

**Repertorio n. .... del ...../...../2024**

**COMUNE DI BOLOGNA - SETTORE PATRIMONIO**

**Concessione – contratto per l'uso dell'immobile di proprietà comunale**

**sito in Bologna, Via Indipendenza n. 71/B**

Tra il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato da..... del Settore Patrimonio, ....., domiciliat... per la carica presso la sede del Settore, in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, che interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs n. 267 del 18/08/2000 e dell'art. 44 dello Statuto comunale, in virtù dell'Atto Sindacale P.G.n. ....../2024, dell'atto di delega P.G.n. ....../2024 e per dare attuazione alla Determinazione dirigenziale P.G. n. ....../2024, esecutiva ai sensi di legge

**e**

l'impresa individuale ....., Codice fiscale ....., Partita IVA 0....., con sede legale in Bologna, Via ....., rappresentata dal titolare ..., nat... a .... (....) il .... domiciliat... agli effetti della presente concessione-contratto presso la sede legale dell'impresa;

**Premesso**

- che il Comune di Bologna è proprietario di un immobile sito in Bologna, Via Indipendenza n. 71/B, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 162, particella 33, sub 4, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe";
- che l'immobile appartiene al demanio ed è sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. in quanto fa parte del complesso denominato "Parco della Montagnola", vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., sottoposto a vincolo con espresso decreto D.R. del 30/12/2009 e con DM.

3/8/1955 e DM. 21/3/1956, che non può, pertanto, formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalla legge;

- che con Decreto n. 60 del 07/06/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura emesso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm. e ii. è stata autorizzata la concessione in uso dell'unità immobiliare;

- che a seguito di determinazione dirigenziale P.G.n. 425825/2024 è stata avviata una gara per la concessione in uso del sopracitato immobile mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 4 del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna;

- che con determinazione dirigenziale P.G.n. 535427/2024 si è preso atto dell'esito della procedura, esperita in data 31/07/2024, per la quale è pervenuta un'unica offerta presentata da ....., titolare dell'impresa individuale ..... (offerta P.G.n. 521930/2024);

- che la concessione in uso dell'immobile è stata disposta in data 20/08/2024 con determinazione dirigenziale P.G.n. 566025/2024 a seguito dell'esito positivo dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive rese dall'offerente in merito al possesso dei requisiti richiesti dall'avviso di gara;

- che ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm. e ii. l'immobile è soggetto all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica e che vi è altresì obbligo di allegazione dello stesso al presente atto;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 (Premesse)**

**1.** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione-contratto.

## **Articolo 2 (Oggetto della concessione)**

**1.** Il Comune di Bologna, in seguito per brevità indicato quale “Concedente”, concede all’impresa individuale ....., in seguito per brevità indicata quale “Concessionario”, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l’immobile sito in Bologna, Via Indipendenza n. 71/B, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 162, particella 33, sub 4, categoria catastale C/1 “negozi e botteghe”, di consistenza:

- Piano terra – locale principale (compreso vano scala): superficie lorda DPR 138/98 mq 26,67 - superficie lorda ragguagliata mq 26,67

- Piano ammezzato – locale accessorio (escluso proiezione orizzontale vano scala): superficie lorda DPR 138/98 mq 18,02 - superficie lorda ragguagliata mq 9,01

- Piano ammezzato – bagno: superficie lorda DPR 138/98 mq 2,90 - superficie lorda ragguagliata mq 2,90

di classe energetica F, Indice di Prestazione Energetica  $E_p$  gl,nren 254,33 kWh/m<sup>2</sup> anno, in seguito per brevità indicato quale “Immobile”, meglio evidenziato nella planimetria allegato n. 1 che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto.

**2.** Le parti dichiarano che il Concessionario ha ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato in ordine all’attestazione della prestazione energetica degli edifici. (Attestato di prestazione energetica N. 04696-059359-2019 rilasciato il 31/08/2019 allegato n. 2 al presente atto).

## **Articolo 3 (Durata della concessione)**

**1.** La durata della concessione è stabilita in **anni 9 (nove)**, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto, fermo restando il carattere precario

della concessione stessa, revocabile dal Concedente per motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento con preavviso scritto di mesi 6 (sei).

**2.** Il Concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi 6 (sei).

#### **Articolo 4 (Manutenzione dell'immobile)**

**1.** L'Immobile è concesso in uso nello stato di consistenza e conservazione in cui si trova di cui il Concessionario dichiara di avere piena conoscenza, con le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti o abbiano ragione legale di esistere.

**2.** La manutenzione ordinaria dell'Immobile è a carico del Concessionario, a sua cura e spese. Il Concessionario si obbliga a mantenere l'Immobile in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il Concedente da ogni onere relativo ai necessari interventi. Ogni intervento dovrà essere effettuato nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei beni di interesse storico ed artistico, fermo restando l'ottenimento dei preventivi nulla-osta da parte degli Enti/Uffici competenti. Prima della realizzazione di ogni intervento il Concessionario dovrà comunicare alla U.I. Tecnica del Settore Patrimonio le opere di manutenzione ordinaria a cui il concessionario intende dare corso unitamente all'invio delle necessarie autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti in materia di tutela beni artistici e architettonici (D.Lgs.n. 42/2004).

**3.** E' a carico del Concessionario la preventiva verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dell'immobile in relazione al tipo di attività che intende insediare in base ai requisiti vigenti. Il Concessionario non potrà pertanto avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento

tecnico e/o igienico/sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dell'immobile assegnato all'attività da insediare. Saranno inoltre a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici.

**4.** La manutenzione straordinaria dell'Immobile è a carico del Concedente. Eventuali interventi da parte del Concessionario di manutenzione straordinaria dell'Immobile devono essere preventivamente autorizzati dal Concedente, fermo restando quanto indicato al successivo punto 7. L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a discrezione del Concedente, potrà essere subordinato alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino. Non saranno autorizzati interventi di manutenzione straordinaria che comportino alterazioni dei luoghi incompatibili con l'assetto architettonico, distributivo e strutturale del bene (es.: canne fumarie, creazione di vani/fori, etc).

Nel caso di assoluta urgenza possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale sono tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

**5.** In difetto di espresso accordo con il Concedente, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso per i miglioramenti apportati all'Immobile o per gli interventi di manutenzione straordinaria e le addizioni eseguiti sullo

stesso.

**6.** Il Concessionario si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di adeguamento dell'Immobile volte al miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori, in conformità alle norme legislative, regolamentari e dei contratti collettivi del lavoro, tempo per tempo vigenti, previa espressa autorizzazione del Concedente ove necessaria in relazione alla tipologia degli interventi. Il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Concedente da interventi volti al mantenimento della specifica idoneità dell'Immobile all'attività esercitata.

**7.** Il Concessionario dichiara di essere pienamente edotto che i progetti di opere di qualunque genere, che intende eseguire all'interno dell'Immobile, soggiacciono alla normativa di cui al D.Lgs. n.42/2004 e pertanto all'ottenimento dei preventivi nulla-osta da parte degli Enti/Uffici competenti ed all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

**8.** La violazione degli obblighi di cui al presente articolo posti in capo al Concessionario determina la facoltà del Concedente di dichiarare la decadenza della concessione con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti anche in conseguenza della decadenza della concessione.

**Articolo 5 (Interventi di valorizzazione dell'immobile e/o manutentivi straordinari a scomputo dai canoni di concessione)**

**1.** Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 4, qualora il Concessionario intenda eseguire all'interno dell'Immobile opere che rappresentino interventi migliorativi/innovativi e/o manutentivi straordinari tesi alla valorizzazione del cespite, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Concedente. L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a

discrezione del Concedente, sarà subordinato al finanziamento della spesa con le modalità previste dal presente contratto. Potrà essere richiesta apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori o alle opere da eseguire, di importo pari agli stessi e di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione. La spesa sostenuta direttamente dal Concessionario per l'esecuzione degli interventi sarà scomputata dai canoni di concessione dovuti solo in seguito all'esecuzione dei lavori e alla loro certificazione di regolare esecuzione redatta dal direttore dei lavori, oltre ad ogni necessaria verifica sulla regolarità degli stessi effettuata dai Settori comunali competenti e per il solo importo congruito dal Settore Patrimonio. In difetto di espresso accordo con il Concedente, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, anche mediante scomputo dei canoni di concessione. Si procederà allo scomputo della spesa congruita dai canoni di concessione dovuti a decorrere dalla prima rata utile conseguente all'atto contabile di approvazione che verrà predisposto solo a seguito della presentazione delle certificazioni e della documentazione di cui sopra comprovante la realizzazione e il saldo dei lavori autorizzati.

**2.** Tutte le opere eseguite resteranno di proprietà del Concedente.

**3.** Per l'affidamento dei lavori e servizi di ingegneria e architettura il Concessionario dovrà attenersi, ove applicabile, alla vigente normativa in materia di contratti pubblici.

**4.** L'autorizzazione del Concedente sarà rilasciata previo deposito di specifica istanza corredata di progetto, relazione tecnica e computazione metrico-estimativa; la citata autorizzazione consentirà al Concessionario di dare corso all'ottenimento dei titoli edilizi necessari e/o delle Autorizzazioni previste dagli

strumenti edilizi e urbanistici vigenti secondo il percorso istruttorio indicato dall'ufficio preposto.

#### **Articolo 6 (Prescrizioni del Ministero della Cultura)**

1. Nell'uso del locale il Concessionario si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. con Decreto n. 60 del 07/06/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del Ministero della Cultura:

1) 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 dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività commerciali.

2) Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .

3) Ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di



lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

4) Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

5) Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

2. Ai sensi dell'art. 57 bis, comma 2, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. l'inosservanza, da parte del Concessionario, delle prescrizioni e condizioni di cui al precedente comma 1, comunicata dal Soprintendente al Concedente, dà luogo, su richiesta dello stesso Concedente, alla revoca della concessione senza indennizzo.

#### **Articolo 7 (Canone annuale di concessione e spese accessorie)**

1. Il canone annuale di concessione è stabilito in euro **4.800,00 (quattromilaottocento/00)**, come da offerta P.G.n. 521930/2024, da pagarsi in rate mensili anticipate entro la scadenza indicata nelle fatture. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. aliquota ordinaria, (attualmente al 22%), poiché il Comune concedente, esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972. A partire dal secondo anno di decorrenza del contratto il canone di concessione sarà aggiornato automaticamente di anno in anno, senza necessità di specifica comunicazione scritta, nella misura pari al 100% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e

verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

**2.** Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni in base al consumo effettuato ed alla quota parte, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome. Ove non direttamente intestate al Concessionario, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal Concessionario al Concedente a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

**3.** Il pagamento del canone di concessione e delle spese per oneri accessori non può essere sospeso, né essere ritardato o frazionato per alcuna ragione, ivi compresa la fruibilità parziale dell'immobile oggetto della concessione.

**4.** Il mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza indicata nella fattura, qualunque ne sia la causa, dà luogo all'automatica costituzione in mora del Concessionario per ogni conseguente effetto di legge, anche in ordine all'applicazione degli interessi legali con riferimento al periodo di ritardo senza necessità di ulteriore diffida; costituisce inoltre facoltà del concedente di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione.

**Articolo 8 (Sub-concessione, destinazione d'uso, divieti, cessione del contratto)**

**1.** È fatto divieto al Concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente.

**2.** Per tutta la durata del presente contratto è fatto divieto di destinare l'immobile

ad uso diverso da quello di **negozio tabaccheria**.

**3.** Non sono consentite all'interno del locale le seguenti attività: sexy shop e, in base al Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo, non sono consentite le attività di sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

**4.** Il Concessionario in regola con il pagamento dei canoni potrà cedere il contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali stessi. Il Concessionario dovrà chiedere preventivamente all'Amministrazione concedente l'autorizzazione alla cessione del contratto. L'Amministrazione verificherà l'esistenza dei requisiti richiesti dall'avviso di gara approvato con determinazione dirigenziale P.G.n. 425825/2024 in capo al nuovo concessionario: l'assenza di tale requisiti impedirà la cessione del contratto di concessione. La cessione del contratto dovrà essere formalizzata mediante sottoscrizione di atto di subentro.

**5.** Il Concessionario ha l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o altro atto di consenso comunque denominato, necessario per la legale destinazione dell'immobile all'uso stabilito, tenendo indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

**6.** La violazione di quanto disposto al presente articolo da parte del Concessionario determina la facoltà del Concedente di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione.

#### **Articolo 9 (Obblighi del Concessionario)**

**1.** Il Concessionario dovrà rispettare la destinazione d'uso dei locali garantendo una conduzione degli stessi e dell'attività nel rispetto della salubrità, condizioni igieniche e sicurezza sul posto di lavoro.

**2.** Il Concessionario ha l'obbligo di realizzare interventi valorizzativi per la messa a norma degli impianti a servizio dell'unità e per il recupero e la salubrità dei locali, con particolare attenzione al piano ammezzato.

A tale fine il Concessionario dovrà:

- entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione: nominare un tecnico abilitato alla professione che si occuperà del coordinamento e della supervisione degli interventi da svolgere;

- entro 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione: presentare presso l'ufficio patrimoniale preposto (Comune di Bologna – Settore Patrimonio/UI Tecnica) la richiesta di nullaosta patrimoniale (NOP) per l'esecuzione degli interventi ritenuti necessari al ripristino delle condizioni di salubrità interne e alla messa a norma della dotazione impiantistica presente finalizzati all'ottenimento delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

La richiesta dovrà essere corredata dal progetto di intervento sino al livello di dettaglio definitivo corredato dal preventivo di spesa redatto utilizzando i prezzi unitari approvati dalla Regione Emilia Romagna. Il progetto autorizzato patrimonialmente costituirà la base per l'ottenimento di eventuali titoli autorizzativi da parte delle Autorità/Enti preposti.

I lavori dovranno terminare entro 12 mesi dall'ottenimento del nullaosta patrimoniale e concludersi con il deposito di apposita relazione di sintesi degli interventi realizzati, della documentazione autorizzativa e delle dichiarazioni di

conformità e regolare esecuzione a regola d'arte. Eventuali scostamenti dai termini anzidetti saranno giustificati solo per comprovati ritardi nel rilascio dei titoli autorizzativi da parte delle Autorità/Enti preposti.

L'importo complessivo risultante dal preventivo di spesa sarà oggetto di verifica di congruità tecnica ed economica allo scopo di verificare se il progetto rispetta lo standard edilizio comunale. La spesa ritenuta congrua sarà anch'essa autorizzata in sede di NOP.

Successivamente alla collaudazione finale dei lavori stessi, il Comune di Bologna acquisirà le opere realizzate e la scomputazione dal canone avrà luogo con le modalità di cui al precedente art. 5.

Il mancato adempimento delle sopracitate prescrizioni costituirà inadempimento contrattuale.

**3.** Con riferimento al Regolamento Edilizio art. 27 E15 *Assenza/superamento delle barriere architettoniche* e Linee guida, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, il Concessionario ha l'obbligo di conferire incarico a tecnico abilitato per verificare la visitabilità del locale ex DM 236/1989 provvedendo, nel caso, all'adozione delle opere necessarie per renderlo tale, anche solo amovibili e temporanee.

Prima dell'avvio di qualunque attività/opera il Concessionario dovrà richiedere il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori di adeguamento trasmettendo alla U.I. Tecnica del Settore Patrimonio lo schema progettuale in scala, il preventivo della spesa ed il cronoprogramma dei lavori.

Ogni spesa sostenuta per detti lavori e relativi onorari professionali, ritenuta congrua rispetto ai prezzi unitari in vigore approvati dalla Regione Emilia Romagna, potrà essere scomputata dal canone di concessione dietro

presentazione di certificato di regolare esecuzione ed allegati, tra cui le fatture quietanzate nel limite massimo dei canoni dovuti, con le modalità di cui al precedente art. 5.

**4.** Con riferimento all'insegna di esercizio a servizio della unità immobiliare installata a seguito di nulla osta patrimoniale P.G.n. 70882/2020, il Concessionario si impegna al rispetto delle prescrizioni in esso contenute, di seguito precisate:

- a) il Concessionario dovrà provvedere al ripristino a propria cura e spese qualora in qualunque momento il Concedente lo richieda;
- b) l'insegna rimane di proprietà del Concessionario e dovrà essere rimossa a sua totale cura e spese al termine del contratto di concessione dell'immobile previo deposito di istruttoria autorizzativa in tal senso presso le Autorità preposte;
- c) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'insegna rimane in capo al Concessionario.

#### **Articolo 10 (Responsabilità e assicurazioni)**

**1.** Il Concessionario assume la qualità di custode dell'Immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

**2.** Il Concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'Immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del Concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

**3.** Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si

obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente concessione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nei locali oggetto della concessione siglata con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:

- RCT Euro 1.500.000,00 per sinistro

- RCO Euro 1.500.000,00 per sinistro e per persona

e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a: \* conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione; \* committenza di lavori e servizi in genere; \* danni a cose in consegna e/o custodia; \* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti; \* danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione; \* danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature; \* danni subiti da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), che partecipino all'attività nei locali oggetto della presente concessione \* danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci,

volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, di cui il Concessionario si avvalga) che partecipino all'attività nei locali oggetto della concessione, inclusa la loro responsabilità personale; \* danni da inquinamento accidentale; \* interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza; \* danno biologico; \* danni non rientranti nella disciplina "INAIL"; \* Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori: \* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in concessione e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di Euro 81.020,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 100.000,00 per sinistro \* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

**4.** L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al Concessionario di produrre al Concedente idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente



contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

**5.** Il Concedente è altresì esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'Immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa in uso.

#### **Articolo 11 (Riconsegna dell'immobile)**

**1.** Il Concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'Immobile in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia, libero e vuoto da persone e cose.

**2.** Al momento della riconsegna dell'Immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi. La rimessa in pristino non è prevista per gli interventi in cui il Concedente, al momento dell'autorizzazione, l'abbia espressamente esclusa.

**3.** Al momento della riconsegna dell'Immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimozione dell'insegna di esercizio a servizio della unità immobiliare, installata a seguito di nulla osta patrimoniale P.G.n. 70882/2020, a propria cura e spese e previa autorizzazione della Soprintendenza. Al momento della riconsegna dovrà essere anche fornita la documentazione autorizzativa rilasciata dalla Soprintendenza.

#### **Articolo 12 (Garanzie)**

**1.** A garanzia degli obblighi assunti con la presente concessione, il

Concessionario costituisce cauzione definitiva pari ad **euro 1.200,00 (milleduecento/00)**, corrispondente a 3 mensilità del canone, come di seguito precisato:

- **euro 808,00 (ottocentootto/00)** tramite avvenuto versamento di deposito cauzionale infruttifero introitato con bolletta n. 30584 del 09/10/2024

- **euro 392,00 (trecentonovantadue/00)** tramite avvenuto versamento di deposito cauzionale infruttifero introitato con bolletta n. 23925 del 01/08/2024.

**2.** Come già previsto ai precedenti artt. 4 e 5, a garanzia degli impegni correlati ad interventi di manutenzione straordinaria e/o di valorizzazione dell'immobile che il Concessionario intenda eseguire, potrà essere richiesta allo stesso Concessionario la presentazione di una fidejussione di importo pari a quello degli interventi da realizzare, di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione. Potrà inoltre essere richiesta la presentazione di una fidejussione a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino dell'immobile di durata corrispondente al periodo di concessione d'uso dell'Immobile per interventi non rientranti tra quelli di cui ai precedenti Art. 5 e 9 per i quali sia stato riconosciuto lo scomputo dai canoni di concessione.

**3.** Le fidejussioni di cui al presente articolo prevedono espressamente le seguenti condizioni:

- a) pagamento a semplice richiesta e senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare la somma richiesta entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta scritta del Concedente;

- b) rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c..

c) che l'eventuale mancato pagamento dei premi o delle commissioni non sia opponibile all'Amministrazione Concedente garantita;

d) rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'art. 1957 c.c., comma 2.

**4.** Le fidejussioni di cui al presente articolo, a scelta del Concessionario, dovranno essere rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

### **Articolo 13 (Decadenza della concessione)**

**1.** Il Concedente ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:

a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del presente contratto;

b) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;

c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;

d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri

accessori;

e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale;

f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;

g) mancata apertura dell'attività entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta motivata o chiusura dell'attività commerciale già avviata per periodi prolungati, indicativamente superiori al mese, senza giustificati motivi.

In caso di decadenza della concessione per cause imputabili al Concessionario rimane impregiudicato il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

#### **Articolo 14 (Spese)**

1. Le spese inerenti e conseguenti alla presente Concessione, ivi comprese le imposte di bollo e di registro, sono a totale carico del Concessionario.

#### **Articolo 15 (Controversie)**

1. Eventuali controversie derivanti dall'attuazione della presente Concessione soggette alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria sono in ogni caso devolute alla competenza del Foro di Bologna.

#### **Articolo 16 (Trattamento dei dati personali)**

1. Con riferimento alle attività connesse al presente Contratto, a seguito della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), nonché di ogni ulteriore norma dettata a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali

ovvero del Comitato Europeo per la Protezione dei Dati (la “Normativa Applicabile”).

### Articolo 17 (Domicilio legale)

**1. A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio come appresso:**

- il Concedente in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, pec:  
patrimonio@pec.comune.bologna.it;

- il Concessionario in Bologna, Via Indipendenza n.71/B, pec: .....

Bologna, lì ...../...../2024

IL CONCEDENTE

## IL CONCESSIONARIO

COMUNE di BOLOGNA

.....

.....

## Il Titolare

.....

.....

A mente dell'art. 1341, comma 2, c.c., il Concessionario specificamente approva le premesse della presente concessione nonché le pattuizioni di cui agli artt. nn. 3 (Durata della concessione), 4 (Manutenzione dell'immobile), 5 (Interventi di valorizzazione dell'immobile e/o manutentivi straordinari a scomputo dai canoni di concessione), 6 (Prescrizioni del Ministero della Cultura), 7 (Canone annuale di concessione e spese accessorie), 8 (Sub-concessione, destinazione d'uso, divieti, cessione del contratto), 9 (Obblighi del Concessionario), 10 (Responsabilità e assicurazioni), Articolo 11 (Riconsegna dell'immobile), 12 (Garanzie), 13 (Decadenza della concessione), 14 (Spese).

## IL CONCESSIONARIO

\*\*\*\*\*

## Il Titolare

.....

---