



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

Prot. n. 2020/6539 /DRFVG del 09.09.2020

Scadenza presentazione offerte: in data <u>13.10.2020</u> alle ore <u>12:00</u>

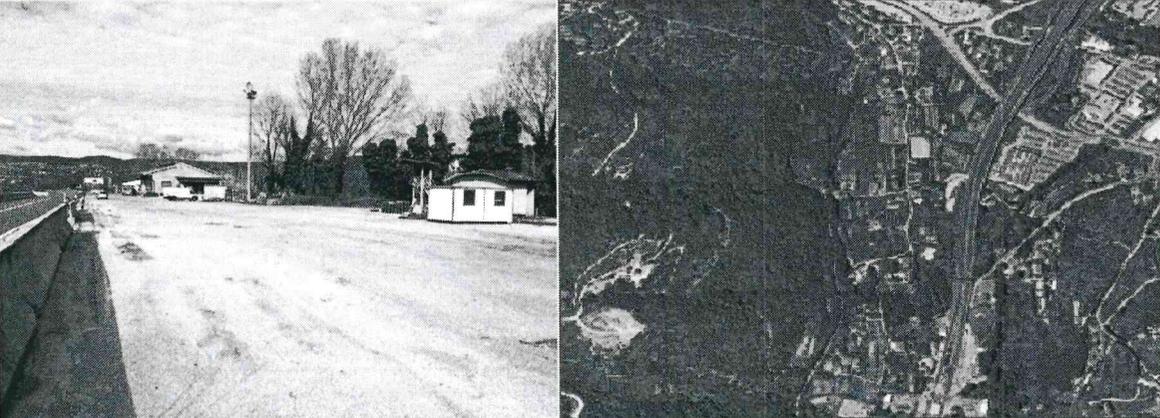
AVVISO DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

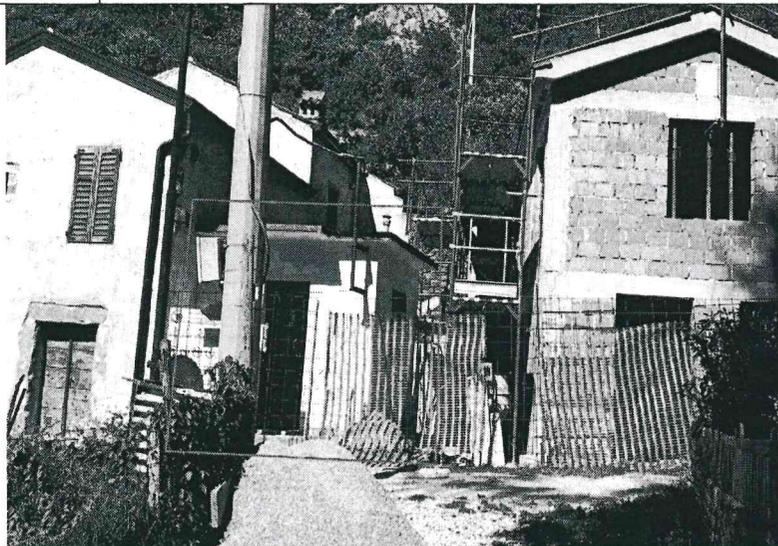
Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

RENDE NOTO

che intende procedere secondo procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.09.2005, n. 296, all'affidamento in locazione, per la durata di anni 6 (sei), dei lotti come di seguito descritti:

Lotto	Ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
1	Comune di Muggia (TS)	<p>TSB0319 (parte) - Il bene è ubicato in loc. Rabuiese, via Flavia di Stramare, ricade in zona extraurbana, in prossimità del confine di Stato, presso il Raccordo Rabuiese – Lacotisce, ed è composto da un'area scoperta asfaltata, adibita a parcheggio, piazzale e deposito; l'ex edificio controllo carni e bestiami, a due piani, attualmente adibito a magazzino; una pesa a ponte, con postazione di controllo, ormai in disuso ed una pensilina camion.</p> <p>Stato occupazionale attuale: Le particelle .442 - .443 e una porzione della part. 419/30 (ex part. 419/17) sono occupate dai titolari del precedente contratto di locazione, scaduto. La restante parte è libera.</p> <p>Dati catastali: Comune di Muggia C.C. di Plavia, Fg. 2, C.T. part. .442 – .443 – 419/30 – 419/32 e C.F. part. .442 (cat. D/8) - .443 (cat. C/2) – 419/32 (cat. C/2).</p> <p>Destinazione urbanistica: zona doganale di confine H3</p> <p>Superficie: 774,58 lorda coperta – 6.090,52 lorda scoperta.</p> <p>Titolo: piena proprietà.</p> <p>APE: in attesa di certificazione.</p>	<p>Uso magazzino, parcheggio e altre destinazioni ammesse dal PRGC</p>	<p>€ 9.205,00 (novemiladuecentocinque/00)</p>
				

Lotto	Ubicazione	Descrizione del bene	Destinazione	Canone base annuo
2	Comune di San Dorligo della Valle (TS)	<p>TSBP033 – Trattasi di un manufatto realizzato presumibilmente durante la prima metà del '900 ed inizialmente adibito a edificio di confine. L'immobile consiste in un corpo di fabbrica di forma regolare, ad un piano fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura piana, attualmente utilizzato come deposito.</p> <p>Stato occupazionale attuale: occupato dal titolare del precedente contratto di locazione, scaduto.</p> <p>Dati catastali: C.F. del Comune di San Dorligo della Valle, C.C. di Draga Sant'Elia, Fg. 3 p.c. .26/4 (E/3).</p> <p>Destinazione urbanistica: PRPC BOTTAZZO-BOTAč "Demolizione e ricostruzione".</p> <p>Superficie: 5,75 lorda coperta – 8,25 lorda scoperta.</p> <p>Titolo: proprietà.</p> <p>APE: non necessario.</p>	<p>Uso deposito e altre destinazioni ammesse dal PRGC</p>	<p>€ 213,39 (duecentotredici/39)</p>



CONDIZIONI GENERALI

1. La gara sarà tenuta mediante offerte segrete di importo pari o in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara.
2. In considerazione dell'emergenza sanitaria in corso, si evidenzia che l'accesso alla sede della Direzione Regionale di Via Gorgi n. 18 a Udine, così come il sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente avviso, sono ammessi solo previo appuntamento da fissarsi telefonando al numero 0432 / 586411 oppure scrivendo una e-mail all'indirizzo dre.friuliveneziagiulia@agenziademanio.it.
3. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso - **Allegato 1** - disponibile presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, Via Gorgi n. 18 – 33100 Udine (UD). Il modello suddetto può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.friuliveneziagiulia@agenziademanio.it o dre_friuliveneziagiulia@pce.agenziademanio.it.
4. 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.
5. Le offerte, unitamente alla documentazione di cui al punto 7 e al punto 9, potranno essere consegnate direttamente, oppure potranno essere inviate all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia Via Gorgi n. 18 – 33100 Udine (UD), in plico sigillato a mezzo raccomandata A.R.. Le offerte dovranno pervenire all'ufficio competente **non più tardi delle ore 12.00 del giorno 13/10/2020, pena l'esclusione dalla procedura.** Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora posta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

6. 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.
7. 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. 445/200 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.
8. 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.
9. 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 locazione prot. n. _____ del _____ - Lotto n. _____” ed essere indirizzato all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia – Via Gorghi n. 18 – 33100 Udine (UD). Tale plico dovrà contenere al suo interno l'offerta e la dichiarazione di cui, rispettivamente, agli Allegati 1 e 2 nonché lo schema di contratto sottoscritto sull'ultima facciata per presa visione e accettazione (**Allegato 3**). Tale schema è meramente indicativo e non è vincolante quanto al testo finale del contratto che verrà sottoscritto.
Le offerte pervenute senza sottoscrizione dalla/e persone legittimata/e a compiere tale atto saranno ritenute nulle.

10. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 14/10/2020 alle ore 09.30** presso la sede della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del Demanio in Via Gorgi n. 18 – 33100 Udine (UD), una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente per ciascun lotto, 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.

11. 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 un solo di essi, non fossero presenti alla seduta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

12. Al verbale di aggiudicazione seguirà la stipula del contratto di locazione presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio. Ad eccezione che per il caso in cui gli aggiudicatari della presente gara siano gli attuali utilizzatori dei locali, la stipula suddetta avverrà solo ad avvenuta liberazione dei locali da parte degli utilizzatori stessi.

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 per l'uso stabilito;
- per la scheda TSB0319 (lotto 1) sono a carico del locatario gli oneri di manutenzione ordinaria del bene; mentre per la scheda TSBP030 (lotto 2) sono a carico del locatario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- è fatto divieto al locatario di apportare all'immobile oggetto della locazione modifiche, aggiunte o innovazioni ed altro senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Agenzia;
- il locatario si assume l'onere di richiedere agli Enti/Uffici competenti tutte le autorizzazioni/licenze/nulla osta e quant'altro necessario 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;
- è 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 a tre mensilità del canone;
- 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 sei (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 D.P.R. n. 296 del 13/09/2005 e al codice civile.

13. Il contratto sarà vincolante per il locatario fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.

14. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia – Via Gorghi 18 – 33100 Udine. Tel. 0432 / 586444 dott.sa Serena Micoli.

15. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento 2016/679/UE, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
16. Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Trieste.
17. Ai sensi di legge, è individuato quale responsabile del procedimento il Responsabile dei Servizi Territoriali UD2 della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Agenzia del Demanio – Giovanna Pangia (tel: 0432/586465 – Email: giovanna.pangia@agenziademanio.it).

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.

Udine, 08/09/2020



- 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 sia 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 sottoscritto, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.
- n) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/1990 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in _____, C.A.P. _____, via _____, tel. _____, e-mail _____, PEC _____ (e-mail e PEC non sono obbligatorie).

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

Ai sensi del Regolamento 2016/679/UE, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Luogo e data _____

IL/LI DICHIARANTE/I _____

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 duemila addi del mese di (.....), presso l'Agazia del Demanio – Direzione Regionale, sita in via n.;

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale, nella persona di nato a (--) il, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale dell'Agazia del Demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agazia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale dell'Agazia del Demanio dott. in data Prot. n., la quale Agazia, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs. 3 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 N.C.E.U. del Comune di fg. p.lla, vani, R.C, dotato dei seguenti elementi accessori:, allibrato alla scheda mod. 199 n. dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di

b) che con Avviso di asta pubblica prot. n. _____ del _____, è stata indetta per il giorno _____ una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto compendio immobiliare, con canone annuo a base d'asta pari a € _____, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. _____ del _____;

c) che il giorno _____, a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica prot. n. _____ del _____, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto compendio il sig. _____ avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro _____ (_____/00) giusta verbale prot. n. _____ 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 _____, 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".

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 _____ 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 ----- dell'Agencia del Demanio, entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agencia, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo e in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

L'Agencia 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 -----/00) che il conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postal, in rate ----- 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 -----, 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. 31/1/2004.

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

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'Agazia 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 nei 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 DPR 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'Agazia 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 Condotto re 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 Condotto re 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 Condotto re 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.

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 DPR n. 296/2005 e il Condotto re 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.

ARTICOLO 10 – Manutenzione, migliorie ed addizionali

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

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

Il Condotto re 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 Condotto re 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 (per la scheda TSB0319) e anche quelli inerenti alla manutenzione straordinaria (per la scheda TSBP030).

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 migliori 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 Codice Civile.

ARTICOLO 11 – Consegna

Con apposito verbale verrà fatta constatare 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 fruttifero per la somma di € ----- (euro -----/00), corrispondente a tre mensilità del canone, giusta quietanza n. ----- del ----- della Tesoreria Provinciale dello Stato di -----.

L'Agenzia del Demanio dar  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 della cauzione versata 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 nonch  dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonch  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, commi 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

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato Contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del Contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ARTICOLO 20 - Foro Competente

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

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 _____
(eventuale, PEC -----);

- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale ----- indirizzo (eventuale, PEC -----)

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