

Ferrara, 18/04/2025

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO A CONA (FERRARA), VIA CAMERINA N. 24.

A) Premessa

Amsef S.r.l. è proprietaria di un immobile situato a Cona (Ferrara), in Via Camerina n. 24, in prossimità del Nuovo Arcispedale Sant'Anna (d'ora in poi "Immobile"). Fino al 2023, l'Immobile è stato utilizzato dalla società come sede secondaria per l'attività di onoranze funebri. Con la presente indagine esplorativa, Amsef S.r.l. intende individuare soggetti idonei cui concedere l'immobile in locazione per usi diversi dall'abitazione, ai sensi degli articoli 27 e seguenti della legge 392/1978.

Il presente avviso è predisposto nel rispetto dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità. Esso non costituisce un invito a partecipare a una gara pubblica, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice civile, né una promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 del Codice civile. L'unico obiettivo è esplorare le possibilità offerte dal mercato per la locazione dell'immobile.

L'indagine non genera aspettative né diritti per i soggetti partecipanti e non determina alcun obbligo per Amsef S.r.l., che si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare il presente avviso senza dover dar seguito alla stipula del contratto di locazione. Inoltre, la società si riserva il diritto di procedere anche in presenza di una sola offerta valida ovvero di procedere a trattativa privata qualora la presente indagine andasse deserta ovvero non fossero presentate manifestazioni di interesse ritenute valide o meritevoli di attenzione.

Le manifestazioni di interesse pervenute saranno impegnative per l'offerente per un massimo di 30 giorni, mentre non costituiranno alcun vincolo per Amsef S.r.l., che si riserva la possibilità di avviare ulteriori richieste di manifestazione di interesse in relazione all'oggetto dell'avviso.

B) Requisiti di partecipazione

Possono manifestare il proprio interesse a condurre in locazione l'Immobile in argomento i soggetti che:

- siano titolari di Partita Iva italiana,
- siano in possesso dei requisiti di moralità di ordine generale previsti dall'art. 94 del d.lgs. 36/2023;

Costituirà causa di risoluzione di diritto del rapporto contrattuale il venir meno, anche in corso di rapporto, dei requisiti di moralità previsti dall'art. 94 del d.lgs. 36/2023.

C) Modalità di partecipazione

Il soggetto interessato dovrà esprimere il proprio interesse compilando, in ogni sua parte, la domanda di partecipazione (allegato A), firmata dal titolare o legale rappresentante. La domanda di

partecipazione indica anche il canone mensile di locazione che l'interessato intende proporre ai sensi dell'art. 4 del presente avviso.

La domanda di partecipazione dovrà essere inviata tramite PEC all'indirizzo: amministrazione.amsef@pec.it indicando nell'oggetto "Manifestazione di interesse locazione immobile Cona (Ferrara) Via Camerina n.24".

La domanda deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante.

La domanda di partecipazione dovrà pervenire **entro le ore 12.00 di lunedì 19 maggio 2025** tramite PEC, come sopra precisato.

D) Sopralluogo

Fino a tre giorni prima il termine stabilito per la presentazione delle domande di partecipazione, i soggetti interessati possono inoltrare ad AMSEF richiesta di svolgimento di un sopralluogo presso i luoghi oggetto dell'affidamento, al fine di acquisire tutte le informazioni utili alla formulazione dell'offerta.

La richiesta dovrà pervenire per iscritto all'indirizzo PEC amministrazione.amsef@pec.it indicando chiaramente il nominativo del richiedente, il riferimento alla procedura e i recapiti per essere contattati.

Tutto ciò premesso, si riportano di seguito le condizioni principali del rapporto locatizio, fatte salve eventuali modifiche che si rendessero necessarie in funzione delle circostanze, con ogni più ampia riserva di legge, ivi inclusa la facoltà di prevedere un deposito cauzionale pari a tre mensilità, o comunque nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

Art. 1 - Oggetto della locazione

La presente manifestazione d'interesse ha ad oggetto la concessione in locazione dell'immobile di Cona (Ferrara) in Via Camerina n. 24, (d'ora in poi anche solo "Immobile"), costituito da n. vani 16, mq 359,55 totali, parzialmente ammobiliato. Amsef Srl mette altresì a disposizione gli accessi e gli spazi prospicienti all'immobile, compresi n.5 garage.

Art. 2 – Destinazione d'uso.

L'Immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale o all'esercizio abituale e professionale di attività di lavoro autonomo.

L'Immobile non potrà essere adibito:

- all'esercizio di attività concorrenti con l'attività svolta da Amsef S.r.l.;
- all'esercizio di attività contrarie agli interessi di Amsef S.r.l.;
- all'esercizio di attività alberghiere o all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'art. 1786 del Codice civile o all'esercizio di attività teatrali;

AMSEF S.r.l. si riserva il diritto di esprimere un gradimento sull'attività che verrà esercitata nell'immobile, al fine di garantire la coerenza con la destinazione d'uso, il decoro dell'area circostante e gli interessi della proprietà.

L'eventuale violazione dei divieti di destinazione d'uso anche in corso di rapporto comporta la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale.

Art. 3 - Durata

La locazione di cui al presente avviso avrà durata di anni sei con decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, tacitamente rinnovabili di sei anni in sei anni. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della l. 392/1978.

Art. 4 Canone di locazione

Fatta salva la clausola di gradimento di cui all'art. 2 del presente avviso, AMSEF valuterà prioritariamente le manifestazioni che prevedano il riconoscimento di un canone mensile di locazione più economicamente vantaggioso. Gli interessati specificano il canone mensile di locazione che intendono proporre in sede di manifestazione di interesse.

Le manifestazioni di interesse che offrano un canone inferiore a **1.700,00 euro, oltre IVA di legge**, non saranno prese in considerazione e verranno dichiarate irricevibili, in quanto non ritenute congrue rispetto al valore di mercato dell'immobile.

Dalla seconda annualità in poi il canone sarà annualmente soggetto ad aggiornamento ISTAT con adeguamento del canone pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, assumendo l'indice relativo al mese anteriore a quello di inizio della locazione.

Il mancato o parziale pagamento, anche solo di una mensilità di canone, costituisce causa di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile ed è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore stesso.

Art. 5 – Oneri accessori

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'immobile, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Amsef S.r.l. è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 6 - Condizioni dell'immobile e divieto di modifiche

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il conduttore dovrà rilasciare dichiarazione che il locale è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Art. 7 - Sublocazione e cessione del contratto

È fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

Art. 8 – Visite ai locali

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

Art. 9 - Responsabilità

La parte conduttrice sarà costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni proprie o di terzi. La parte conduttrice si obbliga, a pena di risoluzione del contratto ex art. 1456 del Codice civile, a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Art. 10 – Registrazione del contratto

Saranno a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%.

Art. 11 - Trattamento dei dati personali

In osservanza dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), lo scopo della presente informativa privacy è quello di rendere edotti gli interessati sulle modalità di trattamento dei loro dati personali, affinché il successivo rapporto sia improntato a principi di correttezza e di trasparenza.

Per Titolare del trattamento s'intende la persona fisica o giuridica che determina le modalità, le finalità e i mezzi di trattamento dei dati personali raccolti. Il Titolare del trattamento è la società Amsef Srl, con sede in Ferrara, via Fossato di Mortara 78, e-mail amministrazione@amsef.it, PEC amministrazione.amsef@pec.it, centralino 0532 230132 (attivo dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 16:00, il venerdì dalle 9:00 alle 13:00).

Il Titolare del trattamento ha nominato un proprio Responsabile per la protezione dei dati personali che è contattabile al seguente indirizzo dpo@ferraratua.it. Al Responsabile per la protezione dei dati personali sono attribuite le competenze elencate all'art. 39 del Regolamento (UE) 2016/679.

Per dato personale s'intende qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile. I dati personali possono essere comuni oppure particolari. Nel caso di specie, per le finalità che saranno indicate nel prosieguo, il Titolare del trattamento ha necessità di utilizzare i dati personali riconducibili ad entrambe le categorie, e più precisamente con elencazione esemplificativa:

i. *dati identificativi:*

- *liberi professionisti:* nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, partita iva, domicilio fiscale, attività esercitata;
- *persone giuridiche:* denominazione sociale, sede legale, domicilio fiscale, luogo di esercizio, codice fiscale e partita iva, nonché ulteriori informazioni del legale rappresentante della persona giuridica interessata e dell'attività esercitata.

ii. *dati di contatto:* indirizzo di posta elettronica, indirizzo di posta elettronica certificata, numero di telefono fisso e/o mobile e/o fax;

ii. *dati attinenti alla moralità e all'onorabilità:* insussistenza di cause di esclusione previste dagli artt. 94, del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e dalle normative richiamate;

Qualora l'interessato sia tenuto a rendere dichiarazioni ai sensi del d.P.R. 445/2000, il Titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 38, c. 3, del decreto cit., sarà autorizzato a trattare anche le informazioni personali riportate sul documento di identità allegato alla dichiarazione.

I dati personali raccolti dal Titolare del trattamento saranno utilizzati per le finalità di seguito indicate:

- il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso; la relativa base giuridica risiede nell'art. 6, par. 1, lett. b) del Regolamento (UE) 2016/679;
- il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento; la base giuridica risiede nell'art. 6, par. 1, lett. c) del Regolamento (UE) 2016/679 e nell'art. 2-octies, c. 3, lett. i), d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101;
- per accertare, esercitare o difendere un diritto in sede giudiziaria o stragiudiziale; la relativa base giuridica risiede negli artt. 9, par. 2, lett. f), e 6, par. 2, lett. f), del Regolamento (UE) e nell'art. 2-octies, c. 3, lett. e), d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101;
- per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui il titolare del trattamento è investito; la base giuridica risiede negli artt. 9, par. 2, lett. g) e 6, par. 2, lett. e), del Regolamento (UE) 2016/679.
- sussistendo i presupposti previsti dalla legge 241/1990 e dal d.lgs. 33/2013, per rispondere ad istanze di accesso agli atti, accesso civico semplice e generalizzato; la relativa base giuridica risiede negli artt. 9, par. 2, lett. g) e 6, par. 1, lett. c) del Regolamento (UE) 2016/679 e nell'art. 2-sexies del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

I Suoi dati personali potranno essere comunicati:

- a terzi soggetti ai quali il Titolare del trattamento ha delegato lo svolgimento di specifiche attività necessarie per il perseguimento delle finalità sopra indicate. Detti soggetti terzi intervengono in qualità di Responsabili del trattamento dei dati personali e sono tenuti a rispettare le istruzioni loro impartite dal Titolare del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679.
- a soggetti terzi che operano come titolari autonomi del trattamento. Potrebbero rientrare in quest'ultima categoria, a titolo esemplificativo: gli studi legali, per la difesa di un diritto in sede giudiziaria; gli istituti bancari, per effettuare i pagamenti; i commercialisti o revisori contabili, per la contabilità della società; altre autorità pubbliche, per l'adempimento di obblighi di legge; le compagnie assicurative, per la gestione di sinistri e infortuni; Organi preposti al controllo per lo svolgimento delle loro funzioni istituzionali (ANAC, GdF, Corte dei Conti, Autorità indipendenti, ecc.);

- iii. sussistendo le condizioni di legge, a terzi soggetti che hanno presentato istanza di accesso agli atti, ai sensi dell'art. 22 e ss. del d.lgs. 241/1990 e art. 35 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, oppure di istanza di accesso civico semplice o generalizzato, ai sensi del d.lgs. 33/2013.

I dati personali saranno conservati:

- i. in caso di mancata affidamento del contratto, per quattro mesi decorrenti dalla conclusione della procedura.
- ii. In caso di affidamento, i dati personali riportati nella documentazione contrattuale saranno conservati per cinque anni decorrenti dalla conclusione della prestazione contrattuale;
- iii. i dati fiscali e contabili relativi alle prestazioni saranno conservati per dieci anni dall'emissione del documento.

I tempi di conservazione sopra elencati potranno subire variazioni, anche in aumento, se il Titolare del trattamento dovesse accertare, esercitare o difendere un diritto in sede giudiziaria. In questo specifico caso, i dati personali saranno conservati fino a prescrizione dei relativi diritti. Sono fatti salvi eventuali ulteriori termini di conservazione prescritte dalle leggi speciali applicabili al rapporto di lavoro.

Ai sensi degli artt. 15-18 e 20-21 del Regolamento (UE) 2016/679, Lei ha la possibilità di chiedere al Titolare del trattamento:

- i. la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che Vi riguarda e in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle seguenti informazioni:
 - dell'origine dei dati personali;
 - delle finalità e modalità del trattamento;
 - delle categorie di dati personali in questione;
 - dei destinatari o delle categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati;
 - del periodo di conservazione dei dati personali;
 - dell'esistenza del diritto dell'interessato di chiedere al Titolare del trattamento la rettifica o la cancellazione dei dati personali o la limitazione del trattamento dei dati personali che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento;
 - della possibilità di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali;
 - dell'esistenza di processi decisionali automatizzati, compresa la profilazione;
 - della possibilità di ottenere copia dei dati personali oggetto di trattamento;
- ii. l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
- iii. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
- iv. la limitazione del trattamento dei dati personali;
- v. di ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico i dati personali che Vi riguardano e di trasmettere tali dati a un altro Titolare del trattamento;
- vi. di opporsi in qualsiasi momento, per motivi connessi alla Vostra situazione particolare al trattamento dei dati personali che Vi riguardano, per le finalità previste dall'art. 6, par. 1, lett. e) o f), compresa la profilazione, nonché per finalità di marketing diretto;
- vii. di non essere sottoposto a una decisione basata unicamente sul trattamento automatizzato, compresa la profilazione;
- viii. la possibilità di revocare l'eventuale consenso;

viii. Per esercitare i suddetti diritti, Le sarà sufficiente inviare una richiesta scritta via *e-mail* agli indirizzi sopra indicati. Le anticipiamo che l'esercizio dei diritti previsti dal Regolamento (UE) 2016/679 è subordinato al suo riconoscimento mediante esibizione di un documento di identità in corso di validità.

Avrà, inoltre, la possibilità di proporre il diritto reclamo a un'autorità di controllo (in Italia, il Garante per la Protezione dei dati personali: www.garanteprivacy.it) qualora ritenga che il presente trattamento avvenga in violazione delle disposizioni di legge poste a tutela della protezione dei dati personali.

Non è previsto alcun trasferimento dei dati personali raccolti in paesi Extra-UE.

I dati personali dei partecipanti non affidatari di un contratto non saranno diffusi a soggetti terzi. I dati personali del soggetto affidatario del contratto potranno essere diffusi tramite pubblicazione, sul sito web del titolare del trattamento, se prescritto dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, adottando gli accorgimenti necessari per bilanciare i diversi interessi in gioco.

I Suoi dati personali non saranno utilizzati per finalità di profilazione, né coinvolti in processi decisionali automatizzati.

La informiamo che il titolare del trattamento è autorizzato ad effettuare controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese, nonché sul possesso dei requisiti di moralità, onorabilità dichiarati ai fini della partecipazione alla presente manifestazione. Il titolare del trattamento è pertanto legittimato a ricevere dagli enti pubblici competenti conferma sul possesso di detti requisiti.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, e il mancato conferimento implica l'impossibilità da parte del Titolare del trattamento di perseguire le finalità sopra specificate.

Art. 12 - Pubblicazione del presente avviso

L'avviso è visionabile sul sito istituzionale di Amsef Srl www.amsef.it nella sezione "Notizie".

Art. 13 - Responsabile del Procedimento

Ai fini del presente procedimento il Responsabile Unico del Procedimento è il Dott. Giacomo Gelmi, Amministratore Unico di Amsef Srl.