

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 la concessione in uso di locali siti in Bologna, Piazza Galvani n. 1/P-Q-R-S e Via Farini n. 8/A-B-C (Rif. P.G.n. 146103/2026).

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

1. Il/La Sottoscritto/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.A.P. _____,

Via _____, N. _____,

Codice Fiscale _____, P.IVA _____,

(NOTA: I successivi punti 2 e 3 sono da compilare in caso di COSTITUENDO raggruppamento temporaneo di imprese)

2. Il/La Sottoscritto/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.A.P. _____,

Via _____, N. _____,

Codice Fiscale _____, P.IVA _____,

3. Il/La Sottoscritto/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.A.P. _____,

Via _____, N. _____,

Codice Fiscale _____, P.IVA _____,

DICHIARA / DICHIARANO

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

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni nove dalla data di sottoscrizione, non rinnovabile.

Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di mesi sei.

Il concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:

Il locale sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Sarà a carico degli interessati la preventiva verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche ed impiantistiche dei locali in relazione al tipo di attività che si prevede di insediare in base ai requisiti vigenti. 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.

Il concessionario non potrà pertanto avanzare pretese a qualsiasi titolo per l'acquisizione di certificazioni, documentazione e 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 che si intende insediare. Non saranno comunque ammesse destinazioni d'uso che, pur se previste dallo Strumento Urbanistico, comportino alterazioni dei luoghi incompatibili con l'assetto architettonico, distributivo e strutturale del bene (es.: canne fumarie, creazione di vani/fori, etc).

Restano a carico del concessionario i soli interventi di **manutenzione ordinaria dell'intera unità immobiliare e la manutenzione straordinaria delle macchine e degli impianti presenti**; comunque prima della realizzazione di ogni intervento il concessionario dovrà darne comunicazione alla U.O. Tecnica dell'U.I. Patrimonio fornendo le necessarie autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti in materia di tutela beni artistici e architettonici (D.Lgs.n. 42/2004).

Nel caso di assoluta urgenza potranno essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale dovranno essere tempestivamente inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

Interventi di **manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare e/o miglioria** proposti ed eseguiti dal concessionario, con esclusione di quelli necessari ad ottenere l'idoneità del locale assegnato all'attività che si intende insediare, qualora costituiscano valorizzazione del bene, potranno essere portati a scomputo del canone offerto in sede di gara, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio di nulla osta patrimoniale e delle 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 concessione.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria 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.

Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere preventivamente autorizzato dal Concedente, fermo restando l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi degli Uffici/Enti competenti (es. autorizzazione art. 21 ai sensi del D.Lgs. n.42/2004).

Prescrizioni del Ministero della Cultura

Nell'uso del locale il Concessionario si dovrà impegnare 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 ss.mm. e ii. con Decreto n. 23 del 06/02/2026 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna:

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

- lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione 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 saranno quelle consentite dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività ristorative, bar, pubblico esercizio.

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 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 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 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.

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 sopraspecificate, comunicata dal Soprintendente al Concedente, darà luogo, su richiesta dello stesso Concedente, alla revoca della concessione senza indennizzo.

Obblighi del concessionario:

Superamento delle barriere architettoniche

Con riferimento al Regolamento Edilizio art.27 E15 *Assenza/superamento delle barriere architettoniche* e Linee guida, sarà in capo al concessionario, 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 concessionario dovrà richiedere il nulla osta patrimoniale all'esecuzione dei lavori di adeguamento trasmettendo alla U.O. Tecnica dell'U.I. Patrimonio dell'Area Risorse Finanziarie e 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 di concessione dietro presentazione di certificato di regolare esecuzione ed allegati, tra cui le fatture quietanzate nel limite massimo dei canoni dovuti.

Verifica di conformità degli impianti

Il concessionario avrà l'obbligo di verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti nell'unità. A seguito di verifica, se gli impianti risultano **già conformi**, il concessionario dovrà depositare entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, la Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) a firma di tecnico abilitato, con oneri a carico del concessionario medesimo.

Nel caso in cui sia invece necessario un **adeguamento**, il concessionario 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 concessionario 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.

Cortile interno

Il cortile interno ospita macchinari impiantistici a servizio di altre unità immobiliari limitrofe e dovrà essere pertanto accessibile in caso di necessità dai soggetti interessati. Al concessionario spetterà la pulizia in quanto pertinenza dell'unità in esame.

C) **CANONE ANNUO**: Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della gara, da corrispondersi in rate anticipate mensili. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% 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 Comune concedente 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 concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai 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 concessionario, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal concessionario al concedente o all'amministratore del condominio a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) **DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO**: È fatto divieto al concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente.

E' fatto divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da pubblico esercizio con somministrazione.

La violazione del divieto posto in capo al concessionario di subconcessione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

Il Concessionario può cedere il contratto a terzi attraverso la procedura di subentro esclusivamente alle seguenti condizioni:

- la cessione deve avvenire sulla base della vendita (cessione) dell'intera azienda o di un suo ramo specifico che opera all'interno dei locali concessi
- il Concessionario deve essere in regola con tutti i pagamenti
- devono essere trascorsi almeno **24 mesi** dalla firma del contratto
- il Concessionario deve richiedere formalmente l'autorizzazione all'Amministrazione prima di procedere
- l'Amministrazione autorizzerà il passaggio solo dopo aver verificato che il nuovo soggetto (subentrante) possieda tutti i requisiti morali, tecnici ed economici previsti dal bando di gara originale. Il nuovo soggetto dovrà inoltre possedere almeno la stessa esperienza che aveva il Concessionario al momento della partecipazione alla presente gara, riportata nell'offerta tecnica alla voce "Esperienza nella gestione di attività da esercitare nell'immobile", sia in termini di anni che di tipologia di locali/attività gestite. Se il nuovo soggetto non è in possesso dei predetti requisiti, la cessione è vietata.
- Il cedente potrà procedere con atto notarile di cessione solo dopo che l'Amministrazione ha approvato atto amministrativo di autorizzazione al subentro.

F) **RESPONSABILITÀ**: Il concessionario 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 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 sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il concedente è 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.

G) ASSICURAZIONE: 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 stessa, 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 lavoro 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 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 da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), che partecipino alle attività oggetto della presente concessione;

* danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, di cui il Concessionario si avvalga) che partecipino all'attività oggetto della concessione, inclusa la loro responsabilità personale;

* danni da inquinamento accidentale;

* 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";

* Clausola di "Buona Fede INAIL".

Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato 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 1.220.000,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 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.

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 Comune di Bologna 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 dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

H) RICONSEGNA: 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 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 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, l'abbia espressamente esclusa.

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

L) DECADENZA: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario 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 concessionario;
- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, 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;
- 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 entro 6 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.

M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

Firma leggibile

Per L'impresa

Firma leggibile

Per L'impresa

Firma leggibile

Per L'impresa

NOTA: In caso di costituendo raggruppamento di imprese la dichiarazione, oltre a contenere tutti i dati degli operatori partecipanti, dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti partecipanti al costituendo raggruppamento