PORZIONE B – Area di proprietà del Comune di Valeggio sul Mincio

Repertorio n. ____/_____ Racc. n. _____/_____

REPUBBLICA ITALIANA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ex art. 3-*bis* D.L. n. 351/2001 conv. in l. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

L'anno_____, il giorno ____ del mese di _____ presso la sede di (Ente)_____, avanti a me, Dott. _____, notaio_____, in_____ senza l'assistenza di testimoni, non richiesta dalla legge, dai comparenti né da me _____ , si sono costituiti i Signori:

- Dott._____ , nato a _____il _____ domiciliato per la carica presso _____ in _____, che interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del dell'Ente proprietario _____ giusta delega rilasciata con atto prot. n. _____allegata alla lett. ____) (di seguito anche "Comune")

- la ditta _____(dati dell'aggiudicatario) con sede in _____ rappresentata da __ in forza dei poteri conferiti da _____ come risulta da apposita documentazione (es. delibera del CdA)_____ allegata alla lett.) (di seguito anche "Conduttrice" o "Conduttore");

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio _____ sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, mi chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio, d'intesa con il Ministero dei beni e delle attività culturali e

del turismo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A. ed altri partner istituzionali, ha avviato un progetto di valorizzazione a rete di immobili pubblici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici situati lungo cammini e percorsi di carattere storico – religioso e ciclo –pedonale, da destinare alle finalità di cui all'art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per brevità, "art. 3-bis");

- in ottemperanza a quanto disposto dal citato art. 3 bis l'Agenzia del Demanio e il Comune, con avviso di gara prot. n. ___ del _____ e relativi allegati hanno esperito congiuntamente una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione con concessione/locazione di valorizzazione a titolo oneroso del compendio immobiliare denominato "*Stazione di Salionze*", composto da un immobile di proprietà dello Stato (Porzione A) e da un'area di proprietà del Comune di Valeggio sul Mincio (Porzione B), ai fini del loro recupero e riuso;

- l'immobile di proprietà del Comune (Porzione B) è sito in (comune, provincia)_____, via _____, censito in catasto al foglio _____, p.lla _____ subb. _____ meglio rappresentato nell'estratto di mappa/planimetria catastale allegato sotto la lettera _____ al presente atto (nel prosieguo indicato, per brevità, come "immobile");

Detto immobile è composto da _____ (Riportare la descrizione dell'immobile, lo stato manutentivo e occupazionale, le relative pertinenze), ed è soggetto ai seguenti vincoli (eventuali)_____.

DA COMPLETARE

- all'esito della procedura di cui sopra, per il lotto ……., come risulta dal verbale

della commissione di gara, è stato individuato quale aggiudicatario il/la _____, il/la quale ha presentato una proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti principali caratteristiche: _____

TUTTO CIÒ **PREMESSO**

I comparenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - (PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)

1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.

2) Sono richiamati nel presente atto:

a. Avviso di gara, pubblicato in estratto sulla G.U.R.I. n. _____, del _____, e relativa documentazione allegata;

b. Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;

c. Offerta Tecnica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara;

d. Offerta Economico - Temporale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara con riferimento alla Porzione B del Lotto oggetto della procedura.

Art. 2 – (OGGETTO DELLA LOCAZIONE)

1) Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, l'Ente concede in locazione a titolo oneroso al Conduttore l'Immobile, per la valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici e precisamente per destinarlo a _____, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente circostante e con nuove funzioni che possono essere turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche,

promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio, di tutela e fruizione dell'ambiente, previa esecuzione dei necessari interventi di restauro e ristrutturazione infra meglio descritti.

2) Il Conduttore avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

a) realizzare gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente atto, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - e nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara le attività di natura strettamente economica, nonchè tutte quelle attività utili: i) a garantire la fruibilità pubblica della struttura; ii) a consentire l'innesco di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito, favorendo la destagionalizzazione della domanda turistica con il coinvolgimento del territorio; iii) a permettere la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, considerato

che, in coerenza con i principi dell'iniziativa, gli immobili coinvolti potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio di tutela e fruizione dell'ambiente;

d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al successivo art. _____.

Art. 3 - (CONSEGNA DEL BENE)

1) L'immobile viene consegnato al Conduttore per le finalità di cui al precedente art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2) L'Ente, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all'Immobile oggetto del presente atto, dovendosi procedere da parte del Conduttore ad interventi edilizi di recupero e riuso, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 D.Lgs. n. 192/2005.

3) *(se del caso in base allo stato dell'immobile)* Analogamente, l'Ente dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del suddetto D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricati per la gran parte da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi edilizi di rifunzionalizzazione da parte del Conduttore.

4) Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo

nonché dei luoghi oggetto della locazione.

5) Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii e il D.M. n. 37/2008.

6) Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Ente e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne l'Ente stesso da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

7) La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre trenta (30 giorni) dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione in contradditorio di apposito verbale (di seguito "Il Verbale di Consegna").

8) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custodire il bene. Alla cessazione della locazione il Conduttore dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività economiche di cui al precedente art. 2).

Art. 4 – (DURATA DELLA LOCAZIONE)

1) L'immobile viene assegnato in uso in locazione per la durata di anni_____con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto e stante la durata prevista è esplicitamente esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

Art. 5 - (DISCIPLINA DEL RAPPORTO LOCATIZIO)

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di locazione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3-bis e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra l'Ente e il Conduttore, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2) Alla presente locazione non si applicano le disposizioni di cui al ……..., né quelle di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Art. 6 – (ACCESSO AL BENE)

1) Il Conduttore, per tutta la durata del presente atto, consente l'accesso al bene oggetto di concessione da parte dell'Ente in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l'Ente il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dallo stesso Ente.

Art. 7 - (MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Il Conduttore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla proposta progettuale presentata in sede di gara, dando tempestiva e formale comunicazione all'Ente dell'inizio dei

relativi lavori.

2) Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi".

3) Il Conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche) e per l'esercizio delle attività di cui al precedente art. 2, per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

4) Il Conduttore si obbliga a trasmettere all'Ente copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati/autorizzati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

5) Gli Interventi saranno realizzati dal Conduttore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Conduttore in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Conduttore. Gli Interventi dovranno concludersi entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.

6) Laddove le richiamate approvazioni/autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Conduttore, pena la risoluzione della locazione.

7) Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività di_____ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall'Ente con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Conduttore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso scritto dell'Ente e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

8) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della presente locazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Conduttore si intenderà oggetto della presente locazione.

9) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Conduttore, fino alla scadenza e/o cessazione della presente atto ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente art. 2.

Art. 8 - (RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E

NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Il Conduttore, manlevando espressamente l'Ente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Conduttore), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamenti, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2) Per l'esecuzione dei lavori il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

3) L'Ente rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Conduttore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Conduttore di manlevare e tenere integralmente indenne l'Ente da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

4) Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l'Ente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore stesso.

Art. 9 - (ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ)

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente art. 7, il Conduttore sarà tenuto a trasmettere all'Ente la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Conduttore.

2) L'Ente si riserva, anche in contraddittorio con il Conduttore, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai progetti presentati in sede di gara e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente art. 2. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Conduttore, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell'Ente alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

4) Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'art. 2 del presente atto, il Conduttore procederà a redigere, in contraddittorio con l'Ente, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte dell'Ente. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da parte del Conduttore dovranno essere comunicate formalmente all'Ente ai fini della necessaria approvazione.

Art. 10 - (MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nell'eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente art. 7 e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l'Ente avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. ovvero, su richiesta del Conduttore, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale il presente contratto si intenderà "ipso iure" risolto. Nulla sarà dovuto al Conduttore, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo art.___, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo art. ___.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Conduttore, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Conduttore abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione dell'Ente e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Ente dei relativi costi.

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del

Conduttore, l'Ente, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo art. ____.

4) Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente art. 7, il Conduttore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall'Ente in ragione delle circostanze, pena la risoluzione "ipso iure" del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo art. ____ oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

5) E' fatto salvo per l'Ente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità della proposta progettuale.

Art. 11 – (VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO LAVORI)

1) L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell'Ente, ai fini dell'accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Conduttore. A tal fine il Conduttore dovrà trasmettere all'Ente copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d'opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di risoluzione, i sopralluoghi che gli incaricati dell'Ente – con preavviso di almeno ___ giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 12 - (ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)

1) Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "*ipso iure*" tutte le opere realizzate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Conduttore, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e dei diritti riconosciuti al Conduttore.

Art. 13 – (CANONE DI LOCAZIONE)

1) Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il Conduttore è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:

- un canone annuo fisso stabilito in Euro _____ (_____/00);

- per 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di locazione, ossia dal _____ al _____il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto, ossia pari ad €_____; successivamente e per tutta la residua durata della locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

2) Il Conduttore deve versare il canone, mediante _____. Il versamento dovrà essere effettuato all'Ente entro e non oltre il _____;

3) Fermo l'adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di locazione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà del rapporto di locazione, anche con riferimento ai risultati delle Attività di cui all'art. 2.

4) Il canone di locazione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza

bisogno di richiesta dell'Ente, 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 al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) 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. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, 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. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

Art. 14 - (CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE)

1) Il Conduttore provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle attività di cui all'art. 2, tenendo indenne l'Ente da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2) Alla scadenza della presente contratto, il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell'Ente di richiedere il subentro.

Art. 15 – (ESONERO DI RESPONSABILITÀ)

1) Il Conduttore esonera l'Ente da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'immobile dato in locazione.

2) Il Conduttore è soggetto 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'Ente da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

3) Il Conduttore si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del medesimo Conduttore derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Ente.

Art. 16 - (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, il Conduttore assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara al fine di rendere l'immobile idoneo allo svolgimento delle attività di cui all'art. 2

2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Ente (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Conduttore delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed eventuali future modifiche e integrazioni.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Conduttore potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax, telegramma o trasmissione telematica, all'Ente e ai competenti organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile.

4) Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Ente, per l'esecuzione degli Interventi, per la gestione delle Attività di cui al precedente art. 2 del presente atto, per le attività di manutenzione, nonchè per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

5) La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Ente al risarcimento del maggior danno.

Art. 17 - (SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE – CUSTODIA E VIGILANZA - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE)

1) Il Conduttore si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente art. 2, secondo gli standard di qualità richiamati nel Piano di gestione presentato in sede di gara.

2) [*Se del caso:* Fermo quanto previsto dal successivo art. 18] E' fatta salva la possibilità per il Conduttore di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente art. 2, nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione presentato in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Conduttore.

3) Nello svolgimento delle predette Attività, il Conduttore, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l'Ente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del contratto, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione del presente contratto, il Conduttore opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Ente alle medesime.

5) Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente art. 2, oggetto del presente atto, rimanendo in ogni caso l'Ente sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore, che terrà sempre indenne

l'Ente da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Conduttore dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto di locazione e alle quali, in ogni caso, l'Ente è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Conduttore al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Se dovute per legge sono a carico del Conduttore l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

8) Il Conduttore si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene in locazione.

9) Il Conduttore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Conduttore sosterrà ogni onere ed incombente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

10) il Conduttore si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa "Valore Paese – CAMMINI E PERCORSI" secondo le prescrizioni comunicate dall'Ente.

Art. 18 - (SOCIETA' DI SCOPO E SUBLOCAZIONE DELLE "ATTIVITA' ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO")

1) Il Conduttore può costituire una Società di scopo, in forma di società per azioni o

a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente locazione.

Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di locazione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la conduttrice a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Ente.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell'Ente, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del conduttore fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.

2) *(Se del caso)* Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), D.L. n. 351/2001 citato, il Conduttore intende sublocare le seguenti attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene:

_____

_____

Tanto è ammesso previa autorizzazione dell'Ente subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'Avviso di gara in capo al soggetto a cui le attività sono sublocate.

3) In caso di sublocazione, il Conduttore resta in ogni caso responsabile nei confronti dell'Ente per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica/di servizio per il cittadino sublocate, sollevando l'Ente medesima da ogni pretesa del subconduttore o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza

all’esecuzione delle Attività sublocate.

4) L’eventuale subconduttore è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal conduttore con il presente atto, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l’Attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

(se del caso, in base alla configurazione del Conduttore)

Art. 19 - (FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D’AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI)

1) Fermo quanto previsto all’articolo che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo conduttore proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto di locazione, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all’estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi l’Ente potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica;

b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 20 - (CAUZIONE A GARANZIA)

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Conduttore provvede a consegnare all'Ente:

- una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n. _____, rilasciata da_____ , con sede legale _____ in data __/__/____ per l'importo di Euro _____ (_____/00), pari al 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e del 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dal presente contratto in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.

- La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dal presente atto, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto e per tutta la residua durata del contratto. A tal fine il Conduttore potrà presentare:

- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della locazione per l'importo di Euro _____ (_____/00), che sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti

ovvero

- una cauzione di validità pari a cinque (5) anni per l'importo di Euro _____ (_____/00) che sarà prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della locazione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di risoluzione del presente contratto, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. L'importo della cauzione sarà pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

2) Le predette cauzioni dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Ente.

Art. 21 - COPERTURE ASSICURATIVE

1) Il Conduttore consegna all'Ente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente contratto e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a. durante l'esecuzione degli Interventi, la **Responsabilità Civile verso Terzi** (RCT) a copertura di danni a persone e a cose, la **Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera** (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori –

dell'Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato;

b. conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente art. 2 e per tutta la residua durata della locazione, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dello stesso Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Conduttore, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

2) Il Conduttore, conclusi gli interventi e prima di dare avvio all'attività indicata nella proposta progettuale presentata in sede di procedura ad evidenza pubblica, si impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di locazione, esonerando l'Ente del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

3) La violazione degli obblighi a carico del conduttore connessi alla mancata stipula delle prescritte polizze assicurative comporta la risoluzione dalla locazione.

Art. 22 - (ACCERTAMENTI PERIODICI)

1) L'Ente potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena di risoluzione del contratto: I) l'esecuzione e lo stato

di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le Attività di cui all'art. 2 siano svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara;

V) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 21.

Art. 23 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese tutte le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'Immobile oggetto di locazione ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Ente, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna l'Ente, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile e potranno, pertanto, tornare

nella piena disponibilità del Conduttore, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività di cui al precedente art. 2, oggetto della presente locazione.

Art. 24 – (IPOTESI DI RISOLUZIONE)

1) In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente contratto di locazione l'Ente, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ed il Conduttore sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente art. 20 oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

2) Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1), l'Ente, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, il contratto si intenderà ex art. 1456 c.c. "ipso iure" risolto.

3) L'Ente avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della locazione nei seguenti casi:

a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

b) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" di cui al successivo art. ____;

c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell'Ente.

Art. 25 – (RECESSO DELL'ENTE)

1) L'Ente potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla recesso dal presente contratto per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di

carattere pubblico.

2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Conduttore avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente art. 2, da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

3) Disposto il recesso, il Conduttore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente art. _____, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 26 - (RECESSO DEL CONDUTTORE)

1) Il Conduttore non potrà recedere dal presente contratto prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), l'Ente, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente art. ___.

3) Ove, successivamente, il Conduttore intenda recedere dal presente contratto, dovrà dare all'Ente un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente art. ___, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di locazione di cui al precedente art. _____ con riferimento al periodo in corso.

4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto alla

immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 27 - CONTROVERSIE

1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito al presente contratto saranno deferite al competente Giudice del Foro di____.

Art. 28 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Conduttore.

Art. 29 - INFORMATIVA "ANTIMAFIA"

1) Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Conduttore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.;

2) In vigenza del presente atto l'Ente si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato D.Lgs. n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentati del conduttore o del subconduttore. Nell' ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell'informativa antimafia la locazione si intenderà ipso iure risolta.

Art. 30 – (CODICE ETICO E MODELLO EX D.LGS. N. 231/2001)

1) Il Conduttore, nell'espletamento della presente locazione, si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Ente ex D.Lgs. n. 231/2001,

reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Ente al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa di risoluzione del contratto.

2) Il Conduttore, si impegna, inoltre, a manlevare l'Ente da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al comma 1.

Art. 31 - COMUNICAZIONI

1) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (PEC, Raccomandata A/R o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l'Ente) _____

(per il Conduttore) _____

Art. 32 – (TRATTAMENTO DATI PERSONALI)

1) Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Art. 33 (EFFETTI DELL'ATTO)

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

E richiesto, io …….. ho ricevuto il presente atto che, scritto da

persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di ____ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.

Sig. _____

Dott. _____

A mente degli articoli 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

Sig. _____

Dott. _____