

AL COMUNE DI BOLOGNA
SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO
U.I. CONTRATTI GESTIONE BENI CONFISCATI E ABUSI
P.zza Liber Paradisus 10, Torre A - 40129 Bologna
TEL. 051/2195649

Oggetto: Procedura aperta per la concessione in uso di un'unità immobiliare sita in Bologna, Piazza Maggiore n. 1/A, con destinazione d'uso pubblico esercizio/bar (Rif. DD/PRO/2020/6626).

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 concessione, che non potranno costituire oggetto di successiva negoziazione:

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni nove dalla data di sottoscrizione.

Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di mesi sei.

Il Concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE, IMPIANTI: L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo quanto di seguito precisato.

Restano a carico del concessionario i soli interventi di manutenzione ordinaria. Saranno inoltre a carico del concessionario 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.

Sarà a carico degli interessati la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che si dovrà insediare e l'accessibilità da parte di utenza con limitazioni motorie. Il concessionario 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 da insediare. Non saranno comunque ammesse alterazioni dei luoghi incompatibili con l'assetto architettonico, distributivo e strutturale del bene (es.: canne fumarie, creazione di vani/fori, etc).

Interventi di manutenzione straordinaria e/o miglioria, con esclusione di quelli previsti dal capoverso precedente, qualora costituiscano valorizzazione del bene, potranno essere portati a scomputo 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, 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 concessione. L'eventuale quota non scomputata entro la durata contrattuale non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del Comune.

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 scomputo.

Il concessionario avrà l'obbligo, in ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza, di uniformare l'infisso della finestra circolare prospiciente il portico a quello dei locali attigui. L'intervento dovrà essere concluso entro e non oltre 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto e rientra tra quelli ammessi a scomputo del canone con le modalità sopra precisate.

Il sistema ad inverter per riscaldamento e climatizzazione è di proprietà del concessionario uscente. Il concessionario uscente che non fosse nuovamente assegnatario dell'immobile, al momento del rilascio dei locali dovrà aver provveduto alla rimozione dell'impianto a meno che non intervengano accordi con il nuovo concessionario per la cessione e presa in carico dell'impianto stesso.

Ove non sia raggiunto alcun accordo e il concessionario uscente non abbia provveduto alla rimozione dell'impianto, il nuovo concessionario potrà rimuovere l'impianto vecchio per installarne uno nuovo previa autorizzazione patrimoniale rilasciata dall'ufficio competente secondo quanto sopra precisato. L'intervento di rimozione/installazione effettuato dal nuovo concessionario rientrerà tra quelli ammessi a scomputo del canone con le modalità sopra indicate. Nel caso di scomputo l'impianto sarà acquisito al patrimonio comunale.

C) **CANONE ANNUO:** Il canone annuo sarà quello risultante dalla migliore offerta al rialzo rispetto al canone annuo a base d'asta, da corrispondersi in rate mensili anticipate. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% 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 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, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal concessionario all'Amministrazione comunale a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

L'unità immobiliare appartiene ad un condominio costituito denominato "Condominio Palazzo Podestà e Re Enzo".

Il locale dispone di utenze elettrica e idrica con forniture autonome mentre non dispone di impianto gas.

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

Il concessionario in regola con il pagamento dei canoni potrà, successivamente alla stipulazione del contratto di concessione, cedere il contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali stessi. La cessione potrà avvenire previa richiesta all'Amministrazione concedente, oltre che previa sottoscrizione di atto di subentro e purché il nuovo concessionario abbia i requisiti prescritti dal presente avviso 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 dei requisiti richiesti dal presente avviso di gara. Ai fini del subentro nella concessione la cessione avrà tuttavia effetto nei confronti del concedente solo decorsi 54 mesi dalla stipula del contratto.

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

G) ASSICURAZIONE:

Il concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, 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 (RCT); per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla concessione 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;
- 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;
- 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 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 per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale per danni a beni di proprietà del concessionario 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 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.

H) RICONSEGNA: Il concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione 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. Al momento della riconsegna dell'immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi, se richiesta dal Concedente, per lavori non ammessi a scomputo.

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

L) DECADENZA: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario 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;
- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, 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;
- g) mancata apertura dell'attività entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo

concessione di proroghe su richiesta motivata, o chiusura dell'attività commerciale già avviata per periodi prolungati, indicativamente superiori al mese, senza giustificati motivi.

M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

Data _____

FIRMA
(sottoscrizione in originale)