



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Rep. n. ____/2014

Racc. n. ____/____

REPUBBLICA ITALIANA

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

ex art. 3bis D.L. n. 351/2001 conv. con mod. e int. dall'art. 1 della L. n. 410/2001 e

s.m.i.

L'anno _____, il giorno ____ del mese di ____ presso la sede della

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, avanti a

me, Dott. _____, Notaio / Ufficiale Rogante delegato a ricevere gli

atti in forma pubblica amministrativa, giusta Determinazione del Direttore

dell'Agenzia del Demanio n. ____ del ____ in

_____, senza l'assistenza di testimoni, non richiesta dalla

legge, dai comparenti né da me _____, si sono costituiti i Signori:

- il sig. _____, nato a _____, il _____, il quale interviene al

presente atto, in qualità di Direttore *pro tempore* della Direzione Regionale

Piemonte e Valle d'Aosta, come da determinazione n. _____, prot. n.

_____, ai sensi dell'articolo 21, comma 2 punto 2.10 del

Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di gestione in

data 11 luglio 2012 e 27 settembre 2012, approvato dal Ministero vigilante e

pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 250

del 25 ottobre 2012, in rappresentanza dell'Ente pubblico Economico, Agenzia del

Demanio C.F. 06340981007, nel prosieguo denominata "Agenzia", istituita ai sensi

del D.Lgs. 30.07.1999, n. 300, e successive modifiche ed integrazioni, la quale agisce

in nome e per conto dello Stato Italiano;

- il sig. _____, nato a _____, il _____, C.F.

	_____	legale rappresentante <i>pro tempore</i> della Società
	_____	, mandataria capogruppo del Raggruppamento Temporaneo di
	Imprese,	aggiudicatario della presente concessione, costituito dalle Società
	“_____”	, nel prosieguo denominato
	“Concessionario”,	con atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del
	_____	(allegato in copia al presente atto sotto la lettera ____), domiciliato
	per la carica in _____.	
	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	
	I) che lo Stato è proprietario dell’immobile denominato “Compendio Cittadella”	
	ubicato in Alessandria, Via Pavia s.n.c., iscritto tra i beni del Demanio Pubblico	
	Ramo artistico-storico-archeologico alla scheda ALD0023.	
	- che l’immobile è così catastalmente individuato: Nuovo Catasto Edilizio Urbano	
	del Comune censuario di Alessandria al Foglio ____ con le seguenti particelle n.ri	

	meglio rappresentati in rosso nell’estratto di mappa allegato sotto la lettera ____ al	
	presente atto (nel prosieguo indicato, per brevità, come “l’Immobile”);	
	II) che l’Immobile, con Decreto del 16/05/1974 emanato dall’allora Ministro	
	Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione, è stato dichiarato di importante	
	interesse storico artistico ai sensi della Legge 01 giugno 1939 n. 1089 e s.m.i. e	
	rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel vigente Codice	
	dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. lgs 22 gennaio 2004 n. 42);	
	2	

	III) che l’Immobile ricade, altresì, in area dichiarata di particolare interesse perché	
	costituisce un complesso di fortificazioni in muratura a vista iniziate nella prima	
	metà del sec. XVIII ed ampliata nel sec. XIX, aventi un notevole interesse storico-	
	artistico;	
	IV) che l’Agenzia, attraverso il Progetto “Valore Paese” volto al recupero, alla tutela	
	ed alla valorizzazione degli immobili pubblici, ha attivato - ai sensi e per gli effetti	
	dell’art. 3bis del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 convertito in L. n. 410 del 23	
	novembre 2001 (di seguito, per brevità, “art. 3bis”) ed eventualmente anche ai sensi	
	e per gli effetti del comma 12quater, dell’art. 4 del D.L. 2 marzo 2012 n. 16,	
	convertito in legge con modificazioni, dall’art. 1, comma 1, della L. 26 aprile 2012,	
	n. 44, un’ iniziativa di valorizzazione per restituire allo stesso la dovuta centralità nel	
	contesto locale di appartenenza, consentendovi lo svolgimento di attività economiche	
	che, rispettose del valore storico-artistico e dei connotati architettonici ed ambientali	
	dell’Immobile, ne assicurino una gestione efficiente e remunerativa;	
	V) che, in ottemperanza a quanto disposto dal comma 4 dell’art. 3bis, l’Agenzia ha	
	esperito una procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione di concessione in	
	uso, a titolo oneroso, dell’Immobile, ai fini della riqualificazione e riconversione	
	dello stesso; la procedura si è svolta secondo la normativa speciale di gara,	
	consistente in: i) Bando di Gara e relativi allegati ii) Information Memorandum;	
	VI) che, all’esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale	
	aggiudicatario della concessione il _____,	
	il quale ha presentato una Proposta tecnico-economico-gestionale avente le seguenti	
	principali caratteristiche:	
	a) sotto il profilo tecnico è previsto il completo recupero funzionale dell’Immobile	
		3

	per i seguenti usi _____	
	In particolare è prevista la realizzazione di _____	
	_____.	
	Il progetto di rifunzionalizzazione viene attuato attraverso il totale restauro e	
	risanamento conservativo dell’Immobile, mediante interventi tesi a salvaguardare e	
	conservare gli elementi storico-artistici, architettonici ed ambientali del sito, ma	
	anche attraverso interventi tesi ad introdurre elementi di innovazione tecnologica,	
	soprattutto per quanto riguarda gli impianti, con previsione, altresì, di un sistema di	
	efficienza energetica e di minore impatto;	
	b) sotto il profilo gestionale è prevista la gestione diretta da parte del Concessionario	
	del _____, salvo quanto previsto dal successivo art. 16. La	
	proposta progettuale presentata in sede di gara contempla anche periodici interventi	
	di manutenzione ordinaria, a partire dal _____ anno, e di manutenzione	
	straordinaria, a partire dal _____ anno, atti a mantenere alto il rendimento di	
	tutti i componenti edilizi ed impiantistici.	
	VII) che, con atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del _____ le	
	suddette Società “ _____”, hanno formalmente costituito il	
	Raggruppamento Temporaneo di Imprese aggiudicatario della presente concessione	
	(nel prosieguo denominato “Concessionario”), conferendo alla Società	
	_____ mandato collettivo speciale con rappresentanza, con la	
	ripartizione delle quote e delle competenze di cui all’Art. _____ del richiamato	
	atto Rep. n. _____ del _____;	
	VIII) che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione	
	Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con decreto n. 45/2014	
		4

	del 21/2/2014, trasmesso con nota Prot. n. 1718/14 cl.34.07.07/17.25 , allegato sotto	
	la lettera _____ al presente atto, ha rilasciato autorizzazione all'affidamento della	
	presente concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57 bis del D.lgs. n. 42/2004 e	
	s.m.i., con le seguenti prescrizioni e condizioni:	
	• <i>dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di</i>	
	<i>adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno</i>	
	<i>essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici</i>	
	<i>e Paesaggistici delle Province di Novara, Alessandria e Verbano-Cusio-Ossola ai</i>	
	<i>fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs.</i>	
	<i>42/2004 e s.m.i. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi dovranno</i>	
	<i>essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quanto necessario alla tutela del</i>	
	<i>bene stesso da verificare in fase di esame di progetto; si prescrive inoltre che la</i>	
	<i>concessione sia condizionata alla stesura di un programma di interventi</i>	
	<i>conservativi corredato da un crono programma che attribuisca priorità agli</i>	
	<i>interventi di messa in sicurezza;</i>	
	• <i>la concessione dovrà essere condizionata alla definizione di un corretto piano di</i>	
	<i>manutenzione programmata, che preveda quanto necessario a garantire la</i>	
	<i>sicurezza e conservazione del compendio, ivi compreso quanto indispensabile a</i>	
	<i>contenere la vegetazione infestante;</i>	
	• <i>gli edifici potranno essere destinati ad attività compatibili con il valore storico-</i>	
	<i>artistico dei luoghi e rispettosi delle sue componenti monumentali; si valutano</i>	
	<i>quali ammissibili l'attività turistico-ricettiva, ricreativa, didattico-educativa;</i>	
	<i>artigianale tradizionale e/o di eccellenza; commerciale non in contrasto con le</i>	
	<i>connotazioni storico-artistiche del sito; residenziale qualificata a condizione che</i>	
		5

	<i>non comportino eccessive frammentazioni dei luoghi di rilevante valore storico-</i>	
	<i>artistico, né comportino l'installazione di apparati tecnologici invasivi;</i>	
	• <i>la concessione dovrà essere condizionata alla specifica destinazione di alcune</i>	
	<i>aree del compendio Cittadella ad uso culturale e/o museale; tra queste dovranno</i>	
	<i>essere incluse la Polveriera, la Cappella e l'Arsenale, a testimonianza del ruolo</i>	
	<i>storico e della dignità architettonica del complesso;</i>	
	• <i>dovrà essere garantita la pubblica fruizione del bene e garantita la valorizzazione</i>	
	<i>del luogo attraverso azioni che, operando nell'ambito delle destinazioni indicate,</i>	
	<i>risultino compatibili con il decoro dei luoghi e che siano rispettose delle</i>	
	<i>connotazioni monumentali del bene, nonché capaci di integrarsi con i processi di</i>	
	<i>valorizzazione dei sistemi culturali territoriali e con quanto sostenuto dalle</i>	
	<i>associazioni di Volontariato ad oggi attivi a favore della Cittadella;</i>	
	• <i>le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione saranno riportate</i>	
	<i>nell'atto di concessione del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art.</i>	
	<i>1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse</i>	
	<i>saranno anche trascritte nei registri immobiliari.</i>	
	IX) che con nota prot. n. _____ del _____, la Direzione Centrale Gestione	
	Patrimonio Immobiliare dello Stato dell'Agenzia del Demanio ha autorizzato il	
	Direttore <i>pro tempore</i> della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta alla	
	sottoscrizione della presente concessione e all'espletamento di tutte le connesse e	
	conseguenti formalità.	
	TUTTO CIÒ PREMESSO	
	i comparenti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:	
	Sezione I	
		6

	Previsioni generali	
	Art. 1	
	(PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI)	
	1) Le premesse, i documenti richiamati nel presente atto, di cui al successivo punto 2,	
	e gli allegati formano parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo.	
	2) Sono richiamati nel presente atto:	
	a. Bando di gara, pubblicato sulla G.U.R.I. n. _____, del _____, e relativa	
	documentazione allegata (Information Memorandum), allegati dal n. 1 al n.8	
	(compreso il presente atto di concessione);	
	b. Documentazione attestante i requisiti amministrativi, tecnico-organizzativi ed	
	economico-finanziari dell'aggiudicatario;	
	c. Proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara (comprensivo di	
	Relazione sintetica, Programma di valorizzazione, Cronoprogramma, Aspetti	
	economici e finanziari della proposta);	
	d. Offerta economica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara (comprensiva di	
	_____).	
	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 ed utilizzazione del medesimo a fini economici. Il Concessionario,	
	avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si	
	impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:	
		7

	a) realizzare gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la	
	riqualificazione e riconversione dell’Immobile, in conformità alla Proposta	
	Progettuale presentata in sede di gara, e in conformità al definitivo Progetto	
	esecutivo, di cui al successivo Art. 6, espressamente assumendosi ogni alea	
	economica e finanziaria al riguardo;	
	b) 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 e nel rispetto della natura e qualità del medesimo;	
	c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui	
	alla proposta progettuale presentata in sede di gara, espressamente assumendosi ogni	
	alea economica e finanziaria al riguardo;	
	d) pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al successivo	
	Art. 12.	
	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 urbanistici	
	ed edilizi vigenti.	
	2) L’eventuale onere di produrre l’attestato di prestazione energetica, ai sensi della	
	L.R. Piemonte n. 13/2007 e s.m.i. è a carico del Concessionario.	
	3) Analogamente l’Agenzia dichiara ed attesta che non sussiste la necessità di	
	prestare garanzia e consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con	
		8

	riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto l'obbligo di	
	allegazione di cui all'art. 13 è stato abrogato dall'art. 35 comma 2 D.L. n. 112/2008,	
	convertito, con modificazioni, dalla L. n. 133/2008.	
	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 in materia, ivi compresi la L. R. Piemonte n. 13/2007 e s.m.i. 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, 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. Alla cessazione della	
	concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di	
	conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività economiche di	
	cui al precedente Art. 2 lettera c).	
		9

	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.	
	3bis 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. 12 aprile 2006, n. 163.	
	Art. 5	
	(DURATA DELLA CONCESSIONE)	
	1) La concessione ha durata di anni _____ (_____), decorrenti dalla	
	data di sottoscrizione del presente atto.	
	Sezione II	
	Realizzazione degli interventi	
	Art. 6	
	(MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI)	
	1) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la	
	propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni vigenti,	
	anche urbanistiche, nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e	
	s.m.i., ivi comprese le prescrizioni e condizioni di cui al decreto n.45/2014 del	
	21/02/2014, trasmesso con nota Prot. n. 1718/14 cl.34.07.07/17.25, citato in	
	premessa, tutti gli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione e le connesse	
		10

	opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara.	
	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	
	così 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".	
	2) Rimane sempre ad esclusivo onere e cura del Concessionario e si intende far parte	
	ad ogni effetto degli Interventi, la esecuzione di ogni adeguamento ed intervento	
	comunque necessitato: i) dallo stato dell'Immobile; ii) dalle scelte risultanti dalla	
	progettazione definitiva e/o esecutiva; iii) dalle prescrizioni di cui al successivo	
	punto 5); iv) dalla più opportuna e migliore esecuzione degli Interventi medesimi,	
	fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 6).	
	3) Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il	
	conseguimento della eventuale variazione urbanistica, dell'approvazione del progetto	
	definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi	
	del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza	
	e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e	
	modifiche di cui al successivo punto 6) e per l'esercizio delle "Attività Economiche",	
	per tali intendendosi le attività previste nel Programma di Valorizzazione presentato	
	in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di	
	iniziare i lavori e/o le Attività Economiche, se non dopo aver conseguito tutte le	
	predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti.	
	4) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese	
	terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni	
		11

	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 nel termine di ____	
	(_____) mesi dalla data di rilascio delle autorizzazioni, permessi e licenze	
	richiesti dalla vigente normativa che dovranno essere integralmente conseguiti, e	
	comunque dovranno intervenire, pena la decadenza della presente concessione, entro	
	____ (_____) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, secondo la	
	tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta	
	progettuale presentata in sede di gara.	
	5) Laddove le richiamate 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.	
	6) 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 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.	
	7) 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.	
		12

8) 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 Economiche proposte.

Art. 7

(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 collaudazione dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2) 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 della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

3) 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. 8	
	(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: i) della conformità degli stessi ai	
	Progetti (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella	
	documentazione di gara e nella Proposta progettuale in sede di gara, sia la	
	progettazione definitiva e/o esecutiva predisposta e realizzata a cura del	
	Concessionario, ai termini del precedente Art. 6, punto 1); ii) del rispetto della	
	tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma di cui alla Proposta progettuale	
	presentata in sede di gara; iii) della permanente legittimità e integrità giuridica e di	
	fatto degli Interventi e dell'Immobile.	
	2) Ai fini di cui al precedente punto 1), 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 necessarie in corso d'opera.	
	3) Il Concessionario dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza,	
	i sopralluoghi che gli incaricati dell'Agenzia – con preavviso di almeno 5 giorni –	
	dovessero ritenere opportuni e necessari.	
	Art. 9	
	(ORGANISMO DI VIGILANZA)	
	Sarà costituito, a cura dell'Agenzia del Demanio, un Organismo di Vigilanza	
	composto da:	
	- un rappresentante dell'Agenzia del Demanio;	
	- un rappresentante dell'Amministrazione Comunale di Alessandria;	
		14

	- un rappresentante dell’Organo di Tutela territorialmente competente per il	
	Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.	
	I componenti dell’Organismo di Vigilanza verranno individuati formalmente da	
	ciascuna Amministrazione sopra indicata.	
	L’Organismo provvederà ad autoregolamentarsi ed in quella sede si procederà	
	all’individuazione del Soggetto che assumerà la Presidenza e coordinerà i lavori.	
	Nel rispetto delle competenze specifiche di ciascun Soggetto, l’Organismo opererà	
	con l’obiettivo di:	
	• monitorare l’implementazione delle attività connesse alla concessione di	
	valorizzazione, acquisendo le necessarie informazioni dall’Agenzia del Demanio;	
	• vigilare sul rispetto tempestivo di tutti gli obblighi convenzionali, nonché	
	degli impegni assunti da parte del concessionario, così come previsto nello “schema	
	atto di concessione” di cui all’allegato 8;	
	• vigilare sullo stato di attuazione degli interventi programmati di recupero,	
	restauro e conservazione, procedendo altresì ad ispezioni ed all’acquisizione di	
	relazioni periodiche, scadenziate dall’Organismo medesimo, che dovranno essere	
	redatte a cura ed onere dell’operatore privato;	
	• ricercare ogni utile soluzione per una efficace e puntuale realizzazione della	
	proposta progettuale presentata dal concessionario, dirimendo eventuali criticità	
	connesse agli utilizzi di cui al punto 3.1.	
	Con particolare riferimento alla fase di avvio e sviluppo della proposta progettuale,	
	con cadenza quadrimestrale i componenti dell’Organismo elaboreranno un report di	
	sintesi delle attività svolte, delle decisioni assunte e degli indirizzi dettati da	
	trasmettere ai rispettivi Enti di appartenenza, che potranno valutare l’efficacia delle	
		15

	azioni intraprese in tale sede ed adottare i provvedimenti più opportuni.	
	Art. 10	
	(ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI)	
	1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui	
	al precedente Art. 6, punto 6), il Concessionario sarà tenuto a trasmettere all’Agenzia	
	la documentazione necessaria ad attestare l’avvenuta ultimazione degli Interventi, tra	
	cui, a titolo meramente esemplificativo:	
	a) le certificazioni di collaudo statico;	
	b) tutte le certificazioni di conformità impiantistiche ed energetiche previste dalla	
	normativa di settore;	
	c) la scheda tecnica di “progetto as built”, unitamente alle schede e alla	
	documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite;	
	d) le certificazioni di agibilità.	
	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 punto precedente, verificando che gli Interventi siano	
	corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività Economiche	
	introdotte nell’Immobile. 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.	
		16

	4) Contestualmente all'avvio delle Attività Economiche, il Concessionario procederà	
	a redigere, in contraddittorio con l'Agenzia, apposita elencazione dei beni mobili	
	strettamente connessi allo svolgimento delle Attività Economiche 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. 11	
	(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 intervengano entro i termini	
	stabiliti dal precedente Art. 6, punto 4) e/o che gli Interventi non risultino	
	definitivamente realizzati e conclusi entro i termini stabiliti dal medesimo Art. 6,	
	punto 4), 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 18 (diciotto)	
	mesi, per provvedere alla realizzazione degli interventi, trascorso infruttuosamente il	
	quale la concessione si intenderà <i>ipso iure</i> decaduta. Nulla sarà dovuto al	
	Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a	
	ricesegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 21, libero da	
	persone e cose, e nelle condizioni risultanti dal Verbale di Consegna, fermo	
	restando quanto previsto dal successivo art. 11, punto 1).	
	2) Nelle evenienze di cui al precedente punto 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo,	
		17

	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 punto 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. 18.	
	4) Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 9, gli Interventi	
	realizzati non risultino conformi al progetto esecutivo approvato, il Concessionario	
	dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito	
	dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la decadenza <i>ipso iure</i> della presente	
	concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 18,	
	oltre all’eventuale ulteriore risarcimento del danno.	
	Art. 12	
	(ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE)	
	1) Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 22 e 23, alla scadenza o cessazione per	
	qualsiasi motivo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di cui agli Artt.	
	10, punti 1) e 4), 22, 23 e 24, lo Stato acquisirà, senza alcun compenso o rimborso,	
	<i>ipso iure</i> tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche	
	avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 10,	
	punto 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì	
	tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti	
	riconosciuti al Concessionario.	
		18

	Sezione III	
	Condizioni economiche e gestionali	
	Art. 13	
	(CANONE DI CONCESSIONE)	
	1) Il canone di concessione è stabilito come segue:	
	a) per 72 (settantadue) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, il Concessionario	
	sarà tenuto a versare un canone annuo stabilito in Euro _____ (_____/00);	
	b) a far data dal termine di cui al precedente punto a), e per tutta la residua durata	
	della concessione, il canone di concessione annuo è stabilito in Euro _____	
	(_____/00)	
	Il Concessionario deve versare il canone, mediante delega bancaria utilizzando il	
	modello F24, o secondo 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 ogni rata.	
	Nei casi previsti dall’art. 3 bis, comma 3 della L. 410/2001, il Concessionario deve	
	versare il 10 per cento del canone offerto al Comune, secondo le modalità che	
	saranno da quest’ultimo individuate.	
	2) Fermo restando l’adeguamento secondo quanto previsto al successivo punto 3) del	
	presente articolo, il canone di Concessione non potrà subire revisioni o riduzioni per	
	qualsivoglia motivo e a qualsivoglia titolo, convenendosi espressamente la aleatorietà	
		19

	del rapporto concessorio, anche con riferimento ai risultati delle Attività	
	Economiche.	
	3) 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 verificatasi nell'anno precedente. 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.	
	4) 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 Economiche,	
	tenendo indenne l'Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.	
	2) Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla	
		20

	disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà dell’Agenzia di richiedere il subentro.	
	Art. 15	
	(MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)	
	1) A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 10, punto 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 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 di cui al Cronoprogramma presentato in sede di gara.	
	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 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, anche mediante fax, telegramma o trasmissione telematica, all’Agenzia e ai competenti organi del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.	
	4) Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte	
		21

	dell'Agenzia, oltre che per l'esecuzione degli Interventi, la gestione delle Attività	
	Economiche e le attività di manutenzione, anche 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.	
	Art. 16	
	(SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE. SPAZI RISERVATI	
	ALL'AGENZIA. 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 Economiche secondo gli standard di qualità	
	richiamati nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.	
	2) Fermo quanto previsto dal successivo art. 16, punto 2) è fatta salva la possibilità	
	per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività	
	Economiche nei limiti e con le modalità specificate nella Proposta Progettuale	
	presentata, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed	
	economica, direttamente e interamente a carico del Concessionario.	
	3) Nello svolgimento delle Attività Economiche, 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 ai 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.	
	4) Nello svolgimento delle Attività Economiche e nell'esecuzione della presente	

	concessione, il Concessionario si obbliga a svolgere gli interventi di recupero,	
	restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso,	
	necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile avvalendosi	
	esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le	
	vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione	
	del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000,	
	rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI	
	EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.	
	5)Nello svolgimento delle Attività Economiche 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 alle Attività Economiche oggetto della presente concessione, rimanendo in	
	ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con	
	espreso 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 tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull’Immobile.	
	8) Nei termini e con le modalità di cui al Cronoprogramma presentato in sede di gara,	
	il Concessionario si impegna a mettere a disposizione dell’Agenzia, senza oneri per	
	questa a qualsiasi titolo, anche di manutenzione, alcuni spazi all’interno	
	dell’Immobile, che potranno essere utilizzati direttamente dall’Agenzia per attività di	
	interesse generale e comunque per attività strumentali e coerenti con il progetto di	
	valorizzazione e gestione.	
	9) 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 s.m.i. e del conseguente provvedimento del Ministero	
	per i Beni e le Attività Culturali allegato sub ____, con le modalità di cui al	
	Cronoprogramma presentato in sede di gara.	
	10) 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 incombenza necessaria, 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 - Garanzie e assicurazioni	
	Art. 17	
	(SUBCONCESSIONE DELLE ATTIVITA’ ECONOMICHE)	
	1) Il Concessionario potrà costituire, dopo l’aggiudicazione, 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. La Società di	
	scopo, subentrerà al Concessionario nel presente rapporto di concessione. Per effetto	
	di tale subentro, che non costituisce cessione di contratto, ai sensi del precedente	
	punto 1), la Società di scopo diventa la concessionaria a titolo originario, sostituendo	
	l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Agenzia.	
	2) Ai sensi dell'art. 3bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, è ammessa	
	la sub-concessione delle attività economiche instaurate sul bene previa	
	autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei	
	requisiti in capo al sub-concessionario previsti nel Bando di gara.	
	3) In caso di sub-concessione, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei	
	confronti dell'Agenzia per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività	
	Economica 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 sub-concesse.	
	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	
	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.	
	Art. 18	
	(FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA ED ALTRE FATTISPECIE.	
		25

	SUBENTRO DI TERZI)	
	1) Fermo quanto previsto all’Art. 16 che precede, ove taluna delle Società costituenti	
	il Raggruppamento Temporaneo di Imprese Concessionario 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, punto 2);	
	b) accertamento del possesso in capo al subentrante di requisiti tecnico-finanziari	
	sostanzialmente equivalenti a quelli posseduti dalle Società costituenti il	
	Raggruppamento Temporaneo di Imprese Concessionario al momento	
	dell’affidamento della Concessione.	
	2) Ove il Concessionario proceda alla costituzione di una Società di scopo ai sensi	
	del precedente Art. 16, punto 2), la cessione di quote della Società di scopo, così	
	come il subentro da parte di terzi, ovvero l’ingresso nella stessa di nuovi soci	
	potranno avvenire solo successivamente all’ultimazione degli Interventi, attestata dal	
		26

	Verbale di Verifica di cui al precedente Art. 9, previo benessere da parte	
	dell'Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti tecnico-finanziari	
	richiesti al momento dell'affidamento della presente concessione.	
	Art. 19	
	(CAUZIONE A GARANZIA)	
	1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a	
	consegnare all'Agenzia a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi	
	compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una	
	cauzione definitiva costituita da due polizze così determinate:	
	- per il periodo di 72 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, nella	
	misura del 1% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per	
	l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario, e dal	
	valore dei canoni previsti, dovuti per tale periodo di riferimento (72 mesi);	
	- per il periodo successivo nella misura del 20% del canone offerto moltiplicato per	
	la durata residua della concessione, con possibilità per quest'ultima di essere	
	progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva	
	riduzione degli oneri ed investimenti rimasti a carico del concessionario.	
	2) La fidejussione di cui al precedente punto 1 è svincolata alla data di emissione del	
	certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a	
	dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.	
	La fideiussione di cui al precedente punto 2 ha la durata di cinque (5) anni e dovrà	
	essere prorogata o rinnovata per un pari periodo, anche con istituto di credito o	
	assicurativo, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza,	
	per l'intera durata della concessione. Nel corso dei successivi rinnovi, la medesima	
		27

	fidejussione verrà progressivamente ridotta in funzione della riduzione	
	dell'ammontare complessivo degli oneri assunti e rimasti in carico al concessionario,	
	previa verifica, da parte dell'Agenzia del demanio in contraddittorio con il	
	concessionario, del normale stato di conservazione e manutenzione del bene, in	
	ragione anche della proposta progettuale presentata.	
	3) Tale cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza	
	assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti	
	dalla Legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta	
	Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3) e dovrà	
	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 sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta	
	dell'Agenzia.	
	4) In caso di escussione parziale delle predette fideiussioni, per effetto	
	dell'applicazione di penali o per qualsiasi altra causa, il Concessionario si impegna	
	ad effettuare la reintegrazione dell'importo soggetto ad escussione entro il termine	
	perentorio di 30 (trenta) giorni dall'escussione medesima, a pena di decadenza.	
	Art. 20	
	(COPERTURE ASSICURATIVE)	
	1) Il Concessionario, prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art. 6, dovrà	
	sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative	
	con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura,	
	durante l'esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei	
	confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale –	
		28

	compreso incendio – dell’Immobile oggetto di concessione, con massimale non	
	inferiore ad € _____ (Euro _____/00).	
	2) Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie	
	spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia	
	assicuratrice, da trasmettere all’Agenzia, a copertura, durante l’esecuzione degli	
	Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri	
	dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio –	
	dell’immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore all’ammontare	
	degli investimenti previsti per l’esecuzione degli interventi, come risultati dal piano	
	economico finanziario.	
	Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche,	
	dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse	
	alle medesime attività economiche, a copertura, per tutta la residua durata della	
	concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e	
	dei terzi frequentatori dell’immobile, nonché di perimento totale o parziale –	
	compreso incendio – dello stesso immobile, con massimale non inferiore al valore	
	dell’immobile rifunzionalizzato, che sarà determinato dall’Agenzia del Demanio.	
	Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale	
	pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni	
	trascorsi.	
	Sezione V	
	Verifiche e controlli	
	Art. 21	
	(ACCERTAMENTI PERIODICI)	
	1) L’Agenzia potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a	
		29

	verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione: I) che le Attività	
	Economiche siano svolte e, più in generale, che l’Immobile sia utilizzato	
	conformemente a quanto disposto nel presente atto; II) che gli interventi manutentivi	
	di cui al precedente Art. 14, siano puntualmente e diligentemente eseguiti; III) che le	
	Attività Economiche siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla	
	Proposta progettuale presentata in sede di gara; IV) che il Concessionario abbia	
	provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente	
	Art. 19;	
	Sezione VI	
	Previsioni finali	
	Art. 22	
	(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 di cui ai	
	successivi Artt. 22, 23 e 24, 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	
		30

	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 Economiche oggetto della presente	
	concessione, come elencati ai sensi del precedente art. 9, punto 4).	
	Art. 23	
	(DECADENZA)	
	1) L’Agenzia avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente	
	concessione nei seguenti casi:	
	a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 10;	
	b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 7 e 15;	
	c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al	
	precedente Art. 19;	
	d) qualora il Concessionario rimanga inadempiente al pagamento del canone di	
	concessione infruttuosamente decorso il termine di giorni 30 dalla scadenza del	
	termine indicato nella diffida al pagamento inviata dall’Agenzia;	
	e) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui ai precedenti Artt. 8 e 20;	
	f) qualora venga riscontrata l’omissione della manutenzione e/o il mancato	
	adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene concesso in uso;	
	g) nelle ipotesi di mancato rispetto delle previsioni di cui ai precedenti Artt. 16 e 17;	
	h) qualora non vengano reintegrate le fideiussioni ovvero non vengano prorogate,	
	rinnovate o costituite per l’intera durata della presente concessione ai sensi del	
	precedente Art. 18;	
	i) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;	
		31

	j) nelle ipotesi di inosservanza delle prescrizioni e condizioni contenute decreto n.	
	45/2014 del 21/2/2014, trasmesso con nota Prot. n. 1718/14 cl.34.07.07/17.25, con il	
	quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha rilasciato autorizzazione alla	
	presente concessione;	
	k) qualora il Concessionario si sia macchiato di una delle attività illecite di cui agli	
	artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;	
	l) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni “antimafia” di cui al successivo	
	Art. 27;	
	m) nelle ipotesi di inosservanza dei principi del Codice Etico di cui al successivo Art.	
	28.	
	n) nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente punto 1), l’Agenzia, valutate le	
	circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per	
	adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà <i>ipso iure</i>	
	decaduta.	
	o) Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al	
	precedente Art. 10, punto 1), il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di	
	penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 18, oltre al	
	risarcimento dell’eventuale maggior danno.	
	Art. 24	
	(REVOCA)	
	1) Fermo quanto previsto dal precedente Art. 10), punto 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.	
		32

	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. 3bis, ad un indennizzo pari al 10% della parte di Attività Economiche	
	ancora 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. 21, senza	
	che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto	
	indicato al comma che precede.	
	Art. 25	
	(RECESSO DEL CONCESSIONARIO)	
	1) Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano	
	decorsi ____ (_____) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.	
	2) Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al	
	precedente punto 1), l'Agenzia, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto	
	ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 18.	
	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. 18, di un importo pari a due (2) volte	
	il canone annuo di concessione di cui al precedente Art. 12, punto 1, lettera b).	
	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. 21, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.	
		33

	Art. 26	
	(CONTROVERSIE)	
	1) Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione	
	saranno deferite al competente Giudice del Foro del luogo in cui ha sede la Direzione	
	Regionale territorialmente competente in base all'ubicazione dell'immobile oggetto	
	di concessione ovvero il Foro di Torino.	
	Art. 27	
	(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.	
	Art. 28	
	(INFORMAZIONI "ANTIMAFIA")	
	1) Le parti danno e prendono atto che sono state richieste le informazioni ai fini	
	"antimafia" nei confronti dei rappresentanti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6	
	settembre 2011, n. 159, come modificato dall'art. 9, comma 1, lett. b), D.Lgs. 15	
	novembre 2012, n. 218.	
	Art. 29	
	(CODICE ETICO)	
	1) Il Concessionario, nell'espletamento della presente Concessione, dovrà adottare	
	comportamenti in linea con i principi indicati nel Codice Etico dell'Agenzia,	
	reperibile presso gli uffici della stessa Agenzia o direttamente dal sito aziendale, i cui	
	contenuti si danno per conosciuti ed accettati con la sottoscrizione del presente atto.	
	L'inosservanza di detti principi costituirà grave inadempimento tale da comportare la	
	decadenza della Concessione.	
		34

(COMUNICAZIONI)

2) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità

– essere eseguite per iscritto (raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai

seguenti indirizzi e recapiti:

(per l'Agenzia) dre_PiemonteVdA@pce.agenziademanio.it

(per il Concessionario) _____

Art. 31

(TRATTAMENTO DATI PERSONALI)

1) Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. n.

196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e

sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti

formalità ed effetti fiscali connessi.

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.

Sig. _____

Dott. _____