



COMUNE DI RIMINI

AVVISO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO POSTA RIMINI, VIA GIULIETTA MASINA N. 12-16

IL RESPONSABILE

U.O. CONCESSIONI E LOCAZIONI

RENDE NOTO

che, in esecuzione di propria Determinazione Dirigenziale n. 824 del 13 aprile 2026 viene indetta

PROCEDURA DI GARA

per la locazione dell'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata in Rimini, Via Giulietta Masina n. 12-16, posta al piano terra dell'edificio denominato "Palazzina Roma", alle condizioni di cui allo "Schema di locazione" allegato parte integrante del presente avviso di gara (**All. 1**).

1. Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare è censita al C.F. al foglio 66, part. 32, sub 15, cat. A/10 ed ha una superficie catastale di mq. 104, avente la conformazione rappresentata nella planimetria allegata al presente avviso (**All. 2**).

Le caratteristiche energetiche sono rappresentate nell'Attestato di Prestazione Energetica n. 05990-034798-2026 allegato al presente avviso (**All. 3**).

2. Destinazione d'uso

L'intero edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente avviso è assoggettato al vincolo ex D.Lgs. n. 490/1990 apposto con provvedimento Prot. n. 11228 del 2 dicembre 2003 dalla competente Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna.

Con provvedimento Prot. n. 5511 del 17 marzo 2026, la Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio per Città Metropolitana di Bologna ha autorizzato la locazione dell'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004, con le seguenti prescrizioni ex art. 55, comma 3 del medesimo decreto:

"prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b):

lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: la

conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;

lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalla destinazione d'uso a ad attività direzionali/terziarie".

L'unità immobiliare potrà essere adibita esclusivamente ad attività di categoria "direzionale", da intendersi tali, a titolo esemplificativo, sedi amministrative di attività commerciali o produttive, studi professionali, studi medici, servizi del terziario, sportelli o sedi bancarie e assicurative. È espressamente esclusa la destinazione ad attività commerciali di vendita di prodotti all'ingrosso o al dettaglio di qualsiasi genere, nonché di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

3. Durata

La locazione avrà durata di sei anni rinnovabili, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978, con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto.

4. Canone a base di gara

Il canone annuo di locazione posto a base di gara è stabilito in Euro 40.125,00.

Con la sottoscrizione del contratto il Comune di Rimini eserciterà l'opzione prevista dall'art. 10, comma 1° n. 8 del D.P.R. n. 633/1972 per l'assoggettamento del canone ad IVA con aliquota del 22%.

A decorrere dal secondo anno di locazione il canone annuo sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat per l'indice F.O.I.

5. Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti singoli, quali imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, ecc. e soggetti aggregati, quali consorzi, raggruppamenti di imprese, ecc., costituiti o costituendi.

Per la partecipazione alla gara il concorrente nel caso di partecipazione singola e tutti i soggetti del raggruppamento nel caso di partecipazione collettiva, dovranno attestare il possesso dei requisiti di carattere generale indicati agli artt. 94, 95, 98 del D.Lgs. n. 36/2023, mediante compilazione e sottoscrizione della domanda di partecipazione come da **Allegato 4**).

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare su tutti i partecipanti gli accertamenti circa il possesso dei requisiti autodichiarati/autocertificati, mentre obbligatoriamente procederà nei confronti dell'aggiudicatario.

6. Garanzie

Garanzia provvisoria. Il concorrente deve presentare garanzia provvisoria dell'importo pari ad Euro 4.000,00 (quattromila/00) mediante fideiussione bancaria/assicurativa o mediante versamento in denaro tramite il seguente link al sito del Comune di Rimini:

<https://pagopa.comune.rimini.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/1931/nuovo-pagamento-spontaneo>

La garanzia provvisoria deve avere validità per 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Se costituita con fideiussione, la garanzia deve essere rilasciata da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 106, comma 3° del D.Lgs. n. 36/2023 e prevedere espressamente:

- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957, commi 2 e 3 c.c.
- competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini per le eventuali controversie
- validità fino al 180° giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle domande di partecipazione.

Nel caso di soggetti aggregati costituiti o a tutti i componenti nel caso di soggetti aggregati costituendi, la garanzia provvisoria dovrà essere intestata al soggetto concorrente singolo o al soggetto cui è attribuita la rappresentanza.

Per i partecipanti non aggiudicatari la garanzia sarà svincolata entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione provvisoria, fatta eccezione per il secondo classificato, per il quale verrà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto di locazione con l'aggiudicatario.

La garanzia provvisoria sarà escussa a titolo di penale nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, rifiuti di sottoscrivere il contratto di locazione.

Garanzia definitiva. Al momento della stipula dell'atto l'aggiudicatario dovrà presentare garanzia definitiva di importo pari a sei mensilità del canone di locazione offerto (IVA compresa), mediante fideiussione bancaria/assicurativa.

La fideiussione dovrà essere rilasciate da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 106, comma 3° del D.Lgs. n. 36/2023 e prevedere espressamente:

- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, commi 2 e 3 c.c.
- competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini per le eventuali controversie
- validità fino al trentesimo giorno successivo alla scadenza della locazione.

In alternativa, la garanzia definitiva potrà essere costituita mediante versamento in

denaro tramite il seguente link al sito del Comune di Rimini:

<https://pagopa.comune.rimini.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/1931/nuovo-pagamento-spontaneo>

La garanzia definitiva sarà svincolata alla scadenza della locazione, previa verifica del regolare adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali assunte.

7. Contenuto dell'offerta

L'offerta, redatta in lingua italiana, deve essere così composta:

- **Busta A** recante i dati identificativi del concorrente e la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

- **Busta B** recante i dati identificativi del concorrente e la dicitura "OFFERTA ECONOMICA"

Tutte le buste devono essere sigillate con modalità che ne comprovino l'integrità.

A) La **Busta "A"** deve contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione amministrativa.

- Domanda di partecipazione con annessa dichiarazione sostitutiva redatta come da **Allegato n. 4**, debitamente firmata e corredata, a pena di esclusione, da fotocopia del documento d'identità del/i sottoscrittore/i
- Schema contratto di locazione sottoscritto per accettazione delle relative condizioni, come da **Allegato n. 1**
- Garanzia provvisoria di cui al precedente articolo 6
- Protocollo di legalità (**Allegato n. 5**)

I documenti contenuti nella Busta A non dovranno recare alcun riferimento all'offerta economica.

B) La **Busta "B"** deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica predisposta secondo il modello allegato (**Allegato 6**) e indicare il canone di locazione offerto, in ragione d'anno, di ammontare non inferiore ad Euro 40.125,00 (quarantamilacentoventicinque/00) + IVA, espresso in cifre e in lettere. Verranno prese in considerazione fino a due cifre decimali.

In caso di discordanza fra i valori espressi in cifre e quelli espressi in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune di Rimini.

Non sono ammesse offerte economiche inferiori l'importo a base di gara.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore nel caso di soggetti singoli, dal soggetto cui è attribuita la rappresentanza nel caso di soggetti aggregati già costituiti e da tutti i componenti il raggruppamento costituendo.

Le Buste "A" e "B", ciascuna adeguatamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, andranno inserite in un plico di maggiori dimensioni, anch'esso sigillato con

modalità che ne comprovino l'integrità e recante all'esterno, oltre ai dati identificativi del concorrente, la dicitura **"Non aprire - Gara per la locazione di unità immobiliare ad uso ufficio posta in Rimini, Via Giulietta Masina n. 12-16"**.

Il plico dovrà essere **consegnato a mano oppure a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento tramite il servizio postale o agenzie di recapito autorizzate e pervenire non oltre le**

ore 13.00 del giorno 4 maggio 2026

al seguente indirizzo:

Comune di Rimini
Settore Patrimonio
U.O. Concessioni e locazioni
Via Rosaspina n. 21
47923 Rimini (RN)

Il recapito del plico entro il termine rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il Comune di Rimini declina ogni responsabilità per disservizi di spedizione o di trasporto che impediscano il recapito del plico entro il termine di scadenza.

Il termine di ricezione delle offerte si intende perentorio, da rispettare a pena di non ammissione alla gara, a nulla valendo la data di spedizione risultante da eventuale timbro o da altro documento. Oltre al suddetto termine non sarà ritenuta valida, né esaminata, alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

La presentazione delle offerte non vincola l'Amministrazione Comunale all'aggiudicazione, né è costitutiva di diritti in capo ai concorrenti.

8. Motivi di esclusione dalla gara

Il concorrente non è ammesso alla gara e verrà dichiarato escluso nei seguenti casi:

- plico non pervenuto entro il termine di scadenza
- mancanza delle buste "A" e/o "B" all'interno del plico
- omessa sigillatura del plico che contiene le buste "A" e "B"
- omessa costituzione della garanzia provvisoria
- mancanza dei requisiti autodichiarati nella domanda di partecipazione

9. Criterio di aggiudicazione

La locazione sarà aggiudicata secondo il criterio della offerta economicamente più elevata, consistente nel canone di locazione annuo offerto in misura non inferiore a quello posto a base di gara di Euro 40.125,00.

10. Operazioni di gara

Dopo la scadenza del termine di presentazione delle domande, nello stesso giorno o in un giorno successivo si procederà in seduta pubblica alla verifica della tempestività nella presentazione dei plichi e della loro integrità.

Successivamente si procederà all'apertura della Busta "A" contenuta in ciascun plico e alla verifica di completezza e conformità della documentazione amministrativa ivi contenuta, ai fini della ammissione ed esclusione dei concorrenti.

Alla seduta potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori dei concorrenti oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Effettuato il controllo della documentazione amministrativa, nella stessa seduta o in una seduta successiva si procederà all'apertura della Busta "B" contenente l'offerta economica.

All'esito delle descritte, sarà redatta la graduatoria finale.

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta, purché sia ritenuta idonea.

Il vincolo contrattuale per l'Amministrazione Comunale sorge solo con la stipula del contratto.

Non è ammessa cessione dell'aggiudicazione.

Il concorrente aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto entro il termine che sarà comunicato dal Comune di Rimini. Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla stipula nel termine stabilito senza giustificato motivo, l'Amministrazione potrà disporre la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della garanzia provvisoria a titolo di penale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di non aggiudicare anche in presenza di offerte valide; in tal caso è escluso qualsiasi risarcimento, indennizzo o rimborso in favore dei concorrenti.

11. Avvertenze e precisazioni

La presente procedura di gara non è soggetta alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi dell'art. 13 del medesimo decreto.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi del D.P.R. n. 642/1972 e s.m.i.

Il Comune di Rimini si riserva di procedere al controllo a campione dei contenuti delle dichiarazioni sostitutive prodotte da tutti i concorrenti in sede di gara. Qualora da tali controlli risultassero fornite false dichiarazioni, l'Amministrazione provvederà all'applicazione delle seguenti sanzioni:

– decadenza dai benefici eventualmente conseguiti per effetto della dichiarazione

mendace;

– denuncia all'autorità giudiziaria per falso.

La partecipazione alla procedura di gara comporta l'espressa ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni riportate nel presente avviso e nella documentazione annessa.

Gli atti di gara non vincolano il Comune di Rimini, il quale, per ragioni di pubblico interesse o legate al mutamento del quadro normativo o degli obiettivi dell'Amministrazione, si riserva di annullare i medesimi atti, dar corso o meno alle operazioni di gara, aggiudicare o meno la gara senza che gli offerenti abbiano niente a che pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver rimesso offerta.

Il Comune di Rimini si riserva, inoltre, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento che non consenta la stipula del contratto. Nessun rimborso, compenso spetterà ai concorrenti per eventuali spese sostenute in dipendenza del presente bando.

12. Ufficio cui chiedere informazioni - Sopralluogo

Richieste di chiarimenti sulla procedura di gara e sulle condizioni della locazione potranno essere presentate tramite e-mail all'indirizzo *patrimonio@comune.rimini.it*.

Le risposte alle richieste di chiarimenti saranno rese pubbliche sul profilo del committente, nella sezione ove è pubblicato il presente avviso.

É consentito eseguire un sopralluogo presso l'immobile fino al giorno precedente la scadenza del termine di presentazione delle domande, previo appuntamento telefonico al n. 0541.704366.

13. Pubblicità

Tutta la documentazione inerente la gara è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Rimini all'indirizzo web:

<https://www.comune.rimini.it/amministrazione/bandi/altri-bandi>

Il presente avviso è inoltre pubblicato e reso disponibile all'Albo pretorio del Comune di Rimini.

14. Trattamento dei dati personali

Il Comune di Rimini dichiara che il trattamento dei dati personali dell'aggiudicatario avverrà esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del contratto, in conformità alla prescrizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e del GDPR n. 2016/679.

Il concorrente dichiara di avere visionato l'informativa privacy del Comune di Rimini sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo "<https://www.comune.rimini.it/privacy>".

15. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Michele Angelini (tel. 0541.704366).

Allegati:

- 1) Schema contratto di locazione
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Attestato di Prestazione Energetica
- 4) Modello domanda di partecipazione
- 5) Protocollo di legalità
- 6) Modello offerta economica

Il Responsabile
U.O. Concessioni e locazioni
F.to Michele Angelini