



COMUNE DI UDINE
SERVIZIO AMBIENTE ENERGIA E PATRIMONIO

ATTO DI CONCESSIONE

CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "TORRE DI PORTA VILLALTA" DI VIA MICESIO N. 2, QUALE SEDE PER LA SOCIETA' FRIULANA DI ARCHEOLOGIA.

La sottoscritta Ing. Cristina Croppo, nata a Cividale del Friuli il 05/Marzo/1975, la quale agisce ai sensi dell'art. 52 dello Statuto del Comune di Udine e in forza delle attribuzioni previste dall'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 nonché sulla base della Determinazione n. 1262 di data 05/08/2022 con la quale è stata nominata Dirigente del Servizio Ambiente Energia e Patrimonio, domiciliata per la carica presso il Comune di Udine, in via Lionello n. 1, codice fiscale 00168650307;

Ricordato che:

- Il Comune di Udine è proprietario dell'immobile sito a Udine, via Micesio n. 2, distinto al catasto Fabbricati del Comune di Udine al Foglio 34, particella 1, denominato "Torre di Porta Villalta";
- ai sensi degli artt. 822 e 824 del Codice Civile fanno parte del demanio pubblico gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico;
- in base all'art. 823 del Codice Civile i beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano e che, pertanto, l'utilizzazione dei tali beni è consentita mediante lo strumento della concessione amministrativa;
- la Torre di Porta Villalta riveste un interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 1, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, e quindi rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo, giusto decreto in data 30/03/2007;
- i valori unitari al mq., utili al conteggio dei canoni concessori per le concessioni in uso di spazi e locali di proprietà comunale da parte di associazioni ed enti e/o istituzioni, derivano dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite

al secondo semestre 2022, Provincia di Udine, Comune di Udine, fascia/zona centrale, codice di zona: B1, Microzona catastale n. 1, destinazione Terziaria, canone min.

Richiamato il vigente Regolamento dei contratti, approvato con deliberazione consiliare n. 33 d'ord. del 29/3/2010 che individua nel Dirigente Responsabile del relativo centro di costo la gestione del rapporto contrattuale.

Preso atto della necessità di regolarizzare formalmente con associazioni, enti e/o istituzioni, i rapporti in essere relativamente alla loro presenza presso gli spazi della Torre di Porta Villalta, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Preso atto dell'accordo tra l'attuale Amministrazione Comunale e la Società Friulana di Archeologia odv, nella quale si specificano le risorse che la Società può mettere a disposizione, in un'ottica di collaborazione di ambito, dove il CONCESSIONARIO, oltre ad assumersi ogni responsabilità per danni causati a terzi e alle cose nel periodo e nelle giornate di svolgimento delle attività sollevando il Comune di Udine da qualsiasi responsabilità, dovrà garantire:

- a) Offerta di consultazione della biblioteca specialistica in materia archeologica, accolta nella torre stessa, nei giorni e negli orari di apertura;
- b) Organizzazione di n. 3 (tre) incontri annuali (in collaborazione con il Consorzio dei castelli) - in date da precisare - che saranno rivolti a tutta la cittadinanza e permetteranno mediante la visita gratuita alla torre una informazione di massima sulla storia della città nel medioevo;
- c) Apertura concordata per visita della torre e sommaria informazione sulla Società friulana di archeologia e la sua attività a gruppi di cittadini che ne facciano richiesta;
- d) Predisposizione di n. 15 visite guidate (rivolte agli istituti superiori della città e della provincia di Udine) anche in collaborazione con le strutture educative del comune di Udine;
- e) Il rispetto degli accordi come da "Allegato A".

Si ritiene di individuare nel Presidente, o nella persona da lui delegata, il nominativo del referente da contattare per l'organizzazione delle iniziative concordate.

Ciò premesso e confermato dalle parti, si procede al rilascio del seguente atto di

CONCESSIONE D'USO

Il Comune di Udine (di seguito denominato "concedente"), avente sede legale a Udine, C.F. 00168650307, concede in uso alla Società Friulana di Archeologia odv - 94027520306 (di seguito denominata "concessionario"), con sede in Udine, Torre di Porta Villalta in via Micesio n. 2, qui rappresentata dal dott. Maurizio Buora, nato a San Vito al Tagliamento (PN) il 05/04/1947, in qualità di presidente e di legale rappresentante, l'uso dell'immobile sito a Udine, denominato "Torre di Porta Villalta", estremi catastali identificati al foglio 34, mappale 1, meglio evidenziato nella planimetria facente parte integrante e contestuale del presente atto, per lo svolgimento delle attività che fanno capo alla Società Friulana di Archeologia odv;

Ogni altro eventuale accessorio o pertinenza non espressamente e specificamente menzionato nel presente atto si deve intendere escluso dalla concessione.

Il bene è messo a disposizione alle seguenti condizioni:

1. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE: la concessione ha una durata di 5 (cinque) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente documento. Il termine potrà essere prorogato per un periodo da determinare mediante l'adozione di un apposito atto.

2. REVOCA DELLA CONCESSIONE: il concedente può revocare la concessione rilasciata solo qualora sopravvengano ragioni di pubblico interesse, provvedendo ad informare il concessionario con congruo anticipo.

3. RECESSO UNILATERALE DEL CONCESSIONARIO: il concessionario avrà facoltà di recedere dall'atto, in qualsiasi momento e, comunque, con un preavviso di 6 (sei) mesi, qualora:

- le assegnazioni sui pertinenti capitoli di spesa non permettano di onorare gli impegni contrattuali assunti;
- per legittime circostanze, le attività della società debbano essere trasferite altrove.

In tali ipotesi l'Amministrazione si riterrà liberata da qualsiasi vincolo contrattuale mediante il pagamento al concedente del canone, fino al giorno di restituzione dell'immobile, libero da occupazioni di sorta.

4. CANONE CONCESSORIO: il canone concessorio annuo sarà corrisposto attraverso il calcolo del prodotto della metratura a disposizione per il canone al netto delle spese di gestione (pari ad Euro 5,30 al mq.) calcolato sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo le locazioni, salvo rivalutazione effettuata attraverso successivo atto:

$$135,00 \text{ mq.} \times 5,30 \text{ €/mq.} = 715,50 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 8.586,00 \text{ €}$$

Detto valore è stato abbattuto del 95%, in base all'Art. 22 del Regolamento della gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Udine, vista la tipologia dell'associazione in relazione alla volontà di realizzazione, da parte del Comune, di finalità specifiche di rilevante interesse pubblico.

A tal fine sono stati concordati alcuni servizi, precedentemente descritti, tra il Comune e l'associazione, in virtù dei quali l'Amministrazione ritiene giustificato tale abbattimento del canone annuo:

$$8.586,00 \times 95\% = 429,30 \text{ €} \sim \mathbf{430,00 \text{ € (canone annuale)}}$$

Il canone annuo, pari a complessivi € 430,00 (Euro quattrocentotrenta/00), sarà liquidato in un'unica soluzione e resterà fisso ed invariato per l'intera durata della concessione in argomento; a partire dal secondo anno solare di vigenza contrattuale, il canone sarà aggiornato sulla base delle variazioni annuali dell'indice ISTAT dei prezzi.

Il canone sarà corrisposto annualmente, mediante mandato di pagamento Pago PA che verrà recapitato presso la residenza del concessionario e che dovrà essere saldato in base alle modalità in esso indicate.

5. RITARDO DEI PAGAMENTI PER CARENZA DI FONDI: il concedente s'impegna a non intraprendere alcuna azione legale nei confronti del concessionario, per ritardi nel pagamento del canone, qualora il ritardo medesimo dipenda da temporanea insufficienza di fondi sui pertinenti capitoli di bilancio.

6. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI: Il concedente assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 3 agosto 2010, n. 136 e successive modificazioni ed integrazioni, impegnandosi a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

7. USO DEI LOCALI: l'immobile sarà adibito a spazio per lo svolgimento delle attività e per le esigenze proprie dell'istituto del concessionario, in relazione con le modalità di espletamento della convenzione.

Il Concessionario prende atto che i locali hanno un carico massimo di esercizio ammissibile di 3,00 kN/mc. (306 kg./mq.) secondo il D.M. 17/01/2018 riguardante l'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione, dove vengono analizzati i valori dei sovraccarichi per le diverse categorie d'uso delle costruzioni. Nel caso specifico cat. C: Ambienti suscettibili di affollamento - Cat. C1 Aree con tavoli, quali scuole, caffè, ristoranti, sale per banchetti, lettura e ricevimento. Pertanto il concessionario si impegna a rispettare tale prescrizione sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito.

Il concessionario non potrà intraprendere alcuna opera di trasformazione, di modifica o di intervento nei locali senza il preventivo consenso scritto del concedente. Le spese di straordinaria manutenzione e quelle necessarie per rendere l'immobile fruibile sono poste a carico del concedente. Le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile concessa in uso sono a carico del concessionario.

8. DIVIETO DI SUBCONCESSIONE, CESSIONE E SUBENTRO: la subconcessione del bene è vietata. Il provvedimento di concessione ha carattere personale e pertanto non sono ammessi la cessione ad altri ed il subentro.

9. STATO DELL'IMMOBILE AD INIZIO CONCESSIONE: il concedente garantisce che i locali oggetto della concessione, ivi compresi gli accessori, (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico ed apparecchiature) sono in buono stato di manutenzione, conservazione, funzionamento e messa a norma di legge.

10. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE AL COMUNE: alla scadenza, fatte salve eventuali proroghe, l'immobile dovrà essere restituito al Comune con il ripristino delle condizioni di fatto esistenti all'inizio dell'assegnazione, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. La verifica del rispetto degli obblighi di conservazione e restituzione dell'immobile, avverrà mediante redazione tra le parti di apposito verbale di rilascio e verifica dello stato di fatto.

11. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO: il concessionario dovrà rispettare e far rispettare, ove presenti, i regolamenti vigenti riguardanti l'immobile, e osservare le comuni regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Sono interamente a carico del concessionario le spese relative ai consumi per la fornitura dell'energia elettrica, idrico-sanitaria e del gas, come specificato dal canone annuo utilizzato per le concessioni d'uso a canone con spese di gestione a carico del concessionario, nonché tutte le spese di allestimento dei locali. Il concessionario, a sue spese, provvederà direttamente ed immediatamente ad ogni intervento di ordinaria manutenzione che si rendesse necessario durante il periodo della concessione. Trascorsi inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta d'intervento di ordinaria manutenzione, il concedente è autorizzato ad eseguire l'opera necessaria, con addebito diretto delle relative spese pro quota al concessionario. Alla scadenza dell'atto il concessionario avrà cura di sgomberare i locali da cose e persone, di ripulire l'immobile, di riparare ogni danno verificatosi nell'immobile e di ripristinare lo stesso nelle condizioni di fatto esistenti all'inizio della concessione, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Nei giorni precedenti la scadenza del presente atto, il concessionario prenderà contatti con il concedente per concordare le modalità di riconsegna dell'immobile. Al momento della consegna dell'immobile verrà effettuato un controllo da parte del concedente per verificare lo stato dei locali ed eventuali indennizzi o risarcimenti a carico del concessionario. La verifica del rispetto degli obblighi di conservazione e restituzione dell'immobile sarà fatta tenendo conto del deperimento connesso al normale e diligente uso e manutenzione dei beni. In quella sede verrà redatto in contraddittorio tra le parti un apposito verbale di rilascio e verifica dello stato di fatto.

Il Presidente della Società Friulana di Archeologia è da considerarsi allo stesso tempo referente e garante degli impegni assunti dal concessionario nei confronti del concedente. La sua sostituzione dovrà in ogni caso essere comunicata per iscritto al concedente.

12. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCEDENTE: sono a carico del concedente gli interventi di manutenzione straordinaria.

13. RESPONSABILITA': il concessionario è custode del bene concesso in uso e dovrà far rispettare i regolamenti vigenti riguardanti l'immobile e far osservare le comuni regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione da parte dello stesso.

14. FACOLTA' DI VISITA: il concedente, tramite un incaricato, ha la facoltà di visitare i locali per le attività di sua competenza, concordando con l'incaricato gli orari di visita.

15. RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE: oltre a quanto già specificato all'art. 2, il concedente si riserva la più ampia facoltà di revoca della concessione per le seguenti motivazioni:

a) utilizzo da parte del concessionario del bene diverso da quello preordinato;

- b) violazione del divieto di subconcessione, comodato e ospitalità a terzi non autorizzata per iscritto dal concedente;
- c) comportamenti contrari alla legge e violazioni del regolamento vigente riguardante lo stabile.

Il recesso anticipato verrà comunicato per iscritto al concessionario, il quale dovrà rilasciare l'immobile libero da persone e cose e nella piena disponibilità del concedente, entro e non oltre 180 (centoottanta) giorni per i beni a destinazione diversa da quella residenziale. In difetto l'Amministrazione procederà, con proprio provvedimento, a ordinare lo sgombero immediato, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e addebito delle spese sostenute.

16. ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE: il concessionario si obbliga alla stipula di una polizza di responsabilità civile verso terzi a copertura di tutti i danni all'immobile derivanti da un evento che abbia origine dall'attività relativa all'occupazione dell'immobile concesso, comprensiva della garanzia di "rischio locativo", e di dare notizia al Comune di ogni eventuale sinistro tassativamente entro 24 ore dal fatto, con l'indicazione delle conseguenze, il nome dei danneggiati, nonché la data, il luogo e la causa del sinistro.

17. SICUREZZA: nelle concessioni ad uso diverso dall'abitativo, il concessionario si rende garante della sicurezza dell'immobile in oggetto, con riferimento alle disposizioni legislative in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, richiamando, a titolo non esaustivo, il D. Lgs. n. 81 del 9/4/2008 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il D.M. 10/3/1998 "Criteri generali di sicurezza antincendio per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro", nei confronti del personale operante presso l'immobile nonché di qualsiasi altra persona che abbia accesso e interazione con la struttura.

18. SPESE: il presente atto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso e, ai sensi dell'articolo 57 del D.P.R. 131/1986 che disciplina l'imposta di registro, in caso di registrazione, nei contratti in cui parte è lo Stato, il pagamento dell'imposta spetta all'altra parte per intero.

19. COMUNICAZIONE DATI PERSONALI: il concedente ed il concessionario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti connessi con l'atto di concessione in uso.

20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI: il concessionario dichiara di aver preso visione e ricevuto l'Informativa ai sensi del D. Lgs. 10/08/2018, n. 101 e del Regolamento n. 679/2016 GDPR. Dichiara inoltre di essere a conoscenza che il titolare del trattamento è il Comune di Udine nella persona del legale rappresentante Sindaco pro-tempore, domiciliato per la carica in Udine, via Lionello, 1.

21. NORMA FINALE: per quanto non espressamente previsto dal presente atto, si farà riferimento a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. Attraverso il presente provvedimento e gli atti conseguenti è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. della Regione Friuli Venezia Giulia entro 60 (sessanta) giorni dalla data di notificazione,

comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita oppure, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notificazione, comunicazione o di piena conoscenza comunque acquisita.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale, ai sensi dell'art. 24, del D.Lgs. 07.03.2005, n. 82 "Codice dell'Amministrazione Digitale":

Comune di UDINE

Il Dirigente del Servizio Ambiente
Energia e Patrimonio
(Ing. Cristina Croppo)

*Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 e successive modifiche*

Per presa visione

Il Presidente della Società
Friulana di Archeologia
(Dott. Maurizio Buora)

*Documento informatico sottoscritto digitalmente
ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 e successive modifiche*

Allegati: Planimetria, Allegato A

PLANIMETRIA

Data presentazione: 08/11/1996 - Data: 16/12/2022 - n. T499747 - Richiedente: DGSGLI75M24L483Z

MODULARIO
F. rig. rend. 487



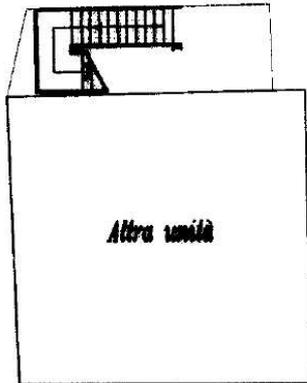
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

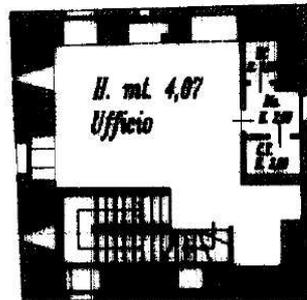
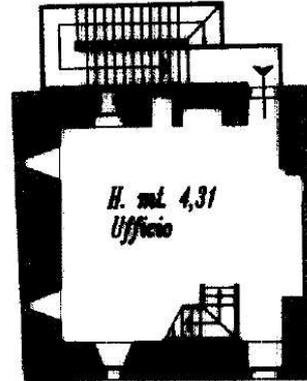
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di UDINE via MICESIO civ. 2

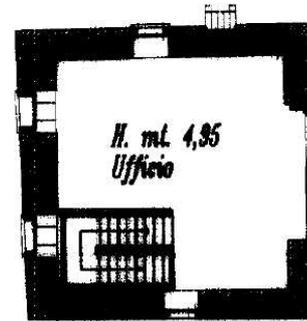
Pianta Piano Terreno



Pianta Piano Primo

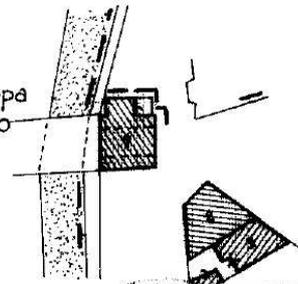


Pianta Piano Secondo

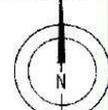


Pianta Piano Terzo

Estratto di mappa
In scala 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI L.20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2022 - Comune di UDINE(L483) - < Foglio 34 - Particella 1 - Subalterno 2 >
 VIA GIOVANNI MICESIO n. 2 Piano T.1 - 2-3

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione

Compilate da GEOM. ENNIO DELLA MEA
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/11/1996 - Data: 16/12/2022 - n. T499747 - Richiedente: DGSGLI75M24L483Z

Totale schede catastali: 54 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 54
n. 1 sub. 2

della provincia di UDINE
data 16/12/2022

scritto all'atto de
della provincia di
data 16/12/2022 Firma [Signature]

ALLEGATO A

Oggetto: DATE ULTERIORI APERTURE (CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "TORRE DI PORTA VILLALTA" DI VIA MICESIO N. 2, QUALE SEDE PER LA SOCIETA' FRIULANA DI ARCHEOLOGIA).

In relazione all'atto di concessione in oggetto, si illustra, nel presente Allegato A, le ulteriori date, concordate tra l'Amministrazione e la Società Friulana di Archeologia, per ulteriori aperture della sede di Via Micesio alla popolazione oltre a quelle specificate in concessione, in quanto ricorrenze particolari per la storia culturale della città.

- **3 aprile** (1077): l'imperatore Enrico IV concede al patriarca Sigeardo l'investitura feudale con prerogative ducali su tutta la contea del Friuli. Il 3 aprile è la festa del popolo friulano;
- **6 giugno:** Beato Bertrando di Aquileia;
- **11 giugno** (1366) viene promulgata la Costituzione della Patria del Friuli, base del diritto friulano fino al 1797;
- **12 luglio:** Santi Ermacora e Fortunato.

Le stesse date saranno condivise anche dagli altri edifici sensibili.