



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEA DI IMMOBILE

Rep. n. ----- del ----- / Prot. n. ----- del -----

L'anno duemilaventiquattro il giorno _____ del mese di _____ (_____) è stipulato il presente atto di concessione in "modalità elettronica", mediante firma digitale delle parti, composto da n. ____ (_____) fogli che le parti approvano, dichiarandolo conforme alla volontà:

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** - Direzione Regionale Emilia Romagna, nella persona di, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, la quale Agenzia, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs. 3 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato; in appresso denominata "Locatore"

E

- il **Comune di Bologna** con sede in Bologna, Piazza Maggiore, 6, P. Iva 01232710374, rappresentata dal Sig./Sig.ra -----, nato a ----- (--) il ----- e residente in -----

via ----- n. ----, C.F. -----, in appresso denominato "Conduttore".

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario del bene immobile denominato: "Ex Caserma Perotti", sito in Comune di Bologna, Via Carlo Max, allibrato alla scheda mod. 199 n. 0242 (BOB0242) dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Bologna;

b) che, con nota PG 409820/2024 del 18.06.2024, assunta al prot. n. 9298 del 18.06.2024, il Comune di Bologna ha chiesto di poter utilizzare una porzione di area del suddetto immobile, *libera e nella disponibilità* della Direzione Regionale Emilia Romagna *dell'Agenzia del Demanio*, e più precisamente n. 2 (due) aree all'interno della particella censita al Catasto Fabbricati al fg. 219 al n. 845, coperte da tettoie in struttura metallica (estensione complessiva dei due lotti coperti da tali strutture è di complessivi 528 mq.), meglio individuate nella planimetria allegata alla nota del Comune di Bologna numero PG 466706/2024 del 10/07/2024, assunta al prot. n. 10757 del 10.07.2024 di questa Direzione, per destinarle a deposito temporaneo per le terre (sottoprodotto) risultanti dalle lavorazioni di scavi dell'area adibita a cantiere per la realizzazione dell'Asilo Nido, sita in Via Alfredo Barbacci (area verde sita tra i civici 19 e 25), Bologna, per un volume stimato di circa 800 mc., con obbligo di messa in sicurezza e manutenzione a cura e spese del Comune. Nella predetta nota PG 409820/2024 del 18.06.2024 il Comune di Bologna ha rappresentato che dalla *"Relazione geologica preliminare per la gestione delle terre e rocce da scavo" del progetto definitivo dell'appalto integrato in oggetto per la "Realizzazione del nuovo nido in via Barbacci"*, le terre in questione, a seguito di specifiche analisi chimiche sono risultate idonee (come da *"D. L.vo n.152 del 03/04/2006 - Parte IV - Allegato 5 Tabella 1 - Limiti di soglia nel suolo e nel sottosuolo per siti ad uso verde e residenziale"*) per il riutilizzo in siti ad uso verde e residenziale e verranno infatti ricollocate nell'area di prelievo al termine del periodo di deposito.”;

c) che l'intero compendio demaniale è oggetto di un'articolata operazione di rigenerazione urbana che prevede il riutilizzo per fini pubblici della porzione del sito

prospiciente via C. Marx e la riconversione della restante maggiore porzione nord, confinante con la linea ferroviaria Bologna-Rimini, per usi misti pubblico-privati, da definirsi in sede del bando Reinventing-Cities C.40, promosso in collaborazione tra l'Agenzia del demanio e il Comune di Bologna;

d) che, atteso che l'intervento di sistemazione della prima porzione suddetta è in avanzata fase di attuazione per la costruzione della futura sede dell'Agenzia delle Entrate – Archivio interregionale centro-nord, la predetta richiesta del Comune di Bologna deve intendersi riferita alla seconda porzione del compendio, interessata dalla prima fase del bando Reinventing Cities - pubblicato con avviso prot. n. 2833 del 28/02/2024 della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio - per lo sviluppo e l'attuazione della valorizzazione della stessa area demaniale dismessa;

c) che questa Direzione Regionale, in seguito al sopralluogo effettuato in data 05.07.2024, ha redatto la scheda di valutazione tecnico – estimativa prot. n. 11391 del 19.07.2024 per l'individuazione del canone per l'occupazione delle aree concordate determinando in € 281,00 (duecentoottantuno e zero centesimi) il canone mensile, corrispondente al canone annuo di € 3.372,00 (tremilatrecentosettantadue e zero centesimi);

- d) che l'Agenzia, Direzione Regionale Emilia Romagna, ha invitato il Comune di Bologna alla stipula del presente contratto con nota prot. n. XXXX del XXX/XXXX/2024;

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1- Premessa

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, come sopra rappresentata, dà in locazione temporanea al Comune di Bologna, come sopra rappresentato che accetta, nei modi, nei tempi e con i limiti specificati all'articolo 3, una

porzione di area del bene immobile denominato: "Ex Caserma Perotti", sito in Comune di Bologna, Via Carlo Max, meglio descritta al punto a) e b) delle premesse del presente atto e meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto sotto la **lettera "A"**, per destinarla a deposito temporaneo per le terre (sottoprodotto) risultanti dalle lavorazioni di scavi dell'area adibita a cantiere per la realizzazione dell'Asilo Nido, sita in Via Alfredo Barbacci (area verde sita tra i civici 19 e 25), Bologna, per un volume stimato di circa 800 mc., con obbligo di messa in sicurezza e manutenzione a cura e spese del Comune e di ricollocazione nell'area di prelievo al termine del periodo di deposito. Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto.

ARTICOLO 3 - Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni uno (1) con decorrenza dal 01.10.2024 (scadenza 30.09.2025) e cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

L'Agenzia del Demanio può procedere alla revoca della concessione prima della scadenza contrattuale in caso di sopravvenute esigenze connesse all'iniziativa di valorizzazione di cui al punto c) e d) delle premesse con apposita comunicazione da recapitarsi a mezzo pec con un preavviso massimo di 15 giorni.

ARTICOLO 4 - Canone della locazione

Il canone, per l'intera durata della locazione, è convenuto di **€ 3.372,00** (tremilatrecentosettantadue e zero centesimi) che il Conduttore ha già provveduto a corrispondere, giusta quietanza del XXXX.09.2024 rilasciata dalla Banca

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Conduttore consente l'accesso al bene sia da parte degli Ispettori Demaniali dell'Agenzia del Demanio in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367, che del personale dell'Agenzia e/o delle persone autorizzate dall'Agenzia, in caso di necessità nell'ambito della realizzazione dell'iniziativa di valorizzazione di cui ai punti c) e d) delle

premesse. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

Il Conduttore riconosce all'Agenzia del Demanio il diritto di eseguire sul bene condotto, previo accordo, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

ARTICOLO 6 - Esonero di responsabilità

Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione. Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e quindi si obbliga espressamente a tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.

ARTICOLO 7 - Obblighi e Decadenze

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto, fermo restando che il Comune di Bologna ha affidato alla ditta _____, mediante apposito contratto di affidamento, i lavori per la realizzazione dell'Asilo Nido.

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del canone, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 8 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dell'immobile nello stato in cui lo ha consegnato.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal Codice Civile.

ARTICOLO 9 – Altri oneri

Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

ARTICOLO 10 – Spese del presente atto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore.

ARTICOLO 11 – Termine per la registrazione

Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia del provvedimento di approvazione (Art. 14, commi 1 e 2, del D.P.R. 131/1986).

ARTICOLO 12 – Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

ARTICOLO 13 – Efficacia

Il presente atto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 14 – Trattamento dati personali

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato Contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del Contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ARTICOLO 15- Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è Bologna.

ARTICOLO 16 – Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Comune di Bologna in Bologna, Piazza Maggiore, 6, cap. 40124, PEC -----);
- l'Agenzia del Demanio presso Direzione Regionale Emilia Romagna sita in Bologna, Piazza Malpighi n. 19, CAP 40123 (PEC dre_EmiaRomagna@pce.agenziademanio.it).

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio
(firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005)

Per il Comune di Bologna
Il _____
(dott. _____)
(firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005)

Il conduttore dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, le disposizioni contenute negli artt. **2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 14** del presente atto.

Per il Comune di Bologna
Il _____
(dott. _____)
(firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005)