

AL COMUNE DI BOLOGNA
AREA RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO
U.I. CONTRATTI GESTIONE BENI CONFISCATI E ABUSI
P.zza Liber Paradisus 10, Torre A - 40129 Bologna

Oggetto: Procedura aperta per l'assegnazione in locazione di locali siti in Bologna, Piazza Minghetti n.1²A (Rif. P.G.n. 105646/2026).

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

Il/La Sottoscritto/a _____ A _____ nato/a a _____

Il _____ Codice Fiscale _____, residente a _____

in Via _____ n° _____,

in qualità di (carica sociale: titolare o legale rappresentante)

_____ dell'Impresa/Società _____ con sede legale

in _____, C..P. _____,

Via _____, N. _____,

Codice Fiscale _____, P.IVA _____,

D I C H I A R A

di accettare integralmente e senza riserve le seguenti condizioni essenziali della locazione, che non potranno costituire oggetto di successiva negoziazione:

A) DURATA – RECESSO DEL CONDUTTORE: Il contratto avrà durata di anni sei dalla data di sottoscrizione, rinnovabili di ulteriori sei anni, ai sensi degli artt. 27, c. 3, e 28 della L. 392/78. Il Conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE, IMPIANTI, OBBLIGHI DEL CONDUTTORE: L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Saranno a carico del conduttore 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.

Sarà a carico degli interessati la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che intendono insediare.

Il conduttore 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 del locale assegnato all'attività da insediare.

Saranno a carico del conduttore gli interventi di manutenzione **ordinaria e la manutenzione straordinaria dei soli impianti a servizio dell'unità e delle finiture interne del manufatto** (infissi, pavimentazione, pareti interne, controsoffitti).

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dal locatore Comune di Bologna, fermo restando l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi degli Uffici/Enti competenti.

Interventi di miglioria proposti ed eseguiti dal conduttore, con esclusione di quelli necessari ad ottenere l'idoneità dell'unità immobiliare assegnata all'attività che si intende insediare, qualora costituiscano

valorizzazione del bene, potranno essere portati a scomputo del canone di locazione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio di nulla osta patrimoniale e delle preventive e successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuta collaudazione/certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di locazione.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di miglioria sarà a discrezione dell'Amministrazione comunale e sarà subordinato al finanziamento della relativa spesa oltre che alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino in caso di lavori non ammessi a scomputo.

Superamento delle barriere architettoniche

Con riferimento al Regolamento Edilizio art.27 E15 *Assenza/superamento delle barriere architettoniche* e Linee guida, sarà in capo al conduttore, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, conferire incarico a tecnico abilitato per verificare la visitabilità del locale ex DM 236/1989 provvedendo, nel caso, all'adozione delle opere necessarie per renderlo tale (anche solo amovibili e temporanee).

Prima dell'avvio di qualunque attività/opera il conduttore dovrà richiedere il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori di adeguamento trasmettendo alla UI Tecnica del Settore Patrimonio lo schema progettuale in scala, il preventivo della spesa ed il cronoprogramma dei lavori.

Ogni spesa sostenuta per detti lavori e relativi onorari professionali, ritenuta congrua rispetto ai prezzi unitari in vigore approvati dalla Regione Emilia Romagna, potrà essere scomputata dal canone dietro presentazione di certificato di regolare esecuzione ed allegati, tra cui le fatture quietanzate nel limite massimo dei canoni di locazione dovuti.

Verifica di conformità degli impianti

Il conduttore avrà l'obbligo di verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti nell'unità immobiliare.

A seguito di verifica, se gli impianti risultano **già conformi**, il conduttore dovrà depositare entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione, la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) a firma di tecnico abilitato, con oneri a carico del conduttore medesimo.

Nel caso in cui sia invece necessario un **adeguamento**, il conduttore dovrà richiedere autorizzazione patrimoniale ad eseguire i lavori secondo la modalità esposte in precedenza, corredando la domanda con la stima dei costi; alla conclusione dei lavori di messa a norma, e **comunque entro 6 mesi dalla stipula del contratto**, il conduttore dovrà depositare, con le modalità previste dalla normativa, le rispettive dichiarazioni di conformità ex DM 36/2008.

Le relative spese, incluse quelle tecniche, saranno da assoggettare a scomputo dal canone.

L'omesso deposito di tali certificazioni entro il termine perentorio di 6 mesi costituirà inadempimento contrattuale.

C) **CANONE ANNUO**: Il canone annuo sarà quello risultante dalla procedura aperta, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 75% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. (aliquota ordinaria - attualmente 22%), poiché il locatore esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

D) **CONSUMI E SPESE RELATIVI ALL'IMMOBILE**: Saranno a carico del conduttore tutte le spese relative alle utenze e ad eventuali servizi comuni, relativamente 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 locatore a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO – ALTRI DIVIETI**: È fatto divieto al conduttore di sublocare l'immobile, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da **negozio**.

La violazione del divieto posto in capo al conduttore di sublocazione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile comportano la risoluzione del contratto ai sensi dell'art 1456 C.C., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, impregiudicato, altresì, il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

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 sede nei locali stessi 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.

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.

F) RESPONSABILITÀ: Il conduttore assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. 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 sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il locatore è 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.

G) ASSICURAZIONE:

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 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 e verso Prestatori d'opera (RCT/O): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione al contratto siglato 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 500.000,00 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 locazione;
- * 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 (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Conduttore si avvalga), che partecipino all'attività connesse alla locazione;
- * 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;
- * danno non rientranti nella disciplina "INAIL";
- * clausola di "Buona Fede INAIL".

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 22.500,00 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.

H) RICONSEGNA: Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia. Al momento della riconsegna dell'immobile il conduttore 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.

I) DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO: corrispondente a 3 mensilità del canone.

L) RISOLUZIONE: 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 validità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal conduttore emersa successivamente alla stipulazione del 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 dell'Amministrazione comunale, sublocazione 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;

g) mancata apertura dell'attività commerciale entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta motivata o chiusura dell'attività commerciale già avviata per periodi prolungati, indicativamente superiori al mese, senza giustificati motivi.

In caso di risoluzione per cause imputabili al conduttore rimane impregiudicato il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

M) SPESE CONTRATTUALI: 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.

Data _____

FIRMA
(sottoscrizione in originale)