



COMUNE DI GALLIERA

Città Metropolitana di Bologna

CONTRATTO DI LOCAZIONE

dell'immobile di proprietà comunale sito in sito in Via Provinciale (località San Prospero)

Rep. n. del

L'anno 2026, addì del mese di, nella sede municipale del Comune di Galliera, viene redatto il presente contratto

TRA

il COMUNE DI GALLIERA (di seguito denominato «Locatore»), con sede in Galliera, Piazza Eroi della Libertà n. 1, codice fiscale 01040680371 e partita IVA 00529921207, rappresentato da Arch. Luca Poletti, nato a Ferrara il 06/04/1988, nella qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla stipula del presente atto in forza del decreto sindacale n. 14 del 22/11/2024;

E

☐ il Sig./la Sig.ra (di seguito denominato/a «Conduttore»), nato/a a il, residente in, via n., codice fiscale

☐ la Società (di seguito denominata «Conduttore»), con sede legale in, via n., codice fiscale, partita IVA, iscritta al Registro delle Imprese di al n., in persona del legale rappresentante pro tempore Sig./Sig.ra nato/a a il



COMUNE DI GALLIERA

Città Metropolitana di Bologna

PREMESSO

- che con determinazione n. 160 del 11/09/2026 è stata indetta la procedura di asta pubblica per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Provinciale (località San Prospero);
- che in data si è svolta la gara e che il Conduttore è risultato aggiudicatario, avendo offerto il canone annuo più elevato pari a €
- che con determinazione n. del è stata disposta l'aggiudicazione definitiva della locazione al Conduttore;
- che sono state effettuate le verifiche prescritte dalla normativa vigente, con esito positivo;

TUTTO CIÒ PREMESSO¹

quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Oggetto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di proprietà comunale sito in Galliera, via Provinciale snc (località San Prospero), censito al Catasto Terreni del Comune di Galliera come da tabella:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita €</i>
18	207	-	AREA FAB DM	-	2.669 mq.	-
18	208	-	AREA FAB DM	-	105 mq.	-
18	209	-	AREA FAB DM	-	6 mq.	-
18	205	-	AREA FAB DM	-	210 mq.	-
18	206	-	AREA FAB DM	-	210 mq.	-

come evidenziato nella planimetria allegata sub A) al presente contratto.

Art. 2 – Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza e dipendenza, con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di averlo trovato idoneo all'uso convenuto e di accettarlo senza riserve.

Della consegna viene redatto apposito verbale sottoscritto dalle Parti, contenente la descrizione dello stato dell'immobile e degli impianti.

¹ Gli artt. 1571 e seguenti del Codice civile disciplinano il contratto di locazione. Per gli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione si applica inoltre la L. 27 luglio 1978, n. 392, Titolo II (artt. 27-42).



COMUNE DI GALLIERA

Città Metropolitana di Bologna

Art. 3 – Durata²

La locazione ha durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal e scadenza il

Alla prima scadenza, il contratto si rinnoverà per un ulteriore periodo di uguale durata, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A/R o PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 L. 392/1978.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi nelle medesime forme.

Art. 4 – Canone

Il canone annuo di locazione è stabilito in € (euro/00), oltre IVA se dovuta ai sensi di legge.

Il canone è pagato in n. 1 rata annuale anticipata, entro il giorno 30 gennaio dell'anno di competenza, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di, codice IBAN, con causale «Canone locazione immobile - periodo».

A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI)³.

Il mancato pagamento del canone entro i termini stabiliti comporta l'applicazione degli interessi legali di mora, fatta salva la facoltà del Locatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 9.

Art. 5 – Destinazione d'uso

L'immobile è urbanisticamente individuato come “Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” (Art. 30 del RUE vigente).

Non è consentito mutare la destinazione d'uso dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del Locatore, che potrà essere negato per giustificati motivi. È vietata ogni destinazione contraria alla legge, ai regolamenti, all'ordine pubblico e al buon costume.

Art. 6 – Manutenzione e obblighi del Conduttore

² L'art. 27 della L. 392/1978 stabilisce la durata minima delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione in sei anni, con rinnovo automatico per ulteriori sei anni salvo disdetta.

³ L'aggiornamento ISTAT del canone è disciplinato dall'art. 32 della L. 392/1978. La variazione può essere richiesta nella misura massima del 75% della variazione dell'indice FOI accertata dall'ISTAT.



COMUNE DI GALLIERA

Città Metropolitana di Bologna

Sono a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti⁴, nonché le spese per le utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.) e le eventuali spese condominiali.

Sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria, salvo che i lavori siano resi necessari da fatto imputabile al Conduttore.

Il Conduttore si obbliga a:

- mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e manutenzione;
- rispettare le norme di legge e regolamentari in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, ambientale, di sicurezza e prevenzione incendi;
- ottenere a proprie cure e spese tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta necessari per lo svolgimento dell'attività;
- consentire al Locatore l'accesso all'immobile per verifiche e controlli, previo preavviso di almeno 48 ore, salvo casi di urgenza;
- non apportare modifiche, addizioni o migliorie all'immobile senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Art. 7 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, il Conduttore ha costituito un deposito cauzionale pari a n. 12 mensilità del canone, corrispondente a €, mediante versamento in contanti/assegno circolare;

Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali a favore del Conduttore⁵. Sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali.

Art. 8 – Divieto di cessione e sublocazione

È vietata la cessione del presente contratto e la sublocazione, anche parziale, dell'immobile, salvo preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

In caso di cessione d'azienda o di ramo d'azienda comprendente l'immobile locato, il Conduttore è tenuto a darne comunicazione al Locatore entro 30 giorni, ai sensi dell'art. 36 della L. 392/1978.

Art. 9 – Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, qualora il Conduttore:

⁴ Gli artt. 1576-1577 del Codice civile disciplinano gli obblighi di manutenzione del locatore (straordinaria) e del conduttore (ordinaria), salvo patto contrario.

⁵ Il deposito cauzionale è disciplinato dall'art. 11 della L. 392/1978 ed è produttivo di interessi legali che maturano a favore del conduttore.



COMUNE DI GALLIERA

Città Metropolitana di Bologna

- non provveda al pagamento del canone entro 30 giorni dalla scadenza per due mensilità, anche non consecutive;
- muti la destinazione d'uso dell'immobile senza il consenso del Locatore;
- ceda il contratto o sublochi l'immobile senza autorizzazione;
- non rispetti le norme di legge in materia di sicurezza, igiene e prevenzione incendi;
- utilizzi l'immobile per attività illecite o contrarie all'ordine pubblico.

In caso di risoluzione, il Conduttore sarà tenuto al rilascio immediato dell'immobile e al risarcimento dei danni.

Art. 10 – Assicurazione

Il Conduttore si obbliga a stipulare e mantenere per tutta la durata della locazione una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (RCT) derivante dall'attività svolta nell'immobile, con massimale non inferiore a €, nonché una polizza contro i rischi di incendio, scoppio e danni da acqua per l'immobile e il relativo contenuto.

Copia delle polizze e delle relative quietanze di pagamento dovrà essere trasmessa al Locatore entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto e, successivamente, entro 30 giorni da ogni rinnovo.

Art. 11 – Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di risoluzione anticipata, il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile al Locatore, libero da persone e cose, nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento d'uso.

Della riconsegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le Parti. In caso di mancata o ritardata riconsegna, il Conduttore sarà tenuto al pagamento di un'indennità di occupazione pari al canone vigente maggiorato del 20%, oltre al risarcimento del maggior danno.

Le eventuali addizioni e migliorie apportate all'immobile, anche se autorizzate, resteranno acquisite al Locatore senza alcun compenso, rinunciando il Conduttore al diritto di cui agli artt. 1592 e 1593 del Codice civile.

Art. 12 – Registrazione e spese

Il presente contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate ai sensi del D.P.R. 131/1986⁶. Le spese di registrazione, bollo e ogni altra spesa inerente al presente contratto sono a totale carico del Conduttore.

Le spese per le annualità successive saranno ripartite con le medesime modalità.

Art. 13 – Clausola anticorruzione

⁶ L'imposta di registro sui contratti di locazione è disciplinata dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. L'aliquota ordinaria per le locazioni di immobili strumentali è pari al 2% del canone annuo, con versamento annuale.



COMUNE DI GALLIERA

Città Metropolitana di Bologna

Il Conduttore dichiara di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno, direttamente o tramite terzi, somme di denaro o altra utilità finalizzate a facilitare la conclusione del presente contratto. Il Conduttore prende atto che il Comune persegue una politica di contrasto alla corruzione e si impegna a segnalare al Responsabile della Prevenzione della Corruzione eventuali tentativi di turbativa o irregolarità, in attuazione della L. 6 novembre 2012, n. 190 e del Piano Nazionale Anticorruzione (PNA) adottato dall'ANAC, nonché del proprio Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT).

Art. 14 – Trattamento dei dati personali

Le Parti dichiarano di essere informate che i dati personali raccolti in esecuzione del presente contratto saranno trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente per le finalità connesse al rapporto contrattuale e agli obblighi di legge.

Art. 15 – Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Bologna.

Art. 16 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni del Codice civile e della L. 27 luglio 1978, n. 392, nonché le altre norme di legge e regolamentari vigenti in materia.

Le eventuali modifiche e integrazioni al presente contratto dovranno essere convenute per iscritto.

Art. 17 – Allegati

Sono allegati al presente contratto, quali parti integranti e sostanziali:

- Allegato A – Planimetria dell'immobile;
- Allegato B – Verbale di consegna;

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e data:

PER IL LOCATORE	PER IL CONDUTTORE
Il Comune di Galliera	
f.to Arch. Luca Poletti	f.to (Timbro, se persona giuridica)



COMUNE DI GALLIERA

Città Metropolitana di Bologna

APPROVAZIONE SPECIFICA CLAUSOLE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, il Conduttore dichiara di aver letto, compreso e di approvare specificamente le seguenti clausole: Art. 5 (Destinazione d'uso); Art. 6 (Manutenzione e obblighi del Conduttore); Art. 8 (Divieto di cessione e sublocazione); Art. 9 (Clausola risolutiva espressa); Art. 11 (Riconsegna dell'immobile); Art. 15 (Foro competente).

PER IL LOCATORE	PER IL CONDUTTORE
f.to Arch. Luca Poletti	f.to