



Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

**ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE/LOCAZIONE DI IMMOBILI SITI IN BOLOGNA
TRAMITE PROCEDURA NEGOZIATA A SEGUITO DI ASTA PUBBLICA ANDATA
DESERTA - RIF. P.G.N. 371055/2017**

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

A) DURATA: Il contratto avrà la durata di anni sei dalla data di sottoscrizione, fermo restando, per le concessioni, il carattere precario delle stesse, essendo revocabili dal concedente per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di mesi sei.

Per i posti auto ed autorimesse (immobili di cui alle lettere B, C, H dell'avviso approvato con determinazione dirigenziale P.G. n. 371055/2017) il contratto avrà durata di anni quattro.

Per tutti gli immobili il Concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi 6 (sei).

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE: Gli immobili saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (in alcuni casi comprendente situazioni di non regolarità tecnico-catastale e mancanza di certificazioni impiantistiche). Eventuali lievi difformità dimensionali tra lo stato di fatto e il titolo edilizio di riferimento sono ascrivibili ad errori grafici o piccoli aggiustamenti interni effettuati intorno agli anni 2000, che non hanno variato la consistenza del bene. La loro legittimazione potrà essere definita in contraddittorio con l'aggiudicatario anche in relazione alle sue eventuali esigenze di trasformazione dei locali. In caso contrario la regolarizzazione dello stato di fatto avverrà a cura del Comune.

Restano a carico del concessionario/conducente i soli interventi di manutenzione ordinaria ad eccezione immobili di cui alle lettere E, F, G dell'avviso approvato con determinazione dirigenziale P.G. n. 371055/2017, per i quali il concessionario dovrà farsi carico anche della manutenzione straordinaria afferente al bene concesso (box). Saranno inoltre a carico del concessionario/conducente 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.

L'immobile, il cui uso catastale è riportato al punto 1) dell'avviso, potrà essere destinato a tutti gli usi ammessi dalla normativa vigente (con le precisazioni di cui allo stesso avviso) e sarà a carico degli interessati la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che si prevede di insediare. Il concessionario/conducente 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.

Interventi di manutenzione straordinaria e/o miglioria, con esclusione di quelli previsti dal capoverso precedente, qualora costituiscano valorizzazione del bene, potranno essere portati a scapito 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, nonché dell'avvenuta collaudazione/certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi. L'eventuale quota non computata entro la durata contrattuale non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del Comune. La realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e/o miglioria non darà luogo a rideterminazione del canone di contratto.

Per le sottoarcate si precisa che non rientra negli obblighi dell'Amministrazione Comunale eseguire alcun intervento finalizzato alla manutenzione del ponte, anche qualora ciò dovesse rendersi necessario, nel tempo, per consentire l'uso dei locali concessi (es. per rimuovere caduta di calcinacci, infiltrazioni d'acqua, ecc.).

ALLEGATO C

C) **CANONE ANNUO:** Il canone annuo di concessione/locazione è indicato al punto 1) dell'avviso approvato con determinazione dirigenziale P.G. n. 371055/2017, corrisponde al valore posto a base di gara nel corso della procedura ad evidenza pubblica approvata con determinazione dirigenziale P.G. n. 260465/2017, e sarà da corrispondere in rate anticipate (mensili/trimestrali/semestrali). Il canone annuale a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% (per le concessioni) o nella misura del 75% (per le locazioni) 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/conduuttore 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/conduuttore, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal concessionario/conduuttore all'Amministrazione comunale a seguito di emissione di regolari fatture.

E) **DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CONCESSIONE DEL CONTRATTO:** È fatto divieto al concessionario/conduuttore di subconcedere/sublocare l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale e di destinarlo ad uso diverso da quello stabilito nel contratto. La violazione del divieto posto in capo al concessionario/conduuttore di subconcessione/sublocazione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione o la risoluzione del contratto di locazione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza/risoluzione.

Al concessionario/conduuttore non è consentito avviare nell'immobile le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

Il concessionario/conduuttore in regola con il pagamento dei canoni potrà, successivamente alla stipulazione del contratto di concessione/locazione, cedere il contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali stessi e previa richiesta all'Amministrazione concedente, oltre che previa sottoscrizione di atto di subentro e purché il nuovo concessionario/conduuttore abbia i requisiti prescritti dal presente bando di gara. L'Amministrazione concedente potrà opporsi per gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo concessionario/conduuttore dei requisiti richiesti dal presente bando di gara.

F) **RESPONSABILITÀ:** Il concessionario/conduuttore 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/conduuttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario/conduuttore 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/conduuttore 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/locazione.

G) **ASSICURAZIONE:**

Per tutti gli immobili ad eccezione di quello identificato con le lettera C (posto auto scoperto) il concessionario/conduuttore, con effetto dalla data di decorrenza della concessione/locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore - e a mantenere in vigore per tutta la durata della stessa suoi eventuali rinnovi e proroghe - un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di: Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) in conseguenza

ALLEGATO C

di un fatto verificatosi in relazione alla concessione/locazione siglata 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 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 concessione/locazione;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio di cose del concessionario/conducente;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

Assicurazione contro incendio del locale. I locali, strutture, mobili e altri beni affidati dal Comune di Bologna sono assicurati a cura del concedente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori e l'Ente si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione/locazione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del concessionario/conducente per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il concessionario/conducente a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale per danni a beni di proprietà del concessionario/conducente stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità e si impegna nell'ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate per la tutela dei beni di sua proprietà ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dell'Ente per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse. L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il concessionario/conducente 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.

I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di concessione/locazione.

Per l'immobile identificato con le lettera C (posto auto scoperto) il concessionario dovrà comprovare di avere sottoscritto polizza assicurativa RCA secondo gli obblighi di legge e che preveda quale estensione di garanzia la clausola di ricorso terzi da incendio.

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.

H) RICONSEGNA: Il concessionario/conducente assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione/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.

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

L) DECADENZA/RISOLUZIONE: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione o la risoluzione del contratto di locazione anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario/conducente emersa successivamente alla stipulazione del contratto;
- b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario/conducente;
- c) cessione del contratto a terzi, subconcessione/sublocazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione/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;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;

ALLEGATO C

g) mancata apertura dell'attività entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo concessione di proroghe su richiesta motivata.

M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario. Per le locazioni l'imposta di registro sarà a carico di ciascun contraente nella misura stabilita dalle leggi vigenti.