

**SCHEMA DI ATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (D.P.R. 296 del 13/09/2005)
MIB130/parte**

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 Lombardia, nella persona di ----- nato a ----- (--) il -----, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale ----- dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale ----- dell'Agenzia del Demanio dott.-----in data -----Prot. n. -----, la quale Agenzia, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs. 3 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato; in appresso denominata "Locatore"

E

- il Sig./la Soc. / il RTI (N.B.: nel caso di RTI si dovrà allegare in copia l'atto di costituzione e andranno indicati il soggetto mandatario e tutti i soggetti mandanti) -- -----, con sede in ----- – Via ----- Codice Fiscale ----- e Partita IVA -----, in persona del legale rappresentante p.t. -----, nato a ----- il ----- e residente in ----- Via -----, C.F. -----, in appresso denominato "Conduttore"

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario del complesso immobiliare sito in Milano, Piazzale Rodolfo Morandi ed allibrato alla scheda mod. 199 n. 130 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Milano;

- b) che di detto complesso fa parte l'area distinta al Catasto Terreni con il foglio 351, mappale 49, adibita a parcheggio per un numero complessivo di 106 posti auto;
- c) che il suddetto bene, all'esito di apposite verifiche dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato ai sensi della L. 191/2009, risulta non idoneo né suscettibile di uso governativo, concreto ed attuale;
- e) che con avviso locazione prot. n. ----- del -----, è stata indetta per il giorno 30 marzo 2021 una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto compendio immobiliare, con canone annuo a base d'asta pari a € 205.300,00, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. 2020/1322 del 18/09/2020 congruito dal Nucleo Tecnico di Congruità – Ambito 2 – Lombardia, come da verbale del 29/09/2020 prot. n. 14519/CG;
- f) che il giorno _____, a seguito dell'espletamento dell'avviso di locazione prot. n. ----- del -----, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto compendio il sig./la società ----- avendo il/la medesimo/a presentato la migliore offerta valida pari ad Euro ----- (-----/00) giusta verbale prot. n. ----- del -----;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ARTICOLO 1 - Premessa

Formano parte integrale e sostanziale del presente atto la premessa e la planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" (*N.B.: nel caso di RTI si indicherà anche l'atto di costituzione che andrà allegato sotto la lettera "B"*)

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, nella persona di ----- concede in locazione al Sig./alla Soc. -----, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la porzione immobiliare sita in Milano, Piazzale Rodolfo

ALLEGATO C - BANDO DI GARA - Area ad uso parcheggio in Milano - P.le Morandi

Morandi meglio descritta al punto b) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Il bene oggetto del presente atto dovrà essere destinato esclusivamente ad uso parcheggio. La porzione immobiliare consta di 106 (centosei) posti auto, di cui 31 (trentuno) posti oltre ad uno spazio riservati gratuitamente al ricovero di mezzi di servizio di Amministrazioni dello Stato ed un numero di posti da riservare ai diversamente abili in base alla normativa vigente.

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

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

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

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

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

L'Agenzia del Demanio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, senza nulla dovere per le migliorie apportate e senza subentrare nei contratti eventualmente stipulati tra il Conduttore e terzi.

Nel caso in cui la locazione giunga alla scadenza naturale, indicata nel presente atto, non è necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

ARTICOLO 4 – Canone della locazione

ALLEGATO C - BANDO DI GARA - Area ad uso parcheggio in Milano - P.le Morandi

Il canone annuo di locazione è convenuto in € ----- (euro -----/00) che il Conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate trimestrali anticipate di € ----- (euro -----/00) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio, il Conduttore è tenuto a versare il canone in via anticipata entro e non oltre l'ultimo giorno precedente l'inizio del trimestre di riferimento, contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

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

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 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 Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, anche in mancanza di espressa messa in mora.

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

La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile e dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 296/2005, con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali dell'Agenzia del Demanio in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

In caso di nuova locazione, o di vendita, il Conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio. Il Conduttore 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 il Locatore dichiara ed il Conduttore ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in

materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del Condattoe ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

ARTICOLO 7 – Attestato di prestazione energetica

Ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii. e sulla base delle disposizioni della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia D.d.u.o n. 176 del 12 gennaio 2017 come integrato dal D.d.u.o. n. 2456 del 8 marzo 2017 e come successivamente aggiornata dal D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546, le Parti danno atto che gli spazi in locazione non ricadono nella previsione della citata normativa, in quanto trattasi di area a adibita a parcheggio.

ARTICOLO 8 - Esonero di responsabilità

Il Condattoe esonera l'Agencia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione od in conseguenza della esecuzione di lavori.

Il Condattoe 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'Agencia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Condattoe si impegna ad ottenere, con spese a proprio carico, tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agencia per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del Condattoe derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agencia.

ARTICOLO 9 - Obblighi e Risoluzione

Il Condattoe si obbliga a:

- a) mantenere in buono stato di conservazione l'immobile locato e destinato a parcheggio a pagamento con custodia, provvedendo anche alla pulizia ed alla manutenzione ordinaria dell'intero spazio, con le relative pertinenze oggetto di locazione;

ALLEGATO C - BANDO DI GARA - Area ad uso parcheggio in Milano - P.le Morandi

- b) implementare, attivare e disattivare la manutenzione dei sistemi di chiusura ed antintrusione agli orari stabiliti;
- c) sostituire il manufatto ad uso guardiola e locale tecnico del custode.
- d) garantire la custodia delle auto, ivi comprese quelle relative alle Amministrazioni dello Stato, con presenza di custode e/o attraverso la realizzazione di impianti di remotizzazione comprensivi di videosorveglianza, assumendosi la responsabilità per furti e danneggiamenti nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile;
- e) verificare periodicamente i presidi antincendio fissi nonché tutti gli impianti presenti e facenti parte della locazione;
- f) installare la segnaletica verticale ed eventualmente ripristinare quella orizzontale esistente, sia di sicurezza sia di transito;
- g) non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- h) 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 atto;
- i) gestire il bene locato;
- j) non ostacolare il diritto di passaggio a mezzi e/o pedoni per il raggiungimento degli immobili aventi accesso in P.le Rodolfo Morandi;

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e dell'art. 6, comma 3, del DPR n. 296/2005 e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 10 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

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

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

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a spese del Conduttore che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni sul bene locato cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, alla scadenza della locazione, le migliorie apportate, e le addizioni eseguite dal Conduttore, ovvero gli impianti installati, resteranno acquisiti allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, salvo il diritto dell'Agenzia di pretendere il ripristino dell'area nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione dell'Agenzia.

L'Agenzia del Demanio non subentrerà in alcuno dei contratti sottoscritti dal Conduttore.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal Codice Civile.

ARTICOLO 11 – Consegna

La consegna dell'area viene effettuata con la sottoscrizione del presente atto. Il Conduttore dà atto che l'area si presenta in buono stato di manutenzione ed idonea all'uso per la quale viene locata.

ARTICOLO 12 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale per la somma di € ----- (euro ----- /00), **corrispondente a 12 mensilità del canone**, giusta quietanza n. ----- del ----- della Tesoreria Provinciale dello Stato di -----, oppure giusta fideiussione bancaria a prima richiesta n. ----- del ----- rilasciata da ----- *(la fidejussione, sia se bancaria sia se assicurativa, dovrà essere a prima richiesta assoluta e dovrà prevedere la rinuncia da parte del Garante alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. La fidejussione dovrà avere validità dall'inizio della decorrenza del contratto fino a tre mesi dopo la scadenza e comunque fino alla restituzione dell'originale alla Banca/Assicurazione primaria concedente)*

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il Conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi della cauzione versata per il recupero dei crediti dalla stessa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 13 – Polizza assicurativa

Il Conduttore ha inoltre stipulato, a proprie spese, la polizza assicurativa n.con la società.....acquisita agli atti della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio per danni a terzi (persone, animali, cose), a manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente, per un importo di €

2.000.000 (Euro duemilioni/00) quale massimale assicurato in caso di sinistro. Il Conduttore si obbliga ad estendere la copertura della suddetta polizza per tutta la durata del presente utilizzo ovvero a stipularne una nuova per i medesimi rischi, fornendo all'Amministrazione concedente copia della stessa o dichiarazione. Il mancato rinnovo della stessa costituisce grave inadempimento per il quale l'Amministrazione può richiedere la risoluzione della presente locazione.

ARTICOLO 14 – Utenze

È onere del Conduttore provvedere all'allaccio/volturazione delle utenze ed all'eventuale potenziamento delle medesime.

ARTICOLO 15 – Altri oneri

Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile nonché quelli dovuti per atti amministrativi, per le migliorie e gli impianti attuati nel periodo dell'intera locazione.

ARTICOLO 16 – Spese del presente atto

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

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, commi 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. 296/05, le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

ARTICOLO 19 – Efficacia

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

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

ARTICOLO 20 – Trattamento dati personali

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato Contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del Contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ARTICOLO 21 - Foro Competente

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

ARTICOLO 22 – Elezione domicilio

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

- il Conduttore società -----, in -----, via -----, PEC ---
-----;

- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Lombardia – c.so Monforte n. 32 – 20122 Milano PEC: dre_lombardia@pce.agenziademanio.it

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore

ALLEGATO C - BANDO DI GARA - Area ad uso parcheggio in Milano - P.le Morandi

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli **2 (oggetto), 3 (durata), 4 (canone-interessi di mora), 6 (conformità impianti), 7 (attestato di prestazione energetica), 8 (esonero di responsabilità), 9 (obblighi e risoluzione), 10 (manutenzione, migliorie ed addizioni), 11 (consegna), 12 (deposito cauzionale), 13 (polizza assicurativa), 14 (utenze), 15 (altri oneri), 16 (spese del presente atto), 17 (termine per la registrazione), 18 (normativa), 19 (efficacia), 21 (foro competente)** del presente atto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore

Visto, si approva
Il Direttore Regionale
