



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**

Direzione Regionale Toscana e Umbria

**Prot. n. 2024/63/RI del 17/01/2024**

## **AVVISO DI GARA**

**PER LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN CITTA' DI CASTELLO VIA ASPROMONTE BUCCHI N. 19**

### **L'AGENZIA DEL DEMANIO**

istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale, e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo dei 03.07.2003, n. 173.

### **RENDE NOTO**

che il giorno **martedì 20 febbraio 2024** alle ore **11:00** presso la sede di Perugia della Direzione Regionale Toscana e Umbria, la Commissione, all'uopo nominata, aprirà la gara mediante offerte segrete per l'assegnazione in locazione, per un periodo di anni 6, del bene ubicato nella regione Umbria, in provincia di Perugia, appartenente al Patrimonio dello Stato di seguito specificato:

Lotto	Comune ubicazione	Descrizione, consistenza e stato occupazionale	Canone mensile a base di gara
Unico	Città di Castello, Via Aspromonte Bucchi, 19	<p style="text-align: center;"><b>Scheda PGB0686</b></p> <p>Capannone artigianale con uffici pertinenziali e corte esclusiva. L'edificio, a pianta regolare, costruito in aderenza ad altro fabbricato produttivo, è stato realizzato agli inizi degli anni '80 del secolo scorso con struttura portante costituita da pilastri in cemento armato ed è costituito da una porzione monopiano e da una porzione bipiano.</p> <p>Esternamente l'intero fabbricato è tamponato con pareti in muratura e rifinito prevalentemente con intonaco civile. Gli infissi esterni sono tutti realizzati con profilati in alluminio e vetro; le finestre e le portefinestre della parte bipiano sono protette da avvolgibili in PVC. La porzione monopiano è destinata a laboratorio, ha un'altezza di ml. 4,00, è suddivisa in alcuni locali con pareti in cartongesso o con elementi partitori in alluminio e vetro; la porzione bipiano è destinata ad uffici, aventi in entrambi i piani un'altezza utile di ml. 2,80, è suddivisa in due ingressi, tre uffici, un ripostiglio e vano scala al piano terra e in disimpegno/attesa, due uffici, bagno e terrazzo al piano primo. Tutti i locali (sia quelli destinati a laboratorio che ad uffici) sono pavimentati, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in alluminio, i locali ad uso laboratorio sono controsoffittati, gli impianti sono allocati sottotraccia ad eccezione dell'impianto elettrico del laboratorio realizzato con canalette esterne in PVC. La scala di accesso agli uffici del piano primo ha gradini rivestiti in granito. La proprietà è dotata di tutti gli impianti.</p> <p>La corte è recintata con rete metallica e siepe.</p> <p>L'Attestazione di Prestazione Energetica è in corso di redazione.</p> <p>Nel vigente Piano Regolatore di Città di Castello, la proprietà in oggetto ricade nei "Tessuti prevalentemente per attività e servizi" normate dall'art. 132 delle Norme Tecniche di Attuazione</p> <p>Il bene si loca nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la determinazione del canone è stata effettuata tenendo conto dello stato manutentivo attuale.</p> <p>Stato occupazionale: il bene è <b>attualmente libero</b>.</p> <p style="text-align: center;"><b>Dati catastali</b></p> <p>C.F. del Comune di Città di Castello, foglio 87 particella 104 Sub 6 (capannone e uffici: categoria D/8 rendita € 1.776,81) particella 1039 (categoria Area Urbana superficie mq 1.110)</p>	<p><b>€/mese 1.015,00</b> <b>(euro millequindici/00)</b></p>

## CONDIZIONI GENERALI

Le modalità di svolgimento e di partecipazione alla gara sono regolamentate dal presente avviso, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. Ulteriori e più specifiche informazioni sul bene posto in locazione, ivi compreso i sopralluoghi, potranno essere richiesti agli indirizzi in seguito specificati.

La gara sarà tenuta mediante la presentazione di offerte segrete, di importo pari o in aumento rispetto al canone mensile posto a base dell'avviso di gara.

Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso sotto la lettera C, disponibile presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio oppure reperibile sul sito internet, all'indirizzo [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it). Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le condizioni di cui al presente avviso.

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.

La gara sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta valida.

### 1) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura:

#### **"AVVISO DI GARA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN CITTA' DI CASTELLO – VIA ASPROMONTE BUCCHI N. 19"**

all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria, sede di Perugia, Via Luigi Canali, 12 - 06124 Perugia, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno lunedì 19 febbraio 2024.**

Tali offerte potranno essere consegnate a mano presso il sopramenzionato Ufficio dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:30: prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta; ovvero recapitate a mezzo raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Agenzia del Demanio è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma ovvero recapitate a mezzo fax o pec.

Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo e dovrà contenere:

- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE (nella forma di dichiarazione sostitutiva) redatta in lingua italiana e sottoscritta, pena l'esclusione, con firma non autenticata, compilata utilizzando preferibilmente il modello allegato sotto la lettera A;
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- *Informativa sulla privacy* debitamente sottoscritta, utilizzando preferibilmente il modello allegato sotto la lettera B;
- BUSTA CHIUSA, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata utilizzando preferibilmente il modello allegato sotto la lettera C;
- schema di atto di locazione sottoscritto per accettazione, pena l'esclusione, allegato sotto la lettera D;
- fotocopia del permesso/carta di soggiorno (eventuale).

L'offerta economica dovrà indicare - in cifre ed in lettere - il canone mensile offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione e quella contenente cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Agenzia del Demanio.

## **2) SOPRALLUOGHI**

I concorrenti potranno visionare, alla presenza degli incaricati, il bene oggetto del presente bando, prendendo preventivamente appuntamento, mediante invio di e-mail ad uno dei seguenti indirizzi di posta elettronica: [elisa.ercoli@agenziademanio.it](mailto:elisa.ercoli@agenziademanio.it), [dre.ToscanaUmbria\\_STPG@agenziademanio.it](mailto:dre.ToscanaUmbria_STPG@agenziademanio.it).

Per ragioni organizzative non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi da quelli comunicati a seguito del preventivo appuntamento di cui sopra.

## **3) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data del 19 febbraio 2024 (scadenza del bando) e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato A.

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

## **4) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Il contratto da stipulare con l'aggiudicatario sarà un contratto di locazione, come da schema allegato sotto la lettera D.

Il lotto sarà assegnato a corpo e non a misura, come indicate e descritte nella soprastante tabella; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore o variazione richiesta rispetto a quanto descritto nel presente avviso, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Le unità immobiliari saranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario l'eventuale rimozione di suppellettili, arredi e beni mobili in genere. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che lo stesso possa vantare alcun indennizzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

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

#### **5) SEDUTA DI GARA**

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, il giorno **20 febbraio 2024, alle ore 11,00**, presso la sede di Perugia della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio – Via Luigi Canali, 12 – 06124 Perugia.

#### **6) MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta valida più vantaggiosa rispetto al canone mensile posto a base di gara, indicato nella suddetta tabella.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto al canone mensile posto a base di gara.

Non è consentito ad uno stesso soggetto partecipare alla gara presentando più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/Società che partecipano alla gara, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Si procederà all'aggiudicazione, anche in presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. Pertanto, è onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione, essere presente (anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta valida e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'esito delle suddette operazioni sarà riportato in apposito verbale.

Acquisite le dichiarazioni relative alla capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, l'Agenzia del Demanio esperirà i dovuti controlli sul possesso dei requisiti di cui al punto 3, da parte dell'aggiudicatario.

Saranno esclusi i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Agenzia del Demanio o abbiano occupato abusivamente altri immobili statali.

L'Agenzia del Demanio si riserva di non assegnare il bene aggiudicato in sede di gara, per ragioni d'interesse pubblico, motivate da apposito provvedimento.

L'Agenzia del Demanio si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

## **7) INFORMAZIONI GENERALI**

Il presente bando potrà essere ritirato presso l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria - Servizi Territoriali Perugia – Via Luigi Canali, 12 - Perugia - 1° piano, scala C – telefono 05520071420.

Il bando integrale è pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, all'indirizzo [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it).

### **AVVERTENZE**

È individuato quale responsabile del procedimento è Monia Simonetti.

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'*Informativa sulla privacy*, allegato B.

Il presente bando è regolato dalla Legge italiana e per ogni eventuale controversia ad esso attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Perugia.

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.

Perugia, 17/01/2024

Il Direttore Regionale  
Raffaella Narni

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

**AVVISO DI GARA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN CITTA' DI CASTELLO – VIA ASPROMONTE BUCCHI, 19**

Il/la sottoscritto/a .....  
nato/a.....il.....  
residente a ..... Prov. .... Cap. ....  
Via ..... n. ....  
C.F./Partita IVA .....  
indirizzo e-mail .....  
indirizzo PEC (se in possesso) .....  
Cell. ....  
Tel. ....  
Fax. ....

**CHIEDE**

di partecipare alla gara per la locazione del bene di proprietà del demanio dello Stato, sito in Città di Castello, Via Aspromonte Bucchi n. 19, ed identificato catastalmente al:  
C.F. del Comune di Città di Castello  
Foglio 87 particella 104 sub 6 Categoria D/8 Rendita € 1.776,81  
Foglio 87 particella 1039 Categoria Area Urbana superficie mq 1.110

**DICHIARA**

- a) di partecipare:
- per proprio conto;
  - per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega la procura speciale in originale con firma autenticata);
  - per conto di persona da nominare;
  - per conto di Ditta Individuale/Società/Ente/Fondazione \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_, regolarmente iscritta ai Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ con numero \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché - ove prescritto – la Delibera dalla quale risulti la volontà di locare il bene oggetto della gara, emessa dall'organo competente);
- b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012;
- c) che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti

lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001;

- d) che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti b) e c);
- e) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- f) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- g) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- 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. 159/2011 (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 il presente avviso di locazione, 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 rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- n) di non aver occupato abusivamente immobili dello Stato;
- o) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, pec \_\_\_\_\_

#### **DICHIARA INOLTRE**

- a) di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del Soggetto Aggiudicatario;
- b) di aver preso conoscenza del bene richiesto in locazione, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto nella sua consistenza.

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

Luogo e data

Il Dichiarante

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**INFORMATIVA SULLA PRIVACY**

**Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679**

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta dagli interessati, saranno trattati dall'Agenzia del Demanio (infra anche "Agenzia") esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.

Titolare del trattamento è l'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 - 00187 Roma.

L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolarne la partecipazione.

L'Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di Società esterne, previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, l'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relative a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (arti. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 - 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo e-mail: [demanio.dpo@agenziademanio.it](mailto:demanio.dpo@agenziademanio.it).

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

**LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO**

Luogo e data

Firma

---

---

**OFFERTA ECONOMICA**

All'Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale Toscana e Umbria  
Via Luigi Canali, 12  
06124 Perugia

**AVVISO DI GARA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN CITTA' DI CASTELLO – VIA ASPROMONTE BUCCHI, 19**

Il/la sottoscritto/a .....

nato/a.....il.....

residente a ..... Prov. .... Cap. ....

Via ..... n. ....

- in qualità di persona fisica e in proprio nome, per conto e nell'interesse proprio;
- in qualità di Rappresentante Legale della Società/Impresa .....

.....  
Codice Fiscale/Partiva Iva ....., con sede in .....,  
alla via/piazza .....,

Presa visione dell'avviso di gara prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, per l'individuazione del Soggetto aggiudicatario della locazione del lotto Unico, a mezzo di offerte segrete, che si terrà presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, in data 20.02.2024,

**PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA**

LOTTO UNICO €/mese \_\_\_\_\_ (euro/mese \_\_\_\_\_) **(1)**

Con la presente offerta Il/la sottoscritto/a dichiara di accettare incondizionatamente tutte le norme che regolano la gara e le condizioni riportate nello schema di contratto di locazione (sottoscritto per accettazione ed allegato alla presente offerta) e, si impegna ad effettuare il pagamento in quanto dovuto nei termini fissati dall'Agenzia.

Luogo e data

Firma

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**(1)** in caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Erario (art. 72 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato).

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE  
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**  
(D.P.R. 296 del 13/09/2005)

Reg. 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 -----, 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 Toscana e Umbria 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; 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 dell'immobile sito in comune di Città di Castello, Via Aspromonte Bucchi n. 19, censito al C.F. di detto comune al foglio 87 particella 104 sub 6 categoria D/8 rendita €1.746,81 e particella 1.039 categoria Area urbana di mq 1.110 distinto alla scheda mod. 199 n. 686 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Perugia;

b) 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

*in caso di rinnovo*

c) che il Sig./la Soc. -----, titolare del contratto di locazione sottoscritto in data -----, con scadenza il -----, in regola con i pagamenti, ha chiesto il rinnovo dello stesso ai sensi dell'art. 2, comma 5, del

DPR n. 296/2005 con istanza del -----, accolta dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di ----- con nota prot. n. ----- del -----, verificata la presenza dei requisiti previsti dal comma 4 del medesimo articolo;

*in caso di regolarizzazione*

d) ----- che il Sig./la Soc. ----- detiene il bene a far data dal ----- e che il medesimo, in regola con i pagamenti, con istanza del ----- ha chiesto la regolarizzazione con sottoscrizione di un contratto di locazione, accolta dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di ----- con nota prot. n. ----- del -----;

in caso di nuova locazione

e) ----- 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 -----;

f) ----- 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'Agenzia 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'Agenzia, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo e in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

L'Agenzia 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 Postel, 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. 311/2004.

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'Agenzia 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 nel 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'Agenzia 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 Conduttore 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 Conduttore 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 Conduttore 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 Conduttore 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 addizioni

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

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

Il Conduttore 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 Conduttore 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.

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 migliorie 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

Non si procederà alla formale consegna dell'immobile locato in quanto il Conduttore è già detentore dell'immobile stesso. (qualora si tratti di rinnovo)

oppure

Con apposito verbale verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto. (qualora si tratti di contratto ex novo)

#### 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 -----, 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 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 nonché dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché 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 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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_