SCHEMA

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE APPARTENENTE AL DEMANIO CULTURALE

Tra:

- **Regione del Veneto**, con sede in Venezia, Palazzo Balbi, C.F.: 80007580279 e partita IVA: 02392630279, in persona di

nato a il (prov.),domiciliato per le funzione presso …..a ciò autorizzato giusta DGR n del che interviene al presente atto in nome e per conto della Regione del Veneto, di seguito denominata anche "***proprietaria/concedente***",

- da una parte

e

- **Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto**, codice fiscale: 800010140277, in persona del proprio legale rappresentante, dott. Luigi Gioacchino Giovanni CIACCIO, nato a Sciacca (Prov. AG) il 01.02.1958, domiciliato per la funzione presso la sede del TAR per il Veneto sita in Venezia, sestiere Cannaregio n.2277/2278 C.F.: CCCLGC58B01I533O, nella sua qualità di Segretario Generale del T.A.R. del Veneto,

di seguito denominato anche "***concessionario***",

- dall'altra parte

PREMESSO

- che a seguito della liquidazione della Società Veneziana Edilizia Canalgrande s.p.a. la Regione del Veneto è divenuta proprietaria dell'immobile denominato "Palazzo Gussoni" sito in

Venezia Cannaregio, n.2277-2278, confinante a sud: Canalgrande, ad est: Rio di Noale; a nord: proprietà Castelnuovo; ad ovest: proprietà Velluti; censito al NCEU del Comune di Venezia, Z.C. 1ª- Cannaregio - Partita 21385 - Foglio 12:

- Mappale n. 2330 - sub.10 - Mappale n. 2330 - sub.10 - Cannaregio civici 2277-2278, piano terra, Cat.C/2 cl.6, mq.343; R.C.€ 1.293,16 (Locali di deposito/magazzino);
- Mappale n. 2330 - sub.13 - Cannaregio civici 2277-2278, piani secondo e terzo, Cat. A/10 cl.6, vani 18; R.C.€ 13.407,94 (Ufficio);
- Mappale n. 2330 - sub.14 - Cannaregio civici 2277-2278, piano quarto, Cat. A/10 cl.6, vani 18,5; R.C.€ 13.780,39 (Ufficio);
- Mappale n.2330 - sub.15 - Cannaregio civici 2277-2278, piano quinto, Cat. A/10 cl. 6, vani 8; R.C.€ 5.959.09 (Ufficio);
- Mappale n. 2330 - sub.20 - Cannaregio civici 2277-2278, piano primo, Cat. A/10 cl.6, vani 15,5; R.C.€ 11.545,73 (Ufficio);

- che l'immobile, della superficie di circa mq. 3.200, è composto di n.4 piani più n. 2 piani "ammezzati";
- che all'immobile fanno parte anche i subalterni 16, 17, 18 e 19 che identificano beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopra indicate;
- che la parte concedente dichiara che l'immobile è dotato di classe energetica "E" come da attestato di certificazione energetica rilasciato in data 07.03.2011 a firma dell'ing. Gianluca Calace di Padova;

45633170

- che la parte concedente dichiara che nel corso del triennio 2001-2003 il Palazzo è stato oggetto di un rilevante intervento di ristrutturazione, giusta denuncia di inizio attività del 08/02/01, prot. 1883; autorizzazione edilizia del 31/05/2002 prot. 2002/140289; parere della Commissione di Salvaguardia del 27/08/01, prot. 47233; pareri della Sovrintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Venezia "Messa a norma degli impianti, ordinaria e straordinaria manutenzione dei locali" (parere positivo del 03/07/2000 prot. 06567); progetto di restauro (parere positivo del 07/11/00, prot. n.10686); variante in corso d'opera del 13/05/02, prot. n.03634; elaborati integrativi del 15/07/02, prot. 06128; variante in corso d'opera del 28/10/02, prot. 08285; lavori di restauro facciate del 28/10/02, prot. 11663; parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Venezia del 20/07/2000, prot.n.6714;
- che la pratica relativa al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (c.d. "CPI") dell'immobile è invece tuttora in corso di istruttoria (con pratica, per quanto noto, prot. 5579 del 08.03.2012) presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Venezia per fatto del concessionario a seguito dell'apertura da parte del medesimo, in occasione dell'avvio della locazione con SVEC, di un varco di collegamento con l'attiguo Palazzo Velluti finalizzato a disporre di spazi addizionali immediatamente accessibili;
- che, conclusosi l'intervento di ristrutturazione suddetto, tra

45633170

la Società Veneziana Edilizia Canalgrande s.p.a. già proprietaria dante causa della Regione del Veneto ed il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto in data 24.11.2003 hanno sottoscritto un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale decorrente dalla data del 01.02.2004 ed avente la durata di anni sei più sei, sulla base di un canone annuo di € 500.000,00 oltre ad IVA;

- che il godimento dell'immobile da parte del TAR del Veneto è proseguito, dopo la scadenza dei dodici anni, configurando una situazione di detenzione qualificata dell'immobile, non assistita da contratto;
- che tale situazione si è verificata per la correlata necessità di garantire la continuità e regolarità della funzione giurisdizionale esercitata e, quindi, evitare qualsiasi forma di interruzione di servizio;
- che il bene risulta iscritto al demanio culturale della Regione del Veneto;
- che tuttavia risulta compreso nel Piano delle valorizzazioni e/o alienazioni della Regione, approvato con DRR n. 711/2017;
- che pertanto è in corso la procedura per ottenere l'autorizzazione alla alienazione e conseguente passaggio al patrimonio disponibile, ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- che la Regione Veneto in esecuzione del citato piano di alienazione intende dar corso alla alienazione del Palazzo, previa autorizzazione del competente MIBACT;
- che con verbale del 30.05.2017 e del 28.07.2017 sono state

45633170

assegnate, da parte dell'Agenzia del Demanio, in uso governativo al TAR per il Veneto delle porzioni del complesso immobiliare denominato ex convento di Santo Stefano, situato in Venezia, per destinarlo a sede degli uffici del TAR per il Veneto, il cui concreto utilizzo comporta peraltro l'esecuzione di lavori di ristrutturazione.

- che il periodo occorrente alla realizzazione dei lavori di adeguamento sull'immobile assegnato ad uso governativo al TAR per il Veneto è – allo stato – stimato in tre anni;
- che – nelle more del completamento dei lavori presso la nuova sede e dell'espletamento delle procedure di alienazione – appare necessario e opportuno il mantenimento da parte del TAR del Veneto nella disponibilità dell'immobile in questione per lo svolgimento delle funzione giurisdizionale, limitatamente al tempo necessario per il trasferimento nella sede assegnata, purché compatibile con le esigenze di vendita dell'edificio disposta dalla Regione del Veneto;
- che pertanto la concedente, in relazione alle rappresentate "esigenze di servizio" del TAR per il Veneto, è disponibile a garantire al Tar l'utilizzo del bene, nelle condizioni attuali, per il tempo strettamente funzionale al trasferimento presso la sede assegnata, fermo restando la propria volontà di vendita;
- che la proprietaria comunque intende procedere alla vendita dell'immobile oggetto del presente contratto, determinando che la data di consegna alla Regione o al nuovo acquirente viene stabilita al 30.06.2021 con facoltà per la Regione o per

45633170

l'acquirente di prorogare al 31.08.2021 la durata del contratto secondo le predette esigenze del TAR Veneto;

- che nel caso in cui alla data del 30.06.2021 la Regione Veneto non avesse concluso la vendita dell'immobile la durata del presente contratto di concessione potrà essere prorogata al 31.08.2021;
- che la Regione si riserva l'eventuale ulteriore proroga del contratto oltre la data del 31.08.2021 se ancora proprietaria dell'immobile e compatibilmente alle sue esigenze. In caso contrario il terzo acquirente determinerà con il TAR Veneto eventuali proroghe e i tempi di rilascio dello stesso;
- che, dunque, in ragione di quanto rappresentato, il TAR del Veneto, avendo condotto lo stabile per un periodo pluriennale, bene conosce il medesimo nelle sue caratteristiche tecniche e funzionali;
- che il Tar Veneto dà atto, in proposito, del completamento dei lavori di rifacimento dell'impianto di climatizzazione riconoscendone il pieno e soddisfacente funzionamento;
- che il canone concessorio convenuto, congruito dalla Agenzia del Demanio, tiene conto di tutte le predette circostanze, riconosciute di interesse pubblico;

CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

1) PREMESSE E ALLEGATI.

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) OGGETTO.

45633170

La Regione del Veneto come sopra rappresentata concede al Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, che accetta, l'uso dell'immobile, denominato "Palazzo Gussoni", sito ai civici n. 2277/78 del sestiere di Cannaregio in Venezia, di metri quadri 3.200. = circa (tremiladuecento), censito come in premessa indicato.

3) DURATA.

In considerazione della particolare e contingente esigenza del TAR Veneto ed in considerazione, come in premessa indicato, della prospettata messa in vendita dell'immobile da parte della concedente con successiva consegna all'eventuale acquirente terzo, è carattere della presente concessione il soddisfacimento di esigenze temporanee e contingenti. Il bene risulta oggetto di tutela, come da provvedimento in data 26.09.1952, trascritto presso la Conservatoria dei beni culturali, e da successiva deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del veneto in data 28.05.2018, in corso di trascrizione. Trattandosi di concessione in uso temporaneo allo Stato, con mantenimento della destinazione in atto, non trova applicazione l'art. 57bis del D.Lgs n. 42/2004.

La concessione ha la durata di anni tre con decorrenza dal giorno 01.07.2018 e scadenza il giorno 30.06.2021 con eventuale proroga del contratto per due mesi necessari all'effettuazione del trasloco in altro immobile e conseguentemente con rilascio dell'edificio sgombero da beni e persone al 31.08.2021. La durata del contratto potrà essere prorogata, a richiesta del TAR Veneto,

45633170

per giustificati motivi comunicati a controparte almeno sei mesi prima della scadenza, per il tempo massimo di ulteriori tre mesi al fine di dar seguito al trasloco presso la sede assegnata.

4) CANONE DI CONCESSIONE.

Il canone annuo di concessione dell'immobile è stato equiparato ad un canone di locazione e determinato dalla "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative" dell'Agenzia del Demanio con parere di congruità prot.n.2018/2268/CG rilasciato nella seduta del 20.02.2018 fissato in € 469.500,00 al lordo della riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3, comma 6, D.L. 06.07.2012, n. 95 e quindi il canone annuo netto di concessione è pari ad € 399.075,00, (trecentonovantanovemilasettantacinque) annue, fuori campo IVA in quanto attività esercitata dalla Regione Veneto in ambito istituzionale non commerciale come per legge.

A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale, fatto salvo quanto stabilito dalla legge in materia di contratti della Pubblica amministrazione, il canone sarà aggiornato annualmente a richiesta del concessionario, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente con riferimento a due mesi precedenti a quello di inizio del contratto.

Nel canone di concessione sono ricomprese le attività manutentive straordinarie che restano a carico del proprietario, tenuto conto che la congruità si riferisce a bene in buono stato conservativo,

45633170

conforme alle disposizioni urbanistiche, edilizie impiantistiche e di sicurezza. Le manutenzioni ordinarie saranno eseguite dal concessionario. E ciò al fine di mantenere la piena idoneità dell'immobile all'uso convenuto e al fine di evitare l'insorgere di nuove ragioni di spesa per il sopravvenire di obblighi manutentivi straordinari del bene.

Il TAR del Veneto dovrà versare il predetto canone di concessione, mediante n. 4 rate trimestrali posticipate ed entro i successivi 20 giorni di ciascun trimestre, con versamento su conto della contabilità speciale infruttifera n. 0030522 intestata alla Regione del Veneto acceso presso la Banca d'Italia, Sezione della Tesoreria Provinciale di Venezia, con bonifico bancario da eseguirsi con valuta fissa e da accreditarsi sul c/c

in essere presso (CIN: R-ABI: -CAB: / IBAN: con imposta di bollo a carico del concessionario.

In caso di estinzione del suddetto rapporto bancario o di necessità di appoggio stabile dei suddetti pagamenti su nuovo rapporto bancario, la proprietaria/concedente segnalerà alla concessionaria le coordinate del nuovo rapporto bancario da accreditare.

5) DESTINAZIONE.

Il TAR Veneto attesta l'utilizzo dell'immobile quale propria sede istituzionale e per l'esercizio della propria attività, mentre la Regione Veneto conferma il rispetto delle norme applicabili sugli immobili ad uso ufficio pubblico.

45633170

Le parti si danno atto che l'immobile verrà utilizzato per un'attività di pubblico ufficio che comporta contatto diretto con il pubblico.

Il TAR del Veneto non potrà concedere a terzi in subconcessione locazione, comodato o quant'altro, neppure parzialmente, l'unità immobiliare.

La proprietaria potrà ispezionare o far ispezionare da propri incaricati i locali previo preavviso al concessionario ed accedere liberamente per le attività manutentive previste nel presente contratto, nonché – sempre previo preavviso – per visite o sopralluoghi necessari per far prendere visione in bene a potenziali acquirenti.

Il Concessionario, già conduttore dell'immobile dalla data del 01.02.2004, dichiara che i locali sono adatti al proprio uso e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda, in particolare, l'impianto di depurazione, allo stato sovradimensionato rispetto alle attuali esigenze, per il quale il concessionario si impegna e si obbliga a renderlo pienamente adeguato. Il concessionario si impegna altresì alla realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile e sugli impianti che si rendessero necessari, per ragioni di sicurezza all'esercizio della funzione svolta presso l'immobile nel rispetto delle norme in materia e compatibilmente con le risorse disponibili a bilancio. Il concessionario si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato con cui li ha ricevuti salvo il normale deterioramento per

45633170

l'uso.

Il Tar del Veneto ha già provveduto, a propria cura e spese, ad eliminare il passaggio di collegamento con l'attiguo Palazzo Velluti, a suo tempo aperto al fine di migliorare l'espletamento delle proprie attività istituzionali e in ragione di ciò si adoprerà con il Comando dei Vigili del Fuoco per la positiva definizione della pratica per il rilascio del N.O. prevenzione incendi.

Senza il preventivo consenso scritto della proprietaria il TAR del Veneto non potrà apportare alcuna aggiunta, miglioria o innovazione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'immobile.

6) MANUTENZIONE.

Il TAR del Veneto si impegna ad usare i locali con diligenza ed a provvedere alle manutenzioni ordinarie dell'immobile, escluse quelle dipendenti da deterioramento dovuto all'uso, essendo comunque responsabile dei danni provocati dalla negligenza nell'uso della cosa concessa in uso.

Le parti precisano che rimangono a carico della proprietaria tutte le spese che riguardano la manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti, come quelle derivanti da vetustà, caso fortuito o forza maggiore, nei limiti del mantenimento delle condizioni di sicurezza delle attività lì svolte.

7) MODIFICHE, ADDIZIONI E MIGLIORIE.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai pavimenti,

45633170

ai serramenti ed agli impianti dell'immobile, senza il preventivo consenso scritto della proprietaria/concedente.

8) ONERI ASSICURATIVI.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il concessionario si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice una polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti ed indiretti a persone e cose, compresi i danni arrecati al fabbricato, comunque riconducibili al concessionario per l'esercizio specifico della sua attività.

Il TAR del Veneto consegnerà alla proprietaria entro giorni novanta dalla sottoscrizione del presente contratto copia di tale polizza.

9) VARIE.

Il TAR del Veneto è autorizzato dalla proprietaria all'installazione di cartelli e qualsivoglia altro strumento identificativo della sede, fatto salvo peraltro l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità competenti.

L'eventuale relativo diniego non potrà in alcun modo essere fatto valere dalla concessionaria per ottenere una riduzione del canone di cui al precedente art. 2 o una variazione dei termini di durata del contratto e/o delle condizioni di recesso.

Il TAR del Veneto dà atto che a seguito di tassativa richiesta formulata alla proprietaria da parte del Comune di Venezia, è stata autorizzata l'installazione sulla facciata esterna del Palazzo prospiciente il Canal Grande di un dispositivo di

45633170

controllo del traffico acqueo e che pertanto nel corso del periodo contrattuale potranno episodicamente pervenire da parte dell'Ente Comunale richieste di accesso all'immobile per dar seguito ad operazioni di manutenzione e/o controllo del dispositivo.

10) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO.

Non è consentita in tutto o in parte la cessione del contratto a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto della proprietaria.

11) ELEZIONE DI DOMICILIO – COMUNICAZIONI.

Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto. Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario. A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

il T.A.R. VENETO – Cannaregio 2277/78 – 30121 Venezia – PEC: tarve_segrprotocolloamm@ga_cert.it;

la proprietaria:

Regione del Veneto – Venezia, Palazzo Balbi PEC: acquistiaaggpatrimonio@pec.regione.veneto.it;

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

12) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.04.2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, le

45633170

Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.

13) CLAUSOLE FINALI.

Il presente contratto vale come nuovo contratto, considerando come estinto o annullato ogni precedente altro accordo, anche verbale, eventualmente intercorso tra le parti e potrà essere modificato solo per iscritto.

Ai sensi del R.D. 18.11.1923 n° 2440, art. 16 bis, modificato dalla legge 790/1975, e dell'art. 62, R.D. 23.05.1924 n° 827, le spese di copia, stampa, carta bollata e tutte le altre inerenti il contratto sono a carico della proprietaria/concedente.

Le spese relative alla registrazione del contratto sono a carico della proprietaria/concedente ai sensi dell'art. 57, comma 7, D.P.R. 26.04.1986, n° 131.

Il presente contratto è obbligatorio per la concedente, mentre lo sarà per il concessionario soltanto dopo l'approvazione del contratto, che sarà data con decreto del Segretariato Generale nel termine di giorni novanta dalla sottoscrizione del presente contratto. Ove entro il termine predetto non venga emesso il decreto di approvazione, la concedente ha diritto di liberarsi da ogni impegno nelle forme di cui all'art. 114, R.D. 23.05.1924 n. 827.

14) CONTROVERSIE, TENTATIVO DI CONCILIAZIONE E FORO COMPETENTE.

In caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero sorgere tra le parti sull'interpretazione, esecuzione o risoluzione del

45633170

presente contratto, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

Ai fini di comporre amichevolmente la controversia le parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di giorni 15 dalla data di ricezione della contestazione e pervenire ad una composizione entro il successivo termine di giorni.

Qualora la controversia non dovesse venire risolta amichevolmente, per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Venezia.

15) NORME DI RINVIO.

Per quanto qui non espressamente pattuito si rimanda agli articoli del C.C. ed alle leggi speciali operanti in materia.

Il presente atto si compone di n. pagine scritte .

Letto, confermato e sottoscritto in Venezia.

Addì, …

Per la proprietaria/concedente **Per l'occupante/concessionario**

_____ _____

Dott. Luigi G.G. Ciaccio

La proprietaria ed il Tar Veneto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 del c.c., dichiarano di approvare espressamente quanto previsto dagli artt. 3 (durata), 4 (canone), 5 (destinazione) 6 (manutenzione), 7 (modifiche, addizioni e migliorie), 8 (oneri assicurativi), 9 (varie), 13 (clausole finali), 14 **(***controversie, tentativo di conciliazione e foro competente).*

Per la proprietaria/concedente **Per l'occupante/concessionario**

_____ _____

Dott. Luigi G.G. Ciaccio

45633170