

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale _____

**ATTO DI CONCESSIONE IN USO A TITOLO GRATUITO
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLO STATO SITO IN**

.....
(ART. 11, comma 3, D.L. 31.5.2014, n. 83 conv. con modificazioni, dalla legge
29.7.2014, n. 106)

L'anno il giorno del mese di in presso la sede.....

si sono costituiti i Signori:

- Dott.____ (Direttore Regionale o altro incaricato della DR alla stipula dell'atto),
nato ail..... domiciliato per la carica presso.....in, che
interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza dell'Agenzia del
Demanio, con sede legale in Roma, via Barberini 38, costituita ai sensi dell'art. 57 e
seguenti del D.Lgs 30 luglio 1999 n. 300 e successive modifiche ed integrazioni,
trasformata in ente pubblico economico con D.Lgs 3 luglio 2003 n. 173, che agisce
in nome e per conto del "DEMANIO DELLO STATO", codice fiscale 80207790587,
munito dei necessari poteri ai sensi ----- (dell'art. 6 del Regolamento di
Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia deliberato in data 13 dicembre 2016,
approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 1° febbraio 2017 e
comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 2 marzo 2017, nonché delle
determinazioni direttoriali nn. 76 e 77 del 2017/della determina direttoriale n.____
del ___/che interviene ai sensi della delega rilasciata con atto prot. n.
_____ allegata alla lett. ____)

in appresso denominata "Agenzia";

e

- la ditta(dati dell'aggiudicatario) con sede in _____ rappresentata
da ___ in forza dei poteri conferiti da _____ come risulta da apposita documentazione
(es. delibera del CdA)_____ allegata alla lett. ---)

in appresso denominata "Concessionario";

PREMESSO CHE

a) l'Agenzia del Demanio, d'intesa con il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ANAS S.p.A. ed altri partner istituzionali, ha avviato un progetto di valorizzazione a rete di immobili pubblici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici situati lungo cammini e percorsi di carattere storico – religioso e ciclo –pedonale, da destinare alle finalità di cui all'art. 11, comma 3, del D.L. 31 maggio 2014, n. 83 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106), recante *“Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo”*;

b) il citato art. 11, comma 3, dispone tra l'altro che *“per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica... con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute”*;

c) l'Agenzia del Demanio, con avviso di gara prot. n. del....., ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di alcuni immobili di proprietà dello Stato in concessione in uso gratuito ai sensi del citato art. 11, comma 3, D.L. n. 83/2014;

d) tra i lotti inseriti nel predetto bando è ricompreso l'immobile di proprietà dello Stato sito in (comune, provincia)....., via, censito in catasto al foglio, p.lla subb.meglio rappresentati nell'estratto di mappa / planimetria catastale allegato sotto la lettera ----- al presente atto (nel prosieguo indicato, per brevità, come “immobile”);

Detto immobile è composto da ----- (*Riportare la descrizione dell'immobile, lo stato manutentivo e occupazionale, le relative pertinenze*), ed è soggetto ai seguenti vincoli

e) *eventuale* [il suddetto immobile è stato dichiarato di interesse culturale con provvedimento del _____(indicare l'Ufficio competente del Mibact) prot. n. ---del ----e pertanto è soggetto alla disciplina del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii.];

f) all'esito della procedura di gara cui sopra, per il lotto _____, come risulta dal verbale dell'Agenzia del Demanio prot. n. del....., è stato individuato quale aggiudicatario il/la _____, il/la quale ha presentato una proposta progettuale avente le seguenti principali caratteristiche:

sotto il profilo tecnico è previsto_____;

sotto il profilo gestionale è previsto_____;

g) *eventuale* [_____(indicare ente competente: Segretariato Regionale /Sovrintendenza/Sovrintendenza Regione Siciliana, etc.) con nota prot. n. del, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 42/2004 ha autorizzato la concessione del suddetto compendio apponendo le seguenti prescrizioni e condizioni(nota allegata alla lett. -----)]

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1 – PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI

1) La premessa, i documenti richiamati nel presente atto, indicati nel seguente comma 2, e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della concessione.

2) Sono richiamati nel presente atto i seguenti documenti:

I) l'avviso di gara prot. n. ---- del----, pubblicato in -----, e la relativa documentazione allegata;

II) la documentazione attestante i requisiti dell'aggiudicatario;

III) la proposta progettuale presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

3) Gli allegati al presente atto sono i seguenti:

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1) Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, alle condizioni di cui al presente atto e della normativa ivi richiamata l'Agenzia del Demanio, in nome e per conto dello Stato, come rappresentata in premessa, concede in uso gratuito al Concessionario che, a mezzo

del suo costituito rappresentante accetta, il suddetto immobile per valorizzarlo e destinarlo alle seguenti finalità _____ previa esecuzione dei necessari interventi di restauro e ristrutturazione infra meglio descritti. Ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza immediata dalla concessione.

2) **eventuale** [La presente concessione è soggetta alle prescrizioni e condizioni apposte [_____](indicare ente competente: Segretariato Regionale /Sovrintendenza/Sovrintendenza Regione Siciliana, etc.) con la citata nota prot. n. dele l’Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di verificarne l’osservanza da parte del concessionario e, in difetto, di dichiarare la revoca della concessione come previsto dall’art. 57 – *bis* del D. Lgs. n. 42/2004, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo al Concessionario].

3) Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell’Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico e assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo, a:

- a) realizzare gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria necessari per il riuso dell’immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara;
- 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 dello stesso - attuale o prevista di concerto con le amministrazioni competenti - nel rispetto dei caratteri storico artistici, del sistema territoriale, ambientale e paesaggistico ove è inserito il bene;
- c) svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività indicate nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

ART. 3 – CONSEGNA DELL’IMMOBILE

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’Agenzia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che, relativamente all’Immobile oggetto di concessione, dovendosi procedere da parte del Concessionario ad interventi edilizi di recupero e riuso su beni di

interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii.

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

4) (*se del caso, in base allo stato dell'immobile*) L'Agenzia, consapevole degli obblighi e delle sanzioni derivanti dal D.L.n.63/2013, convertito nella Legge 3 agosto 2013, n. 90, produce l'attestato di certificazione energetica dell'immobile allegato al presente atto sotto la lettera --- che verrà adeguato dal Concessionario nell'ambito dei lavori previsti sull'immobile che il medesimo assume a proprio carico.

5) 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.

6) Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e il D.M. n. 37/2008.

7) Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Agenzia e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne la stessa Agenzia da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

8) La formale 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").

9) Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode dell'immobile. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'immobile in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività indicate al precedente art. 2.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE - RINNOVO

- 1) La presente concessione avrà la durata di anni nove, a decorrere da----- al -----.
- 2) La concessione può essere rinnovata alla scadenza, con atto formale, per altri nove anni in favore del concessionario che dovrà formalizzare apposita richiesta alla Direzione Regionale _____ dell' Agenzia del Demanio non oltre il termine di mesi 8 prima della suddetta scadenza e comunque non prima che siano trascorsi 7 anni dalla sottoscrizione del presente atto. E' espressamente esclusa la possibilità di rinnovo automatico.
- 3) La concessione potrà essere rinnovata per altri 9 anni ai sensi dell' art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, tenendo conto del comportamento tenuto dall' utilizzatore e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione degli immobili.

ART. 5 – DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONCESSORIO

- 1) Il rapporto di concessione per l'uso dell'immobile sopra descritto che si instaura ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, comma 3, del D.L n. 83/2014 tra l' Agenzia e il Concessionario è disciplinato dal presente atto e, per quanto ivi non espressamente previsto, dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni, nonché dalle disposizioni del D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 e s.m.i. in quanto compatibili. Non si applicano le disposizioni del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., salvo per quelle espressamente richiamate negli atti di gara. Restano salve le disposizioni relative alla tutela dell'ambiente e del paesaggio in cui è inserito il bene.

ART. 6 - ACCESSO AL BENE

- 1) Il Concessionario, per tutta la durata del rapporto, consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali incaricati dall' Agenzia in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con l' Agenzia del Demanio il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il concessionario è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'immobile alle persone autorizzate dalla stessa Agenzia.

ART. 7-MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO.

- 1) Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la

propria esclusiva responsabilità, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti nonché delle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ivi comprese le prescrizioni e indicazioni contenute nella citata nota prot. n. del [.....](indicare l'Ufficio competente del Mibact: Segretariato Regionale /Sovrintendenza/Sovrintendenza Regione Siciliana, etc.) citata in premessa e allegata sotto la lett.____, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere indicate nella Proposta progettuale presentata in sede di gara, dando tempestiva e formale comunicazione all'Agenzia dell'inizio dei relativi lavori. La mancata osservanza da parte del concessionario delle prescrizioni contenute nel citato provvedimento del Mibact determina la revoca della concessione.

2) Nel prosieguo del presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi".

3) Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta, approvazione occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche) e per l'esercizio delle attività di cui al precedente art.2, per tali intendendosi le attività previste nella proposta progettuale presentata in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

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

5) Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dallo stesso in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi **entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi** dalla sottoscrizione del verbale di consegna, salva la

possibilità di proroga ai sensi del successivo art. 10, o – se inferiore al suddetto termine - secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

6) 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, pena la decadenza dalla concessione.

7) Gli interventi necessari per adibire l'immobile all'attività di _____ descritta nella proposta progettuale presentata in sede di gara devono intendersi già autorizzati dall'Agenzia del Demanio con la sottoscrizione del presente atto. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte solo previo consenso scritto dell'Agenzia (e previa autorizzazione del MIBACT se trattasi di immobile vincolato ai sensi del d.lgs. n. 42/2004) e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata della concessione. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni, permessi, nulla osta o altro provvedimento autorizzativo richiesto dalla legge e rilasciato dagli Organi competenti.

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

9) Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle attività di cui al precedente art.2).

8- RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

1) Il Concessionario, manlevando espressamente l'Agenzia da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione

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

2) Per l'esecuzione dei lavori il Concessionario si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, 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.

3) L'Agenzia del Demanio rimarrà comunque estranea ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne l'Agenzia da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

4) Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli interventi, rimanendo in ogni caso l'Agenzia sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

ART. 9 - ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITÀ

1) Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 7, il Concessionario sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Agenzia trasmettendo la documentazione attestante l'avvenuta conclusione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

2) Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

3) L'Agenzia si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano conformi ai progetti presentati in sede di gara e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al precedente art.2. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale

saranno attestati da apposita documentazione (“ Verbale di Verifica”).

4) 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.

ART. 10 - MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI E INOSSERVANZA DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI. PROROGA TERMINE LAVORI.

1) Nell’eventualità che le approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi da parte del Concessionario non siano rilasciati in tempo utile alla conclusione degli stessi entro il termine stabilito dal precedente art. 7, e/o che gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro detto termine, l’Agenzia avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario e valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi, per terminare i lavori. Trascorso infruttuosamente tale termine di proroga la concessione si intenderà “*ipso iure*” decaduta e nulla sarà dovuto al Concessionario che dovrà provvedere a riconsegnare l’Immobile con le modalità indicate al successivo art. 20, libero da persone e cose, fermo restando quanto previsto nel successivo articolo 12.

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

3) Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario l’Agenzia, ferma la risarcibilità dell’eventuale ulteriore danno, deve incamerare la cauzione di cui al successivo art. 17.

4) Nell’ipotesi in cui, ad esito delle verifiche da parte dell’Agenzia, gli Interventi realizzati non risultino conformi nei tempi e nelle modalità previste dal precedente art. 7, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dall’Agenzia in ragione delle circostanze, pena la

decadenza dalla presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo art.17, oltre all'eventuale ulteriore maggior danno. E' fatto salvo per l'Agenzia del Demanio il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso della stessa o in difformità della proposta progettuale o dei titoli abilitativi rilasciati dagli Organi competenti.

Art. 11 - VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO LAVORI

1) L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte dell'Agenzia, ai fini dell'accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal Concessionario. A tal fine il Concessionario dovrà trasmettere all'Agenzia copia del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessari in corso d'opera e dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati dell'Agenzia – con preavviso di almeno 5 giorni – dovessero ritenere opportuni e necessari.

ART. 12-ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

1) Alla scadenza o cessazione anticipata per qualsiasi motivo dalla presente concessione, lo Stato acquisirà "*ipso iure*" a titolo gratuito, senza dover corrispondere alcun compenso o rimborso, tutte le opere realizzate, migliorie e addizioni apportate all'immobile senza che il concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa dallo stesso, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo nei confronti dell'Agenzia.

ART. 13 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ

1) Il Concessionario esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose, animali, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'immobile dato in concessione.

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

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

ART. 14- CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE

1) Il Concessionario provvede a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle attività di cui all'art.2, tenendo indenne l'Agenzia da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

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

ART. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1) A far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna il Concessionario, oltre ai lavori indicati nella proposta progettuale, assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, con la diligenza del buon padre di famiglia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi indicati nella proposta progettuale 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 degli impegni assunti nella proposta progettuale presentata in sede di gara, al fine di rendere l'immobile idoneo allo svolgimento delle attività di cui all'art. 2.

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 dei titoli abilitativi da parte degli Organi competenti.

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 preposti alla tutela dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

4) Il Concessionario non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte dell'Agenzia per l'esecuzione degli interventi, per la gestione delle attività di cui all'art.2 del presente atto, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

5) La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario comporta la decadenza dalla concessione e 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.

ART. 16 - SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DA PARTE DEL CONCESSIONARIO

1) Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le attività di cui al precedente art. 2 secondo gli standard di qualità richiamati nella proposta progettuale presentata in sede di gara, con obbligo di stipulare, prima dell'inizio delle stesse, le polizze assicurative obbligatorie per legge ed esonerando l'Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

2) Il concessionario non può sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso dell'immobile o delle sue pertinenze oggetto del presente atto, pena la decadenza dalla concessione.

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

4) Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario si presenterà in modo tale da far sempre constare

l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Agenzia alle medesime.

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

6) Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva l'Agenzia da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, l'Agenzia è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7) Tutte le imposte e tasse connesse all'esercizio delle attività sono a carico del Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario l'IMU, tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile.

8) Il Concessionario si impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso con le modalità di cui alla proposta progettuale presentata in sede di gara.

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

10) Il Concessionario si impegna a realizzare ed affiggere la targa identificativa "Valore Paese – CAMMINI E PERCORSI" secondo le prescrizioni comunicate dall'Agenzia del Demanio e previa autorizzazione delle Amministrazioni competenti.

Art. 17 - GARANZIE

1) Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare all'Agenzia una cauzione definitiva a garanzia di tutti gli oneri assunti

con la sottoscrizione dalla presente concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi, che deve avere una validità pari all'intera durata della concessione, consistente nella fideiussione n. _____, rilasciata da _____, con sede legale _____ in data __/__/____ per l'importo di Euro 18.000,00 (diciottomila/00).

2) Salvo i casi in cui sia previsto l'incameramento, la cauzione sarà svincolata con dichiarazione della Direzione Regionale _____ dell'Agenzia del Demanio, in misura pari al 20% a conclusione degli interventi di cui al precedente art. 7.

Lo svincolo della restante garanzia sarà disposto solo a seguito di riconsegna formale dell'immobile e all'accertamento cumulativo di quanto appresso indicato:

- a) integrale risarcimento degli eventuali danni imputabili al Concessionario oppure a terzi per il fatto dei quali il concessionario debba rispondere;
- b) verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi a carico del concessionario;
- c) inesistenza di danni o cause di danni possibili, imputabili al concessionario o a fatti di terzi di cui debba rispondere il concessionario.

Art. 18 - COPERTURE ASSICURATIVE

1) In caso di incendio, di danni, 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 ha stipulato o si impegna a stipulare entro 30 giorni dalla data di stipula del presente atto, a proprie spese e per tutta la durata dell'atto di concessione, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, perimento totale o parziale del bene nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente oggetto della presente concessione.

2) Il Concessionario, prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art.7, dovrà sottoscrivere, a proprie spese, 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.

3) Il concessionario, conclusi gli interventi e prima di dare avvio all'attività indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara, dovrà stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge in ragione del tipo di attività economica che andrà

a svolgere all'interno dell'immobile oggetto di concessione, esonerando l'Agenzia del Demanio da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

4) La violazione degli obblighi a carico del concessionario connessi alla mancata stipula delle prescritte polizze assicurative comporta la decadenza dalla concessione.

ART. 19 - ACCERTAMENTI PERIODICI

1) L'Agenzia potrà disporre ispezioni presso l'immobile, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare: A) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi in base alle tempistiche indicate nella proposta progettuale, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni; B) che le attività di cui all'art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto; C) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti; D) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere le polizze assicurative di cui al precedente Art. 18.

Art. 20 - 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 previsti nel presente atto, l'immobile concesso ritornerà nella giuridica disponibilità dell'Agenzia 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, in buono stato di manutenzione e di messa a norma ed in perfetto stato d'uso.

2) All'atto della ripresa in consegna l'Agenzia, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

3) Si intendono esclusi dalla riconsegna e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle attività di cui al precedente Art. 2.

Art. 21 – DECADENZA

1) In caso di inadempimento da parte del concessionario anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente atto l’Agenzia del Demanio, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la immediata decadenza dalla concessione ed il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente art. 17, oltre al risarcimento dell’eventuale maggior danno.

Art. 22 - REVOCA

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

2) In tal caso il concessionario avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti per gli Interventi realizzati fino al momento della revoca, in base alla proposta progettuale presentata in sede di gara.

3) Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione dell’immobile libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 20, senza che possa vantare diritto di ritenzione del bene, a qualsiasi titolo, sino all’incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 23 - RECESSO DEL CONCESSIONARIO

1) Il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente atto, per gravi motivi, con preavviso da notificarsi all’Agenzia del Demanio a mezzo lettera raccomandata a/r almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, nei confronti dell’Agenzia la quale, ferma la risarcibilità dell’ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui all’art. ____.

2) Il Concessionario in ogni caso non potrà recedere prima che siano decorsi 24 mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

Art. 24 - CONTROVERSIE

1) Nel caso di contestazioni di qualsiasi natura che dovessero insorgere dall'esecuzione e/o interpretazione del presente atto di concessione ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione. Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione bonaria entro il successivo termine di 10 giorni.

2) In caso di mancata composizione amichevole tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al Giudice del foro di _____

Art. 25 - SPESE ACCESSORIE ED ONERI

1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario tutti gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile oggetto della presente concessione.

ART. 26 - INFORMAZIONI "ANTIMAFIA"

1) Le parti danno e prendono atto dell'esito negativo dell'informazione antimafia richiesta nei confronti del Concessionario ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii.

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

ART. 27 - MODELLO EX D.LGS. 231/2001 E CODICE ETICO

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

di tale impegno costituirà grave inadempimento e sarà valutato come causa di decadenza dalla Concessione.

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

ART. 28 - COMUNICAZIONI

1) Tutte le comunicazioni dovranno – a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità – essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per l’Agenzia) _____

(per il Concessionario) _____

ART. 29 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1) 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.

ART. 30 - EFFETTI DELL’ATTO

1) Il presente atto è vincolante per il concessionario fin dal momento della relativa sottoscrizione mentre per l’Agenzia lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l’esecuzione. Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apportata mediante atto scritto.

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

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

Letto, approvato, sottoscritto

Per l'Agenzia _____

Per il Concessionario _____

Il 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, 7, 9, 10,11,12, 13, 14,15,17 , 18, 19, 20, 21, 22 e 23 del presente atto.

Il Concessionario _____

BOZZA