

CONTRATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE
DI DEMANIO STORICO ARTISTICO (D.P.R. 296 del 13/09/2005)

Racc. Ag. demanio n. /Atti Privati del Prot. n. 2026/ /LOC del
L'anno duemilaventisei, addì del mese di (),

TRA

- L'Agenzia del demanio Direzione Regionale Veneto, (di seguito "Locatrice"), C.F. 06340981007, con sede in Venezia – Mestre, in via Borgo Pezzana n. 1, rappresentata dall'Arch. Danilo Faelli, nato a Genova il 12 maggio 1969, codice fiscale FLLDNL69E12D969W, nella qualità di Responsabile *pro tempore* dei Servizi Territoriali Veneto – Venezia 3, che interviene al presente atto, giusta delega prot. n. 2026/255RI/DR-VE del 23/02/2026, rilasciata dal Direttore *pro-tempore* della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio, dott. Sebastiano Caizza, in rappresentanza dell'Agenzia del demanio E.P.E., C.F. 06340981007 la quale, costituita con D.Lgs 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato, in appresso denominata "Concedente"

E

- la Società, con sede a (....) inn., C.F. e P. IVA, rappresentata dal signor, nato a (..) il C.F. -----, in qualità di rappresentante legale della Suddetta Società, giusta delega del Consiglio di Amministrazione del che si trova agli atti della scrivente Direzione Regionale, in appresso denominato "concessionario". Con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del DPR 28.12.2000 n. 445, nonché consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla Legge per false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, il Sig. espressamente dichiara:

- di non aver subito condanne che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- di non essere interdetto o inabilitato;
- di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario dell'immobile sito in Belluno, località Col Visentin, posto al piano terra e seminterrato, catastalmente distinto al C.F. del Comune di Belluno, foglio 135, particella 92, sub. 6, sub. 7 e sub. 3, della superficie lorda di 266,16 mq circa, porzione di più ampio fabbricato, facente parte della scheda patrimoniale BLD0040, identificato a titolo indicativo nell'allegato "A", adibito a rifugio con destinazione d'uso ricettiva.

b) La porzione identificata con il subalterno 6 dell'immobile è sottoposta a vincolo storico artistico giusto provvedimento della Soprintendenza rep. 68 del 30.04.2024.

c) La concessione è stata autorizzata con provvedimento prot. 87 del 23.06.2026, alle seguenti condizioni: *“Il bene oggetto di concessione in uso, ai sensi del comma 3-sexies del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell’art. 21 del più volte citato decreto legislativo d.lgs. n. 42/2004. La concessione in uso di cui sopra, ai sensi del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come di seguito riportate: 1. lettera a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: la conservazione della porzione di bene, oggetto di concessione, dovrà essere assicurata mediante idonei provvedimenti restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle strutture architettoniche che lo caratterizzano, che dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza ai sensi dell’art. 21 del d.lgs. n. 42/2004. È consentita la seguente destinazione d’uso: ricettiva. Ai sensi dell’art. 20, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere di interesse culturale dell’immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione. 2. lettera b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d’uso: considerata l’attuale destinazione d’uso ricettiva e ristorazione, dovrà essere garantito l’apprezzamento dei prospetti esterni e della tipologia architettonica che il bene rappresenta. La Soprintendenza si riserva di valutare le destinazioni d’uso attuate in concreto al fine di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico-artistico dell’immobile, ai sensi dell’art. 20, comma 1 del d.lgs. n. 42/2004. 3. lettera c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta: si prescrive che il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati, con le modalità previste, sia attuato entro 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione in uso. L’autorizzazione a concedere l’immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-quinquies dell’art. 55 del più volte citato d.lgs. n. 42/2004, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.”*

d) che l’area in cui ricade il fabbricato è identificata dal P.R.G. del comune di Belluno in zona E di alta montagna. L’area è soggetta al nullaosta degli Organi competenti per la tutela del vincolo paesistico (ex Legge. 29.06.1939 n. 1497) - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

e) che con avviso di gara prot. n.delè stata indetta per il giorno 23/10/2026 una gara ad offerte segrete per l’individuazione del concessionario del suddetto bene immobile, con canone annuo a base d’asta, pari ad € 6.990,00 (euro seimilanovecentonovanta/00), stimato con valutazione tecnica estimativa, prot. n. del .../10/2026;

f) che il giorno 23/10/2026, a seguito dell’espletamento della gara prot. n. del è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto bene il Sig./la Soc, avendo il medesimo presentato la miglior offerta valida, pari ad €, giusta verbale prot. n. del

g) che al fine di dare pubblicità ed acquisire eventuali ulteriori manifestazioni di interesse, è stato pubblicato sul sito istituzionale www.agenziademanio.it l'avviso di gara prot. n. 2026/.....R.I./DR-VE del, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa;

i) che il bene oggetto di concessione non rientra tra i fabbisogni delle Pubbliche Amministrazioni ai sensi della Legge 191/2009, né rientra tra i piani di razionalizzazione e valorizzazione;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ARTICOLO 1 – Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della concessione

L'Agenzia del demanio – D.R. Veneto, nella persona dell'arch. Danilo Faelli, dà in concessione alla Società nella persona del suo rappresentante legale sig. che accetta, l'immobile sito in Belluno, località Col Visentin, posto al piano terra e seminterrato, catastalmente distinto al C.F. del Comune di Belluno, foglio 135, particella 92, sub. 6, sub. 7 e sub. 3, meglio identificato a titolo indicativo, nell'allegato "A". L'immobile oggetto di concessione è adibito a rifugio e si compone di un piano terra con cucina, sala da pranzo, terrazza coperta ed un piano seminterrato nel quale vi sono i servizi igienici, le camere e l'uscita sul retro che porta ad uno spazio coperto da una tettoia libera sui lati e un ricovero di fortuna. La concessione viene assentita per la destinazione attualmente in essere "rifugio- ricettività" e per le destinazioni compatibili con lo strumento urbanistico vigente e sarà onere del concessionario acquisire eventuali ulteriori autorizzazioni dagli Organi competenti. La presente concessione è soggetta alle prescrizioni elencate in premessa apposte dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del Segretariato Regionale del Ministero della Cultura, con la citata nota prot. n. 87 del 23/06/2026, che costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile e che l'osservanza delle quali dovrà essere verificata dall'Agenzia del demanio che, in difetto, dichiarerà la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

La concessione avrà la durata di anni sei a decorrere dal _____ al _____ e potrà essere espressamente rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. n. 296/2005. La domanda di rinnovo dovrà essere presentata alla Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto concessorio, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia del demanio, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo ed in base alle disposizioni di legge al momento vigenti. Il Concessionario, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione

prima della scadenza con preavviso da recapitarsi alla sede della Direzione Regionale Veneto a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo di posta certificata all'indirizzo dre_veneto@pce.agenziademanio.it, almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio avrà esecuzione. L'Agenzia del demanio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso, nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., per le eventuali migliorie apportate nel caso in cui siano state previamente autorizzate dall'Agenzia del demanio e dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici. L'Agenzia del demanio comunica l'avvio del procedimento di revoca ai sensi del comma 4 dell'art. 5 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e con le modalità di cui al comma 1 del medesimo articolo. La concessione si intende scaduta allo spirare del termine indicato nel presente atto, senza che sia necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

ARTICOLO 4 – Canone della concessione

Il canone annuo è convenuto in € (euro/00) che il conduttore dovrà versare in rate annuali anticipate, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, recapitato tramite servizio Postel. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Concedente, il Concessionario è tenuto a versare il canone entro e non oltre l'ultimo giorno antecedente il periodo di competenza del pagamento. La prima periodicità dal _____ al _____ è stata già versata, come da quietanza di pagamento del _____ di _____. Il canone di concessione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Agenzia del demanio, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile di tre mesi precedenti rispetto alla data di decorrenza dell'atto. Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il concessionario dovrà corrispondere gli interessi di mora, in misura pari al tasso legale, dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, anche in mancanza di espressa messa in mora. Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, la Direzione Regionale provvederà ad avviare la riscossione coattiva ai sensi dell' art.1, comma 274, della L. 311/2004. Resta comunque salvo il diritto dell'Agenzia del demanio di dichiarare la decadenza della concessione, anche prima della scadenza, con il conseguente risarcimento del maggior danno dalla medesima subito ai sensi e nei modi previsti dall'art. 5 del DPR 296/2005.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Concessionario consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali 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 Concedente il giorno e l'ora in cui consentire la visita. In caso di nuova locazione, o di vendita, il concessionario è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del demanio.

ARTICOLO 6 - Esonero di responsabilità

Il Concessionario esonera l'Agenzia del demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in concessione od in conseguenza della esecuzione di lavori.

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

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

E' vietato al Concessionario di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai soggetti confinanti.

ARTICOLO 7 - Obblighi e Decadenze

Il Concessionario si obbliga

a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso; b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione; c) a non sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene, o delle sue pertinenze, oggetto del presente atto.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del demanio si riserva di dichiarare l'immediata decadenza dalla concessione ed il Concessionario è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del demanio al risarcimento del maggior danno. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005 e nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, l'Agenzia del demanio procederà allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma del Codice Civile.

ARTICOLO 8 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

Il bene viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione urbanistica vigente. Il Concessionario si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato stesso in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno. A tal riguardo nel caso che il Concessionario non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese del Concessionario cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione. Sono a carico del Concessionario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione del MIBACT. Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del demanio e previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004. In ogni caso, alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., e salvo il diritto dell'Agenzia di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione dell'Agenzia e del MIBACT. Il Concessionario dovrà lasciare l'immobile libero da persone e vuoto da cose, rimuovendo a sue spese e cura quanto in esso collocato. L'Agenzia del demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367. In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a carico del Concessionario che ne sarà, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente C.C.

ARTICOLO 9 – Stato occupazionale

Si procederà alla consegna dell'immobile con apposito verbale.

ARTICOLO 10 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Concessionario ha costituito deposito cauzionale definitivo di €....,00 (../00) pari a tre mensilità del canone, presso la Tesoreria della Banca d'Italia, in data _____, tramite bonifico: _____. L'Agenzia darà adesione allo svincolo e restituzione della cauzione all'avente diritto solo quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al conduttore, o a terzi per il fatto dei quali lo stesso locatario debba rispondere. L'Agenzia ha diritto di avvalersi della accennata cauzione senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 11 – Polizza assicurativa

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Concessionario. In proposito il Concessionario si impegna a stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa entro e non oltre il _____, contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), a manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente.

ARTICOLO 12 – Conformità impianti e Attestazione di prestazione energetica

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del Demanio dichiara ed il Concessionario ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento. Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari. Il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto della concessione. Il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e l'attestato relativo alla prestazione energetica dell'immobile. Il predetto attestato, redatto dal geom. in data, classifica l'immobile in categoria

ARTICOLO 13 – Oneri

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

ARTICOLO 14 – Spese del presente contratto

Tutte le spese del presente contratto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Concessionario che accetta di sostenerle.

ARTICOLO 15 – Termine per la registrazione

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

ARTICOLO 16 – Normativa

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

ARTICOLO 17 – Efficacia

Il presente contratto è fin d'ora valido e vincolante per il Concessionario, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà solo dopo il visto di approvazione per l'esecuzione. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 18 – Trattamento dei 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 19 - Foro Competente

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

ARTICOLO 20 – Elezione domicilio

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

1) _____

2) l'Agenzia del Demanio D.R. Veneto presso la propria sede in Via Borgo Pezzana n. 1 - 30174

Letto, approvato, sottoscritto.

Il Concedente

Il Concessionario

Agenzia del demanio

Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. le disposizioni contenute negli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del presente atto.

Il Concessionario
