

**COMUNE DI BOLOGNA - SETTORE**

**PATRIMONIO**

**Contratto di locazione per l'uso dell'immobile di proprietà comunale sito  
in Bologna, Via Irma Bandiera n. 1/5 C-D-E, in gestione ACER**

Tra il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dalla Dirigente del Settore Patrimonio, Dott....., 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 e 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**

lo **Studio dentistico Dentisti Associati** con sede in Bologna, Via Irma Bandiera n.1/5 - C.F. e P.Iva ....., rappresentato dal legale rappresentante ..... codice fiscale: ..... nat.... a ..... (...), il ..... domiciliato agli effetti del presente contratto presso la sede legale dello Studio

**Premesso**

- che il Comune di Bologna è proprietario di un immobile sito in Bologna, Via Irma Bandiera n. 1/5 C-D-E, in gestione ACER, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 195, particella 367, sub 47 categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati" e sub 48 categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito", codice Acer 02 80 02;
- che l'immobile appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Bologna;
- che ai sensi dell'art. 4, comma 6, del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna, con determinazione dirigenziale P.G. n. 313493/2024, era stato approvato un avviso pubblico per manifestazioni di

◆

interesse all'assegnazione in locazione dell'immobile oggetto del presente atto;

- che essendo pervenute più manifestazioni di interesse, a seguito dell'esito positivo dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive rese in merito al possesso dei requisiti richiesti dal citato avviso, con determinazione dirigenziale P.G.n. 403350/2024 veniva approvata una procedura negoziata con confronto concorrenziale per l'assegnazione in locazione dell'immobile;
- che con determinazione dirigenziale P.G. n. 423011/2024 è stato approvato l'esito della procedura negoziata con confronto concorrenziale ed è stata disposta l'assegnazione in locazione dell'immobile allo Studio dentistico Dentisti Associati;
- 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 del presente contratto.

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

1. Il Comune di Bologna, in seguito per brevità indicato quale "Locatore", concede in locazione allo **Studio dentistico Dentisti Associati**, in seguito per brevità indicato quale "Conduttore", che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'immobile sito in Bologna Via Irma Bandiera n. 1/5 C-D-E, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 195, particella 367, sub 47, categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati", di classe energetica E Indice di Prestazione Energetica EP gl,nren 456,21 e sub 48, categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito", codici Acer 02 80 02, di consistenza:

\* Piano terra - studio medico: superficie lorda mq. 45,56 - superficie lorda

ragguagliata mq. 45,56

\* Piano terra - zona sterilizzazione: superficie lorda mq. 8,25 - superficie lorda  
ragguagliata mq. 8,25

\* Piano terra - servizi igienici: superficie lorda mq. 9,11 - superficie lorda  
ragguagliata mq. 9,11

\* Piano interrato – cantina: superficie lorda mq. 17,66 - superficie lorda  
ragguagliata mq. 4,41

in seguito per brevità indicato quale “Immobile”, meglio evidenziato nelle  
planimetrie allegati n. 1 e 2 che costituiscono parte integrante e sostanziale al  
presente atto.

**2.** 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.  
06005-574128-2024 rilasciato il 06/06/2024 allegato n. 3 al presente atto).

### **Articolo 3 (Durata della locazione - Recesso)**

**1.** La durata della locazione è stabilita in **anni 6 (sei)** con decorrenza dalla data  
di sottoscrizione del presente atto. Ai sensi della L.n. 392/78 il contratto sarà  
rinnovato per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta  
almeno dodici mesi prima della scadenza naturale del contratto, mediante  
lettera raccomandata o PEC, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 28 e 29  
della L. n. 392/78.

**2.** Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi  
dell'art. 27 della L.n. 392/78, con preavviso scritto di mesi 6 (sei).

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

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

ragione legale di esistere. Il Conduttore dichiara, in particolare, di avere piena conoscenza che l'immobile non è affetto da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso stabilito.

**2.** La manutenzione ordinaria dell'Immobile è a carico del Conduttore, a sua cura e spese. Il Conduttore si obbliga a mantenere l'Immobile in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il Locatore da ogni onere relativo ai necessari interventi.

**3.** E' a carico del Conduttore la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dell'immobile in relazione al tipo di attività che intende insediare. Il Conduttore 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 Conduttore 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 Locatore. Eventuali interventi da parte del Conduttore di manutenzione straordinaria dell'Immobile devono essere preventivamente autorizzati dal Locatore. L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a discrezione del Locatore, 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. Potrebbero non essere 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).

5. In difetto di espresso accordo con il Locatore, il Conduttore 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 Conduttore 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 Locatore ove necessaria in relazione alla tipologia degli interventi. Il Conduttore si obbliga a tenere indenne il Locatore da interventi volti al mantenimento della specifica idoneità dell'Immobile all'attività esercitata.

7. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo posti in capo al Conduttore determina la facoltà del Locatore di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., impregiudicato, altresì, il diritto del Locatore al risarcimento dei danni subiti anche in conseguenza della risoluzione del contratto.

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

1. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 4, qualora il Conduttore 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 Locatore. L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a discrezione del Locatore, sarà subordinato al finanziamento della spesa con le modalità previste dal presente contratto. Potrà inoltre 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 Conduttore per l'esecuzione degli interventi sarà scomputata dai canoni di locazione 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 Locatore, il Conduttore non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, anche mediante scomputo dei canoni di locazione. Si procederà allo scomputo della spesa congruita dai canoni di locazione 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 Locatore.

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

**4.** L'autorizzazione del Locatore sarà rilasciata previo deposito di specifica istanza corredata di progetto, relazione tecnica e computazione metrico-estimativa; la citata autorizzazione consentirà al Conduttore 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 (Canone annuale di locazione e spese accessorie)**

**1.** Il canone annuale di locazione è stabilito in euro **8.000,00 (Ottomila/00)**, come da offerta P.G. n. 415646/2024, da pagarsi in rate mensili anticipate al gestore Acer entro la scadenza indicata nelle fatture. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. aliquota ordinaria, (attualmente al 22%), poiché il Comune

locatore esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972. Ai sensi dell'art. 32 della L.n. 392/78, a partire dal secondo anno di decorrenza del contratto il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente di anno in anno, senza necessità di specifica comunicazione scritta, nella misura pari al 75% 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 Conduttore tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni in base al consumo effettuato ed alla quota parte. Ove non direttamente intestate al Conduttore, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal Conduttore al gestore ACER a seguito di emissione di regolari documenti fiscali in base al consumo effettivo o in base alla quota parte.

**3.** Il pagamento del canone di locazione 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 locazione.

**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 Conduttore 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 Locatore di avvalersi di quanto previsto all'art. 1453 c.c. e al successivo art. 11, impregiudicato, altresì, il diritto del Locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione del contratto.

**Articolo 7 (Sub-locazione, destinazione d'uso, cessione del contratto,  
divieti)**

1. È fatto divieto al Conduttore di sub locare l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge. E' fatto inoltre divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello di studio medico.

2. 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.

3. Il Conduttore 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 oggetto di contratto e previa richiesta scritta al Locatore tramite PEC e purché il nuovo Conduttore abbia i requisiti posseduti dal firmatario del presente atto ed approvati con determinazione dirigenziale P.G.n. 313493/2024. Il Locatore potrà opporsi per gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo Conduttore dei requisiti richiesti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

4. Il Conduttore 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 Locatore da qualsiasi pretesa al riguardo.

5. La violazione di quanto disposto al presente articolo da parte del Conduttore potrà comportare la risoluzione del contratto secondo quanto previsto al successivo art. 12, impregiudicato, altresì, il diritto del Locatore al risarcimento



dei danni subiti in conseguenza della risoluzione stessa.

#### **Articolo 8 (Obblighi a carico del conduttore)**

1. Con riferimento al Regolamento Edilizio art.27 E15 *Assenza/superamento delle barriere architettoniche* e Linee guida, sarà in capo al conduttore, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, 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 conduttore dovrà richiedere il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori di adeguamento trasmettendo alla UI 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 dietro presentazione di certificato di regolare esecuzione ed allegati, tra cui le fatture quietanzate nel limite massimo dei canoni di locazione dovuti.

#### **Articolo 9 (Responsabilità e assicurazioni)**

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

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

3. Il Conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente locazione, 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 e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione al contratto siglato con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro 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 locazione; \* danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti; \* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del Conduttore o da esso detenuti; \* danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Conduttore si avvalga), che partecipino all'attività connesse alla locazione; \* 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; \* danno non rientranti nella disciplina "INAIL"; \* clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori: \* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in locazione 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 63.017,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 50.000,00 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 Conduttore 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 Conduttore di produrre al Locatore 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 dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale.

**5.** Il Locatore 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 Conduttore 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 locata.

#### **Articolo 10 (Riconsegna dell'immobile)**

**1.** Il Conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione 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 Conduttore dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi. La rimessa in pristino non è

prevista per gli interventi in cui il Locatore, al momento dell'autorizzazione, l'abbia espressamente esclusa.

#### **Articolo 11 (Garanzie)**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente locazione, il Conduttore costituisce cauzione definitiva tramite presentazione di fidejussione bancaria/assicurativa n. .... del .....rilasciata da..... a prima richiesta per un importo pari ad **euro 2.000,00 (duemila/00)**, corrispondente a 3 mensilità del canone, con durata corrispondente a quella del presente contratto e da mantenere in essere anche per l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile oltre la scadenza contrattuale.

#### **OPPURE**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente locazione, il Conduttore versa un deposito cauzionale pari ad **euro 2.000,00 (duemila/00)**, corrispondente a 3 mensilità del canone, introitato con bolletta n..... del .....

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 Conduttore intenda eseguire, potrà essere richiesta allo stesso Conduttore 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 locazione dell'Immobile per interventi non rientranti tra quelli di cui al precedente Art. 5 per i quali sia stato riconosciuto lo scomputo dai canoni di locazione.

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 Locatore;

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 al Locatore garantito;

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

**4.** Le fidejussione/i di cui al presente articolo, a scelta del Conduttore, 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 12 (Risoluzione del contratto)**

**1.** Il contratto deve intendersi risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. qualora il Locatore comunichi al Conduttore che intende valersi della clausola risolutiva anche nelle seguenti ipotesi:

a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal Conduttore 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 Conduttore;

c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte

◆

dell'Amministrazione comunale, sublocazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge;

d) ai sensi dell'art. 1453 c.c.: mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;

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

f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

In caso di risoluzione per cause imputabili al Conduttore rimane impregiudicato il diritto del Locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

#### **Articolo 13 (Spese)**

1. L'imposta di bollo è a totale carico del Conduttore; l'imposta di registro è a carico di entrambe le parti nella misura stabilita dalle leggi vigenti.

#### **Articolo 14 (Controversie)**

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

#### **Articolo 15 (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 16 (Domicilio legale)**

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

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

- il Conduttore in Bologna, Via Irma Bandiera n.1/5, pec:  
info@pec.dentistiassociati.eu .

Bologna, lì \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE di BOLOGNA

La Dirigente

\_\_\_\_\_

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

IL CONDUTTORE

.....

.....

.....

\_\_\_\_\_

◆