



# Comune di Novara

## Determina Patrimonio immobiliare/0000009 del 21/04/2016

Area / Servizio  
**Servizio Patrimonio**  
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità Servizio Patrimonio  
(13.UdO)

Proponente **Airoldi Daniela**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. \_\_\_\_\_ Anno \_\_\_\_\_

Cat. \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_ Art. \_\_\_\_\_

Fascicolo: 01.21.4.5/85

**Oggetto:** Concessione in uso alla Associazione Sportiva "A.S.D. G.S. "G. REGALDI" del locale sito presso l'immobile di proprietà comunale denominato "ex Quartiere Porta Mortasa" in Via Monte San Gabriele, 19/c a far tempo dal 01/01/2015 e sino al 31/12/2016. Approvazione schema di contratto e definizione rapporti contabili.

Allegati: SI  NO  n° \_\_\_\_\_

### LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE

#### Premesso che:

- A seguito dell'interdizione all'accesso dei locali dell'ex macello, con nota P.G. n. 39233 del 17/06/2015 l'Associazione Sportiva A.S.D. G.S. "G. REGALDI" comunicava il trasferimento della propria sede nell'immobile di proprietà comunale di Via Monte San Gabriele n. 19 - ex sede C.d.Q. Porta Mortara sito al piano rialzato dello stesso per una superficie di mq. 31,62 oltre all'uso promiscuo dei servizi igienici e delle parti comuni. Tale immobile è censito al Catasto al foglio 97, mappale 963/parte - classificato all'inventario comunale alla scheda ID 204 come patrimonio indisponibile;
- Con Deliberazione G.C. n. 213 del 24/06/2015 l'Amministrazione Comunale approvava la concessione in uso in favore della Associazione dei locali sopra citati a far tempo dal 01/01/2015 sino al 31/12/2016;
- Con la stessa Deliberazione l'Amministrazione Comunale autorizzava la Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare a procedere all'assegnazione di detti locali e ad adottare i criteri stabiliti nella Delibera G.C. n. 332 del 10 dicembre 2014 relativa ai "Nuovi criteri per l'abbattimento dei canoni di mercato delle locazioni e/o concessioni in uso di beni immobili di proprietà Comunale ad Associazioni, assistenza sanitaria, assistenza sociale, culturale, turismo ricreativa, ecc.", in quanto le attività svolte dall'Associazione rientrano nella categoria "Attività ricreative" per le quali è previsto un abbattimento del 60% del canone di mercato ai valori minimi;

#### Ritenuto:

- Di regolarizzare la concessione dei locali di che trattasi per la durata di anni 2 a far tempo dal 01/01/2015 sino al 31/12/2016 escluso il tacito rinnovo e di approvare lo schema del contratto di concessione in uso allegato al presente provvedimento;

- Di dare atto che le spese di gestione relative alle utenze (energia elettrica e riscaldamento), sono state conteggiate forfettariamente dal Servizio Patrimonio sulla base delle indicazioni fornite dal Servizio Lavori Pubblici - Unità gestione completa impianti, considerando la superficie del locale e la volumetria mentre per quanto riguarda il rimborso per il consumo di acqua potabile, è stato quantificato dal Servizio Patrimonio un importo sulla base dei consumi medi annui rilevati in altri fabbricati comunali aventi la stessa destinazione;
- Di stabilire che a partire dalla seconda annualità il suddetto canone e le spese forfettarie debbano essere aggiornati nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati la cui scadenza annuale risulta essere quella del mese di inizio della concessione;
- Di stabilire, sulla base di quanto sopra considerato, che il canone riferito all'anno 2015 ammonta ad euro 738,64, come da Relazione Tecnica P. G. n. 25299/2016, mentre quello relativo all'anno 2016, applicando la rivalutazione ISTAT 100% (gennaio 2016), è pari ad euro 740,86;
- Di stabilire che le spese di gestione relative alle utenze 2015 risultano essere pari ad euro 305,76 annue come specificato nella Relazione Tecnica del Servizio Patrimonio P. G. n. 25299 RI00/5131 del 18/04/2016 mentre per il 2016 sono state aggiornate applicando la rivalutazione ISTAT 100% (gennaio 2016) ed ammontano ad euro 306,68;

**Visto** l'art. 107 comma 3° - D.L.gs n. 267 del 18/08/2000 TUEL;

**Precisato** che la presente determinazione è immediatamente esecutiva e che alla medesima verrà data pubblicità mediante inserimento in apposito elenco pubblicato all'Albo Pretorio on-line;

**Acquisito** il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente provvedimento;

**Ritenuto** di provvedere in merito per quanto sopra indicato e considerato;

## DETERMINA

Per le motivazioni di cui alla premessa:

1. Di approvare l'allegato schema di contratto di concessione in uso dei locali siti presso l'immobile di proprietà comunale di Via Monte San Gabriele n. 19/c denominato "ex Quartiere Porta Mortara" in favore dell'Associazione Sportiva A.S.D. G.S. "G. REGALDI" C.F. 94007440038 - P IVA 01330170034 - a far tempo dal 01/01/2015 sino al 31/12/2016, escluso il tacito rinnovo;
2. Di dare atto che il locale di che trattasi fa parte dell'immobile di proprietà comunale di Via Monte San Gabriele n. 19 - ed è precisamente l'ufficio dell'ex sede C.d.Q. sito al piano rialzato dello stesso avente una superficie di mq. 31,62 oltre all'uso promiscuo dei servizi igienici e dalle parti comuni. Tale immobile è censito al Catasto al foglio 97, mappale 963/parte - classificato all'inventario comunale alla scheda ID 204 come patrimonio indisponibile;
3. Di stabilire che il canone annuo conteggiato secondo la Relazione Tecnico Estimativa predisposta dal Servizio Patrimonio tiene conto delle indicazioni di cui alla Deliberazione G.C. n. 332/14 ed ammonta ad euro 738,64, per il 2015 ed euro 740,86, per il 2016 (agg. ISTAT compreso) per **complessivi euro 1.479,50** e saranno introitati al C.d.R. 17 - Cap. 30100.03.0273 - del Bilancio 2016;

4. Di stabilire che le spese di gestione forfettarie relative alle utenze, sono state conteggiate forfettariamente per un importo di **euro 305,76** annue relative al 2015 ed **euro 306,68** per il 2016 (agg. ISTAT compreso) **per complessivi euro 612, 44** e saranno introitati al C.d.R. 17 - Cap. 30100.03.0460 del Bilancio 2016;
5. Di stabilire che a partire dalla seconda annualità il suddetto canone e le spese forfettarie sono stati aggiornati in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati la cui scadenza annuale risulta essere quella del mese di inizio della concessione;
6. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo dopo l'apposizione del Visto Contabile.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
Dott.ssa Laura LOI



**COMUNE di NOVARA**  
*Servizio Patrimonio Immobiliare*

**Oggetto: Concessione in uso all'Associazione Sportiva A.S.D. G.S. "G. REGALDI" dei locali siti presso l'immobile di proprietà comunale di Via Monte San Gabriele n. 19/c denominato "ex Quartiere Porta Mortara".**

**ART. 1) - OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONCESSIONARIO** - Il Comune di Novara concede in uso all'Associazione Sportiva A.S.D. G.S. "G. REGALDI" C.F. 94007440038 - P IVA 01330170034 in uso il locale sito presso l'immobile di proprietà comunale di Via Monte San Gabriele n. 19/c denominato "ex Quartiere Porta Mortara" sito al piano rialzato dello stesso avente una superficie di mq. 31,11 oltre all'uso promiscuo dei servizi igienici e delle parti comuni. Tale immobile è censito al Catasto al foglio 97, mappale 963/parte - classificato all'inventario comunale alla scheda ID 204 come patrimonio indisponibile. L'immobile viene concesso per lo svolgimento delle proprie attività statutarie.

**ART. 2) - OBBLIGHI E DIVIETI PER IL CONCESSIONARIO** - Il concessionario si intende responsabile del bene concesso. L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualunque responsabilità civile, penale ed amministrativa connessa all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto della concessione.

Il Concessionario si impegna ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'unità immobiliare di che trattasi per tutta la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso della stessa e nel rispetto della natura e qualità della medesima, nonché ad osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene.

Oltre al pagamento del canone e delle utenze secondo le modalità di cui al successivo art. 5, il Concessionario si assume integralmente l'onere della manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare utilizzata, nonché quello delle riparazioni e degli interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Il Concessionario si impegna inoltre:

a.1) a mantenere l'unità immobiliare oggetto di concessione in stato di decoro e di pulizia;  
b.1) ad assumere la piena responsabilità per eventuali danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi e di cose appartenenti a terzi, in relazione all'utilizzo dell'unità immobiliare di che trattasi, con assoluta manleva dell'amministrazione comunale al riguardo;

c.1) ad osservare ogni eventuale disposizione in materia di:

- Sicurezza, ordine pubblico, carattere igienico-sanitario, inquinamento acustico, ordine morale e decoro.

Ogni responsabilità civile e penale è, comunque a totale ed esclusivo carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà inoltre rispettare i seguenti divieti:

a.2) non potrà utilizzare l'unità immobiliare oggetto di concessione per finalità non previste o per lo svolgimento di attività diverse rispetto a quelle di cui all'art. 1 del presente atto o che, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano incompatibili con il decoro e con la sicurezza dell'immobile;

b.2) non potrà dare in sub concessione l'unità immobiliare oggetto di concessione;

c.2) non potrà eseguire sull'unità immobiliare di che trattasi opere ed interventi di qualsiasi genere ed entità, anche di carattere temporaneo, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, eventualmente da rilasciare sulla base di uno specifico progetto, e senza aver ottenuto tutti i titoli abilitativi eventualmente necessari secondo la normativa vigente. In caso di realizzazione di opere in violazione di dette norme, nessuna responsabilità, onere o sanzione conseguente potrà essere imputata all'Amministrazione Comunale.

d.2) non potrà richiedere rimborsi per lavori/interventi effettuati senza preventivo specifico accordo scritto con il Comune.

**ART. 3) - DURATA** - La durata della concessione viene fissata in anni 2 a decorrere dal 01/10/2015 sino al 31/12/2016, con scadenza in pieno diritto, senza bisogno di preavviso e/o disdetta, da parte dell'Amministrazione Comunale.

È escluso il rinnovo tacito ed automatico della concessione.

Alla scadenza del termine fissato, la concessione potrà essere rinnovata in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e delle spese, fatte comunque salve eventuali diverse decisioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

La domanda di rinnovo deve essere presentata al Servizio Patrimonio Immobiliare almeno 3 mesi prima della scadenza della concessione.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di decidere in merito.

Al soggetto concessionario è riconosciuta la facoltà di recesso della concessione, da comunicare all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno con un preavviso non inferiore a 3 mesi.

In caso di mancato rinnovo, il concessionario non potrà pretendere compensi o indennizzi.

**ART. 4) - CANONE** - A fronte della concessione dell'unità immobiliare cui al presente atto, il Concessionario si impegna a corrispondere al Comune il canone annuo di euro 738,64 relativo al 2015, conteggiato secondo la Relazione Tecnico Estimativa predisposta dal Servizio Patrimonio P.G. n. 25299 del 18/04/2016 che tiene conto delle indicazioni stabilite nella Deliberazione G.C. n. 332/14.

A partire dalla seconda annualità il suddetto canone è stato aggiornato in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati la cui scadenza risulta essere quella del mese di inizio della concessione, pertanto per il 2016 l'importo da corrispondere è pari ad euro 740,86 (ISTAT gennaio 2016 compreso).

Detto canone è da versarsi indipendentemente dal ricevimento dell'avviso da parte del Comune.

**ART. 5) - UTENZE** - Per quanto concerne le spese di gestione relative alle utenze, sono state conteggiate forfettariamente dal Servizio Patrimonio sulla base delle indicazioni fornite dal Servizio Lavori Pubblici - Unità gestione completa impianti, considerando la superficie del locale e la volumetria mentre per quanto riguarda il rimborso per il consumo di acqua potabile, è stato quantificato dal Servizio Patrimonio un importo sulla base dei consumi medi annui rilevati in altri fabbricati comunali aventi la stessa destinazione, per un importo complessivo pari ad euro 305,76 annue relativo al 2015 come specificato nella Relazione Tecnica del Servizio Patrimonio P.G. n. 25299 del 18/04/2016.

A partire dalla seconda annualità le suddette spese forfettarie sono state aggiornate in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati la cui scadenza annuale risulta essere quella del mese di inizio della concessione pertanto per il 2016 l'importo da corrispondere è pari ad euro 306,68 (ISTAT gennaio 2016 compreso).

Dette spese forfettarie sono da versarsi indipendentemente dal ricevimento dell'avviso da parte del Comune.

**ART. 6) - SPESE DI MANUTENZIONE IMMOBILE** - Sono a carico del Comune di Novara le spese per manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare oggetto della presente concessione.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a concordare con il Concessionario i tempi degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

In caso di particolare urgenza, vedasi art. 2 lett. c.2) e d.2), o necessità il Comune di Novara potrà autorizzare il soggetto concessionario ad effettuare direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria, con eventuale rimborso da parte del Comune della relativa spesa documentata, previa presentazione di fatture debitamente quietanzate, dopo verifica di regolare esecuzione.

Detti rimborsi per le competenze di manodopera, dei materiali, degli interventi e delle opere compiute, e relative liquidazioni, non possono comunque essere superiori ai prezzi indicati negli elenchi prezzi delle Opere Pubbliche Regione Piemonte dell'anno di riferimento.

Qualora l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria comportasse l'impossibilità di utilizzare l'unità immobiliare oggetto della presente concessione, potrà eventualmente essere accolta una richiesta di riduzione del canone dovuto dal concessionario.

**ART. 7) - CONTESTAZIONI** - Eventuali violazioni degli obblighi derivanti dalla presente concessione verranno contestate dal Comune al Concessionario per iscritto con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, affinché lo stesso provveda a ripristinare la conformità alle condizioni entro il termine indicato nella comunicazione medesima.

**ART. 8) - REVOCA** - La concessione di cui al presente atto potrà essere oggetto di revoca qualora, prima della scadenza, sopravvengano prioritarie esigenze di interesse pubblico ovvero qualora si verificano situazioni imprevedibili che non consentano la prosecuzione dell'utilizzo dell'unità immobiliare da parte del concessionario, da comunicare con raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC con un preavviso non inferiore a 30 giorni, senza che il concessionario possa in tal caso vantare alcun diritto a compensi o indennizzi, oltre al rimborso della eventuale quota già pagata.

**ART. 9) - RECESSO** - Il Concessionario potrà recedere dal contratto prima della scadenza naturale, con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

**ART. 10) - DECADENZA** - In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il competente ufficio del Comune dichiara la decadenza della concessione medesima. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

**ART. 11) - CONSEGNA IMMOBILE** - L'unità immobiliare oggetto della presente concessione si intende concessa nello stato di fatto in cui si trovava al momento della consegna.

Alla scadenza della concessione o in caso di recesso anticipato o revoca di cui all'art. 8, il Concessionario dovrà rilasciare l'immobile nelle stesse condizioni in cui si trovava al momento della concessione, libero da persone o cose ed in buono stato di conservazione.

Nulla sarà dovuto a nessun titolo al concessionario in ordine alle migliorie strutturali eventualmente apportate all'immobile che, se accettate dall'Amministrazione diverranno di proprietà della stessa all'atto del rilascio.

**ART. 12) - VIGILANZA** - il Comune si riserva la facoltà di vigilare non solo durante l'esecuzione di eventuali lavori, eseguiti dal concessionario previa le necessarie autorizzazioni da parte del Comune stesso, ma anche durante tutta la durata della concessione d'uso. Pertanto il concessionario è tenuto ad accettare controlli, verifiche e sopralluoghi da parte dell'Amministrazione in qualunque momento.

**ART. 13) - CONTROVERSIE** - Per tutte le controversie inerenti e conseguenti alla interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente concessione e per le quali non sia possibile addivenire ad un accordo bonario, viene dichiarato competente il Foro di Novara. È esclusa la competenza arbitrale.

**ART. 14) - SPESE CONTRATTUALI** - Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente concessione, come pure quelle relative alla stipulazione del relativo contratto, sono a carico del soggetto concessionario.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni in materia di concessione in uso dei beni immobili (D.P.R. 13/9/2005 n. 296 e s.m.e i).

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Concessionario

Il Concedente

E' parte integrante della determinazione dirigenziale  
n. **Patrimonio immobiliare/0000009 del 21/04/2016**

**SERVIZIO PROPONENTE:**  
**Servizio Patrimonio (13.UdO)**

**PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)**

Si esprime parere ....., in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara,

**IL DIRIGENTE SERVIZIO**

.....

**SERVIZIO BILANCIO**

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere .....  
.....
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

**IL DIRIGENTE**

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile	Data	Il Dirigente
_____	_____	_____

<p><b><u>Riservato al Servizio Finanziario</u></b></p> <p><b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b></p> <p>Preso conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il</p> <p><b>VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE</b></p> <p>attestante la copertura finanziaria al</p>
--

Attività – Azione			
<b>Nessuna Attività</b>			
<b>Nessuna Azione</b>			
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Importo già impegnato	0,00	2016	
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.	
Data	<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b>
_____	_____