

# **AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI CHE NECESSITANO DI INTERVENTI, ANCHE COSPICUI, DI RIQUALIFICAZIONE, A SOGGETTI CHE SVOLGONO ATTIVITA' LEGATE ALLA CULTURA, ALLA CREATIVITA' ED ALLA PROMOZIONE DELLA CITTA'**

**Approvato con determinazione dirigenziale P.G. n. 509278/2018**

## **Art. 1 Oggetto e finalità**

Ai fini della riqualificazione di edifici in disuso, il Comune di Bologna Dipartimento Cultura e Promozione della Città - intende selezionare soggetti che svolgano attività legate alla cultura, alla creatività e/o alla promozione della città, interessati ad avere in uso i seguenti immobili siti in Bologna:

**1) viale Gozzadini** senza numero civico - ex cabina Enel all'interno dei Giardini Margherita

**2) viale Enrico Panzacchi – angolo via Rubbiani** - complesso murario detto “Serraglio dell’Aposa”

**3) via Zaccherini Alvisi 11/2** - porzione di fabbricato al grezzo

**4) via Corticella 104/2** - ex casa del custode Ippodromo

**5) via Irma Bandiera 3/2**

**6) via Andrea Palladio 11** – immobile dichiarato inagibile

**7) via Zampieri 43** - proprietà ACER

**8) via XXI Aprile 25/2 b-c e via del Partigiano 7a-b**– proprietà ACER

meglio identificati e descritti nelle planimetrie e schede tecniche di cui all'allegato 1.

## **Art. 2 Destinatari dell'avviso pubblico**

Possono presentare domanda associazioni e altri soggetti no profit, imprese e liberi professionisti che svolgano attività legate alla Cultura, Creatività e/o Promozione della Città senza limitazioni territoriali rispetto alla sede legale e operativa.

I soggetti devono essere in possesso dei requisiti di idoneità alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione.

In caso di raggruppamento, i soggetti partecipanti devono conferire mandato con rappresentanza ad uno di essi, detto “capogruppo”, con cui verrà sottoscritta la convenzione e con il quale il Dipartimento avrà rapporti gestionali esclusivi.

Nel caso siano previste attività di somministrazione, andranno espressamente dichiarate all'interno della domanda; tali attività dovranno comunque costituire un'attività accessoria rispetto all'attività principale proposta dal partecipante. Le eventuali attività di somministrazione dovranno essere svolte direttamente da soggetti già coinvolti nel raggruppamento che partecipa al presente bando; è pertanto esclusa la possibilità di appaltare o subconcedere a qualunque titolo l'attività a soggetti che non facciano parte del raggruppamento concorrente.

Non potranno essere inserite nel tempo attività difformi dal progetto presentato in sede di bando.

L'assegnatario non dovrà cedere ad altri, nemmeno a titolo gratuito, l'utilizzo anche parziale del bene, senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune di Bologna – Dipartimento Cultura e Promozione della Città.

### **Art. 3 Richiesta di assegnazione**

I partecipanti dovranno allegare alla domanda un progetto così composto:

- a) progetto delle attività da svolgere nei detti immobili, corredato da un piano economico-finanziario;
- b) progetto edilizio e preventivo con una stima dei lavori;
- c) curriculum del soggetto proponente;
- d) Statuto e Atto costitutivo o altri documenti che identifichino il soggetto proponente.

Nel caso di raggruppamento, ogni membro partecipante dovrà presentare i documenti di cui al punto d).

In caso di richiesta di assegnazione di più immobili, è necessario compilare una domanda di partecipazione per ciascun immobile richiesto.

Saranno ammessi alla selezione solo i soggetti che effettueranno il **sopralluogo obbligatorio**.

Per alcuni edifici che versano in particolari condizioni manutentive potrebbe non essere possibile l'accesso.

### **Art. 4 Criteri di valutazione dei progetti**

I progetti ammessi saranno valutati secondo i seguenti criteri:

<b>Qualità del progetto di gestione dello spazio</b>	<b>Fino a 25 punti</b>
- di cui struttura organizzativa finalizzata all'attuazione del progetto di gestione	Fino a 10
- di cui tipologia di progetto in relazione alla valorizzazione della cultura e delle tradizioni locali e della creatività	Fino a 15
<b>Sostenibilità economico-finanziaria del progetto</b>	<b>Fino a 30 punti</b>
<b>Capacità del progetto di influenzare positivamente il contesto territoriale/ambientale</b>	<b>Fino a 20 punti</b>
<b>Curriculum del proponente ed esperienze pregresse</b>	<b>Fino a 10 punti</b>
<b>Qualità del progetto edilizio</b>	<b>Fino a 15 punti</b>

Il punteggio massimo attribuibile è di 100 punti e si procederà ad assegnazione anche in presenza di una sola richiesta, purché raggiunga il punteggio di 60, che costituisce la soglia minima al di sotto della quale non potrà effettuarsi l'assegnazione, di cui almeno 15 relativamente alla sostenibilità economico-finanziaria del progetto.

Il punteggio di 60 costituisce la soglia minima dell'idoneità.

I progetti ritenuti idonei andranno a formare una graduatoria dalla quale si attingerà in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario.

#### **Art. 5 Modalità di assegnazione degli immobili**

La concessione dei locali sarà formalizzata attraverso apposita convenzione che regolerà tutti gli aspetti del rapporto tra l'assegnatario e il Comune di Bologna.

#### **Art. 6 Opere edili a carico dell'assegnatario**

Gli spazi saranno concessi nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovano e di cui i soggetti partecipanti all'avviso avranno preso preventiva visione e conoscenza.

Il progetto edilizio vincitore dovrà ottenere, qualora le caratteristiche dell'intervento lo richiedano, i necessari titoli autorizzativi, previo nulla osta del Settore Edilizia e Patrimonio in qualità di proprietario, e della Soprintendenza, ove necessario, nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 50/2016. Il progetto deve ottenere la congruità tecnico-economica dalla proprietà.

Il concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, le opere edili indicate nel progetto presentato. L'importo di tali opere sarà valutato, rispetto alla congruità, dal medesimo Settore del Comune.

Saranno a carico dell'assegnatario gli oneri di progettazione, l'ottenimento di tutti i pareri e i titoli autorizzativi necessari alla realizzazione delle opere. Eventuali titoli edilizi restano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Le opere realizzate saranno acquisite al Patrimonio comunale senza alcun onere ed obbligo di indennità o rimborso.

La rendicontazione dei lavori al Comune e/o ad ACER dovrà avvenire attraverso l'invio di fatture quietenzate per lavori relativi ai locali oppure attraverso autocertificazione ai sensi del DPR 28.12.2000 n. 445 per il caso di lavori eseguiti in economia da personale tecnico scelto dal soggetto assegnatario, in regola con le norme assicurative, contributive e di sicurezza sul lavoro vigente.

La realizzazione degli interventi è sottoposta alla vigilanza e all'approvazione finale dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 7 Condizioni di utilizzo degli immobili: tipo di contratto, durata e canone di concessione**

##### **7 A) Immobili di proprietà comunale (in elenco dal n 1 al n 6)**

1 - La durata del contratto sarà di 6 anni rinnovabile di altri 6 con atto espresso, salvo inadempimenti contrattuali e quanto previsto al successivo comma 3.

2 – Il canone annuo di concessione corrisponde al valore locativo di riferimento (v.l.r.) riportato nelle schede di cui all'allegato 1. Per il tempo necessario per la riqualificazione dell'immobile, e comunque per un tempo massimo di 2 anni dalla sottoscrizione del contratto, il canone sarà abbattuto del 100%.

Il canone, corrispondente al valore locativo di riferimento, decorrerà dalla data dell'ultimazione dei lavori o comunque al massimo dal 3° anno dalla data di sottoscrizione del contratto.

L'importo dei lavori che il concessionario eseguirà per rendere funzionale il bene al progetto di gestione sarà portato a compensazione del canone di concessione di ogni immobile. Si procederà allo scomputo dal canone degli importi degli interventi di valorizzazione, sulla scorta di stati d'avanzamento lavori. Il canone sarà adeguato annualmente al 100% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo.

Al termine del periodo di compensazione, per gli anni di durata residui, sarà applicato un canone annuo di concessione pari al valore locativo di riferimento adeguato ISTAT.

3 – nel caso in cui le opere offerte eccedano il valore scomputabile per la durata contrattuale prevista al comma 1 del presente articolo, essa sarà definita in un numero di annualità sufficienti a consentirne la detrazione, a partire dal terzo anno di concessione e per un massimo di 30 (trenta) anni. In tal caso l'assegnazione definitiva del bene sarà condizionata all'ottenimento delle autorizzazioni da parte dell'organo competente.

La concessione avrà decorrenza dalla sottoscrizione della convenzione.

### **7 B) Immobili di proprietà ACER (in elenco ai numeri 7 e 8)**

Gli immobili descritti ai punti 7 e 8 sono di proprietà di ACER e sono stati resi disponibili per l'inserimento nel presente avviso con l'Accordo Quadro, Rep. N. 3208/2018 – rinnovato con determinazione del settore Edilizia e Patrimonio PG n. 496548 del 28/11/2018.

La durata del contratto sarà di 6 anni rinnovabile di altri 6 con atto espresso, salvo inadempimenti contrattuali.

L'accordo prevede le seguenti condizioni:

**Via Zampieri 43:** contratto di locazione scomputato sino all'importo dei lavori fatturato da aggiudicatario;

**Via XXI Aprile 25/2 b-c e via del Partigiano 7a-b:** scomputo fino ad un massimo di tre annualità di canone dei costi sostenuti dal soggetto assegnatario per lavori di ripristino, messa in sicurezza e ristrutturazione dei locali.

Decorrenza del contratto di locazione, secondo gli accordi assunti, dal 30° giorno successivo alla aggiudicazione dei locali, per entrambe le unità immobiliari.

### **7 C) Opere scomputabili**

Per tutti gli immobili saranno ritenute scomputabili solo le opere che costituiscono valorizzazione patrimoniale del bene con esclusione di arredi, attrezzature e opere esclusivamente funzionali all'attività da insediare.

Alla scadenza del contratto, o dell'eventuale rinnovo, l'assegnatario si impegna a riconsegnare i locali, liberi da persone e cose, senza nulla pretendere per gli eventuali lavori di adeguamento eseguiti.

L'assegnatario si impegna a dare avvio ai lavori edili di adeguamento entro il termine di 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto oppure di 12 mesi nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela espresso oppure *ope legis*, pena la decadenza dalla concessione, e di dare avvio alle attività entro 3 anni, pena la decadenza della concessione.

L'assegnatario ha la facoltà di recedere dal contratto con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi al Dipartimento Cultura e Promozione della Città del Comune di Bologna tramite PEC a [Protocollogenerale@pec.comune.bologna.it](mailto:Protocollogenerale@pec.comune.bologna.it).

Le quote di investimento non ammortizzate non saranno restituite.

### **7 D) Utilizzo dei locali**

L'assegnatario utilizzerà i locali per le finalità previste nell'atto di assegnazione, custodendoli con la diligenza del buon padre di famiglia nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti,

applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

### **7 E) Obblighi dell'assegnatario**

Sono a carico dell'assegnatario, oltre a quanto sopra previsto in relazione al progetto edilizio:

- la custodia e la pulizia degli spazi;
- l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria;
- l'attivazione delle opportune coperture assicurative;
- l'acquisizione, a propria cura ed onere, di ogni e qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per lo svolgimento delle attività;
- le spese per gli allacciamenti ed intestazione delle utenze nonché tutte le spese per i consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono e quant'altro necessario;
- l'acquisizione di qualunque strumentazione tecnica o materiale diverso per lo svolgimento delle attività necessarie alla realizzazione del progetto;
- la quota di spettanza di eventuali spese condominiali;
- le imposte e tasse a carico del conduttore di un immobile;
- tutte le spese inerenti la stipulazione della convenzione.

L'assegnatario garantisce, per il personale addetto alle attività svolte, il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci.

A seguito della manifestazione di volontà dell'Amministrazione Comunale di combattere la diffusione del gioco d'azzardo e l'installazione di apparecchi automatici (slot-machine, videolottery) all'interno di immobili comunali ed in coerenza con le finalità perseguite dal presente avviso, si fa divieto di installare i suddetti apparecchi automatici.

L'assegnatario assume ogni responsabilità in relazione all'uso dell'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati dall'attività svolta, tenendo sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità o pretesa al riguardo.

### **Art. 8 Modalità e termine di presentazione delle domande**

Tutti i progetti dovranno pervenire al Dipartimento Cultura e Promozione della Città del Comune di Bologna **esclusivamente** attraverso la compilazione dell'apposito form online al link: <https://servizi.comune.bologna.it/bologna/IMMOBILI1218>

entro e non oltre le ore 12 di giovedì 28/02/2019. Il servizio è accessibile solo con credenziali FedERa ad affidabilità alta o con SPID (maggiori informazioni sulla registrazione alla pagina:

<https://servizi.comune.bologna.it/fascicolo/web/fascicolo/contenuto?id=1118>

Per la partecipazione al presente avviso pubblico è richiesto obbligatoriamente il sopralluogo. Per alcuni edifici che versano in particolari condizioni manutentive potrebbe non essere possibile l'accesso.

Dell'avvenuto sopralluogo sarà rilasciata apposita attestazione da parte di personale incaricato del Comune di Bologna.

I sopralluoghi avranno luogo nei seguenti giorni:

- 1) viale Gozzadini** – ritrovo su Viale Gozzadini - visitabile solo in esterno  
venerdì 14/12/2018 da h 10.00 a h 12.00 e lunedì 14/01/2019 da h 10.00 a h 12.00
- 2) Viale Enrico Panzacchi – angolo via Rubbiani (serraglio Aposa)**  
giovedì 13/12/2018 da h da h 10.00 a h 12.00 e martedì 15/01/2019 da h 10.00 a h 12.00
- 3) Via Zaccherini Alvisi 11/2**  
lunedì 17/12/18 da h da h 10.00 a h 12.00 e mercoledì 16/01/2019 da h 10.00 a h 12.00
- 4) Via Corticella 104/2** - visitabile solo in esterno  
martedì 18/12/18 da h 10.00 a h 12.00 e giovedì 17/01/2019 da h 10.00 a h 12.00
- 5) via Irma Bandiera 3/2**  
mercoledì 19/12/2018 da h 09.00 a h 11.00 e martedì 22/01/2019 da h 09.00 a h 11.00
- 6) Via Andrea Palladio 11** - visitabile solo in esterno  
giovedì 20/12/2018 da h 10.00 a h 12.00 e venerdì 18/01/2019 da h 09.00 a h 11.00
- 7) Via Zampieri 43** - visitabile solo in esterno  
venerdì 21/12/2018 da h 10.00 a h 12.00 e lunedì 21/01/2019 da h 09.00 a h 11.00
- 8) via XXI Aprile 25/2b-c e via del Partigiano 7a-b**  
mercoledì 19/12/18 da h 11.00 a h 13.00 e martedì 22/01/2019 da h 11.00 a h 13.00

#### **Art. 9 Informazioni**

Per informazioni relative al presente avviso scrivere a:

ImmobilCulturaCreativita@comune.bologna.it oppure tel. 0512194466 dalle ore 9 alle 13 dal lunedì al venerdì.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Bologna, ed è disponibile presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico e sul sito Internet del Comune di Bologna, da cui sono scaricabili l'avviso e la modulistica all'indirizzo:

<http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/>

Sul sito Internet del Comune saranno anche pubblicate tutte le informazioni e le comunicazioni relative alla procedura.

#### **Art. 10 Comunicazione ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/90 e informativa sul trattamento dei dati**

La comunicazione d'avvio di procedimento, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90, si intende anticipata e sostituita dal presente avviso pubblico e dall'atto di richiesta presentata attraverso la domanda di partecipazione. Il responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 è l'Ing. Osvaldo Panaro, Direttore del Dipartimento Cultura e Promozione della Città.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Bologna, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei

dati personali forniti per la partecipazione all'avviso e per la successiva erogazione del contributo al soggetto beneficiario. Titolare del Trattamento: il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Bologna, con sede in piazza Maggiore 6 - 40121 Bologna.

Responsabile della protezione dei dati personali: il Comune di Bologna ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società LepidaSpA (dpo-team@lepida.it).

Responsabili del trattamento: il Comune di Bologna può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui abbia la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte del Comune istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento"; tali soggetti vengono sottoposti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

Soggetti autorizzati al trattamento: I dati personali forniti sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali forniti.

Finalità e base giuridica del trattamento: il trattamento dei dati personali forniti viene effettuato dal Comune di Bologna per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del consenso dell'interessato.

I dati personali saranno trattati per verificare il possesso dei requisiti di legge per la partecipazione a gare pubbliche e per la stipulazione di un contratto di fornitura con ente pubblico.

Destinatari dei dati personali: I dati personali raccolti non sono oggetto di diffusione. Saranno comunicati agli uffici INPS/INAIL, Casellario Giudiziale e Prefettura per i controlli di legge, come indicato nel Registro dei trattamenti).

Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE: i dati personali raccolti non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

Periodo di conservazione: i dati raccolti sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati che Lei fornisce di propria

iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

L'interessato ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo che precede, al Comune di Bologna, [protocollogenerale@pec.comune.bologna.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.bologna.it).

Conferimento dei dati: il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di addivenire alla aggiudicazione del servizio ed alla stipulazione del contratto.

La Dirigente

Dipartimento Cultura e Promozione della Città

Dott.ssa Anna Zambelli

(documento sottoscritto digitalmente)

**Allegati:**

- 1) Schede tecniche e planimetrie
- 2) Istruzioni per la compilazione del modulo di partecipazione