



AVVISO D'ASTA PUBBLICA

per la locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso

Il Direttore Amministrativo
(in esecuzione della propria determinazione n. 540 del 12/08/2022)

RENDE NOTO

il seguente elenco, relativo ad unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, per cui si intende procedere alla locazione ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo VI del "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna" (approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 22/2018), secondo le condizioni e le modalità stabilite nel presente avviso d'asta e nei relativi modelli allegati.

UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD USO DIVERSO

Lotto 1: Bologna, Via Arno 36-38 – Centro Arno – Negozio n. 8 – 9 – 3a – censito al catasto fabbricati del comune di Bologna al Fg. 279 particella 973 Sub. 1 parte categoria C/1 superficie commerciale pari a circa mq. 135,00;

Il presente lotto 1 prevede i seguenti lavori, a totale cura e spese dell'aggiudicatario da realizzarsi entro 3 mesi dalla stipula del contratto :

- adeguamento di impianto elettrico con rilascio certificazione di conformità;
- rasatura ove necessario e tinteggiatura di tutte le pareti.

l'effettuazione di eventuali ulteriori lavori straordinari sull'immobile locato da parte del conduttore, dovrà essere autorizzata di volta in volta dal locatore, previa valutazione della tipologia degli interventi, dei costi previsti e con eventuale riconoscimento della spesa.

Causa riqualificazione in corso le spese condominiali sono da considerarsi indicative e sono stimate in € 2.500,00 circa annui compreso il riscaldamento

Canone mensile a base d'asta	€	1080,00
Importo deposito cauzionale per partecipare all'asta	€	1080,00

L'unità immobiliare sarà consegnata nello stato di fatto in cui si trova con attestato di qualificazione energetica certificazione n. 08954-026785-2019 classificazione E globale 422,58 kWh/m²/anno.

Lotto 2: Bologna, Via Arno 36-38 – Centro Arno – Negozio n. 3-13 – ad esclusivo uso bar/ristorazione, censito al catasto fabbricati del comune di Bologna al Fg. 279 particella 973 Sub. 1 parte categoria C/1 superficie commerciale pari a circa mq. 53.63;

Il presente lotto 2 prevede i seguenti lavori, a totale cura e spese dell'aggiudicatario da realizzarsi entro 3 mesi dalla stipula del contratto :

- sistemazione di impianto elettrico con rilascio certificazione conformità;
- rasatura ove necessario e tinteggiatura di tutte le pareti.

Causa riqualificazione in corso le spese condominiali sono da considerarsi indicative e sono stimate in € 1.010,00 circa annui compreso il riscaldamento.

Canone mensile a base d'asta	€	450,00
Importo deposito cauzionale per partecipare all'asta	€	450,00

L'unità immobiliare sarà consegnata nello stato di fatto in cui si trova con attestato di qualificazione energetica certificazione n. 08954-026785-2019 classificazione E globale 422,58 kWh/m²/anno.

Lotto 3: Bologna, Via Arno 36-38 - Centro Arno - Negozio n. 10 - censito al catasto fabbricati del comune di Bologna al Fg. 279 particella 973 Sub. 1 parte categoria C/1 superficie commerciale pari a mq. 44,15;

Il presente lotto 3 prevede i seguenti lavori, a totale cura e spese dell'aggiudicatario da realizzarsi entro 3 mesi dalla stipula del contratto :

- sistemazione di impianto elettrico con rilascio certificazione conformità;
- rasatura ove necessario e tinteggiatura di tutte le pareti.

Causa riqualificazione in corso le spese condominiali sono da considerarsi indicative e sono stimate in € 770,00 circa annui compreso il riscaldamento.

Canone mensile a base d'asta	€	353,00
Importo deposito cauzionale per partecipare all'asta	€	353,00

L'unità immobiliare sarà consegnata nello stato di fatto in cui si trova con attestato di qualificazione energetica certificazione n. 08954-026785-2019 classificazione E globale 422,58 kWh/m²/anno.

CONDIZIONI, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Tutte le persone interessate potranno chiedere informazioni a:

U. O. Gestione amministrativa Patrimonio Disponibile

dal lunedì al venerdì dalle ore 11,00 alle 13,00

Tel. 051/620.16.74 - 331.7225914 (Ornella Fontana) fino al 17 agosto

Tel. 051/620.16.75 - 339.1223666 (Riccardo Casagrande) dal 22 agosto in poi

Responsabile del procedimento:

Laura Lambertini (Servizio gestione amministrativa patrimonio disponibile)

Per i giorni e gli orari di visita, l'elenco è consultabile e scaricabile ai seguenti indirizzi internet:

<http://www.aspbologna.it/2013-12-16-16-31-37/patrimonio-immobiliare/affitti-e-vendite>

oppure:

<http://affitta.aspbologna.it>

- **N.B.**
- Ai fini della presentazione della "Domanda di assegnazione", per tutte le unità immobiliari ad uso ABITATIVO non è previsto il sopralluogo in sito causa emergenza COVID-19, considerato il numero dei soggetti interessati che risulta di norma più

elevato per le procedure di assegnazione di immobili ad uso abitativo rispetto a quelle relative agli immobili ad uso diverso;

- **N.B.**
- Ai fini della presentazione della "Domanda di assegnazione", tutte le unità immobiliari ad uso DIVERSO dall'abitazione dovranno, invece, essere obbligatoriamente visionate da parte dei soggetti interessati previo appuntamento telefonico ai numeri sopra evidenziati, così come precisato nell' "**Allegato 2**";

- Per partecipare alla presente procedura di assegnazione in locazione di beni del patrimonio disponibile, ogni soggetto interessato è tenuto a compilare e presentare "Domanda di assegnazione" mediante utilizzo del modello allegato;
- Al presente avviso sono allegati i seguenti due modelli di domanda:
 - Modello di domanda di assegnazione di unità immobiliare ad uso abitazione;
 - Modello di domanda di assegnazione di unità immobiliare ad uso diverso;
- Saranno escluse le Domande di assegnazione non conformi ai modelli allegati;
- Per i soli immobili ad uso abitativo, il modello di domanda di assegnazione prevede la possibilità di chiedere la cointestazione del contratto a **max 2 persone, pena l'esclusione** di domande non conformi;

- **Tipologie di contratti di locazione utilizzabili da ASP Città di Bologna**
- Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso abitativo l'ASP perviene alla stipula di contratti di locazione ai sensi della L. 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
- Sulla base del valore del canone mensile di locazione l'Azienda determina la tipologia del canone concordato in base all'art. 2 comma 3 oppure del canone libero in base all'art. 2 comma 1 della stessa L. 431/1998.
- In caso di utilizzo del canone concordato l'Azienda applica al contratto di locazione le durate contrattuali previste dall'Accordo Territoriale vigente nel comune di riferimento privilegiando, di norma, la durata di maggior termine di otto (8) anni complessivi, data da sei (6) anni di durata di base più due (2) di proroga.
- In caso di utilizzo del canone libero l'Azienda applica al contratto di locazione la durata contrattuale prevista dall'art. 2 comma 1 della L. 431/1998 stabilita in quattro (4) anni di base più quattro (4) anni di rinnovo, con le eccezioni previste dall'art. 3 comma 1 della stessa legge.
- Per i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo l'ASP perviene alla stipula di contratti di locazione di norma per la durata minima prevista dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilita in sei (6) anni di base più sei (6) anni di rinnovo o in nove (9) anni di base più nove (9) anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27, con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978.
- Per contratti di locazione per alcune tipologie particolari di beni, quali i posti auto e le autorimesse, i magazzini e i depositi, l'Azienda può pervenire alla stipula degli stessi anche ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile, per la durata massima di quattro (4) anni con la possibilità di rinnovo.

- **Determinazione del canone e oneri accessori**
- I canoni a base d'asta sono determinati ai sensi dell'art. 57 del Regolamento in epigrafe.
- I canoni posti a base d'asta non comprendono le spese accessorie e condominiali di cui all'art. 9 della L. 392/1978;

- La ripartizione degli oneri accessori è regolata secondo quanto previsto all'art.9 della L. 392/1978
- **Procedura per la presentazione delle domande per richiedere in locazione un bene**
- Per partecipare alla procedura di assegnazione in locazione di beni del patrimonio disponibile dell'ASP, ogni soggetto interessato è tenuto a compilare e presentare la modulistica allegata al presente bando. Sono escluse le domande non conformi ai modelli messi a disposizione dall'Azienda in allegato al presente bando;
- **La domanda per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari deve essere presentata e deve pervenire entro la data determinata e pubblicizzata nel presente bando secondo una delle seguenti modalità:**
 - a) inoltrata a mezzo servizio postale all'Azienda stessa, mediante raccomandata con avviso di ricevimento;
 - b) inviata mediante posta elettronica certificata (pec) all'indirizzo specificato dall'Azienda (**solo se previsto dal presente bando nella descrizione di ciascun Lotto**)
- **Le domande relative alle unità immobiliari che si intendono acquisire in locazione devono contenere:**
 - a) gli elementi identificativi del richiedente;
 - b) le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà relative ai requisiti;
 - c) l'offerta in aumento sul canone richiesto quale base del canone di locazione;
 - d) per gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, l'indicazione dell'uso richiesto;
 - e) la sottoscrizione del soggetto richiedente.
- la domanda inviata per mezzo del servizio postale, deve essere accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità valido, in relazione a quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000;
- **Sono escluse dalla procedura le domande:**
 - a) pervenute oltre il termine indicato nel bando;
 - b) con dati mancanti o incompleti, salva la possibilità di richiedere l'integrazione degli stessi mediante soccorso istruttorio;
 - c) non sottoscritte;
 - d) prive della documentazione richiesta nel bando, salva la possibilità di richiedere l'integrazione della stessa mediante soccorso istruttorio.
- **Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione - Dichiarazioni e documenti relativi ai requisiti**
- I soggetti interessati ad ottenere in locazione unità immobiliari di beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP devono essere in possesso dei seguenti requisiti generali:
 - a) non avere in corso procedure di sfratto per morosità;
 - b) qualora conduttori di locali di proprietà dell'Azienda, siano in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;
 - c) qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con ASP diversi da quelli di cui al precedente punto b., non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte della stessa, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;

- I soggetti richiedenti in locazione unità immobiliari ad **USO ABITATIVO** devono essere in possesso dei seguenti requisiti particolari:
- a) reddito imponibile annuo almeno pari a due volte e mezzo il canone annuo offerto; nel caso in cui l'aggiudicatario sia già inquilino dell'ASP è tenuto a dimostrare un reddito imponibile annuo almeno pari a due volte e mezzo la somma dei canoni annui corrisposti per tutte le unità immobiliari detenute in locazione;
- b) in caso di richiedente con un rapporto di lavoro a tempo determinato oppure di studenti privi di reddito, presentazione di garanzie fideiussorie personali pari a cinque (5) volte il canone annuo offerto da documentarsi adeguatamente, oppure un deposito cauzionale pari a dodici (12) mensilità.
- Per la dimostrazione dei dati reddituali e patrimoniali l'Azienda non richiede l'ISEE, in quanto le locazioni non hanno carattere sociale;
- I soggetti richiedenti in locazione unità immobiliari ad **USO DIVERSO** da quello abitativo devono essere in possesso di un reddito netto annuo ante imposte (reddito imponibile) almeno pari a due volte il canone annuo offerto al quale è sommato l'eventuale canone di locazione annuo sostenuto per un altro immobile che si intende sostituire,
- Il reddito di cui al punto precedente è desunto in base ai seguenti elementi:
- a) se costituito in forma di impresa, dalla media dei risultati economici lordi degli ultimi tre (3) bilanci depositati alla Camera di commercio e/o approvati se non sussiste l'obbligo di deposito;
- b) se reddito prodotto da imprenditore individuale, libero professionista, persona fisica non titolare di partita IVA, esclusivamente dal modello PF - Persone Fisiche, dal modello 730 o da analogo modello rappresentativo dei redditi.
- Qualora l'assegnatario dell'unità immobiliare risultasse già inquilino dell'ASP, è tenuto a dimostrare, a pena di esclusione dalla procedura, un reddito netto ante imposte (reddito imponibile) con i criteri di desunzione descritti nel punto precedente, almeno pari a due volte della somma dei canoni annui di tutte le unità immobiliari in locazione.
- Qualora l'attività sia di nuova costituzione e non sia possibile documentare i redditi come indicato nei punti precedenti, sono richieste garanzie fideiussorie personali pari a cinque volte il canone annuo offerto da documentarsi adeguatamente, oppure un deposito cauzionale pari a dodici (6) mensilità;
- Per le unità immobiliari ad uso ufficio o negozio, l'assegnatario, se operante in forma di impresa, è tenuto a presentare visura camerale in corso di validità e per aziende costituite prima del 01.01.2013 anche il certificato di apertura della partita IVA;
- **Modalità della presente procedura di assegnazione di unità immobiliari in locazione**
- L'ASP procede all'assegnazione delle unità immobiliari disponibili con le modalità specificate nei seguenti punti.
- L'assegnazione delle unità immobiliari disponibili è effettuata entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine per presentare domande di assegnazione indicato nel presente bando;
- L'assegnazione è effettuata a favore di chi ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al canone mensile a base d'asta; in caso di parità di offerte, si procede all'assegnazione a favore di chi dimostri di avere in corso una procedura di sfratto per finita locazione; negli altri casi si procede mediante sorteggio;
- Per le unità immobiliari con destinazione abitativa sono ammesse, di regola, offerte provenienti unicamente da persone fisiche;

- Per le unità immobiliari con destinazione abitativa che risultino assegnabili, sulla base di espressa previsione contenuta nella descrizione di ciascun Lotto oggetto d'asta, ad associazioni senza fini di lucro operanti nell'ambito della assistenza a soggetti "deboli" aventi come finalità il reperimento di alloggi (anche temporanei a favore di soggetti singoli ovvero nuclei familiari), tutti gli obblighi contrattuali nessuno escluso o eccettuato sono a carico dell'associazione stessa che, unitamente all'offerta, deve specificare e allegare i fini perseguiti, mediante produzione di copia conforme dello statuto, dell'atto costitutivo o di altro documento ritenuto idoneo dall'Azienda. Il contratto di locazione in tal caso contiene anche una specifica clausola di dispensa dell'ASP dall'agire nei confronti del conduttore nei termini previsti dall'art. 1957 del codice civile. Il legale rappresentante dell'associazione conduttrice deve dichiarare di assumere il proprio domicilio presso i locali oggetto del contratto;
- A conclusione della procedura l'Azienda individua uno o più assegnatari provvisori e definisce una graduatoria dei soggetti richiedenti per ogni unità immobiliare.
- L'assegnatario provvisorio è tenuto a fornire la documentazione necessaria relativa ai propri requisiti, quando non acquisibile d'ufficio dall'Azienda, e alle garanzie entro venti (20) giorni dalla data di conclusione della procedura di assegnazione. Qualora tale documentazione non pervenga entro tale termine, l'ASP ha piena facoltà di procedere con gli altri soggetti presenti in graduatoria e di contattare il primo non assegnatario;
- Ad avvenuta conclusione della procedura, l'ASP contatta tempestivamente gli assegnatari al fine di richiedere la consegna della documentazione per la verifica dei requisiti prescritti. L'esito della procedura è comunicata ai non assegnatari mediante invio di una comunicazione all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di domanda di assegnazione;
- Ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti previsti, l'ASP procede all'assegnazione in via definitiva con provvedimento del Dirigente responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio;
- Nel caso in cui intervenga assegnazione a favore di un soggetto già conduttore di immobile di proprietà dell'ASP avente la stessa destinazione d'uso di quello da ultimo assegnato e questi intenda rinunciare all'unità immobiliare precedentemente assegnata, la risoluzione del contratto in corso può essere definita mediante accordo tra le parti;
- L'informativa delle assegnazioni effettuate è assicurata, dopo la stipula dei relativi contratti, dalla pubblicazione sul sito internet istituzionale nel rispetto della normativa di cui al d.lgs. n. 33/2013.
- **Stipula del contratto di locazione e deposito cauzionale**
- L'assegnatario è tenuto a rendersi disponibile per la stipula del contratto entro trenta (30) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta assegnazione. Il mancato riscontro ovvero la mancata presentazione alla data di stipula comporta la decadenza automatica dall'assegnazione e l'incameramento del deposito cauzionale costituito a garanzia dell'offerta.
- Il soggetto che risulti intestatario di un contratto di locazione abitativo a canone concordato stipulato con l'ASP non potrà stipulare un ulteriore contratto abitativo a canone concordato. Conseguentemente, qualora risulti assegnatario di una unità immobiliare in base ad una nuova procedura, il nuovo contratto potrà essere stipulato solo a canone libero ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 431/1998.
- L'ASP richiede agli assegnatari, a propria tutela, il versamento di un deposito cauzionale pari a tre (3) mensilità ovvero la presentazione di idonea fidejussione

bancaria "a prima richiesta" per il medesimo importo da consegnarsi contestualmente alla stipula del contratto, fatti salvi i casi sopra indicati (par. "Requisiti dei soggetti richiedenti gli immobili in locazione") per cui è necessario il rilascio di un deposito cauzionale pari a più di tre (3) mensilità;

- L'aggiudicatario è tenuto a costituire, a pena di decadenza dall'assegnazione e prima della stipula del contratto di locazione, la garanzia come sopra indicata, per tutte le tipologie di unità immobiliari.

- **Condizioni particolari relative all'assegnazione degli immobili in locazione**
- Gli immobili sono locati agli assegnatari nello stato di fatto in cui si trovano all'atto della pubblicazione. L'ASP non provvede all'esecuzione di interventi manutentivi di alcun genere per l'assegnazione degli alloggi.
- Per le unità immobiliari ad uso commerciale, tutti gli oneri per autorizzazioni o licenze di esercizio sono a totale cura e spese del conduttore.
- Per nessuna tipologia di immobile può essere variato l'aspetto architettonico dei locali né può essere mutata la destinazione d'uso anche se con interventi migliorativi, senza autorizzazione dell'ASP, a pena di risoluzione del contratto di locazione.

- **Manutenzione delle unità immobiliari, miglioramenti e addizioni**
- Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico dell'ASP, quale locatore, ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., salvo il caso in cui dette opere siano riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del conduttore, suoi familiari, dipendenti e/o terzi ammessi anche temporalmente all'uso e al godimento del bene locato;
- In caso di riparazioni urgenti dimostrabili, il conduttore può eseguire le stesse direttamente, purché ne dia contemporaneamente avviso all'Azienda, ai sensi dell'art. 1577 comma 2 cod. civ. In tale eventualità il conduttore ha diritto al rimborso delle spese sostenute previa condivisione con l'ASP del preventivo di spesa. Se si tratta di riparazioni comunque necessarie e per le quali il conduttore manifesti la disponibilità di provvedervi direttamente, l'Azienda, previa verifica della indispensabilità degli interventi al fine di mantenere la cosa locata in buono stato di conservazione e previa condivisione del preventivo di spesa, può autorizzare l'esecuzione delle opere con riconoscimento del rimborso nei limiti del preventivo condiviso in conto canone. Il rimborso è riconosciuto una volta conclusi gli interventi e presentate all'Azienda le relative fatture già liquidate dal conduttore unitamente ad attestazione di insussistenza di contenziosi con le imprese esecutrici dei lavori effettuati;
- Le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso del bene locato, devono essere eseguite nel corso del rapporto locativo a cura e spese del conduttore ai sensi del combinato disposto degli artt. 1576 comma 1 e 1609 del codice civile. Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore le opere di modifica o di trasformazione, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna del bene locato, per rendere il bene stesso idoneo all'uso convenuto;
- Il conduttore può apportare nel corso della locazione miglioramenti e/o addizioni idonei ad aumentare il valore e l'utilità del bene locato, previo consenso dell'ASP, con la quale dovrà essere condiviso il capitolato delle opere e la scelta dei materiali; in caso contrario il conduttore non ha diritto, al termine della locazione, ad alcun indennizzo, in base al combinato disposto degli artt. 1592 e 1593 del codice civile, ed è facoltà dell'Azienda chiedere al conduttore il ripristino del bene locato a sua totale cura e spese;

- Il conduttore non può apportare innovazioni, migliorie e addizioni che mutino la natura e/o la destinazione del bene locato;
- **Emissione affitti e modalità di pagamento**
- Per motivi di organizzazione interna e per consentire al conduttore di pagare nei tempi stabiliti dal contratto, l'emissione degli affitti avviene il mese precedente rispetto al mese di riferimento;
- Le modalità di pagamento previste dall'ASP sono le seguenti:
 - a) mediante bonifico con modalità bancaria SEPA, con addebito diretto sul conto corrente del conduttore;
 - b) mediante bollettino MAV.
- E' vietato il pagamento in contanti, ai sensi dell'art. 1 comma 49 della L. 147/2013.
- **Cambio alloggio**
- Per le unità immobiliari ad uso abitativo il cambio alloggio è consentito solo in casi particolari o per modifica sostanziale del nucleo familiare o per gravi motivi di salute, che sono valutati dall'ASP Città di Bologna;
- Nei casi di cui al precedente punto l'Azienda chiede al conduttore di produrre adeguata documentazione comprovante i motivi della richiesta.
- **Rinnovo dei contratti di locazione in scadenza**
- I contratti di locazione non si rinnovano tacitamente, ad eccezione dei casi in cui il rinnovo automatico sia previsto espressamente dalla legge, quali, in particolare:
 - a) l'art. 28 della legge n. 392/1978;
 - b) l'art. 2 della legge n. 431/1998.
- Per gli immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, alla scadenza del periodo di locazione, L'Azienda valuta se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova locazione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.
- Agli immobili adibiti ad uso abitazione si applica la disciplina contenuta nella L. 431/1998, nonché, nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri atti regolamentari dell'Azienda.
- Fatte salve le previsioni di cui al primo punto (lett. a) e b)), il rinnovo deve essere formalizzato con un nuovo contratto.
- **Risoluzione e recesso dal contratto di locazione**
- L'Azienda e il conduttore, in base alla legge n. 392/1978 e alla legge n. 431/1988 possono prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicare con lettera raccomandata;
- Salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. n. 392/1978, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile;
- Ai sensi dell'art. 7 della L. n. 392/1978, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato;
- Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:

- a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 cod. civ., con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
- b) la clausola risolutiva espressa in caso di inadempimenti di cui all'art. 1382 cod. civ.
- **Clausole generali relative alle locazioni**
- Per quanto non espressamente previsto nel "*Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna*" di cui in epigrafe, e nel presente avviso d'asta in ordine ai contratti di locazione, si applicano le norme degli articoli da 1571 a 1614 del codice civile nonché le norme della L. 431/1998 edella L. 392/1978.
- **Spese per attestazioni contratti canone concordato**
- Le spese relative alle attestazioni di cui al DM 16/01/2017 "Ministero delle infrastrutture e dei trasporti", dei contratti stipulati ai sensi della L. 431/1998 in base al regime del canone concordato (art. 2 comma 3) sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.
- **Deposito cauzionale da versarsi per la partecipazione al presente bando**
- Per partecipare alla presente procedura i concorrenti, **pena l'esclusione**, dovranno previamente eseguire presso il servizio di tesoreria di ASP (banca UNICREDIT, filiale Via Bellaria n. 53/A, Bologna), un deposito cauzionale infruttifero nella misura indicata in ciascun Lotto oppure, in alternativa, un versamento di pari importo tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente bancario intestato ad ASP:
IBAN: IT95X0200802461000103016973;
 La copia della ricevuta di versamento rilasciata dalla Banca, o la ricevuta del bonifico effettuato, dovrà essere allegata alla "Domanda di assegnazione".
 I partecipanti potranno concorrere per più unità immobiliari poste a bando.
 In tal caso, per ognuna di queste, dovranno presentare offerte di prezzo separate con buste autonome accompagnate, pena l'esclusione, dai corrispondenti depositi cauzionali.
 In caso di mancata stipula del contratto nel termine assegnato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e il deposito cauzionale costituito per la partecipazione alla presente procedura di gara sarà incamerato dall'Ente;
 In tal caso, l'ASP si riserva di procedere secondo l'ordine di graduatoria.
- **Domanda di assegnazione - Modalità e termini di presentazione**
- La "Domanda di assegnazione" (da compilare e presentare mediante utilizzo dei modelli allegati), unitamente all'attestazione di avvenuta costituzione del deposito cauzionale per partecipare al bando, alla copia di valido documento d'identità dell'offerente ed alla copia del codice fiscale dell'offerente stesso, **pena l'esclusione**, dovrà essere inserita in busta chiusa e sigillata, portante all'esterno la seguente dicitura:

**“OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN COMUNE
DI _____ VIA _____ LOTTO N. ____”**

Sul retro della busta, il concorrente deve indicare chiaramente le proprie generalità (nome/cognome, ragione sociale, indirizzo, numero di telefono).

Si raccomanda di riportare sulla busta la dicitura sopra indicata al fine di consentire l'esatta individuazione del Lotto di interesse.

- La busta chiusa e sigillata contenente la “Domanda di assegnazione” ed i relativi documenti allegati, dovrà essere recapitata, causa emergenza COVID-19, **esclusivamente** a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento inoltrata mediante il servizio postale, ovvero mediante corriere espresso o agenzia di recapito autorizzata **pena l'esclusione**, al seguente indirizzo:
 - **ASP Città di Bologna, viale Roma n. 21, (40139) Bologna;**
 - **entro e non oltre le ore 15.00 del giorno 25/08/2022, pena l'esclusione**
- Il giorno **25/08/2022** alle **ore 16,30**, presso gli uffici di viale Roma n. 21 in Bologna, si procederà all'apertura delle domande di assegnazione pervenute nel termine previsto, alla verifica della loro regolarità e completezza, e alla redazione di una graduatoria provvisoria di merito;
- **N.B.** considerata l'emergenza COVID-19, per assistere alla suddetta seduta pubblica dovrà essere inoltrata specifica richiesta al seguente indirizzo (a cui dovrà essere allegata la scansione di un valido documento d'identità del richiedente):

protocollo@aspbologna.it

Considerata l'attuale capienza massima consentita dell'aula dedicata alla suddetta seduta pubblica di gara (causa emergenza COVID-19), verranno accolte solamente le prime sei (6) domande ricevute.

All'esaurimento dei posti disponibili verrà data comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet di ASP all'indirizzo:

<http://www.aspbologna.it/2013-12-16-16-31-37/patrimonio-immobiliare/affitti-e-vendite>

oppure:

<http://affitta.aspbologna.it>

La presente procedura è soggetta, altresì, alle seguenti specifiche condizioni:

A) unità immobiliari ad USO ABITATIVO

Considerata l'emergenza COVID-19, **non sono previsti sopralluoghi obbligatori** prima della presentazione della domanda di assegnazione, così come precisato nell'“**Allegato 1**”. Tutte le unità immobiliari ad uso abitativo sono visionabili sul sito, **<http://affitta.aspbologna.it>**, mediante foto e planimetrie catastali. In ogni caso, l'aggiudicatario (per ciascun lotto assegnato) dovrà, prima della stipula del contratto di locazione, prendere visione dell'immobile assegnato mediante sopralluogo in sito unitamente al personale ASP. La data e l'ora del sopralluogo saranno comunicate

all'aggiudicatario via mail con congruo anticipo. All'esito della visita ai locali, l'aggiudicatario avrà facoltà di rinunciare all'assegnazione senza nessuna penalità.

Non è ammessa, pena risoluzione del contratto, la sublocazione (totale o parziale), il comodato o la cessione a terzi del contratto;

Deve essere rispettato il numero max di soggetti ammessi per abitazione, così come specificato nella descrizione di ciascun Lotto;

I depositi cauzionali costituiti dai concorrenti non aggiudicatari saranno restituiti a mezzo bonifico bancario e le relative spese saranno poste a loro carico. Tali restituzioni avverranno di norma dopo l'aggiudicazione definitiva;

Nella determinazione del canone base d'asta si è tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare e di eventuali lavori di messa a norma e/o sanificazione a carico del conduttore e, pertanto, nulla sarà dovuto al conduttore assegnatario per tali interventi;

Qualora all'interno dell'unità immobiliare risultino beni abbandonati da precedente conduttore, le attività di smaltimento e/o avvio a discarica saranno a totale cura e spese del conduttore assegnatario;

L'aggiudicatario non potrà far valere alcuna azione di risarcimento per eventuali ritardi nella consegna dei locali causa slittamenti o rinuncia alla riconsegna da parte del possessore dei locali stessi. Si precisa che lo stato di attuale occupazione dei locali è espressamente evidenziato nella descrizione del Lotto;

Considerato che il pagamento del canone e oneri accessori potrà avvenire anche mediante addebito diretto SEPA, l'assegnatario, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al Responsabile del procedimento mandato bancario per addebito diretto "SEPA" debitamente compilato e sottoscritto (*Modulo di autorizzazione di domiciliazione bancaria - SEPA Bancario*) ai fini del pagamento delle rate di canone e di tutte le spese accessorie a suo carico nessuna esclusa o eccettuata (oneri condominiali, imposta di registro anche per annualità successive alla prima, ecc.).

B) unità immobiliari ad uso DIVERSO

La "Domanda di assegnazione" potrà essere presentata anche se i soggetti interessati non hanno ancora visionato l'unità immobiliare come indicato nell'"Allegato 2". A tal fine verranno successivamente predisposti moduli sui quali verranno registrati i nominativi dei partecipanti alle visite, che saranno identificati mediante richiesta di esibizione di un valido documento d'identità;

Non è ammessa, pena risoluzione del contratto, la sublocazione (totale o parziale), il comodato o la cessione a terzi del contratto, salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/1978;

I depositi cauzionali costituiti dai concorrenti non aggiudicatari saranno restituiti a mezzo bonifico bancario e le relative spese saranno poste a loro carico. Tali restituzioni avverranno di norma dopo l'aggiudicazione definitiva;

Nella determinazione del canone base d'asta si è tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare e di eventuali lavori di messa a norma e/o sanificazione e, pertanto, nulla sarà dovuto al conduttore assegnatario per tali interventi;

Qualora all'interno dell'unità immobiliare risultino beni abbandonati da precedente conduttore, le attività di smaltimento e/o avvio a discarica saranno a totale cura e spese del conduttore assegnatario;

L'aggiudicatario non potrà far valere alcuna azione di risarcimento per eventuali ritardi nella consegna dei locali causa slittamenti o rinuncia alla riconsegna da parte del possessore dei locali stessi; si precisa che lo stato di attuale occupazione dei locali è espressamente evidenziato nella descrizione del Lotto;

Considerato che il pagamento del canone ed oneri accessori potrà avvenire anche mediante addebito diretto SEPA, l'assegnatario, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al Responsabile del procedimento mandato bancario per addebito diretto "SEPA" debitamente compilato e sottoscritto (*Modulo di autorizzazione di domiciliazione bancaria - SEPA Bancario*) ai fini del pagamento delle rate di canone e di tutte le spese accessorie a suo carico nessuna esclusa o eccettuata (oneri condominiali, imposta di registro anche per annualità successive alla prima, ecc.).

Informativa dati personali ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. n. 196/2003

1. L'Azienda, in qualità di Titolare del trattamento dei dati personali, informa i soggetti che intendono concorrere alla procedura di gara che, prendendo parte alla stessa, possono esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dall'art. 7 del d.lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), presentando apposita istanza al Responsabile del trattamento.
2. In particolare, la normativa riconosce ad ogni interessato il diritto di poter accedere alle proprie informazioni e di conoscere le finalità e le modalità del trattamento dei suoi dati, di poter chiedere la cancellazione, il blocco o la trasformazione in forma anonima dei dati trattati in violazione della legge, di opporsi al trattamento per motivi legittimi, di richiedere l'aggiornamento, la rettificazione o, qualora ne abbia interesse, l'integrazione dei dati trattati.
3. I dati richiesti con il bando per partecipare alle procedure di affidamento sono raccolti e trattati esclusivamente per finalità di selezione delle offerte ai fini della scelta dei contraenti.
4. I dati vengono comunicati ai funzionari di ASP per lo svolgimento delle procedure di valutazione delle offerte.
5. Le informazioni richieste devono essere necessariamente conferite, ove previste dagli atti di gara.
6. È riconosciuta al soggetto partecipante la facoltà di poter presentare ogni ulteriore informazione, nei limiti della pertinenza e non eccedenza rispetto agli scopi, salvo che non vi siano particolari limitazioni nel bando.
7. Titolare del trattamento dei dati è l'Azienda pubblica di servizi alla persona ASP "Città di Bologna", viale Roma 21, 40139 Bologna.
8. Per informazioni sul trattamento dei dati personali, per esercitare i suoi diritti o per conoscere l'elenco dei singoli responsabili può rivolgersi all'Ufficio Segreteria dell'Azienda presso la sede o contattare l'ufficio telefonicamente al numero

051/6201311, via fax al numero 051.6201307 o tramite posta elettronica all'indirizzo: asp@pec.aspbologna.it

Il presente avviso d'asta e tutti i relativi allegati sono disponibili e scaricabili ai seguenti indirizzi internet:

<http://www.aspbologna.it/2013-12-16-16-31-37/patrimonio-immobiliare/affitti-e-vendite>

oppure:

<http://affitta.aspbologna.it>

Il Direttore Amministrativo
Dott. Augusto De Luca



Allegati:

- Modello di domanda di assegnazione di unità immobiliare ad uso diverso:

ASP Città di Bologna
viale Roma, 21
40139 Bologna

OGGETTO: (modello) Domanda di assegnazione unità immobiliare ad uso diverso
(uffici / negozi / magazzini / posti auto, ecc.)

Il sottoscritto/a _____

nato a _____ il _____

residente a _____ Via _____

telefono _____

indirizzo di posta elettronica (Mail) _____

(presso cui potranno essere effettuate tutte le comunicazioni relative alla presente procedura e alla stipula dell'eventuale contratto);

Compilare solo se costituito in forma di impresa

In qualità di legale rappresentante in carica della società _____

con sede legale in Comune di _____ in via _____

Telefono _____, PEC _____

chiede

di avere in locazione l'unità immobiliare di cui all'avviso d'asta Prot. 16900 del 12/08/2022

sita in Comune di _____ via _____ n. _____

Lotto n.: _____

per cui offre il seguente canone mensile:

(in cifre) € _____

(in lettere) _____

Avvalendosi della facoltà concessagli dal D.P.R. n. 445/2000, per la documentazione relativa alla procedura in oggetto, dichiara, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle conseguenze penali, amministrative e civili previste nell'ipotesi di dichiarazioni false o incomplete ex art. 76 D.P.R. n. 445/2000:

(barrare le voci che interessano)

di volere adibire l'unità immobiliare in oggetto al seguente uso: _____

Di svolgere la seguente attività:

- lavoratore autonomo
- studente
- pensionato
- operaio
- impiegato

altro _____ (specificare)

A) Di essere in possesso di un reddito netto annuo ante imposte (reddito imponibile) almeno pari a due volte il canone annuo offerto al quale è sommato l'eventuale canone di locazione annuo sostenuto per un altro immobile che si intende sostituire.

Il reddito sopra dichiarato è desumibile sulla base dei seguenti elementi:

(barrare la casella di interesse)

- se costituito in forma di impresa, dalla media dei risultati economici lordi degli ultimi tre (3) bilanci depositati alla Camera di commercio e/o approvati se non sussiste l'obbligo di deposito;
- se reddito prodotto da imprenditore individuale, libero professionista, persona fisica non titolare di partita IVA, esclusivamente dal modello PF – Persone Fisiche, dal modello 730 o da analogo modello rappresentativo dei redditi.

N.B.: qualora l'assegnatario dell'unità immobiliare risultasse già inquilino di ASP, è tenuto a dimostrare, a pena di esclusione dalla presente procedura, un reddito netto ante imposte (reddito imponibile) con i criteri di desunzione descritti nei punti precedenti, almeno pari a due volte della somma dei canoni annui di tutte le unità immobiliari in locazione.

B) Qualora l'attività sia di nuova costituzione e non sia possibile documentare i redditi come indicato nei punti precedenti:

presentazione di garanzie fideiussorie personali pari a cinque (5) volte il canone annuo offerto da documentarsi adeguatamente:

(barrare la casella di interesse)

di avvalermi di un soggetto "garante" che firmerà il contratto di locazione a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali compreso il pagamento del canone:

cognome _____ nome _____ (allegare doc. identità e codice fiscale)

reddito imponibile annuo € _____ (almeno pari a 5 volte il canone annuo offerto)

la relativa imposta di registro sarà a totale carico del sottoscritto (anche se anticipata da ASP)

oppure

indicare altra forma di garanzie fideiussorie personali pari a cinque (5) volte il canone annuo offerto:

.....

oppure

di impegnarmi a costituire un deposito cauzionale in contanti pari a n. 6 mensilità di canone a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali compreso il pagamento del canone, mediante bonifico bancario al servizio di tesoreria di ASP (banca Unicredit) contestualmente alla stipula del contratto.

oppure

di impegnarmi a costituire una garanzia tramite fideiussione bancaria "a prima richiesta", pari a n. 6 mensilità di canone da consegnarsi entro la data di sottoscrizione del contratto di locazione.

La fideiussione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto compreso il pagamento del canone e oneri accessori e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse e cessa di avere effetto solo alla data di scadenza del contratto. Parte concedente può richiedere al conduttore la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza il contratto potrà essere risolto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Parte concedente ha il diritto di valersi della garanzia, nei limiti dell'importo massimo garantito, anche per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento di lavori e/o servizi nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del conduttore.

Il testo della fideiussione bancaria deve contenere espressamente, tra l'altro:

- *la clausola della sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta scritta dell'ASP senza alcun particolare onere probatorio a carico della stessa;*
- *la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;*
- *la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 c.c.*
- *una validità pari al periodo di durata del contratto di locazione (primi sei anni, da rinnovare per i successivi periodi di rinnovo).*

N.B. Per le unità immobiliari ad uso ufficio o negozio, l'assegnatario, se operante in forma di impresa, è tenuto a presentare visura camerale in corso di validità e per aziende costituite prima del 1° gennaio 2013 anche il certificato di apertura della partita IVA.

Di aver preso visione e di accettare senza condizioni tutte le norme contenute nel bando d'asta in oggetto;

Di non avere in corso procedure di sfratto per morosità;

(Qualora conduttore di locali di proprietà di ASP)

Di essere in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;

(Qualora intrattenga o abbia intrattenuto rapporti economici con ASP diversi da quelli di cui al punto precedente)

Di non avere ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte di ASP anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;

Di non avere riportato condanne penali e di non essere soggetto a procedimenti penali che impediscano di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

Di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 74 del "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti privati e pubblici dei beni immobili dell'ASP Città di Bologna";

Di non avere atti "pregiudizievoli" a carico da Conservatoria o da Tribunale, quali, a titolo esemplificativo, ipoteche legali e/o giudiziali, sentenza di fallimento, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi;

Di autorizzare ASP Città di Bologna, in caso di aggiudicazione, ad incassare mediante il modulo di domiciliazione bancaria che sarà consegnato al Responsabile del Procedimento prima della stipula del contratto, la quota relativa alle rate di canone e spese accessorie, addebitandole sul proprio conto corrente secondo le norme di incasso del servizio SEPA, fino a revoca di detta autorizzazione.

Di essere a conoscenza che alla presente domanda devono essere allegati **pena l'esclusione** i seguenti documenti:

1. Ricevuta del versamento del deposito cauzionale per partecipare all'asta;
2. Copia documento d'identità del sottoscrittore/i in corso di validità;

