



AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA STIPULAZIONE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI QUATTRO UNITA' IMMOBILIARI AD USO UFFICIO UBICATE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX BECCHERUCCI" SITO IN IMOLA (BO), VIA SELICE n. 84 E VIA GALVANI n. 27

Con Delibera del C.d.A. n. 81 del 03/08/2022 il CON.AMI ha stabilito di procedere alla pubblicazione di un Avviso di manifestazione di interesse alla stipulazione di contratti di locazione di unità immobiliari ad uso ufficio site all'interno del complesso denominato "Ex Beccherucci", composto da n. 4 lotti distinti, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Imola al Foglio 232, Part. 225, Subb. 83, 85, 88, 90.

1. ENTE PROMOTORE

CON.AMI; Responsabile del Procedimento: Dott. Giacomo Capuzzimati - Referente tecnico per la procedura: Ing. Barbara Dall'Osso

Indirizzo: Via Mentana n. 10, Imola (BO)

Telefono: 0542-364000; Fax: 0542-34028; Posta elettronica (e-mail): consorzio@con.ami.it

PEC: con.ami@legalmail.it - Sito internet: www.conami.it.

2. PROCEDURA E SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE DOMANDA

Il presente Avviso è finalizzato a promuovere la consultazione e la partecipazione al procedimento da parte del maggior numero di operatori economici eventualmente interessati alla locazione degli spazi in oggetto, che CON.AMI si riserva di valutare.

La presente manifestazione di interesse è rivolta unicamente a soggetti che intendano destinare le unità disponibili ad uso ufficio. Eventuali proposte provenienti da soggetti che intendano utilizzare le unità in oggetto per altre destinazioni **non saranno tenute in considerazione ai fini delle successive operazioni di cui alla presente procedura.**

La presente procedura, avente ad oggetto la locazione di immobili, è esclusa dall'applicazione del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. in virtù dell'art. 17 del medesimo, trovando per l'effetto applicazione unicamente le norme del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i espressamente richiamate dalla documentazione della procedura stessa. La presente procedura non vincola CON.AMI a contrattare e ad assegnare in locazione le unità immobiliari oggetto del presente Avviso. Pertanto, la presentazione delle dichiarazioni di interesse non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o situazione di vantaggio o di aspettativa in favore dei dichiaranti, né farà sorgere alcun impegno circa la concreta presentazione di un'offerta economica per la locazione dei lotti oggetto della procedura.

Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale

Via Mentana, 10 - 40026 Imola - Italia - P.I. e C.F. 00826811200

La presente procedura non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né offerta al pubblico; una volta acquisite le manifestazioni di interesse a condurre in locazione le unità immobiliari per finalità coerenti a quanto sopra indicato, CON.AMI si riserva di valutare le opportune modalità per individuare il/i contraente/i.

Qualora in relazione ad ogni lotto oggetto della procedura:

- pervenga più di una manifestazione d'interesse potrà essere dato avvio all'espletamento di una procedura competitiva (gara) al fine di privilegiare le proposte che risulteranno maggiormente in linea con gli obiettivi di valorizzazione dell'immobile, fermo restando il rispetto della destinazione urbanistica e dell'uso "Uffici" delle unità immobiliari;
- pervenga una sola manifestazione di interesse valida, ci si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari.
- non pervenga alcuna manifestazione di interesse valida ci si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta con coloro che manifestino interesse nel periodo successivo al termine del presente Avviso e fino alla data del 31/12/2022.

3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto del presente Avviso sono ubicate all'interno del complesso "Ex Beccherucci" sito in Imola, in angolo fra le vie Selice e Galvani.

Come è possibile riscontrare dalla planimetria generale (Allegato 1), il complesso è ubicato nelle vicinanze del centro storico della città e della stazione ferroviaria e si affaccia ad est direttamente sulla via Selice, la strada provinciale che conduce al casello dell'autostrada, distante pochi chilometri dal sito. Nel 2021/2022 la palazzina è stata oggetto di un intervento di riqualificazione e ristrutturazione generale che ha consentito il rinnovo dell'aspetto esterno del fabbricato, ma anche di determinare un complessivo miglioramento sia sismico che delle prestazioni energetiche delle unità immobiliari che ospita. L'intero edificio è stato dotato di un idoneo cappotto termico, i serramenti sono stati sostituiti, sono stati installati nuovi impianti meccanici ed elettrici e internamente gli uffici presentano nuove finiture. Dal punto di vista del consumo energetico le unità immobiliari risultano certificate in classe A2.

Planimetricamente gli uffici oggetto del presente Avviso si collocano agli estremi del complesso, in due corpi denominati rispettivamente A, posto sulla via Selice, ed E sulla via Galvani, ciascuno dotato di un vano scala accessibile dalla strada pubblica. I quattro lotti disponibili sono collocati al piano primo e secondo di ciascun corpo; la distribuzione interna degli spazi è illustrata negli specifici allegati.

Di seguito si elencano le unità immobiliari oggetto del presente Avviso e le relative superfici calpestabili:

- **LOTTO 1:** piano primo, corpo A con accesso dalla via Selice n. 84 - Superficie calpestabile circa 69 mq + 55 mq terrazzo, Foglio 232, Part. 225, Sub.88 (Allegato 2);
- **LOTTO 2:** piano secondo, corpo A con accesso dalla via Selice n. 84 - Superficie calpestabile circa 68 mq + 4 mq su n. 2 terrazzi, Foglio 232, Part. 225, Sub.90 (Allegato 3);
- **LOTTO 3:** piano primo, corpo E con accesso dalla via Galvani n. 27 - Superficie calpestabile circa 51,5 mq + 57 mq terrazzo, Foglio 232, Part. 225, Sub.83 (Allegato 4);
- **LOTTO 4:** piano secondo, corpo E con accesso dalla via Galvani n. 27 - Superficie calpestabile circa 53 mq + 6 mq terrazzo, Foglio 232, Part. 225, Sub.85 (Allegato 5).

Si allega al presente Avviso la documentazione catastale delle quattro unità immobiliari in oggetto (Allegato 6).

L'immobile è dotato di un cortile interno privato, con accesso dalla via Selice, ove è ubicato un posto auto riservato per ognuna delle quattro unità immobiliari di cui sopra.

Si tratta di unità immobiliari destinate esclusivamente all'uso di "Uffici", qualsiasi altra destinazione è espressamente inibita.

Il soggetto interessato alla locazione delle unità potrà manifestare il suo interesse per uno o più lotti e potrà vedersi assegnati uno o più lotti; il soggetto interessato dovrà garantire il rispetto della compatibilità dell'attività esercitata nell'immobile con l'uso "Uffici" cui è destinato, l'adeguamento alle ordinanze e provvedimenti vigenti, emanati dalle Amministrazioni ed Autorità competenti, volti, a titolo esemplificativo, al rispetto della quiete pubblica in relazione all'ubicazione ed alla tipologia di attività esercitata.

Le unità verranno locate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, libere da cose e persone e prive di arredi.

La locazione seguirà come parametri di riferimento per il canone i dati rilevabili dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Imola.

L'immobile rientra nella fascia "Semicentrale/CASONI – V.VENETO – A.COSTA – D'AZEGLIO": nelle quotazioni di detta fascia non è presente l'uso "terziario" assimilabile alla destinazione del fabbricato in questione ma le sole tipologie "residenziale" e "commerciale". Per questo motivo si considera come riferimento la fascia adiacente "Centrale/CENTRO STORICO" per l'uso "terziario", riferendosi ad edifici in stato conservativo "Normale" per il secondo semestre 2021, rinvenibile al seguente link:

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=BO&co=E289&linkzona=BO00000785&idstrada=&anno_semestre=20212&fasciazona=Centrale/CENTRO%20%20STORICO&utilizzo=Terziaria&codzona=B1&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=11.711916&N=44.354266



Il canone verrà fissato verso la soglia superiore dell'intervallo di valori di locazione espressi in €/mq x mese riportati.

Informazioni più dettagliate rispetto ad ogni lotto in gara sono rinvenibili dagli Allegati al presente Avviso.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i costi delle utenze (a titolo esemplificativo acqua, luce, ecc...), l'arredo interno, le riparazioni ordinarie dell'immobile e degli impianti e le eventuali implementazioni di carattere edile o impiantistico ritenute necessarie o funzionali per lo svolgimento dell'attività. Si evidenzia che le eventuali modifiche da apportare potranno essere eseguite a seguito di specifica richiesta a CON.AMI e comunque preventivamente autorizzate per iscritto dal Consorzio.

Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto, di non sublocare l'immobile, salvo espressa autorizzazione del locatario, come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.

4. DURATA E VALORE DELLA LOCAZIONE

La locazione dei lotti dovrà essere a lungo termine, nei limiti di legge, in particolare in osservanza della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e s.m.i..

Il valore del canone di locazione verrà determinato all'esito dell'esperimento della procedura di assegnazione.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati devono presentare:

1. dichiarazione/i, resa/e ai sensi artt. 46, 47 d.P.R. n. 445/2000 (*autodichiarazione*), da cui risulti:

- la scelta di **uno o più lotti** di interesse, barrando i lotti di interesse;
- che **sono** in possesso della capacità giuridica a contrattare con una pubblica amministrazione (art. 80 D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.);
- che **non sono incorsi in risoluzioni contrattuali per inadempimento contrattuale** con pubbliche amministrazioni;
- che **posseggono** capacità economico-finanziaria e capacità tecnica-professionale adeguate all'attività oggetto dell'Avviso;
- che hanno preso conoscenza dell'immobile, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova e ne **accettano le condizioni d'utilizzo** quali esse risultano dal presente Avviso.

Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale

Via Mentana, 10 - 40026 Imola - Italia - P.I. e C.F. 00826811200

La dichiarazione deve essere effettuata utilizzando preferibilmente il facsimile Allegato 7 e deve essere sottoscritta da uno dei seguenti soggetti:

- a) la/e persona/e fisica/che se l'interessato è persona fisica;
- b) i legali rappresentanti per gli altri soggetti.

La dichiarazione dovrà essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità

2. presentazione del richiedente e breve descrizione dell'oggetto dell'attività che si intende svolgere nell'immobile (non oltre quattro pagine dattiloscritte su foglio formato A4, tipo di carattere *Times New Roman* o equivalente, dimensione carattere 12, interlinea minima).

3. sopralluogo. Ai fini della corretta redazione della manifestazione di interesse gli interessati dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura.

Richiesta. A tal fine gli interessati devono inoltrare a CON.AMI, a mezzo mail all'indirizzo consorzio@con.ami.it, una richiesta di sopralluogo indicando: (i) la denominazione dell'interessato per cui si richiede il sopralluogo, (ii) nome e cognome, con i relativi dati anagrafici, delle persone delegate dal legale rappresentante in forma scritta che ne attesta l'appartenenza alla struttura del candidato richiedente, (iii) l'indirizzo, i numeri di telefono e di fax, cui indirizzare la convocazione. Il sopralluogo viene effettuato nei soli giorni stabiliti dall'amministrazione, che verranno concordati con i soggetti partecipanti.

Soggetti abilitati. Il sopralluogo potrà essere effettuato dal legale rappresentante dell'interessato munito di regolare documento d'identificazione oppure da un soggetto appartenente alla struttura del soggetto interessato all'uopo delegato, o da un soggetto terzo munito di specifica delega per l'effettuazione del sopralluogo. Il soggetto indicato per l'effettuazione del sopralluogo potrà essere accompagnato da un tecnico di riferimento del soggetto interessato purché previamente indicato nella richiesta di sopralluogo. Non è consentita l'indicazione di una stessa persona da più interessati; in tal caso la seconda indicazione non è presa in considerazione e di tale situazione è reso edotto l'interessato. In considerazione dell'attuale situazione sanitaria, durante il sopralluogo occorrerà rispettare le disposizioni vigenti definite dalle Autorità competenti.

Documento di attestazione. All'atto del sopralluogo ciascun interessato deve sottoscrivere il documento attestante l'effettuato sopralluogo che dovrà poi essere allegato alla dichiarazione di cui all'Allegato 7.

Termine ultimo per le richieste di sopralluogo: ore 12.00 del 23/09/2022.



6. TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto interessato, deve pervenire a **CON.AMI entro e non oltre le ore 12.00 del 30/09/2022**, mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R o corriere (farà fede il timbro di ricevuta di CON.AMI), **in plico sigillato** (con qualsiasi mezzo idoneo a garantire l'integrità e la segretezza del/i contenuto/i) **riportante all'esterno la denominazione e l'indirizzo del mittente oltre che la precisazione "Manifestazione d'interesse per la locazione di uffici nel complesso Ex Beccherucci in Imola"**.

7. INFORMAZIONI

Riguardo al presente Avviso - pubblicato sul sito internet www.conami.it - possono essere chieste informazioni e/o chiarimenti non oltre 4 giorni prima della scadenza, ai seguenti recapiti:

e-mail: consorzio@con.ami.it; PEC: con.ami@legalmail.it.

I chiarimenti agli atti di gara verranno inviati a mezzo fax o PEC nei termini di legge, al solo richiedente, nonché, se di interesse generale, pubblicati sul sito istituzionale di CON.AMI, nell'apposita sezione di pubblicità della procedura in forma anonima.

8. NORME FINALI

CON.AMI si riserva di operare - anche senza ulteriore informazione - accertamenti in ordine al possesso, da parte degli interessati, dei requisiti previsti per la partecipazione alla procedura di scelta del contraente. Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti viene in ogni caso effettuato nel rispetto di quanto previsto dal GDPR n. 679/2016 e s.m.i. esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.

Il presente Avviso e i relativi allegati sono pubblicati integralmente sul sito istituzionale di CON.AMI nella Sezione "Amministrazione trasparente".

CON.AMI
Il Direttore Generale e
Responsabile del Procedimento
Dott. Giacomo Capuzzimati

Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale

Via Mentana, 10 - 40026 Imola - Italia - P.I. e C.F. 00826811200

+39 0542 364 000

+39 0542 340 28

consorzio@con.ami.it

con.ami@legalmail.it

www.conami.it



Allegati:

1. Planimetria generale complesso Ex Beccherucci
2. Lotto 1: Corpo A - Unità piano primo
3. Lotto 2: Corpo A - Unità piano secondo
4. Lotto 3: Corpo E - Unità piano primo
5. Lotto 4: Corpo E - Unità piano secondo
6. Documentazione catastale
7. Fac-simile Domanda di Partecipazione

Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale

Via Mentana, 10 - 40026 Imola - Italia - P.I. e C.F. 00826811200

+39 0542 364 000

+39 0542 340 28

consorzio@con.ami.it

con.ami@legalmail.it

www.conami.it