



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Veneto

Prot. n. 2013/ 11361 /DR-VE del 03/07/2013

AVVISO DI GARA

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

RENDE NOTO

che, intende procedere alla locazione dell'immobile di cui al lotto dal n. 1, appartenente al Demanio dello Stato per la durata di anni 6 (sei), ai sensi del D.P.R. 13.9.2005, n. 296.

L'immobile oggetto del presente avviso è qui di seguito descritto:

22

Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Canone base annuo	Deposito cauzionale	Termine ultimo di presentazione dell'offerta	Data espletament o gara
1	Cavallino Treporti (VE) – Lungomare San Felice	VEB0723 – Terreni Esterni all'Ex Forte Vecchio Trattasi di terreno scoperto posto lungo il lato laguna del Lungomare San Felice di fronte al Forte Vecchio. L'accesso avviene dalla strada attraverso il varco condiviso con l'A.S.D. Canottieri Treporti. Il terreno attualmente è rivestito da rigogliosa vegetazione e non vi sono edificazioni. L'area potrà essere destinata ad attività compatibili al vigente strumento urbanistico da specificare in sede di sottoscrizione del contratto di locazione. Qualora l'aggiudicatario non riuscisse a realizzare l'attività preventivata, per cause non imputabili all'Agenzia del Demanio, lo stesso nulla potrà pretendere a titolo risarcitorio da parte dell'amministrazione. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere alla installazione di un cancello che limiti l'accesso all'area. Il bene, di circa mq 1.540,00, viene locato a corpo e non a misura. <u>Dati catastali:</u> CT: Comune di Venezia – Sez. Burano Fg. 36 Mapp. 560/parte	€ 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00)	€ 165,00 (centosessanta cinque/00)	06/08/2013 Ore 12,00	07/08/2013 Ore 11,00

2

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posta dall'Ufficio ricevente. L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

4. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.
Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

5. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.

A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, **a pena di esclusione**, dalla seguente documentazione:

- a. Se si partecipa per proprio conto, copia del documento di identità in corso di validità, dichiarazione in carta libera del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- b. Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la procura speciale in originale con firma autenticata;
- c. Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenete le generalità della persona che ne ha la rappresentanza e che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e il certificato di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura;
- d. Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai documenti di cui al punto a), è necessaria anche la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza, una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquisire in locazione/concessione, e il Certificato della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura. Nel caso di Società Commerciali è necessaria altresì la dichiarazione che attesti che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.

6. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla gara, dovrà presentare, **a pena di esclusione**, la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al **10%** del canone posto a base di gara.

Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi:

- deposito in contanti, al valore corrente di borsa, presso la Ragioneria Territoriale dello Stato;
- fidejussione bancaria rilasciata da Aziende di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno giorni 90 dalla data della gara.
- polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

7. **Lo schema di atto**, costituito dall'All. n. 3, **dovrà essere sottoscritto per accettazione ed allegato all'offerta a pena di esclusione**.

8. Le offerte, sottoscritte dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, dovranno pervenire, **a pena di esclusione**, in busta chiusa entro i termini specificati al punto 3.
- La busta con la quale viene presentata l'offerta dovrà portare la dicitura **"Gara del giorno 07/08/2013 - Offerta per il lotto n.1".ed indirizzata all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – Sede di Venezia Via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Mestre – Venezia.**
- Al suo interno dovranno essere presenti due buste:
- Busta 1 sulla quale dovrà essere indicato **"Documenti per l'ammissione alla gara del giorno 07/08/2013"** la quale dovrà contenere tutta la documentazione necessaria di cui ai punti 5, 6 e 7 accompagnata dall'allegato 1;
 - Busta 2 sulla quale dovrà essere indicato **"Offerta per il lotto n. 1 gara del giorno 07/08/2013"** la quale dovrà contenere l'offerta economica come da allegato 2.
- Nel caso l'offerta venga inviata tramite posta, il plico così chiuso dovrà essere inserito a sua volta in una quarta busta, anch'essa chiusa, per evitarne l'apertura accidentale, su cui sia esternamente indicata la dicitura **"Gara del giorno 07/08/2013 - Offerta per il lotto n.1"**.
- Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.**
9. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 07/08/2013 alle ore 11:00** presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta il cui importo dovrà essere uguale o maggiore di quello posto a base d'asta.
- La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.
- L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.
10. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.
11. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi alla gara, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.
12. La stipula del contratto di locazione avverrà entro il **31 agosto 2013** presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto nel giorno e nell'ora che verranno comunicati al vincitore della gara dal competente Ufficio.
- Alla scadenza la locazione potrà essere formalmente rinnovata ai sensi dell'art. 2, commi 4 e 5, del D.P.R. n. 296/2005 essendo vietato il rinnovo tacito.
- In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del contratto, decadrà da ogni suo diritto e il deposito cauzionale sarà incamerato dallo Stato ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.

7

In tale evenienza l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

13. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sono interamente a carico del concessionario.
14. Il concessionario assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese e un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente, per un importo comunque non inferiore al valore della porzione immobiliare oggetto dell'atto di concessione.
15. Il contratto, fin dal momento della sottoscrizione, sarà vincolante per il locatario, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del Demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione.
16. Tutte le spese contrattuali, di registrazione e bollo sono interamente a carico del locatario.
17. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – Sede di Venezia – tel. 041.2381834.
18. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa concessi.

AVVERTENZE

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il Direttore Regionale
Pier Giorgio Allegroni

Il sottoscritto attesta che il presente invito è stato pubblicato per il periodo dal _____ al _____

ALLEGATO 1

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA

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

OGGETTO: bando di gara prot. _____ del _____, relativo ad un
avviso di gara pubblica a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a
base di asta, che si terrà presso la suindicata Direzione in data _____ per
l'aggiudicazione di concessione/locazione di n. _____ lotti

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ Prov. _____, il _____ residente in
_____ via/piazza _____ e domiciliato in
_____ Cod. Fisc./P.IVA _____
_____ in qualità di (1) _____ della Ditta/Società
- _____ con sede in _____
_____ n. _____ Cod. Fiscale/P.IVA _____
Recapito telefonico _____

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

DICHIARA

- ☐ di non essere interdetto/a o inabilitato/a o fallito/a
- ☐ di non avere in corso procedure per nessuno di tali stati
- ☐ di non avere subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre ed altresì

DICHIARA (2)

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

Luogo e data _____

Firma (3) _____

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

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

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

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

ALLEGATO 2

MODELLO DI OFFERTA

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

Il sottoscritto _____ nato a _____
_____ Prov. _____, il _____ residente in
_____ via/piazza _____ e domiciliato in
_____ Cod. Fisc./P.IVA _____
_____ in qualità di **(1)** _____ della Ditta/Società
- _____ con sede in _____
_____ n. _____ Cod. Fiscale/P.IVA _____
Recapito telefonico _____

Presa visione del bando di gara prot. _____ del _____, relativo ad un
avviso di gara per l'aggiudicazione di concessione/locazione di n. _____ lotti, a mezzo di offerte
segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, che si terrà presso la suindicata Direzione
Regionale in data _____

PRESENTE LA SEGUENTE OFFERTA

Lotto _____ € _____ (euro _____)(2)

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

Luogo e data

Firma **(3)**

- _____

(1) a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola PRIVATO e non compilare i campi successivi.
b) SE TRATTASI DI SOCIETÀ, DITTA, ENTE O ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante
legale- amministratore – titolare – procuratore ecc) e compilare tutti i campi successivi.
(2) In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più
vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.
(3) L'omissione di tale dichiarazione e della firma renderà nulla l'offerta.

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

Rep. n. del / Prot. n. del

L'anno duemila....., addì del mese di (.....), presso l'Agenzia del
Demanio – Filiale...., sita in via n.:

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Filiale, nella persona di, nato a (..) il,
funzionario in servizio presso la Filiale dell'Agenzia del Demanio, che
interviene al presente atto, giusta procura speciale Rep. n. /Racc..... del
..... a rogito del Dott., Notaio in rilasciata dal
Direttore della Filiale dell'Agenzia del Demanio, 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

- il Sig./la Soc. -----, con sede in ----- Via -----
----- - Codice Fiscale ----- e Partita IVA -----,
in persona del legale rappresentante p.t. -----, nato a -----
il ----- e residente in ----- Via -----, C.F. -----
-----, in appresso denominato "Conduttore"

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario del negozio/ufficio (ecc.), sito in -----, Via -----
-----, scala -----, piano -----, interno -----, censito al N.C.E.U. del

Comune di fg. ... p.lla ..., vani, dotato dei seguenti elementi accessori (indicare quali es.: cantina, autorimessa, posto macchina, ecc.), allibrato alla scheda mod. 199 n. dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di

in caso di rinnovo

b) che è titolare del contratto di locazione sottoscritto in data, con scadenza al, e che il medesimo, in regola con i pagamenti, ha chiesto il rinnovo con istanza del

in caso di regolarizzazione

c) che detiene il bene a far data dal e che il medesimo, in regola con i pagamenti, ha chiesto la regolarizzazione mediante sottoscrizione di contratto di locazione;

d)

in caso di nuova locazione

e) che con Avviso di asta pubblica prot. n..... del, è stata indetta per il giorno una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto compendio immobiliare, sulla base del canone di € stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. del

f) che il giorno, a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica prot. n. del, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto compendio il sig. avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro (.....), giusta verbale prot. n..... del.....;

g)

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti , come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione

L'Agenzia del Demanio – Filiale....., nella persona di concede in locazione al Sig./alla Soc....., che accetta, il negozio/l'ufficio (ecc.) sito in, Via, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Il bene concesso in locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad uso

Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

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

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze governative, salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 4 – Canone della locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in € **XXXX** (euro **XXXXXXXXXX/00**) che il conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate mensili/bimestrali/trimestrali/semestrali/annuali anticipate di € **XXXXXXXX** (euro **XXXXXXXXXX/00**) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Locatore, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il

La prima periodicità dal al Pari a € è stata già corrisposta, giusta quietanza del rilasciata dalla Banca

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene

eseguito il pagamento. 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.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali dell'Agenzia del Demanio in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

In caso di nuova locazione, o di vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 6 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Locatore dichiara ed il Conduttore ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto e gli impianti condominiali possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Si da atto che di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

ARTICOLO 7 - Esonero di responsabilità

Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione.

E' vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Conduttore è, altresì, tenuto al rispetto del regolamento condominiale, laddove esistente e si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

ARTICOLO 8 - Obblighi e Decadenze

Il Conduttore si obbliga

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

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Conduttore è

tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 9 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente Codice Civile.

ARTICOLO 10 – Consegna

Non si procederà alla formale consegna dell'immobile locato in quanto il Conduttore è già detentore dell'immobile stesso. *(qualora si tratti di rinnovo)*

oppure

Con apposito verbale verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto. *(qualora si tratti di contratto ex novo)*

ARTICOLO 11 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXXXX), corrispondente a tre mensilità del canone, giusta quietanza n. XXXX del XXXXXXXXXXXX della Tesoreria Provinciale dello Stato di, oppure giusta fideiussione bancaria / assicurativa n. del rilasciata da

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 12 – Oneri condominiali

Sono interamente a carico del Conduttore le spese condominiali, in quanto esistenti, relative ai servizi di pulizia, al funzionamento ed alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni, compreso il servizio di portineria, ove istituito e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di oneri condominiali a carico del Conduttore.

E' altresì onere del Conduttore provvedere all'allacciamento delle utenze ed all'eventuale potenziamento delle medesime.

Le spese previste nel presente articolo dovranno essere versate dal Conduttore direttamente all'amministrazione del condominio dello stabile in cui si trova l'immobile, dandone adeguata evidenza documentata all'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 13 – Altri oneri

Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ad eccezione dell'I.C.I..

ARTICOLO 14 – Spese del presente atto

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

ARTICOLO 15 – Termine per la registrazione

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

ARTICOLO 16 – Normativa

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

ARTICOLO 17 – Efficacia

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

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 18 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 il conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 19 - Foro Competente

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

ARTICOLO 20 – Elezione domicilio

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

- il Conduttore società -----, in -----, via -----;

- l'Agenzia del Demanio presso: Filiale- indirizzo

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, e 17 del presente atto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore
