

Azienda USL di Bologna
Via Castiglione n. 29 - 40124 Bologna
UO GESTIONE DEL PATRIMONIO
BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE
LOTTO UNICO

**(Scadenza ore 12,00 del 23 ottobre 2025 – determinazione UO Gestione
del Patrimonio n. 1834 dell'11/08/2025)**

L'Azienda USL di Bologna intende concedere in locazione il seguente complesso immobiliare ad uso commerciale:

Immobile denominato "Mercato di Mezzo" sito in Comune di Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12

Canone annuale a base d'asta: Euro 218.080,00

Deposito cauzionale: Euro 43.616,00

Il contratto di locazione sarà stipulato ai sensi degli articoli 27 e seguenti della Legge n. 392/1978, per la durata di anni 6 (sei), rinnovabili ai sensi di legge.

Il presente bando è pubblicato presso l'Albo on line del Comune di Bologna, sull'Albo informatico dell'Azienda USL di Bologna, sarà visionabile sul sito internet dell'Azienda www.ausl.bologna.it e presso la sede dell'UO Gestione del Patrimonio in Via A. Gramsci n. 12 – piano secondo, ala ovest. Gli interessati potranno richiedere informazioni ed eventuali copie della documentazione presso l'UO Gestione del Patrimonio dell'Azienda USL dalle ore 9,00 alle ore 13,00, dal lunedì al venerdì esclusi i festivi (telefono 051/6079580-6079535 – fax 051/6079628).

CONDIZIONI DEL CONTRATTO E NORME DI ASSEGNAZIONE

Costituisce oggetto di locazione il seguente complesso immobiliare ad uso commerciale, compreso nell'area posta tra Piazza Maggiore e le Vie Pescherie Vecchie, Drapperie e Clavature anche detta "Quadrilatero", costituito da un volume unico al cui interno sono situate le botteghe e i banchi di vendita.

L'edificio è identificato al N.C.U. come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 26 graffato al mappale G, sub. 17;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 27 graffato al mappale G, sub. 18;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 28 graffato al mappale G, sub. 19;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 29 graffato al mappale G, sub. 20;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 30 graffato al mappale 460, sub. 78;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 31 graffato al mappale 460, sub. 79;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 32 graffato al mappale 460, sub. 80;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 34 graffato al mappale 460, sub. 82;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 35 graffato al mappale 460, sub. 83;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 36 graffato al mappale 460, sub. 84;
- BCNC Foglio 188, Mappale 392, sub. 24 graffato al mappale G, sub. 16 e mappale 460, sub. 74;
- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 75;
- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 76;
- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 77 graffato al mappale 392, sub. 25.

Catasto terreni del Comune di Bologna:

- Ente urbano Foglio 188, Mappale 392;
- Ente urbano Foglio 188, Mappale 460.

Le planimetrie delle particelle catastali ricomprese nel complesso immobiliare saranno visionabili sul sito internet dell'Azienda USL.

Il complesso immobiliare denominato "Mercato di Mezzo", sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12, è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004, con Decreto D.R. del 22/08/2006 emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna e rimane sottoposto a tutte le disposizioni contenute nel predetto D. Lgs. n. 42/2004. Il suddetto Decreto sarà visionabile sul sito internet dell'Azienda USL.

Questa Azienda USL, con nota prot. n. 70880 del 5/06/2025, ha richiesto al Segretariato Regionale Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo per l'Emilia-Romagna, l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., a concedere in uso a terzi, mediante contratto di locazione, il complesso immobiliare in argomento; per tale ragione l'assegnazione del suindicato lotto è sospensivamente condizionata al rilascio della suddetta autorizzazione e che pertanto, in caso di diniego della stessa, non si potrà procedere né all'assegnazione definitiva, né alla stipula del conseguente contratto

di locazione.

Il complesso immobiliare oggetto del presente bando risulta attualmente occupato da conduttore esercente attività commerciale, cui l'Azienda USL riconosce il diritto di prelazione nell'assegnazione della nuova locazione.

Tale diritto di prelazione non verrà meno anche in presenza della partecipazione alla gara da parte del medesimo.

Nelle more dell'acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza questa Azienda potrà consentire:

- all'attuale conduttore, in caso di effettivo esercizio della prelazione nei termini previsti, di proseguire l'attività commerciale corrispondendo all'Azienda l'indennità di occupazione;
- o in alternativa
- all'assegnatario provvisorio individuato in sede di gara, di occupare l'immobile ed avviare l'attività in via provvisoria corrispondendo all'Azienda l'indennità di occupazione, qualora l'attuale conduttore rinunci formalmente al diritto di prelazione o per decorrenza dei termini previsti, provvedendo conseguentemente alla riconsegna dell'immobile all'Azienda USL.

Per il solo caso in cui il nuovo assegnatario dell'immobile a seguito della presente gara non fosse l'attuale conduttore e quest'ultimo non esercitasse il diritto di prelazione, a causa dell'attuale stato di occupazione dell'immobile e del tempo necessario per liberare tutti gli spazi, si precisa che il fabbricato non sarà

disponibile prima del termine di 2 (due) mesi decorrenti dalla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, salvo rilascio spontaneo e anticipato da parte dell'attuale conduttore.

L'aggiudicatario si impegna pertanto a mantenere valida l'offerta presentata fino a tale data. Decorso tale termine è facoltà dell'aggiudicatario ritirare l'offerta presentata senza nulla pretendere.

Qualora il conduttore uscente non fosse il nuovo assegnatario dell'immobile, lo stesso dovrà provvedere alla rimozione degli arredi prima della consegna, fatti salvi eventuali accordi con il nuovo assegnatario dai quali l'AUSL rimane estranea.

In caso di mancata rimozione degli arredi il nuovo assegnatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione e allo sgombero di eventuali masserizie, attrezzature e materiali presenti nei locali.

Per partecipare all'assegnazione i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale infruttifero dell'importo previsto per il lotto in locazione, **a titolo di garanzia ed a pena d'esclusione**. Il versamento dell'importo dovrà essere effettuato in favore dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna alle seguenti coordinate bancarie:

IT29S0306902520100000300028 con la seguente causale: **"Deposito cauzionale per l'assegnazione in locazione del complesso immobiliare ad uso commerciale denominato Mercato di Mezzo sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12 – Lotto unico"**. Tale deposito non può essere costituito mediante fideiussione bancaria o assicurativa. A coloro che non risulteranno assegnatari verrà restituito il deposito cauzionale infruttifero, mentre il deposito versato dall'assegnatario sarà trattenuto a titolo di caparra ed

incamerato qualora il medesimo non addivenga, nei tempi e con le modalità stabilite dall'Azienda USL, alla stipulazione del contratto di locazione, fatti salvi i maggiori danni. L'attestazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale dovrà essere allegata all'offerta in originale.

Per partecipare alla gara occorrerà presentare la seguente documentazione:

- 1) richiesta di partecipazione corredata da dichiarazione debitamente sottoscritta per esteso in ogni sua pagina, come da modello Allegato 1;
- 2) offerta economica debitamente sottoscritta, redatta secondo il modello Allegato 2 e corredata da marca da bollo di Euro 16,00;
- 3) originale del versamento relativo al deposito cauzionale;
- 4) copia del documento d'identità dell'offerente;
- 5) schema di contratto come da modello Allegato 3, debitamente sottoscritto in ogni sua pagina per accettazione;
- 6) copia del presente bando, debitamente sottoscritto per esteso in ogni sua pagina per accettazione.

Detta documentazione dovrà essere inserita in un'unica busta chiusa, **pena l'esclusione dalla gara**. Tale busta dovrà riportare all'esterno l'indicazione **“Offerta per l'assegnazione in locazione del complesso immobiliare ad uso commerciale denominato Mercato di Mezzo sito in comune di Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12 – Lotto unico”**, nonché il nominativo, il recapito, il numero di telefono e l'indirizzo email e/o PEC del mittente, e dovrà pervenire mediante raccomandata postale A.R. o mediante consegna a mano, all'UO Gestione del Patrimonio dell'Azienda USL, Via A. Gramsci n. 12, 40121 Bologna, **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,00**

del giorno 23 ottobre 2025.

Il termine è da intendersi perentorio ed inderogabile, pena l'esclusione dalla gara.

Questa Azienda USL declina ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che impediscano il recapito del plico entro il termine predetto.

Il giorno 24 ottobre 2025 alle ore 11,00 in seduta pubblica, avanti ad apposito Gruppo Tecnico, presso gli uffici dell'UO Gestione del Patrimonio dell'Azienda USL di Bologna – Via A. Gramsci n. 12 Bologna, piano secondo, ala ovest, si procederà all'apertura delle buste pervenute, alla verifica della regolarità della documentazione richiesta ed all'espletamento della gara. Il prezzo indicato nel modulo di offerta economica dovrà essere pari o superiore al prezzo posto a base della gara. Qualora il prezzo indicato nel modulo di offerta sia inferiore alla base d'asta, tale offerta sarà ritenuta nulla.

L'Azienda USL potrà procedere all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta purché almeno pari al prezzo previsto quale base dell'asta, condizionata all'esercizio del diritto di prelazione ed alle altre condizioni previste dal bando.

L'assegnazione provvisoria verrà effettuata a favore di chi avrà presentato la migliore offerta; in caso di offerte uguali si procederà tramite sorteggio seduta stante.

Saranno ammesse offerte per procura speciale, ma non offerte per persona da nominare. Nel caso di offerte per procura occorrerà allegare l'originale della procura speciale per atto notarile o scrittura privata autenticata. Da tale atto dovrà risultare il potere conferito.

Non saranno altresì prese in considerazione eventuali offerte condizionate o

incomplete. L'offerta dovrà essere formulata in Euro.

L'assegnazione definitiva in locazione del lotto unico (che avverrà con determinazione di approvazione da parte del Direttore dell'UO Gestione del Patrimonio) è condizionata, oltre che alle altre condizioni previste dal bando, all'esercizio del diritto di prelazione posto in capo all'attuale conduttore il quale, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione della nuova offerta, potrà accettare o meno la migliore offerta economica scaturita dalla gara in argomento.

In caso di mancata accettazione dell'offerta da parte del conduttore, l'Azienda USL procederà all'affidamento in locazione definitiva a favore dell'assegnatario, previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza, della verifica ed accertamento dell'insussistenza di cause ostative in capo al medesimo assegnatario e/o della veridicità delle dichiarazioni del modulo di partecipazione all'Assegnazione in locazione.

L'Azienda USL effettuerà idonei controlli sulle dichiarazioni (art. 71 D.P.R. 445/00) rese dall'offerente e sull'esistenza dei presupposti legittimanti l'assegnazione. Qualora dal controllo emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento eventualmente già emanato o emanando (art. 75 D.P.R. 445/00). Qualora dall'accertamento risulti l'esistenza di cause ostative previste dalla legge, l'Azienda USL non provvederà alla definitiva assegnazione oppure, nel caso che il provvedimento fosse già adottato, procederà all'annullamento dell'assegnazione; in entrambi i casi la cauzione sarà definitivamente incamerata, salvo la ripetizione di eventuali maggiori danni.

L'assegnazione provvisoria avrà effetti immediatamente obbligatori e vincolanti per

l'offerente-assegnatario, mentre per l'Azienda USL gli obblighi sono subordinati alla acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza (come sopra esplicitata), all'espletamento della procedura della prelazione, all'accertamento dell'insussistenza di cause ostative in capo all'assegnatario, alla veridicità delle dichiarazioni rese ed alla conseguita esecutività dell'atto di assegnazione.

L'Azienda USL si riserva la facoltà, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta, né alcuna pretesa risarcitoria e/o indennitaria a qualsiasi titolo o ragione, di prorogare la scadenza del bando, di modificare o revocare in tutto o in parte il medesimo, di annullare la procedura, di non procedere all'assegnazione ed alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Si precisa che l'attività indicata nel modulo di richiesta di partecipazione all'assegnazione in locazione (Allegato 1) dovrà essere comunque compatibile con le norme applicabili alla specifica zona commerciale e rispettare le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza; l'Azienda non procederà all'accettazione dell'attività proposta qualora questa contrasti con le indicazioni riportate e/o richiamate dal presente bando.

I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente secondo la destinazione d'uso compatibile con le condizioni normative (compreso i vincoli) ed ambientali, con espresso divieto di smercio e/o stoccaggio di prodotti maleodoranti o pericolosi.

Fatto salvo i casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/76 e s.m.i. è fatto assoluto divieto al conduttore di cedere, in tutto o in parte, a terzi il contratto di locazione che sarà sottoscritto tra le parti.

Il conduttore/cedente, che non sarà comunque liberato dalle obbligazioni derivanti dal contratto, prima dell'avvio del rapporto di cessione d'azienda, dovrà dare

comunicazione all'Azienda USL del nominativo/ragione sociale e tipologia di attività da svolgere da parte del cessionario.

Nelle ipotesi previste dall'art. 36 della Legge 392/76, il subingresso di altro soggetto nel contratto di locazione sarà condizionato all'esito positivo delle verifiche che verranno svolte dall'Azienda USL sulle dichiarazioni rese dal cessionario o locatario dell'azienda ai sensi dell'art. 71 D.P.R. 445/2000, contenute nell'Allegato 1.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza che l'assegnatario possa pretendere modifiche o miglioramenti dalla proprietà. La presa visione dell'immobile è vincolante per conoscere lo stato manutentivo che si ritiene accettato incondizionatamente con la mera presentazione della richiesta di partecipazione all'assegnazione in locazione.

In nessun caso potrà essere variato l'aspetto architettonico dei locali, né potrà essere mutata la destinazione anche se con interventi migliorativi, senza l'autorizzazione dell'Azienda.

La proprietà consegnerà al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica in sede di sottoscrizione del contratto di locazione.

L'Azienda USL si riserva la facoltà di effettuare in qualsiasi momento variazioni catastali i cui esiti verranno comunicati al soggetto assegnatario.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 30/06/2003, n. 196 e del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018, i dati personali forniti dai concorrenti saranno raccolti presso l'UO Gestione del Patrimonio dell'Azienda USL di Bologna e saranno successivamente trattati presso una banca dati automatizzata e cartacea per le finalità inerenti le attività di locazione.

Bologna lì, 11 agosto 2025

F.TO IL DIRETTORE
UO GESTIONE DEL PATRIMONIO
(Ing. Daniela Pedrini)