



(Rif. Deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 22 del 27.06.2025 e determinazione del direttore generale n. 0001648/25 del 19.09.2025)

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER UTILIZZO A SPAZIO ESPOSITIVO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO DI PROPRIETA' DELL'IPAB OPERE RIUNITE BUON PASTORE, INSERITO NELL'IMMOBILE ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VENEZIA, CASTELLO, 77 FOGLIO 16, MAPPAL 3377 CAT. B/1, CLASSE 3, SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA PORZIONE MQ. 95.

Premesso:

- che l'asta pubblica per la concessione in locazione, pubblicata mediante avviso all'Albo on line dell'ente in data 19.09.2025 è andata deserta, come attestato dal verbale sottoscritto dal RUP e dai testimoni presenti in data 31 ottobre 2025 prot. interno n. 0001932/25 del 31.10.2025;

Preso atto:

dell'offerta per la locazione della porzione di fabbricato di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore, inserito nell'immobile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Castello, 77 Foglio 16, Mappale 3377 Cat. B/1, Classe 3, Superficie Commerciale della Porzione Mq. 95.acquisita agli atti con prot. in entrata n. 0002032/25 del 17/11/2025 e formulata da parte della XXXXXXXXXX (*omissis*) con sede legale in XXXXXX (*omissis*) P.IVA XXXXXX (*omissis*),
con il presente Avviso

INVITA

eventuali altri soggetti interessati a partecipare alla procedura per la locazione transitoria della porzione di immobile oggetto di cui al presente Avviso Pubblico, tenuto conto delle condizioni dell'offerta già pervenuta, che rimandano tutte al presente avviso, salvo quanto di seguito si richiama:
a. obbligo di corresponsione di un canone di locazione di euro € 20.000,00 + IVA 22% (euroventimila/00) per l'intero periodo locativo, vale a dire dal 15 aprile al 15 dicembre 2026.

Responsabile unico del procedimento: Dott. GIOCONDO LEONARDI

Tipo di procedura: procedimento ad evidenza pubblica ai sensi del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

Criterio di aggiudicazione: offerta più alta rispetto al canone di locazione posto a base di gara.

Finalità del bando: locazione transitoria di porzione immobiliare di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore a uso spazio espositivo in occasione della Biennale dell'arte 2026.

Ubicazione dell'immobile oggetto della locazione: Venezia, Castello, 77

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile è un ex-convento ora residenza collettiva con accesso diretto da Calle larga de Castelo e dal civico 77.

Lo spazio oggetto di locazione, meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente avviso, è ubicato al piano terra, con ingresso diretto su Calle Larga, e costituito da sala unica costituente la ex-cappella del convento, della superficie commerciale di 95 mq. Nella locazione è compreso al piano terra con accesso dalla corte interna l'uso di servizio igienico esclusivo.

Sulla porzione di unità immobiliare oggetto di locazione vige vincolo culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. "Codice per i Beni Culturali ed il Paesaggio", di cui alla comunicazione del MIBACT-SR-VEN-DIR-UFF-0006287 del 13/04/2016.

Descrizione architettonica:

Il complesso edilizio si compone di più edifici realizzati nel corso del XIX secolo a seguito dell'accorpamento di parti esistenti e la costruzione ex novo di altre. Intorno ad una corte interna si affacciano tre edifici mentre il lato lungo calle Larga è principalmente costituito dall'alto muro di cinta. La porzione d'immobile AREA A (vedi Allegato 3), costituente la ex-cappella del complesso edilizio, è elemento edificato successivamente agli accorpamenti di metà '800; presenta facciata con mattoni a vista, entrata contornata da pietra d'Istria e architrave su cui innesta una lunetta mentre la parte superiore è definita da un timpano.

Descrizione impiantistica:

L'immobile presenta i seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda di tipo centralizzato con caldaia a gas metano.
- Impianto idrico-sanitario centralizzato con alimentazione da rete pubblica, tubi di adduzione sottottraccia completo di sanitari.
- Impianto elettrico centralizzato di luce e forza motrice, tensione 220V.

Descrizione urbanistica ed edilizia:



Lo strumento Urbanistico vigente (Piano di assetto del Territorio come derivato dalla V.P.R.G. per la città antica) classifica l'intero complesso immobiliare a: Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare (tipo SM).

Durata del contratto transitorio di locazione: mesi 7 (sette) con decorrenza dal 15 aprile al 15 dicembre 2026.

Canone di locazione a base di gara: euro € 24.400,00 (euroventiquattromilaquattrocento/00) per l'intero periodo locativo da corrispondersi in unica rata anticipata.

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.buonpastore.org e presso la sede dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore, in Venezia, San Polo 2123.

Sopralluogo: L'eventuale richiesta di effettuazione del sopralluogo ai locali oggetto del presente Avviso dovrà pervenire a mezzo pec all'indirizzo opereriunitebuonpastore@pec.it entro e non oltre le ore 10:00 del 26 novembre 2025.

Termine di ricezione delle offerte: ore 12:00 del 03.12.2025. Le offerte dovranno essere redatte e recapitate secondo le modalità specificate nel presente avviso.

Data di apertura dei plichi e di esame delle offerte: il giorno di apertura dei plichi e di esame delle offerte sarà comunicato con avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'ente almeno 5 giorni prima. L'apertura avverrà in seduta pubblica presso la sede dell'IPAB.

Cauzione provvisoria: cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione a base di gara.

Spese di stipula: a carico dell'assegnatario.

ART. 1

OGGETTO DELLA GARA

1. È indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione non abitativa di natura transitoria della porzione di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore, inserita nell'immobile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Castello, 77 Foglio 16, Mappale 3377 Cat. B/1, Classe 3, Superficie Commerciale della porzione Mq. 95, collocato a piano terra da adibirsi a uso spazio espositivo in occasione della Biennale dell'arte 2026. (vedi Allegato 3)

ART. 2

DURATA E CANONE DELLA LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione non abitativa di natura transitoria avrà durata dal 15 aprile al 15 dicembre 2026.
2. Il canone di locazione a base di gara è di euro € 24.400,00 (euroventiquattromilaquattrocento/00) per l'intero periodo locativo.
3. Alla scadenza del contratto la porzione di fabbricato locata dovrà essere restituita in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.
4. Il canone di locazione esclude espressamente qualsivoglia servizio accessorio, quali, a titolo non esaustivo:
 - a. Fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua corrente.
 - b. custodia dei beni e delle opere d'arte esposte e conservate nella porzione d'immobile locata
 - c. assicurazioni RCT, furto, incendio, danni alle opere d'arte
 - d. allestimento e disallestimento dei locali per esposizione
 - e. guardiania, portierato, pulizia dei locali, connessione dati e telefonia.

ART. 3

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

1. Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta più alta rispetto al valore del canone di locazione a base di gara.

ART. 4

CONDIZIONI PRINCIPALI DELLA LOCAZIONE

1. La porzione di immobile sarà concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.
2. La locazione ha natura transitoria, essendo la porzione di immobile locata destinata all'esposizione di opere d'arte nell'ambito della manifestazione denominata "Biennale Arte 2026 -61^a Esposizione Internazionale d'Arte", ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78 e s.m.i.
3. Il canone di locazione dovrà essere corrisposto anticipatamente in unica soluzione per l'intera durata del periodo locativo mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato all'IPAB da effettuarsi nella giornata di sottoscrizione del contratto, salvo diversa disposizione.
4. All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere rilasciata la garanzia di cui all'art. 9.

5. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'IPAB e, in caso di autorizzazione, la stessa è effettuata a cura e spese del locatario.

Sono altresì vietati trapassi e/o cessioni di attività tra privati e tra privati e società successivamente all'aggiudicazione del presente bando.

6. È vietato al locatario, senza il consenso espresso del locatore, di sublocare la porzione di fabbricato, darlo in comodato o a qualsiasi altro titolo a terzi, neppure parzialmente e gratuitamente, ovvero cedere il contratto di locazione.

7. Lo stato manutentivo della porzione di fabbricato sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dello stesso e per l'adeguamento e la messa a norma dell'area necessari per l'uso saranno con oneri a totale carico del conduttore, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB. Gli stessi potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'IPAB.

8. Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese all'ottenimento dei cambi di destinazione d'uso, qualora necessari e autorizzati dall'IPAB e, più in generale, di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per l'uso della porzione di fabbricato. Entro il termine di 30 giorni dalla conclusione dei lavori il conduttore dovrà trasmettere all'IPAB le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento.

ART. 5

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare i seguenti soggetti:

- a) persone fisiche che intendano diventare, esse stesse, titolari del contratto di locazione transitoria oggetto dell'asta o che agiscano in nome e per conto di terzi con procura speciale;
- b) titolari di imprese individuali che intendano diventare, essi stessi, titolari del contratto di locazione transitoria oggetto dell'asta o che agiscano in nome e per conto di terzi con procura speciale;
- c) società, cooperative, enti pubblici o privati o pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2 del D. Lgs 165/2001 e s.m.i., enti del Terzo settore o associazioni, che intendano diventare essi stessi titolari del contratto di locazione transitoria oggetto dell'asta o che agiscano in nome e per conto di terzi con procura speciale.

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno possedere i requisiti e/o le condizioni per contrarre con la pubblica amministrazione, previsti dalle vigenti disposizioni di legge. Nel caso di società, al momento della presentazione dell'offerta, le stesse non dovranno aver in corso procedimenti di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo od altri di tali stati.

L'offerente dovrà dimostrare di disporre di adeguati mezzi finanziari per assumere e adempiere agli impegni derivanti dalla assegnazione, dimostrata dalla presentazione di apposite dichiarazioni rilasciate da Istituti bancari o intermediari autorizzati, attestanti la correttezza e la puntualità nell'adempimento degli impegni assunti con l'istituto o intermediario, l'assenza di situazioni passive con lo stesso o con altri soggetti, la disponibilità di mezzi finanziari congrui per gli adempimenti previsti dall'avviso d'asta.

ART. 6

CONDIZIONI GENERALI

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire a pena di esclusione e tassativamente **entro le ore 12:00 del 03.12.2025:**

- domanda di partecipazione corredata dalla fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;
- offerta economica redatta in bollo.

Il plico unico, contenente la documentazione (Busta A) e l'offerta (Busta B), pena l'esclusione dalla gara stessa, dovrà essere chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e pervenire a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale presso la sede dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore, San Polo 2123 - 30125 Venezia, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata.

È ammessa la consegna a mano presso la sede dell'IPAB, all'ufficio protocollo dal lunedì al venerdì, tra le ore 10:00 e le ore 12:00, che rilascerà ricevuta di avvenuta presentazione. La consegna del plico entro il termine di scadenza sudetto rimane ad esclusivo rischio del mittente.

N.B. Non fa fede il timbro postale di avvenuta spedizione, il plico deve pervenire alla sede dell'IPAB entro e non oltre data e ora di scadenza indicate.

Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, l'oggetto dell'asta (Concessione in locazione non abitativa di natura transitoria di porzione di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore in Venezia, Castello 77) e la dicitura "Non aprire".

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza.

Il plico unico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente, l'oggetto della gara come sopra indicato e la dicitura, rispettivamente, “A – Documentazione” e “B – Offerta”.

La **Busta “A – Documentazione”** dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) domanda di partecipazione all'asta in lingua italiana in carta semplice, utilizzando il modello Allegato 1, siglata in ogni pagina, datata e sottoscritta dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta economica, comprensiva della dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 445, a pena di esclusione, il seguente contenuto:

a) indicazione del soggetto che dovrà diventare titolare del contratto di locazione commerciale oggetto dell'asta.

In particolare:

- per le persone fisiche e i titolari di impresa individuale: indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale del sottoscrittore del contratto di locazione;
- per le società o altri enti iscritti nel Registro delle Imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e dei soci accomandatari per le società in accomandita semplice, generalità del sottoscrittore del contratto di locazione rappresentante legale e degli altri eventuali legali rappresentanti;
- per gli enti pubblici e per le PP.AA. di cui all'art. 1, comma 2 del D. Lgs. 165/2001 e s.m.i.: indicazione della denominazione, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità del sottoscrittore rappresentante legale e/o negoziale che opera in nome e per conto dell'ente ed indicazione dei riferimenti della relativa deliberazione o determinazione a contrattare, nonché l'indicazione dell'impegno contabile, registrato sul competente intervento o capitolo del bilancio di previsione e l'attestazione della copertura finanziaria, se dovuta;
- per le società semplici, associazioni, soggetti non iscritti nel Registro delle Imprese: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, dati fiscali, generalità del sottoscrittore rappresentante e degli altri eventuali legali rappresentanti;

- in caso di offerta in nome e per conto di terzi è necessaria l'indicazione dei dati relativi al sottoscrittore dell'istanza di partecipazione e dell'offerta, dei dati relativi al soggetto sul quale ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione, nonché richiamo dell'atto notarile di conferimento della procura speciale, da allegare a pena d'esclusione;
- b) attestazione che il sottoscrittore si trova nel pieno e libero godimento dei diritti civili e politici;
- c) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che non è pendente nei propri confronti nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e s.m.i. e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dall' art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.
- d) attestazione, resa dal soggetto interessato se persona fisica o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi commessi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per i reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio. Tutti gli eventuali provvedimenti penali comunque pronunciati nei propri confronti ed i procedimenti in corso vanno dichiarati dal concorrente;
- e) attestazione, per le persone giuridiche, che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 231/2001 e s.m.i. o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- f) attestazione resa dal soggetto interessato, se persona fisica, o da ciascuno dei suoi legali rappresentanti e procuratori se si tratta di persona giuridica, nonché da ciascuno dei soci, se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, di non

essere interdetto, inabilitato, fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;

g) attestazione, per le imprese individuali o le società iscritte nel Registro delle Imprese, che l'impresa individuale o societaria è iscritta nel Registro delle Imprese e non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

2) cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione a base d'asta. La cauzione può essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Opere Riunite Buon Pastore" o polizza fidejussoria o fidejussione bancaria "a prima richiesta", recanti rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. con validità non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta. La cauzione provvisoria copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso, e sarà restituita entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione. Agli altri partecipanti la cauzione verrà restituita dopo la stipula del contratto con l'aggiudicatario.

3) dichiarazione, a pena di esclusione:

a) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'avviso d'asta;

b) di impegnarsi a corrispondere il prezzo offerto in sede di asta secondo le modalità di pagamento contenute nello stesso avviso d'asta;

4) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore;

5) per chi agisce per procura speciale, originale o copia conforme all'originale della relativa procura. Sono ammesse offerte per procura speciale, da presentare, a pena di esclusione, in originale o copia autentica, purché sia stata conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata; non sono validi i mandati di procura generale.

La Busta "B – Offerta" dovrà contenere:

1) l'offerta economica, che dovrà essere **redatta in bollo**, in lingua italiana, utilizzando il modello Allegato 2, sottoscritta dallo stesso soggetto che presenta la domanda di partecipazione e dovrà specificare, a pena di esclusione:

a) l'indicazione, oltre che in cifre anche in lettere, del prezzo offerto che corrisponderà al canone di locazione oggetto del futuro contratto. Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate,

indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere, sarà tenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione che ha emesso il bando;

b) la dichiarazione che l'offerta economica presentata è incondizionata, ferma, vincolante e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte prevista dal presente bando di gara.

Non sarà consentito il ritiro dell'offerta che rimane comunque vincolante per chi l'ha presentata.

ART. 7

SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

1. L'asta sarà aggiudicata con il metodo dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., da effettuarsi col metodo delle «offerte segrete», da porre a confronto con il prezzo a base d'asta. L'aggiudicazione avrà luogo in favore del soggetto che, in possesso dei requisiti richiesti, avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base d'asta. Per prezzo più elevato si intende il canone di locazione più elevato offerto dai concorrenti, che sarà oggetto del futuro contratto di locazione transitoria. Non sono ammesse offerte al ribasso.

2. L'aggiudicazione avverrà in seduta pubblica nel giorno stabilito con successivo avviso pubblico, reso noto sul sito istituzionale almeno 5 giorni prima, presso la sede dell'IPAB, in San Polo 2123 – Venezia. Tale avviso costituisce notifica nei confronti degli offerenti, i quali non riceveranno altra comunicazione.

3. Possono presenziare alle sedute pubbliche i legali rappresentanti delle società o degli enti partecipanti o, in alternativa, le persone munite di specifica delega conferita dai rispettivi rappresentanti legali ovvero le persone fisiche che abbiano fatto richiesta di partecipare alla gara.

4. Qualora, nei termini del presente Avviso, pervengano altre offerte oltre quella agli atti di cui in premesse al presente Avviso, il Responsabile del procedimento, constatata la conformità formale dei plachi rispetto a quanto stabilito dal bando, nonché l'integrità degli stessi, procederà alla verifica della documentazione presentata e all'ammissione delle domande di partecipazione idonee alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Il Responsabile procederà, quindi, alla lettura delle offerte economiche, tra quelle valide pervenute e a redigere apposito verbale, individuando i concorrenti che abbiano superato la proposta di offerta acquisita agli atti con prot. in ingresso n. 0002032/25 del 17/11/2025 e formulata da parte della XXXXXXXXXX (*omissis*) con sede legale in

XXXXXXX (*omissis*) P.IVA/CF XXXXXX (*omissis*). Le offerte inferiori al prezzo a base d'asta non saranno considerate valide e saranno escluse dalla gara.

5. Il Responsabile del procedimento inviterà detti concorrenti inseriti nel verbale di cui al punto 4 che precede, oltre al soggetto che ha presentato l'offerta acquisita agli atti di cui in Premesse, a procedere seduta stante a una licitazione privata fra essi soli, proponendo un'ulteriore offerta migliorativa con il metodo di cui all'art. 77 del R.D. 827/1924 e s.m.i..

6. Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà ad aggiudicare la locazione al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta tra quelle pervenute e ritenute valide dal Responsabile del procedimento.

7. Dell'esito della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale, a cura del Responsabile del procedimento.

8. La gara sarà aggiudicata anche in caso di una sola offerta utile e valida, purché superiore o uguale al prezzo a base d'asta. In caso di gara andata deserta, l'IPAB potrà procedere direttamente all'assegnazione in locazione della porzione di fabbricato attraverso trattativa privata.

9. In caso di gara andata deserta, l'IPAB potrà procedere direttamente all'assegnazione in locazione della porzione di immobile al soggetto che ha presentato l'offerta acquisita agli atti con prot. in ingresso n. 0002032/25 del 17/11/2025 e formulata da parte della XXXXXXXXX (*omissis*) con sede legale in XXXXXX (*omissis*) P.IVA/CF XXXXXX (*omissis*).

10. Dell'esito della procedura di aggiudicazione sarà redatto apposito verbale, a cura del segretario.

11. La proposta di aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più alta avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per l'IPAB Opere Riunite Buon Pastore gli obblighi sono subordinati all'espletamento della procedura prevista e alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula contrattuale.

12. L'IPAB si riserva comunque la facoltà di sospendere o revocare, prima dell'aggiudicazione definitiva, la procedura e/o di non procedere alla locazione, a suo insindacabile giudizio, senza che possa esser avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.

13. L'IPAB si riserva di non assegnare la porzione di fabbricato aggiudicato in sede di asta per sopralluogo ragioni d'interesse pubblico. In tal caso, con la partecipazione all'asta, l'aggiudicatario rinuncia ad ogni forma di ristoro e indennizzo economico.

14. L'IPAB si riserva la facoltà di sospendere o annullare, in qualsiasi momento, la procedura d'asta.

15. La graduatoria finale sarà pubblicata sul sito istituzionale nella sezione Albo on line <https://one69.robyone.net/7> e nella sezione “Amministrazione trasparente”, sottosezione “Altri contenuti”. L’aggiudicatario che rinunci all’assegnazione in locazione della porzione di fabbricato sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso, subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima, fino ad esaurimento.

16. Per quanto non previsto si renderanno applicabili le disposizioni di cui agli art. 76 e ss. del R.D. 827/1924 e s.m.i.

ART. 8

CAUSE TASSATIVE DI ESCLUSIONE

1. Sono cause insanabili di esclusione dall’asta:
 - a) la mancanza della sottoscrizione dell’offerta economica;
 - b) la mancanza della cauzione provvisoria.

ART. 9

STIPULA DEL CONTRATTO E GARANZIE

1. Il contratto di locazione sarà stipulato entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.
2. Per patto espresso ed essenziale il Conduttore, all’atto della stipula del contratto di locazione, si obbliga a costituire in favore dell’IPAB - e a mantenere vigente ed efficace per l’intera durata della Locazione - una polizza di assicurazione “All Risks” per Rischio Locativo legato alla conduzione dell’immobile, con beneficiario il locatore Opere Riunite Buon Pastore, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa derivante dall’art. 1916 del C.C. verso il locatore, a garanzia del valore di ricostruzione a nuovo delle porzioni di fabbricato e degli impianti e dei beni custoditi sottotetto (arredamenti, macchinari, ecc.) di euro 752.800,00 (settecentocinquantaduemilaottocento/00), contro i rischi di incendio, esplosione, scoppio, guasti, gas, fumo e vapori, implosione, autocombustione, anche se provocati da colpa grave del Conduttore, ovvero da colpa grave dei dipendenti e/o consulenti / collaboratori / clienti / visitatori del Conduttore.
3. A ulteriore garanzia dei rischi derivanti dall’esercizio dell’attività espositiva e nella conduzione dell’immobile, anche in fase di esecuzione di lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti, nonché a garanzia dei rischi derivanti dalla mancata custodia dei beni e delle opere d’arte di proprietà dell’IPAB conservate nella porzione d’immobile locata - quali furto, incendio e danni alle opere d’arte

- il conduttore dovrà consegnare, alla firma del contratto, copia di una polizza emessa da primaria compagnia per Responsabilità civile verso terzi, incluso il locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, collaboratori/clienti / visitatori e per Responsabilità civile verso prestatori di lavoro, espressamente stipulata con riferimento all'attività di cui alla locazione transitoria, di durata pari almeno alla durata della locazione avente le seguenti caratteristiche e garanzie:

- massimale unico per sinistro di € 2.000.000,00= per R.C.T. con sottolimito di € 1.000.000,00= per R.C.O.;
- responsabilità civile della conduzione;
- responsabilità per danni a cose in consegna e custodia;
- previsione della rinuncia di rivalsa da parte della compagnia assicuratrice per le somme pagate a titolo di risarcimento del danno a terzi, per sinistri liquidati ai sensi di polizza.

4. A garanzia dei rischi derivanti dal mancato rimborso dei consumi di energia elettrica, gas e acqua afferenti alla porzione d'immobile locata il conduttore, all'atto della sottoscrizione del contratto, presta a favore del Locatore garanzia fideiussoria pari al 50% del canone di locazione fissato per l'intero periodo locativo, esecutabile a prima richiesta, emessa da primario istituto bancario e/o assicurativo, con rinuncia all'escusione del credito principale e di ogni eccezione ai sensi degli articoli 1944 e 1945 del codice civile e con divieto per il fideiussore di opporre eccezioni a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

5. Copia di dette polizze e garanzie nonché le attestazioni di pagamento dovranno essere consegnate dal Conduttore al Locatore alla firma del contratto di locazione.

6. La mancata consegna di tutte le garanzie e polizze nei termini di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 10

ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. Il conduttore deve:

- a) mantenere la porzione di fabbricato, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, facendosi carico degli oneri di ordinaria manutenzione della stessa;
- b) consentire agli incaricati dell'IPAB, nel corso del periodo locativo, di accedere alla porzione di fabbricato per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;

c) farsi carico degli oneri accessori quali, a titolo non esaustivo, quelli riguardanti la fornitura di energia elettrica, acqua e riscaldamento, i servizi di pulizia dei locali locati, di custodia dei beni e delle opere d'arte esposte e conservate nella porzione d'immobile locata, di assicurazioni RCT, furto, incendio, danni alle opere d'arte, di allestimento/disallestimento locali per esposizione, di guardiania, portierato, etc.. e di ogni altro onere inherente la porzione di fabbricato e le attività ivi svolte dal conduttore.

2. Le spese per le utenze di energia elettrica, acqua e gas, rilevate da appositi misuratori, dovranno essere rimborsate dal conduttore a seguito di nota contabile emessa dal locatore con la medesima cadenza di emissione da parte dei fornitori.

ART. 11

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

1. Il Responsabile del procedimento è il dott. Giocondo Leonardi, Direttore dell'IPAB.
2. Eventuali richieste di informazioni possono essere presentate all'IPAB ai seguenti recapiti: PEC opereriuunitebuonpastore@pec.it
3. Il presente bando e i relativi allegati sono reperibili presso gli uffici dell'IPAB e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: www.buonpastore.org nella sezione Albo on line <https://one69.robyone.net/7> e nella sezione “Amministrazione trasparente”, sottosezione “Altri contenuti”.
4. Le comunicazioni nei confronti dei partecipanti alla gara avverranno agli indirizzi indicati nella domanda di partecipazione.

ART. 12

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento si potranno esercitare i diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo e



altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a urp@garanteprivacy.it

ART. 13

DOCUMENTI ALLEGATI

1. Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, i seguenti documenti:
 - a) modello domanda di partecipazione (Allegato 1)
 - b) modello di presentazione offerta economica. (Allegato 2)
 - c) planimetria e visura catastale (Allegato 3)
 - d) schema di contratto (Allegato 4).

ART. 14

PUBBLICITA'

1. Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'IPAB per un periodo di 30 giorni, oltre che presso l'albo on line del Comune di Venezia.

ART. 15

DISPOSIZIONI FINALI

1. La pubblicazione del presente avviso non costituirà alcun obbligo/impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né per questi ultimi ad avere alcun diritto o qualsivoglia controprestazione, fatta eccezione per la restituzione del deposito cauzionale.
2. Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

Il Segretario Direttore Generale
Responsabile unico del procedimento
Dott. Giocondo Leonardi

*Documento informatico sottoscritto digitalmente
Ai sensi degli artt. 20, 21 e 23 del D.Lgs 82/2005*

ALLEGATO 1

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

OGGETTO: Procedura di gara per la concessione in locazione non abitativa di natura transitoria per utilizzo a spazio espositivo della porzione di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore, inserito nell'immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia, Castello 77, Foglio 16, Mappale 3377, Cat. B/1, Classe 3, Superficie commerciale della porzione mq. 95. (Rif. Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 27 giugno 2025 e determinazione del direttore generale n. 0001648/25 del 19.09.2025)

Il sottoscritto (*in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche*)

nato a _____, il _____, nazionalità _____,
codice fiscale _____, residente in _____, in qualità di _____
della Società/Impresa/Consorzio/Ente _____, con sede legale a _____, in Via _____, n. ____, codice fiscale/partita IVA _____, Tel. _____, Fax _____, E-mail _____, PEC _____,

(ovvero, *in presenza di procura speciale*)

in qualità di procuratore del Sig. _____ nato a _____
il _____, nazionalità _____, codice fiscale _____, residente in _____, in forza di
procura speciale costituita con atto notarile _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per la concessione in locazione di natura transitoria per utilizzo a spazio espositivo di porzione d'immobile posta al piano terra dell'immobile di proprietà dell'IPAB Opere Riunite Buon Pastore, sito in Venezia, Castello 77, iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 16, Mappale 3377, Cat. B/1, Classe 3, Superficie commerciale della porzione mq. 95.

Nella qualità sopra riportata, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero,

DICHIARA

(in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche)

(in caso di procura speciale effettuare le dichiarazioni per conto del sottoscrittore del contratto)

1) l'iscrizione alla CCIAA di _____ (o ad ogni altro organismo equipollente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza) e che dal certificato risulta quanto segue:

a) Denominazione/Ragione Sociale: _____;

C. F. e Partita IVA _____; data di iscrizione _____; luogo _____; n. di iscrizione _____;

b) l'oggetto sociale è _____;

c) i titolari, soci, legali rappresentanti e amministratori con poteri di rappresentanza sono (*precisare nome e cognome, data di nascita, carica e qualifica ricoperta, data della nomina e durata della carica*): _____;

2) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili e politici;

3) che non è pendente nei propri confronti nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e s.m.i. e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dall'art. 67 del d.lgs. 159/2011 e s.m.i. (*la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società*);

4) di non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (*la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società*);

5) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, e che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

6) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, e non essere incorso, per altre ragioni, nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni (*la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società*);

7) di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure, anche stragiudiziali, di recupero di crediti per morosità nel pagamento di canoni di locazione ed oneri accessori, o di altre somme di natura analoga (ad es. per comodato, affitto, ecc...);

DICHIARA ALTRESÌ

1) di conoscere lo stato di diritto, dell'immobile oggetto del bando di gara, con riferimento alla situazione amministrativa, catastale e urbanistica;

2) di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel bando di gara e di accettarle integralmente senza riserva alcuna e di impegnarsi a corrispondere il prezzo offerto in sede di gara secondo le modalità di pagamento contenute nello stesso bando;

3) **DI VOLER UTILIZZARE L'IMMOBILE PER ATTIVITÀ DI** (*descrivere l'attività che si intende svolgere all'interno dell'immobile*) _____;

4) che il domicilio al quale dovranno essere inviate tutte le comunicazioni attinenti lo svolgimento della gara è il seguente: Via _____, Città _____ (_____), Telefono _____, Fax _____, e-mail _____, PEC _____.

Luogo e Data _____

Firma

(*del titolare o del legale rappresentante in caso di persona giuridica*) (*)

(*) Allegare copia di un documento di identità in corso di validità.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i suoi dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I suoi dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento potrà esercitare i suoi diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo, potrà altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a urp@garanteprivacy.it

() ALLEGARE LA CAUZIONE PROVVISORIA**

(*) ALLEGARE EVENTUALE PROCURA SPECIALE, ORIGINALE O COPIA CONFORME**

ALLEGATO 2

OFFERTA ECONOMICA

OGGETTO: Procedura di Asta per la concessione in locazione di natura transitoria per utilizzo a spazio espositivo della porzione d'immobile posta al piano terra di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore, inserito nell'immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia, Castello 77, Foglio 16, Mappale 3377, Cat. B/1, Classe 3, Superficie commerciale della porzione mq. 95. (Rif. Deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 22 del 27 giugno 2025 e determinazione del direttore generale n. 0001648/25 del 19.09.2025)

Il sottoscritto (*in caso di persone fisiche omettere i dati riguardanti le persone giuridiche*)

nato a _____, il _____, nazionalità _____,
codice fiscale _____, residente in _____, in qualità di _____
della Società/Impresa/Consorzio/Ente _____, con sede legale a _____, in Via _____, n. ____, codice fiscale/partita IVA _____, Tel. _____, Fax _____, E-mail _____, PEC _____,

(ovvero, *in presenza di procura speciale*)

in qualità di procuratore del Sig. _____ nato a _____, il _____, nazionalità _____,
codice fiscale _____, residente in _____, in forza di procura speciale costituita con atto notarile _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura di asta per concessione in locazione di natura transitoria per utilizzo a spazio espositivo della porzione d'immobile posta al piano terra di fabbricato di proprietà dell'Ipab Opere Riunite Buon Pastore, inserito nell'immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Venezia, Castello 77, Foglio 16, Mappale 3377, Cat. B/1, Classe 3, Superficie commerciale della porzione mq. 95.

Nella qualità sopra riportata, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero,



**PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELLA PORZIONE DELL'IMMOBILE
OGGETTO DI GARA, RISPETTO AL CANONE ANNUALE DI LOCAZIONE POSTO A
BASE DI GARA DI EURO 24.400,00**

OFFRE

la somma di euro _____,00 (*in lettere euro _____/00*).

E dichiara che l'offerta economica presentata è incondizionata, ferma, vincolante e irrevocabile, ai sensi dell'art. 1329 c.c., fino a 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte prevista dal presente bando di gara.

Luogo e Data _____

Firma _____

(del titolare o del legale rappresentante in caso di persona giuridica) ()*

(*) Allegare copia di un documento di identità in corso di validità.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'IPAB esclusivamente per le finalità connesse alla stessa e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Il trattamento dei suoi dati personali sarà effettuato con strumenti manuali ed elettronici da parte del personale dell'Ente; i suoi dati saranno comunicati ad altri enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I suoi dati saranno conservati per 10 anni dopo la conclusione del contratto stesso. In qualunque momento potrà esercitare i suoi diritti ai sensi degli artt. 15-22 del citato Regolamento europeo, potrà altresì proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali scrivendo a urp@garanteprivacy.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRIC
Ufficio provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n.
Comune di Venezia
Sestiere Castello (Venezia Can-

ALLEGATO 3

Identificativi Catastali:	Compilata da: Rizzo Diego
Sezione:	Inscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 16	
Particella: 3377	
Subalterno:	Prov. Venezia
	N. 1992

Scala 1: 200
Planimetria

PIANO TERRA



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/11/2022

Dati identificativi: Comune di VENEZIA (L736) (VE)

Foglio 16 Particella 3377

Classamento:

Rendita: Euro 10.352,36

Zona censuaria 1,

Categoria B/1^a, Classe 3, Consistenza 8.018 m³

Indirizzo: SESTIERE CASTELLO n. 75-76-77 Piano T-1 - 2-3 - 4

Dati di superficie: Totale: 2.618 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020 Pratica n. VE0039045 in atti dal 08/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18445.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

› **Dati identificativi**

Comune di VENEZIA (L736) (VE)

Foglio 16 Particella 3377

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 49/2016)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VENEZIA (L736A) (VE)

Foglio 16 Particella 3377

› **Indirizzo**

SESTIERE CASTELLO n. 75-76-77 Piano T-1 - 2-3 - 4

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/06/2019 Pratica n. VE0055177 in atti dal 17/06/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18858.1/2019)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 10.352,36**
Zona censuaria 1,
Categoria **B/1^{a)}**, Classe 3, Consistenza **8.018 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020
Pratica n. VE0039045 in atti dal 08/05/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18445.1/2020)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **2.618 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2020
Pratica n. VE0039045 in atti dal 08/05/2020 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
18445.1/2020)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/06/2019, prot. n. VE0055177

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. IPAB OPERE RIUNITE BUON PASTORE

(CF 94020070275)

Sede in VENEZIA (VE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti
dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia
sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia
L736. (n. 49/2016)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme



ALLEGATO 4

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE NON ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (L. n. 392 del 1978, artt. 27 e 35)

***** ----- *****

L’Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Opere Riunite Buon Pastore, Castello 77, Venezia, Codice Fiscale 94020070275, rappresentata dal dott. Giocondo Leonardi Legale Rappresentante dell’Ente, domiciliato per la carica presso San Polo 2123 – Venezia, d’ora innanzi denominata per brevità parte locatrice

concede in locazione

al sig. xxxxx. nato il xx.xx.xxxx a xxxxx prov. (ev. stato estero) – residente in via xxxxx, n xx, città xxxx (xx) (ev. stato estero) – Codice Fiscale xxxxxx (P iva xxxxxxxx), ev. il quale agisce in nome e per conto della società/ente xxxxxxxxxxxx con sede legale in xxxxxx via xxxx n.xx CF/PIVA xxxxxxxx Registro imprese di xxxx n. iscrizione xxxx di seguito nominato conduttore, che accetta, una porzione ammobiliata dell’unità immobiliare posta in Venezia, xxxx, comune e città di Venezia Censita al NCEU con la Particella xxxx Foglio xxx sub xxx, come meglio evidenziato nell’allegata planimetria (all.a), parte integrante del presente contratto.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1 (Durata)

Il contratto transitorio è stipulato per la durata di n. 9 mesi dal xx.xxxx.20xx al xx.xxx.20xx.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l’esigenza di destinare la porzione di immobile locata all’esposizione di opere d’arte nell’ambito della manifestazione denominata “Biennale Arte 2024 -60^a Esposizione Internazionale d’Arte”, ai sensi dell’art. 27 della L. 392/78 e s.m.i.

Articolo 3 (Recesso delle parti)

Le parti hanno facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo preavviso di almeno 10 giorni, da recapitarsi mediante PEC e/o posta elettronica. Il recesso del conduttore non dà titolo alla restituzione del canone versato in anticipo.

Articolo 4 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente agli usi concordati al precedente art. 2. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte la porzione di unità immobiliare locata, pena la risoluzione del contratto.

Articolo 5 (Canone)

Il canone di locazione è convenuto in euro xxxx (euroxxxx) per la durata dell'intero periodo locativo di cui al precedente art. 1 (+ bollo di € 2,00 su emissione di nota contabile), che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente per intero alla sottoscrizione del contratto tramite bonifico bancario e del quale si dà quietanza con la sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 6 (Servizi accessori)

Il canone pattuito esclude espressamente altri servizi accessori, quali, a titolo non esaustivo:

- a. *Fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua corrente*
- b. *custodia dei beni e delle opere d'arte esposte e conservate nella porzione d'immobile locata*
- c. *assicurazioni RCT, furto, incendio, danni alle opere d'arte*
- d. *allestimento e disallestimento dei locali per esposizione*
- e. *guardiania, portierato, pulizia dei locali, connessione dati e telefonia.*

In aggiunta al canone di locazione dovranno essere rimborsate dal conduttore e garantite da apposita caparra /fideiussione le spese per le utenze di energia elettrica, acqua e gas, rilevate da appositi contatori “a defalco”.

Articolo 7 (Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati in qualsiasi momento.

Articolo 8 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato la porzione di unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto senza sollevare eccezioni o riserva alcuna e di prenderla in consegna a ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da qual momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare la porzione

di unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, pena il risarcimento del danno. Il conduttore dovrà, altresì, provvedere a propria cura e spese allo sgombero dagli eventuali materiali presenti all'interno della porzione di fabbricato, anche derivanti da lavori autorizzati dall'IPAB e, più in generale, all'ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per l'uso della porzione di fabbricato. Si obbliga, infine, a rispettare le norme del regolamento dell'IPAB (ove esistente), accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, se e in quanto applicabili al caso di specie. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile e alle attività che ivi si svolgono, pena la rescissione del contratto.

Articolo 9 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, agli arredi e agli impianti esistenti, senza espressa autorizzazione scritta del locatore. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dello stesso e per l'adeguamento e la messa a norma necessari per l'uso cui la porzione di fabbricato è destinata: "*Attività espositiva di opere d'arte aperta al pubblico e similari*" saranno con oneri a totale carico del conduttore, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB. Entro il termine di 30 giorni dalla conclusione dei predetti lavori il conduttore dovrà trasmettere all'IPAB le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento.

Articolo 10 (Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Articolo 11 (Esonero responsabilità)

Il conduttore esonerà espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatti del locatore medesimo o da suoi incaricati nonché per interruzioni incolpevoli di servizi.

Articolo 12 (Garanzia e polizze assicurative)

1. Per patto espresso ed essenziale, il Conduttore si obbliga a mantenere vigente ed efficace per l'intera durata della Locazione una polizza di assicurazione "All Risks" per Rischio Locativo legato alla conduzione dell'immobile, con beneficiario il locatore Opere Riunite Buon Pastore, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa derivante dall'art. 1916 del C.C. verso il locatore, a garanzia del valore di ricostruzione a nuovo dell'intero fabbricato e degli impianti e dei beni custoditi sottotetto (arredamenti, macchinari, ecc.) di euro

752.800,00 (settecentocinquantaduemilaottocento/00), contro i rischi di incendio, esplosione, scoppio, guasti, gas, fumo e vapori, implosione, autocombustione, anche se provocati da colpa grave del Conduttore, ovvero da colpa grave dei dipendenti e/o consulenti / collaboratori / clienti / visitatori del Conduttore.

Con la sottoscrizione del presente contratto si dà atto dell'avvenuta consegna al Locatore all'atto dalla firma di copia di detta polizza e dell'attestazione dell'avvenuto pagamento.

2. A ulteriore garanzia dei rischi derivanti dall'esercizio dell'attività espositiva e nella conduzione dell'immobile, anche in fase di esecuzione di lavori di manutenzione a qualsiasi titolo svolti, nonché a garanzia dei rischi derivanti dalla mancata custodia dei beni e delle opere d'arte di proprietà dell'IPAB conservate nella porzione d'immobile locata - quali furto, incendio e danni alle opere d'arte - il conduttore dovrà consegnare, alla firma del contratto, copia di una polizza emessa da primaria compagnia per Responsabilità civile verso terzi, incluso il locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, collaboratori/clienti / visitatori e per Responsabilità civile verso prestatori di lavoro, espressamente stipulata con riferimento all'attività di cui alla locazione transitoria, di durata pari almeno alla durata della locazione avente le seguenti caratteristiche e garanzie:

- massimale unico per sinistro di € 2.000.000,00= per R.C.T. con sottolimite di € 1.000.000,00= per R.C.O.;
- responsabilità civile della conduzione;
- responsabilità per danni a cose in consegna e custodia;
- previsione della rinuncia di rivalsa da parte della compagnia assicuratrice per le somme pagate a titolo di risarcimento del danno a terzi, per sinistri liquidati ai sensi di polizza.

Con la sottoscrizione del presente contratto si dà atto dell'avvenuta consegna al Locatore all'atto dalla firma di copia di detta polizza e dell'attestazione dell'avvenuto pagamento.

5. A garanzia dei rischi derivanti dal mancato rimborso dei consumi di energia elettrica, gas e acqua afferenti alla porzione d'immobile locata il conduttore, all'atto della sottoscrizione del contratto, presta a favore del Locatore garanzia fideiussoria pari al 50% del canone di locazione fissato per l'intero periodo locativo, esecutabile a prima richiesta, emessa da primario istituto bancario e/o assicurativo, con rinuncia all'escusione del credito principale e di ogni eccezione ai sensi degli articoli 1944 e 1945 del codice civile e con divieto per il fideiussore di opporre eccezioni a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

Con la sottoscrizione del presente contratto si dà atto dell'avvenuta consegna al Locatore all'atto dalla firma di detta garanzia fideiussoria.

6. La mancata consegna delle garanzie e polizze nei termini di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Articolo 13 (Trattamento dei dati personali)

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (RGDP), Opere Riunite Buon Pastore, in qualità di Titolare del Trattamento dei dati personali, informa il conduttore che:

1. tratterà i dati personali conferiti per la gestione del presente contratto con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, in particolare per l'esecuzione e la gestione del presente contratto, dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri in materia di edilizia residenziale pubblica, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici;
2. i dati saranno trattati per tutto il tempo di validità del presente contratto e, successivamente alla comunicazione della cessazione, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
3. i dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori dell'Ente o dalle imprese o professionisti espressamente nominati come responsabili del trattamento; al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dalla normativa europea, nazionale o provinciale;
4. gli interessati hanno il diritto di chiedere l'accesso ai dati personali, la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del RGPD); l'apposita istanza può essere presentata al Titolare del Trattamento (e-mail: sede@buonpastore.org; PEC: operiunitebuonpastore@pec.it) oppure al Responsabile della Protezione dei Dati (e-mail: dpo@buonpastore.org);
5. gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Articolo 14 (Patti speciali)

Le opere d'arte esposte dovranno rispettare il decoro e la dignità delle persone e non risultare offensive del credo religioso, della razza, del sesso, delle opinioni politiche delle persone secondo quanto previsto dalla vigente normativa e dalle norme statutarie.

L'Ipab si riserva di verificare anche in itinere il rispetto di quanto sopra indicato e di vietare, a suo insindacabile giudizio, l'esposizione di opere non rispettose delle leggi e dei valori e principi di cui l'ente è portatore, secondo quanto definito nello statuto e nelle volontà dei fondatori.

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza giuridica a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove non li occupi più o comunque



non li detenga, presso l’Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l’immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/1978 e s.m.i. o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Venezia, li

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell’articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13, 14 del presente contratto.

Il locatore.....

Il conduttore.....