

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DIVERSO DALL' USO ABITAZIONE

(di seguito il "**Contratto**"),

TRA

**GIORGIO TRONCHET**, residente in ....., ..... n. ...., c.f. ...., (di seguito, “**Locatore**” o “**parte locatrice**”)

E

**COMUNE DI BOLOGNA, Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA ..... ) con sede in Palazzo d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dal Dirigente del Settore Patrimonio, ....., nata a ....., il .././....., C.F. ...., domiciliata 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. ..../2023, dell'atto di delega P.G.n. 222550/2022 e per dare attuazione alla Determinazione dirigenziale P.G. n. ..../2023, esecutiva ai sensi di legge (di seguito “**Conduttore**” o “**parte conduttrice**”) e di seguito definite congiuntamente le “**Parti**” e/o singolarmente la “**Parte**”.

PREMESSO CHE

- il **Locatore** ha l'esclusiva proprietà dell'**immobile** sito in Bologna, in Via Decumana n. 50, 40133, il tutto censito al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 146 con il mappale 1073, Sub. 192, Cat. D8, Piano terra, di superficie lorda pari a mq 338, il tutto nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova (qui di seguito “**l'immobile**”);
- il **Conduttore** ha manifestato il proprio interesse a prendere in locazione l'unità indicata, da destinare all'esercizio delle proprie attività istituzionali.

Tutto ciò premesso, le **Parti** come sopra indicate, stipulano e convengono quanto segue:

### **Art. 1 — Valore Giuridico delle Premesse e degli Allegati**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte essenziale e sostanziale del presente **Contratto** e ne costituiscono il primo patto.

### **Art 2 – Oggetto**

**2.1.** Con la sottoscrizione del presente **Contratto**, il **Locatore** concede in locazione al **Conduttore**, che accetta, l'immobile come sopra individuato.

**2.2. Parte locatrice** dichiara e garantisce fin d'ora l'insussistenza di diritti di terzi che in qualsiasi modo possano pregiudicare il pacifico e libero godimento dell'**immobile**.

### **Art. 3 — Durata della locazione - Diritto di recesso anticipato**

**3.1.** La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni a partire dal 28 aprile 2023 fino al 27 aprile 2029.

**3.2.** Il presente **Contratto** si rinnoverà ai sensi di legge di sei anni in sei anni qualora non venga data disdetta da parte dei contraenti a mezzo PEC spedita almeno dodici mesi prima lo spirare del termine, previa adozione del necessario provvedimento di approvazione da parte del Comune di Bologna.

**3.3** Resta inteso che la **Parte locatrice** potrà esercitare la facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale solo per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/1978.

**3.4** Il Conduttore potrà recedere anticipatamente dal presente contratto, con preavviso scritto di 6 (sei) mesi, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, con comunicazione a mezzo PEC, all'indirizzo indicato al successivo art. 20.

### **Art. 4 — Canone e modalità di pagamento**

**4.1.** Il canone annuo di locazione viene pattuito complessivamente in € 22.000,00 (ventiduemila,00) fuori campo IVA, da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate di € 5.500,00 ciascuna, **entro gennaio, aprile, luglio, ottobre di ogni anno**, il tutto tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la banca INTESA SAN PAOLO SPA Bologna codice IBAN IT69 J030 6902 4781 0000 0010 245 intestato al **Locatore**.

**4.2.** Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI base nazionale) accertate dall'ISTAT. Tale aumento verrà applicato automaticamente senza necessità di esplicita richiesta, salvo diverse disposizioni legislative, e sarà calcolato sul canone di locazione corrisposto l'anno precedente con riferimento al mese antecedente a quello della decorrenza giuridica sopra indicata.

**4.3.** Con la sottoscrizione del presente **Contratto**, le **Parti** dichiarano e si danno reciprocamente atto che il canone di cui al punto 4.1. che precede, è pienamente remunerativo e compensa e comprende l'utilizzazione di tutti gli spazi necessari per la completa fruibilità e godimento dell'**Immobile**.

**4.4.** In aggiunta al suddetto canone il **Conduttore** si obbliga a sostenere il pagamento delle quote relative alle spese di cui al successivo art. 9.

**4.5.** Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone e/o delle spese accessorie entro trenta giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata costituisce il **Conduttore** in mora senza necessità di intimazione o diffida da parte del **Locatore**, che acquista il diritto di richiedere la risoluzione del **Contratto** per fatto e colpa del **Conduttore**, con obbligo al conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto gravato di interessi come per legge.

**4.6.** Il pagamento del canone e delle spese accessorie non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del **Conduttore**, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

**4.7.** Resta comunque inteso tra le **Parti** che su gli importi non pagati dal **Conduttore** saranno comunque dovuti interessi moratori nella percentuale convenzionale determinata ed accettata tra le **Parti** nella misura pari al tasso di interesse legale e rapportata all'anno.

#### **Art. 5 — Destinazione d'uso**

**5.1.** Parte conduttrice dichiara, ai fini della Legge 392/1978, che l'**Immobile** verrà utilizzato esclusivamente per l'espletamento delle proprie attività sociali/istituzionali quali corsi di apprendimento/formazione, centro culturale, direttamente o tramite assegnazione a soggetti terzi. La predetta destinazione d'uso, che esclude applicazione dell'art. 34 Legge 392/78, è condizione essenziale per la determinazione della volontà del **Locatore** di addivenire alla stipula del presente **Contratto** e non potrà essere variata neppure parzialmente senza il consenso scritto dello stesso, salve le sole ipotesi di cui all'art. 36 legge 392/78.

**5.2.** Il **Locatore** consente e riconosce sin d'ora al **Conduttore** il diritto di adibire **l'Immobile** ricevuto in locazione all'uso di cui al precedente art. 5.1, fermo restando che tale attività non comporterà in favore del **Conduttore** l'indennità di avviamento di cui all'art. 34 della legge 392/78.

**5.3.** La mutata destinazione d'uso dei locali rispetto a quanto indicato al precedente Art. 5.1, così come l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistiche/edilizie, produrrà ipso jure la risoluzione del **Contratto** per fatto o colpa del **Conduttore** fatto salvo il diritto di parte locatrice al risarcimento degli eventuali danni. Il silenzio o l'acquiescenza del **Locatore** rispetto ad un mutamento d'uso ed a lavori non autorizzati che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del **Conduttore**.

**5.4. Le Parti** si danno atto che restano a carico esclusivo del **Conduttore** tutti gli oneri della richiesta e il rischio dell'ottenimento di eventuali autorizzazioni della Pubblica Autorità per l'esercizio delle attività di cui al precedente art. 5.1.

**5.5. Il Conduttore** dichiara e garantisce al **Locatore**, anche nel caso si verificasse la sublocazione del presente **Contratto** disciplinata dal successivo art. 6, che le attività indicate nel precedente Art. 5.1 saranno esercitate nel rispetto di tutte le normative imperative vigenti nel corso della esecuzione del presente rapporto locativo ivi comprese quelle dell'igiene e del buon costume. Qualsiasi contestazione mossa da una competente autorità nei confronti del **Conduttore** circa la legittimità delle attività esercitate da quest'ultimo all'interno dell'**Immobile** comporterà la risoluzione del **Contratto** su richiesta anche non giudiziale del **Locatore**.

#### **Art. 6 — Divieto di cessione**

**6.1.** E' vietato al **Conduttore** di cedere il **Contratto**, di sublocare o dare in comodato anche parzialmente le unità immobiliari, senza la preventiva autorizzazione scritta del **Locatore**, salvo quanto previsto al precedente Art. 5.

**6.2.** Nel caso di cessione del **Contratto** in ragione di quanto disposto al punto 6.1. che precede, il **Conduttore** si costituisce fin d'ora garante a favore del **Locatore** a semplice richiesta di quest'ultimo

dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni scaturenti dal **Contratto** che faranno capo alla cessionaria.

**6.3.** In caso di inosservanza dei divieti di cui al presente articolo **6**, il **Contratto** verrà risolto ipso jure ai sensi dell'art. 1456 c.c.

**6.4.** In caso di alienazione a qualunque titolo **dell'Immobile il Locatore** si impegna sin d'ora a trasferire il presente **Contratto** al proprio avente causa.

#### **Art. 7 — Idoneità dell'immobile**

**Il Conduttore** dichiara di aver visionato **l'Immobile** e di averlo trovato di pieno gradimento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e idoneo all'uso pattuito.

#### **Art. 8 — Interventi a carico del Conduttore**

**8.1.** Qualsiasi intervento di ristrutturazione sull'**Immobile** che si rendesse necessario nel corso della vigenza del presente **Contratto** dovrà essere debitamente autorizzato dal **Locatore** il quale dovrà approvare il relativo progetto di ristrutturazione predisposto dal **Conduttore**. Fermo restando quanto precede resta fin d'ora inteso che il **Locatore** non potrà in alcun modo illegittimamente negare.

**8.2** I lavori di ristrutturazione, se autorizzati dal **Locatore** ai sensi del precedente art. 8.1, verranno eseguiti a totale cura del **Conduttore**, il quale si impegna sin d'ora a realizzarli sulla base del progetto presentato ed accettato dal **Locatore**.

**8.3.** Ogni onere inerente e conseguente agli eventuali lavori di ristrutturazione da effettuarsi sull'**Immobile** (progettazione, realizzazione dei lavori di messa a norma con rilascio delle dovute certificazioni, opere di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'impiantistica e quant'altro si rendesse necessario), se approvati dal **Locatore** ai sensi del precedente art. 8.1, sarà a carico del **Conduttore**.

#### **Art. 9 — Spese ed utenze**

**9.1.** Sono interamente a carico del **Conduttore** o dell'utilizzatore dei locali le spese relative alla gestione **dell'Immobile** e così in via esemplificativa, le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, dell'impianto telefonico, etc. **Il Conduttore** o l'utilizzatore dei

locali provvederà, a sua cura e spese, a stipulare in proprio i relativi contratti con gli enti eroganti detti servizi, restandone unica responsabile per l'adempimento.

**9.2. Il Conduttore** prende atto che l'impianto di riscaldamento centralizzato e di condizionamento verrà tenuto in funzione solo nei periodi e negli orari previsti dai provvedimenti comunali vigenti.

**9.3.** In Particolare, sono a carico del **Conduttore** tutti i costi e le opere relative ai servizi dello stabile limitatamente alla propria quota parte e quindi, tra gli altri, di manutenzione ordinaria di sbarre, cancelli e recinzioni confinanti, di spalatura neve, di manutenzione cortili ed aree verdi, pulizia ed illuminazione delle Parti condominiali, di spurgo dei condotti e dei pozzetti di ispezione acque nere, di fornitura acqua fredda e calda, di fornitura energia elettrica, di produzione e irradiazione riscaldamento, di fornitura condizionamento, nonché delle forniture di ogni altro servizio comune. Sono altresì a carico del **Conduttore** la tassa di trasporto, raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e quella attinente il passo carraio. Le spese verranno rimborsate alla proprietà, per quanto in capo al Conduttore, dietro presentazione della relativa documentazione.

#### **Art. 10 — Molestie**

**10.1.** Il **Conduttore** si obbliga a non compiere atti che possano recare molestia agli altri residenti ove è ubicato lo stabile.

**10.2.** Il **Conduttore**, in particolare, si obbliga altresì ad intraprendere ogni iniziativa per limitare al massimo ogni rumore che provenga dalle unità immobiliari locate.

#### **Art. 11 — Manutenzione ordinaria e straordinaria**

**11.1.** Le **Parti** si danno reciprocamente atto che sono a carico del **Conduttore** le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., mentre saranno a carico del **Locatore** tutti i costi relativi alle spese di straordinaria manutenzione relativi all'**Immobile**.

**11.2.** Nel caso in cui dovesse manifestarsi l'esigenza di eseguire opere straordinarie sull'**Immobile**, il **Conduttore** dovrà avvertire immediatamente il **Locatore** della necessità delle opere e/o riparazioni straordinarie che non sono a suo carico.

**11.3.** Il **Locatore** si sostituirà al **Conduttore** nell'esecuzione della manutenzione ordinaria, qualora questi non vi provveda tempestivamente, salvo rimborso delle spese sostenute entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

**11.4.** Fermo restando quanto sopra ogni eventuale opera di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento in materia di igiene, medicina del lavoro, impianti, prevenzione incendi, sicurezza, INPS, INAIL, normative ai sensi delle leggi vigenti oltre a modifiche e integrazioni, che si rendessero necessarie in conseguenza delle attività svolte dal **Conduttore** all'interno dell'**Immobile** saranno eseguite a totale cura e spese del **Conduttore**, previo consenso scritto del **Locatore** e con manleva da ogni responsabilità del **Locatore** medesimo, sia per la parte esecutiva, sia per eventuali ritardi nella concessione di permessi da parte degli enti preposti, di ciò essendosene espressamente tenuto conto nella determinazione economica del canone.

**11.5.** Il **Conduttore** si assume le spese di manutenzione straordinaria relative alle opere e/o impianti eventualmente dallo stesso realizzati e/o modificati ai sensi del precedente art. 8.

**11.6.** Il **Locatore** è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi idrici, elettrici o similari per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **Art. 12 — Immissione in possesso - Obblighi di custodia – Riconsegna dell’immobile**

**12.1.** Il **Conduttore** viene immesso nel possesso dell'**Immobile** alla data di decorrenza del presente **Contratto**.

**12.2.** All'atto dell'immissione nel possesso dell'**Immobile** il **Conduttore** è costituito custode dell'**Immobile** medesimo, con l'obbligo di mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo al termine della locazione nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, fatto salvo quanto stabilito all'art. 8 del presente **Contratto**, nonché il normale deperimento d'uso.

**12.3.** Alla data di cessazione del **Contratto** il **Conduttore** riconsegnerà puntualmente al **Locatore** l'**Immobile** nello stesso stato locativo in cui l'ha ricevuto, sotto pena del risarcimento dei danni, salvo il normale degrado d'uso e senza obbligo di ripristino in ordine ai lavori eseguiti restando questi a favore del **Locatore** senza alcun obbligo di corrispondere nessun risarcimento a qualsiasi titolo in ordine ai miglioramenti eseguiti.

#### **Art. 13 — Addizioni e migliorie**

**13.1.** In deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civ. per qualsiasi miglioria, addizione, impianto ed opera posta in essere, il **Conduttore** non potrà pretendere compensi, indennità, rimborsi o risarcimenti anche parziali, dichiarandosi tutto a beneficio della cosa locata.

**13.2** Fermo restando tutto quanto previsto al punto 9.1. che precede, le **Parti** si danno atto che, in caso di cessazione del presente accordo, per qualsivoglia ragione di fatto o diritto, il **Locatore** si riserva il diritto — che il **Conduttore** riconosce — di accettare o meno le eventuali addizioni e migliorie di cui al punto 14.1. apportate dal **Conduttore** e non ricomprese negli eventuali lavori di ristrutturazione sull'**Immobile** di cui all'articolo 9 che precede, con conseguente diritto di richiedere il ripristino dello stato dei luoghi con esclusivo riferimento alle addizioni e migliorie apportate.

#### **Art. 14 — Targhe e segni distintivi del Conduttore**

Con la sottoscrizione del presente **Contratto**, il **Locatore** consente e riconosce espressamente al **Conduttore** il diritto di mantenere eventuali segni distintivi riconducibili all'attività esercitata dal **Conduttore** sull'ingresso dell'edificio dalla strada pubblica, nonché il diritto di modificarle ed apporre altri elementi distintivi propri, subordinatamente al previo ottenimento di ogni necessaria autorizzazione da parte dei competenti uffici comunali e nei limiti consentiti dalle norme e regolamenti emanati e/o emanandi.

#### **Art. 15 — Responsabilità**

**15.1.** Il **Locatore** resta esonerato e manlevato dal **Conduttore** da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili (fatto, omissione o colpa del **Conduttore** o di terzi) a persone ed a cose derivanti dall'**immobile** in oggetto (quali, a titolo esemplificativo, danni derivanti dagli impianti elettrici, idraulici e termici e dall'uso di essi, compresi tutti gli attrezzi e/o strumenti usati dal **Conduttore** nello svolgimento della propria attività nei locali locati).

**15.2.** Il **Locatore** è esonerato da ogni responsabilità nei confronti del **Conduttore** per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica, per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'**Immobile** stesso e per eventuali interruzioni e/o sospensioni della propria attività svolta nei locali locati, per fatto a sé non imputabile.

#### **Art. 16 - Beni Relitti**

**16.1.** Il **Conduttore** espressamente dichiara, ora per allora, che eventuali beni mobili che venissero rinvenuti all'interno della cosa locata a seguito della riconsegna dell'**Immobile** in caso di risoluzione per qualsivoglia motivo del presente **Contratto**, dovranno ritenersi relitti dal **Conduttore** privi di alcun valore e/o interesse per il medesimo, con espressa autorizzazione conferita fin

d'ora al **Locatore** e/o suoi futuri aventi causa di disfarsene con le modalità che si riterranno più opportune e a integrali spese del **Conduttore** medesimo.

#### **Art. 17 - Privacy**

Ciascuna Parte con la sottoscrizione del presente **Contratto** riconosce di avere ricevuto verbalmente dall'altra l'informativa di cui al Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), e con la sottoscrizione dello stesso **Contratto** manifesta il proprio espresso consenso al trattamento ed alla comunicazione dei dati che la riguardano con le modalità descritte nella predetta informativa, manlevando l'altra Parte da qualsivoglia responsabilità civile, penale ovvero amministrativa per danni che dovesse risentire in conseguenza, occasione ovvero connessione con detti trattamenti, impegnandosi verso detta Parte a comunicare senza ritardo ogni modifica dei dati fornite mediante raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata alla persona alla cui attenzione le comunicazioni vanno indirizzate ai sensi della predetta normativa.

#### **Art. 18- Diritto di visita**

Il **Conduttore**, previo avviso di 24 ore, dovrà consentire al **Locatore** o a suoi incaricati (anche con nuovi potenziali conduttori o acquirenti) di visitare l'**Immobile** per costatarne l'uso, e così per due volte alla settimana nell'ultimo semestre di locazione; ciò compatibilmente con le attività del **Conduttore**.

#### **Art. 19 — Modifiche**

Ogni modifica del presente **Contratto** dovrà avere la forma scritta e dovrà essere sottoscritta da entrambe le **Parti**.

#### **Articolo 20 – Comunicazioni**

**20.1.** Tutte le comunicazioni e notifiche rilevanti agli effetti del presente **Contratto** e alla sua esecuzione dovranno essere effettuate, per essere ritenute valide ed operanti, presso i domicili nel prosieguo indicati: se al **Conduttore**, allo stesso presso:

Comune di Bologna, Settore Patrimonio, Piazza ..... n. ...., PEC: .....@pec.comune.bologna.it

se al **Locatore**, presso: Studio Dott.ssa ..... 051/....., PEC: .....@pec.it

**20.2.** In relazione a quanto sopra, le **Parti** s'impegnano sin d'ora a comunicare tempestivamente all'altra Parte eventuali modifiche intervenute successivamente alla data del presente **Contratto**, restando espressamente convenuto che gli indirizzi indicati e le loro eventuali e

successive modifiche, comportano elezione di domicilio ad ogni fine riguardante il presente accordo, ivi compreso quello di eventuali notificazioni. Giudiziarie.

### **Art. 21— Obblighi del Locatore**

**21.1.** Le parti dichiarano che il Conduttore ha ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. (Attestato di prestazione energetica N. .... rilasciato il..... allegato n. A al presente contratto).

**21.2.** Con la sottoscrizione del presente **Contratto**, il **Locatore** dichiara che l'**Immobile** è abitabile ed idoneo all'uso pattuito.

### **Art. 22 — Norme di rinvio**

**22.1.** Per quanto non previsto dal presente **Contratto** le **Parti** rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

**22.2.** Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'**Immobile** e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

### **Art. 23 – Allegati**

I seguenti documenti, sottoscritti dalle **Parti**, fanno parte integrante del **Contratto**:

Allegato A: Copia Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Allegato B: Planimetria.

### **Art. 24 — Contratto quale unica fonte di diritti e obblighi per le Parti contraenti**

Il presente accordo sostituisce ogni precedente intesa anche verbale tra le **Parti** e costituisce l'unico **Contratto** esistente tra le medesime in relazione alle materie in esso trattate.

### **Art. 25 — Spese di bollo, registro, rinnovo risoluzione e accessorie**

**25.1.** Si specifica che il presente **Contratto** ha per oggetto beni immobili strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

**25.2.** Il **Locatore** si obbliga a provvedere alla registrazione del **Contratto**, dandone formale comunicazione al **Conduttore**.

**25.3.** Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo 25.2 le spese tutte del presente **Contratto** e della sua rinnovazione, comprese quelle di bollo e registro, saranno a carico al 50% tra le parti.

**Art. 26 — Titoli degli articoli**

Nell'interpretazione del presente **Contratto** i titoli degli articoli non avranno alcun valore essendo apposti solo per convenienza di consultazione del medesimo.

**Art 27 — Foro competente**

Per qualunque controversia relativa al presente **Contratto** le **Parti** riconoscono la competenza esclusiva del Foro di Bologna.

**Art. 28 — Contratto oggetto di trattativa**

Le **Parti** dichiarano e si danno espressamente atto che il presente **Contratto** è stato oggetto di negoziazione e trattative e non necessita quindi di approvazione specifica ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del cod.civ..

Letto, confermato e sottoscritto

Bologna,

**IL LOCATORE**

**IL CONDUTTORE**

