



COMUNE DI UDINE

PROCEDURA DI GARA APERTA PER LA CONCESSIONE IN USO DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA PRESSO BENI DEMANIALI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI UDINE

LA RESPONSABILE DI UNITÀ ORGANIZZATIVA

RENDE NOTO

che, in esecuzione del **Regolamento in materia di gestione alienazione acquisizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 56/2025 del 27/10/2025, di seguito denominato “Regolamento”, consultabile al seguente link: https://www.comune.udine.it/content/download/16326/328962/file/Regolamento_in_materia_di_gestione_alienazione_acquisizione_e_valorizzazione_del_patrimonio_immobiliare_ad_uso_non_abitativo.pdf e in conformità alla determinazione n. cron. 673 del 07/05/2026 viene indetta una procedura di gara aperta per la **concessione in uso di n. 1 unità immobiliare ad uso commerciale sita presso beni demaniali di proprietà del Comune di Udine**, di cui allo “Schema di Concessione” allegato e costituente parte integrante del presente bando di gara (**Allegato 1**).

Trattandosi di immobili ubicati nella zona centrale della Città di Udine e viste le finalità del Comune, la procedura di assegnazione è volta non solo a ricercare sul mercato operatori commerciali che offrano canoni adeguati, ma è anche tesa a rivitalizzare il centro storico ed a promuovere l’immagine della città, per cui l’Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva di rifiutare:

- attività per le quali si ravvisi un possibile pregiudizio o danno all’immagine dell’Ente o alle proprie iniziative;
- attività che contengono messaggi offensivi incluse espressioni di fanatismo, razzismo, odio minaccia, o a sfondo sessuale, compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico e armi;
- attività ritenute non accettabili per motivi d’opportunità generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sexy shop, phone center).

1. Unità immobiliare oggetto di concessione

L’immobile di proprietà comunale denominato “Palazzo D’Aronco”, ai sensi degli artt. 822 e 824 del Codice Civile, fa parte del demanio pubblico culturale del Comune, essendo stato riconosciuto - a seguito dell’accertamento previsto ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 22/1/2004, n. 42 - di interesse storico, archeologico e artistico, pertanto può essere assegnato a terzi solamente mediante concessione amministrativa. La sussistenza dell’interesse culturale del medesimo e le relative prescrizioni sono quelle del provvedimento sotto riportato:

- **Palazzo D’Aronco:** autorizzazione ai sensi dell’art. 106-comma 2 bis del D. Lgs 42/2004 con le relative prescrizioni, rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Friuli Venezia Giulia con nota registrata al prot. N.0036941/2025 del 11/03/2025.

L’unità oggetto di concessione d’uso è la seguente:

LOTTO N. 1

Ubicazione: Palazzo D’Aronco, via Cavour n .1/M, piano terra e interrato

Destinazione urbanistica: Zona A1 – Spa Attrezzature collettive urbane e di quartiere Pubblica Amministrazione.

Unità censita al NCEU del Comune di Udine al **Foglio 35, particella 204, sub 47**, piano terra e interrato, Zona censuaria 1, cat. C/1 - classe 12, Rendita € 9.869,49, consistenza 182 mq, superficie totale 206 mq.

La destinazione d'uso ammessa è **commerciale**.

Si tratta di un’unità immobiliare composta da un piano terra collegato a un vano interrato.

Il bene è attualmente libero.

Nell’unità sono presenti n. 3 ventilconvettori collegati all’impianto di riscaldamento centralizzato del complesso di Palazzo D’Aronco e n. 2 split per la climatizzazione.

Le opere di allestimento e arredo del locale, nonché le eventuali opere di modifica e/o adeguamento impiantistico e alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, sono ad esclusivo carico del concessionario senza possibilità di ottenere alcun riconoscimento economico da parte dell'Amministrazione comunale avendo ad oggetto la concessione unicamente l’unità immobiliare. Nello specifico l’unità immobiliare è da considerarsi in normale stato conservativo.

L’unità immobiliare è dotata di fornitura d'acqua e di energia elettrica. Il concessionario dovrà procedere alla voltura dell’utenza elettrica – attualmente intestata al Comune di Udine - a proprio carico. Il concessionario dovrà altresì corrispondere al Comune di Udine le spese per la fornitura di acqua sulla base delle richieste di rimborso che saranno trasmesse annualmente dall’ufficio competente.

Si precisa che l’applicazione di eventuali vetrofanie dovrà avvenire sulla parte esterna delle vetrine, in quanto le stesse sono state adeguate alla vigente normativa mediante recente apposizione di pellicole di sicurezza nella parte interna delle stesse (Normativa EN 12600).

Per il locale è stata rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica depositata presso il Catasto Energetico della Regione Friuli Venezia Giulia prot. INSIEL TS1-REGAPE-2024-0025560-A in data 10/07/2024 valida fino al 10/07/2034 con **classe energetica D**.

È esclusa dalla presente procedura la concessione per l'utilizzo di spazi esterni. L'utilizzazione di spazi all’aperto sarà regolata, se del caso, da apposita concessione di suolo pubblico in relazione alla quale valgono le disposizioni ordinarie vigenti per tale tipo di atto nel Comune di Udine.

Il Comune provvederà alla realizzazione di un servizio igienico nei locali interrati.

2. Durata della concessione

Ai sensi dell'art. 10, comma 2 del Regolamento la durata della concessione d'uso è fissata in **9 (nove) anni**.

La decorrenza della concessione è individuata dal Comune in esito all’espletamento della presente procedura di gara.

Ai sensi dell’art. 15, comma 3 del Regolamento il Comune, dando congruo preavviso per il rilascio del bene, potrà 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.

Ai sensi dell’art. 16, commi 1-2 del Regolamento è data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal rapporto in essere, dandone avviso scritto al concedente, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso il concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone fino alla data del recesso.

3. Canoni a base di gara – Rimborso oneri accessori

Il canone mensile di concessione posto a base di gara è così stabilito:

LOTTO N. 1 - Palazzo D’Aronco – via Cavour n. 1/M - canone mensile € 1.500,00 (euro duemila/00)

Il canone di concessione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente (art. 18, comma 2 del Regolamento).

L'obbligazione di pagamento del canone decorre dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione di cui all'art. 8 del presente avviso.

L'obbligazione di pagamento del canone non potrà essere in alcun caso sospesa o dilazionata anche se gli stessi avessero diritti o ragioni di credito o eccezioni di inadempimento o contestazioni di qualsiasi tipo da far valere nei confronti del Comune, dovendo essere previsto negli atti di concessione che tali diritti, ragioni, eccezioni e contestazioni potranno essere fatte valere solo dopo avere provveduto all'integrale adempimento degli obblighi da esso assunti nei confronti del Comune di Udine (art. 18, comma 4 del Regolamento).

Il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Udine il rimborso delle quote di sua competenza a titolo di oneri accessori (ove presenti, quota per riscaldamento centralizzato, fornitura acqua, spese parti comuni, oneri di contabilizzazione) sulla base delle specifiche richieste di pagamento che saranno trasmesse a mezzo Pago PA.

4. Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti in forma di impresa individuale e/o società commerciale aventi i seguenti requisiti:

a) essere in possesso dei requisiti di carattere generale previsti agli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 Decreto Legislativo n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici);

b) insussistenza di morosità verso il Comune di Udine per mancato pagamento di canoni di locazione / concessione di immobili o in contenzioso con il Comune di Udine;

c) essere iscritti alla camera di commercio da almeno 3 anni.

Per la partecipazione alla gara il concorrente dovrà inoltre dichiarare il possesso degli ulteriori requisiti mediante l'apposita modulistica (**Allegato 2**).

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare su tutti i partecipanti gli accertamenti circa il possesso dei requisiti autodichiarati, mentre obbligatoriamente procederà nei confronti del soggetto proponente la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione a suo favore.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trova al momento della stipula, previa realizzazione dei servizi igienici come indicato all'art. 1 del presente avviso.

La presentazione delle offerte è subordinata a un sopralluogo obbligatorio da effettuare con l'ausilio del personale dell'U.Org. Patrimonio per prendere visione dei beni, previa fissazione di un appuntamento utilizzando i contatti di cui all'art. 10 del presente bando.

Le attestazioni di avvenuto sopralluogo saranno messe a disposizione della Commissione di gara.

5. Criteri di aggiudicazione, procedura di gara e aggiudicazione

L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente sulla base dei seguenti criteri:

A) offerta economica più vantaggiosa, purché pari o superiore al canone posto a base di gara, ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs 31 marzo 2023, n. 36, **per un massimo di 60 punti**, applicando la seguente formula:

$$\text{Punteggio da attribuire} = (\text{Po} \times 60) / \text{Pmax}$$

ove:

Po = canone mensile offerto

Pmax = canone mensile espresso dal concorrente che ha presentato il massimo rialzo

60 = punteggio massimo attribuibile

In caso di discordanza tra l'offerta economica espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. n. 827/1924.

B) valutazione della qualità del progetto di allestimento delle vetrine per un massimo di 40 punti, da attribuire sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione di punteggi discrezionali, vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice.

Tabella dei criteri discrezionali di valutazione della qualità del progetto di visual design

CRITERI DI VALUTAZIONE		DESCRIZIONE	PUNTI DISCREZIONALI MAX
1	Rispetto del contesto e del decoro del Palazzo	Verranno valutati gli aspetti e gli accorgimenti adottati per l'allestimento delle vetrine, con particolare riferimento al rispetto del contesto e del decoro del Palazzo in cui è inserita l'unità immobiliare	20
2	Innovazione allestimenti	Verranno valutati gli aspetti e gli accorgimenti adottati per l'allestimento delle vetrine, con particolare riferimento all'innovazione dello stesso in ragione della stagionalità e delle festività	20
TOTALE			40

In caso di aggiudicazione, la realizzazione del progetto sarà attuata previa acquisizione, a cura e spese del Concessionario, delle eventuali necessarie autorizzazioni comunque denominate da parte del Comune di Udine e degli ulteriori Enti competenti.

Il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua per il parametro B) un punteggio inferiore alla soglia minima di sbarramento pari a 21 su 40 punti.

A ciascuno degli elementi qualitativi (criteri di valutazione) cui è assegnato un punteggio discrezionale è attribuito un coefficiente sulla base del seguente metodo:

A. mediante l'attribuzione discrezionale del coefficiente sulla base dei sub-criteri da parte di ogni commissario;

B. determinando la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti su ciascun sub-criterio.

Sia i coefficienti che i punteggi assegnati in sede di valutazione saranno considerati alla seconda cifra decimale, con arrotondamento.

SCALA DI VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
Non valutabile	0
Pessimo	1
Gravemente inadeguato	2
Inadeguato	3
Scarso	4
Insufficiente	5
Sufficiente	6
Discreto	7
Buono	8
Ottimo	9
Eccellente	10

$$\text{Punteggio da attribuire} = (Po \times 40) / Pmax$$

ove:

Co = punteggio assegnato all'offerente

Cmax = punteggio massimo assegnato

40 = punteggio massimo attribuibile

Il punteggio complessivo sarà dato dalla sommatoria dei punteggi assegnati con riferimento alla componente economica (criterio A) e tecnica (criterio B), previo superamento della soglia minima di sbarramento.

La procedura di gara si terrà con il metodo delle offerte segrete di cui agli artt. 73, lett. c e 76, comma 2° del R.D. n. 827/1924.

Il giorno di apertura delle offerte sarà comunicato contestualmente alla nomina della Commissione di gara a mezzo apposita determinazione.

In seguito alla nomina della Commissione di gara, si procederà all'apertura della **"Busta A" (Documentazione Amministrativa)**.

Di seguito, si procederà - in seduta riservata - all'apertura della **"Busta B" (Offerta Tecnica)**.

Si procederà infine - in seduta pubblica - all'apertura della **"Busta C" (Offerta Economica)**.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra di essi, con offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete nella data che sarà comunicata contestualmente alla nomina della Commissione di gara a mezzo apposita determinazione. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, il miglior offerente verrà scelto tramite sorteggio.

La suddetta procedura non si applica in caso di parità di offerta con quella presentata dall'eventuale concessionario uscente, che è preferito a parità di condizioni.

Terminate le operazioni di gara la Commissione predisporrà apposito verbale con contestuale approvazione delle graduatorie provvisorie per punteggio relative a ciascun lotto oggetto del presente Avviso.

Le graduatorie provvisorie approvate saranno comunicate ai partecipanti.

L'approvazione delle risultanze dei verbali e la relativa graduatoria provvisoria verrà disposta con apposita determinazione.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

La procedura di gara si conclude con la Determinazione che dispone l'aggiudicazione al concorrente avente il punteggio più alto in graduatoria in relazione al lotto, fermo restando l'esito positivo dei controlli previsti dalla normativa e dal presente bando in relazione al possesso dei requisiti richiesti e dichiarati nell'ambito della presente procedura.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario.

Qualora non si pervenisse alla conclusione dell'atto di concessione per motivi non imputabili al Comune di Udine, o nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario, o in caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, il Comune stesso si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, fermo restando ogni diritto al risarcimento del danno, e prenderà in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Ai sensi dell'art. 13, comma 4 del Regolamento, in caso di rifiuto, rinuncia o decadenza dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni del presente bando, sarà disposta l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato in posizione immediatamente successiva in graduatoria.

La presentazione delle offerte non vincola l'Amministrazione Comunale all'aggiudicazione, né è costitutiva dei diritti in capo ai concorrenti. L'Amministrazione comunale si riserva di non procedere all'aggiudicazione e di revocare la procedura di gara: in tal caso è escluso qualsiasi risarcimento o indennizzo a favore dei concorrenti.

All'aggiudicazione si potrà procedere anche in presenza di una sola offerta, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. 827/1924, purché sia ritenuta valida e conforme alle condizioni di gara.

6. Contenuti dell'offerta

L'offerta, redatta in lingua italiana, deve essere così composta:

- **Busta "A"** – recante all'esterno i dati identificativi del concorrente e la dicitura **"DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**
- **Busta "B"** – recante all'esterno i dati identificativi del concorrente e la dicitura **"OFFERTA TECNICA"**
- **Busta "C"** - recante all'esterno i dati identificativi del concorrente e la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"**

Le buste dovranno essere sigillate con modalità che attestino l'autenticità della chiusura e comprovino l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste interne.

A) La **Busta "A"** deve contenere la seguente documentazione amministrativa:

- domanda di partecipazione con annessa dichiarazione sostitutiva (redatta come da **allegato n. 2**) debitamente firmata e corredata da fotocopia del documento d'identità del/i sottoscrittore/i. Nel caso di costituzione di nuova Società l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e corredata dai documenti d'identità degli stessi, indicando inoltre le quote di partecipazione al capitale sociale;
- copia dello "Schema di Concessione" (**allegato 1**) sottoscritto per presa visione e accettazione delle relative condizioni;
- referenza di istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993, attestante l'affidabilità e solvibilità del partecipante.

I documenti contenuti nella Busta A non dovranno recare alcun riferimento all'offerta economica.

B) La **Busta "B"** dovrà contenere l'elaborato/gli elaborati progettuale/i di visual design relativo all'allestimento delle vetrine. L'elaborato/gli elaborati dovrà/anno essere sottoscritto/i dal titolare o dal legale rappresentante della società o dai partecipanti congiunti.

C) La **Busta "C"** dovrà contenere l'**Offerta Economica** relativa al canone di concessione annuale. L'offerta è redatta come da **allegato n. 3** e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della società o dai partecipanti congiunti. L'offerta economica deve essere espressa in Euro e limitarsi ai centesimi. Sono ammesse unicamente offerte di importo pari o in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

Non sono ammesse offerte economiche in ribasso.

In caso di discordanza tra la somma espressa in cifre e quella espressa in lettere prevale l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Le **Buste "A", "B" e "C"** ciascuna adeguatamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, andranno inserite in un plico più grande, anch'esso appositamente sigillato, recante all'esterno, oltre ai dati identificativi del concorrente, la dicitura:

PROCEDURA DI GARA APERTA PER LA CONCESSIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA PRESSO BENI DEMANIALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI UDINE

Il plico dovrà essere consegnato a mano o pervenire a mezzo raccomandata tramite il servizio postale o tramite agenzie di recapito autorizzate, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno venerdì 17/07/2026** al seguente indirizzo:

Comune di Udine
Servizio Tributi e Patrimonio
U.Org. Patrimonio
c/o Ufficio Protocollo
Via Lionello, 1
33100 - UDINE

La consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo potrà avvenire tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 8.45 alle ore 12.15 ed inoltre il lunedì e il giovedì con orario anche pomeridiano dalle ore 15.15 alle ore 16.45.

Il recapito del plico entro il termine suddetto rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il Comune di Udine declina ogni responsabilità relativa a disguidi di spedizione o di trasporti, di qualunque natura che impediscano il recapito della documentazione entro il predetto termine ultimo.

Il termine di ricezione delle offerte si intende perentorio, da rispettarsi a pena di non ammissione alla gara, a nulla valendo la data di spedizione risultante da eventuale timbro o da altro documento. Oltre al suddetto termine non sarà ritenuta valida, né esaminata, alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

7. Motivi di esclusione dalla gara

Il concorrente non è ammesso alla gara e verrà dichiarato escluso nei seguenti casi:

- plico non pervenuto nel termine fissato;
- offerte economiche prive di sottoscrizione, condizionate o espresse in modo indeterminato;
- offerte economiche d'importo inferiore ai prezzi posti a base di gara;
- offerte economiche per persona da nominare;
- partecipazione in forma individuale e contestualmente in forma associata;
- mancanza delle buste A), B) e C) ovvero di una di esse o mancata loro sigillatura o mancata sigillatura del plico che le contiene;
- mancata presa visione dell'immobile attraverso il sopralluogo obbligatorio da effettuare con l'ausilio del personale dell'U.Org. Patrimonio.

Nel caso in cui il concorrente consegua per il Criterio B) – Offerta Tecnica (*progetto di allestimento*) un punteggio inferiore alla soglia minima di sbarramento pari a 21 su 40 punti, il concorrente è escluso dalla gara e non si procederà all'apertura della relativa offerta economica.

Non sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti, fatta salva la possibilità di costituzione di un nuovo

soggetto previa dimostrazione del possesso dei requisiti sopra elencanti. La costituenda società dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando e diventerà concessionaria a titolo originario. I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

7.1 Soccorso istruttorio

Con la procedura di soccorso istruttorio, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione (busta A) ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica (busta B) e l'offerta economica (busta C).

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine non inferiore a cinque e non superiore a dieci giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del termine, l'ente concedente procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'ente concedente può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

L'ente concedente può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica (busta B) e dell'offerta economica (busta C) e su ogni loro allegato. Il concorrente è tenuto a fornire risposta nel termine che non può essere inferiore a cinque giorni e superiore a dieci giorni.

I chiarimenti resi dal concorrente non possono modificare il contenuto dell'offerta tecnica e dell'offerta economica.

8. Stipula dell'atto di concessione

In caso di aggiudicazione il concessionario è tenuto a sottoscrivere l'atto di concessione in forma pubblica amministrativa entro il termine stabilito dall'Amministrazione, una volta concluso l'intervento di cui all'art. 1 del presente avviso.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula e la registrazione dell'atto di concessione sono a carico del concessionario, nello specifico:

- imposta di registro nella misura del 2% sul canone complessivamente pattuito per tutta la durata della concessione, da versare prima del rilascio della stessa e in un'unica soluzione;
- diritti di segreteria e scritturazione - per la stipula è necessaria la forma pubblica amministrativa;
- imposta di bollo (in caso di firma dell'atto in modalità digitale, l'imposta di bollo si applica nella misura forfettaria di 45 euro, a prescindere dalle dimensioni del documento; qualora si proceda con firma cartacea, l'imposta di bollo si applica nella misura di 16,00 euro per ogni "foglio uso bollo" (100 righe) dell'atto e dei suoi allegati e € 1,00 per ogni planimetria - mediante l'apposizione del relativo contrassegno telematico ex marca da bollo).

La sottoscrizione dell'atto è apposta in presenza, anche nel caso di firma digitale.

Non configurandosi il rapporto come locazione, al termine dello stesso il concessionario non potrà rivendicare alcuna indennità, compenso o rimborso per la perdita dell'avviamento commerciale.

9. Manutenzione

Nel precisare che le unità oggetto del presente avviso sono state dichiarate di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004 e che pertanto l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sarà sottoposta a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del D. Lgs. 42/2004 e

successive modifiche ed integrazioni, si rimanda sul punto a quanto disciplinato all'art. 7 dello schema dell'atto di concessione (Allegato 1).

10. Garanzie cauzionali e obbligo di assicurazione

Ai sensi dell'art. 14 del Regolamento, l'atto di concessione dell'immobile deve prevedere, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario, una garanzia cauzionale che deve essere prestata anticipatamente al rilascio della concessione. Tale garanzia va costituita conformemente al modello predisposto dagli uffici.

Dovrà essere costituita una garanzia bancaria o una polizza fideiussoria rilasciata da compagnia assicurativa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni in **misura pari a 6 (sei) mensilità** posta a garanzia del mancato rispetto delle obbligazioni derivanti dall'atto concessorio.

La garanzia verrà svincolata al termine del rapporto, salvo verifica degli obblighi assunti.

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 conduttore / concessionario, questi è tenuto a produrre, entro i termini stabiliti dal Comune, relativa polizza R.C. che garantisca Il Comune comunale dai danni all'edificio di qualsiasi natura, i danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione degli immobili, e dalla manutenzione a proprio carico.

Dovrà inoltre essere prodotta copia della quietanza del pagamento del premio.

11. Ufficio cui chiedere informazioni / sopralluoghi

Richieste e chiarimenti sulla procedura di gara e sulle condizioni della concessione nonché la fissazione di appuntamenti per l'esecuzione di un sopralluogo presso i locali oggetto di concessione potranno essere presentate all'U.Org. Patrimonio ai seguenti recapiti:

Aspetti tecnici e sopralluoghi

- arch. Franco Giordani – franco.giordani@comune.udine.it - 338 – 6590773;
- geom. Piergiorgio D'Agaro – piergiorgio.dagaro@comune.udine.it - 0432 – 1272242.

Procedura di gara e condizioni della concessione

- dott. Enrico Zorzini – enrico.zorzini@comune.udine.it - 0432 – 1272944;
- dott.ssa Eliana Rossi – eliana.rossi@comune.udine.it – 0432 – 1272042.

12. Pubblicità

La documentazione inerente la gara è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Udine all'indirizzo: <http://www.comune.udine.it> (sezione Amministrazione trasparente / Bandi di gara e contratti) nonché all'albo pretorio online del Comune di Udine.

13. Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti con la presente procedura saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679 esclusivamente per le finalità inerenti alla gara e la successiva esecuzione contrattuale. I dati saranno conservati e archiviati per il tempo necessario secondo la normativa vigente. Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente Informativa è il Comune di Udine rappresentato dal Sindaco pro-tempore, via Lionello 1 – Udine, indirizzo PEC protocollo@pec.comune.udine.it. Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento UE 2016/679 è l'avv. Paolo Vicenzotto, via Lionello, n. 1, 33100 Udine, (e-mail: dpo@comune.udine.it, pec: protocollo@pec.comune.udine.it). L'interessato può esercitare i diritti riconosciuti dagli artt. dal 15 al 22 del Regolamento UE n.2016/679". Nella sezione <https://www.comune.udine.it/Privacy> è disponibile l'informativa completa che riporta ogni ulteriore elemento previsto dall'art. 13 del Reg. 679/16 e che descrive – altresì - ogni altro trattamento per finalità amministrative generali correlate all'esecuzione del bando.

14. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è la Responsabile dell'Unità Organizzativa Patrimonio, dott.ssa Eliana Rossi.

Udine, 07/05/2026

Allegati:

- 1) Schema atto di concessione
- 2) Modello domanda di partecipazione con annessa informativa breve sul trattamento dei dati personali (da inserire nella Busta A)
- 3) Modello offerta economica (da inserire nella Busta C)
- 4) Planimetria e Visura catastale
- 5) Attestazioni di Prestazione Energetica (APE)

LA RESPONSABILE DI UNITÀ ORGANIZZATIVA

Dott.ssa Eliana Rossi

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

Ai sensi dell'articolo 23 del CAD e delle relative norme attuative, si attesta che il presente documento informatico costituisce copia dell'originale redatto in forma digitale ai sensi del dpcm 13 novembre 2014 conservato negli archivi informatici di questo ufficio ed è a esso conforme.