AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Veneto

Avviso prot. 2024/1074RI/DR-VE del 30/05/2024

AVVISO DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

istituita con il D.lgs. 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, trasformata in Ente Pubblico Economico con D.lgs. del 03.07.2003, n. 173

RENDE NOTO CHE

intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.9.2005, n. 296, all'affidamento in locazione, per la durata di anni 6 (sei), del lotto come di seguito descritto:

Comune Ubicazione	Descrizione del bene	Canone base annuo	Deposito cauzionale	Termine ultimo di presentazione dell'offerta	Data espletamento gara
Castel d'Azzano (VR)	Trattasi di un locale commerciale di superficie di circa 55 mq sito al piano rialzato di un edifico condominiale sito in via Marconi 85 a Castel d'Azzano (VR). È presente un'area esterna scoperta di circa 40mq adibita a sosta esclusiva. Completa la dotazione una cantina finestrata di circa 30 mq sita al piano semi interrato. La dotazione impiantistica comprende l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e gli impianti di approvvigionamento di acqua e gas.	**€ 6.720,00 (euro seimilasettecentoventi/00)**	**€ 672,00 (euro seicentosettantadue/00)**	05/07/2024	10/07/2024
Per eventuali informazioni		geom. Marco Lunardi	041.2381844	marco.lunardi@agenziademanio.it	

CONDIZIONI GENERALI

1. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al canone annuo posto a base della gara. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.

2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso **Allegato 1** pubblicato sul sito internet dell'Agenzia, nonché disponibile presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto. Il predetto modello potrà essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: dre.veneto@agenziademanio.it.

3. Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**, unitamente all'offerta di cui al punto che precede:

a) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello **Allegato 2** al presente avviso, che dovrà essere debitamente sottoscritto;

b) informativa sulla privacy di cui all'**Allegato 3**, sottoscritta per presa visione.

c) lo schema di contratto, costituito dall'**Allegato 4**, dovrà essere sottoscritto per accettazione in tutte le pagine ed allegato all'offerta a **pena di esclusione**;

d) la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

i. deposito presso la Tesoreria dello Stato della Banca d'Italia. Il versamento potrà essere effettuato tramite bonifico bancario o postale utilizzando il codice IBAN: **IT 76 A 01000 03245 2244 0000 0001** o altri riconducibili alla suddetta Tesoreria. È necessario riportare nella causale del bonifico:

- cognome e nome o ragione sociale (massimo di 26 caratteri);
- Codice IPA: NDA601;

- codice identificativo del versamento (massimo di 15 caratteri), costituito dal numero di protocollo del bando e dal numero del lotto;

- codice fiscale del depositante (massimo di 16 caratteri - da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

ii. La ricevuta di eseguito bonifico, rilasciata dalla Banca del depositante (o da Poste Italiane S.p.a.), ha efficacia liberatoria nei confronti di chi è tenuto al deposito e costituisce pertanto il documento che può essere consegnato all'amministrazione nel cui interesse il deposito è stato effettuato e quindi l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione.

iii. fideiussione bancaria ***"a prima richiesta"*** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;

iv. polizza assicurativa ***"a prima richiesta"*** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;

4. Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla presente procedura ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso la designazione del contraente intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto della designazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello della designazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto di designazione può accettare contestualmente firmando il verbale. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso la competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, entro tre giorni dalla data di designazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni

dalla data del verbale di apertura delle buste, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 3.a **Allegato 2.**

Qualora il contraente designato non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino la designazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico contraente.

5. Il plico contenente l'offerta, fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sotto specificati dovrà, **a pena di nullità**, recare sull'esterno, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura **"Avviso di locazione prot. n. 2024/1074RI/DR-VE del 30/05/2024"** ed essere indirizzato alla sede della Agenzia del Demanio **"Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto", Via Borgo Pezzana, 1 30174 Venezia.**

Tale plico dovrà, **a pena di esclusione**, essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e contenere al suo interno due buste chiuse recanti la dicitura, rispettivamente, A "DOCUMENTI", B "OFFERTA ECONOMICA". In particolare:

- nella busta A "DOCUMENTI" andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui ai punti 3.a, 3.b, 3.c, e 3.d;

- nella busta B "OFFERTA ECONOMICA" dovrà essere inserito il modello di offerta **Allegato 1**, sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate comporteranno l'esclusione del candidato dalla procedura.

6. Il plico contenente l'offerta dovrà essere consegnato a mano presso la sede dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle 16:00 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta), ovvero recapitato a mezzo di raccomandata A/R all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto e dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12:00 del 05/07/2024**, pena l'esclusione dalla procedura. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte consegnate o inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

8. E’ possibile prendere visione della documentazione inerente il bene in locazione presso l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, tel. 041.2381811, consultando il sito internet dell’Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it.

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **10/07/2024 alle ore 11:00** presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell’Agenzia del Demanio, via Borgo Pezzana 1 a Venezia, una Commissione, appositamente costituita, procederà all’apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente per ciascun lotto sulla base della migliore offerta valida pervenuta. L’esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

2. Il contraente sarà colui che avrà presentato l’offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo base fissato dall’Agenzia.

3. In caso di partecipanti con parità di offerta, l’Agenzia provvederà a convocare i medesimi onde procedere all’espletamento di una licitazione privata.

4. Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell’offerta (cifre e lettere) sarà valido quello più vantaggioso per l’Agenzia.

5. La designazione del contraente avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso rispetto al prezzo di base.

6. Il verbale di apertura delle buste non avrà gli effetti del contratto di locazione; si dovrà, pertanto, successivamente procedere alla sottoscrizione dell’atto di locazione.

7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all’esito della procedura. In caso di designazione del contraente, l’offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione provvisoria.

8. L’immobile sopra descritto viene locati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per

lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in locazione, o nella determinazione del canone, nella indicazione della superficie, numeri di mappa/particelle e coerenze, e per qualunque differenza.

9. **Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sono interamente a carico del locatario**.

10. In riferimento a tutti gli impianti tecnologici esistenti nell'immobile oggetto del presente avviso, sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere, ove necessario, all'adeguamento degli stessi, nonché alla dotazione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza in quanto di tale onere si è tenuto conto in sede di determinazione del canone a base di gara. Ne deriva che in sede di stipula l'aggiudicatario rinuncerà a qualsiasi garanzia della parte locatrice in merito alla conformità o alla rispondenza degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza.

STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. L'Ufficio concluse le verifiche di legge, comunicherà al contraente designato la data entro la quale dovrà procedere alla stipula dell'atto di locazione.

2. Il deposito cauzionale dovrà essere versato per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale a favore dell'Agenzia del Demanio, l'Agenzia provvederà a svincolare il deposito fatto a garanzia dell'offerta. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero importo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto di locazione, secondo le modalità indicate dalla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

3. La stipula del contratto di locazione è subordinata al buon esito delle verifiche di legge ed in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della documentazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. del D.lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. nei confronti del contraente. In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

4. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto di locazione, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della fideiussione bancaria o polizza assicurativa prestata a titolo di penale. Anche In tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.

5. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

6. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del locatario.

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 altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

Tale avviso non vincola l'Agenzia del Demanio alla locazione del bene.

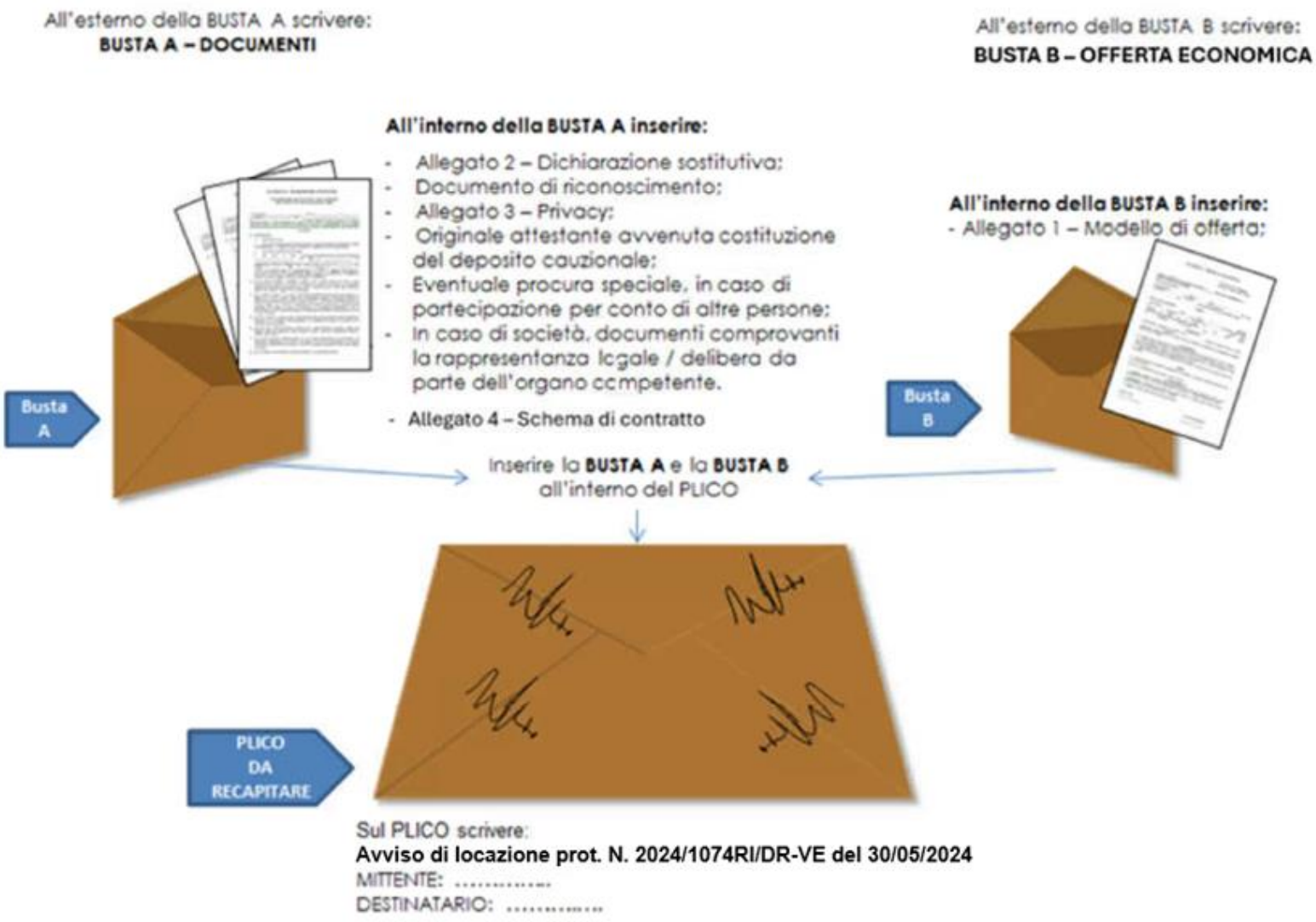
Il Direttore
Massimo Gambardella

GAMBARDELLA MASSIMO
2024.05.30 15:30:10
CN=GAMBARDELLA MASSIMO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Responsabile del Procedimento
Il Responsabile dei Servizi Territoriali Veneto - Vicenza
Gianpietro de Pietro

DE PIETRO GIANPIETRO
2024.05.30 14:07:18
CN=DE PIETRO GIANPIETRO
C=IT
2.5.4.4=DE PIETRO
2.5.4.42=GIANPIETRO
RSA/2048 bits

ISTRUZIONI SULLA PRESENTAZIONE DEL PLICO CONTENTENTE L'OFFERTA



ALLEGATO 1

MODELLO DI OFFERTA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Veneto
Via Borgo Pezzana, 1
30174 MESTRE-VENEZIA

Il sottoscritto _____nato a _____Prov. _____, il_____residente in _____ via/piazza_____e domiciliato in _____Cod. Fisc./P.IVA _____ in qualità di **(1)** _____della Ditta/Società -_____con sede in_____ _____n._____Cod. Fiscale/P.IVA_____ Recapito telefonico_____

Presa visione del bando di gara prot. 2024/1074RI/DR-VE del 30/05/2024, relativo ad un avviso di gara per l'aggiudicazione della locazione di unico lotto, a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, che si terrà presso la suindicata Direzione Regionale in data 10/07/2024.

PRESENTE LA SEGUENTE OFFERTA

€_____(euro_____) (2)

Con la presente offerta il sottoscritto dichiara di accettare incondizionatamente tutte le norme che regolano la gara e si impegna ad effettuare il pagamento in quanto dovuto nei termini fissati dall'Amministrazione **(3)**

Luogo e data _____

Firma **(3)** _____

(1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.

b) SE TRATTASI DI SOCIETA', DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale - amministratore – titolare – procuratore ecc..) e compilare tutti i campi successivi.

(2) In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.

(3) L'omissione della firma renderà nulla l'offerta.

ALLEGATO 2

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Veneto
Via Borgo Pezzana, 1
30174 MESTRE-VENEZIA

OGGETTO: bando di gara prot. 2024/1074RI/DR-VE del 30/05/2024 relativo ad un avviso di gara pubblica a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di asta, che si terrà presso la suindicata Direzione in data 10/07/2024 per l'aggiudicazione della locazione del bene indicato.

Il sottoscritto _____nato a _____Prov. _____, il_____residente in _____ via/piazza_____e domiciliato in _____Cod. Fisc./P.IVA _____ in qualità di **(1)** _____della Ditta/Società _____con sede in_____ _____n._____Cod. Fiscale/P.IVA_____ Recapito telefonico_____

In possesso della piena capacità di agire, con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive - ed in particolare a quanto previsto dagli artt. 3, 19, 46, e 47 del DPR del 28.12.2000 n. 445 – nonché consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, nel presentare istanza per l'ammissione alla gara in oggetto.

DICHIARA

□ di non essere interdetto/a o inabilitato/a o fallito/a

□ di non avere in corso procedure per nessuno di tali stati

□ di non avere subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre ed altresì

DICHIARA (2)

□ che nei confronti della Ditta/Società di cui sopra non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.

Luogo e data _____ Firma **(3)** _____

(1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.

b) SE TRATTASI DI SOCIETA', DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale - amministratore – titolare – procuratore ecc..) e compilare tutti i campi successivi.

(2) dichiarazione valida solo nell'ipotesi di dichiarante, rappresentante legale di ditta individuale, società di fatto o persona giuridica

(3) L'omissione della firma renderà nulla l'offerta.

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

Ai sensi e per gli effetti dell´art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito anche "Regolamento") l'Agenzia del Demanio (di seguito anche "Agenzia" o "Titolare") in qualità di Titolare rende note le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali forniti dai partecipanti alla presente procedura.

I dati personali conferiti dagli interessati, mediante la compilazione dei moduli predisposti dal Titolare e l'inoltro della documentazione dallo stesso richiesta, saranno trattati dall'Agenzia esclusivamente per lo svolgimento degli adempimenti connessi alla presente procedura.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che l'operatore economico, se intende partecipare alla procedura, deve rendere le prescritte dichiarazioni a pena di esclusione.

I dati forniti saranno trattati dall'Agenzia in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento ed in particolare 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 strettamente necessario al raggiungimento delle finalità per le quali sono stati conferiti e successivamente per l'adempimento degli obblighi di legge connessi e conseguenti alla presente procedura.

L'Agenzia non adotta processi decisionali automatizzati e non effettua alcuna 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 dai dipendenti, dell'Agenzia, 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 casi 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 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.

Gli interessati potranno 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 (artt. 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 email: 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 _____ _____

Allegato 4

Schema di contratto

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 --------- 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 ------- dell'Agenzia del Demanio ----------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 demaniale sito in Castel d'Azzano (VR), Via Marconi 85b, censito al N.C.E.U. del Comune di Castel d'Azzano fg. 4,

Uso interno

p.lla 473 sub. 5, allibrato alla scheda mod. 199 n. VRB0761 dello schedario descrittivo del Patrimonio Indisponibile dello Stato della Provincia di Verona;

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;

e) che con Avviso di asta pubblica prot. n. 2024/1074RI del 30/05/2024 è stata indetta per il giorno 10/07/2024 una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto compendio immobiliare, 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 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 commerciale.

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 6 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 Veneto 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 ----------

Uso interno

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 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.

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

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.

Uso interno

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

Uso interno

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

Con apposito verbale verrà fatta constare 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 --------, 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

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.

È 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

Uso interno

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 ed è pertanto disciplinato ai fini della registrazione dall'art. 14 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

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 Venezia.

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 Veneto, via Borgo Pezzana 1 – 30174 Venezia PEC dre_veneto@pce.agenziademanio.it

Letto, approvato, sottoscritto (preferibilmente con firma digitale)

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**, **14 e 18** del presente atto.

Per l'Agenzia del Demanio Il Conduttore

_____ _____

Uso interno