

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

Racc. Ag. demanio n.        /Atti Privati del                      Prot. n. 2025/                      /LOC del

L'anno duemilaventicinque, addì        del mese di                      (                      ),

**TRA**

- L'Agenzia del demanio Direzione Regionale Veneto, (di seguito "Locatrice"), C.F. 06340981007, con sede in Venezia – Mestre, in via Borgo Pezzana n. 1, rappresentata dall'Arch. Danilo Faelli, nato a Genova il 12 maggio 1969, codice fiscale FLLDNL69E12D969W, nella qualità di Responsabile *pro tempore* dei Servizi Territoriali Veneto – Venezia 3, che interviene al presente atto, giusta delega prot. n. 2024/2286RI/DR-VE del 25/11/2024, rilasciata dal Direttore *pro tempore* della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del demanio, dott. Sebastiano Caizza, 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, in appresso denominata "Locatore"

## E

- la Società ....., con sede a ..... (....) in .....n. ...., C.F. .... e P. IVA ....., rappresentata dal signor ....., nato a ..... (..) il ..... C.F. -----, in qualità di rappresentante legale della Suddetta Società, giusta delega del Consiglio di Amministrazione del ..... che si trova agli atti della scrivente Direzione Regionale, in appresso denominato “conduttore”. Con riferimento alla normativa in materia di dichiarazioni sostitutive, ed in particolare a quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del DPR 28.12.2000 n. 445, nonché consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla Legge per false attestazioni e le mendaci dichiarazioni, il Sig. .... espressamente dichiara:

- di non aver subito condanne che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- di non essere interdetto o inabilitato;
- di non aver in corso procedure per nessuno di tali stati

**PREMESSO**

a) che lo Stato è proprietario di porzione di terreno demaniale di circa mq.50,00 ubicato nel comune di Cortina d'Ampezzo (BL), parte della più ampia particella fondiaria denominata "Piazzale Revisana" allibrata alla scheda patrimoniale BLB0431, censita al Catasto Tavolare del comune di Cortina al fg. 69 p.f. 2002, ubicata in via Guida Alpine, identificata a titolo indicativo e in colore rosso, negli allegati estratti di mappa;

b) che lo strumento urbanistico classifica tale area come attrezzature ed impianti per la protezione civile F-11;

- c) che con avviso di gara prot. n. 1714 del 09.10.2025 è stata indetta per il giorno 12.11.2025 una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto bene immobile, con canone annuo a base d'asta, pari ad € 32.500,00 (euro trentaduemilacinquecento/00), stimato con valutazione tecnica estimativa, prot. n. 1687 del 06.10.2025;
- d) che il giorno 12/11/2025, a seguito dell'espletamento della gara prot. n. 1714 del 09.10.2025 è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto bene il Sig./la Soc ....., avendo il medesimo presentato la miglior offerta valida, pari ad € ....., giusta verbale prot. n. .... del .....
- e) che al fine di dare pubblicità ed acquisire eventuali ulteriori manifestazioni di interesse, è stato pubblicato sul sito istituzionale [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) e risulta ancora ad oggi pubblicato l'avviso di gara prot. n. 2025/1714R.I./DR-VE del 09.10.2025, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa;
- i) che il bene oggetto di locazione non rientra tra i fabbisogni delle Pubbliche Amministrazioni ai sensi della Legge 191/2009, né rientra tra i piani di razionalizzazione e valorizzazione;

### **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 contratto.

### **ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione**

L'Agenzia del demanio – D.R. Veneto, nella persona dell'arch. Danilo Faelli, dà in locazione alla Società ..... nella persona del suo rappresentante legale sig. .... che accetta, porzione di terreno demaniale di mq 50,00 circa ubicato nel comune di Cortina d'Ampezzo (BL), parte della più ampia particella fondiaria, censita al Catasto Tavolare del comune di Cortina p.f. 2002, sito in via Guida Alpine, identificata a titolo indicativo e in colore rosso, negli allegati estratti di mappa (l'area verde è individuata sul lato nord dal cordolo del parcheggio (escluso) per una dimensione di circa 6x6 metri e dall'area verde di accesso individuata dal prolungamento del cordolo del parcheggio sino al marciapiede per una dimensione di circa 5,30x3 metri). La locazione viene assentita per le destinazioni compatibili con lo strumento urbanistico vigente e sarà onere del conduttore acquisire eventuali ulteriori autorizzazioni dagli Organi competenti.

### **ARTICOLO 3 - Durata del contratto**

La locazione avrà la durata di anni sei 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 andrà presentata all'Agenzia del demanio non oltre otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo. Fermo restando l'insindacabile giudizio del locatore a valutare la non idoneità all'uso governativo e, in base alle disposizioni di legge al momento vigenti. L'Agenzia del demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con un termine di preavviso di sei mesi, per

sopravvenute esigenze governative, salvo il rimborso ove previsto per le eventuali miglirie preventivamente autorizzate. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. con almeno sei mesi di anticipo.

#### **ARTICOLO 4 – Canone della locazione**

Il canone annuo è convenuto in € ..... (euro ...../00) che il conduttore dovrà versare in rate annuali anticipate, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, recapitato tramite servizio Postel. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello 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 \_\_\_\_\_ è stata già versata, come da quietanza di pagamento del \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_. 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. 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 con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

#### **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 - 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 o inerente all'utilizzazione del bene dato in locazione. Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, ivi compresa la normativa ambientale e relative alla sicurezza del volo e si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne l'Agenzia del demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

A tal riguardo la ditta conduttrice risulta aver stipulato una idonea polizza assicurativa, polizza \_\_\_\_\_ rilasciata dalla \_\_\_\_\_, in corso di validità.

### **ARTICOLO 7 - 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 e, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente articolo costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. dell'art. 6 del DPR 296/2005 e il Conduttore sarà 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 8 – Manutenzione - migliorie ed addizioni**

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato stesso 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 del Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione. Sono a carico del Conduttore le riparazioni causate 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 senza il consenso del Locatore resteranno acquisite allo stesso senza obbligo di compenso, salvo il diritto di pretendere il ripristino nello stato in cui l'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 D.P.R. 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 carico del Conduttore che ne sarà, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente C.C.

### **ARTICOLO 9 – Stato occupazionale**

Si procederà alla formale consegna dell'area locata, in quanto il bene è libero.

### **ARTICOLO 10 – Deposito cauzionale**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale definitivo di €....,00 (../00) pari a tre mensilità del canone, presso la Tesoreria della Banca d'Italia, in data \_\_\_\_\_, tramite bonifico: \_\_\_\_\_. L'Agenzia darà adesione allo svincolo e restituzione della cauzione all'avente diritto solo quando siano stati

pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al conduttore, o a terzi per il fatto dei quali lo stesso locatario debba rispondere. L'Agenzia ha diritto di avvalersi della accennata cauzione senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

#### **ARTICOLO 11 – Oneri**

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

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

Tutte le spese del presente contratto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore che accetta di sostenerle.

#### **ARTICOLO 13 – Termine per la registrazione**

Il termine decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia dell'approvazione (Art. 14 comma 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

#### **ARTICOLO 14 – Normativa**

Per quanto non previsto nel presente contratto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. 296/05, le leggi in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

#### **ARTICOLO 15 – Efficacia**

Il presente contratto è fin d'ora valido e vincolante per il Conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà solo dopo il 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.

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

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

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

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

- 1) \_\_\_\_\_
- 2) l'Agenzia del Demanio D.R. Veneto presso la propria sede in Via Borgo Pezzana n. 1 - 30174

Letto, approvato, sottoscritto.

Il locatore

Il conduttore

Agenzia del demanio

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, la parte locataria specificatamente approva i patti di cui agli articoli 3 (durata del contratto), 5 (accesso al bene), 6 (esonero di responsabilità), 7 (obblighi e decadenze), 8 (manutenzioni, migliorie ed addizioni), 11 (oneri), 12 (spese del contratto), 15 (efficacia), 17 (foro competente) del presente contratto.

Il conduttore