



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Filiale \_\_\_\_\_

Versione revisionata (17 febbraio 2011)

**Verbale di consegna del bene**

di seguito descritto di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ da adibire a uffici del \_\_\_\_\_

PREMESSO CHE

- L'Agenzia del Demanio ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2, comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 svolge il ruolo di Conduttore Unico nelle locazioni di immobili a favore delle Amministrazioni dello Stato, stipulando i relativi contratti;
- il sig. \_\_\_\_\_ / (la persona giuridica \_\_\_\_\_) proprietario dell'immobile, di seguito meglio identificato, con contratto stipulato in data odierna cede in locazione all'Agenzia del Demanio il predetto bene per adibirlo a \_\_\_\_\_;
- ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2, comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009, (*l'Amministrazione*) \_\_\_\_\_ con la sottoscrizione del presente verbale assume ogni responsabilità ed onere per l'uso, la custodia e la manutenzione dell'immobile, nel rispetto di quanto previsto nel contratto di locazione che (*l'Amministrazione*) \_\_\_\_\_ dichiara di conoscere.

Tutto ciò premesso, l'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Filiale \_\_\_\_\_, sita nel Comune di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, sono convenuti:

- A. il sig. / (*la persona giuridica*) \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile, di seguito anche Locatrice;
- B. il dott. \_\_\_\_\_, Direttore della Filiale \_\_\_\_\_ in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio, in virtù del Regolamento di Amministrazione e Contabilità<sup>1</sup> di seguito anche Conduttrice;
- C. il dott. \_\_\_\_\_, in rappresentanza del (*l'Amministrazione*) \_\_\_\_\_, giusta delega del \_\_\_\_\_, di seguito anche Utilizzatrice e unitamente alla Locatrice ed alla Conduttrice le Parti;

i medesimi si danno reciprocamente atto che, con il presente verbale, il sig. / (*la persona giuridica*) \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario del bene,

consegna

al dott. \_\_\_\_\_, Direttore della Filiale \_\_\_\_\_ dell'Agenzia del Demanio l'immobile di seguito descritto:

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Per importi contrattuali superiori a 5.000.000 euro si dovrà richiamare l'apposita delega rilasciata dal Direttore dell'Agenzia.



DESCRIZIONE <sup>2</sup>	CANONE	VALORE DI MERCATO	STATO MANUTENTIVO <sup>3</sup>	OSSERVAZIONI

<sup>2</sup> Sommario dell'immobile col numero della partita, dei dati catastali relativi.

<sup>3</sup> Lo stato manutentivo deve essere corrispondente a quanto descritto nel verbale di sopralluogo e constatazione richiamato nelle Premesse del Contratto di locazione, fermo restando che in caso di difformità che incidano in modo sostanziale nella descrizione dei luoghi dovranno essere rivalutati gli accordi contrattuali.

La Conduattrice in applicazione di quanto previsto della normativa di riferimento e secondo le pattuizioni contenute nel contratto di locazione

assegna

il bene sopra descritto al dott. \_\_\_\_\_, in rappresentanza del (*l'Amministrazione*) \_\_\_\_\_ che dichiara di accettare, fino alla riconsegna del bene, tutti gli impegni previsti nel contratto di locazione sottoscritto in data odierna, prot. n. \_\_\_\_\_, e in particolare quelli di seguito riportati in merito a:

### **1) Destinazione d'uso**

1.1 L'Utilizzatrice si impegna per tutta la durata della locazione ad adoperare l'immobile conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali, in ossequio alle norme applicabili agli immobili con riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

1.2 L'Utilizzatrice assume la responsabilità della conformità dell'immobile ai requisiti richiesti da leggi, regolamento e/o provvedimenti delle pubbliche amministrazioni competenti, tenendo indenne e manlevata, per quanto occorrere possa, la Conduattrice da ogni responsabilità nei confronti dei terzi in relazione alla mancata osservanza della suddetta normativa.

### **2) Durata**

2.1 La durata della locazione è concordata in anni sei, rinnovabile di sei anni in sei anni nei casi indicati all'art. 4, commi 2 e 3 del contratto di locazione<sup>4</sup>. Per tutta la durata della locazione l'Utilizzatrice è legittimata ad utilizzare il bene, fatto salvo quanto previsto nei Piani di razionalizzazione di cui all'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009.

2.2 Almeno X<sup>5</sup> mesi prima della scadenza del contratto di locazione, qualora la Locatrice abbia manifestato di non accettare il rinnovo del contratto alle condizioni di cui all'art. 1 comma 478 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, sarà cura dell'Utilizzatrice rappresentare alla Conduattrice l'esito delle ricerche effettuate per reperire una situazione allocativa meno onerosa affinché quest'ultima possa comunicare alla Locatrice il mancato rinnovo del contratto ovvero la proroga dello stesso per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità di un immobile nel quale trasferire l'attività dell'Utilizzatrice.

2.3 Qualora la Locatrice negasse il rinnovo del contratto, sarà cura dell'Utilizzatrice effettuare ricerche al fine di reperire ulteriore situazione allocativa.

### **3) Fabbisogno di spazio allocativo**

3.1 A fronte di intervenute esigenze che impongano una riduzione degli spazi occupati, l'Utilizzatrice dovrà sottoporre tempestivamente alla Conduattrice la propria proposta di razionalizzazione<sup>6</sup>, evidenziando le porzioni del bene di cui non intende più fruire.

---

<sup>4</sup> Numerazione relativa al modello di contratto di locazione in materia di durata.

<sup>5</sup> Da allineare al termine previsto nell'art. 4 del Modello di contratto.

<sup>6</sup> La proposta sarà poi condivisa con l'Agenzia del Demanio ai fini della predisposizione dei Piani di Razionalizzazione.

3.2 Nel caso di rilascio di una porzione dell'immobile, la Conduttrice si riserva di esercitare la facoltà di recedere parzialmente dal contratto o sublocare ovvero assegnare ad ulteriore Amministrazione il bene.

3.3 In ogni ipotesi di anticipato rilascio del bene non previsto o concordato con la Conduttrice rispetto ai termini del contratto ovvero ai termini per l'esercizio della facoltà di recesso, l'Utilizzatrice sarà tenuta a rimborsare quanto dovuto alla Locatrice ai sensi del contratto di locazione fino all'assegnazione del bene ad altro soggetto.<sup>7</sup>

#### **4) Modifiche, addizioni e migliorie**

4.1 Previa comunicazione alla Locatrice, da inviare tramite lettera raccomandata a/r, è facoltà dell'Utilizzatrice effettuare sul bene, sugli impianti tecnologici ivi ubicati e sulle strutture di cui agli allegati \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ i lavori, gli ampliamenti e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative, anche per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto bene, strutture ed impianti, nonché in relazione all'insorgere di nuove attività.

4.2 A tale proposito la Locatrice si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà prestato qualora la Locatrice non abbia comunicato contrarie determinazioni entro il predetto termine.

4.3. Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori, modifiche ed ampliamenti la Locatrice si impegna a cooperare con la Conduttrice e l'Utilizzatrice in relazione all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti autorità.

4.4 Le modifiche, innovazioni e migliorie, come sopra definite, saranno effettuate a cura, spese e responsabilità dell'Utilizzatrice, anche se autorizzate in modo espresso o tacito dalla Locatrice.

4.5 Alla cessazione anche parziale del godimento del bene da parte dell'Utilizzatrice, ferma restando l'applicazione dell'art. 1593 c.c. per le addizioni, le eventuali migliorie effettuate resteranno acquisite dalla Locatrice, senza che quest'ultima debba pagare rimborsi o indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dall'Utilizzatrice il ripristino dell'immobile nello status quo ante. Ove le predette migliorie siano state effettuate con il consenso espresso o tacito della Locatrice, questa è tenuta a rifondere all'Utilizzatrice una indennità pari alla minore somma fra l'importo della spesa ed il valore delle migliorie apportate al momento della riconsegna.

4.6 La Locatrice consente all'Utilizzatrice, nel rispetto delle norme di legge, di applicare all'esterno dell'edificio insegne (anche pubblicitarie), targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti la propria attività.

#### **5) Consegna e custodia - Riconsegna**

5.1 L'Utilizzatrice è custode del bene nei confronti della Conduttrice e della Locatrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009.

5.2 L'Utilizzatrice esonera espressamente la Conduttrice da ogni responsabilità per i danni che possano derivare a quest'ultima e/o a terzi da fatti e/o omissioni, dolosi e/o colposi, dell'Utilizzatrice e/o dei relativi

---

<sup>7</sup> Da intendersi come spese per la custodia, le utenze etc. Il canone continuerà ad essere corrisposto con i fondi stanziati per l'Utilizzatrice.

dipendenti e/o terzi, con particolare riferimento all'esecuzione dei lavori sul bene anche se autorizzati dalla Locatrice.

5.3 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, l'Utilizzatrice, alla presenza di un incaricato della Condittrice, dovrà riconsegnare il bene alla Locatrice previa redazione, in contraddittorio con quest'ultima, del relativo verbale.

5.4 Nei casi in cui al godimento, anche parziale, dell'immobile subentri un'ulteriore Amministrazione ovvero un soggetto sublocatore, l'Utilizzatrice alla presenza della Locatrice procederà alla riconsegna del bene alla Condittrice, giusto verbale che ne attesti lo stato manutentivo.

5.5 Nel caso di riconsegna parziale del bene l'Utilizzatrice è da intendersi sollevata da ogni responsabilità relativa alla porzione di bene interessata dalla riconsegna.

## **6) Oneri accessori**

6.1 Fatti salvi gli interventi di manutenzione straordinaria a carico della Locatrice nonché la corresponsione del canone a carico della Condittrice, saranno a carico dell'Utilizzatrice tutte le spese nonché gli oneri di qualsivoglia genere relativi e/o connessi all'utilizzo<sup>8</sup> dell'immobile oggetto di locazione e, comunque, quelli specificati all'art. 9.1 del contratto di locazione<sup>9</sup>.

6.2 Nel caso di inerzia della Locatrice a fronte di interventi urgenti non compresi nell'elenco di cui al richiamato art. 9.1 del contratto di locazione<sup>10</sup>, l'Utilizzatrice avrà la facoltà di provvedere direttamente, dandone notizia alla Condittrice, decorsi infruttuosamente     giorni dalla relativa comunicazione alla Locatrice, salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti e la rivalsa per le spese sostenute.

6.3 L'Utilizzatrice si impegna a tenere indenne e manlevata la Condittrice da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dal mancato o ritardato pagamento degli oneri accessori.

6.4 In relazione agli impegni assunti con il presente verbale di consegna del bene, l'Utilizzatrice è legittimata attiva e passiva in ogni eventuale controversia avente ad oggetto le materie di cui al richiamato art. 9 del contratto di locazione<sup>11</sup> ed, in ogni caso, per vicende inerenti il godimento e/o la custodia del bene.

## **7) Oneri assicurativi<sup>12</sup>**

7.1 L'Utilizzatrice si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicurazioni, una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio, scoppio ed esplosione, sviluppo di fumi, gas o vapori, spargimento di acqua; nonché una polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone e cose, compresi i danni arrecati al fabbricato, comunque riconducibili all'Utilizzatrice per l'esercizio della sua specifica attività, ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico della stessa.

7.2 Tali polizze dovranno essere stipulate per tutta la durata del rapporto di locazione e dovranno prevedere un massimale di € \_\_\_\_\_.

<sup>8</sup> Nel caso di condominio andrà specificato quanto di seguito "... compresi quelli derivanti dal Regolamento condominiale allegato al Contratto di Locazione".

<sup>9</sup> Numerazione relativa al Modello di contratto di locazione.

<sup>10</sup> Numerazione relativa al Modello di contratto di locazione.

<sup>11</sup> Numerazione relativa al Modello di contratto di locazione.

<sup>12</sup> Da verificare la possibilità della singola Amministrazione Utilizzatrice di far fronte a tale onere.

7.3 In ogni caso le predette polizze cesseranno di avere effetto in misura proporzionale alla parte di bene riconsegna.

7.4 L'Utilizzatrice si impegna a consegnare alla Condittrice, ove quest'ultima ne faccia richiesta, copia delle predette polizze.

#### **8) Accesso e obblighi di informazione**

8.1 Su richiesta scritta della Locatrice ovvero alla Condittrice, l'Utilizzatrice consentirà a queste ultime e/o a persone dalle stesse autorizzate di accedere al bene descritto in premessa in tempi e modalità da concordarsi temperando le esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché di verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni indicati nel contratto di locazione.

#### **9) Autorizzazioni e licenze**

9.1 L'Utilizzatrice si impegna ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione. Dovrà, altresì, munirsi a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per la propria attività.

#### **10) Impossibilità di utilizzo**

10.1 In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte del bene protratta per un periodo superiore a \_\_\_\_ giorni, l'Utilizzatrice si impegna a comunicare immediatamente tale circostanza alla Condittrice affinché quest'ultima possa ottenere una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile.

10.2 Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a \_\_\_\_ mesi l'Utilizzatrice dovrà comunicare se l'intervenuta riduzione degli spazi allocativi suggerisca, in considerazione dei propri fabbisogni, di esercitare la facoltà di risolvere il contratto ovvero di rilasciare la porzione del bene affetta da tale impossibilità, ferma restando la riduzione del canone.

#### **11) Danni per ritardata restituzione e indennità di occupazione**

11.1 In ogni ipotesi di scioglimento o cessazione degli effetti del rapporto contrattuale, qualora l'Utilizzatrice fosse inadempiente relativamente all'obbligo di restituzione tempestiva del bene o di parte di esso, sarà tenuta a rimborsare quanto versato alla Locatrice a titolo di indennità di occupazione e risarcimento del danno, in conseguenza degli obblighi assunti con il contratto di locazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 8 comma 3 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, come convertito dalla legge n. 122 del 30 luglio 2010.

#### **12) Elezione di domicilio – Comunicazioni**

12.1 Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

12.2 A tal fine e per ogni effetto di legge l'Utilizzatrice \_\_\_\_\_ elegge domicilio in \_\_\_\_\_.

12.3 Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

### 13) Ulteriori oneri

13.1 L'Utilizzatrice attesta, ai fini dell'art. 9 del Decreto legge del 1 luglio 2009, n. 78 convertito nella Legge del 3 agosto 2009, n. 102 di aver accertato la compatibilità dei pagamenti conseguenti la stipula del contratto di locazione citato in premessa con gli stanziamenti dell'apposito capitolo iscritto nel Bilancio di previsione della spesa dell'Utilizzatrice/del \_\_\_\_\_<sup>13</sup>.

13.2 L'Utilizzatrice si impegna a versare puntualmente alla Condittrice il canone di locazione almeno 60 giorni prima della fine di ciascun semestre contrattuale.

13.3 L'Utilizzatrice si impegna a manlevare la Condittrice da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole per il mancato o ritardato pagamento dei canoni nei termini indicati all'art. 6 del Contratto di locazione ad essa imputabile.

*Luogo e data* \_\_\_\_\_

Letto, confermato e sottoscritto

Per la Locatrice

il dott. \_\_\_\_\_

Per l'Utilizzatrice

il sig./dott. \_\_\_\_\_

Per la Condittrice

il sig./dott. \_\_\_\_\_

<sup>13</sup> Inserire la denominazione dell'Amministrazione centrale assegnataria dei fondi .