

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
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'unità immobiliare ad
uso commerciale sita in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 3/F,
identificata catastalmente al Foglio 188, Mappale G, sub. 3 posta al
piano terra e seminterrato;

- I locali fanno parte del complesso immobiliare denominato "Chiesa

Santa Maria della Vita e pertinenze", sito in Bologna, Via Clavature n.

10 – Via Pescherie Vecchie nn. 3/F-3/G-5/A-F, già dichiarato di

interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 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. 947 del 17/04/2025 ha indetto una

selezione ad evidenza pubblica – lotto unico, per l'assegnazione in

locazione dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bologna,

Via Pescherie Vecchie n. 3/F, identificata catastalmente al Foglio 188,

Mappale G, sub. 3, posta al piano terra e seminterrato, di proprietà

aziendale;

- acquisita l'autorizzazione da parte della Soprintendenza l'Azienda

USL, con determinazione del Direttore dell'UO Gestione del

Patrimonio n. _____ del _____, ha proceduto all'assegnazione

definitiva in locazione della suddetta unità immobiliare 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 concede in locazione alla Ditta

_____, che accetta, i locali ad uso

commerciale siti in Bologna, Via Pescherie Vecchie n. 3/F, identificati

catastralmente al Foglio 188, Mappale G, sub. 3, così come indicati

nell'allegata planimetria (Allegato 1). L'unità immobiliare è costituita da un locale con accesso da Via Pescherie Vecchie e da un locale accessorio posto al piano seminterrato.

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 denominato "Chiesa di Santa Maria della Vita e pertinenze", sito in Bologna, Via Clavature n.

10 – Via Pescherie Vecchie nn. 3/F-3/G-5/A-F, già dichiarato di interesse storico-artistico, ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004;

Con provvedimento di dichiarazione di interesse culturale, Decreto n. 591 del 20/08/2019 emanato dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, l'immobile denominato "Chiesa di Santa Maria della Vita e pertinenze" viene decretato di interesse storico artistico e rimane sottoposto a tutte le disposizioni contenute nel predetto D.Lgs. n. 42/2004. 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. 67 del 6/05/2021 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

I locali sono dati ed accettati in locazione per essere adibiti 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'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 ricorrono 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 05.06.80 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 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. 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 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 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.

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. 01267-025198-2019 rilasciato dalla Regione Emilia-Romagna in data 25/03/2019 che si allega in copia al presente atto (Allegato 2).

ART. 14) – ESONERO DI RESPONSABILITÀ – 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 € 35.000,00
- 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 escusione, 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. 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 dovrà 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. Daniela Pedrini, Direttore UO Gestione del Patrimonio.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

AZIENDA USL DI BOLOGNA

IL CONDUTTORE

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) – Fideiussione bancaria – risoluzione contrattuale per Inadempimento comma 1;
- 18) – Fallimento – risoluzione comma 1.

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Bologna li