ALLEGATO 3

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 dalla Dott.ssa Antonia Crugliano, la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile UO Gare e Contratti dell'Azienda USL di Bologna, non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda predetta, giusti poteri attribuiti con deliberazione del Direttore Generale n. 263 del 12.07.2019 ed in esecuzione della determinazione del Direttore UO Progettazione e Sviluppo Edilizio e Patrimonio n. _____ del _____, di seguito denominata Locatore;

E

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

Premesso che:

- l'Azienda USL di Bologna è proprietaria di un'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 3/E, identificata catastalmente al Foglio 188 Mappale 358 sub 13, posti ai piani terra ed ammezzato;
- i locali fanno parte del complesso immobiliare denominato "Oratorio ed ex Ospedale Santa Maria della Vita e pertinenze – parte", sito in

Bologna, Via Clavature e Via Pescherie Vecchie, già dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.;

- la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con Decreto n. A0265 del 23/11/2018 ha autorizzato la concessione in uso dei locali subordinata alle prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate, alle condizioni di fruizione pubblica del bene ed al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività commerciali e deposito;

- l'Azienda USL di Bologna con Determinazione del Direttore dell'UO Progettazione e Sviluppo Edilizio e Patrimonio n. _____ del _____ ha indetto una selezione ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di un'unità immobiliare ad uso commerciale sita a Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 3/E;

- esperita la procedura di esercizio del diritto di prelazione l'Azienda USL, con Determinazione del Direttore dell'UO Progettazione e Sviluppo Edilizio e Patrimonio n. _____ del _____, ha proceduto all'assegnazione in locazione della suddetta unità immobiliare alla Ditta _____

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'Azienda USL concede in locazione alla Ditta _____, che accetta, i locali ad uso commerciale siti in Bologna, Via Pescherie

Vecchie n. 3/E, identificati catastalmente al Foglio 188 Mappale 358 sub 13, posti ai piani terra ed ammezzato, così come indicato nell'allegata planimetria (Allegato 1). L'unità immobiliare è costituita da un locale con accesso da Via Pescherie Vecchie e da un locale accessorio.

I locali vengono dati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

ART. 2) – INTERESSE STORICO ARTISTICO

I locali fanno parte del complesso immobiliare "Oratorio ed ex Ospedale di Santa Maria della Vita e pertinenze - parte", sito in Bologna, Via Pescherie Vecchie, con Decreto del 26/07/2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, ai sensi degli artt. 10 comma 1, e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 e s.m.i.

La Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna, con Decreto n. A0265 del 23/11/2018 ha autorizzato la concessione in uso dell'immobile subordinata alle prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate, alle condizioni di fruizione pubblica del bene ed al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività commerciali e deposito.

Copia della suddetta autorizzazione viene consegnata dalla proprietà al Conduttore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, che dichiara di essere edotto sulle prescrizioni in essa contenute.

ART. 3) – DESTINAZIONE ED USO DELLA COSA LOCATA

I locali sono dati ed accettati in locazione per essere adibiti all'esercizio di attività commerciale 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'unità immobiliare 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 _____

(_____) annue, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di euro _____ (_____), 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 1° 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 eventualmente dovute a consuntivo dell'esercizio.

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 05.06.80 stipulato in sede regionale fra l'A.S.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 di sublocare i beni locati, anche parzialmente, o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito, pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C.. 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. Inoltre dichiara 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 benestare 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 rinunzia fin da ora a qualsiasi diritto, pretesa ed azione, anche a titolo di risarcimento del danno, nei confronti del

Locatore.

Le spese di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore, le spese di manutenzione straordinaria 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.

Inoltre il Conduttore si impegna 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 dell'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare n. _____ rilasciato dalla Regione Emilia-Romagna in data _____, che si allega 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 € 126.000,00
- Resp. Civile Terzi (RCT) per € 500.000,00

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) – 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 _____ (_____). 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. 17) – 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. 18) – 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. 19) – 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. 20) – 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 deve essere approvata con atto scritto.

ART. 21) – 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. Francesco Rainaldi, Direttore UO Progettazione e Sviluppo Edilizio e Patrimonio.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
AZIENDA USL DI BOLOGNA	Ditta _____
_____	_____
(Dott.ssa_____)	(Sig. _____)
_____	_____

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) – Fideiussione bancaria – risoluzione contrattuale per

Inadempimento comma 1;

- 18) – Fallimento – risoluzione comma 1.

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Bologna li