



# COMUNE DI SALA BOLOGNESE

*Città Metropolitana di Bologna*

*DETERMINAZIONE : AREA TECNICA*

*LAVORI PUBBLICI/PATRIMONIO*

---

**AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO  
PER LA DEFINIZIONE DELLA MODALITÀ DI  
RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMMOBILE DEL  
COMUNE DI SALA BOLOGNESE DENOMINATO "EX SCUOLE  
DI BAGNO DI PIANO", VIA PALAZZAZZO N. 22, LOCALITÀ  
BAGNO DI PIANO**

*NR. Progr.*

**107**

*Data*

**28/02/2023**

*Copertura Finanziaria*



*Titolo*

**4**

*Classe*

**8**

*Sottoclasse*

**0**

---

**FIRMATO**  
IL DIRETTORE DI AREA  
ALIMONTI GIULIANA

**OGGETTO:**  
**AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA DEFINIZIONE DELLA  
MODALITÀ DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMMOBILE DEL COMUNE DI  
SALA BOLOGNESE DENOMINATO "EX SCUOLE DI BAGNO DI PIANO", VIA  
PALAZZAZZO N. 22, LOCALITÀ BAGNO DI PIANO**

**IL DIRETTORE DELLA IV AREA TECNICA**

adotta la seguente determinazione

VISTO il Decreto N. 6 del 30/04/2021, con il quale il Sindaco attribuiva alla sottoscritta le funzioni di Direttore della 4<sup>a</sup> Area Tecnica del Comune di Sala Bolognese dall'1/05/2021 a fine mandato amministrativo, sensi dell'art.109 del D.lgs. N. 267 del 18/08/2000;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 19 del 14/02/2023 "LINEE DI INDIRIZZO PER BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO NELLA FRAZIONE DI BAGNO DI PIANO EX-SCUOLE DI BAGNO DI PIANO";

DATO ATTO che il Comune di Sala Bolognese è proprietario dell'immobile denominato "Ex Scuole di Bagno di Piano", posto in località Bagno di Piano in Via Palazzazzo n. 22, non in uso dal 2020;

VISTE le Linee Guida approvate con la sopracitata delibera di Giunta Comunale, le quali prevedono:

- forma: consultazione di mercato per la definizione della modalità di riqualificazione e gestione dell'immobile Ex-Scuole di Bagno di Piano;
- oggetto del contratto: immobile denominato "Ex-Scuole di Bagno di Piano";
- prevedere la possibilità di decurtazione del valore degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione che saranno in ogni caso a carico del contraente terzo, dal valore del canone a favore del Comune, riproporzionato per gli anni di contratto;
- destinazione dell'immobile: servizi alla persona (es. scuole, strutture socio-sanitarie come centri diurni, case famiglia, comunità alloggio ecc.), strutture ricettive a vocazione turistica, agriturismo, con esclusione dei servizi alla persona di tipo artigianale e destinazione sportive;

RITENUTO opportuno raccogliere proposte da parte di operatori economici finalizzate alla riqualificazione e alla gestione dell'immobile in oggetto, con il solo obiettivo di verificare le possibili soluzioni tecniche, giuridiche ed organizzative per riqualificare e gestire il citato immobile;

RITENUTO pertanto necessario approvare *"l'Avviso di Consultazione preliminare di mercato per la definizione della modalità di riqualificazione e gestione dell'immobile del Comune di Sala Bolognese denominato Ex Scuole di Bagno di Piano Via Palazzazzo n. 22, località Bagno di Piano"*, per le finalità di cui sopra ed i relativi allegati:

- 1) Elaborato grafico;
- 2) Relazione fotografica;

## DETERMINAZIONE NR. 107 DEL 28/02/2023

- 3) Modello di dichiarazione del possesso dei requisiti ex Art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e dell'assenza di cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione
- 4) Patto di Integrità;
- 5) Informativa trattamento dei dati;
- 6) Codice di Comportamento del Comune di Sala Bolognese.

### RICHIAMATE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 in data 29/08/2022 esecutiva, con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023/2025 e la deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 in data 22/12/2022, esecutiva, con cui è stata approvata la relativa nota di aggiornamento per il triennio 2023/2025;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022, esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione pluriennale 2023/2025;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 22/12/2022, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025 e contestualmente sono stati attribuiti i relativi fondi e assegnate le risorse ai Direttori di Area;

### VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000, e successive modifiche e integrazioni;
- il D.Lgs. n. 118/2011, e successive modifiche e integrazioni;
- il D.Lgs. n. 165/2001;
- il D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni;
- il Regolamento comunale di contabilità;
- il Regolamento comunale sui controlli interni;
- il vigente Statuto comunale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

ATTESO che la presente determinazione diventerà esecutiva, ai sensi dell'art. 183 – comma 7 – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, dalla data di apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria da parte del Responsabile del Servizio Finanziario;

DATO atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nella apposita sezione del sito web, ai sensi della Legge n. 190/2012 e del Decreto Legislativo n. 33/2013;

## DETERMINA

Per tutto quanto espresso in premessa e qui integralmente richiamato:

- 1) di approvare *“l'Avviso di Consultazione preliminare di mercato per la definizione della modalità di riqualificazione e gestione dell'immobile del Comune di Sala Bolognese denominato “Ex Scuole di Bagno di Piano”, Via Palazzazzo n. 22, località Bagno di Piano”*, per le finalità di cui sopra ed i relativi allegati, non materialmente allegati alla presente ma conservati agli atti:
  - Elaborato grafico;
  - Relazione fotografica;
  - Modello di dichiarazione del possesso dei requisiti ex Art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e dell'assenza di cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione

DETERMINAZIONE NR. 107 DEL 28/02/2023

- Patto di Integrità;
  - Informativa trattamento dei dati;
  - Codice di Comportamento del Comune di Sala Bolognese.
- 2) di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del sottoscritto Direttore d'Area competente;
  - 3) di dare atto che il visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria di cui all'art. 183, 7° comma, del D.Lgs. n. 267/2000, sarà apposto su foglio separato, quale allegato al presente atto, parte integrante, formale e sostanziale dello stesso;
  - 4) di procedere alla pubblicazione sul sito web del Comune di Sala Bolognese dell'Avviso pubblico e relativi allegati per dare avvio alla fase di evidenza pubblica;
  - 5) di nominare successivamente al presente atto, apposita Commissione necessaria alla verifica delle manifestazioni pervenute;
  - 6) di individuare quale Responsabile del Procedimento l'Arch. Alimonti Giuliana.

Il Direttore IV Area Tecnica  
*Arch. Giuliana Alimonti*

# Consultazione preliminare di mercato per la definizione della modalità di riqualificazione e gestione dell'immobile del Comune di Sala Bolognese denominato “Ex Scuole di Bagno di Piano”, Via palazzazzo n. 22, località Bagno di Piano

## 1 Premesse

Il Comune di Sala Bolognese intende sollecitare con il presente Avviso il mercato per ricevere proposte per la riqualificazione e la gestione dell'immobile “Ex Scuola” posta in Via Palazzazzo n. 22, località Bagno di Piano. L'amministrazione intende raccogliere proposte finalizzate alla gestione di servizi alla persona (es. scuole private, strutture socio-sanitarie come centri diurni, case famiglia, comunità alloggio ecc. e relative attività accessorie), strutture ricettive a vocazione turistica, agriturismo, con esclusione dei servizi alla persona di tipo artigianale.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di acquisto o concessione, né di cessione dei beni indicati, avendo, l'avviso, il solo obiettivo di verificare le possibili soluzioni tecniche, giuridiche ed organizzative per riqualificare e gestire il citato immobile. Parimenti gli operatori economici che risponderanno alla presente procedura non potranno vantare diritti o pretese in eventuali successive procedure espletate dal Comune per l'effettiva aggiudicazione di contratti di locazione o concessione o esecuzione di lavori sugli immobili. Si applicano, per quanto compatibili, le misure di cui alle Linee guida ANAC n. 14 recanti “Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato”.

## 2 Modalità e tempi di riscontro degli operatori economici

Al fine di disporre le necessarie informazioni per sviluppare la procedura inerente un contratto avente ad oggetto la riqualificazione e gestione dell'immobile in oggetto ad operatori privati, nonché per definire la forma giuridica del contratto medesimo (concessione di beni, concessione di lavori pubblici, locazione, concessione di servizi, etc...), si richiede agli operatori di mercato interessati di trasmettere alla scrivente amministrazione a mezzo PEC all'indirizzo **comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it**, con messaggio indirizzato al RUP successivamente indicato **entro e non oltre le ore 12:00 del 28/03/2023** le seguenti informazioni:

- A) Denominazione dell'operatore economico ed indicazione dei recapiti mail PEC e telefonici da utilizzarsi per contatti;
- B) Dichiarazione del possesso dei requisiti ex Art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e dell'assenza di cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione;
- C) Curriculum/profilo dell'operatore da cui si evinca l'esperienza nei servizi/attività che intende rendere presso l'immobile di interesse;
- D) Servizi/Attività che si intendono rendere nell'immobile di interesse con indicazione quanto più dettagliata possibile delle caratteristiche quali-quantitative sugli stessi, in termini anche di costi/ricavi stimati, durata, eventuali autorizzazioni necessarie;
- E) Lavori che si ritiene necessario realizzare sull'immobile per renderlo compatibile con i servizi/attività previste con indicazione dei costi stimati per tali interventi e dei tempi previsti;

- F) Elaborati grafici con la rappresentazione degli eventuali interventi e loro quantificazione economica;
- G) Relazione illustrativa della proposta;
- H) Offerta economica del canone annuo da corrispondere al Comune.
- I) Eventuali partner con cui si svilupperebbe l'iniziativa.

Si precisa che sarà valutata da apposita commissione l'eventuale proposta di decurtazione del valore degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria/ ristrutturazione che saranno in ogni caso a carico del contraente terzo, dal valore del canone a favore del Comune.

Si informa che anche in future procedure non sarà possibile prevedere oneri a carico del Comune di Sala Bolognese sia quale contributo conto investimenti sia in quota corrente, valutando positivamente invece operazioni con canoni concessori/locativi da riconoscersi al Comune.

### 3 Documenti tecnici, informazioni e sopralluogo

Al fine di fornire informazioni utili agli operatori economici interessati, si allegano al presente avviso i seguenti documenti:

- 1) Elaborati grafici;
- 2) Relazione fotografica;
- 3) Modello di dichiarazione del possesso dei requisiti ex Art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e dell'assenza di cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione
- 4) Patto di Integrità;
- 5) Informativa trattamento dei dati;
- 6) Codice di Comportamento del Comune di Sala Bolognese.

**Gli operatori economici che intendano presentare ipotesi progettuali potranno richiedere di prendere visione dello stato dei luoghi, prendendo appuntamento telefonico entro il giorno 15/03/2023 ore 12:00 ai seguenti numeri:**

**051 6822511 (centralino) - 051 6822505/551 (servizio LLPP-Manutenzione)**

Il sopralluogo potrà essere effettuato dagli operatori, muniti di apposita delega o procura speciale nel caso in cui si trattasse di persone diverse dal legale rappresentante del concorrente.

### 4 Richieste di chiarimenti e comunicazioni

É possibile ottenere chiarimenti sul presente Avviso mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare all'indirizzo PEC: [comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.salabolognese@cert.provincia.bo.it), almeno 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle proposte gestionali (entro il 18/03/2023).

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 6 (sei) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle proposte, mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet <https://www.comune.sala-bolognese.bo.it/>

Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Gli operatori economici sono tenuti ad indicare, in sede di proposta, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica da utilizzare ai fini delle comunicazioni o le richieste di modifica che la scrivente amministrazione intenderà avanzare.

Il Responsabile del presente Procedimento è il Direttore della IV Area Tecnica, Arch. Giuliana Alimonti.

Il Direttore IV Area Tecnica

Arch. Giuliana Alimonti