

Faenza, 08.10.2019

Prot. 2424

**INVITO A MANIFESTARE INTERESSE PER LA LOCAZIONE  
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "IL PINO"  
SITO A CASTEL BOLOGNESE IN VIA CORNACCHIA N. 1915**

**PREMESSA**

In esecuzione alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 146 del 12.09.2019, l'ASP della Romagna Faentina intende acquisire manifestazioni di interesse per la locazione dell'immobile sito a Castel Bolognese in Via Cornacchia n. 1915, denominato "Il Pino" e parte della corte su cui il fabbricato insiste, avente le caratteristiche di cui al successivo punto.

A tal fine, in attuazione dei principi comunitari di parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza è consentito a chiunque abbia interesse di presentare apposita istanza compilando il modello allegato al presente avviso quale parte integrante e sostanziale.

Il presente avviso identifica obiettivi e condizioni definiti dalla proprietà, dei quali i soggetti interessati dovranno tener conto nella presentazione della manifestazione di interesse.

Nel caso siano presentate manifestazioni di interesse sarà avviata una fase di negoziazione; in tale fase saranno valutate le destinazioni dell'immobile, l'eventuale valorizzazione patrimoniale, le proposte di iniziative o progetti sociali in aumento rispetto all'utilizzo minimo riservato alla proprietà. Nel caso di una sola manifestazione ricevuta, l'Ente si riserva di trattare direttamente con il proponente le condizioni della locazione.

La locazione verrà concessa ai sensi della Legge n. 392/1978 e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Si precisa che è escluso dalla presente manifestazione di interesse il sub. 3 presente sullo stesso mappale, nonché parte della corte esclusiva su cui tale sub insiste, il tutto come meglio individuato nelle planimetrie allegato al presente sotto la lett. B.

L'immobile e la parte della corte esclusiva oggetto del presente avviso risultano attualmente liberi da vincoli di affittanza.

**CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI**

L'immobile denominato "Il Pino", sito a Castel Bolognese in Via Cornacchia n. 1915, è costituito da due edifici affiancati e collegati, costruiti probabilmente nella prima metà del XX° secolo.

Al piano terra trovano collocazione una cucina attrezzata con adiacente dispensa, due camere di cui una con camino, e una sala di grandi dimensioni che conserva ancora l'originaria struttura in muratura di mattoni a vista e una zona servizi igienici con antibagno, 2 wc e un bagno attrezzato per portatori di handicap.

Al piano primo sono presenti quattro camere di cui una di grandi dimensioni con ampie vetrate e una zona servizi igienici con antibagno, 2 wc e un bagno attrezzato per portatori di handicap.

La disposizione planimetrica è rilevabile dalla planimetria catastale allegata.

Il fabbricato principale è provvisto dei seguenti impianti: idrico sanitario, elettrico, antintrusione, riscaldamento (garantito da due caldaie indipendenti - una per piano - alimentate da bombolone di gas autonomo). Ad ogni piano sono presenti servizi igienici di cui uno attrezzato per disabili. Gli ambienti presentano una buona luminosità data la presenza di finestre ben dimensionate in rapporto alla volumetria dei vani.

Sono presenti le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idro termo sanitario e gas a servizio dell'immobile principale.

Pertinenziale all'immobile vi è un pro servizio in cui trovano spazio alcuni depositi ed un forno.

L'immobile è circondato da un'area verde di pertinenza esclusiva.

Il tutto riportato nell'allegata planimetria lett. B.

Ai fini catastali l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Castel Bolognese al Foglio 30 – Mappale 34/parte – Sub. 2 – piano T1 – cat. A/3 – classe 3 – vani 14 – mq. 429,00 – rendita catastale € 1.229,17.

Ai fini della Destinazione urbanistica, l'immobile è individuato nel RUE – Norme di attuazione Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo – titolo IV - Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

L'immobile è classificato come di valore cultura e- testimoniale (art. 6, comma 2, del RUE) e i relativi interventi sono soggetti al parere della Commissione per Qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **OBIETTIVI PERSEGUITI DALLA PROPRIETÀ**

Nella ricerca di manifestazioni di interesse e successiva locazione, la proprietà persegue, in via prioritaria, i seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dell'immobile e sue pertinenze;
- utilizzazione degli spazi per residenza privata ovvero per attività connesse al turismo / ricettività locale nel pieno rispetto dei regolamenti urbanistici, edilizi e acustici del Comune di Castel Bolognese;
- possibilità per la proprietà di utilizzare l'immobile ed accedere all'area esterna di pertinenza per finalità sociali, nel periodo dal 15 maggio al 15 settembre per almeno 10 giornate feriali, da concordare mensilmente in via preventiva.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE**

- L'ASP proprietaria dell'immobile intende instaurare un rapporto contrattuale col soggetto che verrà selezionato in esito alla presente procedura e successiva negoziazione, nella forma del contratto di affitto, ai sensi della Legge n. 392/1978.
- La durata minima della locazione è stabilita in anni 4 per l'uso abitativo e anni 6 per attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.
- È fatta salva la facoltà del proponente di proporre una durata maggiore in sede di presentazione della propria manifestazione di interesse.
- In mancanza di disdetta alla scadenza, il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato.
- Interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o di adeguamento tecnico e igienico sanitario, nonché di messa a norma degli impianti, finalizzati all'utilizzo cui l'aggiudicatario intende adibire l'immobile, se diverso dall'attuale, dovranno essere realizzati a cura e spese dello stesso. Non è previsto alcun contributo economico da parte dell'ASP della Romagna Faentina.
- L'immobile e le aree pertinenziali vengono concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali

concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti in caso di modifica di destinazione d'uso, se diversa dall'attuale, tra quelle ammessa dal RUE vigente. Il progetto dei lavori che l'utilizzatore intende eseguire sarà comunque da sottoporre al preventivo benestare della Commissione per Qualità Architettonica e il Paesaggio. Dovrà inoltre essere sottoposto a preventiva verifica ed autorizzazione dell'ASP.

- Canone di locazione minimo stabilito pari a **10.800,00 €/annui**.
- Il canone annuo sarà soggetto ad adeguamento ISTAT dal 2° anno.
- All'atto della stipulazione del contratto di locazione verrà richiesto un deposito cauzionale pari a n. 2 mensilità.
- La proprietà si riserva l'utilizzo dell'immobile e dell'area esterna di pertinenza per finalità sociali, nel periodo dal 15 maggio al 15 settembre per n. 10 giornate feriali complessive, da concordare mensilmente tra le parti in via preventiva.
- Non è ammessa a pena di risoluzione, la sublocazione (totale o parziale), il comodato o la cessione a terzi del contratto, se non preventivamente autorizzata dall'Ente.
- Nel caso di riconsegna dei locali prima del termine di scadenza nulla sarà dovuto all'utilizzatore quale rimborso per i lavori effettuati.
- Tutte le spese contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario; oneri di registrazione a carico delle parti nella misura del 50% ognuno.
- Restano altresì a carico del Conduttore:
  - tutti gli oneri ed i costi riguardanti volturazioni / allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
  - la corresponsione della TARI (o ev. sostituta) nonché di ogni tassa, imposta o contributo dovuti per legge dall'utilizzatore del bene;
  - la manutenzione ordinaria dell'immobile, compresa la manutenzione delle pertinenze concesse in uso esclusivo.
- È preclusa l'assegnazione a conduttori di locali ASP per i quali sussistano situazioni di morosità nel pagamento del canone e/o spese accessorie.
- Il conduttore è tenuto ad utilizzare il bene nel pieno rispetto del regolamento acustico del Comune di Castel Bolognese e della vigente normativa in materia, con conseguenti responsabilità in caso di violazioni.
- La locazione include i beni mobili di proprietà dell'ASP presenti presso l'immobile; l'inventario è a disposizione degli interessati presso l'Amministrazione dell'ASP.
- Il conduttore, al momento della stipula del contratto, è tenuto a presentare polizza assicurativa con massimali adeguati, a copertura del rischio e della responsabilità civile per danni a terzi, a persone e cose, rientrando tra i terzi anche l'ASP. L'immobile è inoltre assicurato dalla proprietà nell'ambito della polizza "Incendio patrimonio".

## SOPRALLUOGO

Allo scopo di assicurare la piena conoscenza dello stato dell'immobile oggetto dell'avviso, potrà essere effettuato un sopralluogo il giorno **giovedì 31.10.2019 dalle ore 10.00 alle ore 12.00**, previo appuntamento telefonico con il Servizio Tecnico dell'Ente (Amanda Naldoni tel. 0546 699567 / Ing. Barbara Fiumi tel. 0546 699502) tutti i giorni feriali, sabato escluso, orario 8.00/13.00.

## PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti interessati dovranno formulare la propria manifestazione di interesse in carta semplice - utilizzando lo schema allegato al presente avviso (lett. A) - sottoscritta dal legale rappresentante dell'aspirante conduttore.

Le proposte-offerte dovranno pervenire in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 13.00 di giovedì 07.11.2019** al seguente indirizzo: **ASP della Romagna Faentina – Piazza San Rocco, 2 – 48018 Faenza (RA)**.

**All'esterno della busta dovrà essere riportata la seguente dicitura:**

***“Manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile denominato Il Pino”.***

È ammessa la spedizione del plico a mezzo del servizio postale raccomandato o la consegna a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere). Tale consegna dovrà essere effettuata esclusivamente, pena l'esclusione dalla gara, presso l'indirizzo sopra indicato nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì orario 8.30-12.30, martedì e giovedì anche il pomeriggio orario 15.00-17.00.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano) del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Archivio Protocollo. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

L'apertura delle manifestazioni pervenute avrà in seduta pubblica **alle ore 10.00 di venerdì 08.11.2019** al seguente indirizzo: **ASP della Romagna Faentina – Piazza San Rocco, 2 – Faenza (RA).**

In tale occasione verranno aperte le buste contenenti le proposte pervenute dando lettura degli interessati che hanno presentato proposta.

**La manifestazione d'interesse dovrà contenere:**

- dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso;
- recapiti presso i quali il soggetto interessato dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso;
- fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive la Manifestazione d'interesse.

Dovrà inoltre contenere i seguenti elementi:

- **indicazione dell'uso cui intende destinare l'immobile e sue pertinenze;**
- descrizione indicativa dei lavori ipotizzati in vista dell'utilizzo previsto;
- eventuale richiesta per una durata della locazione maggiore a quella minima prevista per legge, determinata in funzione della destinazione d'uso cui si intende adibire l'immobile, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 27 della L. 392/1978;
- ogni ulteriore elemento e documento ritenuto utile dall'interessato per la presentazione e la comprensione della propria manifestazione.

Possono presentare proposta-offerta persone fisiche e/o persone giuridiche.

## **VALORE DELL'AVVISO**

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 TU delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria) e ss.mm.ii.

L'avviso è quindi finalizzato **esclusivamente ad una indagine di mercato** in ordine all'orientamento da assumere in merito alla locazione dell'immobile ed alle successive procedure di offerta. La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per l'Ente alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né danno diritto a ricevere prestazioni a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza. La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura. L'Ente si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Barbara Fiumi.

Per ulteriori informazioni rivolgersi a:

ASP della Romagna Faentina – Piazza San Rocco n. 2 – Faenza (RA).

Servizio Tecnico (Ing. Barbara Fiumi tel. 0546 699502; Amanda Naldoni tel. 0546 699567) tutti i giorni feriali, sabato escluso, orario 8.00/13.00.

Il presente bando e gli allegati sono reperibili:

- presso il sito [www.aspromagnafaentina.it](http://www.aspromagnafaentina.it) – sezione Amministrazione Trasparente / Bandi di gara e contratti;
- presso gli uffici amministrativi dell'ASP;
- all'Albo Pretorio dei Comuni Soci dell'ASP.

Agli stessi referenti i soggetti interessati potranno richiedere di visionare i locali in questione nonché di acquisire planimetrie in formato pdf; la data e le modalità di effettuazione del sopralluogo saranno concordate col responsabile del procedimento o col personale del competente servizio tecnico.

## TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati di cui ASP della Romagna Faentina verrà in possesso, a seguito dell'emanazione del presente avviso, saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento UE n. 2016/679, in materia di protezione dei dati personali.

Titolare del trattamento dei dati : ASP della Romagna Faentina, nella persona del Presidente pro-tempore e legale rappresentante.

Responsabile del trattamento dei dati : Dott.ssa Anna Pezzi – Istruttore Direttivo ASP della Romagna Faentina.

Responsabile della protezione dei dati personali : Lepida S.p.A.

## ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Allegato A – modulo manifestazione di interesse;
- Allegato B – planimetrie catastali.

p/ IL DIRETTORE  
*Dott. Giuseppe Neri*

f.to IL CAPO SERVIZIO TECNICO-PATRIMONIO  
*Ing. Barbara Fiumi*