

All. 2

A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEA DI IMMOBILE**

Repertorio n. \_\_\_\_\_ Atti Privati del \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_

L'anno duemilaquattordici il giorno XXXX del mese di XXXXXXXX, in Bologna, Piazza Malpighi n. 19, presso la sede della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, sono presenti:

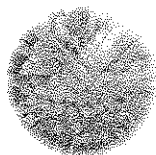
- l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Emilia-Romagna, nella persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in servizio presso la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio, il quale interviene nel presente atto giusta delega Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, la quale, costituita con D. Lgs. 30/07/1999 n. 300, così come modificato con D.Lgs 3 Luglio 2003 n. 173, agisce in nome e per conto dello Stato; in appresso denominata "Locatore";

e

- il Sig./la Soc. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ - Via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e Partita IVA \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante p.t. \_\_\_\_\_, nato a --  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
--, C.F. \_\_\_\_\_; in appresso denominato "Conduttore"

**PREMESSO**

a) che lo Stato è proprietario dell'immobile, sito in Bologna, Via Aurelio Saffi, , censito al C.T./C.F. del Comune di Bologna fg. XXXX p.lle XXXXXX, allibrato alla scheda mod. 199 n. BOB0015 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Bologna;



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

b) che tale bene fa parte del Piano Unitario di Valorizzazione denominato "PUV Bologna" di cui al protocollo d'intesa sottoscritto tra il Ministero delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna in data 05/05/2007 e successivi intesa istituzionale del 31/03/2009 e accordo integrativo del 07/10/2010;

c) che con Avviso di asta pubblica prot. n. 9324 del 26/05/2014, è stata indetta per il giorno 23/06/2014 una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto immobile, sulla base del canone di € XXXXXXXXXX stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. XXXXXX del XXXXXXXX;

d) che il giorno XXXXXX, a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica prot. n. XXXXXXXX del XXXXXXXX, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto bene il sig. .... avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro XXXXX (XXXXXXXXXXXX), giusto verbale prot. n. XXXXXXXX del XXXXXXXX;

e) che con Nota Prot. XXXXXX del XXXXXX l'Agenzia, Direzione Regionale Emilia Romagna, ha comunicato XXXXXXXXXXXX la designazione a contraente dell'atto di locazione del bene immobile di cui al lotto n. XXXXXXXXXXXX come sopra individuato, invitandolo a procedere alla stipula dell'atto di locazione.

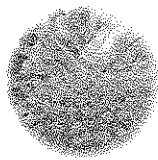
**TUTTO CIO' PREMESSO**

Fra le parti , come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

**ARTICOLO 1 - Premessa**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione**



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, nella persona di XXXXXXXXXXXX concede in locazione al Sig./alla Soc XXXXXXXXXXXX, che accetta, l'area sita in Bologna, Via Aurelio Saffi, identificato al C.T al foglio XXX particella XXXX di mq XXXX catastali, meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "XXX".

Il bene concesso in locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad uso parcheggio

Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005.

**ARTICOLO 3 - Durata del contratto**

La locazione avrà al durata di anni tre a decorrere dal XXXXX al XXXXX e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste sia dall'articolo 2 del DPR 296/2005, sia dalle previsioni del PUV Bologna.

La domanda di rinnovo deve essere presentata all'Agenzia del Demanio entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo.

Qualora, in ragione di quanto specificato al punto b) delle premesse, l'Agenzia del Demanio dovesse avere, a proprio insindacabile giudizio, necessità di disporre del bene ancor prima della scadenza della locazione sia per esigenze governative e/o pubbliche, sia per l'attuazione delle specifiche previsioni del Piano Unitario di Valorizzazione PUV Bologna, il presente contratto si intenderà risolto e il locatario dovrà rilasciare il bene entro e non oltre il termine di 90 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima.

**ARTICOLO 4 – Canone della locazione**

Il canone annuo di locazione è convenuto in € XXXX (euro XXXXXXXXX/00) che il conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate trimestrali anticipate di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXXX/00) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Locatore, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il .....

La prima periodicità dal XXXXXXXX al XXXXXXXX Pari a € XXXXXXXX è stata già corrisposta, giusta quietanza del XXXXXXXXXXXX rilasciata dalla Banca XXXXXXXXXXXX

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

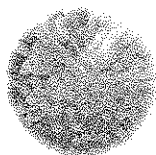
#### **ARTICOLO 5 - Obblighi**

Il Conduttore si obbliga ad eseguire entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di locazione le seguenti lavorazioni a propria cura e spese::

- manutenzione/ripristino della recinzione sulla via pubblica;
- abbattimento delle alberature esistenti all'interno del lotto in locazione;
- abbattimento delle alberature presenti nel restante terreno demaniale, posto a nord, non oggetto di locazione, per una distanza di mt. 15 dal confine con il lotto oggetto di locazione;

Durante il periodo sopra indicato il conduttore solleva la proprietà da ogni responsabilità relativa a danni a cose e/o persone che dovessero occorrere in ragione delle lavorazioni svolte o in corso di svolgimento per le operazioni in precedenza elencate. In ogni caso durante il periodo occorrente a svolgere le lavorazioni il conduttore risponderà comunque di eventuali danni a persone e/o cose che dovessero verificarsi nell'area in parola non ancora messa in sicurezza.

Il Conduttore si obbliga inoltre a propria cura e spese:



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

- a) alla manutenzione annuale del verde presente nel restante terreno demaniale posto a nord per una distanza di 15 mt. dal confine con il lotto oggetto di locazione.
- b) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- c) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- d) a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto.

**ARTICOLO 6 – Clausole risolutive**

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto di cui agli artt. 4, 5, costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno subito

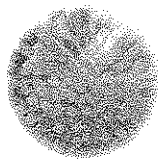
**ARTICOLO 7 – Manutenzione migliorie ed addizioni**

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato pienamente idoneo all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione in ottimo stato manutentivo, pena il risarcimento degli eventuali danni arrecati.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

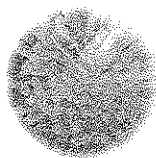
In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente Codice Civile.

#### **ARTICOLO 8 - Accesso al bene**

Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali dell'Agenzia del Demanio in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

In caso di nuova locazione, o di vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

**ARTICOLO 9 - Esonero di responsabilità**

Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione.

E' vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

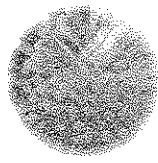
**ARTICOLO 10 – Consegna**

Con apposito verbale verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto.

**ARTICOLO 11 – Deposito cauzionale**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale per la somma Euro XXXXXXXX (XXXXXXX/00), corrispondente ad una annualità di canone, giusto deposito definitivo numero XXXXXXXX aperto in data XXXXXXXX presso la Direzione Territoriale dell'Economia e delle Finanze di XXXXXXXX - Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il conduttore i rapporti di



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

**ARTICOLO 12 – Altri oneri**

Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ad eccezione dell'I.M.U.

**ARTICOLO 13 – Spese del presente atto**

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore.

**ARTICOLO 14 – Termine per la registrazione**

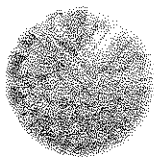
Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia del provvedimento di approvazione (Art. 14 comma 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

**ARTICOLO 15 – Normativa**

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. 296/05, le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

**ARTICOLO 16 – Efficacia**

Il presente atto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

**ARTICOLO 17 – Trattamento dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 il conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale.

**ARTICOLO 18 - Foro Competente**

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è Bologna

**ARTICOLO 19 – Elezione domicilio**

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Conduttore -----, in -----, via -----;

- l'Agenzia del Demanio presso la Sede della Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza Malpighi n. 19, 40123 Bologna

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16 e 18 del presente atto.

Il Conduttore



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna  
U.O. Servizi al Territorio Bologna 1

---

