



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## **INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE NEL QUARTIERE PORTO SARAGOZZA DI BOLOGNA DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE PROVVISORIA DI ALCUNE CLASSI DI SCUOLA PRIMARIA**

In esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio P.G.n. 54992/2018

### **SI RENDE NOTO**

che questa Amministrazione Pubblica ricerca sul mercato un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede provvisoria di alcune classi di scuola primaria come succursale di uno degli istituti scolastici presenti nel Quartiere Porto Saragozza.

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 succursale di una scuola primaria, aperta ad un'utenza di circa 125 bambini, 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 pertanto in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso né edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il 31/08/2018, data entro la quale l'immobile dovrà essere quindi libero da persone e cose, adeguato all'utilizzo previsto.

Le proposte di immobili da ristrutturare saranno considerate ammissibili a condizione che il proponente autorizzi l'Amministrazione Comunale ad effettuare gli adeguamenti necessari a rendere l'immobile conforme a tutte le norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica.

### **Ubicazione e requisiti logistici**

Gli immobili offerti dovranno essere ubicati nell'ambito del territorio del Quartiere Porto-Saragozza, facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici, in un'area possibilmente alberata e ricca di verde, che consenta il massimo soleggiamento, lontana da strade di grande traffico, da aeroporti, da industrie rumorose e dalle quali provengono esalazioni moleste e nocive, da

cimiteri e da tutte quelle attrezzature urbane che possono comunque arrecare danno o disagio alla presenza di bambini.

### **Requisiti dimensionali e funzionali**

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

- metratura complessiva, comprensiva di servizi, di 650 mq netti minimi, ubicati preferibilmente su un piano unico, massimo su due livelli contigui, accessibili da portatori di handicap;
- presenza all'interno dell'immobile di almeno 5 ambienti/aula di minimo 45 mq ognuno, direttamente aerati e illuminati;
- presenza di servizi igienici di dimensioni tali da garantire: per i bambini la presenza di 5 wc (2 maschi, 2 femmine, 1 disabili) ed altrettanti lavabi; un servizio ulteriore per adulti. Presenza di uno spogliatoio e di un servizio igienico fornito di lavandino e wc;
- presenza di due ingressi/uscite, possibilmente in punti contrapposti dell'immobile, di dimensioni minime di 120 cm, o almeno la possibilità di realizzarle senza interferire con altre proprietà;
- presenza di spazi di dimensioni più contenute adeguabili ad accogliere ambienti per attività collettive.

Costituirà elemento preferenziale l'ulteriore requisito rappresentato dalla presenza di un'area esterna di pertinenza esclusiva, recintata o recintabile, possibilmente dotata di una zona ombreggiata o ombreggiabile, priva di essenze arboree di natura pericolosa o dannosa alla salute e sicurezza dei bambini.

### **Requisiti tecnici**

Gli immobili offerti dovranno possedere i seguenti requisiti tecnici:

- presenza di impianto di riscaldamento e impianti elettrici a norma per tutti gli ambienti e predisposizione per il cablaggio di almeno un ambiente/aula.

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

- destinazione dell'immobile ad uso scolastico e rispondenza alle norme sismiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico.
- dotazione del certificato di agibilità.
- 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 durata di anni 6. 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 09/03/2018.**

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 nel Quartiere Porto Saragozza di Bologna da condurre in locazione da adibire a sede provvisoria di alcune classi di scuole primaria".

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 180 giorni decorrenti dal 09/03/2018

- 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 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 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione della proposta fissata per il giorno 09/03/2018.

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**

Per la presentazione della proposta, nonché per la stipulazione del contratto, è richiesto di fornire dati e informazioni che rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Quanto segue rappresenta informativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003.

1. I dati personali raccolti sono trattati per procedere all'espletamento dell'indagine di mercato oggetto del presente avviso.
2. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio e l'eventuale rifiuto a fornire tali dati comporta l'esclusione dalla presente indagine di mercato.
3. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.
4. I dati raccolti potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, anche in relazione ai controlli da effettuare sulle autocertificazioni 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.
5. Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Bologna.
6. Il Responsabile del trattamento per il Settore Edilizia e Patrimonio è l'ing. Raffaella Bruni.
7. Al Titolare del trattamento o al Responsabile ci si potrà rivolgere senza particolari formalità, per far valere i diritti dell'interessato, così come previsto dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

## **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/>.

Il Comune di Bologna ne darà notizia altresì sulle pagine locali di due quotidiani.

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

Bologna, 07 febbraio 2018

Il Direttore del Settore  
Ing. Raffaella Bruni