
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

ORIGINALE

ANNO 2025
N. 31 del Reg. Delibere

OGGETTO: PROCEDURA DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE DELL'ARLEF, CONCLUSIONE ITER AMMINISTRATIVO ED AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO IMMOBILIARE. APPROVAZIONE.

L'anno 2025, il giorno 23 del mese di Dicembre alle ore 13:00 si è riunito, in collegamento tramite videoconferenza, il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei signori:

		Presente/Assente
Cisilino Eros	Presidente del Consiglio	Presente
Boccolini Manlio	Componente del Consiglio	Presente
De Sabata Michele	Componente del Consiglio	Presente
Paron Paolo	Componente del Consiglio	Presente
Zanello Gabriele	Componente del Consiglio	Presente

Assiste alla seduta il Revisore Unico dei Conti nella persona del dott. Mauro De Marco.

Assiste il Direttore Cisilino dott. William, in veste di Segretario verbalizzante.

Constatata la regolarità della convocazione ed il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Eros Cisilino nella sua veste di Presidente ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

In ordine all'oggetto suindicato, il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, ha discusso e deliberato quanto segue:

VISTA la legge regionale 22 marzo 1996, n. 15 (Norme per la tutela e la promozione della lingua e della cultura friulane);

VISTA la legge regionale 26 febbraio 2001 n. 4 (Legge finanziaria 2001) ed in particolare l'art. 6, commi 66, 67 e 67-bis;

VISTA la legge regionale 18 dicembre 2007, n. 29 (Norme per la tutela, valorizzazione e promozione della lingua friulana);

VISTO lo Statuto dell'ARLeF approvato con D.P.Reg. n. 0102/Pres. del 19 aprile 2005 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.Reg. n. 0181/Pres. del 31 ottobre 2023, con il quale sono stati nominati i componenti del C.d.A. dell'ARLeF ed indicato quale Presidente dell'ARLeF il sig. Eros Cisilino;

VISTO il Regolamento per l'organizzazione e il funzionamento dell'ARLeF - Agenzia regionale per la lingua friulana approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 50 del 13 novembre 2007 e s.m.i.;

VISTO il contratto di locazione passiva in essere dell'attuale sede dell'ARLeF ubicata in via della Prefettura, 13 in Udine, sottoscritto in data 18/10/2013 tra l'ARLeF e l'Immobiliare Argo Srl del Gruppo Midolini, con sede in Udine, in Via Lovaria, n. 3, Codice Fiscale e Partita IVA 01607550306, Rep. n. 6, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Udine in data 22/10/2013 al n. 10242 - serie 3, della durata di sei anni rinnovabile di sei anni, il quale è giunto a scadenza alla data del 17/10/2025;

ATTESO che l'art. 4, comma 3, del citato contratto di locazione, prevede espressamente che *"in caso di mancata accettazione o comunque in assenza di comunicazione da parte della Locatrice o qualora la Conduttrice trovi una situazione allocativa più favorevole, comunicherà alla Locatrice entro sei mesi dalla scadenza contrattuale, mediante lettera raccomandata A.R., il mancato rinnovo del contratto che, pertanto, avrà scadenza al termine indicato al comma 1 del presente articolo ovvero comunicherà la proroga del contratto per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità dell'immobile nel quale la Conduttrice trasferirà i propri uffici."*;

VISTA la nota dell'ARLeF di data 06/03/2025, Ns prot. n. 855/ARLeF/2025, con la quale veniva data comunicazione alla suddetta proprietà dell'impossibilità di accettare la proposta di rinnovo contrattuale a nuove condizioni economiche particolarmente onerose, in ragione di un canone di locazione trimestrale di € 15.000,00 (quindicimila/00) oltre all'IVA di legge, avuto riguardo alla necessità per le pubbliche amministrazioni di dover attenersi alle norme vigenti e ad una valutazione di congruità del prezzo offerto; con la stessa nota, l'ARLeF comunicava altresì l'esigenza di proroga del contratto in essere per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità di altro immobile in cui trasferire i propri uffici, entro il 30/04/2026;

ATTESO che con nota di data 12/05/2025, Ns prot. n. 1551/ARLeF/2025, l'ARLeF ha successivamente ribadito l'impossibilità di accettare il suddetto canone trimestrale di € 15.000,00 oltre a IVA di legge, in ragione degli evidenziati limiti di natura legislativa che non consentono di stipulare contratti di locazione a valori significativamente maggiori dei prezzi medi esistenti sul mercato delle locazioni;

VISTA la generalità n. 4 del Consiglio di Amministrazione dell'ARLeF, adottata nella seduta del 22/05/2025, la quale, al punto 2, ha disposto, tra le direttive, di dare mandato alla direzione dell'ARLeF di avviare una procedura di indagine di mercato immobiliare mediante emanazione e pubblicazione di avviso di manifestazione d'interesse, capitolato tecnico e moduli di manifestazione di interesse per vendita ovvero alternativamente per eventuale locazione passiva (sulla base delle caratteristiche e requisiti indicati nell'avviso e capitolato medesimi), finalizzate al reperimento di immobili sia sul mercato di vendita immobiliare che su quello locativo, tra cui operare l'individuazione dell'immobile che maggiormente risponda alle esigenze e ai requisiti stabiliti nello stesso avviso e capitolato tecnico;

DATO ATTO che, per quanto sopra, si è proceduto come da direttive come sopra impartite

dall'Amministrazione, atteso che le proposte pervenute non hanno comportato assunzione di alcun impegno né vincolo per l'Agenzia;

CONSIDERATO che il predetto iter procedurale è stato avviato come da indicazione dell'Amministrazione, giusta decreto del Titolare di Posizione Organizzativa Servizi economico-finanziari e informativi, patrimonio e affari generali dell'ARLeF n. 156 del 16/06/2025, ed è stato seguito in sede tecnico-estimativa dal professionista affidatario del servizio di assistenza tecnica Geom. Enrico Boscaro, con sede legale in Viale del Ledra, 108 – 33100 Udine – C.F. BSCNRC56M30L483S - P.IVA 01269880306, iscritto all'Albo professionale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine al n. 2428 nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale di Udine al n. 42 e della Corte d'Appello di Trieste, in possesso dell'Attestato di qualificazione professionale dell'Associazione GEOVAL-Geometri Valutatori di Roma come "Geometra Valutatore Esperto di 1° livello" iscritto al n. 0534 dopo esame con l'Istituto LED e Università degli Studi di Trieste, il quale vanta una spiccata competenza ed esperienza pluriennale di elevato livello nella materia estimativa, giusta decreto del Titolare di Posizione Organizzativa Servizi economico-finanziari e informativi, patrimonio e affari generali dell'ARLeF n. 186 del 09/07/2025;

DATO ATTO di tutti i rilievi effettuati, riscontri ed elementi tecnico-estimativi ed economici rilevati ed attestati dal sunnominato professionista, che ha fatto parte come componente tecnico esperto della commissione di valutazione in riferimento alla suddetta procedura, nominata con decreto del Titolare di posizione organizzativa Servizi economico-finanziari e informativi, patrimonio e affari generali n. 321 del 25/11/2025, la quale si è riunita in data 11/12/2025 di cui al redatto e sottoscritto verbale di seduta e, in tale sede, ha individuato quale immobile maggiormente rispondente alle esigenze e ai requisiti stabiliti nell'Avviso pubblico e nel rispettivo Capitolato tecnico, l'immobile proposto in sede di manifestazione di interesse dalla società proprietaria MAFRAN SRL, con sede legale in Via Carducci, 44 - 33100 Udine – codice fiscale/partita IVA 01912660303, sito in Udine alla Via Carducci, 44, in quanto idoneo ad essere adibito a sede principale dell'ARLeF, rispondente a tutti i criteri e requisiti indicati nell'Avviso, immediatamente disponibile (condizione richiesta dall'Avviso stesso), sulla base del rapporto di valutazione immobiliare e perizia di stima, redatto e sottoscritto dal sunnominato professionista esperto valutatore immobiliare in data 28/11/2025, agli atti dell'ufficio ed allegato in copia al medesimo verbale di commissione;

DATO ATTO altresì del prezzo offerto dalla predetta società MAFRAN SRL, con lettera a mezzo Pec di data 13 novembre 2025, acquisita in protocollo al n. 3445/ARLeF/2025 del 14 novembre 2025, per l'ipotesi di vendita a corpo e non scindibile, in ragione di complessivi € 1.090.000,00 (unmilionenovantamila/00) con operazione in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 8-ter, comma 1, dell'art. 10, del DPR n. 633/1972, nonché per l'ipotesi di locazione passiva, canone offerto in ragione di € 3.990,00 (tremilanovecentonovanta/00) mensili al netto di IVA e/o ogni altro onere fiscale e accessorio, in relazione alla consistenza immobiliare rappresentata da n. 6 (sei) unità immobiliari distintamente accatastate e censite al catasto fabbricati che formano il compendio immobiliare di riferimento, meglio descritte e specificate nella documentazione allegata alla stessa Pec (uffici, salone polifunzionale, magazzino o locale di deposito e due posti auto interrati);

VISTA l'attestazione finale di congruità dei suddetti prezzi offerti rispettivamente ai fini dell'acquisto e della locazione passiva, in seno al richiamato rapporto di valutazione immobiliare e perizia di stima redatto e sottoscritto dal sunnominato professionista esperto valutatore immobiliare in data 28/11/2025, i quali risultano inferiori ai più probabili valori di mercato stimati dal professionista stesso per la zona urbanistica di appartenenza dell'immobile di che trattasi;

PRESO ATTO della conclusione della procedura con l'avvenuta chiusura dei lavori della predetta commissione in sede di sottoscrizione del verbale surrichiamato dd. 11/12/2025 e della necessità di approvazione finale al riguardo da parte dell'organo amministrativo;

DATO ATTO che entro la data del 30/04/2026, deve essere effettuato lo sgombero e il rilascio alla proprietà dell'immobile attualmente occupato dall'ARLeF per finita locazione e che devono pertanto essere effettuate le necessarie operazioni di trasloco e di tempestivo trasferimento della sede stessa presso l'immobile di Via Carducci, 44 in Udine, ferma restando l'esigenza di dover frattanto acquisire, in via provvisoria, la detenzione di quest'ultimo immobile in locazione passiva temporanea con decorrenza indicativa dal 1° febbraio 2026 ovvero data eventualmente anteriore o successiva, con imputazione a prezzo d'acquisto dei relativi canoni, compatibilmente con la procedura di sgombero dei locali e trasloco dell'attuale sede presso il suddetto immobile di destinazione, fino alla data di effettivo acquisto ed immissione in possesso a titolo di proprietà dello stesso nel corso del 2026;

VISTI i pareri e le attestazioni previsti;

Il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, con voti unanimi, resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1. di approvare e fare proprio, per le ragioni esposte nella parte motivazionale della presente delibera, il contenuto del verbale della commissione di valutazione dd. 11/12/2025 richiamato in narrativa, recante la scelta dell'immobile maggiormente rispondente alle esigenze e ai requisiti stabiliti nell'Avviso pubblico e nel rispettivo Capitolato tecnico afferenti alla procedura di indagine di mercato esperita e conclusa, identificato con l'immobile sito in Udine alla Via Carducci, 44, proposto in sede di manifestazione di interesse dalla società proprietaria MAFRAN SRL, con sede legale in Via Carducci, 44 - 33100 Udine – codice fiscale/partita IVA 01912660303;
2. di dare atto che per l'ipotesi di vendita a corpo e non scindibile, il prezzo offerto dalla sunnominata proprietà risulta determinato in ragione di complessivi € 1.090.000,00 (unmilionenovantamila/00) con operazione in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 8-ter, comma 1, dell'art. 10, del DPR n. 633/1972;
3. di autorizzare ed approvare, per le ragioni esposte nella parte motivazionale della presente delibera, l'acquisto dell'immobile sito in Udine alla Via Carducci, 44, proposto in sede di manifestazione di interesse dalla società proprietaria MAFRAN SRL, con sede legale in Via Carducci, 44 - 33100 Udine – codice fiscale/partita IVA 01912660303, ritenuto idoneo, da parte della commissione di valutazione con verbale della seduta del 11/12/2025, ad essere adibito a sede istituzionale dell'ARLeF in quanto rispondente a tutti i criteri e requisiti indicati nell'Avviso pubblico richiamato in premessa, al prezzo definitivo offerto dalla predetta proprietà in ragione di complessivi € 1.090.000,00 (unmilionenovantamila/00) con operazione in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 8-ter, comma 1, dell'art. 10, del DPR n. 633/1972, per l'ipotesi di vendita a corpo e non scindibile, in relazione alla consistenza immobiliare rappresentata da n. 6 (sei) unità immobiliari distintamente accatastate e censite al catasto fabbricati che formano il compendio immobiliare di riferimento (uffici, salone polifunzionale, magazzino o locale di deposito e due posti auto interrati);
4. di dare atto che la suddetta operazione d'investimento immobiliare potrà essere effettuata nel corso dell'anno 2026 con la piena copertura finanziaria derivante da impiego di finanziamento regionale in conto capitale a titolo di fondi straordinari messi a disposizione dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e quota parte di fondi propri imputabili ad avanzo di amministrazione 2025 in corso di formazione, dopo l'approvazione del rendiconto di gestione 2025 dell'ARLeF, fino alla concorrenza del suindicato prezzo offerto, nonché con impiego di fondi propri a copertura di tutti i correlativi restanti oneri accessori di parte corrente (spese notarili, imposte e tasse);
5. di autorizzare altresì l'acquisizione in via provvisoria della detenzione dell'intero compendio immobiliare di che trattasi in locazione passiva temporanea con decorrenza indicativa dal 1° febbraio 2026 ovvero data eventualmente anteriore o successiva, con imputazione a prezzo d'acquisto dei relativi canoni, compatibilmente con le esigenze logistiche e di sgombero dei locali e trasloco dell'attuale sede presso il suddetto immobile di destinazione, fino alla data di effettivo acquisto ed immissione in possesso dello stesso nel corso del 2026, momento giuridico in cui il rapporto locativo si interromperà per effetto dell'acquisizione del pieno diritto di possesso a titolo di proprietà del compendio immobiliare medesimo;
6. di dare mandato alla direzione dell'ARLeF di assumere e adottare tutti gli atti amministrativi e di gestione necessari a porre in essere le procedure anzidette nei tempi e modi stabiliti dal presente atto deliberativo.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Con riferimento all'art. 8, comma 2, lett. m), del vigente Regolamento per l'organizzazione e il funzionamento dell'ARLeF, è stato espresso parere favorevole alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Udine, li 18 dicembre 2025

Il Responsabile
DOTT. PAOLO SPIZZO

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Con riferimento all'art. 4 del vigente Regolamento di contabilità dell'ARLeF, è stato espresso parere favorevole alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Udine, li 18 dicembre 2025

IL TITOLARE DI POSIZIONE
ORGANIZZATIVA SERVIZI ECONOMICO-
FINANZIARI E INFORMATIVI, PATRIMONIO
E AFFARI GENERALI
DOTT. PAOLO SPIZZO

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente
Cisilino Eros

Il Direttore
Cisilino dott. William

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: EROS CISILINO
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 24/12/2025 12:21:45

NOME: WILLIAM CISILINO
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 24/12/2025 15:10:48