

COMUNE DI BOLOGNA – SETTORE PATRIMONIO

Contratto di locazione per l'uso dell'area di proprietà comunale sita in

Bologna, Via G. Venezian snc

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, D.ssa, 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.. e dell'atto di delega P.G.n. e per dare attuazione alla Determinazione dirigenziale P.G. n./2025, esecutive ai sensi di legge

e

BPER Banca S.p.a., con sede legale in Modena (MO), Via San Carlo n. 8/20, codice fiscale n....., partita IVA n., in persona del Sig....., nato a (...) il, C.F., nella sua qualità di Procuratore Speciale giusta Procura Repertorio numero del per atto del Dott....., rilasciata da....., nella sua qualità di e legale rappresentante della società BPER Banca S.p.a., domiciliato per la carica presso la sede della Società.

Premesso

- che il Comune di Bologna è proprietario di un'area, tratto laterale a fondo chiuso della Via G. Venezian, declassato con atto di Giunta PG.n. 2833/1996, priva di autonomo identificativo catastale, riconducibile al foglio 187 del Catasto Terreni del Comune di Bologna, di consistenza di circa mq 150;
- che l'area appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Bologna;
- che a seguito di determinazione dirigenziale P.G. n. 857887/2024 è stata avviata una gara per l'assegnazione in locazione della sopracitata area mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 4 del Regolamento del Patrimonio

immobiliare del Comune di Bologna;

- che con determinazione dirigenziale P.G. n. 20990/2025 si è preso atto dell'esito della gara, esperita in data 14/01/2025, nell'ambito della quale è pervenuta solo l'offerta di BPER Banca S.p.a. (offerta P.G.n. 17951/2025);
- che l'assegnazione in locazione dell'area è stata disposta in data 05/02/2025 con determinazione dirigenziale P.G. n. 77202/2025 a seguito dell'esito positivo dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive rese dall'offerente in merito al possesso dei requisiti richiesti dall'avviso di gara.

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 al BPER Banca S.p.a., in seguito per brevità indicato quale "Conduttore", che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'area, tratto laterale a fondo chiuso della Via G. Venezian, declassato con atto di Giunta PG.n. 2833/1996, priva di autonomo identificativo catastale, riconducibile al foglio 187 del Catasto Terreni del Comune di Bologna, di consistenza di circa mq 150, in seguito per brevità indicata quale "area", meglio evidenziata in colore verde nella planimetria allegata che costituisce parte integrante e sostanziale 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.
2. Il Conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi 6 (sei).

Articolo 4 - Manutenzione dell'area

- 1.** L'area è concessa 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. In particolare l'area è gravata da servitù di pubblico passaggio. Il Conduttore dichiara di avere piena conoscenza che l'area non è affetta da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso stabilito.
- 2.** La manutenzione ordinaria e la pulizia dell'area sono a carico del Conduttore, a sua cura e spese. Il Conduttore si obbliga a mantenere l'area in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il Locatore da ogni onere relativo ai necessari interventi. Il conduttore dovrà inoltre provvedere all'esecuzione di qualsiasi opera necessaria per mantenere l'area alla destinazione convenuta.
- 3.** La manutenzione straordinaria dell'area è a carico del Locatore. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria dell'area proposti ed eseguiti dal Conduttore 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.
- 4.** In difetto di espresso accordo con il Locatore, il Conduttore non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso per i miglioramenti apportati all'area o per gli interventi di manutenzione straordinaria e le addizioni eseguite sulla stessa.
- 5.** 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'area 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'area 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 **13.000,00 (Tredicimila/00)**, come da offerta P.G.n. 17951/2025, 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%), in quanto area destinata a parcheggio di veicoli. 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 eventuali 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 Locatore 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 eventuali spese per oneri accessori non può essere sospeso, né essere ritardato o frazionato per alcuna ragione, ivi compresa la fruibilità parziale dell'area 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. 10, impregiudicato, altresì, il diritto del Locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione del contratto.

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

1. È fatto divieto al Conduttore di sub locare l'area, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente. È fatto inoltre divieto al Conduttore di destinare l'area ad uso diverso da quello di **area di parcheggio automezzi privati**.

2. E' espressamente vietato erigere sull'area oggetto del presente contratto qualsiasi manufatto, anche precario, fatta salva autorizzazione scritta da parte del Locatore, previo ottenimento dei necessari titoli autorizzativi.

3. Il Conduttore ha l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o altro atto di consenso comunque denominato, necessario per la legale destinazione dell'area all'uso stabilito, tenendo indenne il Locatore da qualsiasi pretesa al riguardo.

4. 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 in uso l'area dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo conduttore dei

requisiti richiesti dall'avviso di gara approvato con determinazione dirigenziale P.G. n. 857887/2024 di cui in premessa. 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.

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. 10, impregiudicato, altresì, il diritto del Locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione stessa.

Articolo 8 - Responsabilità e assicurazioni

1. Il Conduttore assume la qualità di custode dell'area, 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'area 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 del presente contratto, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'area anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nell'area oggetto della locazione, 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 Euro 1.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche

l'estensione a:

- conduzione di 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;
- committenza di lavori e servizi in genere;
- 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 da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
- danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il conduttore si avvalga), che partecipino ad attività all'interno dell'area oggetto della locazione, compresa la responsabilità personale degli stessi;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

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'area 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 Conducente per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa.

Articolo 9 - Riconsegna dell'area

1. Alla scadenza della locazione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata il Conducente assume l'obbligo di riconsegnare l'area in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia, libera e vuota da persone e cose.

2. Al momento della riconsegna dell'area il Conducente 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 10 - Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente locazione, il Conducente ha costituito un deposito cauzionale pari ad euro **3.250,00 (Tremiladuecentocinquanta/00)**, corrispondente a 3 mensilità del canone, versando l'importo di euro 2.287,00 (Duemiladuecentoottantasette/00) introitato con bolletta n. 4072 dell'11/02/2025, ad integrazione dell'importo di euro 963,00 (novecentosessantatre/00) già precedentemente versato ed introitato con bolletta n. 2909 del 30/01/2025.

2. Come già previsto al precedente art. 4, a garanzia degli impegni correlati a delle opere che il Conducente intenda eseguire nell'area potrà essere richiesta allo stesso Conducente 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'area di durata corrispondente al periodo di locazione dell'area.

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 fidejussioni 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 11 - 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 del Locatore; sub-locazione anche temporanea e/o parziale dell'area;

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'area non conforme alla destinazione contrattuale;

f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

Articolo 12 - 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 13 - 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 14 - 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 15 – Rinvio al Codice Civile

1. Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

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 Modena, Via San Carlo n.8/20 , PEC: valorizzazioneecommercializzazioni@pec.gruppobper.it

Bologna, lì _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE di BOLOGNA

BPER Banca S.p.a.

.....

.....

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'area), 5 (Interventi di valorizzazione dell'area e/o manutentivi straordinari a scomputo dai canoni di locazione), 6 (Canone annuale di locazione e spese accessorie), 7 (Sub-locazione, destinazione d'uso, divieti, cessione del contratto), 8 (Responsabilità e assicurazioni), 9 (Riconsegna dell'area), 10 (Garanzie), 11 (Risoluzione del contratto), 12 (Spese).

IL CONDUTTORE

BPER Banca S.p.a.

.....

.....
