**ALLEGATO 3**

***CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE***
***AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO*** (D.P.R. 296 del 13/09/2005)

Rep. n. --------- del ---------- / Prot. n. ---------- del ----------

L'anno duemila --------- addì --------- del mese di ---------- (-------), presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale ------- , sita in via ---------- n.----------:

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale ----------, nella persona di -------- nato a ------ (--) il -------, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale ------dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale ------- dell'Agenzia del Demanio dott.--------in data ----------Prot. n. ---------- , la quale Agenzia, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 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 del ----------, sito in ----------, Via ----------, scala -----, piano ----------, interno ----------, censito al N.C.E.U. del Comune di ------fg. --------- p.lla ----------, vani ----------, R.C ----------, dotato dei seguenti elementi accessori: ----------, allibrato alla scheda mod. 199 n. --------dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di --------;

b) che il suddetto bene, all'esito di apposite verifiche dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato ai sensi della L. 191/2009, risulta non idoneo né suscettibile di uso governativo, concreto ed attuale;

c) che con Avviso di asta pubblica prot. n. ---------- del ----------, è stata indetta per il giorno ---------- una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto compendio immobiliare, con canone annuo a base d'asta pari a € ----------, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. --------- del ----------;

d) che il giorno ----------, a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica prot. n. ---------- del ----------, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto compendio il sig. ---------- avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro ---------- (----------/00) giusta verbale prot. n. ---------- del ----------;

**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**

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale --------, nella persona di --------concede in locazione al Sig./alla Soc. --------, che accetta, l'immobile sito in --------, Via ----------, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Il bene concesso in locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad uso ----------.

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 la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal -------- al -------- e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR 296/2005.

**ALLEGATO 3**

La domanda di rinnovo dovrà essere presentata alla Direzione Regionale -------- dell'Agenzia del Demanio, entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo e in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze governative, salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

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

**ARTICOLO 4 – Canone della locazione**

Il canone annuo di locazione è convenuto in € -------- (euro --------/00) che il conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate ---------- anticipate di € ------ (euro --------/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 --------, contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

La prima periodicità dal -------- al -------- pari a € -------- è stata già corrisposta, giusta quietanza del -------- rilasciata dalla Banca ----------

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 75% 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 quarto 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.

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, anche in mancanza di espressa messa in mora.

Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, la Direzione Regionale provvederà ad avviare la riscossione coattiva ai sensi dell'art. 1, comma 274, della L. 311/2004.

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 e dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 296/2005, 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 - 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.

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 6 – Conformità impianti**

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Locatore dichiara ed il Conduttore ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente

atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

**ARTICOLO 7 – Attestato di prestazione energetica**

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto della concessione.

**ARTICOLO 8 - 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 agli altri utilizzatori dell'immobile.

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 9 - Obblighi e Decadenze**

Il Conduttore si obbliga:

a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;

b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;

c) 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.

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e dell'art. 6, comma 3, del DPR n. 296/2005 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.

**ARTICOLO 10 – 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 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 nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

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 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 Codice Civile.

**ARTICOLO 11 – Consegna**

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

**ARTICOLO 12 – Deposito cauzionale**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale per la somma di € -------- (euro --------/00), corrispondente a tre mensilità del canone, giusta comunicazione di apertura di deposito n. ---------- della Tesoreria Provinciale dello Stato di -------- del ---------- e quietanza di versamento del --------

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 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 della cauzione versata per il recupero dei crediti dalla stessa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

**ARTICOLO 13 – Oneri**

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

**ARTICOLO 14 – Spese del presente atto**

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

**ARTICOLO 15 – 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, commi 1 e 2, del D.P.R. 131/1986).

**ARTICOLO 16 – 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. Si rimanda altresì a tutto quanto previsto nel bando di gara prot. ------ del ------.

**ARTICOLO 17 – 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.

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

**ARTICOLO 18 – 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 19 - Foro Competente**

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

**ARTICOLO 20 – Elezione domicilio**

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

- il Conduttore società ----------, in ----------, via ---------- (eventuale, PEC ----------);
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale --------- indirizzo (eventuale, PEC ----------)

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio _____

Il Conduttore _____

**ALLEGATO 3**

A mente dell’art. 1341, secondo comma, del codice civile, il Conduttore specificatamente approva quanto previsto agli articoli **2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16 e 17** del presente atto.

Il Conduttore

_____