

COMUNE DI BOLOGNA - SETTORE PATRIMONIO

**Contratto di locazione per l'uso di un locale di proprietà comunale sito in
Bologna, Via Santa Caterina n. 55, in gestione ACER**

(Codice Acer 2354-70-1)

Tra il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dal Direttore del Settore Patrimonio, xxxx xxxx, nato a xxxx, il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxx, domiciliato 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. 99612/2022 e per dare attuazione alla Determinazione dirigenziale P.G. n. /2022, esecutiva ai sensi di legge

e

La Sig.ra xxxx xxxx, C.F. xxxx, nata a xxxx il xx/xx/xxxx e residente in xxxx. Via xxxx n. xx, domiciliata agli effetti del presente contratto presso la residenza.

Premesso

- che il Comune di Bologna è proprietario di un locale sito in Bologna, Via Santa Caterina n. 55 in gestione ACER, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 199, particella 147, sub 38, Categoria Catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito";
- che l'immobile appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Bologna;
- che, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale P.G. n. 59680/2022, è stato pubblicato un avviso pubblico per manifestazioni di interesse all'assegnazione in locazione del locale sopracitato;

- che l'avviso approvato con determinazione P.G.n. 59680/2022 prevedeva la possibilità di assegnare direttamente in locazione il bene in caso di ricezione di una sola manifestazione di interesse;
- che le manifestazioni di interesse dovevano pervenire entro e non oltre il 24/02/2022, data entro la quale è pervenuta una sola manifestazione di interesse, presentata dalla Sig.ra xxxx xxxx (rif. P.G.n. 73886/2022);
- che sono stati completati con esito positivo i necessari controlli sulle dichiarazioni sostitutive rese dal richiedente in merito al possesso dei requisiti stabiliti dall'avviso e si può procedere all'assegnazione in locazione del locale alla Sig.ra xxxx xxxx;
- 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 alla Sig.ra xxxx xxxx, in seguito per brevità indicata quale "Conduttore", che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il locale sito in Bologna Via Santa Caterina n. 55, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 199, particella 147, sub 38, categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito", di consistenza: locale superficie mq. 15,42 oltre a servizio igienico in comune ad altro locale, di superficie lorda mq. 6,66 e

superficie lorda ragguagliata di mq. 3,33 di classe energetica G, Indice di Prestazione Energetica EP gl,nren 616,35 kWh/m²anno, 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 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. 01652-062278-2018 rilasciato il 03/09/2018 allegato n. 2 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. Il locale 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 del locale è a carico del Conduttore, a sua cura e

spese. Il Conduttore si obbliga a mantenere il locale in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il Locatore da ogni onere relativo ai necessari interventi.

3. La manutenzione straordinaria del locale 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).

4. 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.

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'immobile 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 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. Sarà 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 Edilizia e 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. Quote non scomputate entro la durata contrattuale non daranno diritto ad alcun riconoscimento e indennizzo ulteriore da parte del Comune di Bologna.

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 alle disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016 e ssmmii - Codice dei contratti pubblici (rif.to principale art 36).

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 **1.350,00** (milletrecentocinquanta/00), 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 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, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome. 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 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 e divieti)

1. È fatto divieto al Conduttore di sub locare l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente. E' fatto inoltre divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello di **magazzino e locale di deposito**.

2. E' vietata la cessione del contratto salvo i casi previsti dalla L.N. 392/78.

3. Il conduttore si impegna a non tenere deposito di materiale infiammabile od esplosivo.

4. La violazione di quanto disposto al presente articolo da parte del Conduttore potrà comportare la risoluzione del contratto secondo quanto previsto al successivo art. 11, 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'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 (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività connesse alla presente locazione siglata 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 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;

* committenza di lavori e servizi;

* 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 dipendente e non, di cui il Conduttore si avvalga, che partecipino all'attività oggetto della locazione;
- * interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

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 14.508,12 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 50.000 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 9 (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, se richiesta dal Locatore al momento dell'autorizzazione, per lavori non rientranti tra quelli di cui al precedente Art. 5 per i quali sia stato riconosciuto lo scomputo dai canoni di locazione.

Articolo 10 (Garanzie)

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente locazione, il Conduttore versa un deposito cauzionale pari ad **euro 337,50 (trecentotrentasette/50)**, 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/sarà 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. Sarà 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. La fidejussione di cui al presente articolo prevede 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. La fidejussione di cui al presente articolo, a scelta del Conduttore, può essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii.: imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, con i requisiti di cui al D.Lgs. n. 50/2016.

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 fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del Conduttore;
- c) cessione del contratto a terzi, sub locazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge;
- d) 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 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 (Domicilio legale)

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

- il Locatore in xxxx, Piazza xxxx n. xx, pec xxxx;

- il Conduttore in xxxx, Via xxxx n. xx.

Bologna, lì 21/04/2022

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE di BOLOGNA

Sig.ra xxxx xxxx

Il Direttore

xxxx

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 degli immobili e/o manutentivi straordinari a

scomputo dai canoni di locazione), 6 (Canone annuale di locazione e spese accessorie), 7 (Sub-locazione, destinazione d'uso e divieti), 8 (Responsabilità e assicurazioni), Articolo 9 (Riconsegna dell'immobile), 10 (Garanzie), 11 (Risoluzione del contratto), 12 (Spese).

IL CONDUTTORE

Sig.ra xxxx xxxx
