

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE**387 / 2022 del 18/10/2022**

Oggetto: APPROVAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO "EX CASERMA SAN GAETANO" SEDE DELLA CUR NUE 112 DI BRESCIA. IMPORTO COMPLESSIVO DI SPESA PER IL PERIODO 01.10.2022 - 30.09.2028 SALVO ADEGUAMENTO ALL'INDICE ISTAT € 370.625,00.

OGGETTO: APPROVAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO "EX CASERMA SAN GAETANO" SEDE DELLA CUR NUE 112 DI BRESCIA. IMPORTO COMPLESSIVO DI SPESA PER IL PERIODO 01.10.2022 – 30.09.2028 SALVO ADEGUAMENTO ALL'INDICE ISTAT € 370.625,00.

vista la seguente proposta di deliberazione n. 657/2022, avanzata dal Direttore della Unità Struttura Semplice Dipartimentale Tecnico Patrimoniale

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che:

- AREU è un Ente del S.S.R. disciplinato dall'art. 16 L.R. 30.12.2009 n. 33 e s.m.i. e attivato dalla DGR n. 2701/2019 e dalla DGR n. 4078/2020;
- presso "l'ex Caserma San Gaetano" sita nel Comune di Brescia in Via Spalto San Marco, 41/A ha sede la Centrale Unica di Risposta del Numero Unico Europeo 112 (CUR NUE 112);
- il sopracitato immobile è di proprietà del Demanio dello Stato e, pertanto, in carico all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, la quale è controparte nella sottoscrizione dell'atto di concessione in allegato;

VISTI:

- la nota del Ministero dell'Interno - dipartimento di pubblica sicurezza – datata 10.11.2011 ed inviata al Ministero della Difesa, con la quale erano stati individuati due possibili immobili presso i quali allocare la sede della CUR NUE 112 di Brescia, e che tra di essi figurava la Caserma San Gaetano;
- la nota di risposta del Ministero della Difesa, datata 15.06.2012 alla missiva sopra citata con la quale ha determinato la dismissione definitiva della porzione di immobile della "ex Caserma San Gaetano" per l'insediamento della CUR NUE 112;
- il verbale di dismissione, da parte del Ministero della Difesa - Ramo Esercito Militare - della porzione di immobile della Caserma San Gaetano per adibirla a sede della CUR NUE 112 con la finalità di consegnarla al Ministero dell'Interno, come da richiesta di quest'ultimo;
- il verbale di consegna del 20.06.2012 attraverso il quale il compendio è stato consegnato alla Prefettura di Brescia e per essa al Ministero dell'Interno – Questura di Brescia;

PRESO ATTO dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, finalizzati all'insediamento della CUR NUE 112 e commissionati dal Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche Lombardia – Emilia-Romagna, di cui al certificato di ultimazione del 5 giugno 2014;

RICHIAMATI:

- il verbale di riconsegna e dismissione dell'immobile sede della CUR NUE 112 di Brescia, datato 04.10.2018 con il quale il Ministero dell'Interno, dopo aver manifestato, in una apposita riunione, il proprio disinteresse a detenere la disponibilità dell'immobile in questione, ha dismesso e riconsegnato il sopracitato

immobile all' Agenzia del Demanio per il successivo passaggio di competenze ad AREU;

- la successiva nota della Direzione Regionale Lombardia dell' Agenzia del Demanio del 22.02.2019 nella quale veniva determinato, a seguito di relazione tecnico-estimativa, il canone annuo che AREU avrebbe dovuto versare all' Agenzia del Demanio, quantificato in € 59.120,00 annuo, nelle more della definizione del contratto di locazione una volta presentato il Certificato di prestazione energetica (APE);

PRESO ATTO:

- che in data 23.03.2020 è stato presentato il certificato di prestazione energetica (APE);
- della nota dell' Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia - con la quale è stato trasmesso a codesta Agenzia l'atto di concessione di immobile di demanio storico artistico "ex Caserma San Gaetano" identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al Foglio NCT/138, particella 336, sub. 1/parte (in allegato);

DATO ATTO che:

- la concessione avrà una durata pari a sei anni decorrenti dal 01.10.2022 al 30.09.2028 e che potrà essere espressamente rinnovata;
- il canone annuo della concessione è convenuto in € 59.300,00 da corrispondere in rate semestrali anticipate;
- alla sottoscrizione del presente atto di concessione verrà corrisposto all' Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia – a titolo di deposito cauzionale la somma pari ad € 14.825,00 corrispondente a 3 mensilità del canone di concessione attraverso la presentazione di una polizza fidejussoria;
- il canone di concessione sarà aggiornato annualmente ed automaticamente al 100% della variazione accertata dall' Istat dell'indice dei prezzi al consumo;
- che per poter procedere con la sottoscrizione dell'atto di concessione con l' Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, è stato necessario procedere al versamento, da parte di AREU, dei canoni di locazione relativi al periodo 2018-2022 per un importo totale pari ad € 168.007,64;

CONSIDERATA pertanto, la necessità di procedere alla sottoscrizione dell'atto di concessione al fine di regolarizzare l'occupazione dell'immobile in oggetto;

RITENUTO pertanto di dover procedere alla sottoscrizione dell'atto di concessione sopracitato;

DATO ATTO che il presente contratto di concessione è escluso dall'applicazione del codice degli appalti, art. 17, comma 1, del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

PRESO ATTO che il Proponente del procedimento attesta la completezza, la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo F.F. e del Direttore Sanitario, resi per quanto di specifica competenza ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. n. 502/1992 e s.m.i.;

DELIBERA

Per tutti i motivi in premessa indicati e integralmente richiamati:

1. di prendere atto che l'immobile oggetto della stipula dell'atto di concessione è di proprietà del Demanio dello Stato e, pertanto, in carico all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia;
2. di prendere atto del contratto di concessione di immobile di demanio storico artistico “ex Caserma San Gaetano” identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al Foglio NCT/138, particella 336, sub. 1/parte;
3. di dare atto che la concessione avrà una durata pari a sei anni, decorrenti dal 01.10.2022 al 30.09.2028 e che potrà essere espressamente rinnovata;
4. di dare atto che il canone annuo della concessione è convenuto in € 59.300,00 da corrispondere in rate semestrali anticipate;
5. di dare atto che il canone di concessione sarà aggiornato annualmente ed automaticamente al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo;
6. di prendere atto dell'avvenuto versamento dei canoni di locazione per il periodo 2018-2022, pari ad € 168.007,64 che non erano stati ancora corrisposti all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, condizione necessaria per poter procedere con la stipula dell'atto di concessione e che tale importo è stato come di seguito contabilizzato:

Importo	Conto	Descrizione conto
4.926,67 €	30.50.32.20	Sopravvenienze ed insussistenze passive servizi non sanitari
59.415,60 €	20.50.61.74	Debiti v/fornitori di beni e altri servizi non sanitari fatture da ricevere 2020
59.227,58 €	20.50.61.76	Debiti v/fornitori di beni e altri servizi non sanitari fatture da ricevere 2021
44.437,79 €	30.20.51.10	Affitti passivi
168.007,64 €		

7. di procedere alla sottoscrizione dell'atto di concessione di immobile di demanio storico artistico “ex Caserma San Gaetano” identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al Foglio NCT/138, particella 336, sub. 1/parte (in allegato);
8. di dare atto che, alla sottoscrizione del presente atto di concessione, verrà corrisposto all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia – a titolo di deposito cauzionale la somma pari ad € 14.825,00 corrispondente a 3 mensilità del canone di concessione attraverso la presentazione di una polizza fidejussoria;

9. di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento derivano le seguenti spese che saranno così contabilizzate al netto dell'aggiornamento annuo ISTAT:

Esercizio	Descrizione	Importo	Conto
2022	Cauzione	14.825,00 €	30.20.51.10 affitti passivi
2022	Canone concessione 01/10/2022 - 31/12/2022	14.825,00 €	
2023	Canone concessione 2023	59.300,00 €	
2024	Canone concessione 2024	59.300,00 €	
2025	Canone concessione 2025	59.300,00 €	
2026	Canone concessione 2026	59.300,00 €	
2027	Canone concessione 2027	59.300,00 €	
2028	Canone concessione 01/01/2028 - 30/09/2028	44.475,00 €	
		<u>370.625,00 €</u>	

10. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990, responsabile del presente procedimento è l'Ing. Aldo Paolo Locatelli;
11. di disporre che vengano rispettate tutte le prescrizioni inerenti alla pubblicazione sul portale web aziendale di tutte le informazioni e i documenti richiesti e necessari ai sensi del D.lgs. n. 33/2013 e s.m.i., c.d. Amministrazione Trasparente;
12. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line dell'Agenzia, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo (ex art. 32 comma 5 L. n. 69/2009 s.m.i. e art. 17 comma 6 L.R. n. 33/2009).

La presente delibera è sottoscritta digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i., da:

Il Direttore Amministrativo Andrea Albonico

Il Direttore Sanitario Giuseppe Maria Sechi

Il Direttore Generale Alberto Zoli

ATTO DI CONCESSIONE DI IMMOBILE
DI DEMANIO STORICO ARTISTICO (D.P.R. 13.09.2005, N. 296)
BSB0012 "EX CASERMA SAN GAETANO"

Rep. n. 1648 del 30/09/2022

Prot. n. 14 Registro Locazioni e Concessioni del 30/09/2022

L'anno duemilaventidue, addì 30 del mese di settembre (30/09/2022),

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale Lombardia, nel prosieguo denominata "Agenzia", nella persona dell'arch. Giovanna Fedrigucci, in qualità di Responsabile U.O. – Servizi Territoriali Milano 2, la quale procede alla sottoscrizione del presente atto disgiuntamente dalla controparte, intervenendo allo stesso giusta delega prot. n. 2022/316 del 1/03/2022, alla medesima rilasciata dal Direttore Regionale della Lombardia dell'Agenzia del Demanio Ing. Massimiliano Iannelli in virtù dei poteri attribuiti ai Responsabili delle Strutture Centrali e Territoriali dalla Determinazione del Direttore n. 96 del 17 dicembre 2021, prot. n. 2021/22398/DIR e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente", in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007 la quale, costituita ai sensi del D. Lgs. 30/07/1999, n. 300 così come modificato con D.Lgs 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato;

E

- L'**Agenzia Regionale Emergenza Urgenza**, con sede legale in Milano Viale Monza n.223 e sede operativa in Milano (MI), Via Campanini 6, C.F./P.IVA 11513540960, in atto rappresentata dal Dott. Alberto Zoli, legale rappresentante pro tempore, nella sua qualità di Direttore Generale, in appresso denominato "Concessionario"

PREMESSO

a) che il Demanio dello Stato è proprietario dell'immobile, sito in Brescia, via Spalto San Marco – via Callegari denominato "Caserma San Gaetano", allibrato alla scheda n. 12 (BSB0012) della Provincia di Brescia;

b) che il suddetto bene immobile è stato dichiarato di importante interesse e sottoposto alle disposizioni contenute negli articoli 5, 6, 7, 13, 14, 29, 31, 34 e 37 della Legge n. 364 del 20 giugno 1909, giusta notifica del 13 marzo 1915 del Ministero dell'Istruzione Pubblica;

c) che una porzione del fabbricato prospiciente la via Spalto San Marco, identificato alla particella 336/parte, è stato dismesso dal Ministero della Difesa (prot. 708 del 19 giugno 2012) e consegnato al Ministero dell'Interno (prot. 728 del 20 giugno 2012) per l'attivazione del Call Center 112 NUE in Regione Lombardia - in ottemperanza alla Convenzione per l'attuazione in Regione Lombardia del numero unico di emergenza europeo 112 sottoscritta in data 28 dicembre 2012 da Ministero dell'Interno, Regione Lombardia e il Call Center Laico NUE 112 di Brescia per l'A.R.E.U. – trattasi di locali ubicati al piano primo del corpo di fabbrica accessibili da ingresso esclusivo collocato a piano terra;

d) che il Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Lombardia, incaricato dal Ministero dell'Interno, ha realizzato le opere di "riabilitazione edilizia dell'immobile" - in data 14/11/2018 il RUP incaricato Ing. Giuseppe

Bergantin ha trasmesso una memoria riassuntiva relativa ai lavori eseguiti, riferendo di aver “svolto un notevole lavoro soprattutto sugli ambiti strutturali nella ricerca di soluzioni tecnologiche che non modificassero la vetusta struttura...” concordate con la Soprintendenza di Brescia;

e) che con verbale di dismissione prot. n. 1397 del 4 ottobre 2018 il Ministero dell'Interno ha dismesso la predetta aliquota del fabbricato, al fine di procedere alla sottoscrizione di contratto oneroso ai sensi del DPR 296/2005 con A.R.E.U., già consegnataria dei detti spazi dal 24 luglio 2014;

f) con nota prot. 6106 del 5/05/2022 la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha inviato al Ministero della Cultura Segretariato Regionale per la Lombardia e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia richiesta di autorizzazione alla concessione di porzione di immobile ai sensi dell'art. 57 bis Codice dei Beni Culturali (D. Lgs 42/2004);

g) con nota prot. 4277 del 6/07/2022 il Ministero della Cultura, Segretariato Regionale della Lombardia, ha rilasciato l'autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'articolo 57-bis del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modifiche e integrazioni (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Tale autorizzazione è subordinata alla piena osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

“- la porzione immobiliare oggetto di concessione non può essere destinata ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica e/o comunque non compatibili con il suo carattere storico e artistico. Eventuali variazioni d'uso, anche quando non comportino modifiche alla sua consistenza architettonica,

devono essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia;

- dovrà essere mantenuta la visibilità e la fruizione dalla pubblica via del bene;

- dovrà essere preventivamente consegnata alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia la documentazione di fine lavori delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'articolo 21 comma 4 del Codice dalla stessa Soprintendenza prot. 2515 del 18 febbraio 2013 (ristrutturazione) e prot. 14021 dell'9 settembre 2014 (variante per diverso posizionamento dell'impianto ascensore);”

h) che, in relazione a quest'ultima prescrizione, il Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per la Lombardia e l'Emilia Romagna ha trasmesso alla Scrivente e alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia relazione di fine lavori giusta nota prot. 15613 del 21.09.2022;

i) che inoltre, sempre con nota prot. 4277 del 6/07/2022, il Ministero della Cultura, Segretariato Regionale della Lombardia, ha prescritto che:

“- ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del Codice, il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico e/o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione;

- ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5 del Codice, l'esecuzione di lavori e opere di qualunque genere è subordinata a preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia;

-ai sensi dell'articolo 29 commi 1 e 6 del Codice la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia;

- ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del Codice i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione;

- dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia copia dell'atto di concessione che si autorizza con la presente nota.”

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ARTICOLO 1 - Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, nella persona dell'Arch. Giovanna Fedrigucci dà in concessione ad A.R.E.U - Azienda Regionale di Emergenza Urgenza che accetta, gli spazi descritti al punto b) delle premesse del presente atto, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al Foglio NCT/138, particella 336, sub. 1/parte e meglio individuati nella planimetria allegata.

Il bene oggetto del presente atto dovrà essere destinato esclusivamente ad uso ufficio per l'attuazione e lo svolgimento delle attività connesse al numero unico 112 di emergenza europeo 112, in Lombardia; ogni diversa

utilizzazione comporterà la decadenza immediata dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 296/2005.

La presente concessione è soggetta alle prescrizioni elencate in premessa apposte dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, con la citata nota prot. n. 4277 del 6/07/2022, l'osservanza delle quali dovrà essere verificata dall'Agenzia del Demanio che, in difetto, dichiarerà la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata

La concessione avrà la durata di anni sei a decorrere dal 01/10/2022 al 30/09/2028 e potrà essere espressamente 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 alla Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto concessorio, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio, sempre che non siano sopraggiunte esigenze di carattere governativo ed in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

Il Concessionario, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di rinunciare alla concessione prima della scadenza con preavviso da recapitarsi alla sede della Direzione Regionale Lombardia a mezzo di lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio avrà esecuzione oppure tramite posta elettronica certificata all'indirizzo pec_dre_lombardia@pce.agenziademanio.it.

L'Agenzia 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, nei limiti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., per le eventuali migliorie apportate nel caso in cui siano state previamente autorizzate dall’Agenzia del Demanio e dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici. L’Agenzia del Demanio comunica l’avvio del procedimento di revoca ai sensi del comma 4 dell’art. 5 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e con le modalità di cui al comma 1 del medesimo articolo.

Nel caso in cui la concessione giunga alla scadenza naturale, indicata nel presente atto, non è necessaria alcuna reciproca disdetta per porre termine alla stessa.

ARTICOLO 4 – Canone

Il canone annuo di concessione è convenuto in € 59.300,00 (euro cinquantanovemilatrecento/00) che il concessionario deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate semestrali anticipate di € 29.650,00 (euro ventinovemilaseicentocinquanta/00) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del 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 la scadenza indicata nel modello F24, contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

La prima periodicità dal 01/10/2022 al 31/03/2023 pari a € 29.650,00 (euro ventinovemilaseicentocinquanta/00) è stata già corrisposta, giusta

quietanza del 21/09/2022 rilasciata dalla Banca Intesa San Paolo S.p.a., filiale di Milano.

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.

Resta comunque salvo il diritto dell'Agenzia del Demanio di dichiarare la decadenza della concessione, anche prima della scadenza, con il conseguente risarcimento del maggior danno dalla medesima subito ai sensi e nei modi previsti dall'art. 5 del DPR 296/2005.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Concessionario 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 concessione, o di vendita, il concessionario è tenuto a consentire la visita l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

Il Concessionario riconosce all'Agenzia del Demanio il diritto di eseguire sul bene assegnato, a suo insindacabile giudizio, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

ARTICOLO 6 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 l'Agenzia del Demanio 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 e gli impianti condominiali 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.

Le parti, inoltre, convengono che resterà ad esclusivo carico del concessionario ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Art.7 – Attestato di prestazione energetica

In relazione agli obblighi derivanti dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., nonché alle disposizioni attuative approvate con DGR del 17 luglio 2015 n. 3868 e in conformità a quanto disciplinato dal D.d.u.o. del 18 dicembre 2019 n. 18546, si allega l'Attestato di prestazione energetica, protocollo n. 1702900122120 scadente il 23/03/2030, classe energetica D EP gl, nren 849.62 Kwh/mq anno.

ARTICOLO 8 - Esonero di responsabilità

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

Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne l'Agazia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agazia 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 all'Agazia.

ARTICOLO 9 - Obblighi e Decadenze

Il Concessionario si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-concedere 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 atto;
- d) a rispettare le prescrizioni di cui alla nota di autorizzazione alla concessione prot. 4277 del 6/07/2022 del Ministero della Cultura, Segretariato Regionale della Lombardia, già espressamente indicate alle lettere g) e i) delle premesse.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del Demanio si riserva di dichiarare l'immediata decadenza dalla concessione ed il Concessionario è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005 e nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a revoca o decadenza della concessione, l'Agenzia del Demanio procederà allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma del Codice Civile.

ARTICOLO 10 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

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

Il Concessionario dichiara di aver esaminato l'immobile, di averlo trovato idoneo all'uso convenuto e in buono stato manutentivo.

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, pena il risarcimento del danno. Rimangono a carico del Concessionario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione del Ministero della Cultura.

Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio e previa autorizzazione del Ministero della Cultura, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lvo n. 42/2004.

In ogni caso, alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, salvo il diritto dell'Agenzia di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione dell'Agenzia e del MIC.

Il Concessionario al momento del rilascio dell'immobile dovrà asportare a sue spese e cura le attrezzature, l'arredo e quant'altro dal medesimo ivi collocato.

L'Agenzia del Demanio dispone 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.

ARTICOLO 11 – Consegna

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

ARTICOLO 12 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, il Concessionario ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di €14.825,00 (quattordicimilaottocentoventicinque/00), corrispondente a n 3 mensilità del canone, giusta apertura di deposito definitivo n. 1380784, avente come codice di riferimento MI01380784W, presso la Ragioneria

Territoriale dello Stato di Milano/Monza e Brianza. Detto deposito è stato perfezionato dal Concessionario con operazione di girofondo bancario sul conto corrente di Tesoreria Centrale, n. 25037 in data 29.09.2022.

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 l'Agenzia del Demanio debba rispondere.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di avvalersi della cennata cauzione senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 13 – 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 dichiara di aver sottoscritto in data 31.12.2020 con UnipolSai Assicurazioni S.p.a. polizza assicurativa "all risks" n. 39231/63/178264061, integrata con appendice del 30.08.2022 con la quale la predetta polizza è stata estesa per € 1.000.000,00 agli spazi oggetto della presente concessione, nonché polizza assicurativa RCT sottoscritta con Reale Mutua n. 2022/03/2483202 del 01.04.2022 integrata, per quanto attiene l'immobile oggetto del presente atto, con appendice di variazione del 07.09.2022, che prevedono, tra le altre, l'assicurazione 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.

ARTICOLO 14 – Altri oneri

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

Il concessionario è, altresì, tenuto al pagamento dell'IMU, laddove fosse dovuta, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs. n. 504/1992 così come integrato dalla legge n. 388/2000.

ARTICOLO 15 – Spese del presente atto

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

ARTICOLO 16 – 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 17 – Normativa

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

ARTICOLO 18 – Efficacia

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.

Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

ARTICOLO 19 – 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 20 - Foro Competente

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

ARTICOLO 21 – Elezione domicilio

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

- A.R.E.U – Agenzia Regionale di Emergenza Urgenza, con sede in Milano, via A. Campanini, 6. PEC: protocollo@pec.areu.lombardia.it;
- l'Agenzia del Demanio presso Direzione Regionale Lombardia corso Monforte, 32, PEC: dre_lombardia@pce.agenziademanio.it

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Arch. Giovanna Fedrigucci

Per l'Agenzia Regionale
Emergenza Urgenza

Dott. Alberto Zoli

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii

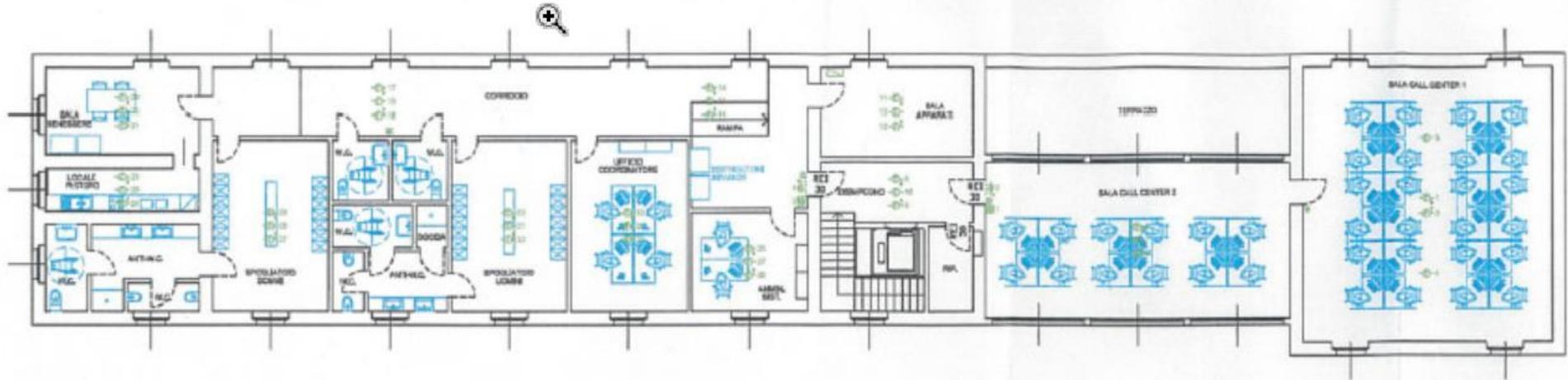
Il Concessionario dichiara di approvare specificatamente, ad ogni effetto di legge, ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. le disposizioni contenute negli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 e 18 del presente atto.

Per l'Agenzia Regionale
Emergenza Urgenza

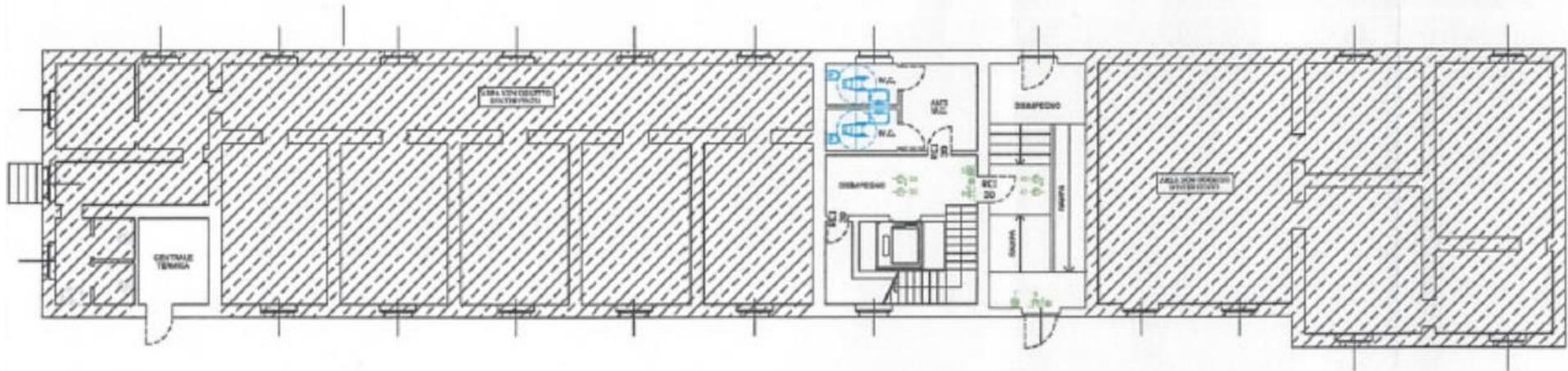
Dott. Alberto Zoli

Documento firmato digitalmente
ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO RIALZATO



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.2

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : BRESCIA
 Indirizzo : Via Spalto San Marco 41
 Piano :
 Interno :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1946-1960
 Superficie utile riscaldata (m²) : 503.91
 Superficie utile raffrescata (m²) : 233.46
 Volume lordo riscaldato (m³) : 2873.77
 Volume lordo raffrescato (m³) : 1234.16

Comune catastale				BRESCIA				Sezione		Foglio		138		Particella		336	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

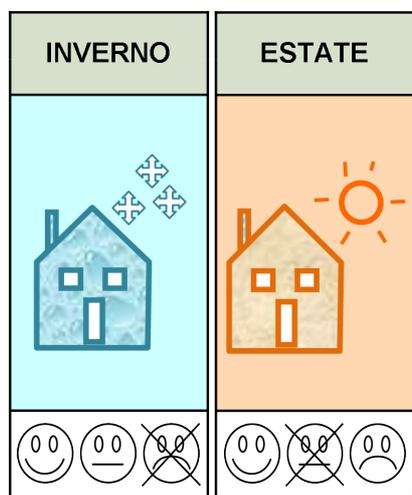
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

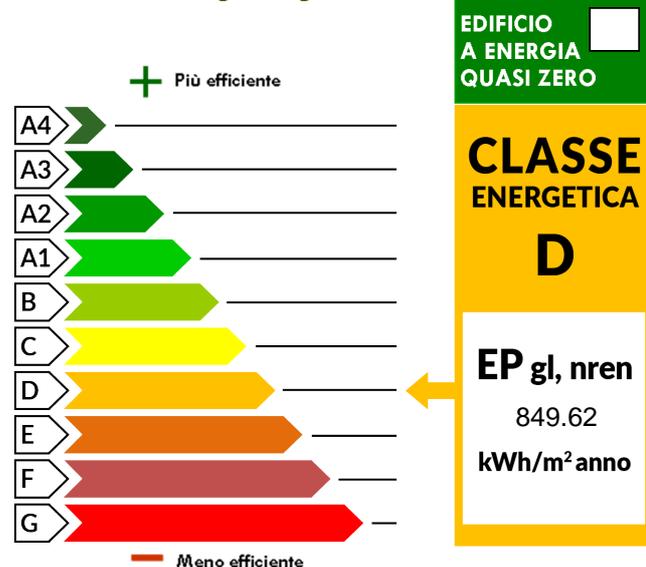
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(513,79)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	71541,81 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 849.62
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	6257,26 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 87.07
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 192.53
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input checked="" type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	148879,82 kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	10250,06 kWh	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					kWh/m ² anno
R_{EN2}	DEMANIOBS_intervento_migliorativo	NO	10.00	D (817.42)	
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	2873.77	m³
S – Superficie disperdente	1904.75	m²
Rapporto S/V	0.66	
EP_{H,nd}	371.74	kWh/m²anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.1100	-
Y_{IE}	0.11	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto simulato per sottodimensionamento			Gas naturale		0.66	η_H	24.34	559.33
	Teleriscaldamento	2014		Teleriscaldamento	33.00				
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2014		Energia elettrica	35.40	0.60	η_C	6.21	25.78
	Pompa di calore	2014		Energia elettrica	5.00				
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto simulato per sottodimensionamento			Gas naturale		0.02	η_w	3.14	43.08
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				4.60				
	Pompa di calore				3.58				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					10.08			17.67	73.32
Trasporto di persone o cose	Ascensori				8.00			35.70	148.11

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	PIERLUCA PICCIONI	
Indirizzo	SORESINA (CREMONA)	
E-mail	info@studiopiccioni.com	
Telefono	0374343419	
Titolo	Laurea magistrale in ingegneria	
Ordine/iscrizione	Ordine degli ingegneri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 23/03/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.