



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

Prot. n. 2014/ /DR-VE del

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, mediante procedura ad evidenza pubblica con pubblico incanto, ai sensi ed in applicazione del D.P.R. 13.9.2005, n. 296, all'affidamento in concessione, per la durata di anni 6 (sei), del lotto come di seguito descritto:

Lotto	Comune ubicazione	Descrizione del bene	Canone base annuo	Deposito cauzionale	Termine ultimo di presentazione dell'offerta	Data espletamento o gara
1	Venezia – Piazza S. Marco n. 78/D – 79/A	VED0049 – Ex Palazzo Reale L'unità immobiliare è collocata al piano terra nella porzione centrale del fabbricato della cosiddetta ala napoleonica, ospitante il Museo Correr. L'unità è destinata all'uso commerciale e risulta attualmente	€ 158.000,00 (centocinquantomila/00)	€ 15.800,00 (quindicimilaottocento/00)	01/07/2014 Ore 12,00	02/07/2014 Ore 10,30

[Handwritten signature]

				sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 42/2004, si rammenta che nessun lavoro può essere intrapreso in assenza dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e che il progetto dovrà essere redatto secondo le seguenti prescrizioni generali relativamente a vetrina, porte, insegna e serramenti in quanto ascrivibili alla categoria "B": <i>Connotanti lo spazio marciano in quanto di qualità per i caratteri dell'impianto generale, del disegno, della realizzazione e dei materiali. È prescritta la conservazione, con la possibilità di sostituzione di parti, senza modifiche del disegno e senza uso di altri materiali;</i> - Sui vetri non possono essere apposte vetrofanie, tranne nei casi di conservazione di quelle di carattere storico e di sicurezza. È vietato l'uso di vetri oscurati e riflettenti; - L'insegna deve essere collocata nella fascia presente, non è consentita l'illuminazione della stessa, nemmeno in forma indiretta; - Non sono consentiti monitor luminosi all'interno dei locali, visibili all'esterno; - Non sono consentiti cavi volanti esterni, né l'installazione di telecamere esterne; - Sia assicurata la fruizione pubblica di tutti gli spazi; - Sia costituita una polizza assicurativa di importo pari a € 2.200.000,00. La tipologia di prodotto che verrà posto in vendita all'interno del bene demaniale dovrà essere approvato da parte della competente Soprintendenza oltre che degli altri organi preposti. Qualora, per cause non imputabili all'Agenzia del Demanio, non fosse possibile dare esecuzione all'atto di concessione, il Concessionario nulla potrà pretendere a titolo di risarcimento.
--	--	--	--	---

14

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 Direzione Territoriale dell'Economia e delle Finanze;
- fideiussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da Aziende di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno giorni 120 dalla data della gara.
- polizza assicurativa "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10.06.1982 di cui all'elenco pubblicitario sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 06.02.2003 compilato dall'ISVAP, con validità di almeno giorni 120 dalla data della gara.

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 02/07/2014 - 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 02/07/2014"** 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 02/07/2014"** 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 02/07/2014 - 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 02/07/2014 alle ore 10:30** 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 luglio 2014** 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.
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 concessionario, 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 concessionario.
17. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – Sede di Venezia – tel. 041.2381834 (Rag. Marianna Bertella).
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.

237

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 Allegretti

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

ALLEGATO 1

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. 2014/ _____ /DR-VE del _____, relativo ad un
avviso di gara per l'aggiudicazione di concessione/locazione di n. 1 lotto, a mezzo di offerte
segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, che si terrà presso la suindicata Direzione
Regionale in data 18.06.2014.

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.

ALLEGATO 2

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA

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

OGGETTO: bando di gara prot. 2014/ /DR-VE 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 18.06.2014 per l'aggiudicazione di concessione/locazione di n. 1 lotto

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.

ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE
DI DEMANIO STORICO ARTISTICO (D.P.R. 13.09.2005, N. 296)

Rep. n. _____ del /07/2014 Prot. n. 2014/ _____ /F-VE del /07/2014

L'anno duemilaquattordici, addì _____ del mese di luglio (2014), presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, sita in via Borgo Pezzana n. 1:

TRA

- **L'Agenzia del Demanio** Filiale Veneto, nella persona di _____, nato a _____ il _____, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente contratto, giusta delega conferita in data _____ prot. _____ dal Direttore della Direzione Regionale Veneto, Pier Giorgio Allegroni, in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dal "nuovo Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio", deliberato dal Comitato di Gestione in data 9 giugno 2010 approvato dal Ministero vigilante in data 06 agosto 2010 e pubblicato nel supplemento ordinario n. 200 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 194 del 20 agosto 2010, 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 "Concedente";

e

- la Soc. _____, con sede legale in _____
Codice Fiscale _____, in persona del legale rappresentante
giusta _____, Signor _____, nato a _____

_____ il _____ e residente a _____
in _____, C.F. _____, in appresso
denominato "Concessionario"

PREMESSO

- a) che lo Stato è proprietario del negozio, sito in Piazza San Marco al piano terra del fabbricato costituente l'ex Palazzo Reale anche detto delle Procuratie Nuove, censito al N.C.E.U. del Comune di Venezia – Sez. Venezia al fg. 15 mapp. 3383 sub. 9;
- b) che il suddetto bene immobile appartiene alla categoria del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico, è iscritto nel registro Mod. 23D/8 al n. 49 della Provincia di Venezia ed è, pertanto, soggetto alla disciplina del D.L.vo n. 42/2004;
- c) che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna con nota prot. n. 6231 del 16/05/2014 assunta al prot. n. 2014/8399/DR-VE del 20/05/2014, ha autorizzato la concessione del suddetto compendio indicando le prescrizioni d'uso;
- d) con avviso d'asta prot. n. _____ del _____ è stata indetta una gara ad offerte segrete per l'individuazione del concessionario del suddetto negozio, ponendo a base della gara un canone annuo di € 158.000,00;
- e) con verbale d'asta prot. n. _____ del _____ è stata dichiarata aggiudicataria della suddetta asta la Società "
_____ con sede in _____, avendo la stessa offerto l'importo di € _____ che è risultata la migliore offerta valida pervenuta;

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

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, nella persona di _____ dà in concessione alla Soc. _____

legalmente rappresentata dal Signor _____, che accetta, il negozio sito in Piazza San Marco al piano terra del fabbricato costituente l'ex Palazzo Reale anche detto delle Procuratie Nuove, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

Il bene oggetto del presente atto dovrà essere destinato esclusivamente all'attività commerciale; ogni diversa utilizzazione non previamente verificata ed autorizzata comporterà la decadenza immediata dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005.

La presente concessione è soggetta alle seguenti prescrizioni apposte dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna, con la citata nota prot. n. 6231 del 16/05/2014 assunta al prot. n. 2014/8399/DR-VE del 20/05/2014:

- dovrà essere presa ogni precauzione per garantire che non venga arrecato alcun danno all'immobile tutelato;
- siano eseguite le manutenzioni periodiche ottenuta la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004;
- considerato che è in corso il perfezionamento il provvedimento di prescrizioni di tutela indiretta degli spazi urbani di Piazza San Marco, Piazzetta San Marco, Piazzetta dei Leoncini e Molo ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 42/2004, si rammenta che nessun lavoro può essere intrapreso in assenza dell'autorizzazione

ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e che il progetto dovrà essere redatto secondo le seguenti prescrizioni generali relativamente a vetrina, porte, insegna e serramenti in quanto ascrivibili alla categoria "B": Connotanti lo spazio marciano in quanto di qualità per i caratteri dell'impianto generale, del disegno, della realizzazione e dei materiali. È prescritta la conservazione, con la possibilità di sostituzione di parti, senza modifiche del disegno e senza uso di altri materiali;

- sui vetri non possono essere apposte vetrofanie, tranne nei casi di conservazione di quelle di carattere storico e di sicurezza. È vietato l'uso di vetri oscurati e riflettenti;
- l'insegna deve essere collocata nella fascia presente, non è consentita l'illuminazione della stessa, nemmeno in forma indiretta;
- non sono consentiti monitor luminosi all'interno dei locali, visibili all'esterno;
- non sono consentiti cavi volanti esterni, né l'installazione di telecamere esterne;
- sia assicurata la fruizione pubblica di tutti gli spazi;
- sia costituita una polizza assicurativa di importo pari a € 2.200.000,00.

L'osservanza di tali prescrizioni sarà verificata dall'Agenzia del Demanio che, in difetto, dichiarerà la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata

La concessione avrà la durata di anni sei a decorrere dal 01/08/2014 al 31/07/2020 non rinnovabile tacitamente. Qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296, potrà, comunque, essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone.

La domanda di rinnovo è presentata alla Direzione Regionale Veneto 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 del Demanio, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo ed in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

Il Concessionario, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza con preavviso da recapitarsi alla sede della Filiale Veneto a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio avrà 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, nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., per le eventuali migliorie apportate nel caso in cui siano state previamente autorizzate dall'Agenzia del Demanio e dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici. 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.

ARTICOLO 4 – Canone

Il canone annuo di concessione è convenuto in € _____ (euro _____/00) che il concessionario deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in **rate trimestrali anticipate** di € _____ (euro _____/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 l'ultimo giorno del mese antecedente il relativo trimestre.

La prima periodicità dal 01/08/2014 al 31/10/2014 pari a € _____
(euro _____/00) è stata già corrisposta, giusta quietanza
del _____ rilasciata dal _____.

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.

ARTICOLO 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 l'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.

ARTICOLO 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 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

In relazione agli obblighi derivanti dal D.Lgs. 192/2005 e succ. modifiche ed integrazione l'Agenzia del Demanio dichiara che l'attestato di certificazione energetica non è ancora stato predisposto, circostanza di cui la concessionaria dichiara di essere a conoscenza e, non ostandovi elementi in tal senso, la concessionaria assume a proprio carico l'obbligo di dotare l'immobile in oggetto dell'attestato di certificazione energetica dopo la conclusione del presente atto entro e non oltre sei mesi, sollevando l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 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 conduttore /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.

ARTICOLO 9 - Obblighi e Decadenze

Il Concessionario si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile 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, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene, o delle sue pertinenze, oggetto del presente atto.
- d) a non porre in essere fitti ovvero cessioni di rami d'azienda che comportino, di fatto, il subentro, anche temporaneo, da parte di terzi soggetti nel rapporto locatizio disciplinato dal presente contratto senza previa autorizzazione di questa Agenzia che,

comunque, si riserva ogni valutazione circa l'opportunità di rilasciare la prescritta autorizzazione;

e) a non favorire il subentro, a qualsiasi titolo, nell'utilizzo materiale del bene locato di soggetti giuridici ovvero di persone fisiche diverse da quelle intervenute nel presente contratto senza previa autorizzazione di questa Agenzia che, comunque, si riserva ogni valutazione circa l'opportunità di rilasciare la prescritta autorizzazione.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del Demanio si riserva di 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 ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005 e 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 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 e straordinaria, previa autorizzazione del MIBACT; di ciò si è tenuto conto nella determinazione del canone.

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 MIBACT.

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 si procederà alla formale consegna dell'immobile concesso.

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 _____/00), corrispondente ad una
trimestralità del canone, giusta polizza fidejussoria n. _____ del
_____ della _____.

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 concessionario i rapporti di qualsiasi specie
dipendenti dal presente atto e non esistano danni o cause di danni possibili,
imputabili al Concessionario, oppure a terzi per il fatto dei quali l'Agenzia del
Demanio debba rispondere.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di avvalersi 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 e
comunque 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 non inferiore ad € 2.200.000,00 (Euro
duemilioniduecentomila/00) pari al valore di ricostruzione della porzione
immobiliare oggetto del presente atto.

ARTICOLO 14 – Altri oneri

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

Il concessionario è, altresì, tenuto al pagamento dell'IMU, laddove fosse dovuta, ai
sensi del D.L. 201/2011.

ARTICOLO 15 – Spese del presente atto

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

ARTICOLO 16 – 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 17 – Normativa

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

ARTICOLO 18 – 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 apposta mediante atto scritto.

ARTICOLO 19 – 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 concessorio.

ARTICOLO 20 - Foro Competente

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

ARTICOLO 21 – Elezione domicilio

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

- la Soc. _____;
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Veneto, via Borgo Pezzana, n. 1;

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 c.c. le disposizioni contenute negli artt. da 1 a 21 del
presente atto.

Il Concessionario