



CONCESSIONE IN USO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE  
DENOMINATO "VILLA CATTANEO"  
**CAPITOLATO D'ONERI E CONDIZIONI**

## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE**

Il presente capitolato d'oneri e condizioni contiene la disciplina per la concessione in uso, a titolo oneroso, del compendio immobiliare di Villa Cattaneo, di seguito "immobile", situato in via Villanova di Sotto, 16 a Pordenone e appartenente al demanio di pregio storico – artistico di proprietà comunale evidenziato nella visura catastale, estratto di mappa e planimetria (Allegato A). L'immobile comprende gli edifici della villa, della barchessa, nonché il parco perimetrato dalle mura ed è distinto catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati: Foglio: 43 - Mappale: 4 - Sub. 2 (Villa Cattaneo) - Categoria: B/4 (Uffici Pubblici) Consistenza: 5.331 m<sup>3</sup> – Superficie catastale: 1.725 m<sup>2</sup>
- Catasto Fabbricati: Foglio: 43 - Mappale: 4 - Sub. 3 (Barchessa) - Categoria: B/4 (Uffici Pubblici) Consistenza: 848 m<sup>3</sup> – Superficie catastale: 363 m<sup>2</sup>;
- Catasto Terreni: Foglio: 43 - Mappale: 4 Superficie: 14.880 m<sup>2</sup>.

Sull'immobile ricade l'interesse culturale dichiarato con nota della Soprintendenza datata 17 aprile 1980 prot. 2578.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone e cose.

Lo scopo della concessione d'uso è lo svolgimento dell'attività illustrata nel progetto presentato e risultato aggiudicatario e la gestione dell'intero compendio.

## **2. DISPOSIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE**

Il Concessionario si impegna ad utilizzare l'immobile per le finalità e con le modalità del progetto presentato osservando le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato all'immobile di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dell'immobile stesso.

Il Concessionario si impegna a mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarlo allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di apportare all'immobile qualsiasi modifica non preventivamente autorizzata dal Comune concedente.

Le modifiche e le migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per il Comune concedente. Alla scadenza della concessione il Comune concedente si riserva la facoltà di acquisire le suddette migliorie, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del Concessionario.

## **3. TUTELA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUI BENI CULTURALI**

L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile stesso è 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 e, preventivamente, del Comune di Pordenone proprietario.

## **4. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione sarà di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione rinnovabili su richiesta del concessionario a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, previa espressa determinazione. La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro 6 (sei) mesi dalla scadenza del contratto.

Alla data di scadenza il concessionario dovrà provvedere, entro il termine che verrà assegnato dal Comune concedente, alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza, salvi diversi accordi con il Comune stesso.

## **5. CONSEGNA**

All'atto della consegna dell'immobile al concessionario verrà redatto apposito verbale per l'evidenza e l'elencazione di quanto presente, nonché dello stato manutentivo degli impianti, supportato da evidenza fotografica.

## **6. CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone annuo di concessione risulterà dall'applicazione del rialzo d'asta offerto dal soggetto aggiudicatario sul valore posto a base di gara di € 20.000,00, oltre all'IVA.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali posticipate, con le modalità che verranno indicate al Concessionario dal Comune concedente.

Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno in misura pari al 100% della variazione accertata Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa all'anno precedente.

## **7. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE DIRETTAMENTE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono direttamente a carico del concessionario:

- Le utenze dell'acqua e della rete internet
- La manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico (limitatamente agli interventi non compresi nel contratto "E.P.C." del Comune di Pordenone), dell'impianto idrico e sanitario, dell'ascensore, dell'impianto antintrusione,
- La manutenzione ordinaria delle serrature, dei serramenti, dei cancelli, delle porte, dei vetri
- La manutenzione ordinaria del parco (sfalcio e potatura)
- Il diserbo e la manutenzione dei vialetti in ghiaio
- La pulizia di tutti i locali interni, stanze, atri, corridoi, uffici, locali adibiti a servizi, servizi igienici, vetri ecc.
- La pulizia e decoro delle aree esterne agli edifici, marciapiedi, sottoportico della Barchessa, ecc.
- Gli eventuali interventi di derattizzazione e disinfestazione
- La tinteggiatura interna dei locali
- Gli oneri di vigilanza e custodia degli edifici e dell'area
- Lo smaltimento dei rifiuti
- Le sostituzioni di elementi rotti o usurati e in generale la manutenzione ordinaria dell'immobile
- Le verifiche periodiche di legge dell'ascensore

## **8. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE A CARICO DEL CONCESSIONARIO E RICHIESTI A RIMBORSO**

Sono a carico del concessionario:

- L'utenza del riscaldamento
- L'utenza dell'energia elettrica

Il Comune richiederà trimestralmente, previa fatturazione e in tre rate d'acconto e una di saldo i rimborsi di queste spese

## **9. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE DI PORDENONE**

Sono a carico del Comune di Pordenone:

- La manutenzione ordinaria dell'impianto antincendio
- La manutenzione ordinaria dell'impianto termico
- La manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico (ricompresa nel contratto "E.P.C." del Comune di Pordenone)
- Il posizionamento delle paratie anti allagamento
- Le manutenzioni straordinarie

## **10. ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Oltre al pagamento del canone di concessione e agli oneri di gestione e manutenzione sopra elencati, sono posti a carico del concessionario per tutta la durata della concessione i seguenti oneri e obblighi:

- a) l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze, i pareri e quanto prescritto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso;
- b) il rispetto di tutte le prescrizioni e/o condizioni stabilite nell'autorizzazione alla concessione d'uso dell'immobile rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio del Friuli Venezia Giulia e riferita al progetto risultato vincitore;
- c) l'acquisizione degli arredi e delle attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile è dato in concessione i quali dovranno essere a norma di legge;

- d) il rispetto, in particolare:
- dei contratti collettivi di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali,
  - delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e smi;
  - della normativa antincendio, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti specifici previsti;
- e) la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio dell'attività nella struttura data in concessione, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità H24 in caso di allarmi ed emergenze o per qualsiasi altra situazione che possa arrecare danno all'immobile;
- f) la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuti in concessione;

### **11. SUBCONCESSIONE**

E' consentita la subconcessione dell'immobile temporanea se prevista nel progetto. Tale eventuale subconcessione non può superare la durata della concessione. Il concessionario risponde in solido per i danni cagionati dal subconcessionario.

### **12. RISERVE DI UTILIZZO**

Il concessionario dovrà consentire al Comune, compatibilmente con le proprie attività, l'utilizzo della barchessa per un massimo di 10 giornate annue e del parco per ulteriori massimo 10 giornate annue.

La riserva di utilizzo potrà essere sia per attività proprie del Comune, nel qual caso nulla sarà dovuto al concessionario né a titolo di rimborso spese né a titolo di canone di utilizzo, sia a favore di associazioni/organismi/enti inviati dal Comune per il qual caso il concessionario potrà richiedere all'utilizzatore il solo rimborso delle spese vive sostenute.

### **13. CAUZIONE DIFINITIVA**

A garanzia degli obblighi previsti in concessione il concessionario deve costituire cauzione definitiva pari ad una annualità del canone di aggiudicazione. La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 385/1993, autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedendo espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Pordenone.

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogni qualvolta il Comune procede alla sua escussione, anche parziale.

### **14. ATTIVITA' DI CONTROLLO**

Il concessionario, al fine della verifica del rispetto degli impegni assunti, si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso all'immobile per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati del Comune concedente. Il concessionario dovrà tener conto delle eventuali osservazioni presentate dal Comune

### **15. COPERTURA ASSICURATIVA**

Il concessionario risponderà, senza riserve ed eccezioni, direttamente ed indirettamente, di ogni danno che potrà derivare al Comune, agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dell'immobile, o a cause ad essa connesse.

L'affidatario prima della sottoscrizione del contratto e comunque prima dell'inizio dell'attività oggetto della concessione è tenuto a stipulare una polizza assicurativa, di cui dovrà presentare copia al Comune prima della sottoscrizione del contratto, con primaria Compagnia di Assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione della convenzione.

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche

Polizza R.C.T. – R.C.O con un massimale unico e per sinistro non inferiore a ad € 3.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata del servizio. La polizza dovrà inoltre espressamente annoverare tra i terzi il Concedente (Comune) e tutti i suoi dipendenti e collaboratori.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza di RCT, già attivata, avente le medesime caratteristiche di cui sopra. In tal caso, si dovrà essere in possesso di idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale si espliciti che la polizza in questione è efficace anche per il servizio oggetto del presente accordo, richiamandone l'oggetto, tutte le specifiche ed il massimale, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti per massimale annuo, impegnandosi a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

## **16. RECESSO REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Il presente contratto verrà stipulato con patto di **risoluzione** espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., con preavviso alla controparte di almeno 60 giorni da effettuarsi mediante PEC o raccomandata A.R. e senza oneri a carico dell'Amministrazione nei seguenti casi:

- Reiterati ritardi nel pagamento del canone e dei rimborsi delle utenze;
- Mancato pagamento del canone o dei rimborsi delle utenze anche a seguito di diffida;
- Sub concessione o cessione del contratto, fuori dai casi previsti nel progetto;
- Qualora il concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del progetto presentato in sede di selezione;
- Conduzione dell'immobile pregiudizievole al pregio culturale-artistico dello stesso

In caso di risoluzione del contratto il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

Nel corso del contratto sarà data facoltà di **recesso** da parte del concessionario con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi tramite PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno, per gravi e giustificati motivi. Diversamente sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione una penale pari a 6 (sei) mesi del canone di concessione offerto, da versare entro e non oltre la data della comunicazione suddetta.

Il Comune concedente **revoca** la concessione nei seguenti casi:

- Perdita dei requisiti soggettivi o oggettivi allo svolgimento dell'attività dedotta in concessione o a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Gravi e/o reiterate violazioni o inosservanze degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;
- Gravi violazioni degli impegni assunti dal concessionario;
- Inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, mancato rispetto dei contratti di lavoro;
- Mancata osservanza delle prescrizioni e/o condizioni contenute nell'autorizzazione della Soprintendenza

In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze del Concessionario.

Inoltre il Comune potrà revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico.

## **17. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Pordenone. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

## **18. SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario. La registrazione avverrà solo in caso d'uso

## **19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla concessione in uso e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli

uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto.

Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n.101 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016- e dal Regolamento (UE) 2016/679.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone, rappresentato dal Sindaco pro tempore, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – Pordenone, telefono 0434 392270, email [segreteria.sindaco@comune.pordenone.it](mailto:segreteria.sindaco@comune.pordenone.it)

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è Onemore Srl con sede in Via Carnia n. 1, Fraz. Rodeano Alto, 33030 Rive D'Arcano (UD), telefono 0432.807545 - email [dpo@gruppopk.it](mailto:dpo@gruppopk.it).

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

Allegati:

- Visura, estratto di mappa e planimetrie catastali
- Attestazione di prestazione energetica