



## AVVISO DI ASTA PUBBLICA

**Per la locazione di immobili extraurbani adibiti ad uso abitazione**

la Direttrice Generale

in esecuzione della propria Determinazione n. 133 del 20/02/2019

**RENDE NOTO**

**ABITAZIONI**

**Si fa presente che l'imbiancatura dei locali, ove necessaria, è a carico del conduttore.**

**Lotto 1: Budrio, Via Roma Prunaro n.1 – appartamento al piano terra con cantina censito al catasto fabbricati del comune di Bologna al Fg. 148 particella 17 Sub. 2 categoria A/4 consistenza 6,0 vani di superficie convenzionata pari a mq 93,37 circa e rendita € 278,89;**

Soggetti ammessi per abitazione massimo 4 persone  
Spese condominiali non previste

*L'alloggio risulta attualmente occupato e sarà disponibile, indicativamente, a maggio 2019*

Canone mensile a base d'asta	€	310,00
Importo deposito cauzionale per partecipare all'asta	€	310,00

L'unità immobiliare sarà consegnata nello stato di fatto in cui si trova con attestato di qualificazione energetica certificazione n. 00225-56988-2010 classificazione G globale 420,05 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

### **CONDIZIONI, MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

I canoni sono stati determinati con perizia di stima dell'ufficio.

Gli interessati potranno chiedere informazioni a:

**Servizio Gestione Patrimoniale**

dal lunedì al venerdì dalle ore 11 alle 13

**Tel. 051/620.16.74 - 051/620.16.75 (Geom. Riccardo Casagrande)**

**Responsabile del procedimento: Laura Lambertini;**

Per i giorni e gli orari di visita, l'elenco è consultabile e scaricabile ai seguenti indirizzi internet:

**<http://www.aspbologna.it/2013-12-16-16-31-37/patrimonio-immobiliare/affitti-e-vendite>**

oppure:

**<http://affitta.aspbologna.it>**

Condizioni e norme comuni a fini di assegnazione dei locali:

- per partecipare all'asta il concorrente dovrà compilare e presentare il Modello allegato al presente avviso, compilato in ogni sua parte; saranno escluse le offerte non conformi al modello allegato;
- i modelli allegati prevedono la possibilità di chiedere la cointestazione del contratto a **max 2 soggetti, pena l'esclusione** di tutte le domande non conformi;
- l'assegnazione verrà effettuata a favore di chi avrà presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone mensile a base d'asta; in caso di parità di offerte, si procederà all'assegnazione a favore di chi dimostrerà di avere in corso una procedura di sfratto per finita locazione; negli altri casi si procederà mediante sorteggio;
- il concorrente dovrà dichiarare di non avere in corso procedure di sfratto per morosità;
- è preclusa l'assegnazione a conduttori di locali di proprietà ASP per i quali sussistano situazioni di morosità nel pagamento del canone e/o spese accessorie;
- è preclusa l'assegnazione a persone che abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte di questa ASP anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;
- nel caso in cui intervenga assegnazione a favore di un concorrente già conduttore di immobile di proprietà di ASP avente la stessa destinazione d'uso di quello da ultimo assegnato, la risoluzione del contratto in corso potrà essere definita mediante accordo tra le parti;
- per le unità immobiliari con destinazione abitativa saranno ammesse, di regola, offerte provenienti unicamente da persone fisiche;
- per le unità immobiliari con destinazione abitativa che risultino assegnabili - sulla base di espressa previsione contenuta nella descrizione di ciascun lotto oggetto d'asta - ad Associazioni senza fini di lucro operanti nell'ambito della assistenza a soggetti "deboli" aventi come finalità il reperimento di alloggi (anche temporanei a favore di soggetti singoli ovvero nuclei familiari), tutti gli obblighi contrattuali nessuno escluso o eccettuato saranno a carico dell'Associazione stessa che, unitamente all'offerta, dovrà specificare e allegare i fini perseguiti (mediante produzione di copia conforme dello statuto, dell'atto costitutivo o di altro documento ritenuto idoneo dalla amministrazione precedente). Il contratto di locazione conterrà, altresì, clausola di dispensa da parte di ASP di agire nei confronti del conduttore nei termini previsti dall'art. 1957 cod. civ.;
- i contratti relativi ad unità immobiliari con destinazione abitativa saranno stipulati ai sensi della L. 431/1998 in base al regime del canone concordato (art. 2 comma 3) o del canone libero (art. 2 comma 1) sulla base del valore espresso nell'offerta risultata aggiudicataria: per i canoni offerti non rientranti nei limiti di valore stabiliti negli accordi territoriali vigenti per la stipula di contratti "a canone concordato", i contratti saranno conseguenzialmente stipulati ai sensi del citato art. 2 comma 1 L. 431/1998 ("canone libero");
- le spese relative alle attestazioni, di cui al DM 16/01/2017 del "Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti", dei contratti stipulati ai sensi della L. 431/1998 in base al regime del canone concordato (art. 2 comma 3) sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.
- l'aggiudicatario che risulti intestatario di un contratto di locazione abitativo a "canone concordato" stipulato con questa ASP, non potrà stipulare ulteriore contratto abitativo a "canone concordato"; conseguenzialmente, il nuovo contratto potrà essere stipulato a "canone libero" ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/1998;

- i contratti relativi a immobili destinati a posto auto/autorimessa e magazzino, saranno stipulati ai sensi degli artt. 1571 e ss. del cod. civ., per la durata di anni quattro, rinnovabili;
- i contratti relativi a immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione (quali uffici e negozi) saranno stipulati ai sensi degli artt. 27 ss. L. 392/1978, per la durata prevista dalla stessa normativa, pari a sei anni, rinnovabili;
- i canoni a base d'asta non comprendono le spese accessorie/condominiali di cui all'art. 9 della L. 392/1978;

- i concorrenti dovranno eseguire preventivamente presso il Tesoriere di ASP, Banca UNICREDIT Via BELLARIA n. 53/A, a garanzia della serietà offerta, **pena l'esclusione**, un deposito cauzionale infruttifero nella misura sopra indicata (per ciascun lotto) o tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASP:

**IBAN: IT95X0200802461000103016973;**

La copia della ricevuta rilasciata dalla banca dovrà essere allegata al Modello di richiesta di assegnazione. I partecipanti potranno concorrere per più unità immobiliari poste a bando. In tal caso, per ognuna di queste, dovranno presentare offerte di prezzo separate con buste autonome accompagnate, a pena d'esclusione, dai corrispondenti depositi cauzionali. Il deposito sarà incamerato qualora l'assegnatario non stipuli il contratto nei termini e con le modalità indicate nel presente avviso;

- l'aggiudicatario dovrà costituire, a pena di decadenza dall'assegnazione e prima della stipula del contratto di locazione, per le unità immobiliari ad uso abitazione, posti auto/autorimesse un deposito cauzionale pari a **tre mensilità** del canone offerto oppure fideiussione bancaria "a prima richiesta" per il medesimo importo, a garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto;
- l'aggiudicatario dovrà costituire, a pena di decadenza dall'assegnazione e prima della stipula del contratto di locazione, per le unità immobiliari destinate ad uso diverso dall'abitazione (quali uffici e negozi) un deposito cauzionale pari a **tre mensilità** del canone offerto oppure fideiussione bancaria "a prima richiesta" per il medesimo importo, a garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto;
- l'offerta, compilata in conformità al modello allegato, unitamente all'attestazione di avvenuta costituzione di deposito cauzionale per partecipare all'asta, alla copia di un valido documento d'identità dell'offerente e alla copia del codice fiscale dell'offerente, **pena l'esclusione**, dovrà essere inserita in busta chiusa e sigillata, portante all'esterno la seguente dicitura:

**"OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE SITA IN COMUNE DI \_\_\_\_\_ VIA \_\_\_\_\_ LOTTO N. \_\_\_\_";**

**oltre al nome del Concorrente, al suo Indirizzo e al suo Recapito telefonico.**

La busta contenente l'offerta dovrà essere recapitata a mani oppure a mezzo del servizio postale, all'Ufficio Protocollo di ASP in Viale Roma n. 21, Bologna, tutti i giorni, dal lunedì al venerdì dalle h 8,30 alle h 12,30; il giovedì anche dalle h 15,00 alle 18,00;

**ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 DEL GIORNO 05/03/2019**

- il giorno **05/13/2019** alle **h 14,00** in seduta pubblica, presso la sede amministrativa di ASP in Viale Roma n. 21 in Bologna, si procederà all'apertura delle offerte pervenute, alla verifica della loro regolarità e alla redazione di una graduatoria provvisoria di merito;
- l'aggiudicazione definitiva avverrà solo dopo la verifica dei requisiti prescritti, con Determina assunta dal Dirigente di Settore;
- in caso di mancata stipula del contratto nel termine assegnato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e il deposito cauzionale costituito per la

partecipazione alla gara sarà incamerato dall'ente; l'ASP si riserva di procedere secondo l'ordine di graduatoria.

L'assegnazione dei locali è soggetta, altresì, alle seguenti specifiche condizioni:

#### **A) Abitazioni; Posti auto/Autorimesse; Magazzini**

1. l'aggiudicatario dovrà dimostrare, **a pena d'esclusione**, un reddito imponibile annuo almeno pari a **due volte e mezzo il canone annuo offerto**;
2. nel caso in cui l'aggiudicatario sia già inquilino di ASP, dovrà dimostrare, a pena d'esclusione, un reddito imponibile annuo almeno pari a due volte e mezzo la somma dei canoni annui corrisposti per tutte le unità immobiliari detenute in locazione. Non sarà ritenuta sufficiente la certificazione ISEE. Nel caso di richiedente lavoratore autonomo oppure con rapporto di lavoro a tempo determinato oppure studente privo di reddito, saranno richieste garanzie fideiussorie personali pari a cinque (5) volte il canone annuo offerto, da documentarsi adeguatamente oppure un deposito cauzionale pari a 12 mensilità di canone;
3. per le unità immobiliari ad uso abitativo per le quali verrà stipulato un contratto a canone concordato ai sensi della L. 431/1998 art. 2 comma 3, l'aggiudicatario e il proprio nucleo familiare dovranno prendere la residenza entro e non oltre 20 giorni dalla consegna dei locali;
4. non è ammessa, a pena di risoluzione, la sublocazione (totale o parziale), il comodato o la cessione a terzi del contratto;
5. per le unità immobiliari ad uso abitativo dovrà essere rispettato, altresì, il numero di soggetti ammessi per l'abitazione (così come specificati per ciascun lotto);
6. l'unità immobiliare sarà consegnata all'aggiudicatario nello **stato di fatto in cui si trova**, salvi eventuali adeguamenti cui l'ASP proprietaria è tenuta secondo vigenti disposizioni di legge;
7. tutti i depositi cauzionali dei concorrenti non aggiudicatari saranno restituiti a mezzo bonifico bancario e le relative spese saranno a loro carico. Tali restituzioni avverranno dopo l'aggiudicazione definitiva;
8. in nessun caso potrà essere variato l'aspetto architettonico dei locali, né potrà essere mutata la destinazione d'uso come innanzi specificata, anche se con interventi migliorativi, senza autorizzazione dell'ASP, a pena di risoluzione;
9. nella determinazione del canone a base d'asta si è tenuto conto dello stato di fatto dei locali e degli eventuali lavori di messa a norma e sanificazione delle unità in argomento e, pertanto, nulla sarà dovuto all'assegnatario per tali interventi;
10. l'unità immobiliare sarà consegnata nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova senza che l'aggiudicatario possa pretendere modifiche o miglioramenti; qualora al suo interno risultino beni relitti o abbandonati da precedente conduttore, le eventuali attività di smaltimento o di avvio a discarica saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
11. per gli immobili ad uso abitativo, il conduttore non ha diritto di prelazione sia in caso di vendita dell'immobile locato sia in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto;
12. 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 di attuali conduttori (lo stato di attuale occupazione dei locali è espressamente segnalato nella descrizione del lotto);
13. **N.B.:** atteso che il pagamento del canone di locazione e relative spese accessorie dovrà avvenire mediante addebito diretto SEPA, l'Aggiudicatario, prima della stipula

del contratto, **a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, 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.).

## **B) Negozi ed Uffici**

1. l'aggiudicatario dovrà dimostrare, a pena d'esclusione un reddito netto annuo ante imposte (reddito imponibile) almeno **pari a due volte il canone annuo offerto**. Il reddito verrà così desunto:
  - se costituito in forma di impresa, dalla media dei risultati economici lordi degli ultimi 3 bilanci depositati alla camera di commercio e/o approvati se non sussiste l'obbligo di deposito;
  - se imprenditore individuale/professionista/privato non titolare di P.IVA, esclusivamente dal modello UNICO/730;
  - nel caso in cui l'aggiudicatario risultasse già inquilino di ASP, dovrà dimostrare, a pena d'esclusione, un reddito netto ante imposte (reddito imponibile) con i criteri sopra descritti, almeno pari a **due volte della somma dei canoni annui** di tutte le unità immobiliari in locazione;
  - qualora l'attività sia di nuova costituzione e non sia possibile documentare i redditi come da parametri indicati, saranno richieste garanzie fideiussorie personali pari a **cinque volte il canone annuo offerto** da documentarsi adeguatamente;
2. per le unità immobiliari ad uso ufficio/negozio, l'aggiudicatario - se costituito in forma di impresa - dovrà presentare visura camerale in corso di validità e per aziende costituite ante 01/01/2013 certificato di apertura P.IVA;
3. non è ammessa, a pena di risoluzione, la sublocazione (totale o parziale), il comodato o la cessione a terzi del contratto fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/1978;
4. l'unità immobiliare sarà consegnata all'aggiudicatario **nello stato di fatto in cui si trova**, salvi eventuali adeguamenti cui ASP, quale proprietaria, è tenuta secondo vigenti disposizioni di legge;
5. tutti i depositi cauzionali dei concorrenti non aggiudicatari saranno restituiti a mezzo bonifico bancario e le relative spese saranno a loro carico. Tali restituzioni avverranno dopo l'aggiudicazione definitiva;
6. per le unità immobiliari ad uso commerciale, tutti gli oneri per autorizzazioni e/o licenze di esercizio saranno a totale cura e spese del conduttore;
7. in nessun caso potrà essere variato l'aspetto architettonico dei locali, né potrà essere mutata la destinazione come innanzi specificata, anche se con interventi migliorativi, senza autorizzazione dell'ASP;
8. nella determinazione del canone a base d'asta si è tenuto conto dello stato di fatto dei locali e degli eventuali lavori di messa a norma e sanificazione delle unità in argomento e, pertanto, nulla sarà dovuto all'assegnatario per tali interventi;
9. l'unità immobiliare sarà consegnata nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova senza che l'aggiudicatario possa pretendere modifiche o miglioramenti; qualora al suo interno risultino beni relitti o abbandonati da precedente conduttore, le eventuali attività di smaltimento o di avvio a discarica saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario;

10. 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 di attuali conduttori (lo stato di attuale occupazione dei locali è espressamente segnalato nella descrizione del lotto);
11. **N.B.:** atteso che il pagamento del canone di locazione e relative spese accessorie dovrà avvenire mediante addebito diretto SEPA, l'Aggiudicatario, prima della stipula del contratto, **a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, 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.).

Ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. n. 196/2003, si informa che i dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati per le finalità della presente procedura e per la gestione dei contratti.

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

**<http://www.aspbologna.it/2013-12-16-16-31-37/patrimonio-immobiliare/affitti-e-vendite>**

oppure:

**<http://affitta.aspbologna.it>**

La Direttrice Generale ad interim



OGGETTO: Modello di richiesta di assegnazione e di offerta per unità immobiliare ad uso abitativo / posto auto / autorimessa / magazzino

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

telefono \_\_\_\_\_,

indirizzo di posta elettronica (E-Mail) \_\_\_\_\_

(presso cui potranno essere effettuate tutte le comunicazioni relative alla presente procedura e alla eventuale stipula del contratto);

**Compilare solo in presenza di un cointestatario**

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ sottoscritt \_\_\_\_\_, nat \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

residente a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_

telefono \_\_\_\_\_, E-Mail \_\_\_\_\_;

**chiede / chiedono**

di avere in locazione l'unità immobiliare di cui al bando d'asta del \_\_\_\_\_

Ubicata in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Lotto n. \_\_\_\_\_

**per cui offre il seguente canone mensile:**

(in cifre) € \_\_\_\_\_

(in lettere) \_\_\_\_\_

Avvalendosi della facoltà concessagli dal D.P.R. n. 445/2000, per la documentazione relativa alla procedura in oggetto, dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle conseguenze penali, amministrative e civili previste nell'ipotesi di dichiarazioni false o incomplete ex art. 76 D.P.R. n. 445/2000:

(barrare le voci che interessano)

Di svolgere la seguente attività:

- lavoratore autonomo
- studente
- pensionato
- operaio
- impiegato
- altro \_\_\_\_\_ (specificare)

**A)** in caso di richiedente con rapporto di lavoro a tempo indeterminato oppure pensionato;

- Di avere un reddito imponibile annuo pari a:

€ \_\_\_\_\_, nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_  
€ \_\_\_\_\_, nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_

(reddito imponibile desumibile dall'ultima denuncia dei redditi presentata alla data del bando, almeno pari a 2,5 volte il canone annuo offerto).

**B)** in caso di richiedente lavoratore autonomo oppure con rapporto di lavoro a tempo determinato oppure studente privo di reddito;

- Di avvalermi di un "Garante" ( che firmerà il contratto di locazione a garanzia del pagamento del canone):

nome \_\_\_\_\_ cognome \_\_\_\_\_ (allegare documento di identità e codice fiscale)

con reddito imponibile annuo di € \_\_\_\_\_ (almeno pari a 5 volte il canone annuo offerto e che la relativa imposta di registro sarà a totale carico del sottoscritto offerente anche qualora anticipate da ASP)

**oppure**

- Di impegnarmi a presentare fidejussione bancaria a prima richiesta per un importo almeno pari a 5 volte il canone annuo offerto, a titolo di deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni contrattuali;

**oppure**

- Di impegnarmi a effettuare un deposito cauzionale in contanti pari a 12 mensilità di canone a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali, da effettuare mediante bonifico bancario contestualmente alla stipula del contratto di locazione

Per le unità immobiliari ad uso abitativo:

- di prendere residenza entro 20 giorni dalla consegna dei locali a seguito di stipula e che il proprio nucleo familiare/convivente è composto da:  
\_\_\_\_\_
- di prendere domicilio e che il proprio nucleo familiare/convivente è composto da:  
\_\_\_\_\_
- di prendere domicilio in quanto studente universitario presso l'Ateneo di Bologna e precisamente:  
\_\_\_\_\_



