

N. Diritti di Segreteria

Esatti Euro

COMUNE DI UDINE

N. Rep.

c.f. 00168650307

Concessione in uso del bene demaniale di proprietà comunale destinato ad attività commerciale sito in _____ via _____ n. _____.

Concessionario: _____ – Lotto ____.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi _____ addì _____ del mese di _____ (/ /) in Udine, nella Residenza Municipale, avanti a me dott.ssa Francesca Finco, nata a Udine (UD) il 5 febbraio 1966, Segretario Generale del Comune di Udine,

SONO PRESENTI

il/la _____, nato/a _____ il _____, il/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 18/08/2000, n. 267, decreto n. _____/giusta delega _____ con la quale è stato/a nominato/a Dirigente del Servizio Tributi e Patrimonio/Titolare di Posizione Organizzativa dell'Unità Organizzativa Patrimonio, in rappresentanza del Comune di Udine, con sede in Udine, via Lionello, 1, c.f. 00168650307,

il/la _____, nato/a a _____ il _____, il/la quale interviene al presente atto in qualità di _____, con sede in _____, via _____, n. _____, c.f. _____ iscritta al medesimo numero del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di _____,

compresenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certa, i quali mi hanno richiesto per questo atto;

PREMESSO CHE

- 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 di tali beni è consentita mediante lo strumento della concessione amministrativa;

- il bene oggetto della presente concessione è stato sottoposto all'accertamento previsto ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e che da tale attività è emersa la sussistenza dell'interesse culturale del medesimo;

- la dichiarazione di sussistenza dell'interesse culturale dell'immobile assoggetta lo stesso al regime di bene demaniale;

- con decreto della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Friuli Venezia Giulia del _____ il bene denominato _____ è stato sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004;

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 27/10/2025 è stato approvato il Regolamento in materia di gestione, alienazione, acquisizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo;

Richiamata l'autorizzazione registrata al prot. _____ del _____ rilasciata dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia ai sensi dell'art. 106, comma 2 bis del D. Lgs. 42/2004 con le relative prescrizioni;

Ricordato che con determinazione n. _____, esecutiva in data _____ si stabiliva di concedere in uso a _____,

con sede in _____, via _____ n. _____, C.F. _____ i vani ubicati presso l'immobile sito in _____, via _____, n. _____, _____ piano, per la durata di anni _____ (_____);

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;

CIÒ PREMESSO e confermato dalle Parti, è stata da me Segretario Generale di questo Comune ricevuta la seguente

CONCESSIONE

Il **COMUNE DI UDINE**, come sopra rappresentato, concede in uso commerciale a _____, con sede in _____, rappresentata da _____, i vani ubicati presso l'immobile sito in _____, via _____, n. _____, _____ piano, estremi catastali identificati al foglio _____, mappale _____, subalterno _____, categoria _____, codice catastale L483, rendita catastale euro _____, il tutto come da planimetria, allegato *sub A*), facente parte integrante e contestuale del presente atto. Ogni altro eventuale accessorio o pertinenza non espressamente e specificatamente menzionato nel presente atto si deve intendere escluso dalla concessione.

Le condizioni che regolano il presente rapporto di concessione in uso sono le seguenti:

1. VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

1. La concessione avrà durata di anni 9 (nove) e terminerà il giorno _____.
2. Alla scadenza del contratto il Comune dovrà comunicare alla Soprintendenza competente l'eventuale rinnovo della concessione in uso o il rientro delle unità

immobiliari nelle proprie disponibilità, e così ad ogni successiva scadenza.

3. L'eventuale esercizio del diritto di prelazione è disciplinato dall'art. 12 del vigente Regolamento comunale in materia di gestione, alienazione, acquisizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo.

2. REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune di Udine, nei casi previsti dalla normativa vigente, dichiara, previa messa in mora, la decadenza della concessione. Il concessionario decaduto ha l'obbligo di restituire l'immobile libero da persone e cose.

2. Il concedente, dando congruo preavviso per il rilascio del bene, può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivate esigenze di interesse pubblico e senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun indennizzo.

3. RECESSO UNILATERALE DEL CONCESSIONARIO

1. È data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal rapporto in essere, dandone avviso scritto a mezzo PEC o raccomandata A/R al concedente almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone fino alla data del recesso.

4. CANONE CONCESSORIO

1. Il canone di concessione è stabilito in euro _____ (EURO _____/00) mensili. Il canone dovrà essere corrisposto in via anticipata entro il giorno 10 di ogni mese, mediante mandato di pagamento PagoPa che sarà recapitato presso la sede del concessionario secondo le modalità in esso comunicate.

2. L'obbligazione di pagamento del canone decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto.

3. L'obbligazione di pagamento del canone assunta dal concessionario non potrà essere in alcun caso sospesa o dilazionata anche se lo stesso avesse diritti o ragioni di credito o eccezioni di inadempimento o contestazioni di qualsiasi tipo da fare valere nei confronti del Comune di Udine. Tali diritti, ragioni, eccezioni e contestazioni potranno essere fatti valere solo dopo aver provveduto all'integrale adempimento degli obblighi da esso assunti nei confronti del Comune di Udine.

4. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza, costituisce motivo di cessazione del rapporto di concessione e dà luogo all'automatica costituzione in mora del concessionario. In tal caso, la situazione di insolvenza sarà disciplinata secondo quanto disposto dal vigente Regolamento generale delle entrate tributarie ed extra-tributarie del Comune di Udine.

5. Il canone di concessione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

5. ONERI ACCESSORI

1. Il concedente provvederà al riparto delle eventuali spese di competenza del concessionario ed alle relative richieste di pagamento. Il concessionario è tenuto a saldare detti importi mediante mandato di pagamento PagoPa che sarà recapitato presso la sede del concessionario secondo le modalità in esso comunicate.

6. USO DEI LOCALI

1. L'immobile sarà adibito ad uso commerciale, con divieto di mutamento della destinazione.

2. Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il provvedimento di

autorizzazione citato nelle premesse e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione.

7. MANUTENZIONE DEI BENI – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

1. Il concessionario si obbliga con la massima attenzione e diligenza allo svolgimento, a propria cura e spese, delle attività di manutenzione ordinaria, compresa l'obbligatoria manutenzione della caldaia da riscaldamento, ove presente, che dovrà essere registrata sull'apposito libretto d'impianto, e di conservazione dei beni – sia del Comune di Udine che propri - essendo egli tenuto a riconsegnare il locale, al termine del rapporto, nello stesso stato in cui gli è stato affidato, salvo il normale deperimento derivante dall'uso degli elementi che lo compongono. Trascorsi inutilmente 10 (dieci) giorni dalla richiesta scritta d'intervento di ordinaria manutenzione, il concedente è autorizzato ad eseguire l'opera necessaria, con addebito diretto delle relative spese al concessionario. In caso di mancato immediato rimborso, il concedente potrà rivalersi sulla garanzia cauzionale.

2. Ogni intervento manutentivo o di conservazione di competenza del concessionario che possa alterare la consistenza e/o le caratteristiche dei locali dovrà conseguire la previa autorizzazione scritta del Comune di Udine e, ove prescritto, le necessarie autorizzazioni comunque denominate degli ulteriori Enti competenti.

3. L'unità non potrà essere assoggettata a interventi di alcun genere senza che i relativi progetti siano stati preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D. Lgs. 42/2004; nelle richieste da rivolgere alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D. Lgs. 42/2004 per gli interventi di competenza dello stesso, il concessionario si impegna ad inserire tra i destinatari il Comune per opportuna conoscenza.

4. Dovrà essere assicurata la conservazione mediante idonei provvedimenti

restaurativi e manutentivi.

5. Resta sin d'ora stabilito che il concessionario si obbliga, senza alcun diritto a rimborso nei confronti del Comune di Udine, alla sostituzione di vetri, vetrine e cristalli da qualsiasi causa essa sia stata resa necessaria previo ottenimento, ove necessario, delle autorizzazioni comunque denominate da parte del Comune di Udine e degli ulteriori Enti competenti.

6. Il concessionario è tenuto a dare pronto e sollecito avviso al Comune di Udine, entro 24 (ventiquattro) ore dal momento in cui ne è venuto a conoscenza, mediante comunicazione inviata al Servizio competente al seguente recapito di posta elettronica certificata: protocollo@pec.comune.udine.it circa la necessità di interventi di manutenzione straordinaria o comunque circa il verificarsi di eventi, di qualsivoglia tipo, anche se dipendenti dalla condotta di terzi, che possono creare danno o pericolo di danno al locale, ai singoli elementi che lo compongono o, più in generale, al complesso monumentale all'interno del quale esso è ospitato.

7. Il concessionario potrà apportare miglioramenti o addizioni ai locali, previo ottenimento del consenso scritto da parte del Comune di Udine, osservando in ogni caso le vigenti norme edilizie, urbanistiche e di tutela dei beni culturali.

8. Anche nell'ipotesi di miglioramenti o addizioni consentiti ai sensi della presente previsione e comunque per i miglioramenti o addizioni, in deroga a quanto previsto dalle disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 C.C., nulla sarà dovuto di diritto dal Comune di Udine al concessionario a qualsiasi titolo al termine del rapporto.

9. È invece data facoltà al Comune di Udine di pretendere che il concessionario, al termine del rapporto, riconsegni i locali e le dotazioni di proprietà comunale nello stesso stato nel quale li ha ricevuti all'atto della consegna, rimuovendo o comunque eliminando i miglioramenti e le addizioni consentiti.

10. Resta sin d'ora inteso, quanto ai miglioramenti ed addizioni consentiti ai sensi dei precedenti commi, che il concessionario potrà dare inizio agli interventi soltanto una volta ottenuto il rilascio, da parte delle competenti Autorità, dei provvedimenti amministrativi necessari in relazione alla tipologia di intervento.

11. Il concessionario sarà illimitatamente ed esclusivamente responsabile, e sarà tenuto a manlevare e tenere indenne il Comune di Udine, per qualsiasi danno, spesa, onere o altro effetto pregiudizievole derivanti, in via diretta o indiretta, dallo svolgimento delle attività di miglioramento o addizione.

12. La manutenzione straordinaria, non ritenuta conseguenza della trascuratezza delle manutenzioni ordinarie e che dovesse rendersi necessaria, rimane a carico del Comune di Udine.

8. DIVIETO DI SUBCONCESSIONE, CESSIONE E SUBENTRO

1. Il provvedimento di concessione ha carattere personale e pertanto non è ammessa la cessione a terzi.

2. Il Comune si riserva la facoltà di valutare richieste di subentro qualora intervengano modificazioni soggettive in capo al titolare della concessione (a titolo esemplificativo e non esaustivo, cessione di azienda, trasformazione, fusione o scissione di società, morte del titolare di impresa individuale).

3. La richiesta di subentro è presentata entro sessanta giorni dall'evento che ne è causa.

4. Il subentro si perfeziona con il rilascio di nuovo atto concessorio e in caso di subentro, il concessionario subentrante rimane obbligato nei modi e nei termini del concessionario uscente.

5. In caso di deroghe al divieto di sub - concessione, le sub - concessioni temporanee dovranno essere subordinate all'autorizzazione della Soprintendenza competente, ai

sensi dell'art. 106, comma 2-*bis* del D. Lgs. 42/2004.

9. STATO DELL'IMMOBILE AD INIZIO CONCESSIONE

1. Il concedente assegna i locali oggetto della concessione, ivi compresi gli accessori (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, idrico ed apparecchiature termico - sanitarie) nello stato di fatto in cui si trovano. Il concessionario dichiara di averne presa piena conoscenza.

10. GARANZIA CAUZIONALE

1. A garanzia del mancato rispetto delle obbligazioni derivanti dal presente atto il concessionario ha costituito la garanzia di euro _____ (EURO _____/00) pari a 6 (sei) mensilità del canone iniziale di concessione, a mezzo fideiussione bancaria costituita presso _____ documento n. _____ emessa in data _____ e ricevuta al protocollo n. _____ del _____, che si conserva in atti.

2. La fideiussione sarà svincolata al termine del rapporto, salvo verifica degli obblighi assunti per il rapporto di concessione.

11. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. 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.

2. Sono interamente a carico del concessionario le spese relative ai consumi per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, per la gestione, la fornitura ed il funzionamento di tutti i servizi relativi all'immobile, nonché tutte le spese di allestimento dei locali, degli arredi, impianti ed accessori.

3. Alla scadenza dell'atto il concessionario avrà cura di sgomberare i locali da cose e persone, di ripulire l'immobile, di ritinteggiare pareti e soffitti, 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.

4. Nei giorni precedenti la scadenza del presente atto, il concessionario prenderà contatti con il concedente per concordare le modalità di riconsegna dell'immobile, delle chiavi e del libretto di impianto di riscaldamento, ove presente.

5. Al momento della consegna delle chiavi verrà effettuato un controllo da parte del concedente per verificare lo stato dei locali ed eventuali indennizzi o risarcimenti a carico del concessionario.

6. 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.

7. Qualora le chiavi non fossero per qualsiasi motivo riconsegnate al termine della concessione, il concedente provvederà, senza alcuna riserva o eccezione, al cambio della relativa serratura senza obbligo di avviso o di comunicazione e con spese a carico del concessionario.

12. RESPONSABILITÀ

1. Il concessionario è costituito custode del bene concesso in uso.

2. Il concedente è esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione del concessionario stesso.

3. Il concessionario risponde nei confronti del concedente e di ogni terzo dei danni causati da tutte le persone che egli ha ammesso nei locali.

13. FACOLTÀ DI VISITA

1. Il concedente, tramite un incaricato munito di delega scritta, ha la facoltà di visitare i locali per le attività di sua competenza, concordando con il concessionario gli orari di

visita.

14. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Il concessionario dà atto di aver ricevuto dal concedente le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato redatto dal _____, depositato al Catasto CENED della Regione Friuli Venezia Giulia al prot. Insiel _____ del _____ con validità fino al _____.

15. ASSICURAZIONE LOCALI

1. Atteso che l'utilizzo del bene concesso comporta, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi di Responsabilità Civile verso terzi connessa all'attività del concessionario, questi è tenuto a produrre, entro i termini stabiliti dal Comune, relativa polizza R.C. che garantisca l'Amministrazione comunale dai danni all'edificio di qualsiasi natura, dai danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione degli immobili e dalla manutenzione a proprio carico.

2. Il concessionario, essendo l'immobile assicurato contro l'incendio e la responsabilità civile verso terzi, si impegna a dare notizia al concedente di ogni eventuale sinistro tassativamente entro 24 (ventiquattro) ore dal fatto, con l'indicazione delle conseguenze, il nome dei danneggiati, nonché la data, il luogo e la causa del sinistro.

16. SICUREZZA

1. Il concessionario si rende garante della complessiva sicurezza dell'immobile 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 09/04/2008 oltreché i Decreti Ministeriali 01/09/2021, 02/09/2021 e 03/09/2021.

2. Il concessionario dovrà inoltre dare adeguata, manifesta e capillare informazione, per quanto di sua competenza, dei rischi specifici derivanti dall'attività esercitata nel fabbricato e provvedere a tutte le verifiche periodiche previste dalla norma in materia di

sicurezza.

3. Tutto il personale operante nel fabbricato dovrà essere istruito riguardo agli obblighi derivanti dalle succitate disposizioni di legge oltreché adeguatamente formato per gli scopi affidati.

17. SPESE

1. Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente atto sono e saranno a completo carico del concessionario.

18. COMUNICAZIONE E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. 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.

2. I dati personali acquisiti saranno trattati nel rispetto del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679 esclusivamente per le finalità inerenti al presente procedimento.

3. Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Udine rappresentato dal Sindaco pro-tempore, via Lionello 1 – Udine, indirizzo PEC protocollo@pec.comune.udine.it. Il concessionario dichiara di aver preso visione dell'informativa completa ai sensi del Reg. UE n. 679/2016 GDPR, pubblicata nella sezione "Privacy" del sito web istituzionale del Comune di Udine.

19. NORMA FINALE

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, si farà riferimento a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

Le Parti danno atto che si estendono al concessionario e ai suoi collaboratori e dipendenti - per quanto compatibili - gli obblighi di condotta previsti dal "Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici" di cui al DPR 62/2013 e le previsioni del

“Codice di comportamento del Comune di Udine” (disponibile sul sito istituzionale dell’Ente all’indirizzo <https://www.comune.udine.it> nell’apposita sezione Amministrazione trasparente – Disposizioni generali – Atti generali) e che il concessionario e i suoi collaboratori e dipendenti sono tenuti ad osservare le misure contenute nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 - Sezione 2. Valore pubblico, performance e anticorruzione, Sottosezione 2.3 Rischi corruttivi e trasparenza, adottato dal Comune di Udine e disponibile sul sito istituzionale dell’Ente sopra indicato nella sezione Amministrazione trasparente – Disposizioni generali.

Il presente contratto è stato redatto con procedure informatiche.

Il valore della presente concessione per il periodo di nove anni, è pari ad Euro

_____.

E richiestone io, Segretario Generale del Comune di Udine, ho ricevuto il presente atto, scritto sotto la mia direzione da persona di mia fiducia e che occupa dieci facciate e fin qui della undicesima, che ho letto ai comparenti, i quali, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me e in mia presenza mediante apposizione di firma digitale la cui validità è stata da me pubblico ufficiale verificata, dispensandomi dal leggere gli allegati.