

LA CONSOLAZIONE ENTE TUDERTE DI ASSISTENZA E BENEFICENZA

06059 Todi (PG), Piazza Umberto I, n.6
tel. 0758942216 - PEO consolazione@etabtodi.it PEC consolazione@pec.it

Allegato A deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DI “PALAZZO DEI PRIORI” SITA IN TODI, PIAZZA DEL POPOLO E CORSO CAVOUR. (art.73 lett. c) R.D 23.05.1924 n.827 e succ. modifiche)

Il Presidente pro tempore e legale rappresentante dell’Ente, in esecuzione alla deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025

RENDE NOTO

Che il giorno **16 settembre 2025 alle ore 11,00 (termine offerte ore 10,00)** presso la sede dell’Ente, in Todi, P.zza Umberto I, n°.6 avrà luogo una gara nella forma dell’asta pubblica ad unico e definitivo incanto ai sensi del regolamento per l’Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D 23 maggio 1924 n.827 e s.m.i., con il metodo delle offerte segrete rispetto all’offerta più vantaggiosa (massimo rialzo) sul corrispettivo da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del citato R.D. 827/1924) per la concessione in locazione della porzione di fabbricato di “Palazzo dei Priori” sito in Todi, Piazza del Popolo e Corso Cavour censito al CF di Todi, al foglio 96 come di seguito indicato:

Unico lotto in locazione

A) parte con ingresso nella piazza principale di proprietà ETAB (ex Opera Pia Monte dell’Onestà) al piano terra di Palazzo dei Priori, locali destinati a sede della Banca MPS Spa in Todi (PG), Piazza del Popolo censiti al CT al foglio 96, come di seguito indicato:

Foglio	Particella	Sub	cat	Classe	Consistenza	Rendita	
96	535	16	cat.	C/1	15	24 mq	€ 810,63
96	535	2	cat.	C/1	14	26 mq	€ 754,65
96	535	4	cat.	C/1	13	55 mq	€ 1.371,97

B) unità immobiliare in Todi (PG), Corso Cavour numeri 51-53, e precisamente: locale ad uso istituto bancario posto al piano terra con sovrastante deposito al piano primo, confinante: - con Via G. Cocchi; - con Corso Cavour; - con proprietà Comune di Todi, e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Todi (PG), al foglio 96, p.lla 536, sub 3, con graffate la p.lla 537, sub 10 e la p.lla 540, sub 11, Via Giuseppe Cocchi n. SNC, piano T-1, cat. D/5, R.C. Euro 1.146,22.

E’ escluso dall’affitto l’area sul cortile interno nonché parte del vano tecnico che serve l’ascensore di Palazzo dei Priori. Sono ricompresi i locali tecnici dove alloggiavano i contatori di acqua e gas. Per quanto sopra e nelle more di effettuare rilievo e aggiornamento catastale, si precisa che le superfici nette riportate sono da considerarsi indicative, tuttavia è facoltà degli accorrenti effettuare misurazione in loco in sede di sopralluogo obbligatorio.

Titoli di conformità urbanistica

Per le suddette unità immobiliari (A e B) a seguito di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Todi risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti titoli:

- autorizzazione della Soprintendenza n. 1648 dell’1 aprile 1969, con nulla osta comunale n. 3591 del 9 aprile 1969;
- autorizzazione edilizia del Comune di Todi n. 136 del 28 agosto 1980, prot. n. 10760;
- autorizzazione edilizia del Comune di Todi n. 44 del 9 marzo 1989 con nulla osta ai fini della tutela paesaggistica prot. n. 215 del 13 febbraio 1988;
- autorizzazione parziale all’esecuzione dei lavori ex art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza di cui alla nota prot. n. 3266 del 14 febbraio 2020;
- istanza ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 a cui la Soprintendenza ha dato riscontro con nota prot.n. 18906 del 10 ottobre 2021;
- presa di atto della Soprintendenza prot. n. 1225/2025 a seguito di aggiornamento situazione planimetrica comunicata in data 20 gennaio 2025.

Situazione catastale

Lo stato degli accatastamenti delle proprietà oggetto di concessione (in particolare delle p.lle sub A) risulta datato e da aggiornare.

Atteso che la decorrenza del contratto è fissata al 1.1.2026, detto onere di aggiornamento risulta in capo alla conduzione nel periodo di consegna del bene e fino al 31.12.2025 anche in relazione alle possibili variazioni che si renderanno necessarie eventualmente in base alle richieste destinazioni d'uso.

Il Palazzo dei Priori riveste la qualifica di bene culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 come da documentazione agli atti di questo Ente. Il Palazzo dei Priori di Todi, situato in Piazza del Popolo, è l'ultimo dei tre edifici comunali costruiti durante il Medioevo. La sua storia inizia nel XIV secolo, quando il Comune acquistò diverse case per creare la sede dei Priori, magistratura istituita nel 1321.

Nel 1368, Todi entrò a far parte dello Stato della Chiesa e il palazzo divenne sede di governatori pontifici fino al 1860. I Priori, ridotti a ruolo rappresentativo, tornarono negli altri palazzi comunali.

Il palazzo subì diverse modifiche nel corso dei secoli. Nel 1800, divenne sede della Pretura.

La facciata presenta stemmi, cornici e l'aquila in bronzo, simbolo della città. L'interno è stato trasformato per ospitare il Tribunale e uffici comunali, mentre il piano terra è occupato da negozi.

L'E.T.A.B. è proprietario di molti dei locali al piano terra, un tempo botteghe del Monte dell'Onestà, opera pia confluita nella Congregazione di Carità. Il Monte dell'Onestà, fondato nel 1493 e arricchito da donazioni nel XVI secolo, possedeva sedici botteghe, incluse quelle nel palazzo.

Gli ingressi delle botteghe, le monofore e la cantonata sono testimonianze dell'architettura medievale originale. Maggiori dettagli sono forniti nell'appendice con i cenni storici allegata al presente atto.

L'Etab intende intraprendere ogni buona pratica in grado di favorire lo sviluppo e la crescita economica della Città, anche sostenendo l'avvio di nuove attività imprenditoriali.

Pertanto, per quanto riguarda il contratto di affitto, l'Ente applicherà un canone modulare di locazione annuale posto a base di gara come di seguito indicato:

- € 21.624,00 per il primo anno di affitto (2026) dall'1.1.2026 al 31.12.2026;
- € 27.030,00 per il secondo anno di affitto (2027) dall'1.1.2027 al 31.12.2027;
- € 32.436,00 per il terzo anno di affitto (2028) dall'1.1.2028 al 31.12.2028;
- € 37.842,00 per il quarto anno di affitto (2029) dall'1.1.2029 al 31.12.2029;
- € 43.248,00 dal quinto anno di affitto (2030) dall'1.1.2030 al 31.12.2030.

Dal sesto anno (ossia dal 1.1.2031) si applicherà l'adeguamento Istat FOI del mese di ottobre dell'anno precedente.

L'importo del canone è stato stabilito sulla base dei locali nello stato di fatto e di diritto goduto dall'Ente proprietario che gli accorrenti sono chiamati a verificare attentamente. **Il sopralluogo è obbligatorio.** In sede di sopralluogo sarà possibile apprezzare lo stato dei locali e la dimensione dei locali nelle more dell'aggiornamento catastale.

Il pagamento del canone e le altre obbligazioni contrattuali saranno garantite da garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia o banca avente sede legale in Italia e di gradimento dell'ente proprietario pari all'importo di aggiudicazione (base di gara aumentata del rialzo in valore assoluto).

Detta garanzia dovrà avere un contenuto conforme al modello allegato al presente avviso. E' possibile in alternativa effettuare un deposito infruttifero in valuta corrente presso il tesoriere dell'Ente.

Durata e altre condizioni

L'affitto per la durata complessiva di anni 9 prorogabili per ulteriori anni 9 in forma espressa **decorrerà dal 1 aprile 2026** al fine di consentire l'esecuzione di lavori e del posizionamento degli arredi eventualmente necessari. La consegna dei locali è con termine a favore del proprietario e potrà essere anticipata alla firma del contratto. **La costituzione della garanzia dovrà avvenire entro giorni 30 dall'aggiudicazione dei locali pena la revoca dell'aggiudicazione.**

Qualora non si prevedano interventi per cui risulta necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza, la decorrenza potrà essere anticipata di comune intesa tra le parti firmatarie.

In detto periodo sarà necessario altresì effettuare l'avvio degli impianti con oneri a carico della conduzione. Tutti gli altri oneri per la messa in funzione e per le autorizzazioni necessarie faranno carico al conduttore compreso gli oneri per gli arredi, la dotazione dei corpi illuminanti, il completamento degli infissi interni e dei sanitari. L'Ente si riserva di asportare, prima del 31.12.2025, alcuni corpi illuminanti, oggi presenti, escludendoli dalla locazione.

Si precisa, sin da ora, che non potrà essere richiesto alcun rimborso all'Ente proprietario, né avanzata alcuna pretesa per indennità o altre somme comunque denominate poiché il canone ridotto e modulare tiene conto delle suddette specifiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il bene.

Ai suddetti canoni posti a base di gara, sarà applicato il rialzo emerso in sede di gara sin dal primo anno, mentre l'adeguamento ai fini dell'indice Istat avverrà a decorrere dalla sesta annualità come sopra precisato.

Modalità di assegnazione dell'Asta (Affidamento della locazione)

La locazione del complesso sarà affidata mediante il meccanismo del prezzo più favorevole per l'Ente proprietario (maggior rialzo percentuale). Al fine di incentivare la partecipazione alla gara, si precisa che i locali potranno essere concessi, anche per gli altri usi consentiti dalla vigente normativa, con la precisazione che ogni variazione legittima (e tecnicamente possibile) sarà eseguita a cura e spese del conduttore-aggiudicatario (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: spese per eventuale adattamento – spese per pratiche c/o urbanistica – spese per accatastamento – ecc... ogni spesa connessa e consequenziale). Resta inteso, nel caso di modifiche/variazioni di qualsiasi tipo, che:

1. il cambio di destinazione d'uso dovrà essere conforme alle dichiarazioni rese in sede di gara e dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione prima di ottenere le autorizzazioni presso le autorità all'uopo preposte;
2. gli effetti giuridici del contratto decorreranno comunque dalla data del 1.1.2026 o data precedente condivisa dalle parti firmatarie con termine a favore del proprietario senza ritardi nel pagamento del canone per l'acquisizione di permessi, autorizzazioni od effettuazione di lavori di adattamento, migliorie comunque denominati.

Sono ammessi all'asta ai sensi della deliberazione n. 52 del 28.06.2023 i soggetti in possesso dei seguenti requisiti (per persone fisiche non si applicano i punti 1 e 4):

- 1) Regolarità contributiva attestata dal DURC;
- 2) Regolarità tributaria attestata dall'agenzia delle entrate;
- 3) Assenza carichi pendenti attestati dalla Procura competente;
- 4) Assenza di misure concorsuali attestati dalla CCIAA (verifiche PA);
- 5) Assenza di posizioni debitorie nei confronti dell'ente La Consolazione ETAB.

Possono partecipare all'asta le persone fisiche e giuridiche con la specifica che:

1. (nel caso di offerta presentata per conto di persona giuridica) il firmatario dell'offerta dovrà allegare alla domanda idonea documentazione tale da provare il potere di impegnare l'offerente (ditta, società ecc...);
2. (nel caso di offerta presentata da persona fisica) il contratto di locazione potrà essere intestato anche alla società/ditta di cui l'aggiudicatario persona fisica è socio/titolare. Quanto detto vale anche per le Società/ditte da costituire.

E' possibile partecipare anche nella forma di raggruppamenti temporanei di impresa (ATI, GEIE o simili) in analogia secondo la vigente materia in tema di contratti pubblici. In siffatta ipotesi, sarà possibile indicare la parte di gestione modulare di cui si occuperà ogni partecipante al raggruppamento. Resta fermo comunque che il contratto sarà stipulato in solido tra i soggetti partecipanti al raggruppamento e riguarderà la totalità del complesso immobiliare come descritto nel presente avviso.

Per quanto non previsto nel presente bando si rinvia allo schema di contratto approvato con la delibera di indizione dell'incanto.

La risoluzione del contratto per inadempimento o per mancato pagamento anche parziale del canone da parte del conduttore per qualsiasi motivo alle scadenze pattuite, obbligherà automaticamente il conduttore a rilasciare l'immobile e a versare, a titolo di penale e salvo l'accertamento di ulteriore danno, una somma pari ad euro 50.000,00.

MODALITA' DI REDAZIONE DELL'OFFERTA

Vanno presentate 2 buste chiuse in un plico grande ed in particolare:

busta A – documentazione.

busta B – offerta economica.

Sia il plico che le buste devono essere sigillate con nastro adesivo e devono contenere il nominativo del soggetto offerente nonché la dicitura busta A – documentazione o busta B – offerta economica.

Nella busta B va inserita l'offerta economica redatta su allegato apposito in cui dovrà essere specificato sia il rialzo percentuale, sia le eventuali altre caratteristiche dell'attività svolta che possono dar luogo a punteggio.

Nella Busta A vanno inseriti:

a) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con allegato documento di identità (va utilizzato esclusivamente il fac-simile approvato con deliberazione di indizione della gara; il modello dovrà essere sottoscritto dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante/titolare della ditta/società accorrente o da persona munita di apposita procura o mandato e dovrà essere chiusa in una busta sigillata (ceralacca o nastro adesivo), controfirmata nei lembi di chiusura.

b) Quietanza della Tesoreria dell'Ente attualmente Banca Cassa di Risparmio di Orvieto Spa Agenzia di Todi (Ponterio) Vocabolo Bodoglie 150/A - tel 075.8987325 C/C di tesoreria n. 2100003 Iban IT86D0622038700000002100003, comprovante l'avvenuto versamento effettuato a titolo di cauzione provvisoria dell'importo di €. 5.000,00 di cui Euro 10,00 per tasse di gara. Detta cauzione potrà essere costituita esclusivamente mediante bonifico bancario o versamento di assegni circolari o denaro liquido (se ammesso) nelle forme e nei limiti di legge vigenti al momento della presentazione dell'offerta.

c) Dichiarazione di presa visione dei luoghi.

d) *eventuale* – 1) Documenti idonei ad attestare la qualità di rappresentare la persona giuridica offerente (nel caso di offerta presentata per conto di persona giuridica); 2) documenti attestanti la qualità di rappresentare la persona fisica offerente (nel caso di offerta presentata in nome e per conto di persona fisica).

Sul frontespizio del plico contenente al proprio interno le 2 suddette buste (si ricorda anche il plico dovrà essere sigillato come sopra) dovrà essere indicato "NON APRIRE - OFFERTA PER LA LOCAZIONE PALAZZO DEI PRIORI TODI" o simile e dovrà essere indicato il nominativo dell'offerente (persona fisica o giuridica) per evitare che l'offerta venga confusa con la corrispondenza ordinaria e accidentalmente aperta. Quando nell'offerta vi sia discordanza tra il numero in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione. In caso di parità tra più offerte si procederà in apposita e successiva adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che abbia fatto offerte uguali vorrà migliorare l'offerta stessa, la sorte deciderà chi sarà l'aggiudicatario. Non sono ammesse offerte al ribasso (solo pari o superiori all'importo posto a base di gara – potrà essere indicato quale rialzo lo 0,00% quale conferma della base di gara). Non sono altresì ammesse offerte per persona da nominare, condizionate, indeterminate, che facciano riferimento ad altre offerte e, si ribadisce, inferiori al prezzo posto a base d'asta. Le offerte devono essere recapitate all'Ente "La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza", presso la sede legale in Todi (PG) 06059, Piazza Umberto I°, n.6, e devono pervenire, con rischio a carico del mittente, a mezzo del servizio postale di stato in plico raccomandato R.R. **entro e non oltre le ore 10,00 del giorno 16 settembre giugno 2025** (non farà fede il timbro postale ma solo la ricezione al protocollo dell'ente). E' ammessa anche la consegna manuale delle offerte, previo appuntamento, presso il protocollo dell'Ente al medesimo indirizzo. **Alle ore 11 del giorno 16 settembre 2025** presso la sede dell'Ente in Todi, Piazza Umberto I, n.6 si terrà l'apertura dei plichi in seduta pubblica.

Motivi di esclusione:

1. presentazione dei plichi di partecipazione oltre il termine prentorio indicato;
2. presentazione plico (contenente le 2 buste A e B) aperto o non sigillato;
3. presentazione busta A - documentazione non sigillata;
4. presentazione busta B - offerta economica non sigillata;
5. inserimento non corretto dei documenti nelle 2 buste (es. inserimento dell'offerta economica nella busta della documentazione);
6. incompletezza dei documenti da presentare tutti obbligatoriamente (busta A e B);
7. omesso o insufficiente versamento del deposito cauzionale da effettuare;
8. omesso o insufficiente versamento della tassa di gara;
9. versamento del deposito in forme diverse da quelle ammesse;
10. mancata presentazione della copia fotostatica documento di identità che dovrà essere in corso di validità;
12. offerta economica inferiore al prezzo posto a base d'asta (presentazione ribasso o percentuale con segno meno).

AVVERTENZE

All'aggiudicazione in esame si procederà anche nel caso che venga presentata una sola offerta. Nel caso che accorrente sia una Società o una ditta formata da più persone, l'offerente dovrà provare con idonea documentazione la sua capacità di impegnare la Società o la ditta. Sarà dichiarato aggiudicatario colui che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i parametri sopra precisati.

Il corrispettivo offerto dovrà essere pari o superiore a quello indicato a base di gara. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario verrà incassata a titolo di acconto sulle spese, imposte e tasse inerenti l'asta ed afferenti al contratto di locazione: l'importo residuo per tali spese dovrà essere versato alla sottoscrizione del contratto e comunque prima della stipula del contratto anche in mancanza di richiesta pena la revoca dell'aggiudicazione disposta con determina presidenziale o con deliberazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione verrà svincolata subito dopo la sottoscrizione del contratto e comunque dietro richiesta scritta dell'acorrente (nella quale indicare l'IBAN e le coordinate per il pagamento) da inviare a mezzo Posta elettronica ordinaria o Posta Elettronica Certificata (PEO consolazione@etabtodi.it PEC consolazione@pec.it).

Il complesso immobiliare resta comunque individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questa Amministrazione per eventuali differenze che potessero sussistere tra le superfici presunte e quelle effettive. Si precisa che, ai fini della sottoscrizione del contratto, il canone è valutato in riferimento all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La stipula del contratto avverrà nel giorno e luogo che saranno comunicate all'aggiudicatario dall'Ente concedente. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese afferenti all'asta, alla pubblicazione del bando, alla stesura del verbale, all'esperimento, nonché tutte le spese imposte e tasse connesse e consequenziali alla gara. Detti oneri dovranno essere versati prima della stipula del contratto pena la facoltà da parte dell'Amministrazione di revoca dell'aggiudicazione con introito del deposito cauzionale. La mancata presentazione alla stipula del contratto o il mancato versamento delle spese citate dunque produrranno, di diritto, la revoca dell'aggiudicazione senza preventiva messa in mora nè pronunzia del magistrato: in tal caso l'Amministrazione potrà stipulare il contratto di affitto con chi avrà prodotto la seconda migliore offerta. Inoltre L'Ente incamererà la cauzione versata a titolo di penale, salvo l'accertamento di ulteriore danno. I documenti di gara sono in libera consultazione e visione presso la sede dell'Ente in Todi, P.zza Umberto I, n°.6.

La documentazione tecnica sarà gratuitamente e liberamente scaricabile dal sito web di etab www.etabtodi.it alla sezione notizie dove è pubblicato l'avviso di pubblico incanto.

Copia di ulteriore documentazione eventualmente necessaria potrà essere ottenuta rivolgendosi agli uffici amministrativi dell'Ente in Todi, P.zza Umberto I°, n.6 – tel. 075/8942216 - PEO consolazione@etabtodi.it PEC consolazione@pec.it, previo rimborso delle spese effettuato mediante versamento in contanti o bonifico nelle mani del Tesoriere dell'Ente (causale: "rimborso copia doc. Asta Palazzo Priori).

L'invio dei documenti per posta elettronica non comporta il pagamento di oneri.

Si comunica che responsabile del procedimento è l'Arch. Antonio Aino reperibile ai numeri sopra precisati. Per sopralluoghi sono delegati i dipendenti di ETAB Dr. Roberto Baldassarri e Dr.ssa Silvia Marconi. In caso di assenza o impedimento di questi sarà deputato al sopralluogo il Responsabile del procedimento suddetto. Si richiede la riduzione dei termini ai sensi dell'Art. 64, 2° comma, R.D. 827/1924 e sue modifiche.

Todi, 27 giugno 2025

IL PRESIDENTE
Dr. Leonardo Mallozzi

Allegati

- **Modulistica di gara/asta**
- **Cenni storici**

DICHIARAZIONE CUMULATIVA PER L'AMMISSIONE ALLA GARA.
Da inserire, insieme ai documenti, nella busta B chiusa e sigillata

(allegato B deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025)

Al Presidente dell'Ente
La Consolazione E.T.A.B.
Piazza Umberto I, n°.6
06059 TODI (PG)

OGGETTO: AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DI "PALAZZO DEI PRIORI" SITA SITO IN TODI, PIAZZA DEL POPOLO E CORSO CAVOUR. DICHIARAZIONE CUMULATIVA PER L'AMMISSIONE ALLA GARA.

Il sottoscritto _____

Nato il _____ a _____

In qualità di _____

Dell'impresa _____

Con sede in _____

Con codice fiscale n. _____

Con partita IVA n. _____

A tal fine ai sensi del DPR28.12.2000 ,n.445, consapevole delle sanzioni penali ivi previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

D I C H I A R A:

- di essere cittadino italiano, comunitario o extracomunitario;
- (riservato alle PERSONE GIURIDICHE¹) che l'impresa è iscritta nel registro delle imprese della camera di Commercio di _____² per la seguente attività _____ ed attesta i seguenti dati (per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza):
 - numero di iscrizione _____
 - data di iscrizione _____
 - durata della ditta/data termine _____
 - forma giuridica _____
 - titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di rappresentanza, soci accomandatari (*indicare i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza*)
- di essere soggetto capace di contrarre con la Pubblica Amm.ne;
- di non trovarsi in stato di fallimento o soggetto a procedura concorsuale e di non essere stato dichiarato fallito;
- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art.17 della L.19.3.1990, n.55;
- di non aver commesso gravi infrazioni in materia di sicurezza, non aver commesso grave negligenza o malafede;
- di essere in regola con il pagamento di contributi, imposte e tasse;
- di non aver reso false dichiarazioni in atti pubblici e privati;
- che non sussistono misure cautelari interdittive, ovvero sanzioni interdittive, nei confronti dell'offerente;
- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nei documenti di gara;

¹ Barrare se l'offerta non è presentata per conto di persone giuridiche.

² Indicare la denominazione della CCIAA presso cui è iscritta l'impresa

- di essersi recato sui luoghi e sul complesso immobiliare oggetto di incanto e di aver preso esatta e completa conoscenza di tutte le condizioni ad essi relative;
- di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali, degli oneri e degli obblighi;
- di avere, nel complesso, preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o possano influire sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata;
- di accettare tutte le condizioni fissate nel bando e nei documenti di gara e di impegnarsi a sottoscrivere, con termine a favore dell'Ente concedente, il contratto di locazione approvato con la deliberazione sopra richiamata);
- di possedere i requisiti di cui alla deliberazione 52/2023 approvata dal Cda di ETAB (requisiti per contratti attivi);
- di aver preso visione dei documenti di gara;
- di essere disposto a rimborsare all'Ente le spese di pubblicazione nonché ogni spesa connessa e consequenziale inerente la presente gara.

_____, li _____

Firma (leggibile)

N.B.

LA DICHIARAZIONE DEVE ESSERE CORREDATA DA FOTOCOPIA, NON AUTENTICATA,
DI DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL SOTTOSCRITTORE, VALIDO E NON SCADUTO.

SCHEMA DI OFFERTA

Da inserire, insieme ai documenti, nella busta B chiusa e sigillata

(allegato c - deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025)

All'Ente

La Consolazione E.T.A.B.

Piazza Umberto I, n°.6

06059 TODI (PG)

OGGETTO: AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DI "PALAZZO DEI PRIORI" SITA SITO IN TODI, PIAZZA DEL POPOLO E CORSO CAVOUR. SCHEMA DI OFFERTA ECONOMICA.

^^^^^^^^^^

Il sottoscritto _____

Nato il _____ a _____

In qualità di _____

dell'impresa _____

Con sede in _____

Con codice fiscale n. _____

Con partita IVA n. _____

in relazione al bando approvato da codesto Ente per la locazione dei locali in oggetto, con la presente si impegna formalmente ad assumere in affitto i locali e per l'aggiudicazione a proprio favore, offre il rialzo percentuale da applicare ai canoni modulari posto a base di gara come di seguito indicato:

cifre _____ , _____ %

lettere _____ virgola _____ per cento

TIMBRO (eventuale dell'impresa)

FIRMA (dell'offerente o del legale rappresentante dell'Impresa)

(allegato D - deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025)

REP.N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DI "PALAZZO DEI PRIORI" SITA SITO IN TODI, PIAZZA DEL POPOLO E CORSO CAVOUR.

L'anno il giornodel mese di presso la sede dell'Ente La Consolazione ETAB, in Todi, Piazza Umberto I, 6

Tra

LA CONSOLAZIONE E.T.A.B., con sede a Todi (PG) Piazza Umberto I n.6, C.F. 00457290542 in persona del Presidente Pro Tempore e Legale Rappresentante Dr. Leonardo Mallozzi domiciliato presso la suddetta sede dell'Ente in Todi, Piazza Umberto I, n.6, a quest'atto autorizzata in forza di delibere del Consiglio di Amministrazione numeri ... del e ...del

E

.....

Premesso:

- che l'Ente è proprietario di un complesso immobiliare sito in Comune di Todi, censito al CF come di seguito indicato:

.....omissis....

- che con deliberazione n. ... in data ... l'Ente ha stabilito di concedere in locazione l'immobile di che trattasi al corrispettivo posto a base di gara modulare, a partire da Euro e per la durata di anni nove con possibilità di rinnovo per ulteriori anni nove in forma espressa considerata la natura di ente pubblico dell'ente concedente (per cui va deliberato il rinnovo essendo escluse forme di tacita rinnovazione con comportamento concludente);

- che, a seguito di asta pubblica espletata in data, esito recepito con delibera n. ...del, l'Ente proprietario ha aderito alla proposta di locazione avanzata da, dietro rialzo unico percentuale sui canoni posti a base di gara del% e quindi per il corrispettivo annuale modulare di Euro per il primo anno di affitto, Euro per il secondo anno di affitto, Euro dal terzo anno di affitto ed Euro dal quarto anno ed Euro dal quinto anno di Affitto.

Dal sesto anno di affitto si applicherà l'adeguamento istat FOI del mese di ottobre;

- ciò premesso, considerato che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti suddetti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 – OGGETTO

"LA CONSOLAZIONE ENTE TUDERTE DI ASSISTENZA E BENEFICENZA (LA CONSOLAZIONE E.T.A.B.)", come sopra rappresentata, concede in locazione a che, come sopra rappresentata, accetta le unità immobiliari di proprietà dell'ente site in Comune di Todi,

...omissis....

Eventuali lavori di sistemazione e ristrutturazione, per rendere i locali idonei all'uso, nell'ipotesi di esigenze sopraggiunte, saranno effettuati a cura e spese del richiedente, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esecuzione e dietro parere favorevole dell'Ente.

ARTICOLO 2 – DURATA E DECORRENZA

La locazione in parola avrà la durata di anni 9 (nove) e con termine a favore dell'Ente proprietario decorrenti dal 01.04.2026 (salvo precedente accordo di decorrenza nei casi indicati dall'avviso d'asta) e fino al _____.

L'affitto è previsto per la durata di anni nove con possibilità di rinnovo per ulteriori anni nove esclusivamente in forma espressa.

L'immissione in possesso potrà avvenire con termine a favore dell'ente proprietario successivamente al 26 giugno 2025 con apposito verbale di consegna a cura del servizio tecnico di ETAB. Sarà cura delle parti effettuare la denuncia del cambio di detenzione alla competente Soprintendenza ex art. 59 D.lgs 42/2004 (denuncia di trasferimento) e ove previsto presso le autorità comunali e locali.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, comma 7° della legge 392/1978.

Il conduttore sarà immesso nel possesso del complesso immobiliare di cui trattasi per un periodo che decorre dalla firma del contratto o dal verbale di consegna e fino alla data del 1.04.2026 al fine di consentire l'effettuazione di lavori se necessari, l'ottenimento delle autorizzazioni di legge e l'avviamento dell'attività, degli impianti e l'esecuzione dei lavori di arredo necessari.

In detto periodo sarà necessario altresì effettuare l'avvio degli impianti con oneri a carico del conduttore. Tutti gli altri oneri per la messa in funzione e per le autorizzazioni necessarie faranno carico al conduttore, compreso gli oneri per gli arredi, la dotazione dei corpi illuminanti, il completamento degli infissi e dei sanitari.

La parti danno atto che l'Ente proprietario si riserva di asportare, prima del 31.12.2025, alcuni corpi illuminanti, oggi presenti, escludendoli dalla locazione.

L'importo del canone è stato stabilito sulla base dei locali nello stato di fatto e di diritto goduto dall'Ente proprietario.

ARTICOLO 3 – CANONE

Il Corrispettivo annuo della locazione è stabilito in Euro, da pagarsi anticipatamente, in rate con periodicità di pari importo scadenti il giorno 10 di ogni Tuttavia in considerazione dell'attività ed oneri necessari per l'avviamento del complesso il canone viene consensualmente ridotto e quindi per il primo anno il canone sarà di Euro, per il secondo anno di Euro, per il terzo anno Euro, Per il quarto anno Euro E per il quinto anno Euro A decorrere dal sesto anno il canone riprenderà nell'importo ordinario di Euro annui, fino alla scadenza, da corrispondersi come sopra, oltre ad adeguamento annuale dell'Istat (75% dell'indice Istat FOI riferito al mese di ottobre). Nel periodo di proroga (anni nove) non si applicheranno le riduzioni di canone sopra convenute, in quanto legate alla fase di avviamento dell'attività del conduttore. Detto canone è stato determinato in conformità del Bando tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene offerto in locazione.

ARTICOLO 4 PAGAMENTO E AZIONI

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

ARTICOLO 5 - AGGIORNAMENTO CANONE E INTERESSI DI MORA

In caso di ritardo nel pagamento del suddetto canone, sarà dovuta dalla parte affittuaria un'indennità di mora sulle rate scadute e non pagate nella misura del tasso passivo di cui al D.lgs 231/2002. La risoluzione del contratto per inadempimento o per mancato pagamento anche parziale del canone da parte del conduttore per qualsiasi motivo alle scadenze pattuite, obbligherà automaticamente il conduttore a rilasciare l'immobile e a versare, a titolo di penale e salvo l'accertamento di ulteriore danno, una somma pari ad euro 50.000,00. Le imposte di registro faranno carico al conduttore.

ARTICOLO 6 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare oggetto di affitto dovrà essere adibito esclusivamente all'uso sopra convenuto con il divieto di subaffitto e/o cessione, anche parziale, a terzi, dei diritti nascenti dal presente, salvo diversa volontà dell'Ente locatore. Il conduttore dichiara di ben conoscere lo stato dell'immobile locato di cui conferma l'adeguato stato di manutenzione e di efficienza dichiarando che lo stesso è idoneo per l'uso cui è destinato e completo di accessori (serramenti esterni ed interni, vetri, impianto elettrico ed impianto termoidraulico funzionanti, pavimentazione integra, ecc...). Eventuali opera di adeguamento per l'uso richiesto sarà effettuato con oneri e spese in capo al conduttore.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONI ORDINARIE

Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione; qualora il conduttore non vi provveda direttamente saranno eseguite dall'Ente e le relative spese saranno addebitate a carico del conduttore stesso. In particolare sono a carico del conduttore le riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e specificatamente la tinteggiatura delle pareti e degli infissi. Sono a carico del conduttore gli oneri per l'avvio degli impianti tecnologici a perfetta regola d'arte.

ARTICOLO 8 - MANUTENZIONI STRAORDINARIE

La parte conduttrice non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie all'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore. Le nuove opere, se autorizzate, dovranno essere eseguite sotto il controllo di tecnici (di gradimento dell'Ente proprietario) incaricati dal locatore; al termine della locazione le migliorie apportate resteranno comunque a favore della parte locatrice senza corrispondere alcun indennizzo. La medesima disciplina vale anche per le addizioni non assorbibili senza arrecare danno al bene locato da eseguire sempre a cura e spese del conduttore salvo che il locatore non preferisca che l'immobile venga restituito al pristino stato. Infine sono a carico del locatore qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative. Quando l'immobile locato ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore questo è tenuto a darne tempestiva comunicazione al locatore. Il locatore potrà, in ogni momento, ispezionare e far ispezionare i locali oggetto del presente contratto. Nel caso di esecuzione da parte dell'Ente, a seguito di richiesta del locatario o d'intesa con il medesimo, di lavori che comportino modifiche sostanziali allo stato

degli ambienti, così come risultante alla data della consegna, si determinerà un aumento del canone di locazione con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello del termine dei lavori e con aggiornamento, alle stesse date, del canone in vigore, in misura del saggio degli interessi legali in vigore della spesa complessivamente sostenuta al fine suddetto e senza che ciò possa influire su altre scadenze contrattuali o di legge. In caso di risoluzione del contratto gli arredi mobili ed i corpi illuminanti di proprietà del conduttore dovranno essere dallo stesso rimossi senza oneri per l'ente proprietario salvo diversa volontà dello stesso ente proprietario. Per quanto non riportato si fa rinvio ai documenti di gara. Per la definizione di ulteriori investimenti si rinvia a successivo e separato atto tra le parti ricordando che ogni investimento va comunque preventivamente autorizzato dal proprietario. I corpi illuminanti sono considerati arredi e sono a cura del conduttore. Sono parti integranti del presente accordo le linee guida approvate con Deliberazione N. 98 del 25 ottobre 2023.

ARTICOLO 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'inadempienza delle obbligazioni assunte dal conduttore agli articoli 3) 6) e 10) produrrà *ipso jure* la risoluzione del presente contratto.

ARTICOLO 10 – GARANZIA

Il conduttore presta, alla firma del contratto e come previsto nell'avviso di gara, idonea garanzia bancaria o assicurativa di gradimento dell'Ente per il rispetto delle obbligazioni dallo stesso assunte con il presente contratto per l'importo pari al canone modulare di aggiudicazione (importo a base di gara aumentato del rialzo) con rinnovo annuale o per la durata dei primi 9 anni. In caso di garanzia annuale il conduttore si impegna, prima dello spirare di ogni anno di locazione, alla consegna di garanzia annuale conforme al modello approvato con la delibera di indizione dell'asta (a prima richiesta scritta e senza facoltà di opporre eccezioni). E' possibile in alternativa effettuare un deposito infruttifero in valuta corrente presso il tesoriere dell'Ente (adeguato ogni anno). In caso di mancata consegna della polizza annuale e di eventuale decadenza della garanzia personale vigente per l'intera durata contrattuale il proprietario ha facoltà di attivare la clausola ipso jure di risoluzione unilaterale del contratto senza che il conduttore abbia nulla a pretendere a qualsiasi titolo. In tal caso il conduttore dovrà riconsegnare immediatamente i locali liberi da beni mobili e/o arredi consentendo al proprietario di rientrare immediatamente e tempestivamente nel pieno possesso dei beni oggetto di locazione il tutto senza opporre eccezioni e senza che risulti necessaria azione giudiziale per il rientro in possesso del bene (articolo da adattare in base alla soluzione scelta – deposito in denaro o garanzia bancaria e/o assicurativa).

ARTICOLO 11 – RICONSEGNA

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile al termine della locazione o in ogni altra ipotesi di anticipata cessazione in buono stato locativo salvo il normale deterioramento dovuto alla vetustà e al diligente e conforme uso. La messa in pristino deve prevedere anche lo sgombero dei mobili ed arredi salvo la diversa volontà, per iscritto, di tenerli da parte dell'Ente titolare senza indennizzo alcuno.

ARTICOLO 12 – SPESE

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto, ad eccezione dell'imposta di registrazione che dovrà essere a carico delle parti contraenti in parti uguali.

ARTICOLO 13 – ESONERO RESPONSABILITA'

Il conduttore è responsabile della custodia dell'immobile per tutto il periodo di vigenza del presente contratto e risponderà dei danni che in esso dovessero verificarsi ai sensi dell'articolo 1588 del codice civile. Il conduttore si impegna ad assumere tutte le precauzioni necessarie per evitare il prodursi di qualsiasi danno all'interno dell'immobile. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli o derivare all'immobile locato da fatti od omissioni imputabili al conduttore medesimo o chi per esso (compreso suoi dipendenti) o imputabili a terzi.

ARTICOLO 14 – FORO COMPETENTE E APE

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie tra le parti si stabilisce che il foro competente è quello di Terni. Ai sensi di quanto disposto dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, e successive modificazioni, in particolare il D.Lgs 28/2011, il D.L.n. 63/2013 e da ultimo il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015, il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione del fabbisogno energetico del complesso immobiliare in oggetto, con riferimento agli APE, consegnati in data odierna e già pubblicati sul sito di ETAB.

ARTICOLO 15 – RINVIO

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti rimandano ai documenti di gara approvati con la deliberazione di indizione del pubblico incanto e alla normativa generale in materia nonché alle disposizioni

contenute nella Legge 392/1978 e s.m.i. Il Presente contratto è vincolante per l'Ente titolare dell'immobile e per il conduttore sin dal momento della stipula.

Letto, confermato e sottoscritto in Todi, il

Locatore La Consolazione ETAB

Il Presidente Dr. Leonardo Mallozzi.....

Conduttore

Il legale rappresentante Sig.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., il conduttore dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificatamente, senza eccezione o riserva alcuna, le disposizioni contenute nei seguenti articoli: articolo 3 (canone), articolo 4 (aggiornamento canone e interessi di mora), articolo 5 (pagamento e azioni), articolo 6 (destinazione immobile), articolo 9 (clausola risolutiva espressa), articolo 10 (garanzia), articolo 11 (riconsegna), articolo 12 (spese), articolo 13 (esonero responsabilità) articolo 14 (foro competente).

Conduttore

Il legale rappresentante Sig.

(allegato E - deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025)

SCHEMA DI FIDEJUSSIONE

Al presidente de La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza

06059 TODI (PG), Piazza Umberto I, n°. 6

fac-simile

(la presente garanzia deve essere consegnata in originale prima alla firma del contratto con termine a favore dell'Ente proprietario)

Premesso

- che La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza, con sede legale in Todi, Piazza Umberto I, n°. 6 (cod. fisc. n.) ha aggiudicato in locazione l'immobile per la durata di, dal..... fino al, in favore di, di seguito denominato Conduttore ;

- che a garanzia del pagamento del canone di locazione, delle spese accessorie ed in generale delle obbligazioni previste dal contratto di affitto, il Conduttore è tenuto a rilasciare, prima della firma del contratto, una fidejussione a favore del Proprietario fino alla concorrenza dell'importo di €....., e con validità estesa alla scadenza contrattuale salvo le somme svincolate secondo quanto stabilito dal contratto di che trattasi;

1) Il sottoscritto garante, con la presente si costituisce fidejussore solidale a favore de La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza, nell'interesse di, fino alla concorrenza dell'importo complessivo di € per l'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni meglio specificate in premessa; la sottoscritta parte garante si impegna, pertanto, a versare, entro 15 (quindici) giorni, a favore dell'Ente proprietario qualsiasi somma entro il massimale di € dietro semplice richiesta scritta del Proprietario stesso, da effettuarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r., contenente l'attestazione di quali delle obbligazioni il Conduttore non ha adempiuto; il pagamento dovrà essere eseguito senza possibilità per la società di opporre all'Ente proprietario alcuna eccezione, anche nell'eventualità' di opposizione proposta dal contraente o da altri soggetti comunque interessati ed anche nel caso che il contraente nel frattempo sia stato dichiarato fallito ovvero sottoposto a procedure concorsuali ovvero posto in liquidazione, ed anche nel caso di mancata pagamento dei premi o di rifiuto a prestare eventuali controgaranzie da parte del contraente;

2) La sottoscritta garante dichiara di prestare la presente garanzia con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del codice civile e di quanto contemplato agli artt. 1955 e 1957 cod. civ., volendo ed intendendo la stessa garante rimanere

obbligata in solido con il contraente fino alla estinzione del credito garantito, nonché con espressa rinuncia ad opporre eccezioni ai sensi degli artt. 1242-1247 cod. civ. per quanto riguarda crediti certi, liquidi ed esigibili che il contraente abbia a qualunque titolo maturato nei confronti dell'Ente beneficiario proprietario dei terreni; il proprietario, nel periodo di validità della garanzia, con apposita dichiarazione scritta comunicata alla Società potrà svincolare la garanzia totalmente o parzialmente;

3) La presente garanzia avrà validità³, efficacia, operatività e durata anni sei e dovrà essere vigente per tutta la durata del contratto, pena la risoluzione ipso jure del contratto come indicato nello stesso contratto.

.....,

(luogo e data)

L'obbligato Principale

.....

Il Garante

.....

³ Potranno essere accettate polizze di durata annuale rinnovabile, fermo restando l'esigenza di rinnovare la garanzia ogni anno pena la facoltà di risolvere il contratto da parte dell'Ente.

La Consolazione ETAB
(allegato F - deliberazione n° 53 del 27.06.2025)
DICHIARAZIONE DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI

Il sottoscritto
nato a il
codice fiscale.....
residente a
in Via n.
c.a.p.
in qualità di (specificare, barrando la casella di interesse – solo per chi rappresenta persone fisiche o giuridiche):
 legale rappresentante
 direttore tecnico
 procuratore
 delegato
del concorrente

.....
con sede a / residenza.....
in Via n.
c.a.p.
codice fiscale
P.IVA
Telefono
Indirizzo e.mail
Indirizzo Pec

per proprio conto
ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, assumendo la piena responsabilità e consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo decreto, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, nonché delle disposizioni dell'art. 75 del medesimo decreto, in ordine alla decadenza dei benefici eventualmente conseguenti a provvedimenti emanati sulla scorta di dichiarazioni non veritiere,

DICHIARA

di essersi recato sui luoghi oggetto di incanto in oggetto, di averli attentamente visionati, di aver preso conoscenza dei fatti e delle circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dei prezzi e sulle condizioni contrattuali relative all'appalto in oggetto.

Allega alla presente (barrare la/e casella/e di interesse):

copia del proprio documento di riconoscimento in corso di validità,
 delega alla presa visione dei luoghi ed al rilascio della presente dichiarazione, corredata da copia leggibile del documento di riconoscimento del delegante e del delegato, in corso di validità.

Data

Firma leggibile del soggetto dichiarante che ha effettuato il sopralluogo

Parte riservata all'Ente proprietario

Il sottoscritto

.....
in qualità di (barrare la casella) R.U.P. - Dipendente ETAB.,
verificata la documentazione prodotta, prende atto della dichiarazione di presa visione dei luoghi rilasciata in data dal Sig

L'originale della suddetta dichiarazione di presa visione dei luoghi, unitamente agli allegati prodotti ed alla presa d'atto rilasciata dal sottoscritto, viene conservato in atti dall'ente proprietario.

Una copia della suddetta dichiarazione di presa visione dei luoghi, unitamente alla presente presa d'atto firmata in originale dal sottoscritto rappresentante di ETAB, viene restituita al soggetto dichiarante che ha effettuato il sopralluogo il quale sottoscrive in calce per ricevuta.

Copia della dichiarazione di presa visione dei luoghi, completa della presente presa d'atto, dovrà essere allegata alla documentazione di gara

TODI, lì

Timbro e firma leggibile

.....
(Il R.U.P. o l'incaricato di ETAB)

Per ricevuta (Il soggetto che ha effettuato il sopralluogo)

CENNI STORICI

(allegato G - deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025)

La storia del Palazzo dei Priori e della sua Torre "audace" e "virile"

Fonte: <https://www.comune.todi.pg.it/it/news/118527/la-storia-del-palazzo-dei-priori-e-della-sua-torre-audace-e-virile>

La città di Todi, strutturata urbanisticamente all'interno delle sue mura e delle sue porte tra palazzi, conventi, monasteri, chiese e oratori, ha il suo fulcro iconico monumentale nella Piazza: un organismo architettonico espressione formale di un equilibrio istituzionale tra i palazzi pubblici e la chiesa cattedrale. Ed è proprio sulla *platea magna* che il centrale Palazzo dei Priori con la sua torre, intorno a cui prende vita tutta la complessità rappresentativa degli edifici, svolge la sua funzione di centro stabilizzatore di una vivace quanto seducente spazialità dove si coniugano l'*utilitas* pubblica e la politica del *decus* urbano. Una storia architettonica che rispecchia ovviamente anche i cambiamenti politico-istituzionali di un Comune governato nel XIV secolo dalle fresche energie "popolari", la cui magistratura di riferimento era proprio quella priorale. La piazza, ormai diventata luogo pubblico della *societas* comunale, andava difesa e bonificata, per questo le case di antiche quanto ancora pericolose famiglie magnatizie della città, Atti, Sardoli, Leoni e Oddi, furono acquistate tra il 1334 ed 1347 per costruire l'edificio che doveva diventare la sede dei Priori del Comune. Un palazzo ultimato, o perlomeno già utilizzabile, nel 1340 visto che il 20 giugno di quell'anno i Priori si riuniscono per la prima volta *in sala Palatii Novi habitationiseorum* e l'anno successivo la sovrana aquila in bronzo, opera di Giovanni di Giliacco, si andò a posare sulla facciata.

Del salone priorale scandito da grandi archi a sesto acuto sono ancora visibili i resti di una ricca decorazione pittorica con un san Cristoforo, una Maestà e l'imponente stemma di Ungaro degli Atti di Sassoferrato, capitano di guerra a Todi nel 1355, rappresentato da una testa di ariete bianca in campo nero. Ai lati del magnetico ariete due scudi più piccoli: uno con lo stemma della città, l'aquila, e l'altro recante l'insegna del prestigioso Ordine cavalleresco del Nodo, istituito nel 1352 da Luigi I Re di Napoli, a cui Ungaro apparteneva.

Ungaro è stata una figura di assoluto rilievo per le sue doti sia nel campo militare che nel diritto, arrivando a ricoprire importanti incarichi come quello di Capitano del Popolo a Firenze nel 1346 e Senatore di Roma e Capitano Generale della Chiesa nel 1359.

La Torre, definita da Marco Grondona "*irregolarmente quadrilatera e di audaci dimensioni*", lega indissolubilmente la sua storia a quella del palazzo pubblico di cui costituisce la virile erezione architettonica in uno speculare corteggiamento con la frontale Cattedrale.

Lo storico tuderte Getulio Ceci, sulla base di una accurata indagine documentaria condotta negli archivi cittadini, scrive: "Non si può precisare quando fu fabbricata la Torre in angolo alla piazza maggiore e a quella Garibaldi".

Ceci ne ipotizza l'edificazione a partire dal 1369 in occasione dell'arrivo del Governatore Pontificio, ma nulla esclude la possibilità che la struttura sia stata voluta o perlomeno iniziata dai Priori del Comune dopo il 1347. L'erudito Pirro Stefanucci nel XVI secolo la chiama la "Torre del Popolo" definendola "una fortezza della città", evidenziando nuovamente l'uso militare del possente presidio nel cuore del centro urbano. Nel 1368 Todi entra sotto il pieno controllo del Governo Pontificio con il governatore francese Guglielmo di Grisac, per conto del cardinale Legato Anglico di Grimoard fratello del Papa Urbano V, che fece del palazzo la propria sede costringendo i Priori a trasferirsi in quello che oggi è chiamato il Palazzo del Popolo. La Torre e la sua camera sottostante divennero il luogo più sicuro e protetto dell'edificio, facilmente difendibile, in cui potersi isolare da eventuali attacchi esterni. Tale utilizzo nel corso del tempo trova conferma con la presenza di Biorio Michelotti nel 1396; Ludovico Migliorati di Sulmona, nipote del papa e Governatore di Todi, nel 1405 abitava nel palazzo *in camera turre* e la stessa cosa fece nel 1422 il condottiero perugino Braccio Fortebracci da Montone.

Ora settecento anni di storia tornano a rivivere grazie al magistrale restauro realizzato sulla Torre in cui il visitatore resta sospeso tra cielo e terra in un gioco di specchi e di rimandi tra passato e presente, in uno stordimento ascensionale in cui l'austera ed elegante orditura muraria si fonde con la rasserenante e miracolosa bellezza del paesaggio circostante.

Filippo Orsini, direttore archivio storico comunale

Palazzo dei Priori

Fonte: <https://etabtodi.it/contenuti/375900/palazzo-priori>

Contrapposto idealmente al complesso religioso all'altra estremità della piazza del Popolo, il palazzo dei Priori di Todi è l'ultimo, in ordine cronologico, dei tre edifici sedi del potere politico costruiti durante l'età comunale.

L'E.T.A.B. è proprietario di molti dei locali al piano terra prospicienti la piazza, un tempo botteghe di proprietà del Monte dell'Onestà, opera poi confluita nella Congregazione di Carità all'indomani dell'Unità d'Italia. Da un rogito del notaio Morettini del 10 gennaio 1903 risulta, ad esempio, che il locale già allora adibito a farmacia era posseduto da oltre 140 anni dalla famiglia Lanzi, ma che in precedenza era appartenuto al Monte dell'Onestà.

Le origini del palazzo risalgono all'inizio del sec. XIV, quando il Comune acquistò alcune case sul lato sud della piazza per avviare l'edificazione della nuova sede dei priori cittadini. Tale magistratura era stata istituita nel 1321, ma non aveva ancora una sede propria, tanto che all'inizio i priori furono costretti ad adunarsi nei palazzi comunali, per poi passare, dal 1320, in una casa presa in affitto.

Nel giugno 1334 venne acquistata una casa da Ciolino di Angelucci ed altri, sotto l'attuale torre, sulla quale il Comune vantava già dei diritti; quindi fu comprata un'altra casa da Manne di Sardolo di Anglario ed altri, a destra dell'attuale ingresso. Subito dopo si iniziarono i lavori ed in breve tempo fu eretto il nuovo palazzo, il cui prospetto sulla piazza era circa la metà dell'attuale.

In seguito, il Comune comperò altre case sul retro e sul fianco dell'edificio, tra cui quella di Iuccio di Guerriscio degli Oddi, l'ultima a destra, che conserva ancora le strutture originarie di età medievale.

I priori si riunirono per la prima volta nella loro nuova sede il 29 giugno 1340, ma poiché essa risultava ancora piccola, il Comune finì con l'acquistare l'intero isolato. Così, in un arco di tempo di circa tredici anni, venne realizzato il palazzo nella struttura oggi esistente, compresa la torre a base trapezoidale, che era collegata mediante un camminamento al palazzo del Capitano.

Nonostante il nome che la storia gli ha conservato, però, l'edificio ospitò per poco tempo i priori di Todi: essendo, infatti, la città entrata definitivamente nello Stato della Chiesa nel 1368, il palazzo divenne sede di governatori, legati pontifici e vicari apostolici fino al 1860. I priori, rimasti una magistratura di pura rappresentanza, furono nuovamente ricondotti in locali degli altri due palazzi comunali.

All'età di Bonifacio IX (1389-1404) risalgono importanti modifiche all'interno del palazzo, che portarono alla realizzazione di una grande sala di rappresentanza solcata da archi a sesto acuto, mentre la trasformazione più profonda, che determinò una maggiore armonizzazione della struttura nelle sue parti, fu resa possibile da uno stanziamento di Leone X nel 1514. Fu allora che il palazzo acquisì il suo aspetto attuale, con una facciata uniforme ornata dalla merlatura guelfa.

Nel 1800, in seguito ad una lunga vertenza tra autorità ecclesiastica e Comune per il possesso del palazzo, esso divenne sede della Pretura.

Alla fine del secolo vennero poi realizzati dei lavori nella sala delle udienze, dove il pittore Luigi Sabatini dipinse i volti di 13 giuristi tuderti sulla fascia inferiore.

Vari sono gli stemmi che si conservano sulla facciata del palazzo, mentre alcuni sono stati trasferiti presso la Sala delle Pietre. Il marcapiano inferiore è arricchito da una cornice su cui si aprono le finestre; in alto è visibile una seconda cornice a mensola. Il paramento murario su cui poggiano i merli nasconde le falde del tetto.

L'aquila in bronzo, stemma della città, posta in origine sulla fontana della piazza che raccoglieva le acque sorgive e piovane convogliate dalla Rocca, fu realizzata da Giovanni di Giliaccio nel 1339 ed ebbe sotto le ali i due aquilotti, a simboleggiare Amelia e Terni sottomesse da Todi rispettivamente nel 1208 e nel 121. Essa fu trasferita sulla facciata del palazzo nel sec. XVII.

Oggi l'interno è totalmente trasformato, a causa delle esigenze del Tribunale (oggi assorbito da Spoleto) e degli uffici comunali che hanno sede nel palazzo, mentre al piano terra, ora come un tempo i locali sono adibiti ad esercizi commerciali privati.

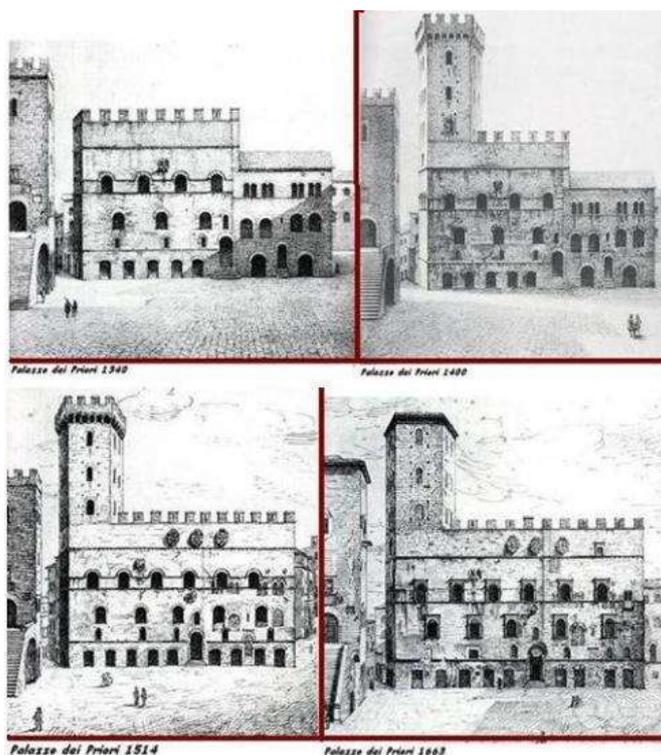
Tra gli elementi della facciata che maggiormente conservano i caratteri originari sono, infatti, da segnalare in primo luogo gli ingressi delle botteghe, oltre alle monofore che si aprono sul primo marcapiano e la cantonata che un tempo segnava il confine tra il palazzo e la casa di Iuccio di Guerriscio degli Oddi: tutte testimonianze originali dell'architettura medievale della piazza antecedente la costruzione del palazzo.

L'opera pia Monte dell'Onestà, proprietaria dei locali al piano terra, fu fondata nel 1493; venne, però, notevolmente accresciuta nel 1598 da una donazione di 4.000 scudi da parte del vescovo Angelo Cesi e, soprattutto, in seguito ad un lascito di Francesco degli Atti (testamento del 13 maggio 1608), il quale volle donare una cospicua parte dei suoi beni al Sacro Monte dell'Onestà governato dalla Venerabile Confraternita della SS. Annunziata. Ciò permise alla confraternita stessa di accelerare i lavori della nuova chiesa della Nunziatina, oltre che di dotare ben diciotto fanciulle povere di Todi e di mantenere quelle inferme o inabili al lavoro. Tra i beni lasciati al Monte dell'Onestà da Francesco figurano anche sedici botteghe, tutte affittate, tra le quali erano comprese quelle al piano terra del palazzo dei Priori.

Testo di Lorena Battistoni

Guida del Tempio della Consolazione

link https://documen.site/download/scarica-la-guida-del-tempio-della-consolazione_pdf





(allegato n°.G – deliberazione n°. 53 del 27 giugno 2025)

***Informativa sul trattamento dei dati personali,
ai sensi dell'art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016***

Ai fini previsti dal Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 relativo al trattamento dei dati personali, si fa presente quanto segue:

- a) **TITOLARE DEL TRATTAMENTO:** La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza (E.T.A.B.), rappresentata dal Dr. Leonardo Mallozzi, con sede in Todi (PG), CAP 06059, Piazza Umberto I, n. 6; tel. 075/8942216; fax 075/8949819; mail consolazione@etabtodi.it; PEC consolazione@pec.it.
- b) **RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI – RPD:** Avv. Gabriele Borghi PEC gabriele.borghi@ordineavvocatireggioemilia.it.
- c) **FINALITÀ DEL TRATTAMENTO** – Il trattamento è finalizzato unicamente alla corretta e completa esecuzione dell'incarico e/o dell'attività di assistenza e di beneficenza secondo le finalità proprie dell'Ente, nonché per l'adempimento delle attività contabili e amministrative dell'Ente medesimo.
- d) **MODALITÀ DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI** – Il trattamento è realizzato attraverso operazioni, effettuate con o senza l'ausilio di strumenti informatici e consiste nella raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, consultazione, elaborazione modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo interconnessione, blocco, comunicazione, cancellazione e distruzione dei dati personali. Il trattamento è svolto dal Titolare, dal Responsabile e dagli Incaricati espressamente autorizzati dal Titolare, come riportato sull'Organigramma della Privacy in materia di Protezione dei Dati Personali.
- e) **CONFERIMENTO DEI DATI E RIFIUTO** – Il conferimento dei dati personali comuni, sensibili e giuridici è necessario ai fini dello svolgimento delle attività di cui al punto c) e il rifiuto da parte dell'interessato di conferire i dati personali comporta l'impossibilità di adempiere alle attività di cui al punto c).
- f) **COMUNICAZIONE DEI DATI** – I dati personali possono venire a conoscenza esclusivamente dagli incaricati del trattamento e possono essere comunicati per le finalità di cui al punto c) a (in via meramente esemplificativa) collaboratori esterni, consulenti legali, fiscali, contabili, ed in generale a tutti i soggetti i quali la comunicazione è necessaria per il corretto espletamento dell'incarico e/o delle attività, e per le finalità di cui al punto c). *I dati personali non sono soggetti a diffusione.*
- g) **TRATTAMENTO DEI DATI ALL'ESTERO** – La Consolazione Ente Tuderte di Assistenza e Beneficenza non trasferisce i dati personali raccolti verso paesi dell'Unione Europea né verso Paesi Extra UE.
- h) **CONSERVAZIONE DEI DATI** – I dati sono conservati per il periodo necessario all'espletamento delle attività e comunque non superiore a dieci anni, come riportato sul Registro delle attività di trattamento (art. 30 c. 1 e 2 del Regolamento UE 2016/679 – GDPR).
- i) **DIRITTI DELL'INTERESSATO/A** – L'interessato ha diritto:
 - all'accesso, rettifica, cancellazione, limitazione e opposizione al trattamento dei dati personali;
 - ad ottenere senza impedimenti dal Titolare del trattamento i dati in un formato strutturato di uso comune e leggibile da dispositivo automatico per trasmetterli ad un altro Titolare del trattamento;
 - a revocare il consenso al trattamento, senza pregiudizio per la liceità del trattamento basata sul consenso acquisito prima della revoca;
 - proporre reclamo all'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali.

L'esercizio dei premessi diritti può essere esercitato mediante comunicazione scritta da inviare a mezzo PEC all'indirizzo consolazione@pec.it o lettera raccomandata a/r all'indirizzo Todi (PG), CAP 06059, Piazza Umberto I, n. 6.

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il/la sottoscritto/a _____ (interessato/a),
nato/a a _____ (____), il _____,
residente a _____ (____), in _____
con sede a _____ (____), in _____
C.F. _____ P.IVA _____

Essendo stato informato:

- ✓ dell'identità del Titolare del trattamento dei dati (lettera a),
- ✓ dell'identità del Responsabile della Protezione dei Dati (lettera b),
- ✓ delle finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali (lettera c),
- ✓ della misura modalità con le quali il trattamento avviene (lettera d),
- ✓ del conferimento dei dati e di rifiuto (lettera e),
- ✓ della comunicazione dei dati (lettera f),
- ✓ del trasferimento dei dati all'Estero (lettera g),
- ✓ della conservazione dei dati (lettera h),
- ✓ dei diritti dell'interessato/a, di cui alla revoca del consenso (lettera i).

Così come indicato dall'informativa sottoscritta ai sensi dell'artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679, con la sottoscrizione del presente modulo,

ACCONSENTE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e ss. del Regolamento UE 2016/679, al trattamento dei dati personali secondo le modalità e nei limiti di cui all'informativa precedente.

_____, li _____

Firma del dichiarante (per esteso e leggibile)
