

AL COMUNE DI BOLOGNA
SETTORE 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 mediante procedura aperta di un'area sita in Bologna, Via G. Venezian snc (Rif. P.G.n. 857887/2024).

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 locazione, che non potranno costituire oggetto di successiva negoziazione:

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni sei dalla data di sottoscrizione, non rinnovabili. Il Conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) CONDIZIONI DELL'AREA - SERVITU' – MANUTENZIONE: L'area sarà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti o abbiano ragione legale di esistere. In particolare è gravata da servitù di pubblico passaggio.

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.

Restano a carico del conduttore i soli interventi di manutenzione ordinaria.

Interventi di manutenzione straordinaria e/o miglioria proposti ed eseguiti dal conduttore, qualora costituiscono valorizzazione del bene, potranno essere portati a scampo 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.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dal locatore. 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 scampo.

Il conduttore si obbliga a mantenere l'area in buono stato di consistenza e conservazione, tenendo indenne il locatore da ogni onere relativo ai necessari interventi. Il conduttore dovrà altresì provvedere a propria cura e

spese, alla pulizia e custodia dell'area, per tutta la durata della locazione. Il conduttore dovrà inoltre provvedere all'esecuzione di qualsiasi opera necessaria per mantenere l'area alla destinazione convenuta in sede di contratto.

C) **CANONE ANNUO:** Il canone annuo della locazione sarà quello risultante dall'esito della gara, da corrisponderci 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 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%).

D) **CONSUMI E SPESE RELATIVI ALL'AREA:** Saranno a carico del conduttore tutte le spese relative alle eventuali utenze ed agli 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'area, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente. È fatto divieto al conduttore di destinare l'area ad uso diverso da quello che sarà definito nel contratto di locazione.

La violazione del divieto posto in capo al conduttore di sublocazione e di variazione della destinazione d'uso dell'area 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 in uso l'area 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'area 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'area, 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'area 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 stessa un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi: per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nell'area oggetto della locazione 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 Euro 1.000.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- * conduzione di 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;
- * committenza di lavori e servizi in genere;
- * 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 da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- * danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
- * danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi i soci, i volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il conduttore si avvalga), che partecipino ad attività all'interno dell'area oggetto della locazione, compresa la responsabilità personale degli stessi;

* interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il conduttore 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 conduttore 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 contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'area anche oltre la scadenza contrattuale.

H) RICONSEGNA: Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'area libera e vuota 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'area 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 di locazione.

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 veridicità 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'area;
- 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'area non conforme alla destinazione contrattuale; variazione della destinazione d'uso;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

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)