

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 a _____, il giorno _____, il quale

interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Direttore *pro tempore* della

Direzione Regionale _____dell'Agenzia del demanio, come da determinazioni n.

xx, prot. n. xxxx/xxxxx e n. xx prot. n. xxxx/xxxxx , ai sensi del Regolamento di

Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di gestione in data 13

dicembre 2016, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 1 febbraio

2017 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017, nonché delle

determinazioni direttoriali nn. 76 e 77 del 2017/della determina direttoriale n._____

del __/__, giusta delega prot. n. ...del...., in rappresentanza dell'Ente pubblico

Economico, Agenzia del Demanio C.F. 06340981007, istituita ai sensi del D.Lgs.

30.07.1999, n. 300, e successive modifiche ed integrazioni, la quale agisce in nome e

per conto dello Stato Italiano, nel prosieguo denominata "Agenzia";

- Il _____ nato a_____ il_____ (C.F.: _____)

(di seguito anche "Conduttrice" o "Conduttore")/la ditta(dati

dell'aggiudicatario) con sede in _____ rappresentata da __ in forza dei poteri

	conferiti da _____ come risulta da apposita documentazione (es. delibera del	
	CdA)_____ allegata alla lett.) (di seguito anche “Conduttrice” o “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	
	- l’Agenzia del Demanio, d’intesa con il Ministero dei beni e delle attività culturali e	
	del turismo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A. ed altri	
	partner istituzionali, ha avviato un progetto di valorizzazione a rete di immobili	
	pubblici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici situati lungo cammini e	
	percorsi di carattere storico – religioso e ciclo –pedonale, da destinare alle finalità di	
	cui all’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”);	
	- in ottemperanza a quanto disposto dal citato art. 3 bis l’Agenzia, con avviso prot. n.	
	del—e relativi allegati ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per	
	l’assegnazione in locazione a titolo oneroso di alcuni immobili di proprietà dello	
	Stato ai fini del loro recupero e riuso;	
	- tra i lotti inseriti nel predetto bando è ricompreso l’immobile di proprietà dello	
	Stato sito in (comune, provincia)....., via, censito in catasto al foglio	
	, p.lla subb.meglio rappresentati nell’estratto di mappa /	
	planimetria catastale allegato sotto la lettera -----al presente atto (nel prosieguo	
	indicato, per brevità, come “immobile”);	
	Detto immobile è composto da ----- (Riportare la descrizione dell’immobile, lo	
	stato manutentivo e occupazionale, le relative pertinenze), ed è soggetto ai seguenti	

	vincoli (eventuali).....	
	- all’esito della procedura di cui sopra, per il lotto, come risulta dal verbale	
	della commissione di gara, 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 comparenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:	
	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;	
	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 della normativa ivi richiamata,	
	l’Agenzia, in nome e per conto dello Stato, concede in locazione a titolo oneroso al	
	Conduttore l’Immobile, per la valorizzazione e l’utilizzazione del medesimo a fini	
	economici e precisamente per destinarlo a -----, nel rispetto del paesaggio e	
	dell’ambiente circostante 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, previa esecuzione dei necessari interventi di restauro e	
	ristrutturazione infra meglio descritti.	
	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 presentata in sede di gara espressamente	
	assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;	
	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; ii) a consentire	
	l’innesco di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la	
	visibilità del contesto in cui l’immobile 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, gli immobili coinvolti potranno	
	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;	
	d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al	
	successivo Art. -----.	
	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) <i>(se del caso in base allo stato dell'immobile)</i> 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	

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.

ART 6 - ACCESSO AL BENE

1) Il Conduttore, per tutta la durata del presente atto, consente l'accesso al bene oggetto di locazione da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall'Agenzia 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 l'Agenzia del Demanio il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

ART.7 - 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, dando tempestiva e formale comunicazione all'Agenzia

		dell'inizio dei relativi lavori.	
	2)	Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi".	
	3)	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) e per l'esercizio delle attività di cui al precedente art.2, 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 per legge.	
	4)	Il Conduttore 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.	
	5)	Gli Interventi saranno realizzati dal Conduttore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Conduttore in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Conduttore. Gli Interventi dovranno concludersi entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, secondo la tempistica illustrata	

8

	2) Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro	
	necessario per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, nulla escluso ed	
	eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore	
	della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e	
	complessivamente, indicate come gli "Interventi".	

	3) Il Condatore 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) e per l'esercizio delle attività di cui	
	al precedente art.2, per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione	
	presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Condatore la	
	possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito	
	tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.	

4)	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.

	5) Gli Interventi saranno realizzati dal Condatutore anche avvalendosi di imprese	
	terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni	
	assunti dal medesimo Condatutore in sede di gara, ma sempre e comunque con	
	risorse e responsabilit�, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a	
	carico del Condatutore. 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.	
	6) 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	
	Conduttore, pena la risoluzione della locazione.	
	7) Gli interventi necessari per adibire l’immobile all’attività di_____ descritta nella	
	proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati	
	dall’Agenzia del demanio con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali	
	varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed	
	esecuzione degli Interventi o che il Conduttore 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	
	Conduttore delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi	
	competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all’ubicazione dell’Immobile.	
	8) 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 locazione.	
	9) 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.	

	ART. 8- 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) Per l'esecuzione dei lavori il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di	
	imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e	
	dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme	
	europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi	
	delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN	
	ISO/IEC.	
	3) 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.	
	4) 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. 9 - ULTIMAZIONE INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO	
	REGOLARITÀ	
	1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui	
	al precedente 7, 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. 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. 10 - 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. 7, 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	
	presente 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.____, libero da	
	persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo	
	restando quanto previsto dal successivo Articolo ____.	
	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	

	Art. 12 - ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE	
	1) Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, 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, 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.	
	ART. 13 - 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);	
	- per 36 mesi dalla sottoscrizione dell’atto di locazione, ossia dal ----- al -----il	
	canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto, ossia pari ad €-----;	
	successivamente e per tutta la residua durata della locazione, il canone annuo dovrà	
	essere corrisposto in misura integrale.	
	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.	
	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. 14 – 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, tenendo indenne l'Agenzia da ogni spesa, responsabilità o	
	adempimento connesso.	
	2) Alla scadenza della presente contratto, il Conduttore dovrà provvedere alla	
	disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell'Agenzia di richiedere il	
	subentro.	
	Art. 15– ESONERO DI RESPONSABILITÀ	
	1) Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali	
	danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente	
	all'utilizzazione dell'immobile dato in locazione.	
	2) Il Conduttore è soggetto 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.	
	3) Il Conduttore 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 medesimo Conduttore	
	derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non	
	imputabile all'Agenzia.	
	ART 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	
	1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, il Conduttore assume	
	l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria	
	responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e	
	post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla	

	conservazione, all’agibilità e all’uso delle aree, delle opere e dei manufatti	
	comunque compresi nel rapporto di locazione, nonché 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’Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria), ad avvenuta	
	acquisizione da parte del Conduttore delle autorizzazioni da parte degli Organi	
	competenti, avuto riguardo alle caratteristiche ed all’ubicazione dell’Immobile,	
	nonché 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 Conduttore potrà	
	intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche	
	mediante fax, telegramma o trasmissione telematica, all’Agenzia 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 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.	
	5) 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. e il	

	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. Se dovute per legge sono 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.	
	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 carente o mancata	
	sorveglianza.	

	10) il Conduttore si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa “Valore Paese – CAMMINI E PERCORSI” secondo le prescrizioni comunicate dall’Agenzia del Demanio.	
	ART. 18 - SOCIETA’ DI SCOPO E SUBLOCAZIONE DELLE “ATTIVITA’ 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 benestare 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) <i>(Se del caso)</i> Ai sensi dell’art. 3-bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, 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.	
	<i>(se del caso, in base alla configurazione del Conduttore)</i>	
	Art 19 - FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D’AZIENDA ED ALTRE	
	FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI	
	1) Fermo quanto previsto all’articolo 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;	
	b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la	
	partecipazione alla procedura.	
	Art. 20 - 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	
	_____ (_____/00), pari al 10% della somma	
	dell’ammontare degli investimenti previsti per l’esecuzione degli interventi e del	
	10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri derivanti	
	dal presente contratto in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta	
	esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; tale cauzione sarà	
	svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.	
	- La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita a garanzia di tutti gli oneri	
	assunti con la sottoscrizione dal presente atto, ivi compreso il regolare pagamento del	
	canone, per il periodo successivo ai primi 36 mesi dalla sottoscrizione del presente	
	atto e per tutta la residua durata del contratto. A tal fine il Conduttore potrà	
	presentare:	

	- una cauzione unitaria con validità pari all'intera durata residua della locazione per	
	l'importo di Euro _____ (_____/00), che sarà	
	progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva	
	riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti	
	<i>ovvero</i>	
	- una cauzione di validità pari a cinque (5) anni per l'importo di Euro	
	_____ (_____/00) che sarà prorogata o rinnovata per un	
	pari periodo fino alla conclusione della locazione, fermo restando che il rinnovo o la	
	proroga dovranno essere effettuati, a pena di risoluzione del presente contratto,	
	almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o	
	assicurativo. L'importo della cauzione sarà pari al 10% dei canoni dovuti per il	
	periodo garantito. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione	
	sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.	
	2) Le predette cauzioni dovranno prevedere espressamente:	
	- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui	
	all'art. 1944 c.c.;	
	- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;	
	- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.	
	Art. 21 - COPERTURE ASSICURATIVE	
	1) Il Conduttore consegna all'Agenzia contestualmente alla sottoscrizione del	
	presente atto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della	
	presente contratto e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguata/e	
	polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:	
	23	

	a) durante l'esecuzione degli Interventi, la Responsabilità Civile verso Terzi	
	(RCT) a copertura di danni a persone e a cose, la Responsabilità Civile	
	verso Prestatori d'Opera (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso	
	incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori –	
	dell'Immobile oggetto di locazione, con massimale non inferiore al valore	
	dell'Immobile non rifunzionalizzato;	
	b) conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente	
	Art. 2 e per tutta la residua durata della locazione, la Responsabilità Civile	
	verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la	
	Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO),il perimento totale o	
	parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi	
	accessori – 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.	
	2) Il Conduttore, conclusi gli interventi e prima di dare avvio all'attività indicata	
	nella proposta progettuale presentata in sede di procedura ad evidenza pubblica, si	
	impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo	
	di attività economica che andrà a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di	
	locazione, esonerando l'Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità	
	che potrebbe derivare nei confronti di terzi.	
	3) La violazione degli obblighi a carico del conduttore connessi alla mancata stipula	
	delle prescritte polizze assicurative comporta la risoluzione dalla locazione.	

ART. 22 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 siano svolte e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente Art. 2 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. 21.

ART. 23 - 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 oggetto di locazione 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) oggetto della presente	
	locazione.	
	ART. 24 – IPOTESI DI RISOLUZIONE	
	1) In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi	
	a suo carico derivanti dal presente contratto di locazione l’Agenzia del Demanio,	
	valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la risoluzione del contratto di	
	locazione ed il Conduttore sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo	
	pari alla cauzione di cui al precedente art. ---- oltre al risarcimento dell’eventuale	
	maggior danno..	
	2) Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1), l’Agenzia, valutate le circostanze,	
	potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per adempiere, trascorso	
	infruttuosamente il quale, il contratto si intenderà ex art. 1456 c.c. “ipso iure” risolto.	
	3) L’Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione della locazione nei	
	seguenti casi:	
	a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;	
	b) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni “antimafia” di cui al successivo	
	Art. ____;	
	c) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell’Agenzia.	
	ART. 25 - RECESSO DELL’AGENZIA	
	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) Il Conduuttore, 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. 31 - 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 Conduuttore) _____	
	ART. 32 - 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. 33 - 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, 26, 27, 28, 29, 30.

Sig. _____

Dott. _____