

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lombardia

**CONTRATTO DI LOCAZIONE A TITOLO GRATUITO
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLO STATO SITO IN
LARDIRAGO, VIA DONIZZETTI 12.**

(ART. 11, comma 3, D.L. 31.5.2014, n. 83 conv. con modificazioni, dalla legge
29.7.2014, n. 106)

L'anno il giornodel mese di.....inpresso la sede
dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lombardia sita a Milano in corso
Monforte 32

si sono costituiti i Signori:

- Dott, domiciliato per la carica pressoin,
che interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza dell'Agenzia del
Demanio, con sede legale in Roma, via Barberini 38, costituita ai sensi dell'art. 57 e
seguenti del D.Lgs 30 luglio 1999 n.300 e successive modifiche ed integrazioni,
trasformata in ente pubblico economico con D.Lgs 3 luglio 2003 n.173, che agisce in
nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO", codice fiscale 80207790587,
munito dei necessari poteri ai sensi ----- (dell'art. 6 del Regolamento di
Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia deliberato in data 13 dicembre 2016,
approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 1° febbraio 2017 e
comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017, nonché delle
determinazioni direttoriali nn. 76 e 77 del 2017/ della comunicazione organizzativa
n. 48 del 2017 /della determina direttoriale n.____ del ___/che interviene ai sensi
della delega rilasciata con atto prot. n. _____allegata alla lett. ____)

in appresso denominata "Agenzia";

e

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

PREMESSO CHE

- a) l'Agencia del Demanio, d'intesa con il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A. ed altri partner istituzionali, ha avviato un progetto di valorizzazione a rete di immobili pubblici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici situati lungo cammini e percorsi di carattere storico – religioso e ciclo –pedonale, da destinare alle finalità di cui all'art. 11, comma 3, del D.L. 31 maggio 2014, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106), recante *“Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo”*;
- b) il citato art. 11, comma 3, dispone tra l'altro che *“per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica...”omissis”... con oneri di manutenzione straordinaria a carico del-concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute”*;
- c) l'Agencia del demanio, con avviso prot. n. 775 del 06 giugno 2018, ha esperito una procedura negoziata per l'assegnazione di alcuni immobili di proprietà dello Stato in locazione a titolo gratuito ai sensi del citato art. 11, comma 3, D.L. n. 83/2014;
- d) lo Stato è proprietario dell'immobile sito in Lardirago (PV) al civico 12 di via Donizzetti, censito in catasto al foglio 7, particella 660 subb.1/2 meglio rappresentato nell'estratto di mappa ove l'immobile oggetto risulta contornato in tinta rossa e relative planimetria catastali allegati sotto la lettera “A” al presente atto (nel prosieguo indicato, per brevità, come “immobile”), costituito da un corpo di fabbricato in sufficiente stato di conservazione, articolato su due piani fuori terra e un piano interrato così composto:
- al piano terra: ingresso, soggiorno, locale cucina e servizio igienico e vano scala;

- al piano primo: due camere di cui una dotata di balcone per l'intera larghezza e prospiciente Via Donizetti e un servizio igienico;
- al piano interrato: ampia autorimessa accessibile dall'interno per mezzo della scala posta al piano terra, e dall'esterno dal passo carraio in comune agli altri adiacenti complessi edilizi;

il tutto contornato da area scoperta di pertinenza esclusiva formata da due piccoli giardini, uno fronte via Donizetti e l'altro posto nel lato retrostante l'abitazione.

e) all'esito della procedura negoziata di cui sopra, come risulta dal verbale dell'Agenzia del Demanio prot. n. del....., è stato individuato quale aggiudicatario il/la _____, il/la quale ha presentato una proposta progettuale avente le seguenti principali caratteristiche:

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI

- 1) La premessa, i documenti richiamati nel presente contratto, indicati nel seguente comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione.
- 2) Sono richiamati nel presente contratto i seguenti documenti:
 - I) l'avviso di procedura negoziata prot. n. ---- del----, pubblicato in -----, e la relativa documentazione allegata;
 - II) la documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;
 - III) la proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di procedura negoziata.
- 3) Gli allegati al presente contratto sono i seguenti:

- I) _____
- II) _____
- III) _____

ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

- 1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, alle condizioni di cui al presente contratto e della normativa ivi richiamata l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto dello Stato,

come rappresentata in premessa, concede in locazione a titolo gratuito al Conduttore che, a mezzo del suo costituito rappresentante accetta, il suddetto immobile per valorizzarlo e destinarlo alle seguenti finalità _____ previa esecuzione dei necessari interventi di restauro e ristrutturazione infra meglio descritti. Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata della locazione.

2) Il Conduttore, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto causale ed economico e assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo, a:

- a) realizzare gli interventi necessari per il riuso dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata;
- b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile, qui accordata, per la durata della presente locazione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dello stesso - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del bene, del sistema territoriale, ambientale e paesaggistico ove lo stesso è inserito;
- c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività indicate nella proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata.

ART. 3 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE

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

2) L'Agenzia, consapevole degli obblighi e delle sanzioni derivanti dal D.L. n.63/2013, convertito nella Legge 3 agosto 2013, n. 90, produce in allegato a presente contratto (all. ..) l'attestato di prestazione energetica dell'immobile che verrà adeguato dal Conduttore nell'ambito dei lavori previsti e che il medesimo assume a proprio carico.

3) Analogamente, l'Agenzia dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di immobile da tempo inutilizzato e che sarà oggetto di interventi edilizi di recupero da parte del Conduttore.

- 4) Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della locazione.
- 5) Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.
- 6) Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Agenzia e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne la stessa Agenzia da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.
- 7) La formale consegna dell'immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna").
- 8) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custode dell'immobile. Alla cessazione della locazione, il Conduttore dovrà restituire l'immobile in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività indicate al precedente art. 2.

ART. 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE - RINNOVO

- 1) La presente locazione avrà la durata di anni nove, a decorrere da----- al -----
- 2) La locazione può essere rinnovata alla scadenza, con atto formale, per altri nove anni, ai sensi dell'art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, in favore del Conduttore che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione regionale _____ dell'Agenzia del Demanio non oltre il termine di mesi 8 prima della suddetta scadenza e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione del presente atto. E' espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico.
- 3) Il predetto rinnovo potrà essere accordato, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.

ART. 5 – DISCIPLINA DEL RAPPORTO LOCATIVO

- 1) Il rapporto di locazione per l'uso dell'immobile sopra descritto che si instaura ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 3, del D.L n. 83/2014 tra l'Agenzia e il

Conduttore è disciplinato dal presente contratto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni, nonché dalle disposizioni del D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i. in quanto compatibili e dal codice civile. Non si applicano le disposizioni del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., salvo per quelle espressamente richiamate nella procedura selettiva. Restano salve le disposizioni relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio in cui è inserito il bene.

ART. 6 - ACCESSO AL BENE

1) Il Conduttore, per tutta la durata del rapporto, consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall'Agenzia 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. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

ART. 7-MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO.

1) Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, il Conduttore dovrà sottoporre il progetto all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

2) Il Conduttore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere indicate nella proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata, dando tempestiva e formale comunicazione all'Agenzia dell'inizio dei relativi lavori. La mancata osservanza da parte del Conduttore delle prescrizioni vigenti connesse all'esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del contratto.

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

indicate come gli “Interventi”. La mancata osservanza da parte del Conduttore delle prescrizioni vigenti connesse all’esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del contratto per inadempimento.

4) Il Conduttore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta, approvazione occorrenti per l’esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 8) e per l’esercizio delle attività di cui al precedente art.2, per tali intendendosi le attività previste nella proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata, restando in ogni caso inibita al Conduttore la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

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

6) Gli Interventi saranno realizzati dal Conduttore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dallo stesso in sede di procedura negoziata, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Conduttore. Gli Interventi dovranno concludersi entro il **termine massimo di 24** (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, salva la possibilità di proroga ai sensi del successivo art.____, o – se inferiore al suddetto termine - secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata.

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

8) Gli interventi necessari per adibire l’immobile all’attività di_____ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata devono intendersi già autorizzati dall’Agenzia del Demanio con la sottoscrizione del presente contratto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Conduttore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte solo

previo consenso formale della Agenzia e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata della locazione. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

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

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

8 RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

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

2) Per l'esecuzione dei lavori il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

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

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

ART. 9 - ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ

- 1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 7, il Conduttore sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione all’Agenzia trasmettendo la documentazione attestante l’avvenuta conclusione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all’agibilità dell’immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Conduttore deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all’aggiornamento catastale. Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Conduttore.
- 2) L’Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Conduttore, l’esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano conformi ai progetti presentati in sede di procedura negoziata e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al precedente art.2. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione (“ Verbale di Verifica”).
- 3) In ogni caso il Conduttore, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell’Agenzia alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

ART. 10 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI E INOSSERVANZA DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI. PROROGA TERMINE LAVORI.

- 1) Nell’eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi da parte del Conduttore non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente art. 7, e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l’Agenzia avrà titolo a dichiarare la risoluzione del contratto ovvero, su richiesta del Conduttore e valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi, per provvedere e terminare i lavori. Trascorso infruttuosamente tale termine di proroga la locazione si intenderà “ipso iure” risolta e nulla sarà dovuto al Conduttore che dovrà provvedere a riconsegnare l’Immobile con le modalità indicate al successivo art. __, libero da persone e cose, fermo restando quanto previsto nel successivo art.

—.

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

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Conduttore l’Agenzia, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore danno, deve incamerare la cauzione di cui al successivo art. ___.

4) Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche da parte dell’Agenzia gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente art. 7, il Conduttore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la risoluzione automatica dalla presente locazione ai sensi dell’art. 1456 c.c., con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. _____, oltre all’eventuale ulteriore maggior danno. E’ fatto salvo per l’Agenzia il diritto di pretendere il ripristino dell’Immobile nello stato in cui è stato consegnato, nell’ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso della stessa o in difformità della proposta progettuale o dei titoli abilitativi rilasciati dagli Organi competenti.

ART. 11-ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

1) Alla scadenza o cessazione anticipata per qualsiasi motivo dalla presente locazione, lo Stato acquisirà “*ipso iure*” a titolo gratuito, senza dover corrispondere alcun compenso o rimborso, tutte le opere realizzate, migliorie e addizioni apportate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa dallo stesso, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo nei confronti dell’Agenzia.

Art. 12 - VIGILANZA SULL’AVANZAMENTO LAVORI

1) L’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell’Agenzia, ai fini dell’accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Conduttore. A tal fine il Conduttore dovrà trasmettere all’Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati

dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d'opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di risoluzione, i sopralluoghi che gli incaricati dell'Agenzia – con preavviso di almeno 5 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

ART. 13 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ

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

2) Il Conduttore è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi. Il Conduttore 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 derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia.

ART. 14 - CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE

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

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

ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1) A far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna il Conduttore, oltre ai lavori indicati nella proposta progettuale, assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, con la diligenza del buon padre di famiglia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione,

all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto locativo, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto degli impegni assunti nella proposta presentata in sede di procedura negoziata, al fine di rendere l'immobile idoneo allo svolgimento delle attività di cui all'art. 2.

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

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

4) Il Conduttore non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia per l'esecuzione degli interventi, per la gestione delle attività di cui all'art.2 del presente contratto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

5) La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Conduttore comporta la risoluzione "ipso iure" del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare della cauzione definitiva, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ART. 16 - SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DA PARTE DEL CONDUTTORE

1) Il Conduttore si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività di cui al precedente art. 2 secondo gli standard di qualità richiamati nella proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata, con obbligo di stipulare, prima dell'inizio delle stesse, le polizze assicurative obbligatorie per legge ed esonerando l'Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

2) Il Conduttore non può 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 contratto.

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

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente locazione, il Conduttore si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Agenzia alle medesime.

5) Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi e alle attività oggetto della presente locazione, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore, che terrà sempre indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

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

7) Tutte le imposte e tasse connesse all'esercizio delle attività sono a carico del Conduttore al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Conduttore l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

8) Il Conduttore si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene locato secondo le modalità di cui alla proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata.

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

sorveglianza.

10) Il Conduttore si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa “Valore Paese – CAMMINI E PERCORSI” secondo le prescrizioni comunicate dall’Agenzia del Demanio e previa autorizzazione delle Amministrazioni competenti.

Art. 17 - GARANZIE

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Conduttore provvede a consegnare all’Agenzia una cauzione definitiva a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione dal presente contratto, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi, che deve avere una validità pari all’intera durata del contratto, consistente nella fideiussione n. _____, rilasciata da _____, con sede legale _____ in data __/__/____ per l’importo di Euro _____ (_____).

2) Salvo i casi in cui sia previsto l’incameramento, la cauzione sarà svincolata con dichiarazione della Direzione Regionale _____ dell’Agenzia del Demanio, in misura pari al 20% a conclusione degli interventi di cui al precedente art. 7.

Lo svincolo della restante garanzia sarà disposto solo a seguito di riconsegna formale dell’immobile e all’accertamento cumulativo di quanto appresso indicato:

- a) integrale risarcimento degli eventuali danni imputabili al conduttore oppure a terzi per il fatto dei quali il Conduttore debba rispondere;
- b) verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi a carico del Conduttore;
- c) inesistenza di danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore o a fatti di terzi di cui debba rispondere il Conduttore.

Art. 18 - COPERTURE ASSICURATIVE

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

- a) prima e durante l’esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e a cose, la Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell’Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile non rifunzionalizzato;

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

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

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

ART. 19 - ACCERTAMENTI PERIODICI

1) L'Agenzia potrà disporre ispezioni presso l'immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare: A) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base alle tempistiche indicate nella proposta progettuale, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; B) che le attività di cui all'art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di procedura negoziata e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente contratto; C) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; D) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. ____.

Art. 20 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di risoluzione e recesso previsti nel presente contratto, l'immobile locato ritornerà nella giuridica disponibilità dell'Agenzia con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'immobile, sotto la

responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose, in buono stato di manutenzione e di messa a norma ed in perfetto stato d'uso.

2) All'atto della ripresa in consegna l'Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

3) Si intendono esclusi dalla riconsegna e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Conduttore, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività di cui al precedente Art. 2.

Art. 21 – RISOLUZIONE

1) In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente contratto di locazione l'Agenzia del Demanio, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la risoluzione del contratto di locazione ed il Conduttore sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente art. 17, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

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

3) L'Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della locazione nei seguenti casi: a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali; b) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" di cui al successivo Art. ____; c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell'Agenzia.

Art. 22 – RECESSO DELL'AGENZIA

1) L'Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di ____ mesi, al recesso dal contratto di locazione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso il Conduttore avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti per gli Interventi realizzati fino al momento del recesso e sarà tenuto alla immediata restituzione dell'immobile libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al

precedente art. 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione del bene, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma___

Art. 23 - RECESSO DEL CONDUTTORE

1) Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, per gravi motivi, con preavviso da notificarsi all'Agenzia del Demanio a mezzo lettera raccomandata a/r o pec almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il Conduttore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, nei confronti dell'Agenzia la quale, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui all'art. 17.

2) Il Conduttore in ogni caso non potrà recedere dal contratto prima che siano decorsi 24 mesi dalla sottoscrizione dello stesso.

Art. 24 CONTROVERSIE

1) Nel caso di contestazioni di qualsiasi natura che dovessero insorgere dall'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto di locazione ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione. Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione bonaria entro il successivo termine di 10 giorni.

2) In caso di mancata composizione amichevole tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente locazione saranno deferite al Giudice del foro di _____

Art. 25 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del Conduttore. Sono altresì a carico del Conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

ART. 26 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"

1) Le parti danno e prendono contratto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Conduttore ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii.

2) In vigenza del presente contratto l’Agenzia si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del Conduttore. Nell’ ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell’informativa antimafia il presente contratto è da intendersi automaticamente risolto.

ART. 27 - MODELLO EX D.LGS. 231/2001 E CODICE ETICO

1) Il Conduttore, nell’espletamento della presente locazione, si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell’Agenzia ex D.Lgs. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale della stessa, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l’Agenzia al rischio dell’applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto. L’inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà valutato come causa di risoluzione dalla Locazione.

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

ART. 28 - COMUNICAZIONI

1) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l’Agenzia) _____

(per il Conduttore) _____

ART. 29 - INFORMATIVA AI SENSI DELL’ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679

1) I dati personali forniti saranno trattati dall’Agenzia del Demanio (infra anche “Agenzia”) esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente contratto.

Titolare del trattamento è l’Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 – 00187 Roma.

L’Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e

secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per la durata del contratto e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

L'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà dell'interessato esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it.

L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati personali a Lui riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento ha il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

ART. 30 - EFFETTI DEL CONTRATTO

1) Il presente contratto è vincolante per il Conduttore fin dal momento della relativa sottoscrizione, mentre per l'Agenzia lo sarà soltanto dopo il prescritto visto

di approvazione per l'esecuzione. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere apportata mediante atto scritto.

E richiesto, io ho ricevuto il presente contratto che, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di ____ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

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

Letto, approvato, sottoscritto

Per l'Agenzia _____

Per il Conduttore _____

Il Conduttore dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge ai sensi degli art. 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 9, 10,11,12, 13, 14,15,17 , 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del presente contratto.

Il Conduttore _____