

Repertorio n. \_\_\_\_/

Racc. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 CONV. CON MOD. E INT. DALLA L. N.**

**410/2001 E SS.MM.II.**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno ----- presso la sede della Direzione

Regionale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio, avanti a me,

Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ senza l'assistenza di testimoni, non

richiesta dalla legge, dai comparenti né da me \_\_\_\_\_, si sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale interviene al

presente atto, in qualità di Direttore *pro tempore* della Direzione Regionale

\_\_\_\_\_, come da determinazione n. \_\_\_\_\_, prot.n. \_\_\_\_\_ ai sensi del

Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione

in data 29 luglio 2015, approvato dal Ministero vigilante e pubblicato sulla Gazzetta

Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 220 del 22 settembre 2015, in

rappresentanza dell'Ente pubblico Economico, Agenzia del Demanio (C.F.

06340981007), nel prosieguo denominata "Agenzia" o anche "Locatrice", istituita ai

sensi del D.Lgs. 30.07.1999, n. 300, e successive modifiche ed integrazioni, che

interviene, la quale agisce in nome e per conto dello Stato Italiano ;

Il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_ (di seguito anche

"Conduttrice" o "Conduttore" . e, congiuntamente alla Locatrice, le "Parti" e

ciascuna una "Parte"), nel prosieguo denominato "Conduttore";

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io

\_\_\_\_\_ sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, mi

chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

### **PREMESSO**

- lo Stato è proprietario di \_\_\_\_\_ (di seguito Immobile);

- l'Agenzia del Demanio, insieme al Ministero della Difesa attraverso Difesa Servizi

SpA ed altri partner, ha attivato - nell'ambito della più ampia iniziativa DIMORE - il

progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", che interessa una

rete di fari, torri ed edifici costieri da valorizzare secondo un modello di *lighthouse*

*accommodation*, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri

prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità;

- in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell'art. 3-bis, del D.L. n. 351 del

25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per

brevità, "art. 3-bis"), l'Agenzia ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per

l'assegnazione in locazione a titolo oneroso dell'Immobile ai fini della

valorizzazione, del recupero e riuso dello stesso; e che la procedura si è svolta

secondo la normativa speciale di gara, consistente in: i) Avviso di Gara e relativi

allegati; ii) *Information Memorandum* e relativi allegati;

- all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario il/la

\_\_\_\_\_, il/la quale ha presentato una

Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti principali caratteristiche:

\_\_\_\_\_

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

I componenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:

### **SEZIONE I**

#### **PREVISIONI GENERALI**

## ART. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI ED ALLEGATI

1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo comma

2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.

2) Sono richiamati nel presente atto:

a. Avviso di gara, pubblicato in estratto sulla G.U.R.I. n. \_\_\_\_\_, del \_\_\_\_\_, e relativa documentazione allegata;

b. Documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;

c. Offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara (comprensiva di Relazione sintetica, Programma di valorizzazione, Piano di Gestione, Cronoprogramma);

d. Offerta economico/temporale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

## ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1) Alle condizioni di cui al presente atto e di cui alla normativa ivi richiamata,

l'Agenzia, in nome e per conto dello Stato, concede in locazione al Conduttore

l'Immobile, per la valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici

secondo un modello di *lighthouse accommodation*, rispettoso del paesaggio e

dell'ambiente e con nuove funzioni che possono essere turistiche, ricettive,

ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di

tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio, di tutela e fruizione

dell'ambiente;

2) Il Conduttore avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile,

accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

a) realizzare gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria,

straordinaria necessari per il riuso dell'Immobile, in conformità alla

Proposta Progettuale;

b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente atto, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - e nel rispetto dei caratteri, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;

c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara le attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili: i) a garantire la fruibilità pubblica della struttura (*riportare le modalità proposte nell'offerta tecnica*) ; ii) a consentire l'innescò di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il faro è inserito, favorendo la destagionalizzazione della domanda turistica con il coinvolgimento del territorio; iii) a permettere la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, considerato che, in coerenza con i principi dell'iniziativa, il faro potrà accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio di tutela e fruizione dell'ambiente (di seguito tutte le attività di cui alla presente lettera sono anche complessivamente definite come "Attività

*economiche/di servizio per il cittadino”);*

- d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al successivo Art. 11.

### **ART. 3 – CONSEGNA DEL BENE**

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, nonché le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2) L’Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all’Immobile oggetto del presente atto, dovendosi procedere da parte del Conduttore ad interventi edilizi di recupero e riuso, non sussiste la necessità di produrre l’attestato di prestazione energetica di cui all’art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii.

3) *(se del caso in base allo stato del faro)* 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 suddetto D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricati per la gran parte da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi edilizi di rifunzionalizzazione 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 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 della stessa per eventuali vizi o difetti dell’Immobile, manlevando e tenendo indenne l’Agenzia stessa da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

7) La formale e definitiva consegna dell’Immobile avverrà entro e non oltre trenta (30 giorni) dalla sottoscrizione del presente atto, 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 custodire il bene. Alla cessazione della locazione il Conduttore dovrà restituire l’Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività economiche di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett. c).

#### **ART. 4 - DURATA**

1) L’immobile viene assegnato in locazione per la durata di \_\_\_\_\_ con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto e stante la durata prevista è esplicitamente esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

#### **ART. 5 - DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di locazione che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 3-bis e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra l’Agenzia e il Conduttore, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla

normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2) Alla presente locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

## SEZIONE II

### REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

#### ART.6 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1) Il Conduttore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara. Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato.

2) Fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto Valore Paese - FARI, TORRI ED EFIFICI COSTIERI 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 occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 6) e per l'esercizio delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c), per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, 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 predette approvazioni e autorizzazioni

occorrenti.

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

4) Gli Interventi saranno realizzati dal Condatore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Condatore in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Condatore. Gli Interventi dovranno concludersi entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.

5) Laddove le richiamate approvazioni/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 Condatore.

6) Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Condatore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso dell'Agenzia e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Condatore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi

competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile.

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

8) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Conduttore, fino alla scadenza e/o cessazione della presente atto ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c).

#### **ART. 7- RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E**

##### **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 del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., 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 regolamenti, 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) L'Agenzia 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.

3) 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 Condatore stesso.

#### **ART. 8 - ULTIMAZIONE INTERVENTI**

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6 comma 6), il Condatore sarà tenuto a trasmettere all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica). Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Condatore.

2) L'Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Condatore, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art.2, comma 2, lett.c). Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

3) In ogni caso il Condatore, 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.

4) Contestualmente all'avvio delle Attività di cui all'Art.2, comma 2, lett.c) del presente atto, il Condatore procederà a redigere, in contraddittorio con l'Agenzia, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa

approvazione da parte dell’Agenzia. Eventuali modifiche/integrazioni all’elenco da parte del Conduttore dovranno essere comunicate formalmente all’Agenzia ai fini della necessaria approvazione.

**Art. 9 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI.**

**MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI**

**REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1) Nell’eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 6, comma 4) e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l’Agenzia avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell’articolo 1456 c.c. ovvero, su richiesta del Conduttore, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale il contratto si intenderà “ipso iure” risolto. Nulla sarà dovuto al Conduttore, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l’Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 20, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Articolo 10.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), 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 Agenzia 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, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 17.

4) Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 8, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 6, il Conduttore dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall'Agenzia in ragione delle circostanze, pena la risoluzione "ipso iure" del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 17, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

#### **Art. 10 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE**

1) Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 21 e 22, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di cui all'Art. 9, commi 1) e 4) e agli art. 23, lo Stato acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Conduttore, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Conduttore, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 9, comma 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e dei diritti riconosciuti al Conduttore.

### **SEZIONE III**

#### **CONDIZIONI ECONOMICHE E GESTIONALI**

##### **ART. 11 - CANONE DI LOCAZIONE**

1) Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il

Conduttore è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:

un canone annuo fisso stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00);

ovvero-i seguenti canoni annui “variabili”:

▪ dalla sottoscrizione del presente atto fino al -----, l’importo di € ----- (euro -----);

▪ dalla scadenza del periodo di cui al punto precedente fino al -----, l’importo corrispondente ad una maggiorazione del .....% del canone di cui al punto precedente come adeguato all’indice ISTAT;

▪ dalla scadenza del periodo di cui al punto precedente fino al -----, l’importo corrispondente ad una maggiorazione del .....% del canone di cui al punto precedente come adeguato all’indice ISTAT;

2) Il Conduttore deve versare quanto dovuto mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, o secondo altra modalità che sarà preventivamente indicata dall’Agenzia, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate \_\_\_\_\_ anticipate di € \_\_\_\_\_. Il versamento dovrà essere effettuato all’Erario 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 entro e non oltre il primo giorno di ogni rata.

3) Fermo l’adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di locazione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la

aleatorietà del rapporto di locazione, anche con riferimento ai risultati delle

Attività di cui all'Art. 2, comma 2, lett.c).

4) Il canone di locazione sarà adeguato 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 del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell'atto. L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) 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 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. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

#### **ART. 12 – 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, comma 2, lett.c), tenendo indenne l'Agenzia da ogni

spesa, responsabilità o adempimento connesso.

- 2) Alla scadenza della presente contratto, il Condattoe dovr  provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facolt  dell'Agencia di richiedere il subentro.

### **Art. 13 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

- 1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 9, comma 2, il Condattoe assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilit , alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilit  e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto di locazione, nonch  ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall'Agencia (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta acquisizione da parte del Condattoe delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'Immobile, nonch  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 Condattoe potr  intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax, telegramma o trasmissione telematica, all'Agencia e ai competenti

organi preposti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile.

4) Il Conduttore non ha e non avrà 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, comma 2, lett.c) del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **Art. 14 - SVOLGIMENTO DELLE "ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI**

#### **SERVIZIO PER IL CITTADINO". CUSTODIA E VIGILANZA.**

#### **RESPONSABILITÀ 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, comma 2, lett.c) secondo gli standard di qualità richiamati nel Piano di gestione presentato in sede di gara.

2) [Se del caso: Fermo quanto previsto dal successivo art. 15, comma 2)] è fatta salva la possibilità per il Conduttore di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c) nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione presentato in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Conduttore.

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 del contratto, 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 del presente contratto, il Conduttore opererà in modo non discriminatorio e 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, alle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), oggetto del presente atto, 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 di locazione e alle quali, in ogni caso, l’Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno 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 in locazione, con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

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 carenze o mancata sorveglianza.

10) il Conduttore si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI" secondo le prescrizioni comunicate dall'Agenzia del Demanio.

#### **SEZIONE IV**

#### **SUBLOCAZIONE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER**

#### **IL CITTADINO - GARANZIE E ASSICURAZIONI**

#### **ART. 15 - SOCIETÀ DI SCOPO E SUBLOCAZIONE DELLE "ATTIVITÀ**

#### **ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO"**

1) Il Conduttore potrà costituire una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente locazione.

Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di locazione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la conduttrice a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Agenzia.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo

benessere da parte dell'Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del conduttore fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.

2) *(Se del caso)* il Conduttore intende sublocare le seguenti attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tanto è ammesso previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'Avviso di gara in capo al soggetto a cui le attività sono sublocate.

3) In caso di sublocazione, il Conduttore resta in ogni caso responsabile nei confronti dell'Agenzia per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica/di servizio per il cittadino sublocate, sollevando l'Agenzia medesima da ogni pretesa del subconduttore o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività sublocate.

4) L'eventuale subconduttore è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal conduttore con il presente atto, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

*(se del caso, in base alla configurazione del Conduttore)*

**Art 16 - FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE**

**FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI**

1) Fermo quanto previsto all'Art. 15 che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo conduttore proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto di locazione, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi l'Agenzia potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 8, comma 2);

b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

**Art. 17 - CAUZIONE A GARANZIA**

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Conduttore provvede a consegnare all'Agenzia:

- una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, con sede legale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ per l'importo di Euro



1) Il Conduttore, prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art. 6, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di risoluzione del presente contratto, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all’Agenzia, a copertura, durante l’esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell’Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore attuale dell’Immobile.

2) Il Conduttore, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), dovrà sostituire, a pena di risoluzione del presente contratto, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle predette attività, a copertura, per tutta la residua durata della locazione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell’Immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – 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.

## **SEZIONE V**

### **VERIFICHE E CONTROLLI**

#### **ART. 19 - ACCERTAMENTI PERIODICI**

1) L’Agenzia potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena di risoluzione del contratto: I) l’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le

Attività di cui all'Art. 2, comma 2, lett. c), siano svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 13, siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara; V) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 18;

## **SEZIONE VI**

### **PREVISIONI FINALI**

#### **ART. 20 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese tutte le ipotesi di risoluzione e recesso della stessa, l'Immobile in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dello Stato, 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 e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. 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.

2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'Immobile 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, comma 2, lett.c),  
oggetto della presente locazione, come elencati ai sensi del precedente art. 8, comma  
4.

#### **ART. 21 – IPOTESI DI RISOLUZIONE**

1) L’Agenzia avrà titolo ad agire per la risoluzione del presente contratto nei seguenti  
casi:

a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 9;

b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 7, 13 e 14;

c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al  
precedente Art. 18;

d) qualora il Conduttore rimanga inadempiente al pagamento del canone di locazione  
infruttuosamente decorso il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine indicato  
nella diffida al pagamento inviata dall’Agenzia;

e) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui al precedente Art.19;

f) qualora venga riscontrata l’omissione della manutenzione e/o il mancato  
adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene in uso;

g) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 15, 16 e  
17;

h) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate,  
rinnovate o costituite per l’intera durata del presente atto ai sensi del precedente Art.  
17;

i) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

l) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni “antimafia” di cui al successivo  
Art. 26;

m) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico di cui al successivo Art. 27.

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

3) Nelle predette ipotesi, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 9, comma 1), il Condatore 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.

#### **ART. 22 - RECESSO DELL'AGENZIA**

1) Fermo quanto previsto dal precedente Art. 9, comma 1), l'Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla recesso dal presente contratto per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Condatore avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 2, lett.c), da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

3) Disposto il recesso, il Condatore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

### **Art. 23 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

1) Il Conduttore non potrà recedere dal presente contratto prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), l'Agenzia, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 17.

3) Ove, successivamente, il Conduttore intenda recedere dalla presente contratto, dovrà dare all'Agenzia un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 17, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di locazione di cui al precedente Art. 11, comma 1 (*eventuale, in caso di offerta di canone variabile*) con riferimento al periodo in corso.

4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabiliti al precedente Art. 20, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

### **ART. 24 - CONTROVERSIE**

1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito al presente contratto saranno deferite al competente Giudice del Foro di\_\_\_\_\_

### **ART. 25 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA**

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Conduttore.

### **ART. 26 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"**

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

s.m.i.

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

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, 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 causa di risoluzione ai sensi del precedente articolo 21.

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 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

1) Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

**ART. 30 - EFFETTI DELL'ATTO**

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

E richiesto, io ..... ho ricevuto il presente atto 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.

Sig. \_\_\_\_\_

Dott. \_\_\_\_\_

A mente degli articoli 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 27.

Sig. \_\_\_\_\_

Dott. \_\_\_\_\_