



## **AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX BECCHERUCCI" SITO IN IMOLA (BO), VIA SELICE n. 84**

Con Delibera del C.d.A. n. 80 del 12/11/2025 il CON.AMI ha stabilito di procedere alla pubblicazione di un Avviso di manifestazione di interesse alla stipulazione di un contratto di locazione di una unità immobiliare ad uso ufficio sita all'interno del complesso denominato "Ex Beccherucci", identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Imola al Foglio 232, Part. 225, Sub. 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](mailto:consorzio@con.ami.it)  
PEC: [con.ami@legalmail.it](mailto:con.ami@legalmail.it) - Sito internet: [www.conami.it](http://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 l'unità disponibile 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 un immobile, è esclusa dall'applicazione del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. in virtù dell'art. 13, co. 2, del medesimo, trattandosi di un contratto attivo, ai sensi dell'art. 2, co. 1, lett. h), dell'Allegato I.1 del D. Lgs. n. 36/2023. Sono fatte salve le disposizioni espressamente richiamate dalla documentazione della procedura stessa (insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023) e ferma restando l'applicazione dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3 del D.Lgs. 36/2023.

La presente procedura non vincola CON.AMI a contrattare e a concedere in locazione l'unità immobiliare 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 del bene oggetto della procedura.

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 l'unità immobiliare 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 al 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.

**Consorzio Azienda Multiservizi Intercomunale**

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

- 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 30/04/2026.

### 3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto del presente Avviso è ubicata 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 l'intero complesso è stato oggetto di un intervento di riqualificazione e ristrutturazione generale che ha determinato, oltre al rinnovo dell'aspetto esterno del fabbricato, 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 all'estremità sud est del complesso, nel corpo di fabbrica denominato "A", con ingresso posto sulla via Selice al civico 84. Il lotto disponibile è collocato al piano secondo e la distribuzione interna degli spazi è illustrata nell'allegato grafico. Di seguito si riportano i dati principali tecnici:

- **LOTTO 1:** piano secondo, corpo A - superficie calpestabile circa 68,5 mq + 4 mq su n. 2 terrazzi, Foglio 232, Part. 225, Sub.90 (Allegato 1 planimetria generale complesso Allegato 2 planimetria uffici- Allegato 3 documentazione catastale);

L'immobile è dotato di un cortile interno privato, con accesso dalla via Selice, ove è ubicato un posto auto riservato all'unità immobiliare.

Tenuto conto anche del posto auto assegnato la superficie commerciale di riferimento è circa 92 mq.

Il soggetto interessato alla locazione 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.

L'unità verrà locata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libera da cose e persone e priva 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 primo semestre 2025, 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=20251&fasciazona=Centrale/CENTRO%2520%2520STORICO&utilizzo=Terziaria&codzona=B1&lingua=IT&bt1=Mostra%2520valori&E=11.711916&N=44.354266](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=BO&co=E289&linkzona=BO00000785&idstrada=&anno_semestre=20251&fasciazona=Centrale/CENTRO%2520%2520STORICO&utilizzo=Terziaria&codzona=B1&lingua=IT&bt1=Mostra%2520valori&E=11.711916&N=44.354266)

Il canone di locazione, con riferimento ai valori riportati nelle tabelle sopra citate espressi in €/mq x mese, sulla base della consistenza commerciale dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche è stato definito in euro 760,00 Euro mensili ovvero in 9.120 Euro annui, oltre IVA se dovuta.

Informazioni più dettagliate 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*), di manifestazione di interesse effettuata utilizzando il facsimile Allegato 4 e che dovrà 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](mailto: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.

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 08/12/2025.

## 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 11/12/2025** 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 chiuso riportante all'esterno la denominazione e l'indirizzo del mittente oltre che l'oggetto "Manifestazione d'interesse per la locazione di uffici nel complesso Ex Beccherucci in Imola"**. E' inoltre ammessa la consegna con PEC della manifestazione di interesse e in tal caso la trasmissione PEC dovrà recare il medesimo oggetto della consegna cartacea.

## 7. INFORMAZIONI

Riguardo al presente Avviso - pubblicato sul sito internet [www.conami.it](http://www.conami.it) - possono essere chieste informazioni e/o chiarimenti **entro e non oltre le ore 12.00 del 08/12/2025**, ai seguenti recapiti:

e-mail: [consorzio@con.ami.it](mailto:consorzio@con.ami.it); PEC: [con.ami@legalmail.it](mailto: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 indicati nella dichiarazione di cui al precedente art. 5. 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", sezione "Bandi di gara e contratti", sottosezione "Concessioni immobiliari e altre procedure non ai sensi del Codice".

CON.AMI

Il Direttore Generale e  
Responsabile del Procedimento  
*Dott. Giacomo Capuzzimati*

Allegati:

1. Planimetria generale complesso Ex Beccherucci
2. planimetria Corpo A - Unità piano secondo
3. planimetria catastale Corpo A - Unità piano secondo
4. Fac-simile dichiarazione di manifestazione di interesse