

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata valida tra le parti a tutti gli effetti di legge

TRA

l’Azienda USL di Bologna, in qualità di proprietaria, con sede in Bologna, Via Castiglione n. 29, P. IVA 02406911202, rappresentata dall’Ing. Daniela Pedrini, la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Direttore UO Gestione del Patrimonio dell’Azienda USL di Bologna, non in proprio ma in nome, per conto e nell’interesse dell’Azienda predetta, giusti poteri attribuiti con delega prot. n. 1082 del 7/01/2025 del Direttore Generale ricompresi nella Deliberazione n. 340 del 5/10/2021 ed in esecuzione della propria determinazione n. _____ del _____, di seguito denominata Locatore;

E

la _____, con sede legale in _____, C.F. _____ e P. IVA _____, denominata Conduttore;

Premesso che:

- l’Azienda USL di Bologna è proprietaria di un complesso immobiliare ad uso commerciale denominato “Mercato di Mezzo” sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12, posto ai piani interrato, terra e primo, identificato catastalmente come segue:

Catasto fabbricati:

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 26 graffiato al mappale G, sub. 17;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 27 graffiato al mappale G, sub. 18;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 28 graffiato al mappale G, sub. 19;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 29 graffiato al mappale G, sub. 20;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 30 graffiato al mappale 460, sub. 78;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 31 graffiato al mappale 460, sub. 79;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 32 graffiato al mappale 460, sub. 80;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 34 graffiato al mappale 460, sub. 82;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 35 graffiato al mappale 460, sub. 83;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 36 graffiato al mappale 460, sub. 84;

- BCNC Foglio 188, Mappale 392, sub. 24 graffiato al mappale G, sub. 16 e mappale 460, sub. 74;

- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 75;

- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 76;

- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 77 graffiato al mappale 392, sub. 25.

Catasto terreni:

- Ente urbano Foglio 188, Mappale 392;

- Ente urbano Foglio 188, Mappale 460.

- Il complesso immobiliare denominato "Mercato di Mezzo", sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12 è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004;

- l'Azienda USL di Bologna con determinazione del Direttore dell'UO

Gestione del Patrimonio n. _____ del _____ 2025 ha indetto una selezione ad evidenza pubblica – lotto unico, per l’assegnazione in locazione del complesso immobiliare ad uso commerciale denominato “Mercato di Mezzo” sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12, identificato catastalmente come sopra, posto ai piani interrato, terra e primo, di proprietà aziendale;

- acquisita l’autorizzazione da parte della Soprintendenza, l’Azienda USL di Bologna, con determinazione del Direttore dell’UO Gestione del Patrimonio n. _____ del _____, ha proceduto all’assegnazione definitiva in locazione del suddetto immobile ad uso commerciale (Lotto unico) alla Ditta _____;

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L’Azienda USL di Bologna concede in locazione alla Ditta _____, che accetta, l’immobile ad uso commerciale denominato “Mercato di Mezzo” sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12, posto ai piani interrato, terra e primo, identificato catastalmente come segue:

Catasto fabbricati:

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 26 graffato al mappale G, sub. 17;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 27 graffato al mappale G, sub. 18;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 28 graffato al mappale G, sub. 19;
- Foglio 188, Mappale 392, sub. 29 graffato al mappale G, sub. 20;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 30 graffiato al mappale 460, sub. 78;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 31 graffiato al mappale 460, sub. 79;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 32 graffiato al mappale 460, sub. 80;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 34 graffiato al mappale 460, sub. 82;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 35 graffiato al mappale 460, sub. 83;

- Foglio 188, Mappale 392, sub. 36 graffiato al mappale 460, sub. 84;

- BCNC Foglio 188, Mappale 392, sub. 24 graffiato al mappale G, sub. 16 e mappale 460, sub. 74;

- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 75;

- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 76;

- BCNC Foglio 188, Mappale 460, sub. 77 graffiato al mappale 392, sub. 25.

Catasto terreni:

- Ente urbano Foglio 188, Mappale 392;

- Ente urbano Foglio 188, Mappale 460.

così come indicato nell'allegata planimetria (Allegato 1). Il complesso immobiliare è costituito da un volume unico al cui interno sono situate le botteghe e i banchi di vendita realizzate al di sotto dei volumi della Chiesa Santa Maria della Vita e dell'edificio che chiude l'isolato sulla Via Drapperie.

L'immobile viene dato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ART. 2) – INTERESSE STORICO ARTISTICO

Il complesso immobiliare denominato "Mercato di Mezzo", sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 5 – Via Clavature n. 12 è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto del 22/08/2006 della

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-

Romagna, ai sensi dell'art. 10, comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004;

Copia del suddetto Decreto viene consegnato dalla proprietà al Conduttore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, che dichiara di essere edotto sulle prescrizioni in esso contenute.

Con Decreto n. ____ del _____ il Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale ha autorizzato l'Azienda USL a concedere l'immobile in locazione a terzi; il Conduttore si obbliga a rispettare le prescrizioni e condizioni in esso contenute, copia di detto Decreto viene consegnata al medesimo Conduttore contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

ART. 3) – DESTINAZIONE ED USO DELLA COSA LOCATA

L'immobile è dato ed accettato in locazione per essere adibito all'esercizio di _____.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35 e seguenti della Legge 392/78, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Ne è vietato ogni altro e diverso uso anche parziale e temporaneo a pena di risoluzione immediata del contratto, con danni e spese a norma dell'art. 1456 C.C., fatto salvo quanto indicato al successivo art. 11. In ogni caso l'immobile non potrà essere adibito a smercio e/o stoccaggio di prodotti maleodoranti o pericolosi.

Il Conduttore, previa comunicazione sulle ragioni, dovrà consentire

l'accesso all'immobile al Locatore nonché ad altri dallo stesso incaricati.

ART. 4) – DURATA E RINNOVO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal _____ e scadenza al _____ e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori 6 anni ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata o pec almeno 12 mesi prima della scadenza.

ART. 5) – FACOLTA' DI RECESSO

Le parti convengono che il Conduttore ha la facoltà di recedere dalla locazione qualora ricorrano gravi motivi, da comunicare alla proprietà mediante preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi del comma 7, dell'art. 27 della Legge 392/78.

ART. 6) – CANONE DELLA LOCAZIONE.

Il canone della locazione è pattuito in euro _____,00 (_____/zerozero) annue, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di euro _____,00 (_____/zerozero), nei tempi e con le modalità indicate dal Locatore. In caso di ritardo nei pagamenti si stabilisce, in accordo tra le parti, la corresponsione al Locatore degli interessi moratori ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 231/2002 e s.m.i., calcolato sull'importo del canone a decorrere dal primo giorno successivo al termine di scadenza indicato in fattura, senza necessità di alcuna messa in mora. Il Locatore procederà, successivamente, a

contabilizzare gli interessi maturati con relativo addebito. Il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente ogni anno, senza necessità di richiesta scritta, in misura pari al 75%, a decorrere dal 2° anno, sulla base della variazione annuale dell'indice ultimo ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella G.U..

Le parti convengono inoltre che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

ART. 7) – CLAUSOLA RISOLUTIVA

Il mancato pagamento totale o parziale del canone ovvero degli oneri accessori, ai sensi dell'art. 5 della Legge 392/78, determina la risoluzione di diritto del contratto: ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio.

ART. 8) – SPESE, ONERI ACCESSORI E TASSA SUI RIFIUTI

Sono a carico del Conduttore tutte le utenze, oltre alle spese relative ai conguagli dell'utenza idrica, fornita da un contatore generale, eventualmente dovute a consuntivo di ciascun anno.

E' inoltre a carico del Conduttore la tassa sui rifiuti solidi urbani, intestata direttamente al medesimo.

Per quanto concerne la regolamentazione degli oneri accessori, le

parti fanno riferimento all'art. 9 della Legge n. 392/78, e per quanto riguarda le singole voci analitiche di ogni spesa, si impegnano a fare riferimento all'accordo del 5/06/1980 stipulato in sede regionale fra l'A.S.P.P.I., il S.U.N.I.A. ed il Collegio dei Geometri di Bologna ed eventuali successive modifiche. Il pagamento degli oneri accessori è sottoposto alle stesse modalità e condizioni previste per il canone di locazione.

Eventuali oneri di urbanizzazione, di sanatoria, amministrativi e tecnici, relativi all'effettuazione di lavori all'interno degli spazi locati saranno a totale carico del Conduttore.

ART. 9) – SUBLOCAZIONE, CESSIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Fatto salvo i casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/78 e s.m.i. è fatto assoluto divieto al Conduttore di cedere, in tutto o in parte, a terzi il contratto di locazione.

Il conduttore/cedente, che non sarà comunque liberato dalle obbligazioni derivanti dal contratto, prima dell'avvio del rapporto di cessione d'azienda, dovrà dare comunicazione all'Azienda USL del nominativo/ragione sociale e tipologia di attività da svolgere da parte del cessionario.

Nelle ipotesi previste dall'art. 36 della Legge 392/78, il subingresso di altro soggetto nel contratto di locazione sarà condizionato all'esito positivo delle verifiche che verranno svolte dal Locatore sulle dichiarazioni rese dal cessionario o locatario dell'azienda ai sensi dell'art. 71 D.P.R. 445/2000.

Circa l'eventuale silenzio e acquiescenza del Locatore si applica il disposto del terzultimo comma dell'art. 11 del presente contratto.

ART. 10) – STATO DELL'IMMOBILE

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate ed idoneo al proprio uso impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento conseguente all'uso. Dichiara, inoltre, che i locali sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività negli stessi.

ART. 11) – AUTORIZZAZIONI E MANUTENZIONI

Il Conduttore dovrà a propria cura e spese chiedere ed ottenere dalle competenti autorità tutti i permessi necessari per lo svolgimento delle attività svolte nei locali; a suo esclusivo carico sarà l'esecuzione di qualsiasi opera che a tal fine venisse richiesta, previo parere della competente Soprintendenza, nonché il benessere della proprietà, alla quale dovrà essere preventivamente sottoposto il relativo progetto con descrizione delle opere da realizzare, che saranno insindacabilmente valutate dalla proprietà stessa. Tali opere, al termine della locazione, potranno essere trattenute dal Locatore senza alcun obbligo di indennizzo; qualora non intendesse trattenerle il Conduttore sarà obbligato, a proprie cure e spese, a rimettere i locali nelle condizioni preesistenti, prima della riconsegna.

Quanto sopra espresso è da considerarsi valido anche per gli interventi di manutenzione straordinaria che potranno essere eseguiti

direttamente dal Conduttore nel corso della locazione.

I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente secondo le destinazioni d'uso indicate all'art. 3).

Per le eventuali richieste di modifica dell'attività esercitata nei locali, indicata all'art. 3), il Conduttore dovrà richiedere preventivo parere alla proprietà ed alle autorità competenti.

Sono per intero a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli art. 1576 e 1609 C.C. ed inoltre tutti gli eventuali adeguamenti, aggiunte o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Il Locatore potrà eseguire le riparazioni necessarie, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al Conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca disagi e fastidi per oltre 20 (venti) giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del C.C..

Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento d'uso pattuito, ai lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

L'eventualità che, nel corso della locazione, venga dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso di tutti o parte dei locali, produrrà esclusivamente la consensuale risoluzione del presente contratto a decorrere dalla data di comunicazione di dichiarata inabilità o l'inidoneità del Locatore al Conduttore. Il Conduttore rinuncia fin da ora a qualsiasi diritto,

pretesa ed azione, anche a titolo di risarcimento del danno, nei confronti del Locatore.

Le spese di manutenzione ordinarie saranno a carico del Conduttore, le spese di manutenzione straordinarie a carico del Locatore.

ART. 12) – ISPEZIONE DA PARTE DEL LOCATORE

Il Locatore si riserva il diritto di ispezionare l'immobile con congruo preavviso tramite persone di sua fiducia.

In caso di messa in vendita o di nuova locazione dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dei locali agli incaricati AUSL e ai terzi interessati, due volte la settimana, in giorni ed orari da concordarsi e per non meno di due ore per ciascun accesso.

ART. 13) IMPIANTI

Il Conduttore si impegna a mantenere gli impianti, ancorché da lui stesso realizzati, in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Il Conduttore si impegna inoltre, in caso di nuova realizzazione, a consegnare al Locatore copia delle dichiarazioni di conformità e dei relativi allegati così come prescritti dal D.M.37/2008 e s.m.i. sulla sicurezza degli impianti, ivi compresi gli impianti antincendio laddove presenti.

Il Conduttore, con la firma del presente contratto, dichiara di aver preso visione degli attestati di prestazione energetica delle unità

immobiliari rilasciati dalla Regione Emilia-Romagna in data
che si allegano in copia al presente atto (Allegato 2).

ART. 14) – ESONERO DI RESPONSABILITA' – OBBLIGO DI
ASSICURAZIONE – RISOLUZIONE CONTRATTUALE PER
INADEMPIMENTO

Il Conduttore, costituito custode della cosa locata, esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo dello stesso Conduttore e/o suoi dipendenti e/o ausiliari e/o fornitori e/o terzi in genere. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa derivanti da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Conduttore, pena la risoluzione per inadempimento del presente contratto, si impegna a stipulare ed a consegnare al Locatore idonea polizza con primaria compagnia, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, mantenendola in vigore per tutto il periodo della locazione.

Tale polizza dovrà essere costituita a garanzia dei danni materiali e diretti subiti dai locali oggetto di locazione per responsabilità civile del Conduttore (cd. rischio locativo) ed inclusi i danni procurati a terzi (RCT) compreso il Locatore, in ragione delle attività esercitate nei locali, nessuna esclusa ne eccettuata e comunque fino alla concorrenza delle seguenti somme assicurate:

- danni ai locali rischio locativo per € 1.000.000,00

- Resp. Civile Terzi (RCT) per € 2.000.000,00 per sinistro

ART. 15) – RESTITUZIONE DEL BENE

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e vacui da persone e cose, in stato locativo normale, fatto salvo il deperimento d'uso. In caso di consegna irregolare o di deperimento non giustificato da un normale uso, il Conduttore è ritenuto responsabile dei danni.

ART. 16) – PRELAZIONE PER IL CASO DI VENDITA E DI NUOVA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Per le ipotesi di cessione a titolo oneroso e di nuova locazione, al Conduttore saranno riconosciuti i diritti di prelazione di cui agli artt. 38 e 40 della Legge 392/1978 e s.m.i.

In nessun caso detti diritti saranno riconosciuti ad eventuali cessionari – a qualunque titolo – del contratto di locazione.

ART. 17) – FIDEIUSSIONE BANCARIA – RISOLUZIONE CONTRATTUALE PER INADEMPIMENTO

Il Conduttore, a garanzia del presente contratto e dell'esatta osservanza di tutti gli obblighi con il medesimo assunti, pena la risoluzione per inadempimento, consegna al Locatore fideiussione bancaria a prima istanza, da mantenere invariata per tutta la durata contrattuale e da ricostituire prontamente in caso di escussione, pari a tre mensilità di canone, per una somma di euro _____,00 (_____/zerozero). Il Locatore è autorizzato a rivalersi a prima domanda sulla fideiussione in caso di danni riscontrati nei locali e di ogni eventuale suo credito, anche per

mancato pagamento del canone di locazione, fatto salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto. Le spese di fideiussione sono a carico del Conduttore.

ART. 18) – ONERI CONTRATTUALI E DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto, le spese di registrazione sono ripartite in parti uguali tra Locatore e Conduttore, il quale ultimo deve rimborsarle a semplice richiesta del Locatore che si assume l'onere della registrazione.

ART. 19) – FALLIMENTO - RISOLUZIONE

Nel caso di fallimento del Conduttore che esercita l'attività nei locali dell'immobile locato, il contratto si intende ipso iure automaticamente risolto e quindi l'unità immobiliare dovrà essere immediatamente riconsegnata.

ART. 20) – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il Conduttore elegge domicilio in Bologna, Via _____ n. _____ e, per il caso che in seguito si trasferisca altrove, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune. Il Locatore presso la propria sede legale in Bologna, Via Castiglione n. 29.

Competente è il Foro di Bologna.

ART. 21) – RINVIO A DISPOSIZIONE DI LEGGE

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, la vigente normativa in materia di locazione di immobili urbani ad uso

commerciale ed in particolare la Legge n. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni nonché, in quanto compatibili con tali disposizioni, gli usi locali.

Qualunque modifica delle clausole inserite nel contratto di locazione dovrà essere approvata con atto scritto.

ART. 22) – TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Le parti acconsentono al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) e del D.Lgs.n.196/2003 come modificato dal D.Lgs. n.101/2018, dichiarano di essere consapevoli dei compiti e degli obblighi sugli stessi incombenti in forza delle citate normative e s'impegnano a trattare i medesimi dati nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti in materia solo ed esclusivamente ai fini dell'esecuzione degli adempimenti oggetto di contratto.

Titolare del trattamento è l'Azienda USL di Bologna. Responsabile del trattamento è l'Ing. Daniela Pedrini, Direttore UO Gestione del Patrimonio.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

AZIENDA USL DI BOLOGNA

Ditta _____

Il Direttore UO Gestione del Patrimonio

(Ing. Daniela Pedrini)

(_____)

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente, in particolare i patti di cui ai punti:

9),10),11),13),14),16),18).

- 9) – Sublocazione, cessione e risoluzione del contratto di locazione comma 1;

- 10) – Stato dell’immobile comma 1;

- 11) – Autorizzazioni e manutenzioni commi 1,2,3,4,5,6,7,8 e 9;

- 13) – Impianti commi 1,2 e 3;

- 14) – Esonero di responsabilità – obbligo di assicurazione –
risoluzione contrattuale per inadempimento commi 1,2 e 3;

- 16) – Prelazione per il caso di vendita e nuova locazione commi 1,2
e 3;

- 17) - Fideiussione bancaria – risoluzione contrattuale per
Inadempimento comma 1;

- 19) – Fallimento – risoluzione comma 1.

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Bologna li