



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna
Servizi Territoriali Bologna 1

**ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (D.P.R. 296 del 13/09/2005)**

Repertorio n. _____ / Atti Privati del _____ Prot. n. _____

L'anno duemilaquattordici il giorno _____ del mese di _____, in Bologna, Piazza Malpighi n. 11, presso la sede della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio, sono presenti:

- l'**Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia-Romagna**, nella persona di _____, nato a _____ il _____, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio, il quale interviene nel presente atto giusta delega Prot. _____, rilasciata dal Direttore della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, la quale, costituita con D. Lgs. 30/07/1999 n. 300, così come modificato con D.Lgs. 3 Luglio 2003 n. 173, agisce in nome e per conto dello Stato;

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 "Concessionario";

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario del locale ad uso commerciale sito in Bologna, Piazza Malpighi n. 21, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 186 particella 288 sub. 3





b) che detto locale costituisce una porzione del compendio denominato “*Ex Convento di San Francesco, ora Palazzo delle Finanze*”, ubicato in Bologna, Piazza Malpighi;

c) che il suddetto compendio appartiene al Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico, è iscritto nel registro Mod. 23D/8 al n. 20 della Provincia di Bologna (**BOD0020**) ed è, pertanto, soggetto alla disciplina del D. Lgs. n. 42/2004;

d) che la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Emilia Romagna con provvedimento. n. 2702 del 9 marzo 2012, ha autorizzato ai sensi dell’art. 57 bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. la concessione dei locali sopra descritti, apponendo le seguenti prescrizioni:

“1. L’esecuzione di lavori e opere di qualsiasi genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell’art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;

2. L’immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d’uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell’immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell’art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.”.

e) che con Avviso prot. n. 802 del 20.01.2014 è stata indetta per il giorno 28 febbraio 2014 una gara ad offerte segrete per l’individuazione del concessionario del locale descritto al punto a) , sulla base del canone annuo



di **Euro 23.520,00 (= ventitremilacinquecentoventi/00)**, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. del

f) che il giorno 28 febbraio 2014, a seguito dell'espletamento della gara prot. n. 802. del 20.01.2014, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto bene il Sig./la Soc. avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro (.....), giusta verbale prot. n..... del.....;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1 - Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Oggetto

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna, come sopra rappresentata, affida in concessione al Sig./la Soc., che accetta, porzione del compendio denominato "*Ex Convento di San Francesco, ora Palazzo delle Finanze*", costituita da un locale ad uso commerciale ubicato in Bologna, Piazza Malpighi n. 19 a/b/c, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 186 particella 288 sub. 3, meglio descritto nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Il bene oggetto di concessione dovrà essere destinato esclusivamente a

_____.

Ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza immediata dalla concessione ai sensi dell'art.-5 del D.P.R. n. 296/2005.



La presente concessione è soggetta alle prescrizioni elencate in premessa apposte dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici con il provvedimento. n. 2702 del 9 marzo 2012. L'Agenzia si riserva la facoltà di verificarne l'osservanza e, in difetto, di dichiarare la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 296/2005.

Art. 3 - Durata dell'atto

La concessione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal _____ al _____.

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 alla Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto concessorio, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo e in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

Il concessionario ha facoltà di recedere per gravi motivi dal presente atto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

L'Agenzia del Demanio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente autorizzate ed apportate, nei limiti di



quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c... L'Agenzia del Demanio comunica l'avvio del procedimento di revoca ai sensi del comma 4 dell'art. 5 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e con le modalità di cui al comma 1 del medesimo articolo.

Nel caso in cui la concessione giunga alla scadenza naturale, indicata nel presente atto, non è necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

Art. 4 – Canone

Il canone annuo di concessione è convenuto in € **XXXX** (euro **XXXXXXXXXX/00**) che il concessionario deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, **in rate trimestrali 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 dell'Agenzia del Demanio, il Concessionario è tenuto a versare il canone **in via anticipata** 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 concessione sarà aggiornato 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 di tre mesi precedenti rispetto alla data di decorrenza dell'atto. 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, in misura pari al tasso legale, **dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento**, anche in mancanza di espressa messa in mora.

Resta comunque salvo il diritto dell'Agenzia del Demanio di dichiarare la decadenza della concessione, anche prima della scadenza, con il conseguente risarcimento del maggior danno dalla medesima subito ai sensi e nei modi previsti dall'art. 5 del DPR 296/2005.

Art. 5 - Accesso al bene

Il Concessionario consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali 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. In caso di nuova concessione, o di vendita, il Concessionario è tenuto a consentire la visita dell'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

Il Concessionario riconosce all'Agenzia del Demanio il diritto di eseguire sul bene assegnato, a suo insindacabile giudizio, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga



opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

Art. 6 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del Demanio dichiara ed il Concessionario 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 resterà ad esclusivo carico del Concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Art. 7 - Certificazione energetica

Ai sensi della delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna del 4 marzo 2008 n. 156, così come modificata dalle Delibere della Giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010 e n. 832 del 24.06.2013, si allega al presente atto sotto la lettera "B" l'asseverazione di esclusione dall'applicazione delle disposizioni relative alla certificazione energetica degli edifici, rilasciata da soggetto certificatore accreditato.

Art. 8 - Esonero di responsabilità

Il Concessionario 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 concessione od in conseguenza della esecuzione di lavori.

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

Il concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agenzia per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del conduttore/concessionario derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia.

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

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

Art. 9 - Obblighi e Decadenze

Il Concessionario si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto/concesso;
- 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-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo (cessione d'azienda o altre fattispecie), anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto.



In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del Demanio può dichiarare l'immediata decadenza dalla concessione, ed il Concessionario 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. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, l'Agenzia del Demanio procederà allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma, e dell'art. 828, 2° comma, del Codice Civile.

ARTICOLO 10 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

Il bene viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione urbanistica vigente.

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

Il Concessionario si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della concessione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno, come risultante dal verbale di consegna redatto in contraddittorio ai fini del presente atto.



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

Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio e previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004.

In ogni caso, alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, salvo il diritto dell'Agenzia di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione dell'Agenzia e del MIBAC.

Il Concessionario al momento del rilascio dell'immobile dovrà asportare a sue spese e cura le attrezzature, l'arredo e quant'altro dal medesimo ivi collocato.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario 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.

ARTICOLO 11 – Consegna

Con apposito verbale sottoscritto da ambedue le parti verrà fatta constare l'avvenuta consegna al Concessionario dell'immobile oggetto del presente atto, rilevandone lo stato manutentivo.



ARTICOLO 12– Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il Concessionario ha costituito deposito cauzionale per la somma di Euro _____ (= _____), corrispondente una annualità di canone, giusto deposito definitivo n. _____, costituito in data _____ presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di _____.

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 l'Agenzia del Demanio debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi della cennata cauzione senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 13 – Polizza assicurativa

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 Concessionario.

In proposito il Concessionario assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese entro e non oltre 30 giorni dalla data di stipulazione del presente atto, 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 a **€ 425.000,00 (= quattrocentoventicinquemila/00)** pari al valore della porzione immobiliare oggetto del presente atto.



ARTICOLO 14 – Oneri per la gestione del fabbricato

Sono interamente a carico del Concessionario le spese pro quota relative alle parti comuni, in quanto esistenti, relative ai servizi di pulizia, 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, l'assicurazione dello stabile e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di oneri per le parti comuni a carico del Concessionario.

E' altresì onere del Concessionario provvedere all'allaccio a proprio nome delle utenze ed all'eventuale potenziamento delle medesime.

Le spese previste nel presente articolo dovranno essere versate dal Concessionario direttamente all'amministrazione del condominio dello stabile in cui si trova l'immobile, dandone adeguata tempestiva evidenza documentata all'Agenzia del Demanio nei modi e nelle forme che verranno indicate dall'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 15 – Altri oneri

Sono a carico del Concessionario gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. Il concessionario è, altresì, tenuto al pagamento dell'IMU, **o, più in generale, dell'imposta sul possesso**, laddove fosse dovuta, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs n. 504/1992 così come integrato dalla legge n. 388/2000.

ARTICOLO 16 – Spese del presente atto

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



ARTICOLO 17 – 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 18 – 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 19– Efficacia

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 apportata mediante atto scritto.

ARTICOLO 20 – Trattamento dei dati personali

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

ARTICOLO 21 - Foro Competente

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

ARTICOLO 22 – Elezione domicilio

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



- il Concessionario presso _____ - l'Agenzia del
Demanio presso la Sede della Direzione Regionale Emilia Romagna, Piazza
Malpighi n. 11, 40123 Bologna.

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Concessionario

Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente , ad ogni effetto di
legge ai sensi degli art. 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli
articoli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16, 17, 19 e 21 del presente
atto.

Il Concessionario
