

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO A CANONE GRATUITO
(D.P.R. 296 del 13/09/2005)**

Rep. n. _____ del 2018

Prot. n. _____ del _____

L'anno duemiladiciotto, del mese di Giugno (....), presso la Direzione Regionale Marche dell'Agenzia del Demanio sita in Ancona via Fermo 1, sono intervenuti:

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale Marche, nella persona di Caterina Micossi nata a Camerino (MC) il 16/07/1974, Responsabile dei Servizi Territoriali AN2 dell'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Marche, delegata a sottoscrivere il presente contratto di locazione, giusta delega dirigenziale prot. n. 5577 del 28/07/2017 conservata agli atti dell'Ufficio, domiciliata per la sua carica presso la sede di Ancona di detta Agenzia del Demanio EPE di seguito denominata "Agenzia" Codice Fiscale 06340981007, la quale Agenzia, costituita a norma del 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; in appresso denominata "Locatore";

e

- il Comune di Acquasanta terme, con sede in Acquasanta Terme – Via XX Settembre n. 12, Partita IVA, in persona, nato ail, responsabile, in appresso denominato "Conduttore";

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario dell'immobile, sito in Acquasanta Terme (AP) località San Martino, censito al censito al C.F. fg. 110, p.lla 863 sub 1,2,3 e 4 e al C.T. al fg.110 part.lle 863, 874 e 876, allibrato alla scheda mod. 199 n. APB0558 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Ascoli Piceno;

b) che il Comune di Acquasanta Terme (AP) ha avanzato, con istanza prot. n. 8766 del 05/06/2018, la richiesta di ottenere in locazione a canone gratuito, ai sensi dell'articolo 10 comma 1, lett.b) del DPR 296/05, novellato dal D.L. n.95 del 06/07/2012 convertito con modificazioni con L. 135/2012, l'immobile appartenente alla scheda patrimoniale APB0558 denominato "Ex caserma forestale" in località San Martino nel comune di Acquasanta, al fine di destinarlo ad abitazioni per fronteggiare l'emergenza abitativa a seguito del sisma 2016;

c) che verificato il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi di tale richiesta di locazione a canone gratuito, valutando altresì l'inesistenza di esigenze di carattere governativo e/o di diversi utilizzi, tenuto conto che l'opera ha carattere di pubblica utilità e tenuto conto che con la locazione a titolo gratuito ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del D.P.R. 296/2005, sarebbero a totale carico del Conduttore tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché tutti gli oneri gravanti sull'immobile oggetto di locazione, il Direttore Regionale della Direzione Regionale Marche ha ritenuto economicamente vantaggioso ed opportuno, se non addirittura necessario, a prescindere dal regime di reciprocità e comunque in assenza di locazioni passive a carico dello Stato sul territorio su immobili di proprietà del Comune, affidare in concessione a titolo gratuito al Comune di Acquasanta Terme, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) del D.P.R. 296/2005, novellato dal D.L. n.95 del 06/07/2012 convertito con modificazioni con L. 135/2012, l'immobile individuato alla scheda patrimoniale APB0558;

d) che l'immobile non risulta suscettibile di uso governativo concreto ed attuale e che ricorrono le condizioni al D.P.R. 296/05;

e) che con nota prot. n. 4979 del 18/06/2018 l'Agenzia del Demanio invitava formalmente il Comune di Acquasanta Terme alla stipula del presente contratto per l'utilizzo dell'immobile al fine di destinarlo ad abitazioni per fronteggiare l'emergenza abitativa a seguito del sisma 2016 e per fini istituzionali del Comune;

f) che con la sottoscrizione del presente contratto il Sindaco del Comune di Acquasanta Terme, quale organo competente dell'ente richiedente il bene in locazione, garantisce la disponibilità delle risorse finanziarie a garanzia degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, che si assume con la locazione del bene di cui trattasi a canone gratuito ai sensi dell'art.10 del D.P.R. n.296/2005;

g) l'Agenzia del Demanio ha segnalato al Comune la possibilità di accesso ad un finanziamento pubblico per i futuri interventi da effettuare sull'immobile oggetto della presente scrittura, attraverso l'elaborazione e la candidatura di un progetto di interventi, fino ad un limite massimo di € 5.225.000 per Comune richiedente, al bando Italia Sicura, di futura pubblicazione da parte del Ministero dell'Interno ex articolo 1, commi 853-861, della legge 27 dicembre 2017 n. 205, per la partecipazione al quale è prevista la **candidatura del progetto entro il 20 settembre 2018;**

h) nel corso di un incontro tenutosi il 12 giugno 2018, l'Agenzia ha fornito al Comune ogni informazione e documentazione raccolta in merito al bando di cui al punto precedente e si è dichiarata disponibile a supportare il Comune, nella presentazione dell'eventuale domanda, il quale, a sua volta, si è dichiarato, come in effetti con la sottoscrizione della presente scrittura si dichiara, interessato ad effettuare tutte le azioni necessarie alla candidatura al bando Italia Sicura, in pubblicazione da parte del Ministero dell'Interno, prendendo atto che la scadenza del bando è prevista per il 20 settembre 2018, e che la selezione dei progetti per il 2019 verranno finanziati entro il 31 ottobre 2018 disponendo l'appalto dei lavori entro e non oltre n. 8 mesi dall'approvazione del finanziamento.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1 - Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto/atto.

Art. 2 - Oggetto

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche, nella persona di Caterina Micossi concede in locazione al Comune di Acquasanta Terme, che accetta, immobile sito in Acquasanta Terme (AP), località San Martino, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente contratto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A", l'immobile, denominato "Ex caserma forestale" è distinto al C.F. del Comune di Acquasanta Terme al fg. 110, p.lla 863 sub 1,2,3 e 4 e al C.T. al fg. 110 part.lle 863, 874, 876.

Il bene oggetto di locazione dovrà essere destinato esclusivamente al fine istituzionale di pubblica utilità ad uso abitazioni per fronteggiare l'emergenza a seguito del sisma 2016 e per fini istituzionali del Comune.

Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005.

Art. 3 - Durata del contratto

La locazione avrà la durata di anni 6 a decorrere dal 01/07/2018 al 30/06/2024 e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR n. 296/2005.

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

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze governative, salvo il rimborso per le eventuali addizioni e /o migliorie preventivamente concordate ed apportate, nei limiti di quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c..

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

Art. 4 – Canone

La presente locazione viene rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 296/2005 così come novellato dal D.L. n.95 del 06/07/2012, convertito con modificazioni dalla L. 135/2012. L'utilizzo del bene è rilasciato a canone gratuito tenuto conto che con la presente scrittura il conduttore si impegna a realizzare l'opera di pubblica utilità e ad effettuare tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ivi compresi quelli necessari a rendere il bene idoneo all'uso consentito nonché a sostenere tutti gli oneri e le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione come di seguito meglio specificato.

Art. 5 - Accesso al bene

Il Conduttore 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 locazione, o di vendita, il conduttore è tenuto a consentire la visita dell'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

Art. 6 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del Demanio dichiara ed il Conduttore 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. In ordine alla presenza, efficienza e funzionamento degli impianti di cui all'art. 1 del sopracitato D.M. 37/08 per i quali è richiesta dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 dello stesso provvedimento,

L'Agenzia del Demanio, nella sua qualità di locatore, non assume alcuna garanzia, avendo peraltro avvertito il Conduttore, come questo riconosce, delle conseguenze alle persone ed alle cose che possano derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano. Il Conduttore dichiara di aver contezza di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato; di rinunciare a qualsiasi ulteriore garanzia da parte dell'ente proprietario sulla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; di esonerare la parte locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque e per l'effetto, accettando gli impianti nello stato in cui si trovano.

Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei realizzati e/o realizzandi impianti di cui in premessa e all'art. 9 alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del Conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali completamenti e/o adeguamenti necessari.

Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del Conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari ovvero l'onere di dotare gli impianti oggetto del presente articolo della dichiarazione di conformità o di rispondenza.

Art. 7 – Attestato di prestazione energetica

In relazione agli obblighi derivanti dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., le parti dichiarano che il seguente contratto, consistente una locazione a titolo gratuito e pertanto non è soggetto alla disciplina di cui all'art. 6 della prefata normativa. Per l'effetto non incombe sull'Agenzia del Demanio né l'obbligo di allegazione al presente atto dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio locato, né l'obbligo di consegna dello stesso al Comune di Acquisanta Terme quale conduttore, né l'obbligo di informativa sempre previsto dal richiamato art. 6 per i

contratti di nuova locazione. L'Agenzia del Demanio, acclarata l'impossidenza della certificazione relativa all'immobile locato, dichiara di non disporre dell'attestazione energetica e che l'attestato di certificazione energetica potrebbe ancora non essere stato predisposto.

Art. 8 - Esonero di responsabilità

Il Conduttore 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 locazione. Il Conduttore 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. Il Conduttore dichiara fin d'ora che tutti i realizzandi impianti e tutte le eventuali ulteriori installazioni strutturali impiantistiche e tecnologiche necessari per rendere l'immobile idoneo all'uso e conforme all'attività da svolgervi, verranno realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti e a regola d'arte, con esonero dell'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a cose e/o persone dagli stessi derivanti ovvero quale conseguenza dell'utilizzazione del bene dato in locazione. Il conduttore 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 derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia. Il conduttore 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 derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia.

Art. 9 - Obblighi e Decadenze

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) ad eseguire, a proprie integrali cure e spese, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione necessari per rendere l'immobile idoneo all'uso nonché quelli necessari per la manutenzione dell'immobile e per lo svolgimento dell'attività cui lo stesso immobile è destinato;
- d) a non sub-locare 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 contratto.

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente contratto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e dell'art. 6, comma 3, del DPR 296/2005, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 10 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con onere a carico del conduttore di tutti i lavori di cui all'art. 9 lett. d) e di quelli successivi necessari al mantenimento dello stesso.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto. Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione in perfetto stato d'uso in dipendenza dell'esecuzione dei lavori sopra richiamati.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, al termine del contratto, le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per l'Agenzia del Demanio il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati fermi restando i lavori descritti nella presente scrittura.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore 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 la sottoscrizione del presente contratto si procede alla consegna dell'area di cui trattasi.

ARTICOLO 12 – 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 Conduttore.

Il Conduttore ha stipulato polizza polizza fideiussoria bancaria rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale a garanzia del corretto utilizzo del bene e degli obblighi assumendi con lo stipulando atto nonché 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 del bene oggetto di locazione. La polizza dovrà essere rilasciata a favore dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche ed avere una validità dal 01/07/2018 al 30/09/2024 (fino a tre mesi dopo la scadenza del contratto), prorogabile in caso di rinnovo del rapporto locativo e comunque valida fino alla restituzione dell'originale alla Banca concedente. Lo svincolo di detta polizza sarà disposto, alla scadenza della medesima, e comunque solo dopo aver accertato, con dichiarazione del Direttore della Filiale, la corretta esecuzione delle prestazioni e dei pagamenti previsti dalla presente Contratto. Oltre a quanto sopra nella polizza dovrà espressamente

prevedersi: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 Codice Civile, la rinuncia dell'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile.

Il Comune si impegna a fornire all'Agenzia del demanio copia della sopra indicata polizza assicurativa e di quelle eventuali successive.

ARTICOLO 13 – Altri oneri

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

ARTICOLO 14 – Spese del presente atto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore se dovute, che ai sensi del DPR 642/1972 è esente dall'imposta di bollo.

ARTICOLO 15 – 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 16 – Normativa

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

ARTICOLO 17 – Efficacia

Il presente contratto di locazione è fin d'ora vincolante per il conduttore mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere apportata mediante atto scritto.

ARTICOLO 18 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 e ss.mm.ii. e da Regolamento UE n. 2016/679 del 27/04/2016 il conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 19 - Foro Competente

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

ARTICOLO 20 – Elezione domicilio

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

- il Comune di Acquasanta Terme, Via Piazza XX Settembre, 12
(PEC: comune.acquasantaterme@anutel.it)
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Marche, Via Fermo n.1 - Ancona (PEC: dre_marche@pce.agenziademanio.it).

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio
Caterina Micossi

Il Conduttore
.....

il Conduttore dichiara di approvare specificatamente , ad ogni effetto di legge ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, i patti di cui agli articoli **2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 17, 18 e 19** del presente atto.

Il Conduttore
.....