

**ATTO DI CONCESSIONE D'USO DI SPAZI IN IMMOBILI IN USO GOVERNATIVO,
CONNESSA A CONCESSIONE DI SERVIZI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA'
ISTITUZIONALE DELLA P.A.**

Rep. n. ----- del ----- / Prot. n. -----del -----

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

TRA

il Ministero -----, nella persona di -----, nato a ----- (--) il -----,
funzionario in servizio presso ----- (indicare l'ufficio dipendente dal
Ministero), che interviene al presente atto in rappresentanza del Ministero -----
-----, giusta delega rilasciata da ----- (indicare l'ente delegante),
in data ----- Prot. n. -----, in appresso denominato "Amministrazione
Concedente",

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";

CON L'INTERVENTO

dell'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale -----, nella persona di -----,
nato a ----- (--) il -----, funzionario in servizio presso la predetta Direzione
Regionale, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del
Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore **in data** -
----- **Prot.** n. -----, la quale Agenzia, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 1999 n.
300, così come modificato con D.Lgs. 3 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per

conto dello Stato, che interviene al presente atto esclusivamente per i profili attinenti la riscossione del canone.

PREMESSO

- a) che lo Stato è proprietario del -----, sito in -----, Via -----, scala -----, piano -----, interno -----, censito al N.C.E.U. del Comune di ----- fg. ----- p.lla -----, vani -----, R.C. -----, dotato dei seguenti elementi accessori: -----;
- b) che il suddetto bene immobile, appartenente al patrimonio indisponibile dello Stato, Codice scheda -----, è soggetto alla disciplina dei principi generali contenuti nelle disposizioni normative in materia di Contabilità di Stato (R.D. 2440/1923 e R.D. 827/1924) (ovvero) che il suddetto bene immobile appartenente alla categoria del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico, iscritto nel registro Mod. 23D/8 al n. ----- della Provincia di -----, e soggetto alla disciplina del D.L.vo n. 42/2004, risulta assegnato in uso governativo al, per il soddisfacimento delle esigenze allocative del.....;
- c) che l'Amministrazione utilizzatrice ha ritenuto necessario affidare a terzi il servizio di -----, ritenendolo funzionale e strumentale alla propria attività istituzionale, per l'esercizio del quale ha reso disponibili degli spazi all'interno del suddetto immobile utilizzato in uso governativo, individuati nella planimetria che si allega sub "A" (o in alternativa: descrizione di consistenza, superficie, ecc);
- d) che detti spazi funzionali all'espletamento del servizio di ----- rimangono comunque in uso all'Amministrazione utilizzatrice, la quale mantiene la piena disponibilità giuridica e materiale degli stessi, con esclusione di ogni ingerenza dell'Agenzia del demanio e conseguente manleva della medesima per eventuali responsabilità nei confronti dei terzi;

e) che la Direzione Governo del Patrimonio dell'Agenzia del Demanio, con circolare prot. n. 2017/12672/DGP-PA del 03.10.2017, ha fornito a tutte le Amministrazioni dello Stato le linee guida sulla stipula delle concessioni di uso di spazi all'interno di immobili in uso governativo per lo svolgimento di attività funzionali all'attività istituzionale delle P.A., a cui si fa rinvio per la stipula del presente atto.

(in caso di nuova concessione con gara)

f) che l'Amministrazione utilizzatrice, all'esito della procedura di gara per l'individuazione di un soggetto privato cui affidare il suddetto servizio, ha stipulato con il Sig./la Soc. -----, l'atto di concessione Prot/Rep n° ----- del -----, trasmessa in copia conforme alla Direzione Regionale----- dell'Agenzia del Demanio, ai fini della sottoscrizione del presente atto di concessione d'uso dei locali destinati alla fornitura del servizio di-----;

g) che la suddetta concessione per l'affidamento del servizio sopra indicato prevede espressamente l'impegno del concessionario alla successiva regolarizzazione, mediante la stipula di un separato atto da sottoscrivere con l'Amministrazione utilizzatrice e con l'intervento dell'Agenzia del demanio, dei rapporti inerenti l'uso dei locali necessari all'espletamento dell'attività, secondo le modalità e le condizioni già previste nel bando di gara e contenute nella concessione di servizi, con particolare riferimento alla corresponsione del canone dovuto per l'uso dei locali, stimato dall'Agenzia del demanio con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. ----- del -----, in € -----;

h) la vigenza del presente atto di concessione è strettamente collegata a quella dell'atto di affidamento del servizio rep..... del..... . pertanto la cessazione di quest'ultimo atto, per qualsiasi motivo, comporta l'automatica cessazione degli effetti del presente atto.

(in caso di rinnovo)

- che il Sig./la Soc. -----, titolare dell'atto di concessione per l'esercizio

del suddetto servizio, Prot/Rep n° ----- del -----, con scadenza il -----, e del connesso atto di concessione d'uso dei locali stipulato in data, ed avente la medesima scadenza del primo atto, ha chiesto, secondo le disposizioni dell'avviso di gara rep. n. , il rinnovo della concessione di servizi con istanza del -----, accolta dall'Amministrazione utilizzatrice ----- con nota prot. n. ----- del ----- , e il rinnovo della concessione d'uso dei locali all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di ----- con nota prot. n. ---- del -----;

- che la suddetta Direzione regionale dell'Agenzia del demanio con nota prot. n. del ha confermato l'importo originario del canone (o ha rideterminato il canone tenuto conto delle variazioni dei valori di mercato, stimandolo in € -----) ed ha verificato che il Concessionario è in regola con il pagamento dei canoni di concessione e con tutti gli obblighi a suo carico relativi al corretto utilizzo dei locali oggetto di concessione.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ARTICOLO 1 - Premesse

Le premesse e i documenti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto

L'Amministrazione Concedente -----, nella persona di ----- dà in concessione al Sig./alla Soc. -----, che accetta l'utilizzo degli spazi siti all'interno dell'immobile assegnato in uso governativo al sito in ----- ---, Via -----, e meglio individuati nella planimetria che si allega sub "A" (o in alternativa: descrizione di consistenza, superficie, ecc.)

Gli spazi oggetto del presente atto dovranno essere destinati esclusivamente all'espletamento del servizio di ----- e ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza immediata dalla concessione.

ARTICOLO 3 – Divieto di sub-concessione

Il concessionario si obbliga a non sub concedere, a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, gli spazi oggetto del presente atto.

ARTICOLO 4 – Durata della concessione- Rinnovo

La durata della concessione d'uso dei locali è strettamente connessa alla validità temporale della concessione per la fornitura di servizi Prot/Rep n° ----- del -----, per l'esercizio della quale, pertanto, viene riconosciuto l'utilizzo degli spazi di cui al precedente articolo 2, dal ----- al -----, e, pertanto, si intenderà automaticamente scaduta allo spirare del termine indicato nella predetta concessione di servizi, senza che sia necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

Qualora venga rinnovata la concessione di affidamento del servizio l'amministrazione concedente procederà al rinnovo della concessione d'uso dei locali previa quantificazione del nuovo canone che sarà determinato dall'Agenzia.

ARTICOLO 5 - Rinuncia

In caso di rinuncia della concessione per la fornitura del servizio, qualora ricorrano gravi motivi, ovvero di risoluzione della stessa, la presente concessione d'uso dei locali si intenderà decaduta a decorrere dalla data di comunicazione della perdita di efficacia della suddetta concessione di servizio da recapitarsi alla sede della Direzione Regionale ----- a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero a mezzo di posta certificata all'indirizzo -----.

ARTICOLO 6 – Canone

(per concessioni di durata pluriennale)

Il canone annuo di concessione degli spazi destinati all'espletamento del servizio di-----, come specificato nel bando di gara relativo all'assegnazione del servizio, è convenuto in € ----- (**euro -----/00**), e il concessionario è tenuto a

provvedere al relativo versamento, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, **in rate** -----
anticipate di € ----- (**euro** -----/00) ciascuna.

Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza indicata nel 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 -----, contattando in tempo utile la Direzione Regionale ----- che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

La prima periodicità dal ----- al ----- pari a € ----- (euro -----/00) è stata già corrisposta, giusta quietanza del ----- rilasciata dalla Banca -----.

Il suddetto canone non è comprensivo delle voci relative alla fornitura di acqua, luce, telefonia, corrente industriale, riscaldamento, condizionamento e quanto altro necessario, nonché ogni altra spesa ed onere inerente al servizio svolto dal Concessionario. Le somme per detti titoli saranno corrisposte direttamente dal Concessionario all'Ente competente e secondo le modalità di pagamento che saranno concordate.

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.

Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, l'Agenzia del demanio provvederà ad avviare la riscossione coattiva ai sensi dell' art.1, comma 274, della L. 311/2004.

(concessione di durata non superiore ad un anno)

Il canone, per l'intera durata della concessione, è convenuto in € ----- (euro ----- /00) che il concessionario ha già provveduto a corrispondere, giusta quietanza del ----- rilasciata dalla Banca -----

ARTICOLO 7 - Accesso ai locali

Il Concessionario consente l'accesso ai locali 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.

ARTICOLO 8 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Amministrazione Concedente 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.

L'Amministrazione concedente ed il concessionario, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del medesimo concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari per rendere, anche sotto il

profilo impiantistico, la porzione dell'immobile oggetto di concessione idonea all'esercizio del servizio fornito all'Amministrazione.

(eventuale) L'Amministrazione concedente ed il concessionario, accertata la necessità di provvedere ad adeguare/sostituire, ecc. l'/gli impianto/i -----, fissano, nel termine di ----- giorni dalla stipula del presente atto, l'esecuzione dei necessari interventi a cura e spese del concessionario a pena di decadenza del contratto. Si dà atto che dell'accollo di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di concessione.

ARTICOLO 9 – Attestato di prestazione energetica

(eventuale) [per edificio non escluso dall'applicazione della normativa, ai sensi dell'art. 3 comma 3 d.lgs. 192/2005 e ss.mm. e compatibilmente con la normativa regionale laddove esistente].

Il Concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto della concessione.

ARTICOLO 10 - Esonero di responsabilità

Il Concessionario esonera l'Amministrazione concedente e l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa dall'utilizzazione del bene dato in concessione e/o in conseguenza della esecuzione di eventuali lavori.

Il Concessionario si impegna ad ottenere tutti gli eventuali necessari permessi, nulla osta, autorizzazioni, etc., restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione concedente e dell'Agenzia del demanio 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 alla predetta Amministrazione e all'Agenzia.

Il Concessionario, per l'espletamento del servizio ad esso affidato da svolgersi all'interno degli spazi oggetto della presente concessione, è assoggettato a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a tenere indenne l'Amministrazione concedente e l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.

ARTICOLO 11 - Obblighi e inadempimento

Il Concessionario si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione gli spazi concessi in uso;
- b) a non mutare la destinazione degli spazi in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla destinazione convenuta. Ogni diversa utilizzazione comporterà la decadenza dalla concessione;
- c) ad ottemperare, altresì, a tutte le disposizioni generali e particolari che l'Amministrazione intenderà emanare per la gestione ed il funzionamento dei servizi secondo le previsioni contenute nel disciplinare di gara per l'affidamento dei servizi, nonché alle disposizioni contenute nel presente atto di concessione. Tutto il personale che il Concessionario intenderà utilizzare all'interno del bene concesso, dovrà, per l'accesso, essere autorizzato dall'Amministrazione concedente;

La cessazione degli effetti dell'atto di affidamento del servizio Prot/Rep n° ----- del ----- dichiarata, per qualsiasi causa, dall'Amministrazione concedente, comporta l'automatica cessazione degli effetti del presente atto.

Il mancato o ritardato pagamento del canone da parte del concessionario e l'inadempimento degli obblighi di cui al comma 1 comportano la decadenza immediata della presente concessione.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo degli spazi oggetto di concessione, l'Amministrazione concedente, dandone comunicazione all'Agenzia del demanio, procederà in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823 del Codice Civile.

ARTICOLO 12 – Conservazione, manutenzione, migliorie ed addizioni

Gli spazi destinati all'esercizio del servizio di-----vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano compresi tutti i vincoli sugli stessi gravanti.

Il Concessionario dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati idonei 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, come risultante dal verbale di consegna redatto in contraddittorio ai fini del presente atto, pena il risarcimento del danno.

Rimangono a carico del Concessionario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché gli interventi inerenti la manutenzione ordinaria che si rendessero necessari.

Il Concessionario è, altresì, tenuto al rimborso di eventuali danni, prodotti dai dipendenti o collaboratori del Concessionario medesimo. In caso di danni prodotti da terzi o dovuti a causa di forza maggiore, il Concessionario è tenuto a darne immediato motivato avviso all'Amministrazione concedente.

Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Concedente.

In ogni caso, alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., e salvo il diritto dell'Amministrazione Concedente di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione.

Il Concessionario dovrà lasciare l'immobile libero da persone e vuoto da cose, rimuovendo a sue spese e cura quanto in esso collocato.

L'Agenzia del Demanio potrà disporre 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.

ART 13--- Conservazione attrezzature

L'Amministrazione concedente e l'Agenzia del demanio non assumono alcun obbligo e responsabilità in ordine ai mobili, oggetti, attrezzature e materiali che il concessionario tiene o terrà nel locale in concessione, rimanendo la custodia e conservazione degli stessi a suo totale carico, rischio e pericolo, senza responsabilità alcuna da parte dell'Amministrazione concedente e dell'Agenzia né per mancanze o sottrazioni, né per danni, provenienti da incendi od altre cause.

ARTICOLO 14 – Consegna

Con apposito verbale sottoscritto tra l'Amministrazione concedente ed il Concessionario verrà fatta constatare l'avvenuta consegna a quest'ultimo degli spazi oggetto del presente atto, rilevandone lo stato manutentivo.

qualora si tratti di rinnovo ed esista già un verbale di consegna

Qualora il concessionario sia già detentore dell'immobile l'Amministrazione concedente ed il Concessionario procederanno in contraddittorio alla redazione di un verbale di constatazione dell'attuale stato manutentivo degli spazi concessi.

ARTICOLO 15– 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 a n. ----- mensilità del canone, giusta quietanza n. ---
---- del -----della Tesoreria Provinciale dello Stato di -----, oppure giusta
fideiussione bancaria a prima richiesta n. ----- del ----- rilasciata da -----
-----.

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il 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 il concessionario debba rispondere.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di avvalersi della predetta cauzione e di procedere all'incameramento della stessa senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 16 – 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 ha stipulato, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa n. ----- con la ----- - acquisita agli atti della Direzione Regionale ----- dell'Agenzia del demanio - contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), a manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente, per un importo di € ----- (euro -----/00) pari al valore della porzione immobiliare oggetto del presente atto.

ARTICOLO 17 – Spese del presente atto e altri oneri

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Concessionario. Sono altresì a carico di quest'ultimo gli oneri di qualsiasi natura gravanti sui locali oggetto di concessione.

ARTICOLO 18 – 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. 13 e Art. 14 comma 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

ARTICOLO 19 – Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del R.D. 2440/1923 e del R.D. 827/1924, le norme di legge in materia, il codice civile.

ARTICOLO 20 – Efficacia

Il presente atto di concessione è fin d'ora vincolante per il Concessionario, mentre per l'Agenzia del Demanio e per l'Amministrazione concedente lo sarà soltanto dopo l'approvazione dei rispettivi organi competenti. Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

ARTICOLO 21 – Trattamento dei dati personali

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del presente atto saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata dell'atto di concessione. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del presente atto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ARTICOLO 22 - Foro Competente

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

ARTICOLO 23 – Elezione domicilio

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

- L'Amministrazione-----, in -----, via -----,
(eventuale, PEC: -----).

- il Sig./la Soc. -----, in -----, via -----, (eventuale,
PEC: -----);

- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale ----- -, via-----
-----, (eventuale, PEC: -----);

Letto, approvato, sottoscritto.

L'Amministrazione

Il Concessionario

Per l'Agenzia del Demanio

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. **2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18** del presente atto.

Il Concessionario
