

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

**Rep. Ag. demanio n. .... \del 00/00/2024    Prot. n. .... del 00/00/2024**

L'anno duemilaventiquattro, addì 00 del mese di ..... 2024,

**TRA**

**L'Agenzia del demanio** Direzione Regionale Veneto, in appresso denominata "Locatore"  
CF/P.IVA 0634981007, nella persona di ..... nato a ....., codice fiscale .....,  
domiciliato per la carica in Venezia Mestre, Via Borgo Pezzana n. 1, quale Responsabile dei  
Servizi Territoriali Veneto Venezia .. presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del  
demanio, con competenza sulle province di ....., che interviene al presente atto, giusta  
delega prot. n. 2023/..... RI/DR-VE datata ..... conferita dal Direttore Regionale  
Veneto, in virtù dei poteri attribuiti dal nuovo "Regolamento di amministrazione e contabilità  
dell'Agenzia del demanio", deliberato dal Comitato di Gestione in data 12.10.2021, approvato  
dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre  
2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente" e  
alle Determinazioni del Direttore dell'Agenzia n. 96 "Competenze e poteri delle Strutture  
centrali e territoriali" e n. 98 "Nomina responsabili apicali" del 17 dicembre 2021, in  
rappresentanza dell'Agenzia del demanio E.P.E., C.F. 06340981007, la quale, costituita con  
D. Lgs. 30 luglio 1999 n. 300, così come modificato con D. Lgs. 03 luglio 2003 n.173, agisce  
in nome e per conto dello Stato,

**E**

la Società ".....", con sede in ..... (BL), via ....., codice  
fiscale e Partita IVA ..... nella persona del sig. ...., nato a ..... il  
....., residente a .....in via ..... – C.F. ...., che interviene al  
presente atto, in qualità di .... (Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società), in  
appresso denominato "Conduttore"

**PREMESSO CHE**

- a) lo Stato è proprietario dei terreni demaniali di alta montagna, facenti parte del comprensorio del Monte Cristallo, censiti al Catasto terreni del comune di Cortina d'Ampezzo al foglio ... partt. .... , ..... allibrati alla scheda mod. 199 - **BLB0286** dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Belluno, di cui ne costituiscono porzione. Si precisa il presente contratto di locazione ha come oggetto i soli terreni, come sopra identificati;
- 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;
- c) che con Avviso prot. n. ----- del -----, è stata indetta per il giorno ----- una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto bene immobile, con canone annuo a base d'asta pari ad € -----, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. ----- del -----;
- d) 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 -----;
- e) 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 della locazione**

L'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Veneto, nella persona di....., dà in locazione al Sig./alla Soc..... il compendio demaniale, meglio descritto al punto a) delle premesse e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

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 sei a decorrere dal ..... al..... non rinnovabile tacitamente. Qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR 296/2005, potrà, comunque, essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone.

La domanda di rinnovo è presentata all'Agenzia del demanio non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, fermo restando l'insindacabile giudizio da parte dell'Agenzia del demanio a valutare la non idoneità all'uso governativo e, in base alle disposizioni di legge al momento vigenti, la possibilità di rinnovare la locazione previa rideterminazione del canone.

Il locatario, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza con preavviso da recapitarsi alla sede della Direzione Regionale Veneto a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo di posta certificata all'indirizzo ....., almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio avrà esecuzione. L'Agenzia del demanio 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 nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., 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 PEC 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 annuali 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 l'ultimo giorno antecedente il periodo di competenza del pagamento. La prima periodicità dal ..... al ....., pari ad € ....., 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 assenza di 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 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.

Il Conduttore 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 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 o in conseguenza dell'esecuzione di lavori.

Il Conduttore è 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 a rilevare e tenere indenne l'Agenzia del demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Conduttore si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agenzia per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del concessionario derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia.

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

#### **ARTICOLO 7 - Obblighi e Decadenze**

Il Conduttore si impegna a:

- a) mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) 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;
- c) a non sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene, o delle sue pertinenze, oggetto del presente atto.

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

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

#### **ARTICOLO 8 – Manutenzione - migliorie ed addizioni**

Il bene viene locato 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 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, il Locatore è autorizzato 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 del Locatore. 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 dello status quo ante del bene nello in cui lo ha consegnato.

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 vigente Codice Civile.

## **ARTICOLO 9 – Consegna**

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

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

### ***qualora si tratti di locazione ex novo***

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

## **ARTICOLO 10 – Deposito cauzionale**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, le Parti danno atto che il Conduttore ha già costituito deposito cauzionale per la somma complessiva di € ..... (...../00), pari ad una annualità di canone, giusta quietanza n. .... del..... della Tesoreria Provinciale dello Stato di ..... Oppure giusta fidejussione bancaria a prima richiesta n. .... del ....., rilasciata da ..... Il Locatore 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. Il Locatore ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

## **ARTICOLO 11 – Altri oneri**

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

#### **ARTICOLO 12 – Spese del presente atto**

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

#### **ARTICOLO 13 – 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 14 – 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 15 – 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 16 – Trattamento dei dati personali**

Le parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi, e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso, nonché il ricorrere di obblighi di legge per il tempo della durata del citato contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti. Ai sensi della vigente normativa, anche Comunitaria, in materia di privacy e di trattamento dei dati personali, le parti dichiarano di aver ricevuto l'informativa ivi prevista, e prestano espresso consenso al trattamento dei propri dati personali, i quali potranno, quindi, essere inseriti in banche dati,



archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, alle dipendenti formalità e agli effetti fiscali inerenti.

#### **ARTICOLO 17 - Foro Competente**

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è quello di Venezia.

#### **ARTICOLO 18 – Elezione domicilio**

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

- il Conduttore presso: ..... (eventuale PEC)

- l'Ag. del demanio presso: Direzione Regionale Veneto, Via Borgo Pezzana, 1 Mestre-VE

PEC: [dre\\_veneto@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_veneto@pce.agenziademanio.it)

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del demanio

.....

Il Conduttore

.....

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

Il Conduttore

.....

Il presente contratto viene sottoscritto con firma digitale, ai sensi dell'art. 1 comma 1, lett. s), del D.Lgs. n. 82/2005, del Codice di Amministrazione digitale (CAD).