



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## **INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE IN ZONA QUARTIERE SANTO STEFANO DI BOLOGNA, DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE DEL SERVIZIO SOCIALE TERRITORIALE**

In esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio P.G.n. 330562/2018

### **SI RENDE NOTO**

che questa Amministrazione Pubblica ricerca sul mercato un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede del Servizio Sociale Territoriale del Quartiere Santo Stefano.

Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né promessa di contrattazione né diritto di opzione e, pertanto, le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I partecipanti non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

### **REQUISITI DELL'IMMOBILE**

L'immobile, o porzione di immobile, da destinare a sede del Servizio Sociale Territoriale del Quartiere Santo Stefano, deve possedere le caratteristiche di seguito precisate.

L'immobile deve essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di presentazione della proposta di offerta.

L'immobile deve essere già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso. Non si prenderanno in considerazione edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il 31/01/2019, data entro la quale l'immobile dovrà essere adeguato all'utilizzo previsto.

### **Ubicazione e requisiti logistici**

Gli immobili offerti dovranno essere ubicati in zona Quartiere Santo Stefano ad una distanza di massimo 1.000 metri dalla sede del Quartiere di via Santo Stefano n. 119.

### **Requisiti dimensionali e funzionali**

Gli immobili offerti dovranno possedere i seguenti requisiti dimensionali e funzionali:

- metratura complessiva, comprensiva di servizi, di 1.000 mq netti minimi;
- capacità di accogliere circa 30 postazioni di lavoro delle quali 20 collocate in stanze con al massimo due postazioni e almeno tre ulteriori spazi colloquio;
- possibilità di organizzare spazi di accoglienza al pubblico per collocare lo Sportello Sociale (due stanze da adibire a sportello e una stanza da adibire a sala di attesa in prossimità degli sportelli); possibilità di collocazione di una postazione di filtro e prima accoglienza all'accesso;

- presenza di una sala riunioni capace di accogliere almeno 20 persone;
- assenza di barriere architettoniche per l'accesso del pubblico;
- disponibilità di almeno due posti auto per i mezzi di servizio e di un posto auto per accesso di utenti con disabilità.

Costituirà elemento preferenziale la presenza di spazi adeguati per l'archivio.

### **Requisiti tecnici**

Gli immobili offerti dovranno possedere i seguenti requisiti tecnici:

- presenza di impianto di riscaldamento e impianti elettrici a norma; tutti gli ambienti devono essere cablati;
- dotazione di certificato di conformità edilizia e agibilità.

Costituirà elemento preferenziale la presenza di ulteriori requisiti tecnici come di seguito descritti:

- destinazione dell'immobile ad uso ufficio; rispondenza alle norme sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico.
- rispetto di tutte le normative tecniche vigenti in materia di strutture portanti e materiali da costruzione, in particolare per il sovraccarico dei solai.
- rispetto della normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. n. 46/90 e D.M. 37/2008).
- rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii.).
- rispetto della normativa vigente riguardante il risparmio energetico (L. n. 10/91, D.Lgs. n. 192/2005, D.Lgs. n. 311/2006, DPR 59/2009, D.M. 26/6/2009) e rispetto delle regole tecniche di prevenzione incendi di cui al D.M. 22 febbraio 2006.
- rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e ss. mm. e ii. e D.Lgs. n. 503/96).

### **DURATA DELLA LOCAZIONE**

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

### **REQUISITI DEI PARTECIPANTI**

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

- titolarità del diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'immobile proposto;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, in stato di interdizione, inabilitazione o in pendenza di una di tali procedure;
- inesistenza di impedimenti o di qualsiasi causa ostativa di cui al D.Lgs. n.159/2011 (Codice delle leggi antimafia);
- non avere subito la perdita o la sospensione della capacità ed idoneità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e, per le società, l'inesistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 231/2001 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della L. n.300/2000);
- assenza di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti di cui al D.Lgs. n. 50/2016 tra cui:

\* essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;

- \* essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa se soggetti;
- \* essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili se soggetti.
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio.

## **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI LOCAZIONE**

**I soggetti proponenti dovranno far pervenire la proposta di locazione** in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, **entro le ore 12,00 del 17/09/2018**.

La consegna potrà essere effettuata con ogni mezzo, ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà essere inviato al seguente indirizzo: Comune di Bologna – Settore Edilizia e Patrimonio – Piazza Liber Paradisus n. 10 – Torre A - 11° Piano – Ufficio Protocollo.

Sull'esterno del plico dovranno essere indicati le generalità o la ragione sociale del mittente, l'indirizzo del mittente e la dicitura: "NON APRIRE - Indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione e da adibire a sede del Servizio Sociale Territoriale del Quartiere Santo Stefano".

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita potrebbero non essere prese in considerazione avuto riguardo alla necessità di definire entro una data certa la presente indagine di mercato.

## **CONTENUTO DELLE PROPOSTE**

Il plico dovrà contenere:

a) **Proposta di offerta** sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/ fisica/che o legale rappresentante di persona giuridica) con indicazione di:

- generalità del proponente o ragione sociale, indirizzo, codice fiscale e partita IVA (se posseduta), indirizzo di posta elettronica e/o PEC
- importo del canone annuo di locazione proposto, al netto di IVA se dovuta e indicazione della eventuale aliquota IVA applicabile
- importo canone/metro quadro annuo di superficie utile corrispondente al canone annuo proposto
- precisazione su eventuali spese condominiali
- accettazione del vincolo di validità della proposta di offerta per 90 giorni decorrenti dal 17/09/2018
- dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso
- autorizzazione al Comune di Bologna ad effettuare a sua cura e spese gli interventi di adeguamento necessari.

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

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

c) **Relazione tecnico-descrittiva e documentazione relativa all'immobile proposto.**

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

La relazione dovrà inoltre contenere:

- identificativi catastali dell'immobile, indicazione della superficie commerciale, della superficie totale lorda e della superficie utile;

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

Dovranno essere successivamente forniti a richiesta dell'Amministrazione comunale:

- titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure catastali aggiornate;
- certificato di conformità edilizia e agibilità;
- certificato di collaudo statico;
- certificato di prevenzione incendi;
- attestazione di prestazione energetica;
- dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo professionale (o dichiarazione di impegno a produrla ad avvio dell'eventuale trattativa) attestante che gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della L. n. 46/90 e del D.M. 37/2008.

### **ESAME DELLE PROPOSTE**

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

### **NORME COMPLEMENTARI**

I soggetti proponenti si impegnano a mantenere la proposta avanzata per un periodo non inferiore a 90 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione della proposta fissata per il giorno 17/09/2018.

Il canone di locazione richiesto dai soggetti proponenti verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti uffici dell'Amministrazione comunale e dell'Agenzia del Demanio. Sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15% ai sensi del D.L.n. 95/2012 (convertito con modificazioni con L.n.135/2012) e del successivo D.L. n. 66/2014 (convertito con modificazioni con L.n.89/2014).

La locazione potrà avere luogo solo nel rispetto delle norme vigenti in materia di locazione di immobili da parte di una Pubblica Amministrazione.

L'Amministrazione potrà procedere alla trattativa anche in presenza di una sola proposta valida.

In caso di stipulazione di contratto di locazione non verranno riconosciuti rimborsi o corrispettivi per spese di intermediazione immobiliare eventualmente sostenute dal proprietario dell'immobile che intenda avvalersi della collaborazione di agenzia immobiliare.

Ai partecipanti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Tecnici incaricati dell'Amministrazione Comunale effettueranno sopralluoghi di verifica degli immobili proposti.

## **TRATTAMENTO DEI DATI**

### **1. Premessa**

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.

### **2. Identità e dati di contatto del 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.

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 n. 10, al Comune di Bologna, [protocollogenerale@pec.comune.bologna.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.bologna.it).

### **3. 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](mailto:dpo-team@lepida.it)).

### **4. Responsabili del trattamento**

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

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

### **5. Soggetti autorizzati al trattamento**

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

### **6. Finalità e base giuridica del trattamento**

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Bologna ai fini dell'assunzione in locazione di un immobile e per la sottoscrizione del relativo contratto e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) ed e) non necessita del suo consenso.

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione della proposta di locazione, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.Lgs. n. 50/2016, R.D.n.827/1924, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti di contabilità e sul procedimento amministrativo del Comune Bologna, Codice Civile.

### **7. Destinatari dei dati personali**

I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (es. altri Comuni, Agenzia delle entrate, Tribunali Procura) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle autodichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso di gara ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

### **8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE**

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

### **9. Periodo di conservazione**

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati forniti di propria iniziativa da parte dell'interessato. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano

eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

#### **10. Diritti dell'interessato**

L'interessato ha diritto:

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

#### **11. Conferimento dei dati**

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di assunzione in locazione dell'immobile.

### **INFORMAZIONI**

Ogni informazione relativa alla presente indagine di mercato potrà essere richiesta al **Settore Edilizia e Patrimonio** tramite e-mail all'indirizzo: [ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it](mailto:ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it) (rif. Settore Edilizia e Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, P.zza Liber Paradisus n. 10, 40129 Bologna, tel. 051/2195649-051/2193843).

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/>.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente, all'Ufficio Relazioni con il Pubblico e sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/>.

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è Barbara Bottino, Dirigente dell'U.I. Contratti Gestione beni confiscati e abusi.

Bologna, 06/08/2018

Il Dirigente  
D.ssa Barbara Bottino

- Allegati:

Schemi dichiarazioni sostitutive contenenti i requisiti di ammissione alla presente indagine di mercato