



AGENZIA DEL DEMANIO

Rep. n. _____ / Racc. n./.....

REPUBBLICA ITALIANA

LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE

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 duemila _____, il giorno _____ del mese di _____

presso la sede della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

dell'Agenzia del Demanio, avanti a me, Dott. _____,

notaio in _____, senza l'assistenza di testimoni,

non richiesta dalla legge, dai componenti né da me _____,

si sono costituiti i Signori: _____, nato/a a _____, il

giorno _____, il quale interviene al presente atto, in qualità di

Direttore *pro tempore* della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, come

da determinazioni n. _____, prot. n. _____ / _____ e 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", 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;

_____, nato/a a _____, il ___ / ___ / _____, C.F. _____

Detti componenti, 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 CHE

-lo Stato è proprietario dell'immobile denominato " _____ " ubicato in _____ al civico xx di _____ .

-Che l'immobile è così catastalmente individuato: Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune censuario di _____ al Foglio _____ con le seguenti particelle n. _____ , meglio rappresentati in giallo nell'estratto di mappa allegato sotto la lettera "B" al presente atto (nel prosieguo indicato, per brevità, come "l'immobile").

-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 di locazione di valorizzazione a titolo oneroso dell'Immobile ai fini 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*;

-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 E 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 all'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 al Conduttore l'Immobile, per la valorizzazione e l'utilizzazione del medesimo a fini economici secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente e con nuove funzioni che possono realizzare una struttura con destinazione ammessa dallo strumento urbanistico;

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 locazione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti, 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 consentire l'innescò di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito, con il coinvolgimento del territorio;
 - ii. 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 (di seguito le attività di cui alla presente lettera sono anche complessivamente definite come "Attività economiche/di servizio per il cittadino");
 - iii. pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al successivo Art. 12.



d) Alla fine dei lavori previsti nel progetto, il contraente si impegna a provvedere a sua cura e spese all'aggiornamento catastale di tutti i fabbricati presenti sull'area, ancorché non interessati da specifici interventi e alla predisposizione dell'attestazione energetica (se dovuta).

e) Il contraente si impegna a concordare con il Comune di Sagrado apposita convenzione che corrisponda alle vigenti normative pianificatorie ed edilizie, regoli i rapporti tra i soggetti citati ed indichi tempistiche e obiettivi del piano stesso.

f) Il contraente si impegna a provvedere alla pulizia dell'intera area entro 6 mesi dall'inizio dei lavori.

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 prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2) L'Agenzia, richiamando il precedente Art. 2 lettera d), 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 l'unità immobiliare denominata "ex corpo di guardia" ubicato sulla particella 185/20 è classificato in classe "G" EPgl,nren 230,47 kWh/m² anno, ed a tal fine allega il relativo attestato di prestazione energetica. Quanto agli altri fabbricati e alla galleria, l'Agenzia dichiara l'insussistenza dell'obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica poiché gli stessi non risultano compresi nell'articolo 3, D.P.R. 26.08.1993, n. 412.



- 3) L'Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, 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 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 e di aver ricevuto copia dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio denominato "ex corpo di guardia". Il conduttore si dichiara inoltre edotto dello stato degli impianti e si impegna a provvedere, a sua cura e spese, a rendere il compendio 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 al riguardo.
- 7) La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) 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 custode del 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 di cui al precedente Art. 2, comma 2, lettera c).

Art. 4 - (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 tranne quelle espressamente richieste nell'avviso di gara.

Art. 5 - (DURATA DELLA LOCAZIONE)

- 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.

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) 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 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 Condatore 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 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 __ (_____) 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 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 Condatto.

6) Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Condatto 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 Condatto delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

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

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

**Art. 7 - (RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE PER E
NELLESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)**

1) Il Condatto, 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. 1456c.c., ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Condatto), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, 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 Condatto e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Condatto di manlevare e tenere integralmente indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

3) Il Condatto 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 Condatto stesso.

Art. 8 - (VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO DEI LAVORI)

1) L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi potranno essere soggetti a verifiche da parte dell'Agenzia, ai fini dell'accertamento:

i. della conformità degli stessi ai Progetti (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nella proposta progettuale in sede di gara, sia la progettazione definitiva e/o



esecutiva predisposta e realizzata a cura del Conduttore, a termine del precedente Art. 6, punto 1);

ii. del rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma di cui alla Proposta progettuale presentata in sede di gara;

iii. della permanente legittimità e integrità giuridica e di fatto degli interventi e dell'Immobile.

2) Ai fini di cui al precedente punto 1), il Conduttore dovrà trasmettere all'Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

3) Il Conduttore dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati dell'Agenzia – con preavviso di almeno 5 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 9 - (ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 6 comma 6), il Conduttore 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 Conduttore.

2) L'Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Conduttore, 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 Conduttore, 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 Conduttore 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. 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'art.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. 21, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 11.

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. 18.

4) Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, 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. 18, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Art. 11 - (ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)



1) Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 22 e 23, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di cui all'Art. 10, commi 1) e 4) e all'Art. 24, 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. 10, 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 diritti riconosciuti al Conduttore.

Sezione III

Condizioni economiche e gestionali

Art. 12 - (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 di locazione 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. 13 - (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 locazione, il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell'Agenzia di richiedere il subentro.

Art. 14 - (MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, comma 2, 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, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e dal D.Lgs. n. 42/2004 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.

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. 15 - (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. 16, 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 della presente locazione, 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 Condatore 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 della presente locazione, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Condatore, che terrà sempre indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.
- 6) Il Condatore 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 Condatore l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.
- 8) Il Condatore si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene in locazione, con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.
- 9) Il Condatore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il Condatore sosterrà ogni onere ed incumbente necessario, per legge e comunque per



buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carenza o mancata sorveglianza.

Sezione IV

Sub locazione delle attività economiche/di servizio per il cittadino -

Garanzie e assicurazioni

Art. 16 - (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) (Se del caso) 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:



La sublocazione è ammessa 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 economiche sono sublocate.

3) In caso di sub locazione, 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 sub conduttore 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 la presente locazione, 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 17 - (FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE

FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI)

1) Fermo quanto previsto all'Art. 16 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. 9, comma 2);
- b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 18 - (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 ____ (_____) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione n. _____, rilasciata da _____, con sede legale _____ in data ____ / ____ / ____ per l'importo di Euro _____ (_____ /00) a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla presente locazione 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 dalla presente locazione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi ____ (_____) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e per tutta la residua durata della locazione. 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 ovvero

- una cauzione di validità pari a _____ (____) anni (non inferiore a cinque anni) per l'importo di Euro _____ (_____ /00) che sarà prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a 5 anni fino alla conclusione della locazione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, 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.

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. nonché la sua operatività, entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.



3) In caso di escussione parziale delle predette cauzioni, per effetto dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Conduttore si impegna a effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'esecuzione medesima, a pena di decadenza.

Art. 19 - (COPERTURE ASSICURATIVE)

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, 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, 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. 20 - (ACCERTAMENTI PERIODICI)

- 1) L'Agenzia potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena di risoluzione del contratto:
- a) 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;
 - b) 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;
 - c) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 14, siano puntualmente e diligentemente eseguiti;
 - d) 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;
 - e) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19;

Sezione VI

Previsioni finali

Art. 21 - (RICONSEGNA DELL'IMMOBILE)

- 1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese 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. 9, comma 4).

Art. 22 - (IPOTESI DI RISOLUZIONE)

1) L'Agenzia avrà titolo a AGIRE PER LA RISOLUZIONE dalla presente locazione nei seguenti casi:

- a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 10;
- b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt.7 – 14 e 15;
- c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 19;
- 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 ai precedenti Artt.8 - 20;

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. 2, 16, 17 e 18;

h) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l'intera durata della presente locazione ai sensi del precedente Art. 18;

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

j) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia" di cui al successivo Art. 27;

k) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico di cui al successivo Art. 28.

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, la locazione si intenderà ex art. 1456 c.c. "ipso iure" risolto.

3) Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 10, comma 1), il Conduttore sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 18, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 23 – (RECESSO DELL'AGENZIA)



- 1) Fermo quanto previsto dal precedente Art. 10, comma 1), l'Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, al recesso della locazione 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 Conducente 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 Conducente sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 21, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 24 - (RECESSO DEL CONDUTTORE)

- 1) Il Conducente non potrà recedere dal rapporto di locazione prima che siano decorsi 48 (quarantotto) 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. 18.
- 3) Ove, successivamente, il Conducente intenda recedere dalla presente locazione, 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. 18, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di locazione di cui al precedente Art. 12, 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. 21, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 25 - (CONTROVERSIE)

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente locazione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Trieste

Art. 26 - (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. 27 - (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. 28 - (CODICE ETICO)

(MODELLO EX D.LGS. 231/2001 E CODICE ETICO)

- 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 della risoluzione della locazione ai sensi del precedente art. 22.

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. 29 - (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. 30 - (TRATTAMENTO DATI PERSONALI)

1) Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003; 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. 31 - (EFFETTI DELL'ATTO)

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione (EVENTUALE: L'atto sarà vincolante per il conduttore fin dal momento della relativa sottoscrizione mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'Apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione da parte del direttore della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia).



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 134, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 28.

Sig. _____

Dott. _____