di trasformazione e lay-out del locale. Tali immagini hanno una valenza puramente indicativa, non esaustiva e non costituiscono in alcun modo elemento vincolante, né per ASP Città di Bologna in ordine allo stato di consegna del bene, né per il Conduttore ai fini della successiva esecuzione dei lavori. (All.ti G e H).

Il Direttore Area Patrimonio
Carlo Francesco De Los Rios

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D. Lgs.
N. 82/2005 e s.m.i.)*

Allegati al bando

- A: planimetria catastale Lotto 1;
- B: planimetria catastale Lotto 2;
- C: stato legittimo immobile via de' Castagnoli 8/A pg 191022 del 25/05/2017;
- D: comunicazione della Soprintendenza attestante assenza di vincolo culturale per l'u.i. sita in via de' Castagnoli 8/A;
- E: Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale" del Comune di Bologna;
- F: DIA pg 152177;
- G: render fotografico via de' Castagnoli 8/A;
- H: render fotografico via Emilia Ponente n. 30;
- I: fotografie stato attuale lotto 1
- J: fotografie stato attuale lotto 2.

Documenti da allegare alla domanda on line:

1. Carta di identità in corso di validità e codice fiscale del sottoscrittore la domanda online;
2. relazione di presentazione del progetto dell'attività;
3. curriculum vitae del titolare della gestione dell'impresa
4. impegno da parte di primario istituto di credito autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 385/1993 o primaria compagnia di assicurazione a rilasciare, in caso di aggiudicazione, idonea fideiussione di importo pari al canone annuo offerto in sede di gara.