



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

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

Udine, data del protocollo

Scadenza presentazione
offerte:
09 aprile 2024
alle ore 12.00

AVVISO DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

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

RENDE NOTO

che intende procedere secondo procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.09.2005, n. 296, all'affidamento in locazione, per la durata di anni 6 (sei), del lotto come di seguito descritto:

Lotto	Ubicazione	Descrizione del bene	Finalità locazione	Canone base annuo
1	Comune di Monfalcone (GO)	<p>Scheda patrimoniale GOB0523 – Trattasi di immobile facente parte dell'ex opera militare denominata "Pietrarossa". L'area è collocata nell'ambito del carso monfalconese, non è recintata e presenta manufatti interrati di tipo "bunker".</p> <p>Stato occupazionale attuale: Libero.</p> <p>Dati tavolari: Ufficio Tavolare di Monfalcone – C.C. di Monfalcone – P.T. WEB 19005 – c.t. 1 – pcn 485/9.</p> <p>Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Monfalcone – Foglio 3 mappale 485/9</p> <p>Superficie catastale: 6.380 mq.</p> <p>Proprietà: Stato Italiano</p>	<p>Recupero e restauro conservativo ai fini della valorizzazione dell'immobile mediante attività senza scopo di lucro, nel rispetto della vigente legislazione in materia urbanistica, edilizia e ambientale, dei regolamenti locali nonché di tutte le altre prescrizioni normativamente previste</p>	<p>€ 270,00 (euro duecento-settanta/00)</p>



CONDIZIONI GENERALI

1. La gara sarà tenuta mediante offerte segrete di importo pari o in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso – (**Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 3**) - disponibili presso l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, Via Ciro di Pers n. 4 – 33100 Udine (UD). I modelli suddetti possono essere richiesti anche via e-mail all’indirizzo: *dre.friuliveneziagiulia@agenzia demanio.it* o tramite PEC all’indirizzo *dre_friuliveneziagiulia@pce.agenzia demanio.it*.
In ogni caso, il presente bando ed i suoi allegati sono pubblicati sul sito internet istituzionale dell’Agenzia del Demanio (*www.agenzia demanio.it*) alla sezione “GARE E ASTE - Immobiliare”
3. L’Agenzia del Demanio designerà il contraente che avrà presentato la migliore offerta valida pervenuta, il cui importo dovrà essere uguale o maggiore di quello posto a base di gara. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.
4. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui ai punti 6 e 8, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia - Via Ciro di Pers n. 4 – 33100 Udine (UD), in plico sigillato a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno. Le offerte dovranno pervenire all’Ufficio competente **non più tardi delle ore 12.00 del giorno 09 aprile 2024, pena l’esclusione dalla procedura di gara.** Farà fede il timbro della data di ricevuta e l’ora posta dall’Ufficio ricevente sul plico consegnato. L’Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

5. 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 o via telematica, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
6. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto. A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata dalla dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/200 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta secondo il modello **Allegato 2** al presente avviso, che dovrà essere debitamente sottoscritto e corredato dalla copia del documento di identità in corso di validità e della certificazione camerale nel caso di offerta presentata da persone giuridiche.
7. 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. In tale evenienza L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta e – a scalare – quelle a seguire, ovvero di attivare una nuova procedura di gara.
8. Il plico contenente l'offerta, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e pervenuto entro i termini di presentazione, dovrà recare la dicitura "**AVVISO DI GARA PER LOCAZIONE DEL GIORNO 10.04.2024**" ed essere indirizzato all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia – Via Ciro di Pers n. 4 – 33100 Udine (UD). Tale plico dovrà contenere al suo interno: **BUSTA A**, sigillata e controfirmato sui lembi di chiusura, recante la dicitura: "**DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER LOCAZIONE DEL GIORNO 10.04.2024**", contenente al suo interno:

a1) dichiarazione sostitutiva conforme all'**Allegato 2**, debitamente compilata e sottoscritta, completa del documento di riconoscimento del sottoscrittore in corso di validità e della certificazione camerale nel caso di offerta presentata da persone giuridiche;

a2) schema di contratto di cui all'**Allegato 3** sottoscritto sull'ultima facciata per presa visione e accettazione. **N.B.:** Tale schema è meramente indicativo e non è vincolante quanto al testo finale del contratto che verrà sottoscritto con l'aggiudicatario.

BUSTA B, sigillata e controfirmato sui lembi di chiusura, recante la dicitura: "**OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER LOCAZIONE DEL GIORNO 10.04.2024**", contenente al suo interno:

b1) offerta conforme all'**Allegato 1**, debitamente compilata e sottoscritta.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione dalla/e persone legittimate/e a compiere tale atto saranno ritenute nulle.

9. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 10.04.2024 con inizio alle ore 10.30** presso la sede della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del Demanio in Via Ciriaco De Mita n. 4 – 33100 Udine (UD), una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente del lotto unico, sulla base della migliore offerta economica. La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. L'esito delle suddette operazioni sarà riportato in apposito verbale.
10. Quando due o più concorrenti, presenti all'apertura delle buste, abbiano presentato la stessa offerta ed essa sia ritenuta valida, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che abbiano prodotto la stessa offerta, o un solo di essi, non fossero presenti alla seduta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

11. Al verbale di aggiudicazione *provvisoria*, seguiranno gli accertamenti relativi alle verifiche di legge relative all'aggiudicatario provvisorio. Al buon esito di tali verifiche seguirà, l'aggiudicazione **definitiva** e la sottoscrizione del contratto di locazione presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio.

Il presente avviso non vincola l'Agenzia del Demanio alla locazione del bene. Il contratto di locazione sarà disciplinato dal D.P.R. n. 296 del 13.09.2005 e ss.mm.ii. e dalla normativa vigente in materia, in particolare si precisa che:

- la locazione avrà la durata di anni sei (6) e non è soggetta a rinnovo tacito. Alla scadenza, l'atto potrà essere rinnovato per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR 296/2005 e sm.i.;
- il conduttore del bene dovrà farne un uso conforme alla sua destinazione nel rispetto della vigente legislazione in materia urbanistica, edilizia e ambientale, dei regolamenti locali nonché di tutte le altre prescrizioni normativamente previste;
- restano a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene, senza aver nulla a pretendere dall'Amministrazione Finanziaria e dall'Agenzia del Demanio;
- è fatto obbligo al conduttore di rendicontare annualmente alla locatrice, per tutta la durata contrattuale, gli interventi manutentivi effettuati sull'immobile oggetto di locazione;
- è fatto divieto al conduttore di apportare innovazioni, addizioni o migliorie al bene senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Agenzia;
- L'Agenzia 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 D.P.R. 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, senza aver nulla a pretendere dall'Amministrazione Finanziaria e dall'Agenzia del Demanio;
- il conduttore si assume l'onere di richiedere agli Enti/Uffici competenti, a propria cura e spese e senza aver nulla a pretendere dall'Amministrazione Finanziaria e dall'Agenzia del Demanio, tutte le autorizzazioni/licenze/nulla osta e quant'altro necessario per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato, manlevando l'Amministrazione finanziaria e l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità a riguardo;
- l'Agenzia non garantisce il funzionamento e la conformità degli impianti posti a servizio del bene oggetto di locazione. L'eventuale adeguamento resta in capo al conduttore senza aver nulla a pretendere dall'Amministrazione Finanziaria e dall'Agenzia del Demanio, esclusa ogni responsabilità della locatrice.
- l'Amministrazione locatrice resta esonerata da ogni responsabilità per danni che possano derivare a persone e cose in dipendenza dell'utilizzo del bene;
- è fatto divieto di sub-locazione del bene;
- per la stipula del contratto dovrà essere costituito, a favore dell'Agenzia del Demanio, un deposito cauzionale di importo pari al canone annuale di locazione;
- tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del conduttore;
- l'aggiudicatario si impegna a rispettare le disposizioni dettate nel presente avviso di gara;
- per quanto non indicato nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme vigenti in materia e in particolare al D.P.R. n. 296 del 13/09/2005 e al codice civile.

12. L'atto sarà vincolante per il conduttore fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.

13. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia – Via Ciro di Pers n. 4 – 33100 Udine. (Referente: Fabiano Gaiotto – Tel. 0432/586453 – e-mail: dre.friuliveneziagiulia@agenziademanio.it).
14. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento 2016/679/UE, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
15. Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Trieste.
16. Ai sensi di legge, è individuato quale responsabile del procedimento il Direttore pro tempore di questa Direzione Regionale, Alessio Casci e quale Responsabile dell'istruttoria il Responsabile dei Servizi Territoriali UD2, Salvatore Campagna.

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.



Il Direttore Regionale
Alessio Casci
firmato digitalmente

ALLEGATO 1
MODELLO DI OFFERTA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale
Friuli Venezia Giulia
Via Ciro di Pers n. 4
33100 Udine (UD)

Il sottoscritto _____, nato a _____, Prov. _____, il _____, residente in _____, via/piazza _____ e domiciliato in _____ C.F./P.I. _____, in qualità di **(1)** _____ della Ditta/Società _____ con sede legale in _____ n. _____, C.F./P.I. _____ Recapito telefonico: _____

ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, dichiara il possesso della piena capacità di agire e la sussistenza dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione e presa visione dell'avviso di gara di locazione prot. n. _____ del _____,

PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA

Lotto 1 € _____ (euro _____)(2);

Con la presente offerta il sottoscritto dichiara di accettare incondizionatamente tutte le norme che regolano la gara e le condizioni riportate nello schema di atto di locazione (sottoscritto per accettazione ed allegato alla presente offerta), e si impegna ad effettuare il pagamento di quanto dovuto nei termini fissati dall'Amministrazione. **(3)**

Luogo e data

Firma **(3)**

- (1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.
b) SE TRATTASI DI SOCIETA', DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale – amministratore – titolare – procuratore ecc.) e compilare tutti i campi successivi.
- (2) in caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.
- (3) L' omissione di tale dichiarazione e della firma renderà nulla l'offerta.

ALLEGATO 2

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/i sottoscritto/i _____,
nato/i a _____ Prov. _____, il
_____, residente/i in _____, via/piazza
_____, C.F./P.I. _____, ai sensi degli
artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28.12.2000, n. 445, consapevole/i di quanto fissato dall'art. 76 del
citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli
atti, uso di atti falsi

DICHIARA/NO

a) di partecipare per:

- proprio conto;
- conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al
rappresentato, si allega la procura speciale originale con firma autenticata);
- conto di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione
_____, con sede in _____
Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____,
regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di
_____ con numero _____ dal
_____ in qualità di _____ munito dei
prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allega una delibera del competente
organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione);

b) di non essere interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i e che a proprio carico non sono in corso
procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

c) che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trova in stato di
fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure
concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione
dell'attività, e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni
amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001;

d) che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle
situazioni di cui ai precedenti punti b) e c);

e) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a
contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la
Pubblica Amministrazione;

f) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi
relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro
Stato;

- g) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- h) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- i) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
- l) di aver visionato tutti i documenti inerenti la presente procedura, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- m) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già sottoscritto, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.
- n) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/1990 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in _____, C.A.P. _____ via _____, tel. _____, e-mail _____
PEC _____ (e-mail e PEC non sono obbligatorie).

Allega alla presente dichiarazione una copia fotostatica di un proprio **documento di riconoscimento** in corso di validità.

Ai sensi del Regolamento 2016/679/UE, si autorizza il trattamento dei dati personali.

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I

ALLEGATO 3
SCHEMA DI CONTRATTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE APPARTENENTE AL PATRIMONIO DELLO
STATO IN COMUNE DI _____ - D.P.R. 296/2005 E SS.MM.II.

Prot. n. ____/____ - Reg. Loc/Conc ____

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ presso l'Agenzia del Demanio –
Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, sita in Udine, Via Gorghi n. 18, si sono costituiti:

- **L'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale FVG** nella persona di _____, nato/a a _____ il _____, in forza presso la D.R. FVG dell'Agenzia del Demanio, il/la quale interviene e stipula giusta delega prot. _____ dd. _____ del Direttore pro tempore della Direzione Regionale, _____, ai sensi del Regolamento di Amm. e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio in data _____ e della determinazione n. ____ del _____ del Direttore dell'Agenzia del Demanio, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007 la quale, costituita con D.Lgs 30.07.99 n. 300, modif. con D.Lgs 03.07.2003 n. 173, agisce in nome e per conto dello Stato, di seguito anche "Agenzia";
- _____ nato/a a _____ il _____, Codice Fiscale _____, il/la quale interviene in qualità di _____, C.F./P. IVA _____, di seguito "conduttore";

PREMESSO CHE

- a) il bene identificato al Catasto _____ del Comune di _____ al Foglio __ mappale _____ ed iscritto all'Ufficio Tavolare di _____ nella P.T. __ del C.C. di _____, appartiene allo Stato;
- b) con avviso prot. n. _____ del _____, è stata indetta per il giorno _____ una gara ad offerte segrete per l'individuazione del conduttore del bene sopra identificato, con canone annuo a base d'asta pari ad € _____, determinato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. _____ del _____;
- c) il giorno _____, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto immobile _____ avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro _____ (-----/00), come risulta dal verbale prot. n. _____ del _____;
- d) _____, nella sua qualità sopra espressa, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive – ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 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 – dichiara che nei propri confronti:
1. non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011;
 2. non sono intervenute condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1 - Premessa: La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - Oggetto della locazione: L'Agenzia del Demanio – D.R. FVG dà in locazione a _____ l'uso del bene descritto in premessa, meglio evidenziati nell'elaborato grafico allegato al presente atto. Il bene viene concesso esclusivamente a fini _____, nel pieno rispetto della vigente legislazione in materia urbanistica, edilizia e ambientale, dei regolamenti locali nonché di tutte le altre prescrizioni normativamente previste. Ogni diversa utilizzazione e/o il mancato rispetto di quanto sopra, comporterà la revoca immediata della concessione ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005 e s.m.i..

ART. 3 - Durata della locazione: La locazione avrà la durata di **anni 6 (sei) dal ___/___/202_ al ___/___/202_** 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 e sm.i.. La domanda di rinnovo dovrà essere presentata entro il termine di otto mesi prima della scadenza e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo ed in base alle disposizioni di legge al momento vigenti. L'Agenzia si riserva il diritto di recedere dall'atto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per intervenute esigenze governative, salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. Il concessionario ha facoltà di recedere per gravi motivi dall'atto previo avviso da recapitarsi via lettera raccomandata *A/R / PEC* almeno sei mesi prima della scadenza prevista.

ART. 4 – Canone di locazione: Il canone annuo di locazione è convenuto in € _____ (euro _____/00) ed il conduttore ha provveduto a versare la prima _____ a mezzo mod. F24 n. _____ in data ___/___/202_. I successivi canoni dovranno essere versati in rate _____ anticipate utilizzando i modelli F24 che verranno recapitati tramite e-mail/posta elettronica certificata all'indirizzo _____. A tal proposito, il conduttore medesimo si impegna a comunicare tempestivamente all'Agenzia l'eventuale variazione del domicilio digitale. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza riportata sugli stessi modelli di pagamento. In caso di mancata ricezione di tali modelli e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia, il conduttore è tenuto a versare i canoni in via anticipata, entro e non oltre l'ultimo giorno del mese precedente a quello cui i canoni stessi si riferiscono. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Agenzia, 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 della locazione. Il pagamento dei canoni dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il 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. Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai

sensi dell'art. 1453 del Codice civile e dell'art. 6 comma 1 del DPR 296/2005 e sm.i. con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

ART. 5 - Accesso al bene: Il conduttore consente l'accesso al bene agli Ispettori Demaniali dell'Agenzia in qualsiasi momento e per gli accertamenti di cui al D.P.R. 13.7.1998 n. 367 che si riterranno opportuni. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l'Agenzia il giorno e l'ora in cui consentire la visita. In caso di nuova locazione o di eventuale futura vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare lo stesso bene alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

ART. 6 – Conformità degli 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 delle consistenze immobiliari oggetto del presente contratto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento. Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

ART. 7 – Prestazione energetica: Si precisa che le opere interraste oggetto del presente contratto sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica ex art. 3 comma 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i..

ART. 8 - Esonero di responsabilità: Il conduttore esonera l'Agenzia da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene locato. È vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia a terzi. Il conduttore è tenuto al rispetto di 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 da ogni conseguenza derivante da eventuali inosservanze.

ART. 9 - Obblighi e Decadenze: Il conduttore si obbliga a mantenere in buono stato di conservazione il bene oggetto del presente contratto, a non mutarne la destinazione in tutto o in parte e, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione, nel pieno rispetto della vigente legislazione in materia urbanistica, edilizia e ambientale, dei regolamenti locali nonché di tutte le altre prescrizioni normativamente previste. È fatto divieto di sub-locazione o cessione a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, di detto bene e/o delle sue pertinenze a soggetti terzi. Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente contratto costituisce causa di risoluzione del medesimo 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 di cui al successivo art. 12, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ART. 10 – Manutenzione - migliorie ed addizioni: Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che il conduttore dichiara di conoscere, questi si impegna a conservarlo con la dovuta diligenza e a riconsegnarlo al termine della locazione comprensivo delle migliorie eventualmente concordate ed apportate, senza nulla pretendere dal locatore. A tal riguardo nel

caso in cui il conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso conduttore cessante, il quale dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione. Rimangono a carico del conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene oggetto di locazione. A tal proposito, Il conduttore si obbliga a rendicontare annualmente alla locatrice, per tutta la durata contrattuale, gli interventi manutentivi effettuati sull'immobile oggetto della presente locazione. In ogni caso, il conduttore medesimo non potrà apportare al medesimo innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia. In ogni caso, al termine della stessa le migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore senza il consenso dell'Agenzia resteranno acquisite in capo allo Stato senza obbligo di compenso, salvo sempre il diritto per il locatore di pretendere il ripristino dello stato dei luoghi. L'Agenzia 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 D.P.R. 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.

ART. 11 – Consegna: La formale consegna del bene al conduttore avverrà con separato verbale di constatazione dello stato di fatto preceduto da sopralluogo da eseguirsi in loco.

ART. 12 – Deposito cauzionale A garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, il conduttore ha costituito, presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di _____, una cauzione dell'importo € _____,00 (euro _____/00), come da deposito definitivo n. _____ dd. _____. L'Agenzia darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando saranno stati pienamente regolarizzati e liquidati i rapporti in essere tra le parti e non esisteranno danni o cause di danni possibili, imputabili al conduttore, oppure a terzi per i quali il medesimo debba risponderne. L'Agenzia ha diritto di rivalersi sull'accennata cauzione a reintegro dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ART. 13 – Altri Oneri: Ai sensi dell'art. 7 del DPR 296/05 e s.m.i., sono a carico del conduttore, oltre alle spese di manutenzione di cui al precedente art. 10, gli oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene oggetto di locazione.

ART. 14 – Spese: Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, comprese quelle di bollo e registro, sono a carico del conduttore.

ART. 15 – Termine per la registrazione: Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia dell'approvazione (Art. 14 commi 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

ART. 16 – Normativa: Per quanto non previsto nel presente contratto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. 296/05, le altre norme di legge in materia nonché gli usi locali.

ART. 17 – Efficacia: Il presente contratto di locazione è fin d'ora vincolante per il conduttore, mentre per l'Agenzia lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione. Qualunque modifica al presente atto avverrà solamente mediante forma scritta.

ART. 18 – 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 dell'atto e nella fase istruttoria 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 atto. 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 dell'atto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ART. 19 - Foro Competente: Per qualunque controversia relativa al presente atto il foro competente è quello di Trieste.

ART. 20 – Elezione del domicilio: A tutti gli effetti del presente contratto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- _____ a _____ in Via _____;

- l'Agenzia del Demanio presso la sede della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia a Udine in Via Ciriaco De Mita n. 4 – CAP 33100.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti:

L'Agenzia del Demanio Direz. Reg. FVG

Il Conduttore

Il conduttore dichiara di approvare specificatamente ai sensi dell'art. 1341 C.C. e segg., ad ogni effetto di legge, le disposizioni contenute negli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 19 del presente contratto.

Il Conduttore

PER ACCETTAZIONE

Data: _____

Firma leggibile: _____