Prot. n. ……../………..



CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEA

tra

l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata, di seguito denominata anche “Agenzia” o “concedente”, nella persona dell’Ing. \_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e domiciliato per la carica presso la Direzione Regionale Puglia e Basilicata, Sede di Bari, Via Amendola 164/D, dell'Agenzia del Demanio, nella qualità di Responsabile dell'Unità Organizzativa Servizi Territoriali Puglia e Basilicata - Bari 1 della Direzione Regionale Puglia e Basilicata, il quale interviene al presente atto in forza di delega del 12 maggio 2025, protocollo n. 9168, rilasciata dal Direttore della detta Direzione Regionale, ing. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Direzione Regionale Puglia e Basilicata, Sede di Bari, Via Amendola 164/D, in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dal Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del demanio, deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 12.10.2021 e approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze il 26.11.2021 e dalla Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. 2023/17478/DIR, in rappresentanza e quale funzionario in servizio dell'Agenzia del Demanio E.P.E., la quale, 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 (C.F. DEMANIO DELLO STATO: 97905320582),

E

- la ditta/società/ente/associazione …………….. (dati dell’aggiudicatario) con sede in \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Codice Fiscale e Partita Iva \_\_\_\_\_, (eventuale iscrizione alla Camera di Commercio di \_\_\_\_ – Numero REA \_\_\_\_) rappresentata da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in forza dei poteri conferiti da \_\_\_\_\_ come risulta da apposita documentazione (es. delibera del CdA) \_\_\_\_\_ allegata alla lett. ---), in appresso denominata “Conduttore”.

PREMESSO CHE

1. l'Agenzia, con riferimento ai beni immobili dello Stato provvede a: definire la loro ottimale composizione nel tempo e tutelarne l'integrità e la corretta utilizzazione; assicurare le conoscenze complete ed aggiornate delle loro caratteristiche fisiche e giuridiche; garantire i più alti livelli di redditività e, definire e realizzare, anche in collaborazione con altri Enti, gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione; coordinare la programmazione dei loro usi ed impieghi nonché degli interventi edilizi sugli stessi, monitorandone lo stato di attuazione;
2. lo Stato è proprietario del compendio immobiliare denominato Ex Caserma Magrone (BAB0107) sito nel Comune di Bari, Via Amendola n. 158, censito al N.C.E.U. del Comune di Bari fg.41 p.lla 31 sub. 1, p.lla 973 sub. 1, p.lla 975 sub. 1, p.lla 976 sub. 1, p.lla 977 sub. 1, p.lla 978 sub. 1, p.lla 980 sub. 1 il tutto in categoria F/2 e particella 974 sub. 1, p.lla 979 sub. 1, in categoria F/1.

Detto compendio, completamente delimitato da muro di cinta, è costituito da corpi di fabbrica destinati prevalentemente a magazzini, ma anche ad uffici e alloggi, oltre all’area esterna (percorsi carrabili e pedonali, tettoie metalliche, vegetazione); il compendio, inutilizzato da diversi anni e dismesso dalle funzioni militari, versa in uno stato di degrado diffuso che coinvolge sia i fabbricati che le aree esterne.

L’immobile sopra descritto è all’attualità interessato da un iter procedimentale finalizzato alla sua valorizzazione/razionalizzazione che prevede la riallocazione di Amministrazioni dello Stato;

1. l’Agenzia, in considerazione dei tempi ordinari necessari all’avvio delle procedure di rifunzionalizzazione e destinazione urbana definitiva dell’immobile, intende assentire in locazione d’uso temporanea di una porzione dell’immobile in questione rispondente agli identificativi catastali: Comune di Bari C.F. foglio 41, particella 977, sub 1/parte, meglio descritta ed individuata all’art. 2 del seguente atto, nell’ottica di una sempre più efficace gestione del patrimonio immobiliare anche attraverso un uso partecipato verso la collettività;
2. l’obiettivo che si intende perseguire è l’avvio anticipato del processo di rigenerazione urbana del bene, della sua fruibilità, della riduzione dei costi e dei rischi derivanti dall'inutilizzo prolungato dello stesso nonché la massimizzazione del suo valore anche nel c.d. “tempo di mezzo”;
3. le attività che si intendono insediare dovranno essere compatibili con gli strumenti ed i regolamenti urbanistici e comunali in materia e, pertanto, si rimanda all’applicazione di quanto previsto dalla disciplina di cui all’art. 23-quater del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. in materia di usi temporanei di edifici ed aree di proprietà pubblica con le conseguenti attività regolatorie da parte del Comune di Bari, come già disciplinato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2025/00052 del 29/05/2025 e relativi allegati: Criteri ed indirizzi per l'attuazione delle disposizioni sugli usi temporanei (all. a); Schema di convenzione per l'uso temporaneo per gli immobili ricadenti nei territori costieri del Comune di Bari all. b);
4. l’Agenzia, con avviso di gara prot. n. ----------- del -------- e relativi allegati, ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in locazione d’uso temporaneo a titolo oneroso di una porzione dell’immobile in questione di proprietà, meglio descritta ed individuata all’art. 2 del presente contratto;
5. all’esito della procedura di gara cui sopra, come risulta dal verbale della commissione di gara, è stato individuato quale aggiudicatario il/la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il/la quale ha presentato una proposta di uso transitorio del bene per lo svolgimento dell’attività di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, coerente con la disponibilità temporanea dello stesso.
6. L’aggiudicatario ha presentato una **Proposta Progettuale** avente le seguenti principali caratteristiche\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nonché un’Offerta Economico – Temporale ….. basata, contestualmente, sia sulla corresponsione di un canone annuale pari a Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) per la durata complessiva di \_\_\_\_ anni, sia sull’impegno ad eseguire **investimenti complessivi pari a Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).**

TUTTO CIÒ PREMESSO

i comparenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1 - Premesse, documenti e allegati**

1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell’atto medesimo.

2) Sono richiamati nel presente atto:

a. Avviso di gara, pubblicato sul sito internet dell’Agenzia del Demanio in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con termine per la ricezione delle offerte il \_\_\_\_\_\_\_\_, e relativa documentazione allegata;

b. Documentazione attestante i requisiti dell’aggiudicatario, contenente la proposta di uso temporaneo presentata dall’aggiudicatario in sede di gara;

c. Offerta economico/temporale presentata dall’aggiudicatario in sede di gara.

**Art. 2 - Oggetto della locazione**

Alle condizioni di cui al presente contratto e della normativa prevista, l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata, come sopra rappresentata, in nome e per conto dello Stato, accorda in locazione temporanea e a titolo oneroso al Conduttore, come sopra rappresentato, che accetta, la porzione dell’immobile (nel prosieguo indicato, per brevità, come “immobile”) di proprietà dello Stato, parte del più ampio compendio denominato Ex Caserma Magrone (BAB0107) sito nel Comune di Bari, meglio individuata nella planimetria allegata (All. “\_\_\_\_\_\_”) che forma parte integrante al presente contratto di locazione e rispondente agli identificativi catastali: Comune di Bari C.F. foglio 41, particella 977, sub 1/parte, ai fini della riqualificazione dello stesso e della rigenerazione urbana, garantendone così il costante presidio e la manutenzione, senza pregiudicare la più strutturata ipotesi di rifunzionalizzazione già avviata.

In particolare, trattasi di un capannone, prospiciente Via Amendola, della superficie pari a circa 320 mq coperti oltre all’area di pertinenza asfaltata per la maggior consistenza, oltre ad alcune zone con vegetazione, alberi e arbusti e piccoli manufatti in c.a., della superficie complessivamente pari a circa 1.390 mq scoperti.

L’immobile viene locato in via temporanea a corpo e non a misura esclusivamente ai fini dello svolgimento di ----------------(nel seguito “Attività”), come indicato nella domanda di partecipazione, nonché per svolgere sullo stesso le opere provvisionali funzionali allo svolgimento delle Attività stesse.

Eventuali altre aree potranno essere integrate in locazione all’esito di eventuali ulteriori attività di recupero.

**Art. 3 – Consegna dell’Immobile**

La formale e definitiva consegna dell’Immobile avverrà mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito “il Verbale di Consegna”).

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custode del bene e si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

L’Immobile viene consegnato al Conduttore per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che comprende le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell’Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della locazione e di averlo trovato idoneo all’uso convenuto.

**Art. 4 - Obblighi del Conduttore**

Il Conduttore si obbliga ad utilizzare l’Immobile esclusivamente per l’uso convenuto al precedente Art. 2. Un utilizzo diverso è ammesso solo in caso di preventiva ed espressa autorizzazione dell’Agenzia del demanio.

Il Conduttore si obbliga a provvedere alla creazione di un varco diretto della porzione su via Amendola, all’allestimento necessario degli spazi interni e dell’area esterna ai fini del corretto svolgimento del progetto d’uso e della valorizzazione della porzione immobiliare, alla delimitazione del lotto oggetto di locazione per uso temporaneo rispetto alla restante porzione del compendio.

E’ fatto espresso divieto di realizzare eventi che possano comportare serio rischio per la sicurezza e l’incolumità delle persone che vi partecipino, ovvero eventi che, ad insindacabile giudizio dell’Agenzia del Demanio, siano ritenuti lesivi dell’immagine e del decoro dello Stato.

Resta ad esclusivo carico del Conduttore l’onere di svolgere le verifiche statiche, igienico-sanitarie e per la messa in sicurezza delle aree in uso temporaneo, nonché l’acquisizione di tutti i permessi, nulla osta, autorizzazioni, approvazioni, licenze e/o provvedimenti amministrativi necessari ai fini dello svolgimento delle Attività, con espressa esclusione di qualsivoglia onere o responsabilità del Locatore.

Nel caso in cui il Conduttore \_\_\_\_\_ non possa adempiere agli impegni assunti per causa ad esso non imputabile e/o in caso di mancato rilascio delle autorizzazioni, permessi e/o certificazioni da parte degli Enti preposti, alcun indennizzo e/o rimborso per le spese sostenute e i lavori eseguiti sarà da parte dell’Agenzia dovuto alla \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che, quindi, alcuna pretesa potrà avanzare a tale titolo nei confronti dell’Agenzia, per la ristrutturazione dell’immobile in ragione delle esigenze dalla stessa rappresentate, fatto salvo il risarcimento dell’eventuale maggior danno subito dall’Agenzia.

Resta esclusivo obbligo del Conduttore ogni qualsivoglia onere ed imposta gravante sull’immobile.

Al completamento degli interventi di riqualificazione necessari della porzione immobiliare interessata dall’uso temporaneo, il Conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese alla variazione/aggiornamento catastale nonché alla predisposizione dell’attestato di prestazione energetica.

All’atto della riconsegna l’Immobile, sotto la responsabilità e l’obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone e/o cose e nelle stesse condizioni in cui si trovava al momento della sottoscrizione del presente contratto di locazione temporanea. In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 cod. civ., per tutte le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, anche con il consenso del Locatore, quest’ultimo al termine della locazione, potrà, dietro propria insindacabile decisione, chiedere la rimessione in pristino dei locali ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite.

L’Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall’impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

**Art. 5 – Conformità impianti e attestato di prestazione energetica**

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l’Agenzia del Demanio 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 possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del 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 dell’accollo 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].

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 locazione.

*(oppure)* Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l’Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.

Il Conduttore rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell’Agenzia e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell’Immobile, manlevando e tenendo indenne l’Agenzia stessa da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

**Art. 6 - Durata della locazione**

La locazione ha durata di mesi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto e scadrà il \_\_\_\_\_\_\_\_\_, senza necessità di disdetta alcuna. E’ esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

**Art. 7 - Corrispettivo**

L’immobile individuato in premessa viene locato al canone mensile/trimestrale/semestrale/annuale di \_\_\_\_\_\_\_\_\_ € (\_\_\_/00 euro), la cui misura è stata determinata dal Conduttore tenendo conto di tutti gli oneri a carico del medesimo necessari per la gestione e l’utilizzo dell’immobile.

Detto canone dovrà essere corrisposto dal Conduttore in rate anticipate di pari importo, e dunque di € \_\_\_\_ (euro \_\_\_/00), da pagarsi ciascuna mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel. Il versamento dovrà essere effettuato all’Erario 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 dell’Agenzia del Demanio, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il primo giorno di ogni rata.

Il canone di locazione sarà adeguato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell’Agenzia del Demanio, in misura pari al 100% della variazione accertata dall’Istat dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all’indice mensile del terzo mese precedente al mese di decorrenza dell’atto. L’eventuale mancata tempestiva richiesta dell’aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell’indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

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 atto, 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. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

**Art. 8 - Deposito cauzionale**

A garanzia dell’adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, ivi compreso il regolare pagamento del canone, il Conduttore ha costituito una cauzione definitiva pari al 10% del canone, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative ovvero bonifico secondo quanto indicato al paragrafo 6, punto 6.2, (Elementi essenziali del Rapporto Concessorio/Locativo) dell’Avviso di gara n. ------- del ------,

Le predette cauzioni dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all’art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, c.c.;

- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell’Agenzia.

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 Locatore 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.

**Art. 9 - Copertura Assicurativa**

Il Conduttore consegna all’Agenzia contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, [*ovvero* si impegna a stipulare entro --- giorni dalla sottoscrizione del presente contratto di locazione e a consegnare entro i successivi ulteriori ---- giorni], adeguata/e polizza/e assicurativa/e con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire, per tutta la durata della locazione la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e/o cose, a terzi in genere compreso anche il personale, il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – dell’Immobile oggetto di locazione.

La violazione degli obblighi a carico del Conduttore connessi alla mancata stipula della polizza assicurativa comporta la risoluzione del presente contratto.

**Art. 10 - Manutenzione dell’immobile**

Grava sul Conduttore l’obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell’Immobile funzionale alla realizzazione delle Attività e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione e all’uso dell’immobile, nonché a garantire la massima sicurezza, nel pieno rispetto di ogni normativa, sia per il personale in opera che per eventuali terzi e/o visitatori.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dall’Agenzia (quelli di manutenzione straordinaria) ad avvenuta acquisizione da parte del Conduttore delle autorizzazioni da parte degli Organi competenti, nonché acquisiti le autorizzazioni e i permessi prescritti dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

*eventuale* [Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Conduttore potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante fax, telegramma o trasmissione telematica, all’Agenzia.]

Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell’Agenzia, per la gestione delle attività di cui al precedente Art. 2, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all’Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all’Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo. La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Conduttore comporta la risoluzione del contratto di locazione e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari a ----------------------, salvo il diritto per l’Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

**Art. 11 - Accesso al bene**

Il Conduttore, per tutta la durata del presente atto, consente l’accesso al bene oggetto di locazione da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall’Agenzia in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l’Agenzia del Demanio il giorno e l’ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l’accesso all’immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

**Art. 12 - Contratti di somministrazione**

Il Conduttore provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant’altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle attività di cui all’Art. 2, tenendo indenne l’Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

Alla scadenza della presente locazione, il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell’Agenzia di richiedere il subentro.

**Art. 13 - Divieto di cessione e di sublocazione**

E’ fatto divieto al Conduttore di cedere il presente atto e/o di sublocare l’immobile anche parzialmente.

È fatta salva la possibilità per il Conduttore di stipulare con terzi contratti di utilizzo di spazi attrezzati e servizi collegati per la realizzazione e la gestione di Eventi e/o di altre attività.

La violazione del divieto di cui al primo comma produrrà la risoluzione del presente contratto di locazione per colpa del Conduttore, il quale resterà obbligato al risarcimento dei danni subiti dal Locatore.

**Art. 14 – Responsabilità del Conduttore**

Il Conduttore esonera l’Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all’utilizzazione dell’immobile dato in locazione e da qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell’ambito dello svolgimento del rapporto locatizio e alle quali, in ogni caso, l’Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

Il Conduttore si obbliga a effettuare tutti gli opportuni controlli in ordine all’affidabilità e alla moralità di eventuali terzi affidatari degli spazi, manlevando e tenendo indenne l’Agenzia da ogni responsabilità in proposito.

Il Conduttore è soggetto 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 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 medesimo Conduttore derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all’Agenzia.

**Art. 15 - Recesso delle Parti**

L’Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di \_\_\_\_ giorni/mesi, al recesso dal contratto di locazione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

Disposto il recesso, il Conduttore sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 3, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo.

Il Conduttore avrà diritto al rimborso delle eventuali migliorie apportate, nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., qualora siano state previamente autorizzate dall’Agenzia del Demanio.

Il Conduttore potrà recedere dal rapporto locatizio dandone preavviso all’Agenzia almeno ---- giorni/mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento dei canoni di locazione sino a tale data. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto alla restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

**Art. 16 - Risoluzione**

In caso di inadempimento da parte del Conduttore anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente contratto di locazione, l’Agenzia, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto di locazione ed il Conduttore sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari a \_\_\_\_\_\_\_, oltre al risarcimento dell’eventuale maggior danno.

L’Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto nei seguenti casi:

a) qualora il Conduttore venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;

b) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni “antimafia” di cui al successivo Art. 18;

e) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell’Agenzia.

**Art. 17 – Codice etico e modello organizzativo ex D.Lgs. n. 231/2001**

È stato adottato dall’Agenzia del demanio un Codice Etico, quale insieme di valori di etica aziendale che la stessa riconosce, accetta e condivide e un “Modello di organizzazione, gestione e controllo”, in applicazione di quanto previsto dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, e successive modifiche e integrazioni, il cui rispetto consente, fra l’altro, di prevenire la commissione di reati previsti dal Decreto citato.

È interesse primario dall’Agenzia del demanio che tutti coloro che incorrono in relazioni d’affari con l’Agenzia svolgano la propria attività in osservanza dei principi e dei valori contenuti nel Codice Etico e nel Modello Organizzativo. Qualsiasi violazione grave o reiterata dei principi contenuti nel Codice Etico e nel Modello Organizzativo è considerata un inadempimento degli obblighi scaturenti dal presente accordo e determina la risoluzione del contratto medesimo.

A tal fine, il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza e si impegna a osservare, e/o a far osservare a eventuali terzi affidatari degli spazi, il Codice Etico e il Modello Organizzativo della Società disponibili del sito internet [*www.agenziademanio.it*](http://www.agenziademanio.it).

Il Conduttore, si impegna, inoltre, a manlevare l’Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest’ultima dalla violazione degli impegni suddetti.

**Art. 18 - Verifiche antimafia**

L’Agenzia del demanio darà luogo alle verifiche antimafia, ai sensi del decreto legislativo n. 159/2011 e ss.mm.ii..

Si specifica che, ad esito delle predette verifiche, qualora emergano cause ostative al rilascio dell’informativa antimafia, l’Agenzia procederà a dichiarare la risoluzione del presente contratto.

**Art. 19 - Spese**

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

**Art. 20 - 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).

**Art. 21 - Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r.) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l’Agenzia) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(per il Conduttore) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Art. 22 - Effetti del contratto**

Il presente contratto 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 apportata e provata solo mediante atto scritto.

**Art. 23 - 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.

**Art. 24 - Legge regolatrice e foro competente**

Il rapporto di locazione che viene qui a instaurarsi tra l’Agenzia e il Conduttore è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dal R.D. 827/1924 e dal R.D. 2440/1923, dalla Legge n. 241/1990 e dalle norme del Codice Civile.

Alla presente locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e ss.mm.ii.

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

Letto, approvato e sottoscritto

Firma

Firma

A mente degli articoli 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli --------------------.

Firma

Firma