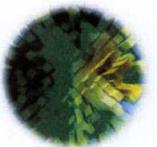




A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto



Prot. n. 2017/8383/DR-VE del 30/05/2017

**AVVISO DI GARA
L'AGENZIA DEL DEMANIO**

Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

RENDE NOTO

che intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.9.2005, n. 296, all'affidamento in concessione, per la durata di anni 6 (sei), del lotto come di seguito descritto:

Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Canone base annuo	Deposito cauzionale	Termine ultimo di presentazione dell'offerta	Data espletamento gara
1	Venezia	Unità immobiliare commerciale sita in Campo Bella Vienna n. 218 nel Sestiere di San Polo composta da un'area di vendita posta al piano terra e un vano accessorio soppalcato direttamente accessibile. La superficie lorda dell'area di vendita è di circa mq 11,00 mentre l'unità accessoria ha una superficie lorda di circa mq 10. Il locale è in buono stato manutentivo, provvisto degli impianti idrico, elettrico e predisposto per l'impianto di condizionamento. Il bene è sottoposto a vincolo storico artistico ai	€ 11.640,00 (undicimilaseicent oquaranta/00)	€ 1.164,00 (millecentosessa ntaquattro/00)	30/06/2017 Ore 12:00	03/07/2017 Ore 10:00

	<p>sensi del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>Con nota prot. n. 6779 del 22/05/2017 la competente Soprintendenza ha impartito le seguenti prescrizioni, ai sensi dell'art. 106, comma 2/bis, del D.Lgs. 42/2004, per l'affidamento in concessione del bene demaniale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il tipo di offerta commerciale proposta dovrà risultare pertinente rispetto alla storica funzione mercatale degli spazi urbani circostanti; - Dovrà essere presa ogni precauzione per garantire che non venga arrecato alcun danno all'immobile tutelato; - Siano eseguite le manutenzioni periodiche, ottenuta la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004; - Sia richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 42/2004 per l'eventuale collocazione di insegne e messaggi pubblicitari; - Sui vetri non possono essere apposte vetrofanie; - Non sono consentiti monitor luminosi all'interno dei locali, visibili dall'esterno, né l'uso di forme di illuminazione non prettamente funzionali alla visibilità degli articoli eventualmente esposti; - Non è consentita la rimozione della vetrina; - Non è consentita l'esposizione di prodotti fuori dalle vetrine, ad eccezione di spazi la cui occupazione è stata esplicitamente concessa. <p>Riferimenti catastali:</p> <p>Censita al Catasto Terreni di Venezia al Fg. 13 particella 696 sub. 36 cat. C/1</p>				
--	--	--	--	--	--

CONDIZIONI GENERALI

1. La gara sarà tenuta mediante offerte per schede segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso (All. 1 e All. 2) disponibili presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia.
Il modello suddetto può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.veneto@agenziademanio.it.
3. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui ai punti 5, 6 e 7, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia, in plico sigillato a mezzo di raccomandata A.R..
Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente **non più tardi delle ore 12:00 del giorno 30/06/2017**, pena l'esclusione dalla procedura. **Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posta dall'Ufficio ricevente. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo**, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.
4. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.
Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
5. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.
A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, **a pena di esclusione**, dalla seguente documentazione:
 - a. Se si partecipa per proprio conto, copia del documento di identità in corso di validità, dichiarazione in carta libera del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
 - b. Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la procura speciale in originale con firma autenticata;
 - c. Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza e che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e il certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura;
 - d. Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza, una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione/concessione, e il Certificato della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura. Nel caso di Società Commerciali è necessaria altresì la dichiarazione che attesti che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.

6. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla gara, dovrà presentare, **a pena di esclusione**, la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al **10%** del canone posto a base di gara. Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi:
- **Deposito provvisorio** in contanti, al valore corrente di borsa, presso la Banca d'Italia;
 - **fideiussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.**, rilasciata da Aziende di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno giorni 120 dalla data della gara.
 - **polizza assicurativa "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.** rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10.06.1982 di cui all'elenco pubblicitario sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 06.02.2003 compilato dall'ISVAP, con validità di almeno giorni 120 dalla data della gara.
7. **Lo schema di contratto**, costituito dall'All. n. 3, **dovrà essere sottoscritto per accettazione in tutte le pagine ed allegato all'offerta a pena di esclusione** .
8. Le offerte, sottoscritte dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, dovranno pervenire, a pena di esclusione, in busta chiusa entro i termini specificati al punto 3.
- La busta con la quale viene presentata l'offerta dovrà portare la dicitura **"Gara del giorno 03/07/2017 - Offerta per il lotto n. 1 – Avviso di gara prot.** " ed indirizzata all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – Sede di Venezia Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia.
- Al suo interno dovranno essere presenti due buste:
- Busta 1 sulla quale dovrà essere indicato **"Documenti per l'ammissione alla gara del giorno 03/07/2017"** la quale dovrà contenere tutta la documentazione necessaria di cui ai punti 5, 6 e 7 accompagnata dall'allegato 1;
 - Busta 2 sulla quale dovrà essere indicato **"Offerta per il lotto n. 1 gara del giorno 03/07/2017"** la quale dovrà contenere l'offerta economica come da allegato 2.
- Nel caso l'offerta venga inviata tramite posta, il plico così chiuso dovrà essere inserito a sua volta in una quarta busta, anch'essa chiusa, per evitarne l'apertura accidentale, su cui sia esternamente indicata la dicitura **" Gara del giorno 03/07/2017 - Offerta per il lotto n. 1 – Avviso di gara prot.** " .
- Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.**
9. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 03/07/2017 alle ore 10:00** presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta il cui importo dovrà essere uguale o maggiore di quello posto a base d'asta.
- La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.
- L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.
10. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

11. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.
12. La stipula del contratto di locazione avverrà entro il **31/07/2017**, con decorrenza 01/08/2017, presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio. Alla scadenza la concessione potrà essere formalmente rinnovata ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005 essendo vietato il rinnovo tacito.
In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del contratto, decadrà da ogni suo diritto e il deposito cauzionale sarà incamerato dallo Stato ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.
In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
13. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sono interamente a carico del locatario.
14. Il contratto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il conduttore, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.
15. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del conduttore.
16. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – Sede di Venezia – tel. 041.2381825 - 834 (Bellio Fiorenzo – Bertella Marianna).
17. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa concessi.

AVVERTENZE

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Tale avviso non vincola l'Agenzia del Demanio alla concessione del bene.

Il Direttore Regionale
Dario Di Girolamo

Il sottoscritto attesta che il presente invito è stato pubblicato per il periodo dal _____ al _____

ALLEGATO 1

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Veneto
Via Borgo Pezzana, 1
30174 MESTRE-VENEZIA

OGGETTO: bando di gara prot. 2017/ /DR-VE del , relativo ad un avviso di gara pubblica a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di asta, che si terrà presso la suindicata Direzione in data 03/07/2017 per l'aggiudicazione della concessione di n. 1 lotto

Il sottoscritto _____ nato a _____ Prov. _____, il _____ residente in _____ via/piazza _____ e domiciliato in _____ Cod. Fisc./P.IVA _____ in qualità di **(1)** _____ della Ditta/Società _____ con sede in _____ n. _____ Cod. Fiscale/P.IVA _____
Recapito telefonico _____

In possesso della piena capacità di agire, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive - ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 3, 19, 46, e 47 del DPR del 28.12.2000 n. 445 - nonché consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, nel presentare istanza per l'ammissione alla gara in oggetto.

DICHIARA

- di non essere interdetto/a o inabilitato/a o fallito/a
- di non avere in corso procedure per nessuno di tali stati
- di non avere subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre ed altresì

DICHIARA (2)

- che nei confronti della Ditta/Società di cui sopra non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.

Luogo e data

Firma **(3)**

(1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.

b) SE TRATTASI DI SOCIETÀ, DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale- amministratore - titolare - procuratore ecc) e compilare tutti i campi successivi.

(2) dichiarazione valida solo nell'ipotesi di dichiarante, rappresentante legale di ditta individuale, società di fatto o persona giuridica

(3) L'omissione della firma renderà nulla l'offerta.

ALLEGATO 2

MODELLO DI OFFERTA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Veneto
Via Borgo Pezzana, 1
30174 MESTRE-VENEZIA

Il sottoscritto _____ nato a
_____ Prov. _____, il _____ residente in
_____ via/piazza _____ e domiciliato in
_____ Cod. Fisc./P.IVA
_____ in qualità di **(1)** _____ della Ditta/Società
- _____ con sede in _____
_____ n. _____ Cod. Fiscale/P.IVA _____
Recapito telefonico _____

Preso visione del bando di gara prot. 2017/ _____ /DR-VE del _____, relativo ad un avviso di gara per l'aggiudicazione della concessione di n.1 lotto, a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, che si terrà presso la suindicata Direzione Regionale in data 03/07/2017.

PRESENTE LA SEGUENTE OFFERTA

Lotto _____ € _____ (euro _____)(2)

Con la presente offerta il sottoscritto dichiara di accettare incondizionatamente tutte le norme che regolano la gara e si impegna ad effettuare il pagamento in quanto dovuto nei termini fissati dall'Amministrazione **(3)**

Luogo e data

Firma **(3)**

(1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.

b) SE TRATTASI DI SOCIETÀ, DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale- amministratore – titolare – procuratore ecc) e compilare tutti i campi successivi.

(2) In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.

(3) L'omissione di tale dichiarazione e della firma renderà nulla l'offerta.

ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE
DI DEMANIO STORICO ARTISTICO (D.P.R. 13.09.2005, N. 296)
SCRITTURA PRIVATA PER CONCESSIONI DI DURATA INFERIORE A 9 ANNI

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;

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 "Concessionario"

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: -----;

b) che il suddetto bene immobile appartiene alla categoria del Demanio Pubblico
dello Stato – Ramo Storico Artistico, è iscritto nel registro Mod. 23D/8 al n. -----

della Provincia di ----- ed è, pertanto, soggetto alla disciplina del D.L.vo n. 42/2004;

c) che la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici con nota prot. n. ----- del -----, ha autorizzato la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni: -----;

in caso di rinnovo

d) che il Sig./la Soc. -----, titolare dell'atto di concessione sottoscritto in data -----, con scadenza il -----, in regola con i pagamenti, ha chiesto il rinnovo dello stesso ai sensi dell'art. 2, comma 5, del DPR n. 296/2005 con istanza del -----, accolta dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di ----- con nota prot. n. ----- del -----, verificata la presenza dei requisiti previsti dal comma 4 del medesimo articolo;

in caso di regolarizzazione

d) che il Sig./la Soc. ----- detiene il bene a far data dal ----- e che il medesimo, in regola con i pagamenti, con istanza del ----- ha chiesto la regolarizzazione con sottoscrizione di un contratto di locazione, accolta dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di ----- con nota prot. n. ----- del -----;

in caso di nuova concessione con gara

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

e) che il giorno -----, a seguito dell'espletamento della gara prot. n. ----- del -----, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto bene il Sig./la Soc. -----, avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad € ----- (euro -----/00), giusta verbale prot. n. ----- del -----;

in caso di nuova concessione senza gara

(casi di cui all'art. 2, comma 3, del DPR 296/2005)

(campo a compilazione libera, -----)

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

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale -----, nella persona di -----
-- dà in concessione 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 sotto la lettera "A".

Il bene oggetto del presente atto dovrà essere destinato esclusivamente ad uso
-----; ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza immediata
dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005.

La presente concessione è soggetta alle prescrizioni elencate in premessa
apposte dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, con la citata
nota prot. n. ----- del -----, l'osservanza delle quali dovrà essere
verificata dall'Agenzia del Demanio che, in difetto, dichiarerà la decadenza dalla
concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata

La concessione avrà la durata di anni sei a decorrere dal ----- al -----
e potrà essere espressamente rinnovata per un periodo di pari durata, previa
rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 2
del D.P.R. n. 296/2005.

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 concessorio, e potrà essere accolta, ad insindacabile

giudizio dell'Agenzia del Demanio, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo ed in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

Il Concessionario, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza con preavviso da recapitarsi alla sede della Direzione Regionale ----- a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo di posta certificata all'indirizzo -----, almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio avrà esecuzione.

L'Agenzia del Demanio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso, nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., per le eventuali migliorie apportate nel caso in cui siano state previamente autorizzate dall'Agenzia del Demanio e dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici. L'Agenzia del Demanio comunica l'avvio del procedimento di revoca ai sensi del comma 4 dell'art. 5 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e con le modalità di cui al comma 1 del medesimo articolo.

La concessione si intende scaduta allo spirare del termine indicato nel presente atto, senza che sia necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

ARTICOLO 4 – Canone

Il canone annuo di concessione è convenuto in € ----- (**euro -----/00**) che il concessionario 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 indicata nel modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio, il Concessionario è tenuto a versare il canone **in via anticipata** 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 € ----- (euro -----/00) è stata già corrisposta, giusta quietanza del ----- rilasciata dalla Banca -----.

Il canone di concessione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Agenzia del Demanio, 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 di tre mesi precedenti rispetto alla data di decorrenza dell'atto. Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il concessionario dovrà corrispondere gli interessi di mora, in misura pari al tasso legale, **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.

Resta comunque salvo il diritto dell'Agenzia del Demanio di dichiarare la decadenza della concessione, anche prima della scadenza, con il conseguente risarcimento del maggior danno dalla medesima subito ai sensi e nei modi previsti dall'art. 5 del DPR 296/2005.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Concessionario consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali 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 l'Agenzia del Demanio il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

In caso di nuova concessione, o di vendita, il concessionario è tenuto a consentire la visita l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

Il Concessionario riconosce all'Agenzia del Demanio il diritto di eseguire sul bene assegnato, a suo insindacabile giudizio, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

ARTICOLO 6 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del Demanio dichiara ed il Concessionario 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 e *(eventuale)* gli impianti condominiali 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 resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

(eventuale) Le parti, accertata la necessità di provvedere ad adeguare/sostituire, ecc. l'/gli impianto/i -----, fissano, nel termine di ----- giorni dalla stipula del presente atto, l'esecuzione dei necessari interventi a cura e spese del concessionario. Si dà atto che dell'accollo di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di concessione.

La Direzione Regionale si riserva di verificare l'effettuazione delle opere nel termine concordato e, in mancanza, di dichiarare la decadenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005.

Art. 7 – Attestato di prestazione energetica

(eventuale) [per edificio non escluso dall'applicazione della normativa, ai sensi dell'art. 3 comma 3 d.lgs. 192/2005 e ss.mm. e compatibilmente con la normativa regionale laddove esistente].

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 Concessionario 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 concessione od in conseguenza della esecuzione di lavori.

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

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

(eventuale) E' vietato al Concessionario di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

(eventuale) Il Concessionario è, altresì, tenuto al rispetto del regolamento condominiale, laddove esistente e si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

ARTICOLO 9 - Obblighi e Decadenze

Il Concessionario si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso;
- 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-concedere 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 atto.
- d) a non porre in essere fitti ovvero cessioni di rami d'azienda che comportino, di fatto, il subentro, anche temporaneo, da parte di terzi soggetti nel rapporto locatizio disciplinato dal presente contratto senza previa autorizzazione di questa Agenzia che, comunque, si riserva ogni valutazione circa l'opportunità di rilasciare la prescritta autorizzazione;
- e) a non favorire il subentro, a qualsiasi titolo, nell'utilizzo materiale del bene locato di soggetti giuridici ovvero di persone fisiche diverse da quelle intervenute nel presente contratto senza previa autorizzazione di questa Agenzia che, comunque, si riserva ogni valutazione circa l'opportunità di rilasciare la prescritta autorizzazione.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del Demanio si riserva di dichiarare l'immediata decadenza dalla concessione ed il Concessionario 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. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005 e nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, l'Agenzia del Demanio procederà allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma del Codice Civile.

ARTICOLO 10 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione urbanistica vigente.

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

Il Concessionario si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della concessione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, come risultante dal verbale di consegna redatto in contraddittorio ai fini del presente atto, pena il risarcimento del danno.

Rimangono a carico del Concessionario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione del MIBACT, della quale si è tenuto conto nella determinazione del canone.

Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio e previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004.

In ogni caso, alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., e salvo il diritto dell'Agenzia di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione dell'Agenzia e del MIBACT.

Il Concessionario dovrà lasciare l'immobile libero da persone e vuoto da cose, rimuovendo a sue spese e cura quanto in esso collocato.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario 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.

ARTICOLO 11 – Consegna

qualora si tratti di rinnovo ed esista già un verbale di consegna

Non si procederà alla formale consegna dell'immobile concesso in quanto il Concessionario è già detentore dell'immobile stesso, ma alla redazione di un verbale di constatazione in contraddittorio dell'attuale stato manutentivo dell'immobile.

qualora si tratti di concessione ex novo o regolarizzazione o rinnovo se non esiste un verbale di consegna

Con apposito verbale sottoscritto da ambedue le parti verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Concessionario dell'immobile oggetto del presente atto, rilevandone lo stato manutentivo.

ARTICOLO 12 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il Concessionario ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di € ----- (euro -----/00), corrispondente a n. ----- mensilità del canone, giusta quietanza n. ----- del -----della Tesoreria Provinciale dello Stato di -----, oppure giusta fideiussione bancaria a prima richiesta n. ----- del ----- rilasciata da -----.

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 concessionario i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente atto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Concessionario, oppure a terzi per il fatto dei quali l'Agenzia del Demanio debba rispondere.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di avvalersi della cennata cauzione senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 13 – Polizza assicurativa

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 Concessionario.

In proposito il Concessionario ha stipulato, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa n. ----- con la ----- - acquisita agli atti della Direzione Regionale ----- dell'Agenzia del demanio - contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), a manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente, per un importo di € ----- (euro -----/00) pari al valore della porzione immobiliare oggetto del presente atto.

ARTICOLO 14 – Oneri condominiali *(eventuale)*

Sono interamente a carico del Concessionario le spese condominiali, in quanto esistenti, relative ai servizi di pulizia, al funzionamento ed alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni, compreso il servizio di portineria, ove istituito, il compenso dell'Amministratore, l'assicurazione dello stabile e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di oneri condominiali a carico del Concessionario.

E' altresì onere del Concessionario provvedere all'allaccio delle utenze ed all'eventuale potenziamento delle medesime.

Le spese previste nel presente articolo dovranno essere versate dal Concessionario direttamente all'amministrazione del condominio dello stabile in cui si trova l'immobile, dandone adeguata tempestiva evidenza documentata all'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 15 – Altri oneri

Sono a carico del concessionario gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. Il concessionario è, altresì, tenuto al pagamento dell'IMU, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs. n. 504/1992 e ss.mm.ii., nonché di eventuali altri tributi locali.

ARTICOLO 16 – Spese del presente atto

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

ARTICOLO 17 – 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 18 – Normativa

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

ARTICOLO 19 – Efficacia

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

Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

ARTICOLO 20 – Trattamento dei dati personali

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

ARTICOLO 21 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente atto, il foro competente è -----.

ARTICOLO 22 – Elezione domicilio

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

- il Sig./la Soc. -----, in -----, via -----, (eventuale, PEC: -----);
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale -----, via-----
-----, (eventuale, PEC: -----).

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Concessionario

Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. le disposizioni contenute negli artt. **2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 (eventuale), 15, 16 e 19** del presente atto.

Il Concessionario
