

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

per la locazione di un immobile ad uso diverso da quello abitativo

Il Direttore Amministrativo

(in esecuzione della propria determinazione n. 30 del 14/01/2022)

RENDE NOTO

che Asp Città di Bologna intende procedere alla locazione ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo VI in combinato disposto con il titolo VII 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. 22/2018), dell'unità immobiliare di seguito descritta, secondo le condizioni e le modalità stabilite nel presente avviso d'asta e nei relativi modelli allegati.

La finalità è quella di ricercare sul mercato operatori economici che offrano canoni di locazione adeguati in modo da sviluppare l'area commerciale con attività che potenzino i servizi sul territorio.

L'immobile, appartenente al Patrimonio Disponibile dell'Ente, è situato al piano terra ed è costituito da un'unità immobiliare di 390 mq. di superficie netta pari a 402 mq. commerciali, sita in Bologna, **VIA RAVENNA 1 - VIA ARNO 36-38**.

L'immobile sarà consegnato al termine dei lavori di cui alla relazione illustrativa allegata (ALL. "relazione illustrativa" e "planimetria piano terra stralcio") L'Ente darà inizio ai lavori al termine della procedura di aggiudicazione. I candidati presenteranno una proposta progettuale, come di seguito specificata, i cui relativi costi saranno a completo carico dell'aggiudicatario, comprese lavorazioni edili ed impiantistiche, funzionali all'attività produttiva da svolgere.

Il locale al piano terra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 279, particella 973, Sub. 1/parte, Cat. Catastale C1

L'immobile è dotato di APE n. 08954-026785-2019 rilasciata il 02/04/2019 valida fino al 02/04/2029;

Il canone annuale di locazione a base d'asta è pari ad € 41.000,00 (canone non soggetto ad I.V.A., ma soggetto ad imposta di registro).

1. CONDIZIONI, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1.1. Condizioni generali

Al fine di garantire i principi generali di trasparenza, economicità e libera concorrenza, si ritiene opportuno provvedere alla scelta dei contraenti, mediante ricorso all'asta pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924 e del sopra richiamato *"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"*, stabilendo, in base all'art. 72 del citato regolamento, di applicare il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa per ASP Città di Bologna, ai sensi dell'art. 95 del d.lgs 50/2016, per quanto applicabile, e conformemente al principale criterio previsto dal d.l. 351/2001 conv. In l. 410/2001, sulla base dei criteri di cui al successivo punto 3 "Criteri di Valutazione".

1.2. Sopralluogo obbligatorio, richiesta informazioni e pubblicazione FAQ

I concorrenti che intendono partecipare alla presente gara sono tenuti ad effettuare, un sopralluogo nell'area e nei luoghi nei quali saranno realizzate le attività oggetto del contratto di locazione, al fine di prendere visione del contesto per valutarne problematiche e complessità in relazione alla predisposizione dell'offerta tecnica.

L'adempimento del sopralluogo è indispensabile per poter formulare l'offerta tecnica, il mancato sopralluogo comporta l'esclusione dalla gara in quanto non regolarizzabile o sanabile.

Il referente di ASP registrerà l'avvenuto sopralluogo e redigerà apposito verbale come da allegato "verbale di sopralluogo", trasmettendo la documentazione al Responsabile Unico del Procedimento (e, per esso, alla Commissione giudicatrice quando verrà nominata).

Il referente di ASP invierà una copia del verbale di sopralluogo al rappresentante del concorrente,

ad attestazione dell'avvenuta effettuazione del sopralluogo.

I concorrenti concordano il sopralluogo con appuntamento da richiedere sino alle ore **12.00** di **venerdì 4 febbraio 2022** contattando il referente tecnico, Geom. Riccardo Casagrande tramite posta elettronica indirizzata a centroarno@aspbologna.it; o PEC indirizzata a asp@pec.aspbologna.it.

I sopralluoghi saranno effettuati per appuntamenti ai singoli richiedenti nelle giornate di:

- giovedì 20 gennaio 2022 dalle ore 15:00 alle ore 17:00;
- giovedì 27 gennaio 2022 dalle ore 15:00 alle ore 17:00;
- martedì 1 febbraio 2022 dalle ore 09:00 alle ore 12:00;
- giovedì 3 febbraio 2022 dalle ore 15:00 alle ore 17:00;
- martedì 8 febbraio 2022 dalle ore 09:00 alle ore 12:00.

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 procura Notarile (in originale o in copia autenticata da Notaio) 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.

E' possibile chiedere informazioni esclusivamente per iscritto al seguente indirizzo mail: centroarno@aspbologna.it entro e non oltre il giorno **4 febbraio 2022**. Le risposte (FAQ) saranno pubblicate entro **l'8 febbraio 2022** sul sito di Asp alla sezione bandi di gara.

1.3 Determinazione del canone e oneri accessori

Il canone di locazione sarà quello offerto in sede di gara da pagarsi in rate mensili anticipate e da aggiornarsi annualmente mediante applicazione in aumento del 75% dell'indice istat a decorrere dal 2° anno di locazione.

I partecipanti alla gara dovranno offrire una percentuale di rialzo che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di locazione annuale dovuto, sulla base d'asta come sopra indicata

Il canone a base d'asta è determinato ai sensi dell'art. 57 del Regolamento in epigrafe. Le spese accessorie e condominiali e le relative ripartizioni degli oneri accessori saranno regolate secondo quanto previsto all'art.9 della L. 392/1978.

1.4 Durata della locazione

Riguardo ai beni immobili appartenenti al Patrimonio Disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo l'ASP perviene alla stipula di contratti di locazione di norma per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 stabilita in sei (6) anni rinnovabili per ulteriori sei (6) anni o in nove (9) anni rinnovabili per ulteriori nove (9) anni, come previsto dal comma 3 dello stesso art. 27, con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978. L'Ente effettuerà la scelta della durata considerando quella proposta dalle imprese candidate alla locazione, stante anche la finalità di valorizzazione dell'area mediante la presentazione del progetto di cui al presente avviso, in combinato disposto con l'art. 3 bis del D.l. 351/2001 conv. in L. 410/2001 per le parti applicabili ad Asp Bologna.

1.5 Altre condizioni contrattuali

L'immobile sarà consegnato nello stato risultante dall'esecuzione dei lavori di cui alla relazione illustrativa allegata.

Il contratto di locazione è regolato dalle norme del presente bando, nonché dagli articoli dell'allegato schema di contratto da considerarsi parte integrante e sostanziale del medesimo (All. "schema contratto di locazione").

Saranno a carico dell'aggiudicatario i lavori ulteriori, rispetto al predetto stato dei luoghi, funzionali al tipo di attività produttiva che verrà svolta nei locali, compatibilmente ai vincoli relativi all'immobile ed alle normative vigenti.

Rimangono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario, le connesse spese di Progettazione e Direzione

Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso ai predetti lavori di adeguamento dei locali.

Sono, altresì, in capo all'aggiudicatario, la manutenzione ordinaria, successiva all'esecuzione degli eventuali interventi di recupero, di ristrutturazione o di adeguamento sopra citati, nonché quella straordinaria, necessitata dal particolare tipo di attività svolta dall'aggiudicatario nei locali. A tal fine l'aggiudicatario è obbligato ad attivare o mantenere in essere apposite polizze assicurative con massimale adeguato ai lavori da svolgere e che risultino conformi agli schemi tipo di cui al D.M. n. 31 del 19.1.2018 e s.m.i.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

All'asta pubblica possono partecipare gli operatori economici come definiti dal Dlgs 50/2016 e che siano in possesso della piena capacità di agire. Possono partecipare alla procedura anche società costituite con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva. I soci dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di ordine generale. I soci restano tuttavia solidalmente obbligati relativamente agli impegni assunti con la presentazione dell'offerta fino alla costituzione della nuova società.

2.1 Soggetti ammessi in forma singola e associata

Gli operatori economici possono partecipare alla presente procedura in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 45 del Dlgs 50/2016, per quanto compatibili e applicabili, purché in possesso dei requisiti prescritti dall'art.2.2 del presente avviso.

È vietato ai concorrenti di partecipare alla procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete.

È vietato al concorrente che partecipa alla procedura in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale.

È vietato al concorrente che partecipa alla procedura in aggregazione di imprese di rete, di partecipare anche in forma individuale.

Non sono ammesse domande per persona da nominare.

2.2 Requisiti di partecipazione

I soggetti interessati ad ottenere in locazione unità immobiliari di beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP devono essere in possesso dei seguenti requisiti generali:

- a. non avere in corso procedure di sfratto per morosità;
- b. qualora già conduttori di locali di proprietà dell'Ente, siano in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;
- c. qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con ASP diversi da quelli di cui al precedente (punto b.), non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte della stessa, 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;
- d. non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione ai sensi dell'art.80 Dlgs.50/2016 e s.m.i.
- e. non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

3. SCELTA DEL CONTRAENTE. CRITERI DI VALUTAZIONE

La procedura scelta è quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del d.lgs 50/2016 per quanto applicabile, ad offerte segrete, valutando sia l'aspetto della qualità, in base agli elementi di seguito individuati e sia confrontando il prezzo offerto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Ente.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	punteggio massimo
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
totale	100

L'Ente si riserva di procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, l'Ente incamererà la cauzione provvisoria prestata in sede di offerta e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Non sono ammesse offerte parziali.

La partecipazione alla presente procedura comporta la totale accettazione di tutte le condizioni e modalità espresse dal presente avviso e suoi allegati.

Le offerte saranno valutate da una Commissione individuata ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i per quanto applicabile alla presente procedura.

La Commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto; ciascuno dei componenti presenta il proprio curriculum.

3.1 Criteri di valutazione delle offerte tecniche

Le offerte tecniche saranno valutate in base ai seguenti criteri:

A. PROPOSTA PROGETTUALE: max punti 70

La procedura di assegnazione è volta a ricercare sul mercato operatori economici che offrano canoni di locazione adeguati ed a sviluppare il complesso immobiliare secondo attività che potenzino i servizi sul territorio.

Eventuali candidature che propongano attività in contrasto agli scopi dell'Ente saranno penalizzate nell'attribuzione del punteggio relativo all'offerta tecnica come di seguito specificato. Tali attività commerciali riguardano:

- attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all'immagine dell'Ente o al proprio scopo aziendale;
- attività di intrattenimento che potrebbero dare luogo a comportamenti che sfocino a dipendenze compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e gioco d'azzardo quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, sale da gioco e sale scommesse.

Sarà esaminato e valutato il tipo di attività che s'intende realizzare nell'immobile in base ai seguenti criteri:

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO ATTIBUIBILE
Esercizio di attività commerciali e/o artigianali che possano aumentare il prestigio dell'unità immobiliare e che possano avere ricadute positive sul Centro Commerciale stesso, compatibili con il contesto residenziale	Punteggio attribuibile da 0 e fino a punti 15
Orari di apertura nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali, compatibili con il contesto residenziale in cui si trovano (disponibilità ad aperture straordinarie legate ad iniziative, eventi, festività volte a rendere fruibili i servizi offerti)	Punteggio attribuibile da 0 e fino a punti 5
Progetto degli interventi manutentivi: valutazione degli interventi necessari ai fini dell'adeguamento	Punteggio attribuibile da 0 e fino a punti 15

dell'immobile alla destinazione d'uso prescelta, con particolare attenzione alla qualità delle opere di manutenzione necessarie allo svolgimento del tipo di attività individuato, alle migliorie edili ed impiantistiche fondamentali per l'adeguamento funzionale dei locali ed alla relativa tempistica di realizzazione.	
Nell'ambito del progetto degli interventi manutentivi di cui al punto precedente è riservata una ulteriore premialità a soluzioni che tengano in considerazione, l'ambiente circostante d'inserimento dell'immobile, i Criteri Ambientali Minimi, con particolare riferimento a proposte di miglioramento ed efficientamento energetico relative alla componente impiantistica.	Punteggio attribuibile da 0 e fino a punti 10
Piano Economico e Finanziario del progetto d'investimento: si valuteranno la chiarezza, l'accuratezza e l'attendibilità del medesimo (con indicazione dei flussi di cassa, degli ammortamenti e del rendimento atteso), nonché la struttura organizzativa dell'impresa, onde rappresentare la sostenibilità, la remuneratività e la durata del progetto di gestione. Si precisa che nelle voci di spesa del Piano Economico e Finanziario dovrà essere indicato il canone di locazione, nella misura minima prevista a base d'asta. Ciò garantisce la segretezza dell'offerta economica nella fase di valutazione dell'offerta tecnica.	Punteggio attribuibile da 0 e fino a punti 20
Saranno premiati i progetti che prevedano l'impegno del concorrente a sottoscrivere una locazione più lunga rispetto a quella minima stabilita dalla normativa	Punteggio attribuibile da 0 e fino a punti 5

3.2 Criteri di valutazione delle offerte economiche

B. CANONE ANNUO OFFERTO: max punti 30

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

$$\frac{CL - \text{Off.}}{CL - \text{Off. MAX}} \times P \text{ MAX}$$

dove:

CL - Off. è pari al canone di locazione offerto (canone base + valore monetario del rialzo);

CL - Off. MAX è pari al canone di locazione massimo offerto (canone base + valore monetario del rialzo più elevato);

P MAX è pari a 30 (punteggio massimo attribuibile all'offerta economica).

4. "MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI"

La commissione giudicatrice dopo attenta lettura dei progetti, provvederà all'unanimità all'attribuzione dei punteggi parziali assegnando, ad ogni singola offerta tecnica per ciascun criterio indicato all'articolo 3.1 un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1 come segue:

Giudizio	Coeff.
Ottimo (aspetti positivi molto elevati e con soluzioni ottimali)	1
Distinto (aspetti positivi elevati ma inferiori a soluzioni ottimali)	0,90
Buono (aspetti positivi buoni ritenuti rilevanti)	0,80
Sufficiente (aspetti positivi ritenuti appena rilevanti)	0,60
Insufficiente (aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti)	0,50
Gravemente insufficiente (aspetti positivi ritenuti irrilevanti)	0,30
Assente/irrilevante/penalizzante (nessun aspetto positivo o contenute elementi da penalizzare)	0,00

Il coefficiente così ottenuto, in relazione al giudizio attribuito, verrà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile al criterio di riferimento e la somma dei singoli calcoli darà il punteggio totale parziale per l'offerta tecnica. Nella determinazione dei punti per ogni criterio e per il punteggio totale parziale, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

SOGLIA DI SBARRAMENTO: saranno prese in considerazione esclusivamente le proposte progettuali a cui saranno attribuite il punteggio complessivo di almeno 42 (quarantadue) rispetto al punteggio massimo di 70 (settanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata non adeguata sotto il profilo tecnico gestionale, con conseguente esclusione del concorrente.

RIPARAMETRAZIONE: Una volta ottenuti i punteggi per ciascuna offerta progettuale, essi saranno riparametrati, al fine di ristabilire l'equilibrio dei vari elementi di valutazione; la Commissione di gara assegnerà quindi il punteggio massimo di 70 punti al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto e un punteggio proporzionale agli altri concorrenti in base alla seguente formula:

$$\frac{B - \text{Prog.}}{B - \text{MAX}} \times P \text{ MAX}$$

dove:
 B - Prog. è pari al punteggio complessivamente ottenuto dalla proposta progettuale presentata;
 B - MAX è pari al punteggio più alto attribuito (valore di punteggio più elevato tra quelli assegnati alle proposte - progettuali);
 P MAX è pari a 70 (punteggio massimo attribuibile all'offerta progettuale).

Sarà considerato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto ottenuto dalla somma dei criteri di cui ai punti A) e B).

L'aggiudicatario pertanto sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Ente.

Nel caso vi siano più offerte che abbiano totalizzato lo stesso punteggio complessivo dato dalla somma del punteggio relativo all'offerta tecnica e di quello relativo all'offerta economica, l'Ente si riserva la facoltà prevista dall'art. 77 del R.D. 824/1927 di rinegoziazione suppletiva riservata gli *ex aequo*.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura sono tenuti a compilare e presentare la modulistica allegata al presente bando secondo il modello "domanda di partecipazione" e modello "DGUE semplificato". Sono escluse le domande non conformi ai modelli messi 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;

Le domande devono pervenire entro e non oltre le ore 12.00 di giovedì 10 febbraio 2022.

a mezzo servizio postale all'Azienda stessa, esclusivamente mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Il plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione esterna del mittente, dovrà riportare la seguente dicitura:

ASP Città di Bologna – U.O. Gestione Amministrativa Patrimonio disponibile -, Viale Roma n. 21 - 40139 Bologna con il seguente oggetto: "NON APRIRE – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AD ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE CENTRO COMMERCIALE ARNO".

Rimane ad esclusivo carico del concorrente l'onere del recapito tempestivo entro i termini di cui sopra.

Non saranno ammesse offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate. Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 3 (tre) buste a loro volta chiuse e sigillate, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:

1. BUSTA A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
2. BUSTA B: OFFERTA TECNICA
3. BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA

BUSTA A: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

In tale busta, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta tassativamente sul modello predisposto dall'Amministrazione, in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:
 - le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, eventuale iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, qualifica dell'offerente);
 - di aver preso visione dell'avviso d'asta, dei relativi allegati e dello schema contrattuale e di accettarne il contenuto, senza condizione o riserva alcuna;
 - di avere preso visione della documentazione tecnica, di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui il bene si troverà al termine dei lavori effettuati dall'Ente, nonché di ritenerlo idoneo per l'attività che intende svolgervi;
 - di non trovarsi nelle condizioni d'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - di non trovarsi in alcune delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell'art.80 Dlgs.50/2016 e s.m.i., ed in particolare dichiara:
 - a. che nei propri confronti e nei confronti di tutti i soggetti indicati nell'art. 80 non è stata pronunciata sentenza di condanna definitiva, nè emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati elencati nell'art. 80, comma 1, lett. a), b), c), d), e), f) e g) del d.lgs n. 50/2016;
 - b. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilita (per la definizione di violazioni gravi definitivamente accertate vedi art. 80, comma 4 del d.lgs 50/2016);
 - c. che non vi è stato un precedente coinvolgimento dell'impresa nella preparazione della procedura d'appalto di cui all'art. 67 che provochi una distorsione della concorrenza

- non risolubile con misure meno intrusive se non con l'esclusione dell'impresa dalla procedura;
- d. di non essere stato sottoposto a fallimento o di trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dagli articoli 110 del Codice dei Contratti e 186-bis del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267;
 - e. i essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art.17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, (qualora l'impresa abbia un numero di dipendenti superiore a 15);
 - f. di acconsentire che tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura vengano inoltrare al seguente recapito e-mail _____ o pec _____

NB: se l'offerente è una società dette dichiarazioni dovranno essere prodotte e sottoscritte per ogni soggetto mediante compilazione dell'allegato DGUE semplificato con allegata la copia del documento di identità da: tutti i soci se società in nome collettivo; tutti i soci accomandatari se società in accomandita semplice; direttori tecnici e amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il socio unico per gli altri tipi di società.

2. Dichiarazione (da inserire nella busta A) a cura dell'offerente:
 - a. di conoscere l'immobile come individuato nel relativo bando in pubblicazione, la destinazione urbanistica del medesimo e gli eventuali vincoli, nonché il "*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. 22/2018) disponibile al link: https://www.aspbologna.it/files/All_RegolamentoDel_AU_22_08_08_2018.pdf
 - b. di essersi recato presso l'immobile e di avere preso visione delle condizioni dello stesso sotto ogni profilo (dimensionale, manutentivo e inerente ogni altra circostanza descrittiva dello stesso)
3. alla documentazione amministrativa si allega l'attestato di sopralluogo.

BUSTA B: OFFERTA TECNICA

Tale busta deve contenere:

1. una relazione sintetica (max 10 pagine formato A4, carattere Time New Roman 12) sottoscritta dall'offerente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dell'immobile posto in locazione.
2. il progetto tecnico relativo alla descrizione delle soluzioni progettuali scelte ai fini della valorizzazione del bene;
3. il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi che l'offerente intende porre in essere nel rispetto degli usi consentiti;
4. il Piano Economico e Finanziario (PEF)

Per consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei criteri di cui al precedente punto 3 *Criteri di valutazione*.

BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA

Tale busta deve contenere:

1. l'offerta, redatta tassativamente sul modello allegato al presente avviso denominato "modello offerta economica" datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e lettere della percentuale di rialzo offerto rispetto al canone annuale posto a base d'asta e riportato nel presente avviso.

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione della percentuale di rialzo offerto in cifre e lettere e del corrispondente prezzo per il canone annuo in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per l'Ente.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

2. polizza fideiussoria bancaria o assicurativa che garantisca un importo pari a 3 mensilità della somma offerta quale canone annuo posto a base d'asta. In caso di partecipazione di una società da costituire, la garanzia fideiussoria dovrà riportare la precisazione che l'intestatario la sottoscrive quale titolare/capogruppo di una newco.

6. SVOLGIMENTO DELLA GARA

I lavori della Commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. inizieranno alle ore 10:00 di lunedì 14 febbraio 2022 presso una sala dell'Ente;

Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, ulteriori sedute si svolgeranno, presso la suddetta sede o in altra sede a tal fine individuata, con calendario reso noto ai concorrenti tramite apposita tempestiva comunicazione;

La procedura è la seguente:

- i. Esecuzione dell'ammissione amministrativa in seduta pubblica;

la commissione, anche insediata in forma semplificata sotto forma di Seggio di Gara verificherà, in primo luogo, che i plichi pervenuti siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso, che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e che siano integri, procedendo quindi all'esclusione di quelli non conformi.

Successivamente, il Seggio di Gara procederà all'apertura dei plichi regolari, ed in particolare della Busta A, verificando la documentazione e le dichiarazioni in essa contenute e procedendo quindi all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito ovvero carente dei requisiti richiesti per l'ammissione.
- ii. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione giudicatrice procede alla valutazione delle proposte progettuali e all'assegnazione dei punteggi, sulla base degli elementi indicati nel precedente punto 3 Lett. B "proposta progettuale";
- iii. Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione:
 - 1) rende noti i punteggi attribuiti in base alla valutazione delle proposte progettuali. Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente coloro che avranno raggiunto il punteggio minimo sopra indicato;
 - 2) procede all'apertura delle offerte economiche e prende atto della graduatoria finale;
 - 3) determina l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che ha conseguito il maggior punteggio.

L'Ente, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, previa adeguata motivazione, la procedura di valutazione delle offerte, riservandosi, altresì, la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

7. ASSEGNAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'ASP procede all'assegnazione dell'unità immobiliare con le modalità come di seguito specificato:

- L'assegnazione delle unità immobiliare sarà effettuata al termine dei lavori indicati dall'Ente nella relazione illustrativa allegata di cui al progetto indicato nel presente bando;
- L'assegnazione provvisoria è effettuata a favore di chi ha presentato la migliore offerta;
- a conclusione della procedura l'Azienda individua uno o più assegnatari provvisori e definisce una graduatoria; ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti previsti, l'ASP procede all'assegnazione in via definitiva con provvedimento del Dirigente competente; 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 partecipazione

- L'assegnatario provvisorio è tenuto a fornire la documentazione necessaria relativa ai propri requisiti, quando non acquisibile d'ufficio dall'Azienda, entro 20 giorni dalla data di comunicazione di aggiudicazione. 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;
- le risultanze della presente procedura sono oggetto di pubblicazione sul sito internet istituzionale nel rispetto della normativa di cui al d.lgs. n. 33/2013.

8. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E DEPOSITO CAUZIONALE

L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro 30 giorni dall'apposita comunicazione inviata dall'ASP, al termine dei lavori previsti a carico di Asp e illustrati nella relazione illustrativa allegata al presente avviso. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione. ASP città di Bologna tratterrà quanto versato dal concorrente a garanzia dell'offerta.

8.1 Obblighi dell'assegnatario e adempimenti per la stipula del contratto

L'assegnatario è obbligato a fornire tempestivamente all'Amministrazione la documentazione necessaria alla stipula del contratto e le informazioni necessarie allo stesso scopo;

- a) a depositare le spese di contratto, di registro, di segreteria e ogni altra spesa connessa, compresi gli oneri fiscali quali imposte e tasse, come determinate ai sensi di legge; tali spese sono interamente a carico dell'assegnatario;
- b) se l'assegnatario non stipula il contratto nei termini, oppure non assolve gli adempimenti in tempo utile per la sottoscrizione del contratto, l'assegnazione può essere revocata; in ogni caso è fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni ivi compresi i danni da ritardo e i maggiori oneri sopportati in seguito ad una nuova assegnazione o all'assegnazione al secondo classificato subentrante per scorrimento della graduatoria.

9. CONDIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI IN LOCAZIONE

Tutti gli oneri per autorizzazioni o licenze di esercizio sono a totale cura e spese del conduttore.

Per l'immobile in oggetto non può essere mutata la destinazione d'uso anche se con interventi migliorativi, senza autorizzazione dell'ASP, a pena di risoluzione del contratto di locazione.

In ragione del carattere di valorizzazione di cui alla presente procedura di locazione, Asp riconosce la possibilità ove richiesto dal concorrente, di subconcedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui all'offerta tecnica della presente procedura, previa autorizzazione dell'Azienda; Asp infine riconosce all'affidatario un indennizzo valutato sulla base del piano economico e finanziario nei casi di revoca della locazione in oggetto per sopravvenute esigenze pubbliche.

10. INFORMATIVA DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 E 14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679/16

Si invita a prendere visione ed accettare, ove previsto, le indicazioni rese nella presente informativa sul trattamento dei dati personali resa ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D.lgs. 196/2003 così come modificato dal D.lgs.101/2018.

La presente informativa, aggiornata, disciplina il trattamento dei dati personali effettuati per fini istituzionali nonché per la fruizione di servizi di interesse pubblico e si rende necessaria anche garantire l'aggiornamento dei consensi, eventualmente, già espressi dagli interessati.

Quest'informativa è resa esclusivamente per i dati personali liberamente riportati nel presente modulo e non per altri documenti correlati all'atto di cui Asp Città di Bologna non è responsabile o contitolare.

Titolare del trattamento

Titolare del trattamento dei dati personali è Asp città di Bologna, Sede Amministrativa Viale Roma, 21 CAP 40139 Telefono: 0516201311 E-mail : protocollo@aspbologna.it, PEC:

asp@pec.aspbologna.it

Responsabile della Protezione dei Dati (DPO)

Responsabile della Protezione dei Dati è Lepida S. p. A. dpo-team@lepida.it)

Finalità del trattamento e base giuridica

I dati personali vengono trattati per l'adempimento degli obblighi istituzionali della Asp Città di Bologna quali - a mero titolo esemplificativo – Lo svolgimento di procedure di gare di appalto per gli affidamenti di lavori/servizi/forniture, e compravendite mobiliari ed immobiliari effettuati dalla Asp. I dati personali forniti saranno trattati coerentemente ai servizi offerti dalla Asp Città di Bologna anche attraverso il proprio portale istituzionale nonché con l'ausilio di proprie risorse umane nel caso di trattamento non automatizzato, esclusivamente in qualità di autorità pubblica nell'esecuzione dei propri compiti istituzionali. Il titolare del trattamento potrà inoltre avvalersi di responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE. Nell'ambito di tali finalità, il trattamento riguarda anche i dati relativi alle registrazioni e alla creazione di credenziali di accesso a portali informativi necessari per la gestione dei rapporti con il comune di Bologna e/o città metropolitana di Bologna, nonché per consentire un'efficace comunicazione istituzionale e per adempiere ad eventuali obblighi di legge, regolamentari o contrattuali. Il trattamento dei dati personali verrà effettuato per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso con l'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento e/o in quanto necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte.

Luogo e modalità del trattamento

I dati, liberamente rilasciati sul presente modulo, sono trattati esclusivamente nel territorio Italiano da parte di personale istruito, formato e autorizzato al trattamento lecito dei dati secondo i principi di correttezza, liceità, trasparenza, pertinenza e non eccedenza rispetto alle finalità di raccolta e di successivo trattamento.

Il trattamento dei dati connessi ai servizi ed erogazioni offerti dalla Asp Bologna avviene per il tempo strettamente necessario a conseguire le finalità prefissate dall'utente stesso al quale sono riservate tutte le misure minime di sicurezza (e di riservatezza) volte a prevenire la perdita dei dati, usi illeciti o non corretti ovvero accessi non autorizzati. I dati personali forniti durante le successive eventuali fasi di registrazione su servizi ed applicativi rilevabili sul sito istituzionale dalla Asp Bologna – quali nome, cognome, residenza, riferimenti telefonici e indirizzo e-mail - possono essere utilizzati per altre operazioni di trattamento in termini compatibili con gli scopi della raccolta come ad esempio l'invio, mediante posta elettronica, di comunicazioni personali, di pubblica utilità, di carattere sanitario, di Protezione Civile o, semplicemente, per informarvi sul regolare svolgimento del servizio o erogazione dello stesso richiesto. Il rilascio di credenziali di accesso da parte della Asp Bologna per la fruizione di servizi non esime, de facto, l'interessato dalla comprensione dell'informativa sul trattamento dei dati che potrebbe essere rilasciata direttamente dal gestore del servizio/prestazione richiesto. La Asp Bologna è esonerata dalla responsabilità per danni derivanti da inadempimento di obblighi contrattuali dei responsabili del trattamento anche se connessi alla fruizione del servizio richiesto. I dati personali degli utenti che richiedono documenti o materiale informativo (newsletter, risposte a quesiti, atti e provvedimenti, ecc.) sono utilizzati solo per eseguire il servizio o la prestazione richiesta e non sono oggetto di cessione o diffusione. Non è previsto l'uso di trattamenti automatizzati o processi decisionali automatizzati o volti a profilare il fruitore del servizio/prestazione da parte della Asp Bologna.

Tipologia dei dati trattati e destinatari

Le categorie dei dati trattati nonché le categorie dei destinatari a cui si riferiscono i dati sono riportate nel Registro dei Trattamenti disponibile presso il DPO Lepida S.p.A. Per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso con l'esercizio di pubblici poteri e/o per l'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte potranno essere oggetto di trattamento altresì particolari categorie dei dati quali ad esempio i dati personali di minori, di soggetti bisognosi, non autosufficienti, di soggetti affetti, di soggetti con limitata capacità di intendere e volere, di appartenenze religiose, di particolari regimi dietetici o bisognosi delle attività socio assistenziali a tutela degli stessi.

Periodo di conservazione

I dati verranno conservati per un periodo di tempo non superiore al conseguimento delle finalità

sopra indicate ("principio di limitazione della conservazione", art.5, del Regolamento UE) o in base alle scadenze previste dalle norme di legge.

Trasferimento dei dati all'estero

I dati non vengono trasferiti a paesi terzi al di fuori dell'Unione Europea.

Consenso dell'interessato

Si intende per "consenso" qualsiasi manifestazione di volontà libera, specifica, informata e inequivocabile dell'interessato, con la quale lo stesso manifesta il proprio assenso, mediante dichiarazione o azione positiva inequivocabile, che i dati personali che lo riguardano siano oggetto di trattamento. Il consenso al trattamento può essere sempre revocato in qualsiasi momento. Qualora il trattamento dei dati sia necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso con l'esercizio di pubblici poteri e/o per l'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte, il mancato consenso dell'interessato al trattamento è causa di impossibilità di esecuzione della prestazione ed esonera la Asp Bologna dall'esecuzione della prestazione medesima.

DIRITTI DELL'INTERESSATO

I diritti dell'interessato (rif. articoli 15÷21 del Regolamento UE) possono essere esercitati in qualsiasi momento e si riassumono nel diritto:

- di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di un trattamento di dati personali che lo riguardano, e l'accesso agli stessi;
- di ottenere la rettifica dei dati senza ingiustificato ritardo, inclusa l'integrazione dei dati;
- di ottenere la cancellazione dei dati;
- di ottenere la limitazione del trattamento e la comunicazione di eventuale revoca della stessa;
- alla portabilità dei dati;
- di proporre reclamo a un'autorità di controllo.

Quanto sopra fatta salva l'esistenza di motivi legittimi da parte del Titolare.

11. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

11.1 Controversie in materia di scelta del contraente

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 119, comma 1, lettera a), e 120 del decreto legislativo n. 104 del 2010, contro i provvedimenti che il concorrente ritenga lesivi dei propri interessi è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna, come segue:

- a) il ricorso deve essere notificato nei termini di legge all'Amministrazione e ad almeno uno dei controinteressati, e depositato entro i termini di legge;
- b) il termine per la notificazione del ricorso decorre:
 - dalla data di pubblicazione dell'avviso per cause che ostano alla partecipazione;
 - dalla conoscenza del provvedimento di aggiudicazione, resa nota con le modalità previste dall'ordinamento, se presentato contro l'aggiudicazione.

11.2 Controversie in materia contrattuale

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

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

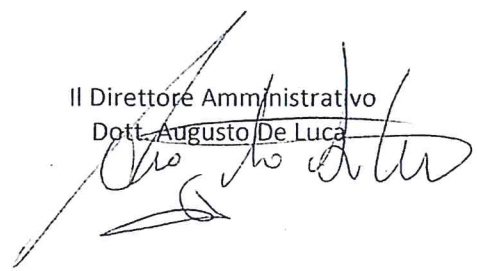
<http://www.aspbologna.it/2013-12-16-16-31-37/patrimonio-immobiliare/affitti-e-vendite>

oppure:

<http://affitta.aspbologna.it>

Responsabile unico del procedimento: dott. Augusto De Luca.

Il Direttore Amministrativo
~~Dott. Augusto De Luca~~

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Augusto De Luca', is written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Allegati:

- . relazione illustrativa
- . modello di domanda di partecipazione
- . DGUE semplificato
- . verbale di sopralluogo
- . modello di offerta economica
- . schema di contratto di locazione

