



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Filiale Veneto
Sede di Venezia

ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE DENOMINATO
“ARSENALE DI VENEZIA”
SITO IN COMUNE DI
VENEZIA
COSTITUENTE D.P. 74
DI PROPRIETÀ DELLO STATO
APPARTENENTE AL DEMANIO ARTISTICO-STORICO

Rep. n. 290/Atti Privati del 14/01/2008

Prot. n. 1164 del 14/01/2008

Cod.Doc. A1020301



Prot. n. 2008/ 1164 del 14/01/2008

Premesso:

- che lo Stato è proprietario del compendio denominato "Arsenale di Venezia", sito nel Comune di Venezia, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato, ramo Storico – Artistico - Archeologico e individuato catastalmente al N.C.T. di Venezia come evidenziato nell'estratto di mappa allegata sotto la lettera "A" al presente atto;
- che in data 12.01.1996 in disposizione del Superiore Compartimento del Territorio del Triveneto di Venezia n. 9260/95 serv. II – rep. III del 5/10/95 si è proceduto alla consegna provvisoria dei beni così censiti: Comune di Venezia – Sezione Venezia - N.C.T. Fg. 16 Mapp. 4073/parte – Partita I "Ente Urbano" - N.C.E.U. Fg. 16 Mapp. 4978 sub. 1/parte (capannone 106) e sub. 2– Partita 4870 "Demanio dello Stato" - di competenza del Ministero delle Finanze alla Società Thetis Centro Servizi Scpa ed alla Società Arsenale Venezia SpA ed in data 30/01/96 al Comune di Venezia;
- che in data 01/07/99 con verbale prot. n. 10211/486-99 si è proceduto alla consegna definitiva delle aree sopra descritte alla Società Thetis SpA già Società Thetis Centro Servizi Scpa costituite da n. 3 fabbricati - ex capannoni (Lamierini, Modelli, Capannone 106) ora adibiti ad uffici, magazzini, laboratori e locali tecnici, situata nel lato est di Venezia;
- che la Società Thetis SpA ha provveduto a corrispondere interamente le indennità di occupazione dovute fino al 31/12/2007;
- che si rende pertanto necessario procedere alla regolarizzazione della suddetta occupazione da parte della Società medesima;

Tutto quanto sopra premesso e tenuto conto che le premesse fanno parte integrante del presente atto, l'anno 2008 addì quattordici del mese di gennaio, presso



l'Agenzia del Demanio - Filiale Veneto - Sede di Venezia - Mestre, sita in Via Borgo Pezzana n. 1, il Geom. Luciana Colle, nata a Venezia il 06.02.1960, in servizio presso la Filiale Veneto, Sede di Venezia-Mestre dell'Agenzia del Demanio, la quale interviene e stipula in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio, C.F. 06340981007, giusta delega prot. n. 889 del 10/01/2008 del Direttore della Filiale Veneto dell'Agenzia del Demanio, dà in concessione alla Società THETIS S.p.A. (nel prosieguo denominata "Società"), rappresentata dall'Ing. Antonio Paruzzolo nato a San Donà di Piave (VE) il 13/08/1949 - C.F. PRZNTN49M13H823G, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di legale rappresentante domiciliato per la carica in Venezia, Castello 2737/F, giusta Verbale della 70^a Riunione del Consiglio di Amministrazione di "Thetis SpA" del 04/12/2007, l'area demaniale descritta in premessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia con il Fg. VE/16, mapp. 4978 sub. 1/parte (capannone 106) e sub. 2.

La concessione, stipulata ai sensi del D.P.R. n. 296/2005, viene accordata sotto l'osservanza delle seguenti clausole e condizioni:

Art. 1

La concessione avrà la durata di anni diciannove a decorrere dal 1.1.2008 al 31.12.2026 e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296.

La domanda di rinnovo è presentata all'Agenzia del Demanio non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto concessorio, fermo restando l'insindacabile giudizio da parte dell'Agenzia del Demanio a valutare la non idoneità all'uso governativo e, in base alle disposizioni di legge, al momento



vigenti, la possibilità di rinnovare la concessione previa rideterminazione del canone.

Il Concessionario, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza con preavviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima. Detta facoltà può essere esercitata a decorrere dal quarto anno.

L'Agènzia del Demanio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. L'Agènzia del Demanio comunica l'avvio del procedimento di revoca con le modalità di cui al comma 1, art. 5 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296.

Art. 2

L'area descritta in premessa viene concessa alla Società "Thetis SpA", per essere adibito ad uffici, magazzini, laboratori e locali tecnici.

Art. 3

In considerazione di quanto previsto dal D.P.R. 296/2005, degli investimenti da effettuarsi per il recupero e le manutenzioni straordinarie previste sugli immobili in trattazione, pari a € 7.463.512,74, considerata la durata della concessione pari ad anni 19 e la quota di ammortamento dei preventivati investimenti. tenuto conto della verifica mediante modello di piano economico finanziario. e considerata infine la Relazione di cui alla nota di trasmissione prot. n. 49314/DAO-OP del 07/12/07 e alla successiva nota integrativa prot. n. 51647/DAO-OP del 20/12/07, il canone annuo relativo alla presente concessione viene definito in € 39.071,00 (euro trentanovemilasettantuno/00).



Il suddetto canone dovrà essere versato dal Concessionario, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, in rate annuali anticipate a partire dal 1.1.2009.

La prima annualità dal 01.01.2008 al 31.12.2008 di € 39.071,00 (euro trentanovemilasettantuno/00) è stata già corrisposta, giusta quietanza in data 10/01/2008 rilasciata da Cassa di Risparmio di Venezia SpA – Agenzia 6015.

Il canone annuo verrà aggiornato in misura pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT.

Art. 4

La subconcessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata della concessione.

Art. 5

In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del Demanio dichiara la decadenza della concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'art. 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Il Concessionario dovrà, pertanto, ritenersi decaduto dalla concessione, a giudizio insindacabile dell'Agenzia del Demanio, anche prima della scadenza, qualora il medesimo:

- a) abbia sub-concesso il bene, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo;
- b) abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto un uso irregolare.
- c) si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a suo carico, salvo il recupero da parte dell'Agenzia del Demanio delle rate



insolute maggiorate degli interessi maturati dal giorno della scadenza di ogni singola rata.

Art. 6

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13 luglio 1998, n. 367.

Art. 7

Il bene viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione urbanistica vigente.

Il concessionario è tenuto ad eseguire, previo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio e previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile oggetto della presente concessione, necessari alla conservazione, all'agibilità e all'uso del locale, nonché tutti i lavori necessari all'adeguamento degli impianti al fine di garantire la rispondenza a tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, antinfortunistica, antincendio previste dalle leggi, regolamenti, ordinanze nazionali, regionali e locali.

Il concessionario è, altresì, tenuto al pagamento dell'ICI ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. L.vo n. 504/1992 così come integrato dalla legge n. 388/2000.

Pertanto, è fatto espresso divieto al Concessionario di far eseguire sul bene datogli in concessione, senza preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio concedente, migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, le quali, in ogni caso, rimangono di diritto acquisite al Demanio dello Stato senza che il



Concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione.

Resta però salvo il diritto dell'Agenzia del Demanio di chiedere, ove lo creda, che il Concessionario rimetta le cose in pristino a proprie spese. In caso di inadempimento vi provvederà direttamente l'Agenzia del Demanio concedente, addebitando la spesa al Concessionario.

Il Concessionario al momento del rilascio dell'immobile dovrà asportare le attrezzature, l'arredo e quant'altro dal medesimo collocatovi di sua proprietà.

Art. 8

Essendo l'atto fatto per un tempo determinato, non occorrerà, per porre termine alla concessione, alcuna reciproca disdetta alla quale si rinuncia.

Art. 9

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

Art. 10

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

Art. 11

Il Concessionario riconosce all'Agenzia del Demanio il diritto di eseguire sul bene concesso, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuno, a suo giudizio

A handwritten signature, possibly 'Ebe', is written at the bottom right of the page. A large, hand-drawn arrow points downwards from the signature towards the center of the page.

insindacabile, anche se comporti limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

Art. 12

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il Concessionario ha costituito deposito cauzionale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Venezia a favore dell'Agenzia del Demanio – Filiale Veneto di importo pari ad € 28.771,11, giusta quietanza n. 14 del 10/01/2008 ad integrazione della precedente n. 487 del 07/07/99 di importo pari ad € 10.329,13, per un totale di € 39.071,00 corrispondente ad una annualità del canone.

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 derivanti dalla concessione e non sussistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Concessionario, oppure a terzi per il fatto dei quali il Concessionario debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

Art. 13

Il concessionario assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese e comunque non oltre 30 giorni dalla data di stipula del presente atto, un'adeguata polizza assicurativa 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, per un importo comunque non inferiore a € 12.100.000,00 pari al valore della porzione immobiliare oggetto del presente atto.



Art. 14

Non si procederà alla formale consegna dell'immobile concesso in quanto il concessionario è già detentore dell'immobile stesso.

Art. 15

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Concessionario.

Il Concessionario è tenuto alla registrazione del presente atto presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Art. 16

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del Codice Civile e del Regolamento di Contabilità dell'Agenzia del Demanio.

Art. 17

Il presente atto di concessione è fin d'ora vincolante per il Concessionario, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione e, pertanto, lo stesso è disciplinato ai fini della registrazione dall'art. 14 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Art. 18

Ai sensi della legge n. 196/2003 le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il presente contratto di locazione.

Art. 19

Le parti contraenti dichiarano concordemente che per ogni controversia dipendente e inerente il presente atto è competente il Foro di Venezia.

Art. 20

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

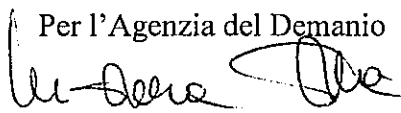
↓
✍

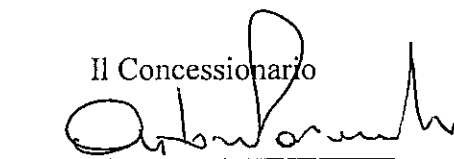
- il Concessionario presso: Thetis SpA – Castello 2737/F - Venezia

- l'Agenzia del Demanio presso: Filiale Veneto – Via Borgo Pezzana, 1 –

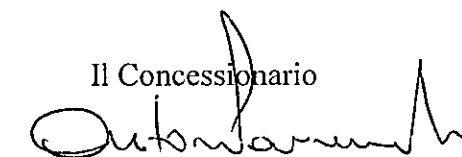
Venezia - Mestre

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio


Il Concessionario


Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, le disposizioni contenute negli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 del presente atto.

Il Concessionario


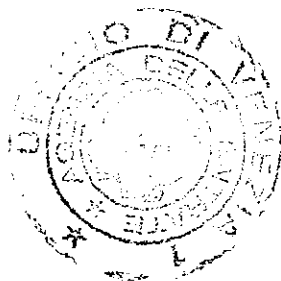
AGENZIA DEL DEMANIO
Filiale Veneto

Visto: si approva per l'esecuzione

Venezia li. 19/01/08

IL DIRETTORE DELLA FILIALE
Ing. Stefano Lombardi

23 GEN. 2008



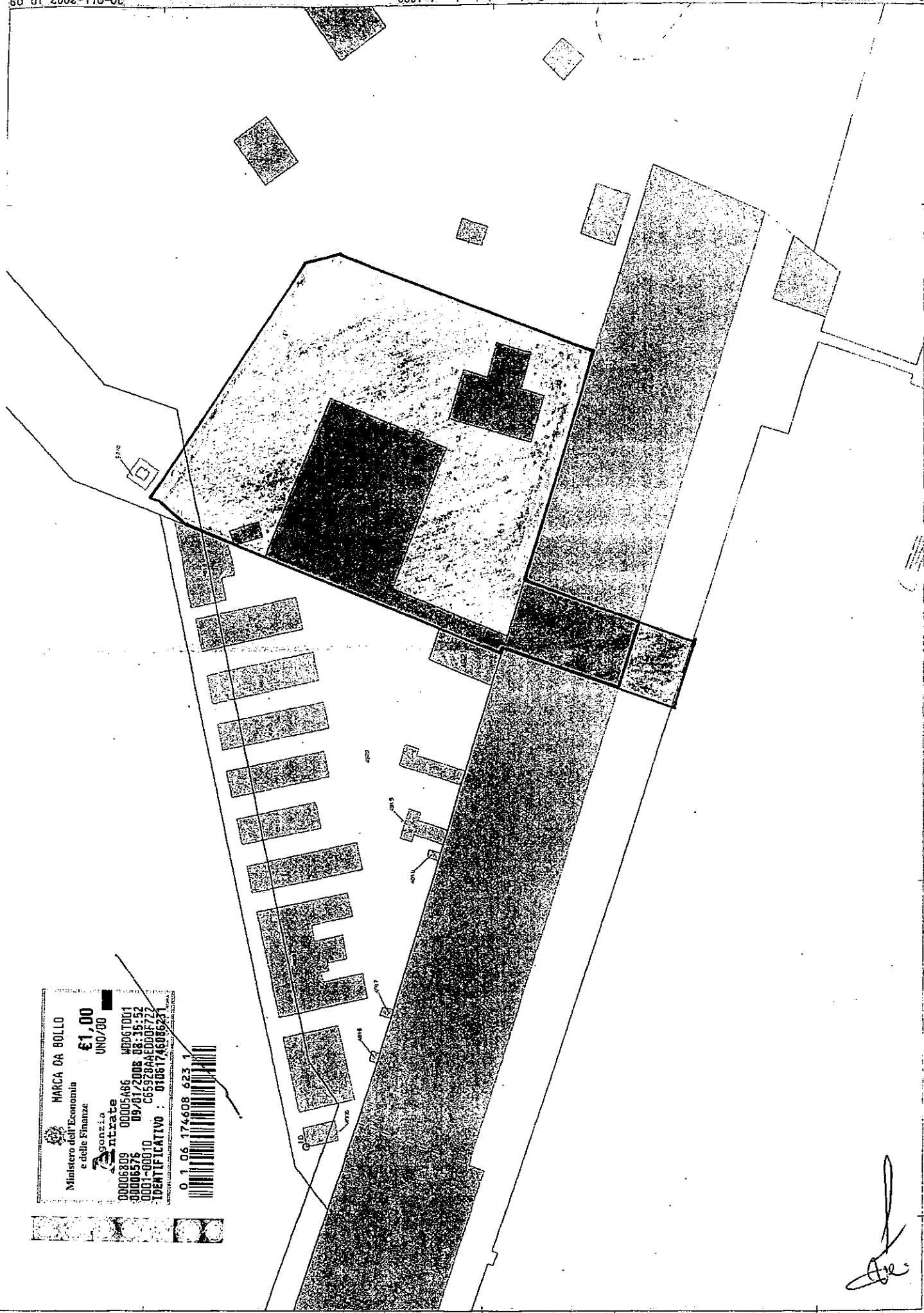
AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO di VENEZIA - 1
SEDE

Reg. II **23 GEN. 2008** al N. 398

Liquidati Euro 14.854,46

IL DIRETTORE

IL FUNZIONARIO
Adriano TREVISAN

Particella n. 1921 (Dati cartografici e censuari non allineati e non installati)

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Entrate
00006809 00005A86 MROGTO01
00006576 09/01/2008 08:16:52
0001-00010 665928A9E000F7Z2
IDENTIFICATIVO : 01061746086231
0 1 06 174608 623 1

N=57500
E=24000