



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



Direzione Regionale Abruzzo e Molise
Sede di Pescara

AVVISO PUBBLICO INVITO AD OFFRIRE

Avviso Prot. n. 2017 /14015/ DRAM del 21.12.2017

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 alla locazione a trattativa privata, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, alle condizioni sotto descritte, dell'immobile individuato al lotto 1, appartenente al Patrimonio dello Stato, per la durata specificata nelle tabelle esplicative che seguono, ai sensi del D.P.R. 13.9.2005, n. 296.

A tal fine viene indetta una procedura ad evidenza pubblica onde individuare il miglior offerente, graficamente rappresentato nelle planimetrie allegate al presente bando e di seguito descritte:

<u>Lotto</u>	<u>Comune</u> <u>Ubicazione</u>	<u>Descrizione del bene</u>	<u>Uso</u>	<u>Canone base annuo</u>	<u>Durata</u>
1	<u>Pescara</u> <u>(PE)</u>	<p>Progressivo PED0007</p> <p>Il bene in oggetto è costituito da un locale posto su due piani ad uso bottega artigianale. Il piano terra è costituito da un unico locale avente ingresso autonomo da Via delle Caserme, 33 e l'altro è costituito da cinque vani oltre piccoli locali accessori, un bagno (sprovvisto di finestra), un sottoscala e un disimpegno avente accesso autonomo da Corso Manthonè, 40. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti in muratura, orizzontamenti costituiti da volte in mattoni al piano terra e solai in legno al primo piano, tetto a doppia falda con sporto di gronda in muratura e manto di copertura in coppi, facciate intonacate e tinteggiate. Esternamente l'immobile si trova in un mediocre stato di conservazione necessita di ritinteggiamento e rifacimento intonaco a piano strada. Internamente le unità presentano gli impianti idrico ed elettrico in parte ristrutturati, termico ristrutturato (esistono solo due coppie di termosifoni in ghisa lavorati a cinque elementi, uno al piano terra ed uno al piano primo), la caldaia acqua calda sanitaria e riscaldamento si trova in pessimo stato di conservazione.</p> <p>I servizi igienici non risultano funzionanti, uno risulta allo stato grezzo in corso di ristrutturazione e l'altro in pessimo stato di conservazione.</p> <p>I pavimenti son in parte in mattoni ed in parte in marmittoni da risistemare.</p> <p>I serramenti esterni in legno necessitano di manutenzione, mentre i serramenti interno in legno laccato si trovano in un discreto stato.</p> <p>Il portone di ingresso risulta essere in pessimo stato come la scalinata di accesso necessitano una ristrutturazione comprese le scale in muratura.</p> <p>Sono presenti mufte sulle pareti perimetrali esterne del piano primo e sul soffitto a volta del piano terra; inoltre sono presente numerosi distacchi di intonaco sulle pareti contro terra e del vano scala interno.</p>	Ufficio	<p>€. 15.120,00</p> <p>(Quindicimilacentoveventi/00) Canone di locazione quale <u>prezzo base</u>, tenuto conto che l'immobile sarà locato nello stato di fatto in cui si trova, con obbligo a carico del locatario di effettuare, entro il termine massimo di un anno, la ristrutturazione necessaria per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo.</p> <p>1) Locale Piano Terra:</p> <p>a) Demolizione e rifacimento intonaco ammalorato;</p> <p>b) Rifacimento impianto elettrico a norma;</p> <p>c) Sabbiatura della muratura a volta e scale di accesso al piano primo;</p> <p>d) Pulitura e arrotatura pavimento in cotto;</p> <p>e) Rifacimento porta/vetrata in alluminio previa rimozione di quella esistente;</p> <p>f) Tinteggiatura completa;</p> <p>g) Impianto citofonico esterno;</p> <p>h) Impianto di terra intero immobile;</p> <p>i) Eventuale condizionatore d'aria</p> <p>2) Ufficio Piano Primo:</p> <p>Locali ingresso e disimpegno scale:</p> <p>a) Demolizione e rifacimento intonaco ammalorato;</p> <p>b) Rifacimento impianto elettrico a norma;</p> <p>c) Sabbiatura della muratura a volta e scale di accesso al primo piano;</p> <p>d) Rifacimento e/o riparazione portone d'ingresso comprese le opere in ferro e sostituzione porta d'ingresso all'ufficio con una blindata;</p> <p>e) Tinteggiatura completa;</p> <p>f) Rifacimento quadro elettrico intero immobile</p>	6(sei) anni

	<p>Dati catastali: C.F. Comune di Pescara, foglio n. 25, particella n. 45, sub. 36, zona cens. 2, categ. C/3, classe 4, consistenza mq. 150, Sup. Catastale mq. 196 rendita €. 635,24;</p> <p>C.F. Comune di Pescara, foglio n. 25, particella n. 45, sub. 37, zona cens. 2, categ. C/3, classe 4, consistenza mq. 19, Rendita €. 80,46;</p> <p>Ubicazione: Pescara, Corso Manthonè, 40 – Via della Caserme, 33</p> <p>Stato: Libero.</p> <p>Titolo: Piena proprietà.</p> <p>Planimetria: Allegato "4"</p>	<p>Locali uso ufficio e servizi:</p> <p>a) Pulitura e arrotatura, levigatura pavimento parte in cotto e parte in marmittoni;</p> <p>b) Rifacimento completo dei due piccoli bagni (pavimenti, rivestimenti, sanitari, impianti elettrico ed idrico, scarico, eventuale aspiratore odori, rubinetterie, etc...)</p> <p>c) Sostituzione caldaia acqua sanitaria e riscaldamento;</p> <p>d) Fornitura e posa in opera dei termosifoni mancanti e verifica impianto;</p> <p>e) Parziale ristrutturazione dell'impianto elettrico con fornitura e posa in opera di altri punti luce e prese se occorrenti;</p> <p>f) Pulizia canna fumaria del camino;</p> <p>g) Ripulitura porte interne;</p> <p>h) Sistemazione del balcone (compresa le opere in ferro) lato Via delle Caserme;</p> <p>i) Fornitura e posa in opera di altre porte se occorrenti;</p> <p>j) Impianto idrico dal contatore dell'acqua (sito al piano terra) all'ufficio se non esistente;</p> <p>k) Completa tinteggiatura dell'intero piano primo oltre le finestre in legno;</p> <p>l) Eventuali condizionatori n. 5;</p> <p>m) Fornitura e posa in opera di impianto videocitofono, tv, telefonico, etc...</p> <p>n) Pratica al Comune ed aggiornamenti dati catastali</p> <p>lavori stimati in €. 68.000,00, con obbligo, entro 30 giorni dalla data di fine lavori, di produrre all'Agenzia del Demanio la documentazione relativa alle spese sostenute, oltre alle</p>
--	---	--

			<p>certificazioni di conformità degli impianti e dei lavori eseguiti. L'eventuale importo eccedente la quota di 68.000,00 Euro relativa all'adeguamento funzionale dell'immobile non potrà essere oggetto di riconoscimento da parte dell'Agenzia del Demanio</p>	
--	--	--	---	--

CONDIZIONI GENERALI

1. La procedura sarà tenuta mediante offerte, per schede segrete, pari o in aumento rispetto al canone annuo posto a base dell'invito ad offrire; pertanto non saranno ritenute valide le offerte di importo inferiore al canone base annuo indicato nel bando.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso (All. 1) nonché disponibile presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Abruzzo e Molise, Piazza Italia n. 15 – 65121 Pescara.
Il modello suddetto può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.abruzzo@molise@agenziademanio.it.
3. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui ai punti 5 e 6, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Abruzzo e Molise, Piazza Italia n. 15 – 65121 Pescara, in piego sigillato a mezzo di raccomandata A.R..
Le offerte dovranno pervenire presso l'ufficio competente **non più tardi delle ore 12:00 del giorno 19/01/2018, pena l'esclusione dalla procedura.**
Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posti dall'Ufficio Protocollo dell'Agenzia del Demanio. 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 procedura 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 (dichiarazione da redigersi sul *facsimile* del modello All. 2);

- b) Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui al punto a), sono necessarie anche la procura speciale in originale, scritta in carta libera, sottoscritta dal delegante e copia sottoscritta in originale del documento di riconoscimento dello stesso delegante;
 - c) Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui al punto a), sono necessari anche la dichiarazione in carta libera contenete 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 (dichiarazione da redigersi sul *facsimile* del modello All. 2) 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), sono necessari 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, 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. (Dichiarazioni da redigersi sul *facsimile* del modello All. 2)
6. 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 dovrà provvedere a corrispondere a favore dell'Erario una penale pari al 10% del prezzo offerto, come da impegno che ciascun offerente provvederà debitamente a sottoscrivere nell'allegato 1. In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
 7. Il plico contenente l'offerta, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e pervenuto entro i termini di presentazione, dovrà a pena di nullità, recare la dicitura "**Invito ad offrire prot. n. 2017 / / DRAM del "** ed essere indirizzato all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Abruzzo e Molise – Sede di Pescara, Piazza Italia n. 15 – 65121 PESCARA. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A "DOCUMENTI", B "OFFERTA per il lotto 1" quest'ultima sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare:
 - 1) nella busta A "**DOCUMENTI**" andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 5;
 - 2) nella busta B "**OFFERTA per il lotto n. ...**" dovrà essere inserito il modello di offerta "Allegato 1", di cui al punto 2, sottoscritto dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto.Le offerte pervenute senza sottoscrizione o senza la sigillatura sopra specificata saranno ritenute nulle.
 9. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il **giorno 22/01/2018 alle ore 11:00** presso la sede di Pescara della Direzione Regionale Abruzzo e Molise 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 miglior offerente per ciascun bene oggetto di gara, sulla base della migliore offerta valida pervenuta.
L'individuazione del miglior offerente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.
L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.
 10. Essendo la presente procedura un invito ad offrire, l'individuazione del contraente e la stipula del contratto di locazione restano a piena discrezione dell'Amministrazione procedente.

11. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed esse siano valide, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che presenterà la miglior offerta sarà dichiarato miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, il miglior offerente verrà scelto tramite sorteggio.
12. La stipula avverrà presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Abruzzo e Molise nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al contraente dal competente Ufficio. Il partecipante deve essere consapevole della clausole del presente bando e del contratto di locazione tipo che eventualmente andrà a stipulare con l'Amministrazione procedente, dichiarando piena e completa visione dell'invito ad offrire e di tutti i relativi allegati, accettandone incondizionatamente tutte le condizioni e tutte le norme regolatrici. Sin d'ora si dichiara che il rapporto di locazione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dal D.P.R. n. 296 del 13.09.2005 e dalla normativa vigente in materia; in particolare si precisa che:
- 1) Il locatario potrà utilizzare il bene locato per tutti gli usi acconsentiti dal vigente regolamento urbanistico del Comune di Pescara con preventiva autorizzazione da parte dell'Agenzia del Demanio con annesso cambio di destinazione d'uso.
 - 2) Sono a carico del locatario gli oneri di manutenzione necessari per rendere l'immobile idoneo all'uso cui è destinato.
 - 3) Al locatario dovranno essere intestate tutte le eventuali utenze di energia elettrica, gas e acqua potabile.
 - 4) L'Amministrazione demaniale concedente del bene resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone e cose in dipendenza della locazione del bene.
 - 5) E' fatto divieto di sub-locazione del bene.
 - 6) Per quanto non indicato nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme vigenti in materia e specificatamente al DPR 296 del 13/09/2005.
 - 7) Il contraente, ai fini della stipula del contratto di locazione, dovrà effettuare i seguenti versamenti:
 - (a) La prima mensilità dell'importo offerto.
 - (b) Un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone di locazione, da effettuarsi presso gli Uffici della Ragioneria Territoriale dello Stato di L'Aquila.
 - (c) Tutte le spese accessorie relative al contratto di locazione quali bolli, imposta di registro e le altre occorrente.
 - 8) Ad ogni fine di legge viene allegato al presente bando e reso disponibile presso la sede di Pescara dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Abruzzo e Molise, copia dello schema tipo del contratto di locazione (All. 3). Esso può essere in ogni caso richiesto all'indirizzo di posta elettronica: dre.abruzzomolise@agenziademanio.it ed inviato con lo stesso mezzo.
- Alla scadenza la locazione 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.
13. Il contratto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il locatario, mentre lo sarà per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.
14. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/03, si informa che:
- a) i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di cui trattasi e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento presso il responsabile del procedimento, Dott. Germano La Cioppa (085/4411039)
 - b) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza;

- c) in relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n 196/2003;
d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Agenzia del demanio.

15. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Abruzzo e Molise – Sede di Pescara – Referenti: Germano La Cioppa 085/4411039.

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.

Pescara,

Il Direttore Regionale
Vittorio Yannini



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

OFFERTA ¹

All'Agenzia del Demanio
D.R. Abruzzo e Molise
Sede di Pescara
P.zza Italia, 15
65121 PESCARA

Il sottoscritto
nato a (Prov) il .../.../..... residente in
Via n. e domiciliato in
Via n., Cod. fisc./ P.Iva....., in
qualità di ² della Ditta/Società
con sede in Via n., Cod.
fisc./ P.Iva, recapito telefonico

In possesso della piena capacità di agire,

presa visione del bando di gara prot. n° 2017/14015/DRAM del 21.12.2017, relativo ad un invito ad offrire per l'aggiudicazione del contratto di locazione di un lotto, a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo fissato quale canone base individuato nel bando relativo all'invito ad offrire, che si terrà presso la sede della su indicata Direzione Regionale in data 22.01.2018 ore 11:00

PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA:

- LOTTO n° €/anno ³ (euro/anno) ⁴;

Con la presente offerta il sottoscritto dichiara di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni che regolano l'invito ad offrire prot. n. 2017/14015/DRAM del 21.12.2017, ivi compresi gli allegati e i contenuti dello schema dell'atto di locazione che ne formano parte integrante, e si impegna ad effettuare il pagamento di quanto dovuto nei termini fissati dall'Amministrazione Finanziaria.

Il sottoscritto si impegna, altresì, a versare all'Erario un importo pari al 10% del prezzo offerto, qualora, risultando la propria offerta la migliore tra quelle che concorrono ed individuato come contraente, non partecipi alla stipula dell'atto di locazione alla data fissata e comunicata dall'Ufficio procedente.

Luogo e data

Firma ⁵

¹ La presente offerta, a pena di inammissibilità, deve essere inserita in apposita busta sigillata che deve recare gli estremi dell'invito ad offrire e del bene cui si riferisce "OFFERTA per il lotto n.". Tale busta a sua volta deve essere inserita nel plico di spedizione/consegna riportante l'indirizzo dell'ufficio destinatario e del mittente e dovrà, a pena di nullità, essere spedito a mezzo raccomandata A.R. o consegnato direttamente presso gli uffici dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Abruzzo e Molise, sede di Pescara entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19.01.2018.

² Indicare:

- 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.

³ L'importo offerto corrisponderà al canone annuale e dovrà essere di importo pari o superiore rispetto al canone annuo posto a base dell'invito ad offrire.

⁴ In caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio (art. 72 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato).

⁵ Firmare per esteso (nome e cognome). L'omissione della firma renderà NULLA L'OFFERTA.

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA AVVISO AD OFFRIRE¹

All' AGENZIA DEL DEMANIO
D.R. Abruzzo e Molise
P.zza Italia, 15
65121 PESCARA

Oggetto: Avviso pubblico - invito ad offrire ad evidenza pubblica prot. n° 2017/14015/DRAM del 21.12.2017, relativo ad un avviso ad offrire a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo fissato quale canone base individuato nel bando relativo all'invito ad offrire; la procedura di apertura buste si terrà presso la su indicata Direzione Regionale in data 22.01.2018 ore 11:00, per l'individuazione dei miglior offerenti ai fini dell'eventuale stipula dei relativi atti di locazione.

Il sottoscritto
nato a (Prov.) il .../.../..... residente in,
Via n. e domiciliato in,
Via n. ... Cod. fisc./ P.Iva, in qualità
di ² della Ditta/Società con sede
in Via n., Cod. fisc./ P.Iva.....,

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 D.P.R. 28.12.00, 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 inabilito/a o fallito/a;
- di non avere in corso procedure per nessuno di tali stati;
- di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre; ed altresì

DICHIARA³

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

Luogo e data

Firma ⁴**INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

ai sensi del D.lgs. 196/2003

1. I dati personali forniti saranno oggetto di trattamento da parte dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Abruzzo e Molise sede di Pescara per il perseguimento delle sole finalità istituzionali per le quali i dati stessi sono stati forniti.
2. Il trattamento dei dati sarà effettuato mediante strumenti informatici oltre che manuali e supporti cartacei, ad opera di soggetti appositamente incaricati.
3. il titolare del trattamento dei dati è dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Abruzzo e Molise sede di Pescara nel suo complesso. I responsabili del trattamento sono individuati nei Dirigenti di Settore, ognuno per i dati trattati dal Settore di competenza.

¹ Compiegare alla presente fotocopia di valido documento di identità e, se si partecipa per conto di altre persone fisiche, anche la procura speciale in originale, scritta in carta libera, sottoscritta dal delegante e copia sottoscritta in originale del documento di riconoscimento dello stesso delegante.

² Indicare:

- 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.

³ dichiarazione valida solo nell'ipotesi di dichiarante: rappresentante legale di ditta individuale, società di fatto o persona giuridica.

⁴ Firmare per esteso (nome e cognome). L'omissione della firma renderà NULLA L'OFFERTA.

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 duemiladiciotto, addì del mese di (.....), presso l'Agenzia del Demanio
– Direzione Regionale Abruzzo e Molise, sede di Pescara, sita in Piazza Italia n. 15:

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale Abruzzo e Molise, rappresentata nel presente atto dal Funzionario nato a il, delegato alla stipula degli atti di disposizione dei beni demaniali e patrimoniali dello Stato, giusta delega dirigenziale prot. n. / / DRAM del, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, la quale, costituita con D.Lgs 30 Luglio 1999 n. 300, così come modificato con D.Lgs 03 Luglio 2003 n. 173, è agente in nome e per conto dello Stato, in appresso denominata "Locatore"

E

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

PREMESSO

- a) che lo Stato è proprietario dell'immobile, sito in Pescara, Corso Manthonè, 40, censito al C.F. del Comune di Pescara fg. 25 p.lla 45/ sub. 36 - 37 , allibrato alla Progressivo PED0007 dello schedario descrittivo dei beni di Demanio Storico Artistico dello Stato della Provincia di Pescara;
- b) che con Avviso ad evidenza pubblica prot. n 2017/ /DRAM del, è stata indetta per il giornouna gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto compendio immobiliare, sulla base del canone annuo di € stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. 12782 del 21.11.2017, canone base che tiene conto delle spese da sostenere dal locatario di cui al successivo art. 9.
- c) che il giorno 22.01.2018, a seguito dell'espletamento della gara pubblica prot. n. del, è stato individuato quale miglior offerente e,

successivamente con nota prot. n. .../...../DRAM, quale contraente del suddetto compendio il sig. avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro (.....), giusta verbale prot. n..... del.....;

- d) che l'area non risulta suscettibile di uso governativo concreto ed attuale;
- e) che ricorrono le condizioni di cui alla lettera b) del c. 3 dell'art. 2 del D.P.R. 296/05;

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 Abruzzo e Molise, nella persona di concede in locazione al Sig./alla Soc....., che accetta, l'immobile sito in (....), Via..... n. ... , meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera “.....”. Il bene concesso in locazione dovrà essere destinato esclusivamente **ad uso**

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

ARTICOLO 3 - Durata del contratto e recesso

La locazione avrà la durata di anni 6 a decorrere dal 01.02.2018 al 31.01.2024 e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2, comma 4, del DPR 296/2005.

La domanda di rinnovo è presentata all'Agenzia del Demanio non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, fermo restando l'insindacabile giudizio da parte dell'Agenzia del Demanio a valutare la non idoneità all'uso governativo.

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 locatario ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione; in tal caso restano acquisite allo Stato le somme già versate a titolo di annualità in corso.

ARTICOLO 4 – Canone della locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in € **XXXX** (euro **XXXXXXXXXX/00**) che il locatario deve versare, utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate annuali anticipate di € **XXXXXXXX** (euro **XXXXXXXXXX/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 Locatario è tenuto a versare il canone entro e non oltre il

La prima mensilità dal 01.02.2018. al 28.02.2018 pari a € è stata già corrisposta, giusta modello F24 n..... del

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

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

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

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

La prova del pagamento, se richiesta, non può essere data che mediante esibizione dell'originale della ricevuta.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Locatario 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 locatario è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 6 – Conformità impianti, certificazione energetica.

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 e 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 sull'Agazia 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. Si da atto che di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

In relazione agli obblighi derivanti dal D.Lgs. 192/2005 e succ. modifiche ed integrazioni in materia di qualificazione energetica, l'immobile risulta essere escluso dalla certificazione energetica in quanto all'attualità risulta impossibilitato un utilizzo e la permanenza di persone sino alla ristrutturazione dello stesso. Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza di tali circostanze e, non ostandovi elementi in tal senso, assume a proprio carico l'obbligo di dotare l'immobile in oggetto dell'attestato di certificazione energetica a fine lavori, sollevando il conduttore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 7 - Esonero di responsabilità

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

Il Locatario 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'Agazia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

ARTICOLO 8 - Obblighi e Decadenze

Il Locatario 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. 6 del DPR 296/2005 e il Locatario è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agazia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 9 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con onere, a carico del Locatario, degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per rendere l'immobile idoneo all'uso consentito.

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

Il Locatario 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 Locatario 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 Locatario cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Locatario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione necessaria a rendere l'immobile idoneo all'uso cui è destinato.

Il Locatario entro e non oltre un anno dalla data della stipula del presente atto, a pena di risoluzione dello stesso per grave inadempimento, dovrà realizzare, nell'unità immobiliare oggetto della presente locazione tutti i lavori di rifacimento e/o manutenzione previsti dal bando di gara. Gli oneri e i costi relativi agli interventi previsti stimati in € 68.000,00 (Euro sessantottomila/00), sono a carico del locatario. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di fine dei lavori il Locatario dovrà produrre all'Agenzia del Demanio la certificazione di conformità degli impianti e dei lavori eseguiti e la documentazione relativa alle spese sostenute, oltre alla prova dell'avvenuta presentazione, presso l'Agenzia del Territorio, delle necessarie variazioni catastali. Qualora l'importo dei lavori ecceda la somma sopra indicata il locatario riconosce ed accetta sin d'ora che non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Agenzia del Demanio, ivi compresa la riduzione del canone locativo.

Il Locatario 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 Locatario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per l'Agenzia del Demanio il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza autorizzazione. L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Locatario 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.

Resta inteso che, in caso di recesso anticipato del locatario dal presente contratto, le somme già impiegate per l'esecuzione dei lavori di rifacimento e/o di manutenzione previsti dal bando di gara non saranno rimborsate.

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 Locatario, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente Codice Civile.

ARTICOLO 10 – Consegna

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

ARTICOLO 11 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Locatario ha costituito deposito cauzionale per la somma di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXXXX), corrispondente a due mensilità del canone, giusta deposito definitivo n. _____ in data _____ della Ragioneria Territoriale di L'Aquila. 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 locatario, i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Locatario, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

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

ARTICOLO 12 – Altri oneri

Sono a carico del locatario gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

ARTICOLO 13 – Spese del presente atto

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

ARTICOLO 14 – Termine per la registrazione

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

ARTICOLO 15 – Normativa

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

ARTICOLO 16 – Efficacia

Il presente atto di locazione è fin d'ora vincolante per il Locatario, 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 17 – Trattamento dei dati personali

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

ARTICOLO 18 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è quello di Pescara.

ARTICOLO 19 – Elezione domicilio

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

- il Locatario società -----, in -----, via -----;
- l’Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Abruzzo e Molise – Piazza Italia n. 15, 65121 Pescara.

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l’Agenzia del Demanio

Il Locatario

A mente dell’art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 e 18 del presente atto.

Il Locatario

Dichiarazione protocollo n. _____
 del _____
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Pescara
 Corso Gabriele Manthonè

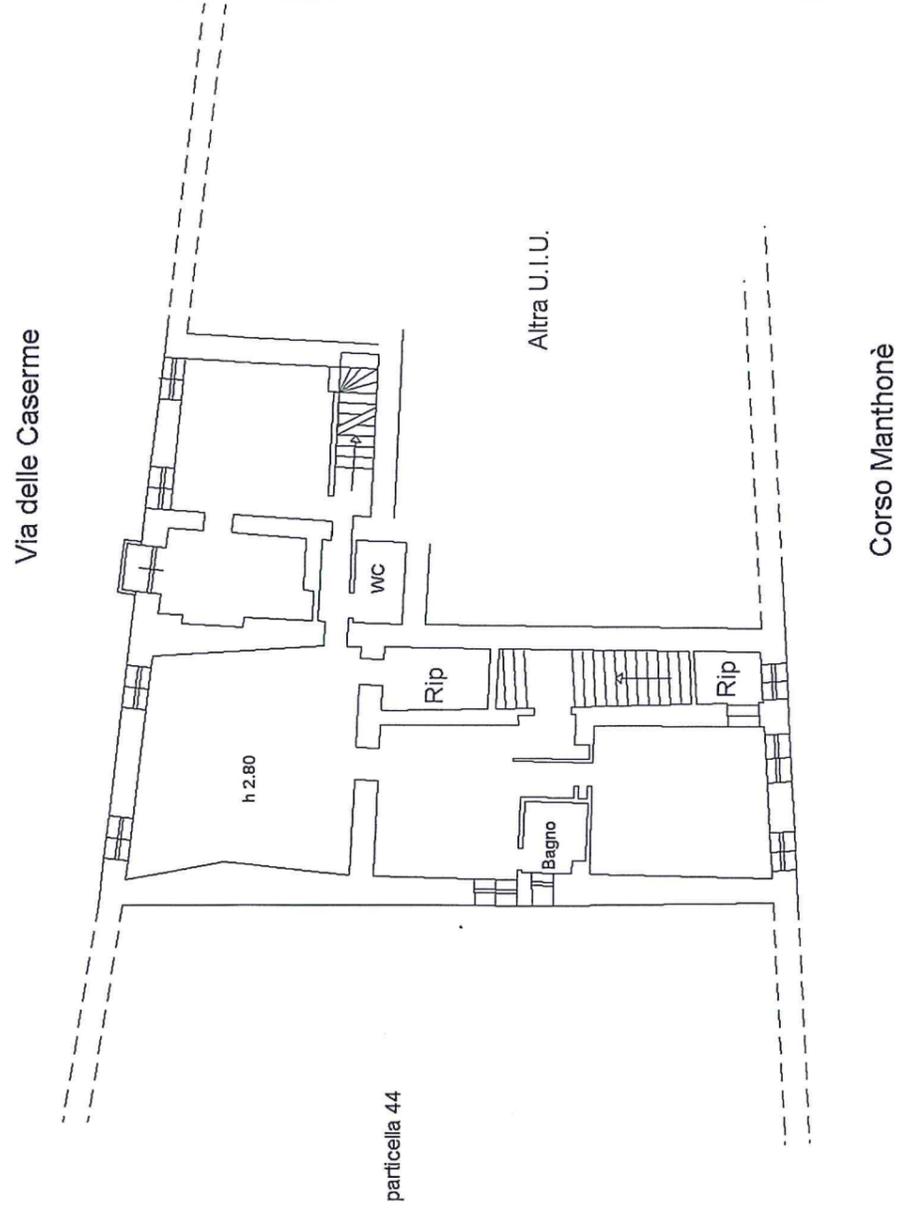
cat. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 25
 Particella: 45
 Subalterno: 36

Compilata da:
 Lucci Luigi
 Iscritto all'albo:
 Geometra Dipendente Pubblico
 Prov. _____ N. _____

Piano Primo
 h 2.70
 Laboratorio



ALLEGATO 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pescara

Scheda n. 1
Scala 1: 200

Del
Dichiarazione protocollo n.
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescara
Via Delle Caserme

civ. 33

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 25
Particella: 45
Subalterno: 37

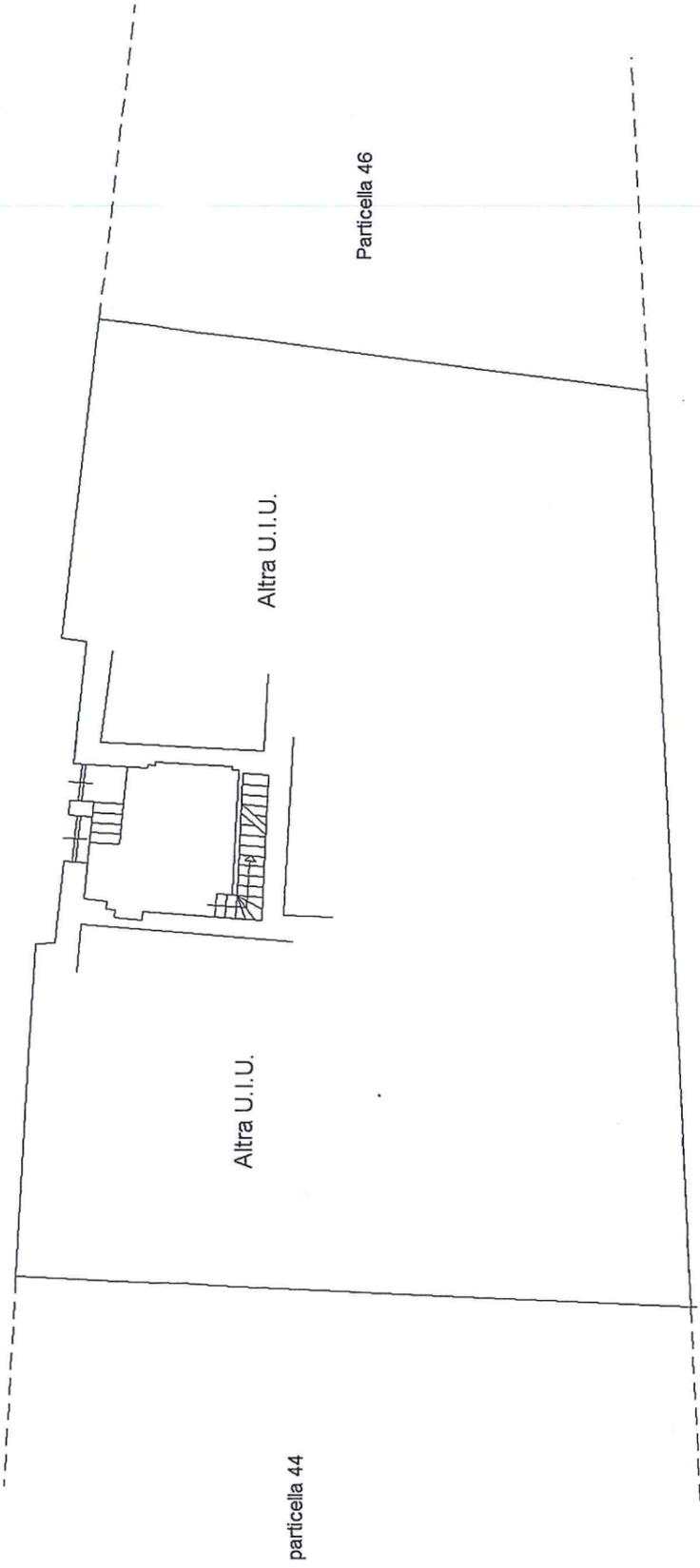
Compilata da:
Luigi Inigli
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Piano Terra

h 2.70

Laboratorio

Via delle Caserme



Altra U.I.U.

Altra U.I.U.

particella 44

Particella 46

Corso Manthonè

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Luccl Luigi

Iscritto all'albo: Geometra Dipendente PubblicoProv. N.

Comune di Pescara

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 45

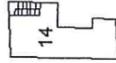
Protocollo n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

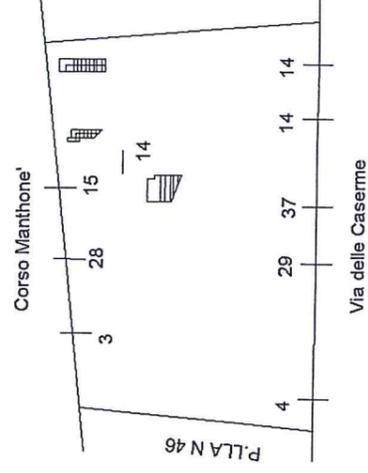
Tipo Mappale n. del

Scala 1 : 500

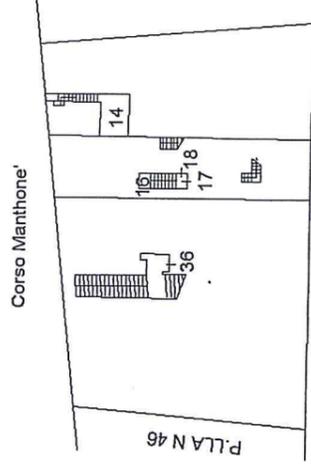
PIANO INTERRATO



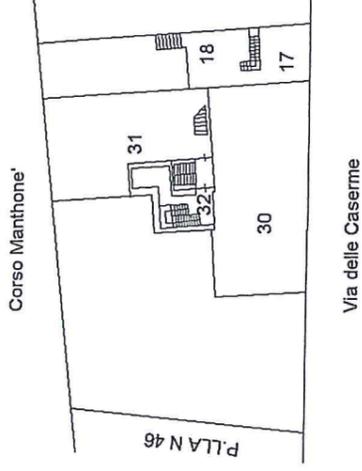
PIANO TERRA



PIANO PIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

