

**COMUNE DI BOLOGNA - SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO**

**Concessione – contratto per l'uso dell'unità immobiliare di proprietà**

**comunale sita in Bologna, P.zza Galvani n. 1/L**

Tra il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo  
5 d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dal Direttore del  
Settore Edilizia e Patrimonio, Arch. xxxx xxxx, nato a ....., il ....., C.F. .....,  
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  
10 Sindacale P.G.N. 486235/2021, e per dare attuazione alla Determinazione  
dirigenziale P.G. n. ....../2022, esecutiva ai sensi di legge

**e**

la società **Guidi Cult S.r.l.** con sede legale in xxx (xx), xxxx n. xx, Codice  
fiscale e Partita IVA xxxxxxxxx per la quale interviene la Legale Rappresentante  
15 Amministratrice unica Sig. xx xx, C.F. xxxxx, nato a xxxx (xx), il xx/xx/xxxx,  
domiciliata a tutti gli effetti del presente atto presso la sede legale della Società;

**Premesso**

- che il Comune di Bologna è proprietario di un'unità immobiliare sita in  
Bologna, Piazza Galvani n. 1/L, censita al Catasto Fabbricati del Comune di  
20 Bologna al foglio 202, particella 11, sub 48, categoria catastale C/1 "negozi e  
botteghe";  
- che l'unità immobiliare appartiene al demanio in quanto fa parte del complesso  
denominato "Palazzo dell'Archiginnasio" vincolato ai sensi del D.Lgs. n.42/2004,  
già tutelato in base alla L. n.1089/39 con decreto di interesse storico e artistico  
25 del 16 febbraio 1960 e non può, pertanto, formare oggetto di diritti a favore di

terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalla legge;

- che a seguito di determinazione dirigenziale P.G. n. 156817/2021 era stata avviata una gara per la concessione in uso della sopracitata unità immobiliare mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 4 del Regolamento del Patrimonio

30 immobiliare del Comune di Bologna;

- che in data 01/06/2021 è stata esperita la gara, conclusasi con la proposta di assegnazione dell'immobile in oggetto alla società Guidi Cult S.r.l. con sede legale in xxx (xx), xxxxxxxx n. xx, in base alla migliore offerta al rialzo presentata;

35 - che la proposta di assegnazione dell'immobile, successivamente approvata con determinazione dirigenziale P.G.n. 252204/2021, è divenuta efficace a seguito del completamento dei necessari controlli sulle dichiarazioni sostitutive rese dall'offerente in merito al possesso dei requisiti richiesti dall'avviso di gara, come attestato con determinazione dirigenziale P.G. n. 524227/2021;

40 - che in data 11/08/2021 è stata rilasciata dal Ministero dell'Interno l'informazione antimafia liberatoria ai sensi degli artt. 91 e 92 del D.Lgs.n. 159/2011 e ss.mm. e ii. (Prot. n. PR\_RNUTG\_Ingresso\_0036960\_20210617);

- che è infine pervenuta l'autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. con Decreto n. 164 del

45 03/12/2021 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura;

- 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;

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

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

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

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

55 1. Il Comune di Bologna, in seguito per brevità indicato quale "Concedente",  
concede alla società **Guidi Cult S.r.l.**, in seguito per brevità indicata quale  
"Concessionario", che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'unità  
immobiliare sita in Bologna, **Piazza Galvani n. 1/L, censita al Catasto**  
**Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 202, particella 11, sub. 48,**  
60 categoria catastale C/1 "negozi e botteghe", di consistenza: Piano terra - locale  
principale (scala inclusa): superficie lorda mq. 46,62 (superficie lorda  
ragguagliata mq. 46,62), Piano ammezzato - locali accessori (ripostigli e  
depositi – scala esclusa): superficie lorda mq. 101,71 (superficie lorda  
ragguagliata mq. 25,43), di classe energetica D, Indice di Prestazione  
65 Energetica EP gl,nren 261,25 kWh/m<sup>2</sup> anno, in seguito per brevità indicata  
quale "Immobile", meglio evidenziato nelle planimetrie allegati **n. ....** che  
costituiscono parte integrante e sostanziale al presente atto.

2. Le parti dichiarano che il Concessionario ha ricevuto le informazioni e la  
documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della  
70 prestazione energetica degli edifici. (Attestato di prestazione energetica N.  
09160-274497-2021 rilasciato il 13/12/2021 allegato n. .... al presente atto).

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

1. La durata della concessione è stabilita in **anni 9 (nove)** con decorrenza dalla  
data di sottoscrizione del presente atto, fermo restando il carattere precario  
75 della concessione stessa, revocabile dal Concedente per motivi di pubblico

interesse, in qualsiasi momento con preavviso scritto di mesi 6 (sei).

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

#### **Articolo 4 (Manutenzione dell'immobile e altri oneri)**

80 1. L'Immobile è concesso in uso nello stato di consistenza e conservazione in cui si trova di cui il Concessionario dichiara di avere piena conoscenza, con le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti o abbiano ragione legale di esistere. Il Concessionario dichiara, in particolare, di avere piena conoscenza che l'Immobile non è affetto da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile  
85 l'idoneità all'uso stabilito.

2. La manutenzione ordinaria dell'Immobile è a carico del Concessionario, a sua cura e spese. Il Concessionario si obbliga a mantenere l'Immobile in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il Concedente da ogni onere relativo ai necessari interventi. Ogni intervento dovrà essere effettuato nel  
90 rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei beni di interesse storico ed artistico, fermo restando l'ottenimento dei preventivi nulla-osta da parte degli Enti/Uffici competenti.

3. E' a carico del Concessionario la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dell'immobile in relazione al tipo di attività che  
95 intende insediare. Il Concessionario non potrà pertanto avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico/sanitario che si rendano necessari per ottenere l'idoneità dell'immobile assegnato all'attività da insediare. Saranno inoltre a carico del Concessionario la richiesta  
100 e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative

e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici.

**4.** La manutenzione straordinaria dell'Immobile è a carico del Concedente.

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

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

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

7. Il Concessionario dichiara di essere pienamente edotto che i progetti di opere di qualunque genere, che intende eseguire all'interno dell'Immobile, soggiacciono alla normativa di cui al D.Lgs. n.42/2004 e pertanto all'ottenimento dei preventivi nulla-osta da parte degli Enti/Uffici competenti ed  
130 all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. Gli appalti di lavori riguardanti i beni tutelati sono inoltre soggetti al regolamento approvato con D.M. n. 154 del 22/08/2017.

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

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

140 1. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 4, qualora il Concessionario intenda eseguire all'interno dell'Immobile opere che rappresentino interventi migliorativi/innovativi e/o manutentivi straordinari tesi alla valorizzazione del cespite, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Concedente. L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a  
145 discrezione del Concedente, 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 Concessionario per l'esecuzione degli  
150 interventi sarà scomputata dai canoni di concessione dovuti solo in seguito

all'esecuzione dei lavori e alla loro certificazione di regolare esecuzione redatta dal direttore dei lavori, oltre ad ogni necessaria verifica sulla regolarità degli stessi effettuata dai Settori comunali competenti e per il solo importo congruito dal Settore Edilizia e Patrimonio. In difetto di espresso accordo con il

155 Concedente, il Concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, anche mediante scomputo dei canoni di concessione. Si procederà allo scomputo della spesa congruita dai canoni di concessione dovuti a decorrere dalla prima rata utile conseguente all'atto contabile di approvazione che verrà predisposto solo a seguito della presentazione delle certificazioni e della  
160 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 Concedente.

165 **3.** Per l'affidamento dei lavori e servizi di ingegneria e architettura il Concessionario dovrà attenersi alle disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016 e ssmmii - Codice dei contratti pubblici (rif.to principale art 36) nonché, per lavori riguardanti immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, alle disposizioni di cui al regolamento approvato con D.M. n. 154 del 22/08/2017 se applicabile.

170 **4.** L'autorizzazione del Concedente sarà rilasciata previo deposito di specifica istanza corredata di progetto, relazione tecnica e computazione metrico-estimativa; la citata autorizzazione consentirà al Concessionario di dare corso all'ottenimento dei titoli edilizi necessari e/o delle Autorizzazioni previste dagli strumenti edilizi e urbanistici vigenti secondo il percorso istruttorio indicato  
175 dall'ufficio preposto.

## Articolo 6 (Prescrizioni del Ministero della Cultura)

1. Nell'uso dell'immobile oggetto del presente atto il Concessionario si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e  
180 ss.mm. e ii. con Decreto n. 164 del 03/12/2021 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura:

1) Prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b), c):

- lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione*  
185 *programmate* – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;

- lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione  
190 saranno quelle consentite dalla destinazione d'uso ad attività commerciale.

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

3) Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a  
200 preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali



scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

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

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

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

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

1. Il canone annuale di concessione è stabilito in **euro 45.700,00**  
215 **(Quarantacinquemilasettecento/00)** come da offerta P.G. n. 249550/2021, da pagarsi in rate mensili anticipate entro la scadenza indicata nelle fatture. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. aliquota ordinaria, (attualmente al 22%), poiché il Comune concedente, esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972. A partire dal secondo  
220 anno di decorrenza del contratto il canone di concessione sarà aggiornato automaticamente di anno in anno, senza necessità di specifica comunicazione scritta, nella misura pari al 100% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di  
225 decorrenza del contratto.

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

230 corrisposte dal Concessionario al Concedente, 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 concessione e delle spese per oneri accessori non può essere sospeso, né essere ritardato o frazionato per alcuna ragione, ivi compresa la fruibilità parziale dell'immobile oggetto della concessione.

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

#### **Articolo 8 (Sub-concessione, destinazione d'uso, obblighi e divieti)**

245 1. È fatto divieto al Concessionario di sub concedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente.

2. Per tutta la durata del presente contratto è fatto divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello di negozio.

3. In base al disposto dell'art. 2 del "Regolamento per l'esercizio del commercio  
250 nelle aree urbane di particolare valore culturale" nel locale concesso in uso è

vietato l'insediamento di nuove attività appartenenti alle tipologie sottoindicate:

a) commercio al dettaglio in sede fissa dei generi appartenenti al settore alimentare; b) somministrazione di alimenti e bevande esercitata in qualunque forma; c) artigianali/industriali di produzione, preparazione e/o vendita di prodotti appartenenti al settore alimentare; d) attività di "money change", "phone center", "internet point" e "money transfer", esercitate in maniera esclusiva o prevalente; e) magazzini e depositi utilizzati per attività commerciali; f) attività di "compro-oro" all'ingrosso e al dettaglio; g) attività di vendita al dettaglio effettuata mediante apparecchi automatici posti in appositi locali ad essa adibiti in modo esclusivo; h) attività autorizzate per la raccolta scommesse e /o l'installazione di apparecchi per la vincita in denaro, di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza. Non sono inoltre consentite all'interno del locale le seguenti attività: sexy shop, sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

Il concessionario si impegna altresì a rispettare ogni altro contenuto del Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo lecito approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bologna O.d.G. n. 239/2018 del 14/05/2018, P.G.n.57985/2018 e modificato con delibera P.G.n.469754/2018, del Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bologna Numero proposta DC/PRO/2019/81, Numero Repertorio DC/2019/67, P.G.n. 319257/2019 e di ogni altro regolamento comunale applicabile.

**4. Il Concessionario in regola con il pagamento dei canoni potrà cedere il**

contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali oggetto di contratto e previa richiesta scritta all'Amministrazione concedente, oltre che previa sottoscrizione di atto di subentro e purché il nuovo Concessionario abbia i requisiti posseduti dal  
280 firmatario del presente atto ed approvati con determinazione dirigenziale P.G.n. 156817/2021. L'Amministrazione concedente potrà opporsi per gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo Concessionario dei requisiti approvati con determinazione dirigenziale P.G.n. 156817/2021.

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

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

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

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

**2.** Il Concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'Immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del  
300 Concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici,

tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo.

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

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

- RCT Euro 1.500.000,00 per sinistro

- RCO Euro 1.500.000,00 per sinistro e Euro 1.500.000,00 per persona

e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a: \* conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati,

inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione; \* committenza di lavori e servizi in genere; \* danni a cose in consegna e/o custodia; \* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti; \* danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione; \* danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature; \* danni subiti 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 concessionario si avvalga), che partecipino all'attività nei locali oggetto della concessione, 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; \* danno biologico; \* danni non rientranti nella disciplina "INAIL"; \* malattie professionali \* Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

\* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in concessione e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di Euro 232.000,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 250.000,00 per sinistro,

\* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

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

della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale.

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

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

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

365 2. Al momento della riconsegna dell'Immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi, se richiesta dal Concedente 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 concessione.

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

370 1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente concessione, il Concessionario costituisce un deposito cauzionale infruttifero pari ad **euro 11.425,00 (undicimilaquattrocentoventicinque/00)**, corrispondente a 3 mensilità del canone, versando l'importo di **euro 8.710,00 (ottomilasettecentodieci/00)** introitato con bolletta n..... del ....., ad  
375

integrazione dell'importo di **euro 2.715,00 (duemilasettecentoquindici/00)** già precedentemente versato ed introitato con bolletta n. 22399 del 07.06.2021.

**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

380 che il Concessionario intenda eseguire, sarà richiesta allo stesso Concessionario la presentazione di una fidejussione di importo pari a quello degli interventi da realizzare, di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione. Sarà inoltre richiesta la presentazione di una fidejussione a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino dell'immobile di durata  
385 corrispondente al periodo di concessione d'uso 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 concessione.

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

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

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

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

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

**4.** Le fidejussioni di cui al presente articolo, a scelta del Concessionario,  
400 potranno essere rilasciate 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.

405 **Articolo 12 (Decadenza della concessione)**

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

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del  
410 presente contratto;
- b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;
- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte del  
415 Concedente, ,subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
- e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale;
- 420 f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;
- g) acquisizione di documentazione antimafia interdittiva ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.;
- h) mancata apertura dell'attività commerciale entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta  
425 motivata; chiusura dell'attività commerciale già avviata per periodi prolungati,

indicativamente superiori al mese, senza giustificati motivi.

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

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

430

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

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

#### **Articolo 15 (Trattamento dei dati personali)**

435 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  
440 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)**

445 1. A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il loro domicilio come appresso:  
- il Concedente in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, pec: xxxxxxxxxx;  
- il Concessionario in xxxx (xx), xxxxxx n. xx, pec: xxxxxxxxxx.

Bologna, lì \_\_\_\_\_

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

450 COMUNE di BOLOGNA

Il Direttore

---

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

IL CONCESSIONARIO

465

.....

.....

.....

---