Rep. n. \_\_\_\_\_/ Racc. n. ……../………..



REPUBBLICA ITALIANA

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. con mod. e int. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

L’anno \_\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la sede della Direzione Regionale \_\_\_\_\_ dell’Agenzia del Demanio, avanti a me, Dott. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, notaio in ,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, oppure in qualità di Ufficiale Rogante designato con determinazione n……… prot.n……. del ……… ed ai sensi dell’art. 95 del R.D. 23.05.1924 n. 827 concernente il Regolamento per l’Amministrazione del patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, senza l’assistenza di testimoni, non richiesta dalla legge, dai comparenti né da me \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_il\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ che interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Direttore *pro tempore* della Direzione Regionale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dell’Agenzia del Demanio, ai sensi della determinazione Direttoriale n. 103 prot.n. 2023/8974/DIR del 05/04/2023 e in rappresentanza dell’Agenzia del Demanio, Ente pubblico Economico, codice fiscale 06340981007, istituita ai sensi del D. Lgs. 30.07.1999, n. 300, così come modificato con D. Lgs. 3 Luglio 2003 n.173, la quale a sua volta agisce in nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO"- codice fiscale 97905300584, nel prosieguo denominata “Agenzia”;

oppure

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza dell’ Agenzia del Demanio (C.F. 06340981007), Ente pubblico Economico, che a sua volta, agisce in nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO", con sede in Roma, codice fiscale 97905300584 e giusta delega del Direttore *pro tempore* della Direzione Regionale \_\_\_\_\_\_\_ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lett……, nel prosieguo denominata “Agenzia”~~;~~

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

oppure

- la ditta ………….. (dati dell’aggiudicatario) con sede in \_\_\_\_\_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante……………. in forza dei poteri allo stesso conferiti giusta …………… (es. delibera del CdA) \_\_\_\_ allegata in copia conforme (in originale) al presente atto sotto la lett. …….), in appresso denominata Concessionario.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e potere di firma io ………………………… sono personalmente certo avendone i requisiti di legge, mi chiedono di ricevere il presente atto e di far constatare quanto segue:

PREMESSO CHE

1. Al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento di cui all’art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari.
2. In ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell’art. 3-bis, del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23 novembre 2001 (di seguito, per brevità, “art. 3-bis”), l’Agenzia ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per il recupero, il riuso e l’assegnazione in concessione di valorizzazione a titolo oneroso del seguente immobile di proprietà dello Stato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (di seguito Immobile).
3. L’Immobile è soggetto ai seguenti vincoli: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
4. la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara, consistente in: i) Avviso di Gara e relativi allegati; ii) *Information Memorandum* e relativi allegati.
5. all’esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario della concessione il/la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, il/la quale 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 XX anni, sia sull’impegno ad eseguire **investimenti complessivi** di recupero, restauro e ristrutturazione a proprie spese pari a Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività funzionali alla realizzazione della Proposta Progettuale.

1. con provvedimento prot. n. …….. in data  ……. è stata dichiarata l’efficacia dell’aggiudicazione nei confronti di ……………., previa verifica di tutti i prescritti requisiti di partecipazione alla procedura di gara;
2. L’Immobile, con provvedimento del ……. MIC prot.n. ……. del ……. è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 ed è pertanto soggetto alla disciplina del già menzionato decreto legislativo nonché alle seguenti specifiche prescrizioni ……………. Il competente ufficio del MIC, con nota prot. n. …………. del ……………, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 42/2004 ha autorizzato la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni e condizioni …………………………………… (allegata alla lett.---)

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

Sezione I

Previsioni generali

Art. 1

(PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)

1) Le premesse, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell’atto medesimo.

2) Fanno, altresì, parte integrante e sostanziale del presente atto i documenti di seguito richiamati anche se non materialmente allegati:

a. Avviso di gara, pubblicato in estratto sulla G.U.R.I. n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, del \_\_\_\_\_\_\_\_, e relativa documentazione allegata;

b. Documentazione attestante i requisiti dell’aggiudicatario;

c. Proposta Progettuale presentata dall’aggiudicatario in sede di gara;

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

Art. 2

(OGGETTO DELLA CONCESSIONE)

1. Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata, l’Agenzia, in nome e per conto dello Stato, concede in uso al Concessionario l’Immobile, per la valorizzazione e l’utilizzazione del medesimo a fini economici secondo un modello rispettoso della storia, del paesaggio e dell’ambiente e con nuove funzioni che possono essere turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio, di tutela e fruizione dell’ambiente o altre funzioni coerenti con gli strumenti di tutela e governo del territorio vigenti.

2) La presente concessione è soggetta alle prescrizioni e condizioni apposte dal competente ufficio del MIC con la citata nota prot. n. …………. del ……………e l’Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di verificarne l’osservanza da parte del concessionario e, in difetto, di dichiarare la revoca della concessione come previsto dall’art. 57 – bis del D. Lgs. n. 42/2004, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario.

3) Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell’Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

1. realizzare gli interventi necessari per il riuso dell’Immobile, in conformità alla Proposta Progettuale presentata in sede di gara espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo;
2. esercitare la facoltà d’uso e di godimento dell’Immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d’uso dell’Immobile - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - e nel rispetto dei caratteri storico artistici, del valore simbolico e identitario del medesimo, nonché del paesaggio e dell’ambiente ove è inserito;
3. svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo, le attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili: i) a garantire la fruibilità pubblica della struttura (*riportare le modalità della proposta progettuale*); ii) a consentire l’innesco di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui l’Immobile è inserito, favorendo la destagionalizzazione della domanda turistica con il coinvolgimento del territorio; iii) a permettere la creazione di reti funzionali all’attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, considerato che, in coerenza con i principi dell’iniziativa, l’Immobile potrà accogliere attività economiche turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio di tutela e fruizione dell’ambiente (di seguito tutte le attività di cui alla presente lettera sono anche complessivamente definite come “*Attività economiche/di servizio per il cittadino*”);
4. pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al successivo Art. 13;
5. *eventuale* [eseguire, ove richiesto dall'Agenzia del Demanio, la progettazione degli interventi, per l’Immobile in BIM (Building Information Modeling) e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione sarà richiesta per l’archivio digitale dell’Agenzia;]

Art. 3

(CONSEGNA DEL BENE)

1) L’Immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che comprende i vincoli storico-artistici e paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citati in premessa, nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti paesistici, paesaggistici, urbanistici ed edilizi vigenti.

2) L’Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all’Immobile oggetto di concessione, dovendosi procedere da parte del Concessionario ad interventi edilizi di recupero e riuso su beni di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sussiste la necessità di produrre l’attestato di prestazione energetica di cui all’art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. **[ovvero adeguare alla disciplina prevista in materia di attestazione tecnica a livello regionale]**

3) *(se del caso, in base allo stato dell’Immobile)* Analogamente, l’Agenzia dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all’art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricati per la gran parte da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi edilizi di rifunzionalizzazione da parte del Concessionario.

4) Il Concessionario 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 concessione.

5) Il Concessionario 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 nazionale e regionale in materia, ivi compresi il D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii.e il D.M. n. 37/2008.

6) Il Concessionario 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.

7) La formale e definitiva consegna dell’Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio tra le Parti, di apposito verbale (di seguito “il Verbale di Consegna”).

8) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene assumendo anche l’obbligo della vigilanza, nonché gli oneri relativi alla sicurezza, prevenzione e rimozione di qualsiasi rischio, oltre all’assunzione di ogni attività connessa a tali obblighi e prevista dalla legge. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l’Immobile, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lettera c).

Art. 4

(DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSORIO)

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di concessione che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 3-bis e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra l’Agenzia e il Concessionario, è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2) Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara. Restano ferme le disposizioni relative alla tutela storico-artistica, nonché agli eventuali vincoli ambientali e del paesaggio a cui è assoggettato l’Immobile.

Art. 5

(DURATA DELLA CONCESSIONE)

1) La concessione ha durata di anni \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto ed è esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico.

Art. 6

(ACCESSO ALL’IMMOBILE)

1) Il Concessionario, per tutta la durata del presente atto, consente l’accesso al bene oggetto di concessione 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 concessionario è tenuto a consentire la visita e l’accesso all’immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

Sezione II

Realizzazione degli interventi

Art. 7

(MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all’aggiudicazione, il Concessionario dovrà sottoporre il progetto all’approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

*eventuale* [il Concessionario dovrà, altresì su richiesta dall'Agenzia del Demanio, eseguire la progettazione degli interventi sull’Immobile in BIM (Building Information Modeling) e consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione sarà richiesta per l’archivio digitale dell’Agenzia;]

2) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche vigenti, nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ivi comprese le prescrizioni e indicazioni contenute nella citata nota prot. n. …………. del …………… del competente ufficio del MIC citata in premessa, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara, nonché quanto necessario per adempiere ai propri obblighi di custodia, vigilanza e sicurezza dell’immobile, dando tempestiva e formale comunicazione all’Agenzia dell’inizio dei relativi lavori. La mancata osservanza da parte del concessionario delle prescrizioni contenute nel su citato provvedimento del MiC determina le conseguenze di cui al successivo Art. 24 senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario.

3) Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant’altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell’Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli “Interventi”. La mancata osservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni vigenti connesse all’esecuzione di tali interventi determina la decadenza della concessione.

3) Fermo restando il ruolo dell’Agenzia del Demanio nel coordinamento dei progetti di valorizzazione del patrimonio pubblico, il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, anche di natura temporale, il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l’esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 7) e per l’esercizio delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett.c), restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

4) Il Concessionario si obbliga a trasmettere all’Agenzia copia dei progetti, definitivo e/o esecutivo, debitamente approvati/autorizzati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d’opera.

5) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi entro 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, – o, se inferiore al suddetto termine - secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

6) Laddove le richiamate approvazioni/autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario, pena la decadenza dalla concessione.

7) Gli interventi necessari per adibire l’immobile all’attività di\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall’Agenzia del demanio con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso dell’Agenzia e previa autorizzazione del MIC ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell’ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

8) Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l’oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch’essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente concessione.

9) Eseguiti gli Interventi, l’Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett.c).

Art. 8

(RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER E NELL’ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI)

1. Il Concessionario, manlevando espressamente l’Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all’impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.
2. Per l’esecuzione dei lavori il Concessionario si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.
3. L’Agenzia rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l’impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne l’Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.
4. Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell’esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso l’Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

Art. 9

(ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITA’)

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 7, il Concessionario sarà tenuto a trasmettere all’Agenzia la documentazione attestante l’avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica) nonché la documentazione tecnica amministrativa relativa all’aggiornamento catastale. Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

2) L’Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l’esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett. c). Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, “il Verbale di Verifica”).

3) In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti dell’Agenzia alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ.

4) Contestualmente all’avvio delle Attività di cui all’Art. 2, comma 3, lett. c) del presente atto, il Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con l’Agenzia, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle Attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte dell’Agenzia. Eventuali modifiche/integrazioni all’elenco da parte del Concessionario dovranno essere comunicate formalmente all’Agenzia ai fini della necessaria approvazione.

Art. 10

(MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI. MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)

1) Nell’eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente Art. 7, e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l’Agenzia avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 36 (trentasei) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà “ipso iure” decaduta. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l’Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 23, libero da persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 23.

2) Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione dell’Agenzia e preventiva valutazione di congruità da parte della stessa Agenzia dei relativi costi.

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, l’Agenzia, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 20.

4) Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente Art. 7, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza ex lege dalla presente concessione, con incameramento integrale della cauzione come previsto dal successivo Art. 20, oltre all’eventuale ulteriore maggior danno. È fatto salvo per l’Agenzia il diritto di pretendere il ripristino dell’Immobile nello stato in cui è stato consegnato, nell’ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso della stessa o in difformità della proposta progettuale o dei titoli abilitativi rilasciati dagli Enti/Organi competenti.

Art. 11

(VIGILANZA SULL’AVANZAMENTO LAVORI)

1) L’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell’Agenzia, ai fini dell’accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Concessionario. A tal fine il Concessionario dovrà trasmettere all’Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvato dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d’opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati dell’Agenzia – con preavviso di almeno \_\_\_ giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

Art. 12

(ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)

1) Alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, lo Stato acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, “ipso iure” tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10, comma 2, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

Sezione III

Condizioni economiche e gestionali

Art. 13

(CANONE DI CONCESSIONE)

1) Fermo restando l’adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4), il Concessionario è tenuto a versare, come proposto nella relativa offerta:

un canone annuo fisso stabilito in Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_/00).

Fermo restando il predetto adeguamento, per 48 mesi dalla sottoscrizione dell’atto concessorio, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto e comunque non inferiore al canone minimo ricognitorio. Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

2) Il concessionario deve versare quanto dovuto mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, o secondo un’altra modalità che sarà preventivamente indicata dall’Agenzia, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate \_\_\_\_\_\_\_ anticipate di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 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 Concessionario è tenuto a versare il canone entro e non oltre il primo giorno di decorrenza di ogni rata.

3) Fermo l’adeguamento secondo quanto previsto al successivo comma 4) del presente articolo, il canone di concessione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà del rapporto concessorio, anche con riferimento ai risultati delle Attività di cui all’Art. 2, comma 3, lett. c).

4) Il canone di concessione 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 Concessionario dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5) Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Concessionario, qualunque ne sia il titolo. Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente atto, il Concessionario 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. 14

(CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE)

1) Il Concessionario 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, comma 3, lett. c), tenendo indenne l’Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

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

Art. 15

(ESONERO DI RESPONSABILITÀ)

1) Il Concessionario 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 concessione.

2) Il Concessionario 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.

3) Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell’Agenzia per ritardo e/o diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell’esercizio dell’attività del medesimo Concessionario derivante da eventuali leggi e/o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa, anche conseguente ad attività, ritardi e/o omissioni da parte di altre Amministrazioni/Enti, non imputabile all’Agenzia.

Art. 16

(MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 10, comma 2, il Concessionario assume l’obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell’Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all’agibilità e all’uso e alla sicurezza delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni.

2) 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 Concessionario delle autorizzazioni da parte degli Enti/Organi competenti, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e dal D.Lgs. n. 42/2004 ed eventuali future modifiche e integrazioni.

3) Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, mediante posta elettronica certificata, all’Agenzia e ai competenti organi preposti alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

4) Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell’Agenzia, per l’esecuzione degli Interventi, per la gestione delle Attività di cui all’Art. 2, comma 3, lett. c) del presente atto, 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.

In caso di violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di custodia, vigilanza e sicurezza dell’immobile, a carico del Concessionario, il Concessionario medesimo dovrà provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza ipso iure dalla presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 20, salvo il diritto dell’Agenzia a risarcimento dell’eventuale ulteriore maggior danno.

Art. 17

(SVOLGIMENTO DELLE “ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO”. CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO)

1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett. c).

2) [*Se del caso:* Fermo quanto previsto dal successivo Art. 18 co. 2, è fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett. c) sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.

3) Nello svolgimento delle predette Attività, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne l’Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all’autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa (allegata alla lett.---).

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell’esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l’autonomia delle proprie attività e l’assoluta estraneità dell’Agenzia alle medesime.

5) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi, alle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett. c), oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso l’Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne l’Agenzia da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l’Agenzia da ogni e 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 concessorio e alle quali, in ogni caso, l’Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l’obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario l’IMU, oneri, tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull’Immobile.

8) Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell’art. 57-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e del conseguente provvedimento dei competenti organi preposti alla tutela (allegata alla lett.---).

9) Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell’Immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombente necessario, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

Sezione IV

Subconcessione delle attività economiche/di servizio per il cittadino - Garanzie e assicurazioni

Art. 18

(SOCIETA’ DI SCOPO E SUBCONCESSIONE DELLE “ATTIVITA’ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER IL CITTADINO”)

1) Il Concessionario potrà costituire, previa autorizzazione dell’Agenzia, una Società di scopo, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, finalizzata al perseguimento di tutti gli impegni previsti dalla presente concessione.

Dal momento della costituzione, la società di scopo subentrerà all'aggiudicatario nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell’atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Agenzia.

La cessione delle quote societarie o l’ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell’Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo, ovvero, in caso di impresa singola, il concessionario, partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all’attività economica/di servizio per il cittadino instaurata sul bene.

2) La subconcessione è ammessa previa autorizzazione dell’Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell’Avviso di gara in capo al subconcessionario.

3) In caso di subconcessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti dell’Agenzia per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all’attività Economica/di servizio per il cittadino sub concessa, sollevando l’Agenzia medesima da ogni pretesa del sub concessionario o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all’esecuzione delle attività subconcesse.

4) L’eventuale subconcessionario è tenuto ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l’Attività economica/di servizio per il cittadino esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le disposizioni e prescrizioni di cui all’autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citata in premessa.

*(se del caso, in base alla configurazione del Concessionario)*

Art 19

(FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D’AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE. SUBENTRO DI TERZI)

1) Fermo quanto previsto all’articolo che precede, ove taluna delle Società costituenti il Raggruppamento Temporaneo Concessionario / la Società concessionaria / la Società di scopo costituita successivamente, proceda ad operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione, o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami di azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali deve intendersi ricompreso il presente rapporto concessorio, ovvero in ipotesi di trasformazione, anche eterogenea, di trasferimento della sede all’estero, di cessione di quote societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria, ovvero ancora, nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi l’Agenzia potrà consentire, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, il subentro di terzi, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9;

b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Art. 20

(CAUZIONE A GARANZIA)

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare all’Agenzia: una prima cauzione definitiva per il periodo di 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, consistente nella fideiussione bancaria/polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_\_\_, rilasciata da\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , con sede legale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ per l’importo di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00), pari al 10% della somma dell’ammontare degli investimenti previsti per l’esecuzione degli interventi e del 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla presente concessione in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; tale cauzione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.

La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita, a pena di decadenza dalla concessione, a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione della presente concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e per tutta la residua durata della concessione. A tal fine il Concessionario potrà presentare:

- una cauzione unitaria con validità pari all’intera durata residua della concessione per l’importo di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione, che sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti

ovvero

- una cauzione di validità pari a \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) anni (non inferiore a cinque anni) per l’importo di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/00) che sarà prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a 5 anni fino alla conclusione della concessione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. L’importo della cauzione sarà pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito. Successivamente ai primi cinque anni, l’importo della cauzione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

2) Le predette cauzioni, costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai medesimi requisiti di cui al punto 1), lettera f), paragrafo 4.3.1 (Contenuto BUSTA A) dell’Avviso di gara n. ------- del ------, 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.

Art. 21

(COPERTURE ASSICURATIVE)

1) Il Concessionario consegna all’Agenzia, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, ovvero si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente Concessione e a consegnare entro i successivi ulteriori 30 giorni, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire:

a. prima e durante l’esecuzione degli Interventi, la **Responsabilità Civile verso Terzi** (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la **Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera** (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell’Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile non rifunzionalizzato;

b. conclusi gli Interventi, prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente Art. 2 e per tutta la residua durata della concessione, la **Responsabilità Civile verso Terzi** (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, la **Responsabilità Civile verso Prestatori d’Opera** (RCO) e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell’Immobile, con massimale non inferiore al valore dell’Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

2) Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio all’attività indicata nella proposta progettuale presentata in sede di procedura ad evidenza pubblica, si impegna a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività economica che andrà a svolgere all’interno dell’immobile oggetto di concessione, esonerando l’Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

3) In caso di violazione degli obblighi a carico del Concessionario connessi alla mancata stipula delle prescritte polizze assicurative, il Concessionario medesimo dovrà provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza *ipso iure* dalla presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al precedente Art. 20, oltre all’eventuale ulteriore maggior danno.

Sezione V

Verifiche e controlli

Art. 22

(ACCERTAMENTI PERIODICI)

1) L’Agenzia potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione: I) l’esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; II) che le Attività di cui all’Art. 2, comma 3, lett. c), siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e, più in generale, che l’Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; III) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; IV) che le attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett. c), siano svolte nel rispetto delle norme vigenti; V) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le ~~polizze~~ coperture assicurative di cui al precedente Art. 21.

Sezione VI

Previsioni finali

Art. 23

(RICONSEGNA DELL’IMMOBILE)

1) Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso espressamente previsti, l’Immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dello Stato, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l’Immobile, sotto la responsabilità e l’obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All’atto della ripresa in consegna l’Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, 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.

2) Si intendono esclusi dalla riconsegna dell’Immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett. c), oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 9, comma 4).

Art. 24

(DECADENZA)

1) In caso di inadempimento da parte del Concessionario anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente atto, l’Agenzia del Demanio, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la immediata decadenza del presente atto di concessione e avrà diritto ad incamerare la cauzione di cui al precedente Art. 20, oltre al risarcimento dell’eventuale maggior danno.

2) Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente comma 1), l’Agenzia, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la presente concessione si intenderà “ipso iure” decaduta.

3) L’Agenzia avrà, altresì, titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:

a) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali, fatto salvo quanto previsto dall’art. 124 del D.Lgs. n. 36/2023;

b) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute nel provvedimento prot. n. …………. del …………… (allegata alla lett.---) con il quale la competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti dell’art. 57-bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004, ha rilasciato autorizzazione alla presente concessione;

c) qualora il Concessionario si sia reso colpevole di una delle attività illecite di cui agli artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;

d) nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche “antimafia” di cui al successivo Art. 29;

e) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico dell’Agenzia e del Modello di organizzazione, gestione e controllo dell’Agenzia ex D. Lgs. 231/2001.

Art. 25

(REVOCA)

1) L’Agenzia potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2) In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli Interventi e che, in base al Piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell’art. 3-bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte delle Attività di cui al precedente Art. 2, comma 3, lett.c), da gestire, valutate sulla base del medesimo Piano economico-finanziario.

3) Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all’incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 26

(RECESSO DEL CONCESSIONARIO)

1) Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

2) Nell’ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), l’Agenzia, ferma la risarcibilità dell’ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al precedente Art. 20.

3) Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare all’Agenzia un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 20, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di concessione di cui al precedente Art. 13.

4) Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 23, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 27

(CONTROVERSIE)

1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di\_\_\_\_

Art. 28

(SPESE ACCESSORIE ED ONERI PER LA STIPULA)

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull’Immobile.

Art. 29

(INFORMAZIONI “ANTIMAFIA”)

1) Le parti danno e prendono atto dell’esito negativo delle verifiche antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i..

2) In vigenza del presente atto l’Agenzia si riserva la facoltà di effettuare periodiche verifiche ai sensi del citato decreto legislativo n. 159/2011 nei confronti dei soci, amministratori, rappresentanti del concessionario o del subconcessionario. Nell’ ipotesi in cui ad esito delle predette verifiche siano accertate cause ostative al rilascio dell’informativa antimafia la presente concessione si intenderà “ipso iure” decaduta.

Art. 30

(MODELLO EX D.LGS. 231/2001 E CODICE ETICO)

1. Il Concessionario, nell’espletamento della presente concessione, si impegna ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell’Agenzia ex D.Lgs. 231/2001, reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l’Agenzia al rischio dell’applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto.

L’inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa di decadenza dalla Concessione.

2) Il Concessionario, si impegna, inoltre, a manlevare l’Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest’ultima dalla violazione dell’impegno di cui al comma 1.

Art. 31

(COMUNICAZIONI)

2) 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 Concessionario) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Art. 32

(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 presente atto e nella fase anteriore alla stipula 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 atto. 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 dell’atto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

Art. 33

(EFFETTI DELL’ATTO)

Il presente atto di concessione è fin d’ora vincolante per il Concessionario, mentre per l’Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l’esecuzione.

Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

Il Concessionario con la sottoscrizione dichiara di approvare specificatamente ad ogni effetto di legge, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

E richiesto, io ………………………….. ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettromeccanici, consta di \_\_\_\_ pagine e ne ho dato lettura alle parti le quali lo dichiarano conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono come appresso e nel margine degli altri fogli unitamente agli allegati.

Si è omessa la lettura dei documenti allegati per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di averne in precedenza già presa cognizione.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Letto, approvato, sottoscritto

Per l’Agenzia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Per il Concessionario \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Notaio oppure L’Ufficiale Rogante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_