



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Emilia Romagna

Prot. n. 2017/11344 /DRER del 21-07-2017

Scadenza presentazione offerte:
in data 05.09.2017
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,

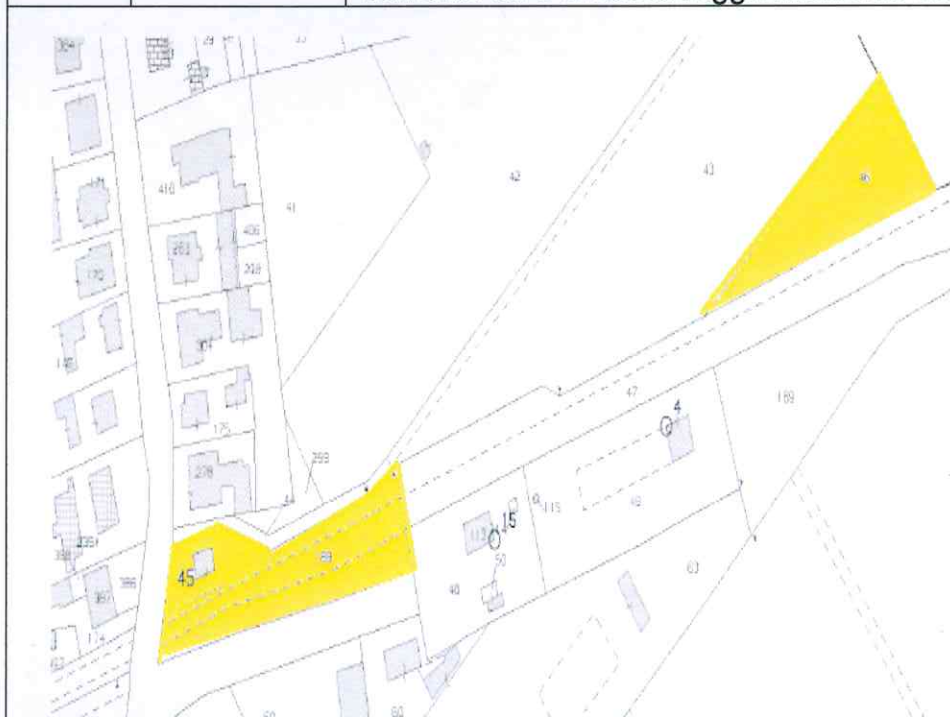
RENDE NOTO

che intende procedere secondo procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.9.2005, n. 296, all'affidamento in locazione, per la durata di anni 6 (sei), dei lotti come di seguito descritti:

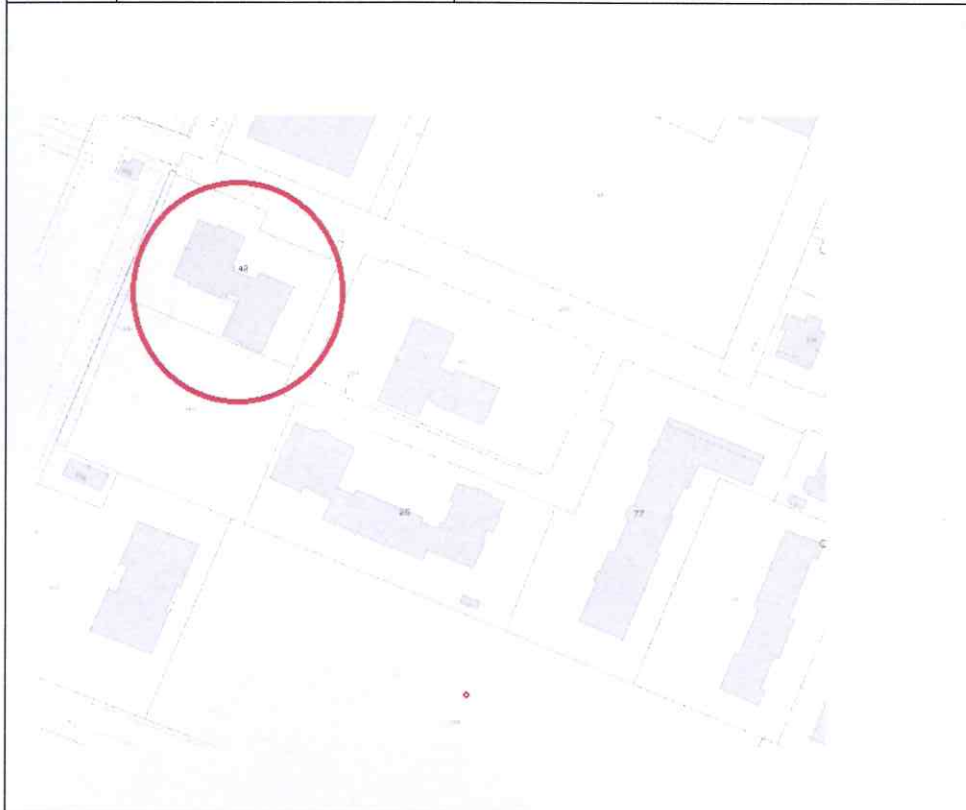
Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
1	Bomporto (MO)	<p>MOB0012 - Striscia di terreno, ubicata nel Comune di Bomporto (MO), trattasi di un tratto del canale inattivo detto Naviglio Nuovo tombato ed in parte asfaltato confinante con le proprietà private della ditta Eni SpA. Il bene viene identificato con fronte mappale 210 di mq. 1.350,00 circa di cui 750 circa asfaltati ed i restanti mq. 600 a verde.</p> <p>Stato occupazionale: occupato senza titolo</p> <p>Dati catastali: C.T. del Comune di Bomporto Foglio 32 fronte mappale 210</p> <p>Superficie: mq 1.350,00 ca</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p>	<p>Uso area scoperta compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Bomporto (MO)</p>	<p>€ 1.650,00 (Euro milleseicentocinquanta/00)</p>



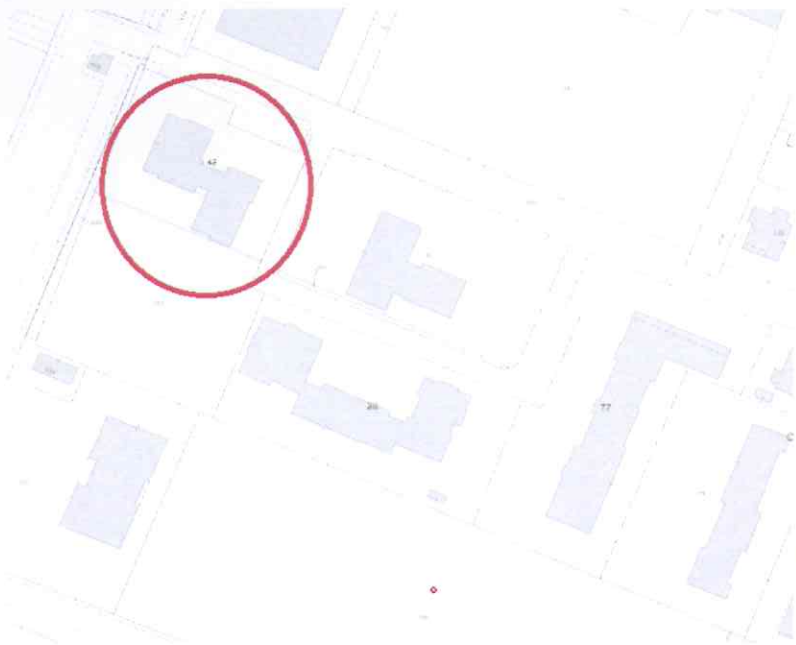
Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
2	Copparo (FE)	<p>FEB0948 – Terreni già facenti parte dell'ex linea ferroviaria Ferrara - Copparo.</p> <p>Stato occupazionale: liberi</p> <p>Dati catastali: C.T. del Comune di Copparo Foglio 79 particelle 45 – 46 e 188</p> <p>Superficie: 2.810 mq catastali</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p> <p>Si precisa che il manufatto riportato sulla particella 45 è stato demolito ed è in corso l'aggiornamento catastale.</p>	<p>Usa agricolo compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Copparo (FE)</p>	<p>€ 207,73 (Euro duecentosette/73)</p>



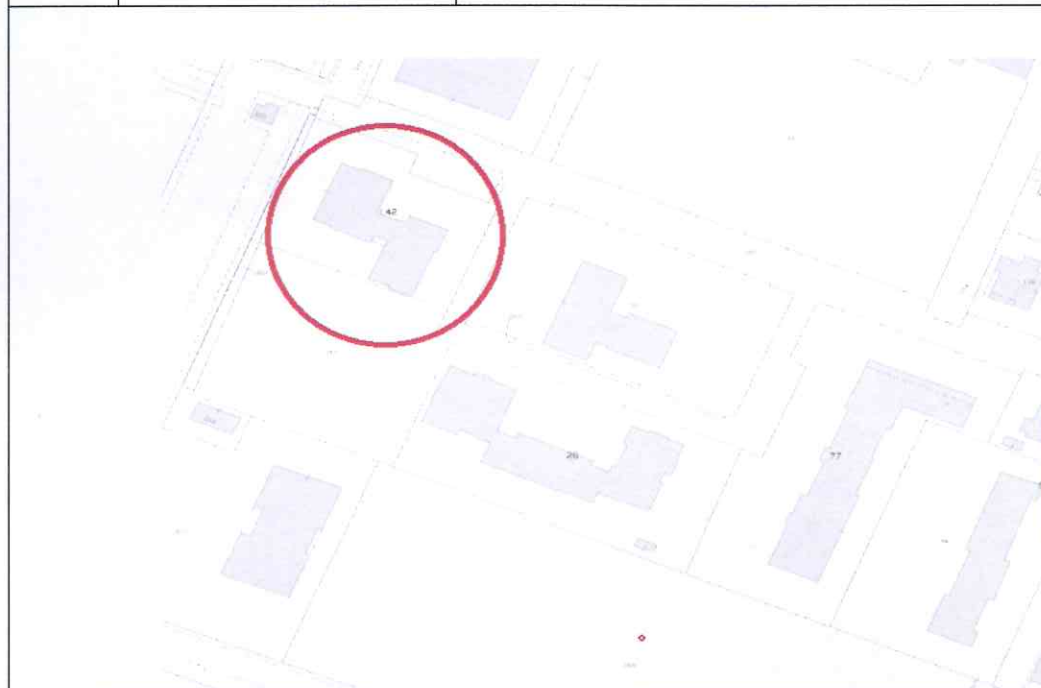
Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
3	MODENA	<p>MOB0495 – Posto auto scoperto posto all'interno di due complessi edilizi residenziali condominiali situati in via Giuseppe Biagi n.ri 10-12-46, ubicati in periferia, in zona nord-ovest.</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Dati catastali: C.F. del Comune di Modena Foglio 82 particella 142 sub 15 Cat. C/6</p> <p>Superficie: 12 mq</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p>	Uso posto auto scoperto	<p>327,00 (Euro trecentoventisette/00)</p>



Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
4	MODENA	<p>MOB0495 – Posto auto scoperto posto all'interno di due complessi edilizi residenziali condominiali situati in via Giuseppe Biagi n.ri 10-12-46, ubicati in periferia, in zona nord-ovest.</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Dati catastali: C.F. del Comune di Modena Foglio 82 particella 142 sub 19 Cat C/6</p> <p>Superficie: 13 mq</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p>	Uso posto auto scoperto	<p>354,00 (Euro trecentocinquantaquattro/00)</p>



Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
5	MODENA	<p>MOB0495 – Posto auto scoperto posto all'interno di due complessi edilizi residenziali condominiali situati in via Giuseppe Biagi n.ri 10-12-46, ubicati in periferia, in zona nord-ovest.</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Dati catastali: C.F. del Comune di Modena Foglio 82 particella 142 sub 20 Cat C/6</p> <p>Superficie: 13 mq</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p>	Usa posto auto scoperto	<p>354,00 (Euro trecentocinquantaquattro/00)</p>



Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
6	MODENA	<p>MOB0495 – Posto auto scoperto posto all'interno di due complessi edilizi residenziali condominiali situati in via Giuseppe Biagi n.ri 10-12-46, ubicati in periferia, in zona nord-ovest.</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Dati catastali: C.F. del Comune di Modena Foglio 82 particella 77 sub 111 Cat C/6</p> <p>Superficie: 10 mq</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p>	Uso posto auto scoperto	<p>272,00 (Euro duecentosettantadue/00)</p>



Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
7	MODENA	<p>MOB0495 – Posto auto scoperto posto all'interno di due complessi edilizi residenziali condominiali situati in via Giuseppe Biagi n.ri 10-12-46, ubicati in periferia, in zona nord-ovest.</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Dati catastali: C.F. del Comune di Modena Foglio 82 particella 77 sub 112 Cat C/6</p> <p>Superficie: 10 mq</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p>	Uso posto auto scoperto	272,00 (Euro duecentosettantadue/00)



Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
8	MODENA	<p>MOB0495 – Garage di 23 mq posto al piano seminterrato di due complessi edilizi residenziali condominiali situati in via Giuseppe Biagi n.ri 10-12-46, ubicati in periferia, in zona nord-ovest.</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Dati catastali: C.F. del Comune di Modena Foglio 82 particella 142 sub 73 Cat C/6</p> <p>Superficie: 23 mq</p> <p>Titolo: Piena proprietà</p>	Autorimessa	<p>970,00 (Euro novecentosettanta/00)</p>



CONDIZIONI GENERALI:

1. l'Avviso di gara sarà tenuto mediante offerte segrete di importo pari o in aumento rispetto al canone annuo posto a base dell'avviso di gara.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso - **Allegato 1** - disponibile presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza Malpighi n. 19 – 40123 Bologna. Il modello suddetto può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.emiliaromagna@agenziademanio.it o dre_emiliaromagna@pce.agenziademanio.it
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.
4. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui al punto 6 e al punto 8, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza Malpighi n. 19 – 40123 Bologna, in plico sigillato a mezzo di raccomandata A.R. Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente **non più tardi delle ore 12:00 del giorno 05 Settembre 2017, pena l'esclusione dalla procedura.** Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posti dall'Ufficio Protocollo dell'Agenzia del Demanio. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o 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 e-mail, 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. 445/2000 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.
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 un nuovo bando 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 la locazione prot.n. 2017/11344 del 21.07.2017" ed essere indirizzato all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza Malpighi n. 19 – 40123 Bologna. Tale plico dovrà contenere al suo interno, la documentazione di cui al punto 6 (Allegato 2 e documento di riconoscimento), l'"OFFERTA ECONOMICA" redatta utilizzando il modello di offerta di cui al punto 2 (Allegato 1) nonché lo schema di contratto sottoscritto per presa visione e accettazione (**Allegato 3**). Le offerte pervenute senza sottoscrizione dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto saranno ritenute nulle.
9. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 06 Settembre 2017 alle ore 11:00** presso la sede della Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza Malpighi n. 19 in Bologna, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente 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 uno solo di essi, non fossero presenti alla seduta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.
11. Al verbale di aggiudicazione seguirà la stipula del contratto di locazione presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Emilia Romagna nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore dell'avviso di gara dal competente Ufficio. Il presente avviso non vincola l'Agenzia del demanio alla locazione dei beni. Il contratto di locazione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dal D.P.R. n. 296 del 13.09.2005 e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:
- Il locatario dovrà utilizzare il bene, locato nello stato di fatto in cui si trova, per l'uso stabilito;
 - Sono a carico del locatario gli oneri di manutenzione ordinaria del bene;
 - E' fatto divieto al locatario apportare all'immobile oggetto della locazione modifiche, aggiunte, innovazioni ed altro senza la preventiva autorizzazione scritta dall'Agenzia;
 - Il locatario si assumerà gli oneri di richiedere agli Enti/uffici competenti eventuali autorizzazioni necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato;
 - L'Amministrazione locatrice resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone e cose in dipendenza della locazione del bene.
 - E' fatto divieto di sub-locazione del bene;
 - Per la firma del contratto dovrà essere costituito a favore dell'Agenzia del Demanio un deposito cauzionale di importo pari ad una annualità per il lotto per cui è stata presentata l'offerta.
 - Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del locatario;
 - L'aggiudicatario si impegnerà a rispettare le disposizioni dettate nel presente avviso di gara.

- La locazione avrà la durata di anni 6. Alla scadenza la locazione potrà essere formalmente rinnovata ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005, essendo vietato il rinnovo tacito;
 - Per quanto non indicato nel presente avviso si fa espresso richiamo alle norme vigenti in materia e in particolare al DPR 296 del 13/09/2005 e al Codice Civile.
12. Il contratto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il locatario, 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 Emilia Romagna – Sede di Bologna – Referenti: Barbara Rinaldi tel. 0516400347 per il lotto n. 1, Emilia Tesauro tel. 0516400338 per il lotto n. 2, Francesca Gentile tel. 0516400321 per i lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 8 oppure mediante comunicazione all'indirizzo di posta elettronica dre.emiliaromagna@agenziademanio.it PEC: dre_emiliaromagna@pce.agenziademanio.it.
 14. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 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 regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Bologna.
 16. Ai sensi di legge, è individuato quale responsabile del procedimento il Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio – Antonio Ottavio Ficchi.

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.

Bologna, 12 1 LUG. 2017

**Il Direttore Regionale
Antonio Ottavio Ficchi**



ALLEGATO 1

MODELLO DI OFFERTA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Emilia Romagna
Piazza Malpighi n. 19
40123 Bologna (BO)

Il sottoscritto _____ nato a _____
Prov. _____, il _____ residente in _____
via/piazza _____ e domiciliato in _____

C.F. _____ in qualità di **(1)** _____ della
Ditta/Società _____ con sede legale
in _____ CF/P.IVA _____
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. 2017/_____/ DREER del _____,

PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA

Lotto _____ € _____ (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 in 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 tra 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 _____
il _____ e residenti/e in _____,
Via _____ n. _____, C.F. _____,
_____ , ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28
Dicembre 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

DICHIARAZIONE

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 è 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 rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;

n) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in _____, via _____, tel. _____.

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

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 , si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data

IL/I DICHIARANTE/I

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

Rep. n. del / Prot. n. del

L'anno duemiladiciassette, addì del mese di (.....), presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, sita in Bologna, Piazza Malpighi, n. 19

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale Emilia Romagna , nella persona di, nato a (..) il, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto, giusta rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio, 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 "Locatore"

E

- il Sig./la Soc. -----, con sede in ----- – Via -----
----- - Codice Fiscale ----- e Partita IVA -----, in persona del legale rappresentante p.t. -----, nato a ----- il ---
----- e residente in ----- Via -----, C.F. -----
-----, in appresso denominato "Conduttore"

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario del, sito in, via, scala, piano, interno, censito al C.F./C.T. del Comune di fg..... p.lla, vani, R.C., dotato dei seguenti elementi accessori:, allibrato

ALLEGATO 3

alla scheda mod. 199 n. dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di

b) che il suddetto bene, all'esito di apposite verifiche dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato ai sensi della L. 191/2009, risulta non idoneo né suscettibile di uso governativo, concreto ed attuale;

c) che con Avviso di locazione prot. n. 2017/ del, è stata indetta per il giorno una gara ad offerte segrete per l'individuazione del conduttore della suddetta unità immobiliare, sulla base del canone annuo di € stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. del

d) che il giorno, a seguito dell'espletamento dell'avviso di locazione prot. n. del, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto immobile il sig. avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro (.....), giusta verbale prot. n..... del.....;

e) che l'Agenzia, Direzione Regionale Emilia Romagna, ha invitato alla stipula del presente contratto con nota prot. del

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 atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, nella persona di concede in locazione al Sig./alla Soc....., che accetta, l'immobile sito in via, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

ALLEGATO 3

Il bene concesso in locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad uso

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

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal al e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR 296/2005.

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

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze governative, salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

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

ARTICOLO 4 – Canone della locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in € (euro) che il conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate (mensili/trimestrali/semestrali/annuali) anticipate di € (euro/00) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Locatore, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il

ALLEGATO 3

..... contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

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

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

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

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

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

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

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

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

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

In caso di nuova locazione, o di vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 6 – Conformità impianti

(eventuale) In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Locatore dichiara ed il Conduttore ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto e *(eventuale)* gli impianti condominiali 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.

(eventuale) Le parti, accertata la necessità di provvedere ad adeguare/sostituire ecc. l'/gli impianto/i , fissano, nel termine di Giorni dalla stipula del presente atto, l'esecuzione dei necessari interventi a cura e spese del conduttore.

Si dà atto che di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

La Direzione Regionale si riserva di verificare l'effettuazione delle opere nel termine concordato e, in mancanza, di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e dell'art. 6, comma 3, del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 7 – Attestato di prestazione energetica

(eventuale) [per edificio non escluso dall'applicazione della normativa, ai sensi dell'art. 3 comma 3 d.lgs. 192/2005 e ss.mm. e compatibilmente con la normativa regionale laddove esistente].

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto della concessione.

ARTICOLO 8 - Esonero di responsabilità

Il Conduttore 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 locazione.

E' vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Conduttore è, altresì, tenuto al rispetto del regolamento condominiale, laddove esistente e si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

ARTICOLO 9 - Obblighi e Decadenze

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- 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-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto.
- d) *(eventuale)* ad essere in regola con tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività commerciale consentita dagli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti;

ALLEGATO 3

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

Costituisce causa risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile, l'esito negativo delle verifiche di cui alla dichiarazione sostitutiva di certificazione (art 46 del DPR 445/2000), allegato 2 dell'avviso di locazione Prot. _____ del _____.

ARTICOLO 10 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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

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

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che 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.

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

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo

senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

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

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

ARTICOLO 11 – Consegna

Con apposito verbale verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto.

ARTICOLO 12 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale per la somma di € (euro), corrispondente a del canone, giusto deposito definitivo numero aperto in data presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna, oppure giusta fideiussione bancaria a prima richiesta n. del rilasciata da

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

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

ARTICOLO 13 – Oneri condominiali (eventuale)

Sono interamente a carico del Conduttore le spese condominiali, in quanto esistenti, relative ai servizi di pulizia, al funzionamento ed alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni, compreso il servizio di portineria, ove istituito e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di oneri condominiali a carico del Conduttore.

E' altresì onere del Conduttore provvedere all'allacciamento delle utenze ed all'eventuale potenziamento delle medesime.

Le spese previste nel presente articolo dovranno essere versate dal Conduttore direttamente all'amministrazione del condominio dello stabile in cui si trova l'immobile, dandone adeguata evidenza documentata all'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 14 – Altri oneri

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

ARTICOLO 15 – Spese del presente atto

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

ARTICOLO 16 – Termine per la registrazione

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

ARTICOLO 17 – Normativa

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

ARTICOLO 18 – Efficacia

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

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

ARTICOLO 19 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 il conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 20 - Foro Competente

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

ARTICOLO 21 – Elezione domicilio

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

- il Conduttore società -----, in -----, via -----;
- l'Agenzia del Demanio presso la Direzione Regionale Emilia Romagna.....- indirizzo

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 (*eventuale*), 14 e 18 del presente atto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore
