

COMUNE DI BOLOGNA – SETTORE PATRIMONIO

Concessione – contratto per l'uso di un manufatto ubicato in Via Paolo

Nanni Costa

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.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./2024, e dell'atto di delega P.G.n./2024 e per dare attuazione alla Deliberazione di Giunta P.G.n.106681/2024 e alla Determinazione dirigenziale P.G. n./2025, esecutive ai sensi di legge

e

la **Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova**, ente morale con finalità di culto riconosciuto con DPR 783/1986, con sede legale in Roma, Via della Bufalotta, 1281, Codice fiscale, per la quale interviene il, Sig., C.F., nato a (....) il, in virtù della procura speciale domiciliato a tutti gli effetti del presente atto presso la sede legale dell'ente;

Premesso che

- il Comune di Bologna è proprietario di un manufatto ubicato in Via Paolo Nanni Costa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 106, particella 1494, categoria catastale D/1 "opifici", suddiviso in 7 vani;
- all'interno del vano identificato con il sub 1 sono presenti una cabina elettrica e un impianto di pubblica utilità inamovibile;
- il manufatto è stato costruito su aree di proprietà comunale rientranti tra le

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate nell'ambito della lottizzazione del piano particolareggiato R3.11 approvato con deliberazione del Consiglio comunale O.D.G. 171 del 6 maggio 1991;

- per la realizzazione del piano particolareggiato era stata sottoscritta tra il Comune di Bologna e l'IMMOBIL. FIN. Bologna S.r.l. la convenzione urbanistica Rep. 34647 del 12/12/1991 a ministero del notaio Dr. Andrea Errani;

- le opere di urbanizzazione sono state realizzate in virtù della concessione edilizia P.G. n. 75256/1991 e successiva variante in corso d'opera P.G. n. 31668/1995;

- con atto di cessione di immobili ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 765/1967, Rep. 1972 del 23/07/1998, sottoscritto tra Comune di Bologna, Unigestifimm S.r.l. e Lido dei Coralli S.r.l. (già IMMOBIL. FIN. Bologna S.r.l.) le opere di urbanizzazione sono state trasferite al Comune di Bologna;

- all'interno del manufatto attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 106, particella 1494 sono presenti apparecchiature impiantistiche utilizzate da Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova la cui realizzazione è stata autorizzata a seguito degli atti sopracitati;

- il manufatto appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Bologna e non può, pertanto, formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalla legge;

- l'art. 5, comma 1, lett. b) del Regolamento del Patrimonio immobiliare stabilisce che l'Amministrazione comunale con deliberazione della Giunta Comunale può derogare all'applicazione delle procedure ad evidenza pubblica di cui all'art. 4 del medesimo regolamento, autorizzando il direttore del Patrimonio a ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto

(trattativa diretta) assegnando direttamente allo stesso il bene immobile qualora il soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la concessione del bene in rapporto ad altre procedure concessorie o autorizzative;

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

Articolo 1 - Premesse

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

Articolo 2 - Oggetto della concessione

1. Il Comune di Bologna, in seguito per brevità indicato quale "Concedente", concede in uso a **Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova**, in seguito per brevità indicata quale "Concessionario", che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, porzioni del manufatto sito in Bologna, Via Paolo Nanni Costa, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 106, particella 1494, sub 3 e 6, categoria catastale D/1 "opifici", in seguito per brevità indicate quale "Immobile", meglio evidenziato nelle planimetrie allegati n. 1 e 2 che costituiscono parte integrante e sostanziale 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 della concessione stessa, revocabile dal Concedente per motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento con preavviso scritto di mesi 6 (sei) a mezzo posta elettronica certificata (pec) presso il domicilio eletto all'art. 14 del presente contratto.

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

(sei) a mezzo posta elettronica certificata (pec) presso il domicilio eletto all'art. 14 del presente contratto.

Articolo 4 - Manutenzione dell'immobile

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 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.

3. Saranno inoltre a carico del concessionario 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 Concedente. Eventuali interventi da parte del Concessionario di manutenzione straordinaria del locale devono essere preventivamente autorizzati dal Concedente.

5. Il Concedente è esonerato da qualsiasi onere e manutenzione relativa all'impiantistica presente all'interno dell'Immobile.

6. 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.

7. La violazione degli obblighi di cui al presente articolo posti in capo al 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 anche in conseguenza della decadenza della concessione.

Articolo 5 - Canone annuale di concessione e spese accessorie

1. Il canone annuale di concessione è stabilito in euro **348,00 (trecentoquarantotto/00)**, da pagarsi in rate annuali 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 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 decorrenza del contratto.

2. Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze e agli eventuali 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 corrisposte dal Concessionario al Concedente, a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

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.

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 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 6 - Sub-concessione, destinazione d'uso, cessione del contratto e divieti

1. Il Concessionario potrà sub concedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, previa comunicazione PEC al Concedente, da trasmettere all'indirizzo indicato al successivo art. 14.

2. Il Concessionario non potrà destinare l'immobile ad uso diverso da quello di manufatto per l'alloggiamento di apparecchi di misura/fornitura di energia elettrica.

3. Il Concessionario non potrà cedere il contratto salvo il caso in cui venga ceduto l'immobile per il quale sono utilizzati gli apparecchi di misura/fornitura di energia elettrica.

4. La violazione di quanto disposto al presente articolo da parte del 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 7 - Responsabilità e assicurazioni

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 Concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Concedente da qualsiasi pretesa al riguardo. In particolare il Concessionario dovrà rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza, con assunzione di responsabilità in caso di danni a persone e/o cose che dovessero derivare dal funzionamento dei contatori/impiantistica annessa.

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 (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla 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 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 concessione;

- * danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;

- * 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 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 8.930,00 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 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 con almeno 5

giorni d'anticipo rispetto 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 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 in uso.

Articolo 8 - Riconsegna dell'immobile

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

2. Al momento della riconsegna dell'Immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi. La rimessa in pristino non è prevista per gli interventi in cui il Concedente, al momento dell'autorizzazione e/o della riconsegna, l'abbia espressamente esclusa.

Articolo 9 - Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente concessione, il Concessionario ha versato un deposito cauzionale infruttifero pari ad **euro 87,00 (ottantasette/00)** introitato con bolletta n. 9266 del 27/03/2024.

Articolo 10 - 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 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 concessionario;
- c) cessione del contratto a terzi, salvo il caso in cui venga ceduto l'immobile per il quale sono utilizzati gli apparecchi di misura/fornitura di energia elettrica; subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile senza preventiva comunicazione PEC al Concedente;
- 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;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

In caso di decadenza della concessione per cause imputabili al Concessionario rimane impregiudicato il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

Articolo 11 - 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.

Articolo 12 - 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 13 - 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 14 - Domicilio legale

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: patrimonio@pec.comune.bologna.it;

- il Concessionario in Roma, Via della Bufalotta n.1281 , pec:

Bologna, lì/....../.....

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

COMUNE di BOLOGNA

.....

.....

.....

.....

.....

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), 5 (Canone annuale di concessione e spese accessorie), 6 (Sub-concessione, destinazione d'uso e divieti), 7 (Responsabilità e assicurazioni), Articolo 8 (Riconsegna dell'immobile), 9 (Garanzie), 10 (Decadenza della concessione), 11 (Spese).

IL CONCESSIONARIO

.....

.....

.....
