



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' E PATRIMONIO SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA CONCESSIONE IN AFFITTO DI UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI BOLOGNA, TRA VIA QUARTO DI SOPRA, VIA CRISTINA CAMPO, VIA FANTONI

Ai sensi dell'art. 5, comma 3, del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale del Settore Edilizia e Patrimonio P.G.n. 390729/2020, N. Repertorio DD/2020/11174, n. Proposta DD/PRO/2020/12032

SI RENDE NOTO CHE

L'Amministrazione comunale intende concedere in affitto, mediante procedura negoziata previa pubblicazione del presente avviso, il terreno sito nel Comune di Bologna, tra Via Quarto di Sopra, Via Cristina Campo, Via Fantoni, meglio descritto al successivo punto 1).

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse alla concessione in affitto del terreno di seguito descritto, da parte di soggetti in possesso dei requisiti specificati al successivo punto 3).

Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

Con il presente avviso si intende verificare la presenza di più soggetti potenzialmente interessati alla concessione in uso del terreno in oggetto, da invitare ad una successiva procedura negoziata per l'assegnazione dello stesso. L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata alla partecipazione alla successiva gara.

1) OGGETTO

Terreno sito nel Comune di Bologna, tra Via Quarto di Sopra, Via Cristina Campo, Via Fantoni, evidenziato nella scheda descrittiva allegato 2 al presente avviso, identificato al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 88, particelle 47, 61, 216, 544, 230, 219, di consistenza Ha 07.50.94.

Canone di mercato annuo indicativo: Euro 3.570,00 (corrispondenti a Euro 500,00/ha/anno circa ridotti del 5% per la presenza di servitù).

Oltre ai citati terreni in affitto saranno concesse in custodia le aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Bologna al foglio 88, particelle 215 e 548, di consistenza Ha 00.07.43.

Il terreno verrà locato a corpo e non a misura: ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà pertanto alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

Il terreno si presenta a giacitura piana con una morfologia irregolare, è attraversato centralmente dallo scolo Zanetta sul quale è presente un ponticello che non può essere utilizzato. Sono presenti alberature ad alto fusto e cespugli. Le particelle 215 e 548, concesse in sola custodia, si presentano con vegetazione a libera evoluzione.

Stante la vigente strumentazione urbanistica (PSC -POC -RUE) il terreno è situato in territorio urbano da strutturare, ambito per i nuovi insediamenti specializzati – n. 151 Quarto Superiore.

La tavola dei vincoli individua fascia di rispetto stradale, fascia di tutela fluviale e di elettrodotto.

Il terreno è inoltre gravato da servitù di fatto per il passaggio di metanodotto interrato, servitù di fatto di linea elettrica su pali, servitù costituita a favore del Ministero della Difesa – Amministrazione Difesa Aeronautica dell'oleodotto POL 04" tratto Parma Ravenna. Quest'ultima servitù, che insiste sulle particelle 230, 544 e 548, prevede il divieto di praticare nella zona asservita arature, scavi, sterri in profondità superiore a 50 cm dal piano di campagna, di costituire manufatti, impianti ed opere di qualsiasi genere, di piantare alberi ad alto fusto o arbusti, di attraversare il terreno con canalizzazioni, condotte, tubazioni o altro a profondità superiore ai 50 cm, di distruggere o fare qualsiasi opera che possa comunque danneggiare l'oleodotto dell'Amministrazione della Difesa.

Il terreno è attualmente utilizzato dall'impresa individuale Mazzanti Valter in forza di contratto di affitto Rep. n. 3959/2019, definitivamente scaduto il 10/11/2019. All'impresa è stata inoltrata comunicazione di finito contratto di affitto, in data 23/08/2019 con PEC P.G. n. 375081/2019.

L'affittuario uscente ha comunicato l'intenzione di restituire il terreno al termine dell'annata agraria in corso.

2) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il contratto sarà stipulato con deroghe ex art. 45 della Legge 3/5/192, n. 203 (con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole alle quali le parti aderiscono) e secondo i principi stabiliti dall'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari del 23/11/2007.

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni 3 dalla data di sottoscrizione, con decorrenza non antecedente al 11/11/2020.

Data l'attuale destinazione urbanistica del terreno è fatta salva la possibilità per il Locatore, al termine di ogni annata agraria, di recedere dal contratto o di richiedere la restituzione di parte del terreno, con un preavviso scritto di almeno 3 mesi senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

Il Locatore, per motivi collegati all'attuale destinazione urbanistica del terreno, potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di almeno 3 mesi in qualunque periodo dell'anno diverso dal termine dell'annata agraria (10 novembre) previo riconoscimento di un indennizzo per i frutti pendenti commisurato ai vigenti prezzi di mercato dei prodotti.

L'affittuario potrà recedere dal contratto con un preavviso di almeno 3 mesi.

Porzione in custodia: per le particelle 215 e 548 l'obbligo della custodia, totale o parziale, cesserà a semplice richiesta del Comune, che si riserva la facoltà di destinare il terreno a qualsiasi utilizzo, a propria insindacabile scelta. In tale evenienza il terreno dovrà essere riconsegnato libero e sgombero da persone e cose, pena la risoluzione di diritto del contratto di affitto.

B) CONDIZIONI DEL TERRENO: Il terreno sarà consegnato nelle condizioni in cui si trova, di cui l'interessato è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza, anche rispetto alla presenza di palificazioni di servitù aeree per la linea elettrica, alla servitù interrata di metanodotto e alla servitù costituita a favore del Ministero della Difesa – Amministrazione Difesa Aeronautica dell'oleodotto POL 04" tratto Parma Ravenna.

C) CONDUZIONE DEL TERRENO E COLTURE PRATICABILI. CUSTODIA: La parte affittuaria sarà tenuta a proprie totali cure e spese:

- a coltivare e curare razionalmente il terreno facendo uso, da buon padre di famiglia, dei migliori ritrovati della moderna tecnica agraria, senza mutarne la destinazione economica,
- ad impedire che si formino ulteriori servitù passive nel terreno ed a dare immediata notizia alla proprietà di qualunque guasto e/o lesione che si verificassero specie se questi potessero recare danno a persone o cose;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene dedotto in contratto,
- a provvedere alla buona manutenzione delle strade di accesso, delle capezzagne, dei fossi, dei canali di scolo per permettere il corretto sfogo delle acque (in collaborazione con i confinanti del terreno, per quanto riguarda le capezzagne comuni) e a provvedere alla potatura delle eventuali alberature presenti, alla tutela igienica ed eventuale disinfestazione,
- a destinare il terreno a colture a ciclo stagionale in considerazione delle previsioni urbanistiche vigenti.

La porzione di terreno concessa in custodia non è coltivabile. La parte affittuaria avrà l'obbligo di provvedere alla custodia del terreno con la diligenza del buon padre di famiglia, senza che allo stesso sia dovuto alcun compenso o indennizzo, di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

D) CANONE ANNUO: Il canone annuo esente IVA ai sensi dell'art.10, punto 8, del D.PR. 633/72, sarà quello risultante a seguito della procedura negoziata, in ogni caso non inferiore ad euro 3.570,00. Saranno a carico della parte affittuaria tutte le spese relative ad eventuali utenze e servizi comuni in base al consumo effettuato e alla quota parte. Tali somme dovranno essere corrisposte in rate semestrali anticipate (1/1 – 30/6 e 1/7 – 31/12) entro la scadenza indicata nelle fatture e comunque entro 30 giorni dal termine prefissato, sempre ed in ogni caso. In caso contrario il rapporto sarà risolto "ipso facto et pleno jure", costituendo clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.. La domanda di risoluzione del rapporto non dovrà essere preceduta dalla contestazione di cui all'art. 5, c. 3, della legge n. 203/82. In ogni caso il canone di affitto dovrà essere corrisposto sulla base dei mesi di effettiva locazione del fondo.

E) DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI: Il terreno deve essere destinato esclusivamente a colture a ciclo stagionale in considerazione delle previsioni urbanistiche vigenti, con esclusione della porzione in custodia che non è coltivabile. La parte affittuaria ha l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o altro atto di consenso comunque denominato, necessario per la legale destinazione del terreno all'uso stabilito, tenendo indenne la parte concedente da qualsiasi pretesa al riguardo. E' fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare, in tutto o in parte, il terreno e/o di destinarlo ad uso diverso da quello pattuito. E' altresì fatto divieto di consentire a terzi l'utilizzo, totale o parziale, oneroso o gratuito, del terreno. E' fatto divieto alla parte affittuaria di erigere qualunque tipo di costruzione, anche a carattere provvisorio.

E' fatto divieto di utilizzare il ponticello in muratura sullo scolo Zanetta a causa delle cattive condizioni manutentive.

Nelle zone asservite dalla servitù di oleodotto costituita a favore del Ministero della Difesa – Amministrazione Difesa Aeronautica dell'oleodotto POL 04" tratto Parma Ravenna (particelle 230, 544 e 548) sono vietati:

- arature, scavi, sterri in profondità superiore a 50 cm dal piano di campagna;

- costituzione di manufatti, impianti ed opere di qualsiasi genere;
- piantumazione di alberi ad alto fusto o arbusti;
- attraversamento del terreno con canalizzazioni, condotte, tubazioni o altro a profondità superiore ai 50 cm;
- distruzione o realizzazione di qualsiasi opera che possa comunque danneggiare l'oleodotto dell'Amministrazione della Difesa.

La violazione di quanto sopra specificato comporterà la risoluzione di diritto del contratto stesso.

F) **RESPONSABILITÀ:** L'affittuario assume la qualità di custode del terreno ai sensi dell'art. 2051 c.c. tenendo perciò sollevato ed indenne il locatore da qualsiasi pretesa al riguardo. La parte affittuaria assume ogni responsabilità in relazione al terreno per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione della parte affittuaria medesima o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il locatore da qualsiasi pretesa al riguardo. La parte affittuaria dovrà tenere il locatore sollevato e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o azione, anche da parte di terzi, in dipendenza del contratto.

G) **MIGLIORAMENTI:** In espressa e particolare deroga a quanto disposto dagli artt. 16, 17, 18, 19, 20 L. n. 203/82, stante quanto disposto alla lettera C del citato Accordo Provinciale, ogni miglioria, addizione e trasformazione da apportarsi al fondo dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà che ne rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà formare oggetto di apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/82. Ogni miglioramento al terreno, agli impianti non preceduto da accordi scritti tra le parti resterà a beneficio della proprietà senza indennizzi, rimborsi e maggiorazioni. Sarà possibile lo scomputo dal canone di affitto delle spese relative ad eventuali interventi di riqualificazione delle porzioni di terreno conferito in custodia, senza ricalcolo del canone.

H) **RICONSEGNA:** Alla scadenza del contratto il terreno dovrà essere restituito alla proprietà libero e vuoto da persone e cose senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo e/o compenso di alcun genere ed a qualsivoglia titolo, salvo quanto previsto alla precedente lettera A).

I) **GARANZIA DEFINITIVA:** infruttifera e corrispondente a 3 mensilità del canone annuale di affitto. La mancata presentazione della suddetta garanzia costituisce elemento impediente la stipula del contratto e la risoluzione espressa del contratto stesso in caso di mancata ricostituzione della stessa in caso di escussione.

L) **RISOLUZIONE:** In caso di mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto da parte del conduttore, la parte proprietaria potrà ritenere sciolto il contratto, con facoltà di rivalersi sulle scorte e sui prodotti di quanto gli fosse dovuto. In qualunque caso di inadempimento, ed in specie per il mancato o ritardato pagamento del canone, la domanda di risoluzione del rapporto non dovrà essere preceduta dalla contestazione di cui all'art. 5, comma 3 legge 203/82, rinunciando le parti espressamente alle procedure di cui all'art. 5 della citata legge 203/82.

M) **SPESE CONTRATTUALI:** Le spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico dell'affittuario salvo l'imposta di registro, che sarà a carico delle parti in eguale misura.

3) REQUISITI PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO

Il terreno potrà essere concesso in affitto a coltivatori diretti o equiparati ai sensi dell'art. 7 della L. n. 203/82, imprenditori agricoli professionali ai sensi del D.Lgs. n. 99/2004, imprenditori agricoli, salariati agricoli, in possesso dei seguenti requisiti:

- inesistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii. o di condanne con sentenza passata in giudicato che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale contestate con formale diffida (con esclusione delle sanzioni conseguenti a violazioni del Codice della strada) e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
- assenza di contenziosi con questa Amministrazione relativi ad inadempimenti contrattuali in rapporti di affitto agrario negli ultimi 10 anni antecedenti la data di pubblicazione del presente avviso.

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

4) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 3, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, sottoscritta (come da fac simile allegato 1 al presente avviso).

La manifestazione di interesse dovrà pervenire **entro e non oltre il giorno 22 ottobre 2020 tramite mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** (rif. Settore Edilizia e Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, tel. 051-2195649).

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale qualora per disguidi di qualsiasi natura la stessa non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

5) PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE IN AFFITTO

Qualora pervengano più manifestazioni di interesse, con le modalità e nei termini di cui al presente avviso, sarà avviata una procedura negoziata con confronto concorrenziale mediante trasmissione di apposita lettera di invito a presentare offerta ai richiedenti.

Qualora pervenga una sola manifestazione di interesse o non pervenga nessuna manifestazione di interesse il bene potrà essere assegnato con procedura negoziata diretta. Qualora entro la scadenza indicata al precedente punto 4 non pervenga nessuna manifestazione di interesse ci si riserva di ripubblicare il presente avviso prorogando la scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di ritirare l'avviso, di prorogare il termine di scadenza, di non procedere all'indizione della successiva procedura di gara informale.

6) INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679

1. Premessa

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Bologna, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

2. Identità e dati di contatto del titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Bologna, con sede in piazza Maggiore 6 - 40121 Bologna.

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 10, al Comune di Bologna, protocollogenerale@pec.comune.bologna.it.

3. Responsabile della protezione dei dati personali

Il Comune di Bologna ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società LepidaSpA (dpo-team@lepida.it).

4. Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

5. Soggetti autorizzati al trattamento

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei tuoi dati personali.

6. Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Bologna ai fini della concessione in affitto di beni di proprietà comunale e per la sottoscrizione del relativo contratto e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) ed e) non necessita del suo consenso.

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione dell'offerta per la concessione in affitto, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.Lgs. n. 50/2016, D.Lgs. n.42/2004, R.D.n.827/1924, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti di contabilità e sul procedimento amministrativo del Comune Bologna, Codice Civile.

7. Destinatari dei dati personali

I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (es. altri Comuni, Agenzia delle entrate, Tribunali Procura) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle autodichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso di gara ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

9. Periodo di conservazione

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati forniti di propria iniziativa da

parte dell'interessato. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

10. Diritti dell'interessato

L'interessato ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali

11. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di concessione in uso dell'immobile.

7) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa alla presente indagine di mercato potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto al Settore Edilizia e Patrimonio entro il giorno 19 ottobre 2020 esclusivamente tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** (rif. Settore Edilizia e Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, P.zza Liber Paradisus n. 10, 40129 Bologna, tel. 051/2195649).

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate (in forma anonima) sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo:

<http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/>

Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente, sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <http://www.comune.bologna.it/concorsigare/bandi/135:8024/> e all'Albo camerale della C.C.I.A.A. di Bologna, oltre che trasmesso alle associazioni di categoria.

Il Responsabile del procedimento è il Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio, Arch. Mauro Muzzi.

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna – Bologna.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm. e ii. avverso il presente atto può essere proposto ricorso inanzi l'organo indicato entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

Il Direttore
Arch. Mauro Muzzi
(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Fac simile manifestazione di interesse
2. Scheda descrittiva del terreno