ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE
DI DEMANIO STORICO ARTISTICO (D.P.R. 13.09.2005, N. 296)

Rep. n. ---------- del ---------- / Prot. n. ----------del ----------

L'anno duemila ---------, addì --------- del mese di ---------- (----------), presso l'Agenzia del demanio – Direzione Regionale ---------- , sita in via ---------- n. ------:

TRA

- L'**Agenzia del demanio** Direzione Regionale Veneto, nella persona di ----------, nato a ---------- (--) il ---------, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale ---------- dell'Agenzia del demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio dott. ---------- in data ---------- Prot. n. ---------- , la quale Agenzia, 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;

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 "Concessionario"

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario del terreno, sito in ----------, Via ----------, censito al N.C.E.U. del Comune di ---------- fg. ---------- p.lla ----------;

b) che il suddetto bene immobile appartiene alla categoria del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico, è iscritto nel registro Mod. 23D/8 al n. BLD0030 della Provincia di Belluno ed è, pertanto, soggetto alla disciplina del D.L.vo n. 42/2004;

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

d) che la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici con nota n. 11035 del 04/04/2022, ha autorizzato la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni:

- *le strutture funzionali alla destinazione d'uso prevista non dovranno comportare la manomissione delle pareti e degli intonaci antichi eventualmente presenti per i quali, prima di qualsiasi lavoro, dovranno essere effettuate idonee indagini-stratigrafiche propedeutiche alla valutazione e all'approvazione dei progetti di intervento, anche con eventuali saggi atti a individuare lacerti sotto scialbo.*
- *dovrà essere mantenuto l'impianto degli spazi originari e degli elementi strutturali primigeni.*
- *non dovranno essere collocate opere ed elementi di arredo stabili se non espressamente autorizzate da questa Soprintendenza.*

  L'intero complesso tutelato non potrà essere assoggettato ad alcun intervento senza che il relativo progetto sia preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

e) che con Avviso prot. n. ---------- del ----------, è stata indetta per il giorno ---------- una gara ad offerte segrete per l'individuazione del concessionario del suddetto bene immobile, con canone annuo a base d'asta pari ad € ----------, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. ---------- del ----------;

f) che il giorno ----------, a seguito dell'espletamento della gara prot. n. ---------- del ----------, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto bene il Sig./la Soc. ----------, avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad € -------- (euro ----------/00), giusta verbale prot. n. ---------- del ----------;

g) che le verifiche sulla capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione in

capo al concessionario hanno avuto esito positivo;

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

L'Agenzia del demanio – Direzione Regionale ----------, nella persona di ---------- dà in concessione 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 sotto la lettera "A".

Il bene oggetto del presente atto, ricadente all'interno del Parco Regionale Naturale delle Dolomiti d'Ampezzo istituito con legge regionale Veneto n. 21 del 22.03.1990 e, pertanto, dovrà essere utilizzato conformemente alle prescrizioni del Piano Ambientale approvato con delibera di consiglio regionale n. 15 del 24.02.1999 e dovrà essere destinato esclusivamente all'uso previsto dallo strumento urbanistico vigente, ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza immediata dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005.

La presente concessione è soggetta alle prescrizioni elencate in premessa apposte dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del Segretariato Regionale del Ministero della Cultura, con la citata nota assunta al prot. n. 11035 del 04/04/2022, che costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile e che l'osservanza delle quali dovrà essere verificata dall'Agenzia del demanio che, in difetto, dichiarerà la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata

La concessione avrà la durata di anni sei a decorrere dal ---------- al ---------- e potrà essere espressamente rinnovata per un periodo di pari durata, previa

rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. n. 296/2005.

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

Il Concessionario, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza con preavviso da recapitarsi alla sede della Direzione Regionale Veneto a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo di posta certificata all'indirizzo --------, almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio avrà esecuzione.

L'Agenzia del demanio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso, nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., per le eventuali migliorie apportate nel caso in cui siano state previamente autorizzate dall'Agenzia del demanio e dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici. L'Agenzia del demanio comunica l'avvio del procedimento di revoca ai sensi del comma 4 dell'art. 5 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e con le modalità di cui al comma 1 del medesimo articolo.

La concessione si intende scaduta allo spirare del termine indicato nel presente atto, senza che sia necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

ARTICOLO 4 – Canone

Il canone annuo di concessione è convenuto in **€ ------- (euro --------/00)** che il concessionario deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, **in rate ---------- anticipate** di **€ ------ (euro ------/00)** ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato

entro e non oltre la scadenza indicata nel 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 Concessionario è tenuto a versare il canone **in via anticipata** 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 € ---------- (euro ---------/00) è stata già corrisposta, giusta quietanza del ---------- rilasciata dalla Banca ----------.

Il canone di concessione sarà aggiornato 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 di tre mesi precedenti rispetto alla data di decorrenza dell'atto. Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo.

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

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

Resta comunque salvo il diritto dell'Agenzia del demanio di dichiarare la decadenza della concessione, anche prima della scadenza, con il conseguente

risarcimento del maggior danno dalla medesima subito ai sensi e nei modi previsti dall'art. 5 del DPR 296/2005.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Concessionario consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali 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.

In caso di nuova concessione, o di vendita, il concessionario è tenuto a consentire la visita l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del demanio.

Il Concessionario riconosce all'Agenzia del demanio il diritto di eseguire sul bene assegnato, a suo insindacabile giudizio, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

ARTICOLO 6 - Esonero di responsabilità

Il Concessionario esonera l'Agenzia del demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in concessione od in conseguenza della esecuzione di lavori.

Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne l'Agenzia del demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il concessionario 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 concessionario derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia.

E' vietato al Concessionario di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai soggetti confinanti.

ARTICOLO 7 - Obblighi e Decadenze

Il Concessionario si obbliga:

a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso;

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-concedere 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 atto.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del demanio si riserva di dichiarare l'immediata decadenza dalla concessione ed il Concessionario 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. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005 e nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, l'Agenzia del demanio procederà allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma del Codice Civile.

ARTICOLO 8 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione urbanistica vigente.

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

Il Concessionario si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della concessione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, come risultante dal verbale di consegna redatto in contraddittorio ai fini del presente atto, pena il risarcimento del danno.

Rimangono a carico del Concessionario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione del MIBACT.

Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del demanio e previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004.

In ogni caso, alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., e salvo il diritto dell'Agenzia di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione dell'Agenzia e del MIBACT.

Il Concessionario dovrà lasciare l'immobile libero da persone e vuoto da cose, rimuovendo a sue spese e cura quanto in esso collocato.

L'Agenzia del demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario 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.

ARTICOLO 9 – Consegna

qualora si tratti di rinnovo ed esista già un verbale di consegna

Non si procederà alla formale consegna dell'immobile concesso in quanto il Concessionario è già detentore dell'immobile stesso, ma alla redazione di un verbale di constatazione in contraddittorio dell'attuale stato dei luoghi.

qualora si tratti di concessione ex novo

Con apposito verbale sottoscritto da ambedue le parti verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Concessionario dell'immobile oggetto del presente atto.

ARTICOLO 10 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il Concessionario ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di € -------- (euro ----------/00), corrispondente a n. --------- mensilità del canone, giusta quietanza n. ------- del -------della Tesoreria Provinciale dello Stato di ----------, oppure giusta fideiussione bancaria a prima richiesta n. ---------- del ---------- rilasciata da ----------.

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

L'Agenzia del demanio ha diritto di avvalersi della cennata cauzione senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 11 – Polizza assicurativa

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 Concessionario.

In proposito il Concessionario ha stipulato, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa n. ---------- con la ---------- - acquisita agli atti della Direzione Regionale ---------- dell'Agenzia del demanio - contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), a

manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente, per un importo di € ---------- (euro ----------/00)pari al valore della porzione immobiliare oggetto del presente atto.

ARTICOLO 12 – Conformità impianti e Attestazione di prestazione energetica

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del Demanio dichiara ed il Concessionario 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 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 resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

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

Il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e l'attestato relativo alla prestazione energetica dell'immobile. Il predetto attestato, redatto dal geom. Francesco Grossi in data 15.09.2022, classifica l'immobile in categoria G.

ARTICOLO 13 – Altri oneri

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

Il concessionario è, altresì, tenuto al pagamento dell'IMU, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs. n. 504/1992 e ss.mm.ii., nonché di eventuali altri tributi locali.

ARTICOLO 13 – Spese del presente atto

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

ARTICOLO 15 – Termine per la registrazione

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

ARTICOLO 16 – Normativa

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

ARTICOLO 17 – Efficacia

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

Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

ARTICOLO 18 – Trattamento 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 19 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente atto, il foro competente è Venezia.

ARTICOLO 20 – Elezione domicilio

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

- il Sig./la Soc. ----------, in ----------, via ----------, (eventuale, PEC: ----------);

- l'Agenzia del demanio presso: Direzione Regionale Veneto -, via Borgo Pezzana n. 1, (PEC: dre_veneto@pce.agenziademanio.it).

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del demanio | Il Concessionario

_____ | _____

Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. le disposizioni contenute negli artt. **2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20** del presente atto.

Il Concessionario

_____