

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

Racc. 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 dell'intero compendio denominato "Ex Torre Massimiliana", sito in Venezia, Isola di Sant'Erasmo appartenente alla categoria del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico, è iscritto nel registro Mod. 23D/8 al n. VED0158 della Provincia di Venezia ed è, pertanto, soggetto alla disciplina del D.L.vo n. 42/2004;

b) che una porzione del suddetto compendio immobiliare è costituito da un immobile identificato al Catasto Fabbricato al foglio 58 particelle 616 e 622;

c) che tale immobile, come meglio identificato al punto b), costituisce parte indivisibile di un più ampio fabbricato la cui restante parte appartiene al demanio pubblico marittimo (foglio 58 particella 614) non oggetto della presente concessione;

d) la porzione dell'immobile oggetto di concessione non risulta conforme allo stato

legittimato e necessita di verifiche ed eventuali sanatorie per ottenere la totale conformità edilizia;

e) 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;

f) che il Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del Ministero della Cultura con Provvedimento del 09 marzo 2022, ha autorizzato la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni:

“1. lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: - la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati provvedimenti restaurativi e manutentivi delle parti strutturali e infrastrutturali; - l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs n. 42/2004, e ai sensi dell'art. 49 (insegne, manifesti e cartelli pubblicitari) del richiamato D.Lgs. 42/2004;- eventuali passaggi di tubature, impianti, conduttori elettrici o canaline, sulle superfici esterne, dovranno essere parimenti autorizzati ai sensi dell'art. 21 D.lgs 42/2004; la predisposizione dovrà essere concepita di modo che sia minimizzato l'impatto visivo;- considerato il rischio archeologico del sedime, è necessario adottare, in caso di scavi, le misure di tutela archeologica preventiva e, comunque, assicurare sorveglianza archeologica; - eventuali recinzioni proposte dovranno essere autorizzate ai sensi dell'art. 21 e non dovranno interrompere la continuità visiva degli spazi aperti. Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del d.lgs n. 42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il carattere storico o artistico dell'immobile ed escludere l'eventuale pregiudizio alla sua conservazione.

2.lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: - ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.lgs. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione; - l'accesso pubblico dovrà mantenuto, nelle stesse

formule attuali, legate all'attività di pubblico esercizio.

3.lett. c) – congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta – si ritiene congruo il termine di 6 anni dalla data della concessione per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati”

g) 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 -----;

h) 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 -----;

i) 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 nell'estratto di mappa allegato sotto la lettera "A". Il bene oggetto del presente atto dovrà essere destinato esclusivamente a uso ricompreso tra le destinazioni consentite dallo strumento urbanistico vigente e preventivamente autorizzato dalle competenti autorità (*da dichiarare successivamente alla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva*); 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 dal Segretariato Regionale per il Veneto – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del Ministero della Cultura, con Provvedimento del 09 marzo 2022, che

costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. 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 (6) 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 (8) mesi prima della cessazione del rapporto concessorio, e potrà essere accolta, a insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo e 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 (6) 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 (6) 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 o in conseguenza della esecuzione di lavori.

Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti e 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 a 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 e/o regolamenti di qualsiasi natura, 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.
- d) a eseguire le verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica e a ottenere eventuali sanatorie per ottenere la relativa conformità. La regolarità edilizia e urbanistica deve essere ottenuta entro e non oltre otto (8) mesi dalla sottoscrizione del verbale di consegna di cui al successivo art. 9. Tale termine potrà essere oggetto di proroga per una sola volta, su istanza del concessionario e assenso da parte dell'Agenzia concedente, e per un periodo non superiore a ulteriori due (2) mesi;

e) a provvedere al termine delle attività di cui al punto d) all'aggiornamento catastale al fine di garantire la conformità dello stato dei luoghi a quella catastale. Tale attività dovrà essere completata entro dodici (12) mesi del verbale di consegna di cui all'art. 9.

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 e 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 (60) 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 L. 07.08.1990, n. 241 e ss.mm.

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 C.C.

ARTICOLO 8 – Manutenzione, migliorie e 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 rinuncia a ogni garanzia da parte dell'Agenzia e a ogni azione nei confronti della stessa per ogni eventuale vizio o difetto dell'immobile, anche non riconoscibile e/o eventualmente accertato successivamente, manlevando e tenendo indenne l'Agenzia stessa da ogni responsabilità e/o onere a riguardo.

Il Concessionario dichiara di conoscere l'immobile e di trovarlo 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 tutte quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione del MIC e delle altre autorità competenti, qualora necessario.

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

della Cultura, 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 MIC.

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 D.P.R. 13.07.1998, n. 367.

ARTICOLO 9 – Consegna 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. tre (3) 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 e alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa e 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 a ogni altra pertinenza esistente, per un importo di € 346.000,00 (euro trecentoquarantaseimila/00) pari al valore della porzione immobiliare oggetto del presente atto.

ARTICOLO 12 – 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 14 – 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 15 – 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 16 – 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 17 – 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 18 - Foro Competente. Per qualunque controversia relativa al presente atto, il foro competente è Venezia.

ARTICOLO 19 – 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 - Venezia Mestre - 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 (Oggetto), 4 (Canone), 5 (Accesso al bene), 6 (Esonero di responsabilità), 7 (Obblighi e decadenze), 8 (Manutenzione, migliorie e addizioni), 12 (Altri oneri), 13 (Spese del presente atto), 16 (Efficacia), 18 (Foro competente) del presente atto.

Il Concessionario
