

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 un'unità immobiliare sita in Bologna, Via Clavature n. 17/C (Rif. P.G.n. 173068/2026).

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

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 _____,

D I C H I A R A

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.

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:

I locali saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sarà a carico degli interessati la verifica preventiva della conformità dei locali (tecnica, igienica e impiantistica) rispetto all'attività prevista e alle normative vigenti, nonché l'onere del loro eventuale adeguamento. Qualora tali interventi comportino una valorizzazione dell'immobile, le spese sostenute saranno scomputate dai canoni di concessione secondo le modalità indicate in seguito.

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 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**; comunque prima della realizzazione di ogni intervento il concessionario dovrà darne comunicazione alla U.I. Tecnica del Settore 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** 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.

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. 19 del 04/02/2026 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna del Ministero della Cultura:

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 della destinazione d'uso a negozio-pubblico esercizio/ristorante.

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 (elettrico, gas ed idrico-sanitario) e della canna di esalazione.

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 di concessione.

In entrambi i casi, il concessionario dovrà presentare, previo ottenimento del nulla osta patrimoniale rilasciato dalla U.O. Tecnica, la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (S.C.C.E.A.) presso lo Sportello Edilizia competente, con contestuale comunicazione all'indirizzo patrimonio@pec.comune.bologna.it pc a U.I. Contratti, Gestione Beni Confiscati e Abusi dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio. Le spese relative alla S.C.C.E.A potranno essere scomutate dal canone di concessione.

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

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 di destinarlo ad uso diverso di **pubblico esercizio/ristorante**.

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. 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 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 1.000.000,00 per sinistro

- RCO Euro 1.000.000,00 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 240.160,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 100.000,00 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.

Data_____

FIRMA
(sottoscrizione in originale)