

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI
LOCALI DI PROPRIETÀ' DEL COMUNE DI SALA BOLOGNESE
AD USO SERVIZI ALLA PERSONA**

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale. n 192 del 13/12/2022 ed alla determinazione del Direttore della IV Area Tecnica servizio Patrimonio n. 16 del 13/01/2023

SI RENDE NOTO CHE

È indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di n. 2 Immobili adiacenti di proprietà del Comune di Sala Bolognese, da locarsi al medesimo conduttore, da destinarsi ad uso servizi alla persona (diversi da quelli artigianali).

Il responsabile del procedimento Arch. Alimonti Giuliana in seduta pubblica procederà mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, comma 2 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modifiche ed integrazioni, all'assegnazione in regime di locazione delle unità immobiliari sopra citate. Sono ammesse solo offerte in aumento e l'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto.

1) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARE, CANONE E DURATA LOCAZIONE

La porzione del fabbricato oggetto del presente avviso è ubicata in via Dondarini ,4. Entrambi gli immobili hanno destinazione servizi alla persona (diversi da quelli artigianali) e sono adiacenti e poste al al piano primo di un edificio. Insieme agli immobili sono oggetto di locazione i nr. 3 posti auto.

La superficie lorda dell'unità immobiliare in oggetto è:

- di circa 12 m² per il posto auto catastalmente identificata al Foglio 38, mappale 366, subalterno 17;
- di circa 12 m² per il posto auto catastalmente identificata al Foglio 38, mappale 366, subalterno 18;
- di circa 12 m² per il posto auto catastalmente identificata al Foglio 38, mappale 366, subalterno 19;
- di circa 105 m² per l'unità immobiliare interno 6 catastalmente identificata al Foglio 38, mappale 366, subalterno 27;
- di circa 101 m² per l'unità immobiliare interno 6 catastalmente identificata al Foglio 38, mappale 366, subalterno 32;

Le due unità immobiliari che sarannolocate al medesimo soggetto, sono adiacenti secondo quanto descritto nelle planimetrie allegate al presente bando.

Le due unità immobiliari sono inserite nell'immobile ad uso commerciale-direzionale di via Dondarini n.4 in località Sala nel Comune di Sala Bolognese; l'immobile edificato nel 2004 presenta tutte le caratteristiche di accessibilità nel rispetto della Legge 13/89 e D.M 236/89.

La prima unità immobiliare, con una superficie utile di circa 101 mq, accatastata con cat. A10 (Ufficio con caratteristiche idonee alla destinazione Ambulatorio/Studio Medico) è costituita da nr. 5 locali e nr. 2 bagni e accessori di cui uno dotato di accessibilità. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è autonomo, e costituito da aeratori a soffitto e unità a parete con corpo macchina principale, pompa di calore, disposto sulla copertura dell'edificio.

La seconda unità immobiliare, con una superficie utile di circa 105 mq, accatastata con cat. B04 (Sala Polifunzionale) è costituita da nr. 3 locali e nr. 2 bagni di cui uno dotato di accessibilità. L'impianto di riscaldamento è autonomo, e costituito da aeratori a parete con corpo macchina principale, caldaia, disposto sulla copertura dell'edificio. Caratteristica principale dell'unità è l'ampia sala con ampie finestre rivolte a sud-ovest che forniscono un'ottima illuminazione naturale.

Si precisa che tutte le utenze sono autonome e sarà onere del locatario stipulare i contratti di fornitura

Il canone a base di gara €/mese 1.000,00 (milleeuro/00). L'importo offerto deve essere superiore a quello posto a base di gara.

Saranno inoltre a carico del conduttore le spese di condominio relativa ai locali oggetto di locazione di competenza del conduttore, il Comune di Sala Bolognese è intestatario di una quota di 304,51 millesimi). A titolo esemplificativo nell'anno 2021 le spese condominiali a carico del a carico del Comune per i due immobili e i due posti auto erano di € 3.895,25 incluse le spese di competenza della proprietà (la quota attribuibile alla proprietà resterà a carico del proprietario).

Il contratto avrà decorrenza dal 01/04/2023 ed una durata prevista, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., di **6 anni con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni** se il locatore non fa valere una delle condizioni di cui all'art. 29 della legge 392/1978 o se il conduttore non recede.

2) SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare l'immobile oggetto del presente Avviso, alla presenza di personale incaricato del Comune e previo appuntamento con l'Ufficio Patrimonio (tel. 051/6822509 oppure centralino 051/6822511), Ing. Daniele Scanu, mail: daniele.scanu@comune.sala-bolognese.bo.it .

3) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare persone fisiche o giuridiche che non si trovino in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Inoltre:

a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:

- che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione
- che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse secondo la legislazione vigente;

b) I soggetti che, in qualsiasi forma parteciperanno alla selezione oggetto del presente avviso pubblico non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese.

4) DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

Le condizioni specifiche che regolano la locazione dei locali sono indicate nell'allegato schema di contratto (Allegato 1C). I concorrenti dovranno indicare nell'istanza l'attività che intendono esercitare nei locali, essa dovrà rientrare nell'ambito dei servizi alla persona definibili come attività per rispondere e assolvere ai bisogni e alle difficoltà che gli individui possono incontrare nel corso della loro vita per quel che concerne l'autonomia (fisica e psicologica), la capacità di accesso alle opportunità offerte dal territorio, i bisogni sanitari e, in genere, le relazioni sociali.

Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- agenzie di affari;
- attività finanziarie e di intermediazione mobiliare ed immobiliare;
- attività artigianali di servizi alla persona;
- luoghi di culto;
- qualsiasi attività non coerente con la destinazione a servizi alla persona cui sono destinati gli immobili
- qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune o non ritenuta idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

I locali saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine, l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario, fatta salva la decurtazione, secondo le modalità indicate nel contratto di affitto, del valore degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria a carico del contraente privato, limitatamente ai lavori di unificazione delle due unità immobiliari ed eventuale sistemazione del controsoffitto.

E' ammessa la sublocazione o la cessione del contratto nei casi e con i limiti previsti dall'art. 36 L. 392/1978.

6) MODALITÀ' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a partecipare alla presente gara dovranno presentare un plico sigillato recante la dicitura **“AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETÀ' DEL COMUNE DI SALA BOLOGNESE AD USO SERVIZI ALLA PERSONA – OFFERTA – NON APRIRE”**, riportante l'intestazione del/dei mittente/i e contenente n. 2 buste, anch'esse sigillate, contenenti tutto il materiale necessario sotto indicato e

recanti le diciture “**Busta A – Documentazione amministrativa**” e “**Busta B - Offerta economica**” e l’ intestazione del/dei mittente/i, come descritte di seguito:

“**Busta A – Documentazione amministrativa**” contenente a pena di esclusione i seguenti documenti in originale:

a) **Istanza di partecipazione alla gara** redatta in bollo o, per i soggetti esenti, in carta semplice, scritta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante dell’Ente/degli Enti concorrenti e presentata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore; l’istanza dovrà essere compilata utilizzando il facsimile di domanda predisposto come parte integrante del presente disciplinare e dovrà contenere a pena di esclusione tutte le dichiarazioni in esso contenute, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 s.m.i. e successivamente verificabili e in particolare:

- relativamente ai soggetti concorrenti denominazione, ragione sociale, sede, partita I.V.A. o codice fiscale, generalità del rappresentante legale firmatario, nominativi degli eventuali ulteriori componenti dell’Ente/degli Enti dotati di potere di rappresentanza, estremi dell’iscrizione a registri od albi previsti dalla normativa vigente, etc.;
- dichiarazione di insussistenza delle cause di esclusione di cui all’art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per quanto applicabile;
- dichiarazione di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (Legge 68/1999) ovvero, qualora non soggetti a tali obblighi, dichiarazione di responsabilità attestante la condizione di non assoggettabilità alla Legge 68/1999;
- attività svolta;
- impegno a mantenere vincolante la propria offerta per almeno 180 giorni decorrenti dal termine stabilito per la presentazione delle domande di partecipazione;
- dichiarazione di conoscere ed accettare tutte le condizioni previste dal presente avviso, nonché dallo schema di contratto allegato al presente avviso;
- di impegnarsi a fornire entro il termine stabilito successivamente dall’Amministrazione e decorrente dall’avvenuta comunicazione della eventuale aggiudicazione, tutta la documentazione e le garanzie richieste dall’Amministrazione aggiudicatrice;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del D.Lgs. 196/03 e ai sensi del Regolamento Europeo in materia di trattamento dei dati, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell’ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa
- garanzia provvisoria ai sensi dell’art. 7 del presente avviso.

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza ai sensi dell’art. 75 D.P.R. 445/2000 s.m.i. del soggetto partecipante o aggiudicatario.

a) **“Busta B - Offerta economica”** compilata utilizzando il modello allegato – Allegato 1B). L’offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera – il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dal legale rappresentante.

E’ nulla l’offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall’offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell’offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l’indicazione più vantaggiosa per il Comune. Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

L’istanza di partecipazione (Allegato 1A del presente Avviso), l’offerta (Allegato 1B del presente Avviso) e la relativa documentazione richiesta dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 17/02/2023 presso la sede del Comune di Sala Bolognese in Piazza Marconi 1 Sala Bolognese.**

Il recapito dell’offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile, non assumendosi l’Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi né ammettendo domande presentate successivamente alla scadenza del termine od offerte aggiuntive o sostitutive.

7) CAUZIONE PROVVISORIA

Per la partecipazione alla procedura di evidenza pubblica è prevista la costituzione di una garanzia provvisoria pari al 10% del canone annuale a base d’asta, quindi pari ad € 1.200,00. La garanzia può essere costituita a scelta dell’offerente da un deposito cauzionale infruttifero o da una fidejussione bancaria o assicurativa. La garanzia fidejussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell’albo di cui all’art. 106 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell’albo previsto dall’articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

8) AGGIUDICAZIONE

Il Responsabile del procedimento procederà in seduta pubblica all’apertura delle offerte pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso il **giorno 20/02/2023 ore 10.00** presso la sede comunale.

L’aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l’offerta economica più elevata rispetto al canone mensile posto a base di gara. L’Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare provvisoriamente anche in presenza di un’unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara. Nel caso in cui le offerte più elevate pervenute siano di pari importo, l’Amministrazione inviterà, se presenti, gli offerenti a presentare un’offerta migliorativa, fissando un tempo massimo di quindici minuti, aggiudicando l’immobile all’offerta economica più alta. Nel caso in cui non siano presenti tutti gli interessati o in caso di ulteriore parità, si procederà all’aggiudicazione mediante sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 60% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte a valutare la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo documentazione ulteriore che dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. In ogni caso, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare.

Della/e seduta/e di apertura delle offerte verrà redatto apposito verbale. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione verrà approvata mediante apposito provvedimento.

L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

8) CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Sala Bolognese il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario stesso, secondo la normativa vigente. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, nonché il diritto ad incamerare la garanzia provvisoria prestata, salvo il risarcimento del maggior danno. L'Aggiudicatario, entro 10 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa prevista dallo schema di contratto di locazione commerciale (allegato 1C) e copia della quietanza di pagamento del premio.

Dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo o polizza fidejussoria bancaria o assicurativa.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria.

9) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Avviso è competente il Foro di Bologna.

10) DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno alla selezione dell'offerta e all'assegnazione della suddetta unità immobiliare.

Esso sarà pubblicato per trentuno giorni all'Albo Pretorio del Comune di Sala Bolognese e, in assenza di offerte valide o gara deserta, lo stesso potrà essere nuovamente pubblicato per ulteriori quattordici giorni.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Alimonti Giuliana.

Il regolamento condominiale sarà reso disponibile su richiesta.

Allegati:

- A) Modello di Istanza di partecipazione
- B) Modello di Offerta economica
- C) Schema di contratto
- D) Planimetrie (n.3 pagine)
- E) Codice di comportamento
- F) Patto di Integrità
- G) Privacy