



Comune di Novara

Determina Patrimonio immobiliare/0000017 del 15/06/2016

Area / Servizio
Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proponente LC

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. _____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Locazione attiva di n. 2 Unità Immobiliari a destinazione commerciale (N.C.E.U. F. 79 mapp. 390 subb. 2 e 11) site c/o edificio di proprietà comunale denominato “Club House” del Centro Sportivo Terdoppio – Piazzale Fortina - Approvazione della relazione tecnica, dello schema di contratto di locazione, del valore di ricostruzione, del disciplinare e dell’avviso delle gare ed indizione di n°2 gare ad evidenza pubblica per l’assegnazione.

Allegati: SI NO n° _____

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- presso la c.d. Club House del Centro Sportivo Terdoppio, in Pz.le Fortina n. 2, di proprietà comunale, risultano disponibili alla locazione attiva n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale, come appresso meglio descritte, per la cui assegnazione si ritiene di indire gare ad evidenza pubblica;
- allo scopo di procedere alla stima dei canoni di locazione da porre a base d’asta la Direzione Operativa con nota prot. n. 0017953 – CRI 05/1508 del 19.03.2015 ha costituito un apposito Gruppo di lavoro che ha prodotto Relazioni tecniche delle unità immobiliari - con superficie e caratteristiche individuabili dalle stesse, individuate catastalmente al N.C.E.U. **censite al foglio 79 mapp. 390 sub. 2 e sub. 11** ;

GARA N. 1

Relazione Tecnica prot. n. 38991 R.I. 00/7816 del 15.06.2016 (All. A1)

- **foglio 79 particella 390 sub. 2**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica, con affaccio su ampio posteggio e prospettante direttamente sulla pubblica via, avente una superficie di **mq. 107,42**;
- il canone di locazione annuo a base di gara è quantificato **€ 9.060,00**(Euro novemilasecento e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati **€ 755,00**(Euro settecentocinquantacinque e zero centesimi)/mese, oltre all’I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

GARA N. 2

Relazione Tecnica prot. n. 38992 R.I. 00/7817 del 15.06.2016 (All. A2)

- **foglio 79 particella 390 sub. 11**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica con affaccio verso impianto sportivo denominato “Arena”, avente una superficie di **mq. 95,22**;
- il canone di locazione annuo a base di gara è quantificato € **7.248,00** (Euro settemiladuecentottantotto e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati € **604,00** (Euro seicentoquattro e zero centesimi)/mese, oltre all’I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

Ritenuto di approvare:

- a) le relazioni tecniche sopra citate unitamente alle planimetrie (**All. A1 e A2**);
- b) il prospetto di massima dei valori di ricostruzione attualizzati a maggio 2016 (**All. B**);
- c) lo schema di contratto di locazione ad uso non abitativo (**All. C**);
- d) lo schema di disciplinare relativo a n° 2 gare (**All. D**);
- e) lo schema di avviso relativo a n° 2 gare (**All. E**);

Considerato necessario indire n° 2 gare ad evidenza pubblica (aste) per offrire in locazione attiva le unità immobiliari sopra indicate, ai sensi dell’art. 3 del R.D. 18.11.1923, n. 2440 e dell’art. 73, lett. c) e dell’art. 76, 2° comma del R.D. 23.5.1924 n. 827;

Precisato che la presente determinazione acquista immediata efficacia ed esecutività con l’apposizione del visto di regolarità contabile;

Acquisito il visto di regolarità contabile, come risulta dall’apposita annotazione a margine della presente;

Precisato che alla presente determinazione verrà data pubblicità mediante pubblicazione all’Albo Pretorio on-line, salvo eventuali comunicazioni agli interessati, ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i.

Visto l’art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i.

DETERMINA

con riferimento alle sottoindicate n° 2 unità immobiliari a destinazione commerciale, facenti parte della c.d. Club House del Centro sportivo Terdoppio, in Piazzale Fortina, 2, di proprietà comunale, che risultano disponibili alla locazione attiva commerciale, e con riferimento alle rispettive gare :

- 1) di approvare, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, le relazioni tecniche delle due unità immobiliari, appresso indicate, unitamente alle rispettive planimetrie:

GARA N. 1

Relazione Tecnica prot. n. 38991 R.I. 00/7816 del 15.06.2016 (All. A1)

- **foglio 79 particella 390 sub. 2**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica, con affaccio su ampio posteggio e prospettante direttamente sulla pubblica via, avente una superficie di **mq. 107,42**;
- il canone di locazione annuo a base di gara è quantificato € **9.060,00**(Euro novemilase sessanta e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati € **755,00**(Euro settecentocinquanta cinque e zero centesimi)/mese, oltre all’I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

GARA N. 2

Relazione Tecnica prot. n. 38992 R.I. 00/7817 del 15.06.2016 (All. A2)

- **foglio 79 particella 390 sub. 11**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica con affaccio verso impianto sportivo denominato “Arena”, avente una superficie di **mq. 95,22**;

➤ il canone di locazione annuo a base di gara è quantificato € 7.248,00 (Euro settemiladuecentottantotto e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati € 604,00 (Euro seicentoquattro e zero centesimi)/mese, oltre all'I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

- 2) di approvare il prospetto di massima dei valori di ricostruzione attualizzato a maggio 2016 (**All. B**);
- 3) di approvare lo schema di contratto di locazione ad uso non abitativo (**All. C**);
- 4) di approvare lo schema di disciplinare relativo a n° 2 gare (**All. D**);
- 5) di approvare lo schema di avviso relativo a n° 2 gare (**All. E**);
- 6) di indire n° 2 gare ad evidenza pubblica (aste) (ai sensi dell'art.3 del R.D. 18.11.1923, n. 2440 e dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, 2° comma del R.D. 23.5.1924 n. 827) con riferimento alle sopra indicate unità immobiliari;
- 7) di stabilire che le offerte siano vincolanti per gli offerenti ed irrevocabili per la durata di 180 gg. dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.
- 8) di stabilire che, anche nelle more della stipula del contratto, la consegna dei locali all'aggiudicatario debba avvenire entro 180 giorni dall'aggiudicazione definitiva e che analogamente l'aggiudicatario debba entro gli stessi termini, prendere in consegna l'immobile. Qualora entro 180 giorni dall'aggiudicazione il conduttore non ottenga la disponibilità dell'immobile, lo stesso potrà recedere senza poter richiedere alcun indennizzo.
- 9) di stabilire che il contratto di locazione, anche nelle more di stipula del contratto stesso, avrà decorrenza dalla data di consegna dei locali e sarà stipulato per la durata di anni sei tacitamente rinnovabili per altri sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978;
- 10) di stabilire che l'avviso di gara venga pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Novara, sul sito Internet istituzionale del Comune, sulla Gazzetta Aste e Appalti e su giornali a diffusione locale compatibilmente con le disponibilità finanziarie;
- 11) di stabilire che l'effettiva imputazione degli accertamenti degli importi riferiti ai vari esercizi sarà da computare dalla data del verbale di consegna dei locali e si demanda pertanto ad apposito atto l'accertamento delle entrate derivanti dal presente atto, da riferire al cdr 17 – Cod. 30100.03.0287 (Cap. 3205401/1).

La Dirigente del Servizio
Patrimonio Immobiliare
Dott.ssa Laura Loi



COMUNE di NOVARA

Via F.lli Rosselli n. 1

Fasc. 01.52.1/0000099

Prot. n.38991

Novara li, 15.06.2016

R.I. 00/7816

Oggetto: Unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra dell'edificio denominato *Club House del Centro Sportivo Terdoppio* - Piazzale Fortina, 2 - Foglio 79 Mappale 390 Subalterno 2.

Premessa -

L'Estimo è una materia complessa finalizzata a individuare e formulare giudizi di valore intorno a beni economici. Nel complesso si tratta di una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento.

Trattandosi di valutazioni essenzialmente economiche ogni percorso di stima necessita come presupposto almeno l'impiego di un elemento o fattore di natura economica, ponendo quindi l'economia alla base di tutto l'Estimo. Di regola il valore di stima non corrisponde ad un prezzo, ma bensì si concretizza in una supposizione del perito incaricato del giudizio. Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo).

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, pezzo unico e singolare.

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori normali tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Compito dell'estimatore, è quindi quello di intervenire applicando a un valore medio offerto dai diversi *borsini immobiliari* ed ai valori contenuti nella *banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di varianti che obbliga il tecnico a comparare e a calcolare le specifiche corrispondenze di ogni cespite.

La presente relazione offre un panorama sulle riflessioni che possono caratterizzare l'immobile, attraverso un' accurato studio del mercato immobiliare dove vengono evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone il valore intrinseco ed estrinseco, e il singolo coefficiente di differenziazione il quale valuta il grado di incidenza e di conseguenza il grado di autonomia individuale del dato in esame.

L'analisi in oggetto, fornisce, per ogni singola voce, anche il valore e il grado di incidenza territoriale del medesimo coefficiente.

Tutte le singole voci, indipendentemente dalla loro classificazione come coefficienti di differenziazione, intervengono in modo continuo sulla definizione del valore di un bene.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca Pubblici e privati, per la Pubblica Amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; infatti sono riferiti all'ordinarietà degli immobili maggiormente riscontrati nella zona di riferimento ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, il quale risulta essere "normale" ovvero abitabile ed utilizzabile senza significative opere manutentive, indi, perlopiù riconducibili alla mera manutenzione ordinaria.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale è quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.); pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

La rilevazione è differenziata in due modalità operative in dipendenza della vivacità del mercato immobiliare:

Rilevazione diretta mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile;

Rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'expertise degli uffici che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

Elaborati i dati, essi sono valutati dall'Ufficio preposto che, una volta sentiti i pareri nel *Comitato consultivo misto*, convoca la *Commissione di validazione* avente la responsabilità di accertare la correttezza dei processi seguiti, l'attendibilità dei risultati e quindi di decidere le quotazioni da considerare valide. Le singole quotazioni sono così validate in banca dati. Le quotazioni subiscono un successivo controllo di coerenza a livello centrale con la possibilità di richieste di chiarimenti ed eventualmente di rettifica dei dati.

I dati sono normalmente pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla pagina delle quotazioni alle seguenti date:

- 15 marzo le quotazioni del 2° semestre dell'anno precedente a quello in corso;
- 15 ottobre le quotazioni del 1° semestre dell'anno in corso.

Il Comitato Consultivo misto ha sede presso ciascun Ufficio Provinciale del Territorio. Ha funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili che verranno validati semestralmente dagli Uffici Provinciali ed esprime pareri inerenti il mercato immobiliare.

Costituisce il luogo di confronto tra gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare, in merito all'andamento ed alle quotazioni immobiliari. Partecipano ai lavori la FIAIP, FIMAA, gli Ordini degli Ingegneri, l'Associazione Italiana Consulenti Immobiliari e le maggiori rappresentanze degli Organismi locali e del mercato immobiliare, che garantiscano la più ampia trasparenza ed attendibilità nelle stesse informazioni.

Ciò premesso -

L'Amministrazione Comunale intende cedere in locazione l'Unità Immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra dell'edificio denominato *Club House* del *Centro Sportivo Terdoppio* in Novara, Piazzale Fortina civico 2 e censita al N.C.E.U. al Foglio 79 - particella 390 - subalterno 2.

L'unità immobiliare si trova al piano terra dell'edificio ad uso commerciale e terziario denominato *Club House*, facente a sua volta parte di un più ampio complesso polisportivo denominato *Centro Sportivo Terdoppio* (già *Sporting Village*), ubicato in Novara - Piazzale dello Sport Olimpico/Piazzale Giuseppe Fortina, su area comunale nella zona est del territorio cittadino, all'interno del sito denominato *Parco del Terdoppio*, nella parte posta sulla sponda destra del torrente Terdoppio, in fregio all'asse di penetrazione della città - Corso Trieste, in prossimità della tangenziale di Novara e in dirittura dell'innesto viabilistico con l'autostrada A4.

Il *Centro Sportivo Terdoppio* rappresenta il primo sistema sportivo-culturale della Città di Novara ed uno dei più grossi centri polifunzionali del Nord-Ovest; copre una superficie di circa 140.000 mq. (139.644), è in prossimità di uno degli insediamenti universitari cittadini ed è inserito nel sistema viabilistico e dei pubblici trasporti urbani (prossimo a fermate di bus delle linee urbane ed extra-urbane di collegamento con Comuni contermini - Galliate e Romentino). E' dotato di un parcheggio di circa 4.000 posti auto. La capienza massima è di 5.000 posti, per competizioni nazionali ed internazionali. Il complesso per il nuoto agonistico e ricreativo ha una superficie d'acqua totale di circa 2.900 mq.

L'edificio denominato *Club House* è stato pensato come struttura autonoma dal resto della struttura polifunzionale (palazzetto e piscine), a destinazione prevalentemente uffici, ristoranti, bar e aree vendita negozi; tutte le u.i. hanno accesso indipendente da aree interne comuni o da aree di parcheggio limitrofe.

L'edificio è collocato in fregio al Corso Trieste ed è integrato nel perimetro del centro sportivo, rappresentato da un impianto indoor in cui vi sono una piscina olimpica con tribune per 1.000 spettatori e una vasca per avviamento al nuoto, da un impianto coperto polivalente dedicato ad eventi sportivi, ricreativi e per manifestazioni e da un impianto piscina outdoor con due vasche per attività ludico/ricreative.

L'edificio, a due piani fuori terra con sottotetto, si compone di: piano terra con negozi ed attività commerciali e relativi servizi; piano primo con attività direzionali - uffici oltre ad attività commerciali e relativi servizi; sottotetto con locali tecnici e ripostigli; sono presenti scale esterne in struttura metallica collegate alle uscite di sicurezza.

L'edificio è composto da strutture prefabbricate di tipo puntiforme, travi ed elementi precompressi; ha copertura in legno lamellare e manto in lamiera grecata.

Si trova in buono stato di conservazione e manutenzione ed al suo interno sono attualmente insediate diverse attività commerciali e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (paninoteca McDonald's, ristorante giapponese, farmacia).

Considerata l'ubicazione e la conformazione del corpo di fabbrica, alcuni insediamenti godono di maggior visibilità in quanto prospettanti direttamente la Pubblica via ed il posteggio dedicato al fabbricato, mentre altri rimangono in posizione meno visibile.

L'intero complesso è stato realizzato dal Comune di Novara sulla scorta di Protocollo d'Intesa del 25.07.2003 tra Provincia di Novara e Regione Piemonte per la realizzazione di infrastrutture turistiche e sportive "Piemonte 2006" inerenti l'ambito provinciale.

Le opere di realizzazione dell'edificio *Club House* hanno avuto inizio il 24.12.2004 e sono terminate in data 11.04.2008.

La relazione di collaudo statico a firma dell'arch. Ezio Bogogna di Novara è stata emessa in data 23.05.2008.

Relativamente alle parti comuni, sono agli atti le seguenti certificazioni:

- Conformità dell'impianto elettrico, rilasciata dall'impresa esecutrice I.E.L. Impianti Elettrici Luidelli, con sede in Novara - Olengo - Via Cimitero Vecchio n. 4 - in data 10.04.2008, acquisita al protocollo al n. 47433 - R.I. 5733 del 30.06.2008;
- Conformità dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, rilasciata dall'impresa esecutrice Barile Fausto, con sede in Novara - Via Perazzi n. 12/a - in data 15.04.2008, acquisita al protocollo al n. 47433 - R.I. 5733 del 30.06.2008;
- Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto rivelazione fumi (adeguamento), rilasciata dall'impresa esecutrice I.E.L. Impianti Elettrici Luidelli, con sede in Novara - Olengo - Via Cimitero Vecchio n. 4 - in data 11.11.2011, acquisita al protocollo al n. 81818 - R.I. 11090 del 29.11.2011.

E' conservato agli atti anche l'attestato di qualificazione energetica ai sensi del D. Lgs. 19.08.2005 n. 192, del D. Lgs. 29.12.2006 n. 311 e del DM 19 febbraio 2007 rilasciato in data 09.07.2008 dal P.I. Paolo Rognone, che dovrà essere implementato con il nuovo *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) previsto dall'attuale Normativa.

L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata dal Comune di Novara in data 22.07.2008 prot. n. 0052786.

L'intero complesso immobiliare è pervenuto al Comune a seguito della risoluzione per gravi inadempimenti del soggetto gestore avvenuta in data 02.10.2012, della convenzione stipulata in data 10.11.2004 (rep. n. 17135 - registrata in data 03.08.2004 al n.° 100465) e successivo atto aggiuntivo in data 12.03.2009 (rep. n. 17532) tra il Comune di Novara e la Società Sporting Village Novara Srl (subentrata alla Società Sporting Novara S.S.D. a.r.l.), avente ad oggetto la concessione per progettazione, realizzazione e gestione del complesso sportivo medesimo.

L'edificio è di recente costruzione. La sua architettura fortemente caratterizzante, si impone rispetto alle altre costruzioni presenti nella zona. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione gode di ottima visibilità dalla Pubblica Via, risulta sita al *piano terreno*, posizionata *frontalmente* al corpo di fabbrica con *affaccio su ampio posteggio* prospiciente Corso Trieste, ed è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 79 particella 390 subalterno 2 categoria C/1.

La superficie calpestabile è stata desunta dalla planimetria allegata alla presente relazione, ed è pari a complessivi 107,42 mq. di cui 90,05 mq. di *superficie adibita ad area di vendita*, complessivi 7,69 mq. di *superficie adibita a ripostiglio*, 7,05 mq. di *superficie adibita a servizio igienico attrezzato per consentirne l'utilizzo a persone diversamente abili con antistante antibagno* ed un *locale tecnico* di 2,63 mq..

Al fine di visionare lo stato dei luoghi e quantificare l'incidenza delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria il Gruppo di Lavoro costituito dalla Direzione Operativa con nota prot. n. 0017953 - CRI 05/1508 del 19 marzo 2015 ha effettuato un sopralluogo tecnico dal quale si evince la necessità di effettuare alcuni interventi necessari per il ripristino e decoro generale dell'unità immobiliare.

Lo stato di fatto dell'unità trova sostanzialmente corrispondenza rispetto alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, rispecchiando tutti i locali in essa contenuti.

I locali nella precedente conduzione furono utilizzati da una attività di *coiffure pour dames*, all'odierno stato dell'arte presentano un'ampia finestratura prospiciente il posteggio, dalla quale si accede all'unità immobiliare, ed un ingresso secondario prospiciente l'androne del fabbricato, una suddivisione open space per la superficie destinata alla vendita mentre posizionati lateralmente a detta area, su di un solo lato, sono stati realizzati tre ripostigli, un servizio igienico attrezzato per consentirne l'utilizzo a persone diversamente abili con antistante antibagno ed un locale tecnico.

La pavimentazione, nella sua interezza, ed i rivestimenti dei locali sanitari sono realizzati con piastrelle in gres. Sono presenti lavabo e sanitari in vetroceramica mentre l'impianto idrosanitario è dotato di contatore esclusivo. L'Unità immobiliare è dotata di caldaietta murale per la produzione di acqua calda sanitaria.

È presente una controsoffittatura nella quale sono installati i corpi illuminanti e le unità interne dell'impianto di climatizzazione.

Le pareti presentano dei fori causati dall'asportazione di apparecchiature mentre l'impianto elettrico dei locali si presenta con cavi elettrici scollegati, l'asportazione di componentistica da incasso, dei coperchi a copertura delle scatole di derivazione e l'assenza del quadro elettrico di comando. L'impianto idrico e termo sanitario, benché anch'esso necessario di adeguata manutenzione, appare in discreto stato conservativo.

Occorre evidenziare che il sopralluogo tecnico è stato effettuato senza l'ausilio di idonea strumentazione atta al rilevamento delle componenti strutturali. In conclusione dello studio, in assenza di certificati specifici si può dire che la struttura generale dell'unità immobiliare appare in buone condizioni, fatto salvo vizi occulti che non possono essere rilevati con controllo visivo.

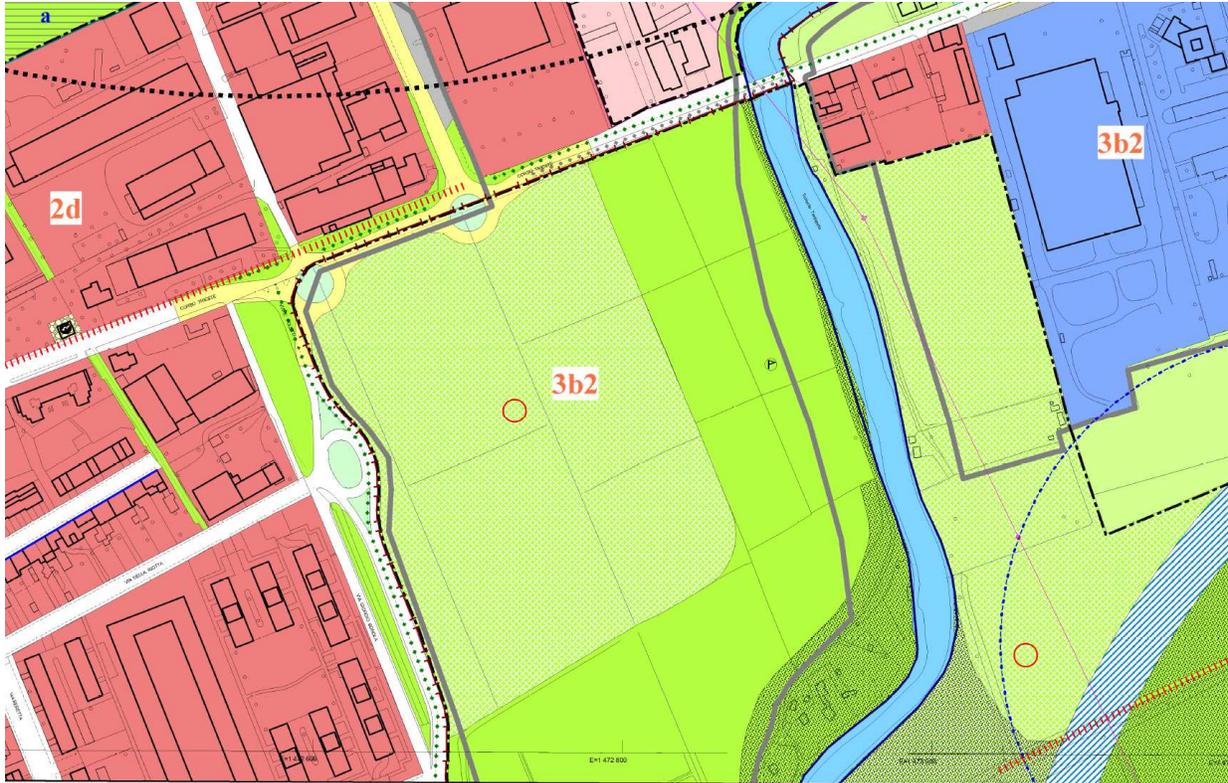
L'uso, la conduzione e il riparto delle spese delle parti comuni dell'edificio (consumo acqua e quota fissa contatore, manutenzione verde, pulizia parti comuni esterne ed interne, manutenzione ascensore e montacarichi, energia elettrica parti comuni) sono disciplinati da uno specifico regolamento approvato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Novara n. 57 del 30.12.2013.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è situato su area di pertinenza di 7.756,00 mq. corrispondente alla particella 390, in parte destinata a parcheggio e viabilità, ed in parte ad area a verde.

All'unità immobiliare corrispondono 31,26 millesimi ed a titolo puramente esemplificativo, per il periodo 01.01.2015 - 31.12.2015, le spese di gestione delle parti comuni, tra cui l'area di pertinenza, sono preventivate in € 228,82 I.V.A. di Legge inclusa, oltre il consumo dell'acqua essendoci un contatore dedicato ad uso esclusivo.

L'area sottesa all'edificio denominato *Club House* è destinata dal P.R.G. vigente, approvato con DGR n. 51 - 8996 del 16.06.2008 e sue successive varianti, a Verde Pubblico e attrezzature d'interesse comunale in progetto in aree soggette a SUE Strumento Urbanistico Esecutivo; il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica, denominato *Terdoppio*, è stato approvato con provvedimento della Giunta Comunale n. 537 del 18.07.2001 e successiva variante approvata dalla Giunta con deliberazione n. 262 del 21.05.2003.

Sotto il profilo vincolistico l'area è ricompresa in classe 3b2 normata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, ed in particolare dall'art. 38.9 e sino al 38.17.



L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare rientra in un "addensamento commerciale urbano forte" riconosciuto del Comune di Novara con la DCC n. 27 del 30.05.2013 "Modifica ed approvazione dei criteri ex art. 8 c. 3 del D. Lgs.vo 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni Commerciali".

Pertanto l'unità immobiliare può essere destinata, oltre che all'esercizio di attività commerciali, all'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, disciplinata dal regolamento regionale recante "Nuove norme per la disciplina della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, relativamente all'attività di bar, piccola ristorazione e ristorazione tradizionale. Abrogazione dei regolamenti regionali 21.07.2003, n. 9/R, 20.10.2003, n. 12/R, 05.07.2004, n. 3/R, 21.12.2004, n. 16/R, 28.12.2005, n. 8/R", approvato con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte 03.03.2008, n. 2/R, pubblicato sul BURP n. 10 del 06.03.2008.

Nel caso d'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande il fabbisogno dei parcheggi e standard relativi sono disciplinati dalle deliberazioni della Giunta Regionale del Piemonte n. 85 - 13268 del 08.02.2010 e n. 43 -13437 del 01.03.2010. In concreto, per una superficie di vendita (quindi di somministrazione) pari a 107,42 mq., il calcolo per il fabbisogno inderogabile di posti a parcheggio in un A3 è dato dalla formula $N = 3 + 0,1 \times (S - 50)$ che conduce a 8,74 posti auto → quindi 9 parcheggi.

Nell'ipotesi concreta di non poter reperire i posti a parcheggio in aree private è ammessa la monetizzazione per un concorrente di €/mq. 18,50 (60% del valore al mq. di monetizzazione dello standard in A3 periferia 4); pertanto, nel caso di destinazione dell'unità immobiliare ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, deve essere previsto il versamento della somma di € 4.329,00 (9 posti auto × 26 mq./posto auto × 18,50 €/mq.).

Poiché l'oggetto della stima è rappresentato da un'Unità Immobiliare che non presenta particolari caratteristiche di pregio o degrado, bensì caratteristiche ordinarie in relazione anche alla zona di appartenenza, per la determinazione del canone di locazione si assumono a base di riferimento i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, ai quali viene applicata una correzione percentuale data dalla valutazione di coefficienti di merito dedotti dalla Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 dell'Agenzia delle Entrate la quale, oltre a esaminare le mere caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dell'unità, valuta anche la sua posizione relativa alla zona O.M.I., la posizione relativa al *Centro Sportivo Terdoppio* ed i servizi accessori ivi presenti.

L'edificio è di recente costruzione. La sua architettura fortemente caratterizzante, unica nella categoria, si impone rispetto alle altre edificazioni presenti nella zona.

L'unità Immobiliare oggetto della stima è rappresentato da un immobile esclusivamente a destinazione commerciale. La sua ubicazione rispetto agli altri insediamenti presenti gode di ottima visibilità. Fortemente di impatto rispetto al passaggio e prospettante direttamente la Pubblica via, di fatto beneficia di posteggio di dedicato, mentre le altre installazioni, in linea di principio generale, rimangono in posizione meno visibile.

Per questo motivo si intende avvalersi di una percentuale di redditività pari al 7,91% la quale risulta lievemente più alta (+0,50%) rispetto al tasso medio rilevato nella zona di riferimento per le strutture a destinazione commerciale - negozi.

Sulla base delle indicazioni sopra esposte i dati per conteggio del canone di locazione risultano così contraddistinti:

- Superficie complessiva dell'immobile locato mq. 107,42 così distinta:
- Superficie calpestabile area di vendita: *mq. 90,05*
- Superficie calpestabile antibagno: *mq. 3,23*
- Superficie calpestabile servizio igienico: *mq. 3,82*
- Superficie calpestabile ripostiglio 1: *mq. 2,63*
- Superficie calpestabile ripostiglio 2: *mq. 2,53*
- Superficie calpestabile ripostiglio 3: *mq. 2,53*
- Superficie calpestabile locale tecnico: *mq. 2,63*

f) Quotazione Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2015 - D7/Periferica/Parte del Quartiere S. Agabio, V.le Curtatone e Località Pernate - destinazione commerciale, negozi:

- g) Quotazione minima *€ 860,00/mq*
- h) Quotazione massima *€ 1.100,00/mq*
- i) Quotazione media *€ 980,00/mq*

Si stabilisce di applicare la quotazione *media* in quanto l'edificio in cui è collocata l'unità, presenta caratteristiche medie riconducibili agli insediamenti commerciali di recente realizzazione presenti nelle immediate vicinanze, e comunque di minor pregio rispetto a quelli presenti nella zona del polo di ricerca ed universitario.

j) Coefficienti di differenziazione utilizzati al fine della parametrizzazione dei valori:

<i>Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008</i>		
	<i>+/-</i>	<i>Note</i>
<i>FATTORI POSIZIONALI</i>		
<i>Posizione relativa alla zona OMI</i>		<i>Posizione rispetto alla media della zona OMI di riferimento</i>
<i>Ricercata</i>	<i>+ 0,5 %</i>	
<i>Posizione relativa al Centro Sportivo Terdoppio</i>		<i>Inteso rispetto alla potenziale visibilità dell'unità rispetto agli utenti del Centro Sportivo</i>

Esposizione lato posteggio	+ 2,0 %	
<i>Trasporti pubblici</i>		<i>Fermata SUN Novara, Taxi ecc.</i>
Vicini (< 300m)	+ 0,5 %	
<i>Posizione rispetto ai posteggi della Club House</i>		<i>Inteso rispetto ai posteggi Club House, in virtù della posizione - es. lato Pubblica via = semplice, lato giardino = scarso</i>
Semplice	+ 5,0 %	
<i>CARATTERISTICHE INTRINSECHE - dell'edificio</i>		
<i>Stato conservativo</i>		
Buono	+ 0,5 %	
<i>Livello manutentivo complessivo</i>		
Normale		<i>Non necessita di interventi di manutenzione straordinaria</i>
<i>Pertinenze Comuni</i>		
Normali		
<i>Androne</i>		
Scarso	- 0,5 %	<i>Androne comune mal conservato</i>
<i>Sicurezza</i>		
Normale		
<i>CARATTERISTICHE INTRINSECHE - dell'unità</i>		
<i>Stato conservativo</i>		
Discreto	- 0,5 %	
<i>Livello manutentivo complessivo</i>		
Scadente	- 3,0 %	<i>Necessita di interventi di manutenzione</i>
<i>Finiture</i>		<i>Inteso come eventuali maggiori finiture extra capitolato</i>
Normali		<i>Come da capitolato. Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento.</i>
<i>Caratteristiche architettoniche</i>		
Normali		<i>Pianta, volumi e geometrie semplici.</i>
<i>Piano</i>		

Terra		
<i>N. piani interni</i>		<i>Inteso come piani interni dell'unità, eventuale soppalco, ecc.</i>
1		
<i>Bagni e Servizi</i>		
Servizio giorno	+0,5 %	<i>Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.</i>
Ripostiglio	+ 0,2 %	
<i>Vista esterna</i>		
Normale		
<i>Esposizione</i>		
Ottimale	+ 1,0 %	
<i>Luminosità</i>		
Buona	+ 0,5 %	(>1/8 sup. int.)
<i>Impianti</i>		<i>Stato di conservazione</i>
Normale		
<i>Spazi interni</i>		
Spaziosi	+1,0 %	
<i>Distribuzione interna</i>		
Accurata	+1,0 %	<i>Le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.</i>

Coefficiente complessivo	+ 8,7 %
---------------------------------	----------------

➤ Tasso di redditività applicato 7,91% considerato le caratteristiche della struttura in apice esposte.

Calcolo del canone di locazione:

Stima del valore sulla superficie calpestabile dei locali per complessivi mq. 107,42:

€/mq. 980,00 + (coefficiente complessivo + 8,7%) = €/mq. 1.065,26

€/mq. 1.065,26 x mq. 107,42 = € 114.430,23

Canone di locazione:

€ 114.430,23 x redditività 7,91% = € 9.051,43 *annuo*

€ 9.062,87 : mesi 12 = € 754,29 *mensile*

Il canone di locazione computato risulta corrispondente ad euro **9.051,43** annui (diconsi euro novemilacinquantuno/quarantatre *annui*), che consegue pari ad euro **754,29** mensili (diconsi euro settecentocinquantaquattro/ventinove *mensili*).

Per quanto concerne le spese di gestione relative alle utenze, sono a carico del Locatario che dovrà provvedere ad intestarsi a proprio nome tutti i contratti relativi alle forniture di terzi (energia elettrica, telefono, ecc...), fatto salvo l'eventuale rimborso di quanto già eventualmente anticipato dal Comune.

Qualora sussistano le condizioni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 332 del 10 dicembre 2014 di oggetto "*criteri, presupposti e condizioni per l'assegnazione in concessione di immobili Comunali destinati ad uso associativo - indirizzi*" il canone annuo ed il canone mensile computato potrebbero essere ulteriormente abbattuto.

Firmato in originale

L'Istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Nicola Ciavarelli

Il Funzionario
Arch. Mario Mariani

L'Istruttore Tecnico

L'Istruttore Direttivo Tecnico



COMUNE di NOVARA

Via F.lli Rosselli n. 1

Fasc. 01.52.1../0000099

Prot. n. 38992

R.I. 00/7817

Novara li, 15.06.2016

Oggetto: Unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra dell'edificio denominato *Club House del Centro Sportivo Terdoppio* - Piazzale Fortina, 2 - Foglio 79 Mappale 390 Subalterno 11

Premessa -

L'Estimo è una materia complessa finalizzata a individuare e formulare giudizi di valore intorno a beni economici. Nel complesso si tratta di una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento.

Trattandosi di valutazioni essenzialmente economiche ogni percorso di stima necessita come presupposto almeno l'impiego di un elemento o fattore di natura economica, ponendo quindi l'economia alla base di tutto l'Estimo. Di regola il valore di stima non corrisponde ad un prezzo, ma bensì si concretizza in una supposizione del perito incaricato del giudizio. Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo).

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, pezzo unico e singolare.

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori normali tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Compito dell'estimatore, è quindi quello di intervenire applicando a un valore medio offerto dai diversi *borsini immobiliari* ed ai valori contenuti nella *banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di varianti che obbliga il tecnico a comparare e a calcolare le specifiche corrispondenze di ogni cespite.

La presente relazione offre un panorama sulle riflessioni che possono caratterizzare l'immobile, attraverso un' accurato studio del mercato immobiliare dove vengono evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone il valore intrinseco ed estrinseco, e il singolo coefficiente di differenziazione il quale valuta il grado di incidenza e di conseguenza il grado di autonomia individuale del dato in esame.

L'analisi in oggetto, fornisce, per ogni singola voce, anche il valore e il grado di incidenza territoriale del medesimo coefficiente.

Tutte le singole voci, indipendentemente dalla loro classificazione come coefficienti di differenziazione, intervengono in modo continuo sulla definizione del valore di un bene.

La *banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca Pubblici e privati, per la Pubblica Amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; infatti sono riferiti all'ordinarietà degli immobili maggiormente riscontrati nella zona di riferimento ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, il quale risulta essere "normale" ovvero abitabile ed utilizzabile senza significative opere manutentive, indi, perlopiù riconducibili alla mera manutenzione ordinaria.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale è quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.); pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

La rilevazione è differenziata in due modalità operative in dipendenza della vivacità del mercato immobiliare:

Rilevazione diretta mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile;

Rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'expertise degli uffici che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

Elaborati i dati, essi sono valutati dall'Ufficio preposto che, una volta sentiti i pareri nel *Comitato consultivo misto*, convoca la *Commissione di validazione* avente la responsabilità di accertare la correttezza dei processi seguiti, l'attendibilità dei risultati e quindi di decidere le quotazioni da considerare valide. Le singole quotazioni sono così validate in banca dati. Le quotazioni subiscono un successivo controllo di coerenza a livello centrale con la possibilità di richieste di chiarimenti ed eventualmente di rettifica dei dati.

I dati sono normalmente pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla pagina delle quotazioni alle seguenti date:

- 15 marzo le quotazioni del 2° semestre dell'anno precedente a quello in corso;
- 15 ottobre le quotazioni del 1° semestre dell'anno in corso.

Il Comitato Consultivo misto ha sede presso ciascun Ufficio Provinciale del Territorio. Ha funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili che verranno validati semestralmente dagli Uffici Provinciali ed esprime pareri inerenti il mercato immobiliare.

Costituisce il luogo di confronto tra gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare, in merito all'andamento ed alle quotazioni immobiliari. Partecipano ai lavori la FIAIP, FIMAA, gli Ordini degli Ingegneri, l'Associazione Italiana Consulenti Immobiliari e le maggiori rappresentanze degli Organismi locali e del mercato immobiliare, che garantiscano la più ampia trasparenza ed attendibilità nelle stesse informazioni.

Ciò premesso -

L'Amministrazione Comunale intende cedere in locazione l'Unità Immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra dell'edificio denominato *Club House* del *Centro Sportivo Terdoppio* in Novara, Piazzale Fortina civico 2 e censita al N.C.E.U. al Foglio 79 - particella 390 - subalterno 11.

L'unità immobiliare si trova al piano terra dell'edificio ad uso commerciale e terziario denominato *Club House*, facente a sua volta parte di un più ampio complesso polisportivo denominato *Centro Sportivo Terdoppio* (già *Sporting Village*), ubicato in Novara - Piazzale dello Sport Olimpico/Piazzale Giuseppe Fortina, su area comunale nella zona est del territorio cittadino, all'interno del sito denominato *Parco del Terdoppio*, nella parte posta sulla sponda destra del torrente Terdoppio, in fregio all'asse di penetrazione della città - Corso Trieste, in prossimità della tangenziale di Novara e in dirittura dell'innesto viabilistico con l'autostrada A4.

Il *Centro Sportivo Terdoppio* rappresenta il primo sistema sportivo-culturale della Città di Novara ed uno dei più grossi centri polifunzionali del Nord-Ovest; copre una superficie di circa 140.000 mq. (139.644), è in prossimità di uno degli insediamenti universitari cittadini ed è inserito nel sistema viabilistico e dei pubblici trasporti urbani (prossimo a fermate di bus delle linee urbane ed extra-urbane di collegamento con Comuni contermini - Galliate e Romentino). E' dotato di un parcheggio di circa 4.000 posti auto. La capienza massima è di 5.000 posti, per competizioni nazionali ed internazionali. Il complesso per il nuoto agonistico e ricreativo ha una superficie d'acqua totale di circa 2.900 mq.

L'edificio denominato *Club House* è stato pensato come struttura autonoma dal resto della struttura polifunzionale (palazzetto e piscine), a destinazione prevalentemente uffici, ristoranti, bar e aree vendita negozi; tutte le u.i. hanno accesso indipendente da aree interne comuni o da aree di parcheggio limitrofe.

L'edificio è collocato in fregio al Corso Trieste ed è integrato nel perimetro del centro sportivo, rappresentato da un impianto indoor in cui vi sono una piscina olimpica con tribune per 1.000 spettatori e una vasca per avviamento al nuoto, da un impianto coperto polivalente dedicato ad eventi sportivi, ricreativi e per manifestazioni e da un impianto piscina outdoor con due vasche per attività ludico/ricreative.

L'edificio, a due piani fuori terra con sottotetto, si compone di: piano terra con negozi ed attività commerciali e relativi servizi; piano primo con attività direzionali - uffici oltre ad attività commerciali e relativi servizi; sottotetto con locali tecnici e ripostigli; sono presenti scale esterne in struttura metallica collegate alle uscite di sicurezza.

L'edificio è composto da strutture prefabbricate di tipo puntiforme, travi ed elementi precompressi; ha copertura in legno lamellare e manto in lamiera grecata.

Si trova in buono stato di conservazione e manutenzione ed al suo interno sono attualmente insediate diverse attività commerciali e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (paninoteca McDonald's, ristorante giapponese, farmacia).

Considerata l'ubicazione e la conformazione del corpo di fabbrica, alcuni insediamenti godono di maggior visibilità in quanto prospettanti direttamente la Pubblica via ed il posteggio dedicato al fabbricato, mentre altri rimangono in posizione meno visibile.

L'intero complesso è stato realizzato dal Comune di Novara sulla scorta di Protocollo d'Intesa del 25.07.2003 tra Provincia di Novara e Regione Piemonte per la realizzazione di infrastrutture turistiche e sportive "Piemonte 2006" inerenti l'ambito provinciale.

Le opere di realizzazione dell'edificio *Club House* hanno avuto inizio il 24.12.2004 e sono terminate in data 11.04.2008.

La relazione di collaudo statico a firma dell'arch. Ezio Bogogna di Novara è stata emessa in data 23.05.2008.

Relativamente alle parti comuni, sono agli atti le seguenti certificazioni:

- Conformità dell'impianto elettrico, rilasciata dall'impresa esecutrice I.E.L. Impianti Elettrici Luidelli, con sede in Novara - Olengo - Via Cimitero Vecchio n. 4 - in data 10.04.2008, acquisita al protocollo al n. 47433 - R.I. 5733 del 30.06.2008;
- Conformità dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, rilasciata dall'impresa esecutrice Barile Fausto, con sede in Novara - Via Perazzi n. 12/a - in data 15.04.2008, acquisita al protocollo al n. 47433 - R.I. 5733 del 30.06.2008;
- Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto rivelazione fumi (adeguamento), rilasciata dall'impresa esecutrice I.E.L. Impianti Elettrici Luidelli, con sede in Novara - Olengo - Via Cimitero Vecchio n. 4 - in data 11.11.2011, acquisita al protocollo al n. 81818 - R.I. 11090 del 29.11.2011.

E' conservato agli atti anche l'attestato di qualificazione energetica ai sensi del D. Lgs. 19.08.2005 n. 192, del D. Lgs. 29.12.2006 n. 311 e del DM 19 febbraio 2007 rilasciato in data 09.07.2008 dal P.I. Paolo Rognone, che dovrà essere implementato con il nuovo *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) previsto dall'attuale Normativa.

L'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata dal Comune di Novara in data 22.07.2008 prot. n. 0052786.

L'intero complesso immobiliare è pervenuto al Comune a seguito della risoluzione per gravi inadempimenti del soggetto gestore avvenuta in data 02.10.2012, della convenzione stipulata in data 10.11.2004 (rep. n. 17135 - registrata in data 03.08.2004 al n.° 100465) e successivo atto aggiuntivo in data 12.03.2009 (rep. n. 17532) tra il Comune di Novara e la Società Sporting Village Novara Srl (subentrata alla Società Sporting Novara S.S.D. a.r.l.), avente ad oggetto la concessione per progettazione, realizzazione e gestione del complesso sportivo medesimo.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta sita al *piano terreno*, posizionata *centralmente* al corpo di fabbrica con *affaccio sul giardino retrostante*, ed è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 79 particella 390 subalterno 11 categoria C/1.

La superficie calpestabile è stata desunta dalla planimetria allegata alla presente relazione, ed è pari a complessivi 95,22 mq. di cui 22,71 mq. di *superficie adibita ad attesa/ingresso*, complessivi 16,70 mq. di *superficie adibita studio*, complessivi 10,50 mq. di *superficie adibita a disimpegno*, 9,94 mq. di *superficie adibita ad archivio*, 5,45 mq. di *superficie adibita a aerosal*, 5,50 mq. di *superficie adibita a ripostiglio*, complessivi 24,42 mq. di *superficie adibita a servizi igienici con antistante spogliatoio, di cui un blocco servizio/spogliatoio attrezzato per consentirne l'utilizzo a persone diversamente abili*.

Al fine di visionare lo stato dei luoghi e quantificare l'incidenza delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria il Gruppo di Lavoro costituito dalla Direzione Operativa con nota prot. n. 0017953 - CRI 05/1508 del 19 marzo 2015 ha effettuato un sopralluogo tecnico dal quale si evince la necessità di effettuare alcuni interventi necessari per il ripristino e decoro generale dell'unità immobiliare.

Lo stato di fatto dell'unità *non trova corrispondenza* rispetto alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, non rispecchiando tutti i locali in essa contenuti. Occorre pertanto procedere ad un adeguamento.

I locali nella precedente conduzione furono utilizzati per attività di *haloterapia*, all'odierno stato dell'arte presentano una finestratura prospiciente il posteggio, dalla quale si accede all'unità immobiliare, ed una suddivisione in locali. Sono presenti due servizi igienici con antistante spogliatoio, di cui uno attrezzato per consentirne l'utilizzo a persone diversamente abili.

La pavimentazione, nella sua interezza, ed i rivestimenti dei locali sanitari sono realizzati con piastrelle in gres, mentre il locale dedicato all'*haloterapia* è interamente rivestito di cloruro di sodio. Sono presenti lavabo e sanitari in vetroceramica mentre l'impianto idrosanitario è dotato di contatore esclusivo.

È presente una controsoffittatura nella quale sono installati i corpi illuminanti e le unità interne dell'impianto di climatizzazione.

L'unità immobiliare complessivamente si trova in buono stato di manutenzione, tuttavia si segnala l'asportazione di alcune porte interne. L'impianto elettrico, benché fisiologicamente necessario di adeguata manutenzione, appare in buono stato conservativo ed è completo di quadro elettrico di comando. Si evidenzia l'asportazione delle placche di finitura.

L'impianto idrico e termo sanitario, così come quello elettrico fisiologicamente necessario di adeguata manutenzione, appare anch'esso in buono stato conservativo.

Occorre evidenziare che il sopralluogo tecnico è stato effettuato senza l'ausilio di idonea strumentazione atta al rilevamento delle componenti strutturali. In conclusione dello studio, in assenza di certificati specifici si può dire che la struttura generale dell'unità immobiliare appare in buone condizioni, fatto salvo vizi occulti che non possono essere rilevati con controllo visivo.

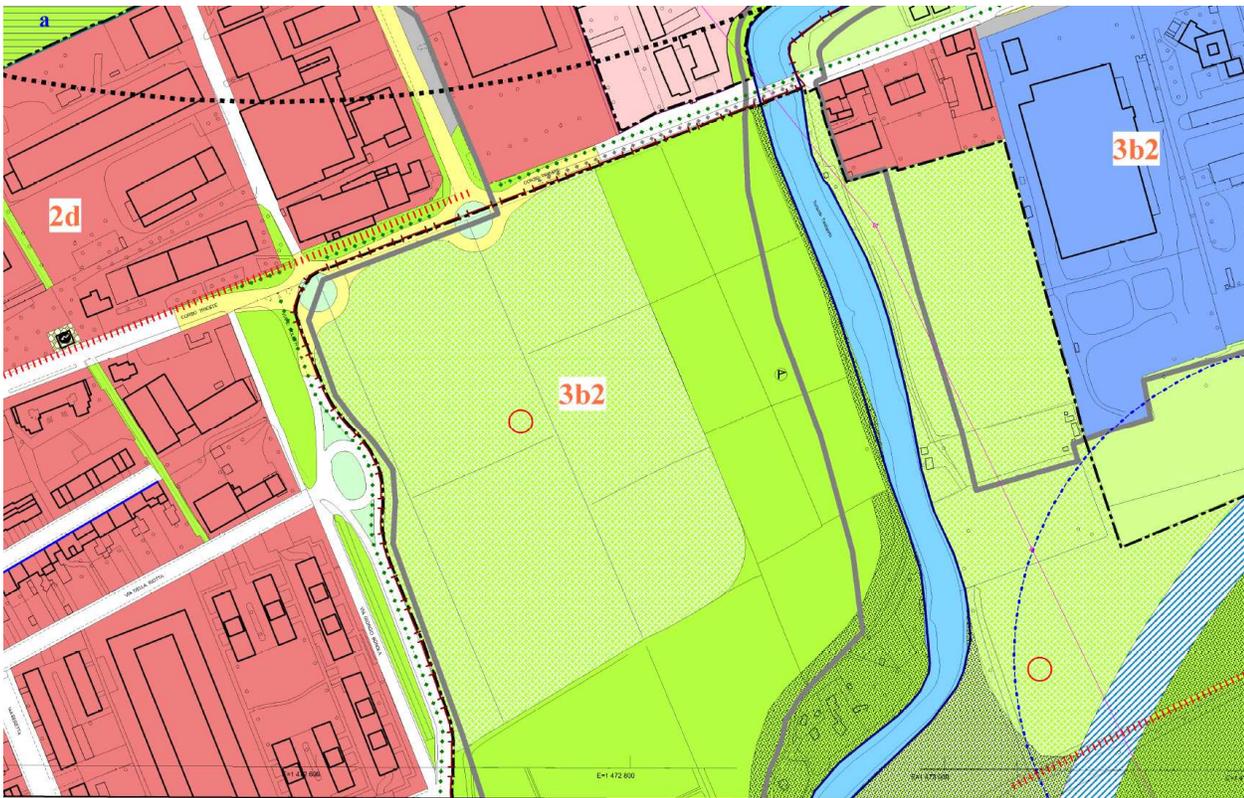
L'uso, la conduzione e il riparto delle spese delle parti comuni dell'edificio (consumo acqua e quota fissa contatore, manutenzione verde, pulizia parti comuni esterne ed interne, manutenzione ascensore e montacarichi, energia elettrica parti comuni) sono disciplinati da uno specifico regolamento approvato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Novara n. 57 del 30.12.2013.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è situato su area di pertinenza di 7.756,00 mq. corrispondente alla particella 390, in parte destinata a parcheggio e viabilità, ed in parte ad area a verde.

All'unità immobiliare corrispondono 23,10 millesimi ed a titolo puramente esemplificativo, per il periodo 01.01.2015 - 31.12.2015, le spese di gestione delle parti comuni, tra cui l'area di pertinenza, sono preventivate in € 169,10 I.V.A. di Legge inclusa, oltre il consumo dell'acqua essendoci un contatore dedicato ad uso esclusivo.

L'area sottesa all'edificio denominato *Club House* è destinata dal P.R.G. vigente, approvato con DGR n. 51 - 8996 del 16.06.2008 e sue successive varianti, a Verde Pubblico e attrezzature d'interesse comunale in progetto in aree soggette a SUE Strumento Urbanistico Esecutivo; il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica, denominato *Terdoppio*, è stato approvato con provvedimento della Giunta Comunale n. 537 del 18.07.2001 e successiva variante approvata dalla Giunta con deliberazione n. 262 del 21.05.2003.

Sotto il profilo vincolistico l'area è ricompresa in classe 3b2 normata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, ed in particolare dall'art. 38.9 e sino al 38.17.



L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare rientra in un "addensamento commerciale urbano forte" riconosciuto del Comune di Novara con la DCC n. 27 del 30.05.2013 "Modifica ed approvazione dei criteri ex art. 8 c. 3 del D. Lgs.vo 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni Commerciali".

Pertanto l'unità immobiliare può essere destinata, oltre che all'esercizio di attività commerciali, all'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, disciplinata dal regolamento regionale recante "Nuove norme per la disciplina della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, relativamente all'attività di bar, piccola ristorazione e ristorazione tradizionale. Abrogazione dei regolamenti regionali 21.07.2003, n. 9/R, 20.10.2003, n. 12/R, 05.07.2004, n. 3/R, 21.12.2004, n. 16/R, 28.12.2005, n. 8/R", approvato con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte 03.03.2008, n. 2/R, pubblicato sul BURP n. 10 del 06.03.2008.

Nel caso d'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande il fabbisogno dei parcheggi e standard relativi sono disciplinati dalle deliberazioni della Giunta Regionale del Piemonte n. 85 – 13268 del 08.02.2010 e n. 43 -13437 del 01.03.2010. In concreto, per una superficie di vendita (quindi di somministrazione) pari a 95,22 mq., il calcolo per il fabbisogno inderogabile di posti a parcheggio in un A3 è dato dalla formula $N = 3 + 0,1 \times (S - 50)$ che conduce a 7,52 posti auto → quindi 8 parcheggi.

Nell'ipotesi concreta di non poter reperire i posti a parcheggio in aree private è ammessa la monetizzazione per un concorrente di €/mq. 18,50 (60% del valore al mq. di monetizzazione dello standard in A3 periferia 4); pertanto, nel caso di destinazione dell'unità immobiliare ad attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, deve essere previsto il versamento della somma di € 3.848,00 (8 posti auto × 26 mq./posta auto × 18,50 €/mq.).

Poiché l'oggetto della stima è rappresentato da un'Unità Immobiliare che non presenta particolari caratteristiche di pregio o degrado, bensì caratteristiche ordinarie in relazione anche alla zona di appartenenza, ed inoltre essendo collocato nella zona di minor visibilità rispetto alla Pubblica via, per la determinazione del canone di locazione si assumono a base di riferimento i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, ai quali viene applicata una correzione percentuale data dalla valutazione di coefficienti di merito dedotti dalla Tabella TCM 3.1.1 del

17.07.2008 dell'Agenzia delle Entrate la quale, oltre a esaminare le mere caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, valuta anche la sua posizione relativa alla zona O.M.I., la posizione relativa al *Centro Sportivo Terdoppio* ed i servizi accessori ivi presenti.

Considerato infine che l'oggetto della stima è rappresentato da un immobile esclusivamente a destinazione commerciale, si intende avvalersi di una percentuale di redditività pari al 7,41% la quale risulta corrispondente al tasso medio rilevato nella zona di riferimento per le strutture a destinazione commerciale - negozi.

Tale redditività (Rm) è stata calcolata interpolando i dati rilevati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate relativi al valore di mercato (Vm) delle compravendite espressi in €/mq. ed il valore di locazione (VI) espresso in €/mq.x mese con la seguente formula:

$$Rm = \frac{[(VI_{\min} \times 12 \text{ mesi}) \div Vm_{\min}] + [(VI_{\max} \times 12 \text{ mesi}) \div Vm_{\max}]}{2}$$

Sulla base delle indicazioni sopra esposte i dati per conteggio del canone di locazione risultano così contraddistinti:

- Superficie complessiva dell'immobile locato mq. 95,22 così distinta:
- Superficie calpestabile attesa/ingresso: mq. 22,71
- Superficie calpestabile studio: mq. 6,76
- Superficie calpestabile studio 2: mq. 9,94
- Superficie calpestabile disimpegno: mq. 2,98
- Superficie calpestabile disimpegno 2: mq. 3,18
- Superficie calpestabile disimpegno 3: mq. 4,34
- Superficie calpestabile archivio: mq. 9,94
- Superficie calpestabile aerosal: mq. 5,45
- Superficie calpestabile ripostiglio: mq. 5,50
- Superficie calpestabile WC 1: mq. 4,48
- Superficie calpestabile spogliatoio 1: mq. 7,25
- Superficie calpestabile WC 2: mq. 5,34
- Superficie calpestabile spogliatoio 2: mq. 7,35

k) Quotazione Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2015 - D7/Periferica/Parte del Quartiere S. Agabio, V.le Curtatone e Località Pernate - destinazione commerciale, negozi:

- l) Quotazione minima € 860,00/mq
- m) Quotazione massima € 1.100,00/mq
- n) Quotazione media € 980,00/mq

Si stabilisce di applicare la quotazione *media* in quanto l'edificio in cui è collocata l'unità, presenta caratteristiche medie riconducibili agli insediamenti commerciali di recente realizzazione presenti nelle immediate vicinanze, e comunque di minor pregio rispetto a quelli presenti nella zona del polo di ricerca ed universitario.

o) Coefficienti di differenziazione utilizzati al fine della parametrizzazione dei valori:

<i>Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008</i>		
	+/-	Note

<i>FATTORI POSIZIONALI</i>		
<i>Posizione relativa alla zona OMI</i>		<i>Posizione rispetto alla media della zona OMI di riferimento</i>
Ricercata	+ 0,5 %	
<i>Posizione relativa al Centro Sportivo Terdoppio</i>		<i>Inteso rispetto alla potenziale visibilità dell'unità rispetto agli utenti del Centro Sportivo</i>
Esposizione lato parco/giardino	- 1,0 %	
<i>Trasporti pubblici</i>		<i>Fermata SUN Novara, Taxi ecc.</i>
Vicini (< 300m)	+ 0,5 %	
<i>Posizione rispetto ai posteggi della Club House</i>		<i>Inteso rispetto ai posteggi Club House, in virtù della posizione - es. lato Pubblica via = semplice, lato giardino = scarso</i>
Scarso	- 0,5 %	
<i>CARATTERISTICHE INTRINSECHE - dell'edificio</i>		
<i>Stato conservativo</i>		
Buono	+ 0,5 %	
<i>Livello manutentivo complessivo</i>		
Normale		<i>Non necessita di interventi di manutenzione straordinaria</i>
<i>Pertinenze Comuni</i>		
Normali		
<i>Androne</i>		
Scarso	- 0,5 %	<i>Androne comune mal conservato</i>
<i>Sicurezza</i>		
Normale		
<i>CARATTERISTICHE INTRINSECHE - dell'unità</i>		
<i>Stato conservativo</i>		
Ottimo	+ 1,0 %	
<i>Livello manutentivo complessivo</i>		
Normale		<i>Non necessita di manutenzione straordinaria</i>

<i>Finiture</i>		<i>Inteso come eventuali maggiori finiture extra capitolato</i>
Normali		<i>Come da capitolato. Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento.</i>
<i>Caratteristiche architettoniche</i>		
Distintive	+ 1,0 %	<i>Pianta, volumi e geometrie ricercate</i>
<i>Piano</i>		
Terra		
<i>N. piani interni</i>		<i>Inteso come piani interni dell'unità, eventuale soppalco, ecc.</i>
1		
<i>Bagni e Servizi</i>		
Servizio giorno	+ 0,5 %	<i>Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.</i>
Ripostiglio	+ 0,2 %	
<i>Vista esterna</i>		
Scadente	- 1,0 %	<i>Vista chiusa da altri edifici, in ombra, ecc.</i>
<i>Esposizione</i>		
Ottimale	+ 1,0 %	
<i>Luminosità</i>		
Scarsa	- 0,5 %	<i>(< 1/8 sup. int.)</i>
<i>Impianti</i>		<i>Stato di conservazione</i>
Ottimo	+ 3,0 %	
<i>Spazi interni</i>		
Normali		
<i>Distribuzione interna</i>		
Normale		

Coefficiente complessivo	+ 4,7 %
---------------------------------	----------------

➤ Tasso di redditività applicato 7,41% considerato le caratteristiche della struttura in apice esposte.

Calcolo del canone di locazione:

Stima del valore sulla superficie calpestabile dei locali per complessivi mq. 95,22:
€/mq. 980,00 + (coefficiente complessivo + 4,7%) = €/mq. 1.026,06
€/mq. 1.026,06 x mq. 95,22 = € 97.701,43

Canone di locazione:

€ 97.701,43 x redditività 7,41% = € 7.239,68 *annuo*

€ 7.239,68 : mesi 12 = € 603,31 *mensile*

Il canone di locazione computato risulta corrispondente ad euro **7.239,68** annui (diconsi euro settemiladuecentotrentanove/sessantotto *annui*), che consegue pari ad euro **603,31** mensili (diconsi euro seicentotre/trentuno *mensili*).

Per quanto concerne le spese di gestione relative alle utenze, sono a carico del Locatario che dovrà provvedere ad intestarsi a proprio nome tutti i contratti relativi alle forniture di terzi (energia elettrica, telefono, ecc...), fatto salvo l'eventuale rimborso di quanto già eventualmente anticipato dal Comune.

Qualora sussistano le condizioni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 332 del 10 dicembre 2014 di oggetto "*criteri, presupposti e condizioni per l'assegnazione in concessione di immobili Comunali destinati ad uso associativo - indirizzi*" il canone annuo ed il canone mensile computato potrebbero essere ulteriormente abbattuto.

Firmato in originale

L'Istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Nicola Ciavarelli

Il Funzionario
Arch. Mario Mariani

L'Istruttore Tecnico

L'Istruttore Direttivo Tecnico

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DELL'UNITA'
IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NOVARA
SITA C/O CLUB HOUSE DEL CENTRO SPORTIVO TERDOPPIO
PIAZZALE FORTINA N. 2 - PIANO TERRA
N.C.E.U. - Foglio 79 mapp. 390 sub. _____**

L'anno duemilasedici, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede del Comune di Novara -via F.lli Rosselli n. 1

TRA

Il Comune di Novara, sito in Novara, via F.lli Rosselli n. 1, C.F./P.IVA 00125680033, rappresentato dal Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare, nato a _____, il _____, in forza di provvedimento sindacale prot. n. _____ del _____, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente di seguito "**locatore**"

E

_____, nat _ a _____ il _____ residente in _____
Via _____ n. _____ C.F. _____,
_____ di seguito "**conduttore**"

PREMESSO

- che con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio Immobiliare n. ____ del _____, divenuta esecutiva con il visto di regolarità contabile il _____, si è manifestata la volontà di procedere alla locazione dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio denominato Club House del Centro Sportivo Terdoppio, sito in Piazzale Fortina n. 2, distinta al Catasto Urbano al Foglio foglio 79 mapp. 390 sub. _____, categoria _____, a destinazione commerciale;
- che con la richiamata Determinazione Dirigenziale si è proceduto all'indizione di una gara ad evidenza pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di cui sopra, nonché all'approvazione del bando e del disciplinare di gara, della bozza del contratto di locazione, della relazione tecnica e del valore di ricostruzione;
- che con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____, divenuta esecutiva con il visto di regolarità contabile il _____, si è proceduto all'approvazione del verbale di gara e all'aggiudicazione provvisoria in favore di _____;
- che con determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio immobiliare n ____ del _____, divenuta esecutiva con il visto di regolarità contabile il _____, si è proceduto all'aggiudicazione definitiva in favore di _____;

Vista la legge 392/78 e s. m. e i.

Quanto sopra premesso e considerato quale parte integrante del presente contratto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di Novara, come sopra rappresentato, concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare a destinazione commerciale di proprietà comunale facente parte dell'edificio denominato Club House sito in Piazzale Fortina n. 2 – distinta a Catasto Urbano al foglio 79 mapp. 390 sub. _____, categoria _____, di superficie calpestabile complessiva pari a **mq.** _____, così come risultante da planimetria allegata alla relazione tecnica contraddistinta Sub "A__".

La locazione ha luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, il tutto già visto ed accettato senza riserve dal conduttore.

Il conduttore non può avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario o di allestimento che si rendano funzionali allo svolgimento della propria attività, ai fini e nei limiti dell'utilizzo consentito.

Tali interventi devono essere effettuati a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del Comune di Novara.

La realizzazione di opere non autorizzate preventivamente o in violazione di norme in materia edilizia produce *ipso iure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, devono essere richieste ed ottenute a cure e spese del conduttore.

Art. 2 - Durata

Il contratto decorre dalla data di consegna dei locali (avvenuta in data _____) ed è stipulato per la durata di anni 6 (sei); alla scadenza di tale periodo, esso si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni, nell'ipotesi in cui non sopravvenga disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del dodicesimo anno, e pertanto alla data del _____, il contratto si intenderà risolto. Ai sensi dell'art. 28 L. 27/7/1978, n. 392, alla prima scadenza contrattuale di 6 (sei) anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi e con le modalità e tempistiche di cui all'art. 29 L.392/78, se sussistenti le circostanze indicate nel suddetto articolo, dichiarando la propria volontà di conseguire la disponibilità dell'immobile locato, tramite lettera raccomandata al conduttore, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, L. 392/78, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto

dall'art. 27, comma 8, legge citata, il conduttore può comunque recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi, da comunicare al locatore con raccomandata r.r. o via PEC, qualora ricorrano gravi motivi imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, tali da rendere oltremodo gravosa la persistenza del rapporto di locazione.

In caso di cessazione del rapporto di locazione che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 e s. m. e i., il conduttore ha diritto ad una indennità pari a 18 (diciotto) mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quella sopra prevista qualora l'unità immobiliare venga, da chiunque, adibita all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il conduttore deve corrispondere al locatore un'indennità per l'occupazione senza titolo pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari a 1/30 (un trentesimo) del canone mensile che sia a quel momento dovuto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Tutto ciò salvo eventuali accordi tra le parti che dovessero intercorrere in presenza di particolari situazioni procedimentali.

Art. 3 - Canone

Il canone annuo di locazione è stabilito in € _____ (euro _____/_____), come da offerta in sede di gara, pari ad € _____ (euro _____/_____) mensili, oltre all'I.V.A. di legge, che il conduttore si obbliga a corrispondere alla Tesoreria comunale entro il giorno cinque di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno e di seguito ogni anno nella misura del 75% della variazione percentuale in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, su richiesta del locatore.

Il mancato rispetto del termine per il pagamento anche di una sola mensilità del canone nel termine sopra convenuto costituisce automaticamente il conduttore in mora ed è causa di risoluzione espressa del contratto *ex art. 1456 c.c.*

In ogni caso, il mancato rispetto del termine convenuto per il pagamento, determina l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore, le somme dovute, oltre agli interessi di legge.

Il conduttore non può sospendere l'adempimento di alcuno degli obblighi a suo carico per eventuali inadempienze del locatore o per qualsiasi altra contestazione, se non dopo il passaggio in giudicato della sentenza emanata nel relativo procedimento.

Art. 4 – Obblighi e condizioni generali. Cessione del contratto

Il conduttore deve garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale. E' fatto espresso divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione d'uso dell'immobile. Ciò fatta salva autorizzazione da parte del locatore.

L'unità immobiliare può essere destinata esclusivamente ad attività di _____, così come dichiarato in sede di gara, e vengono comunque escluse le seguenti attività di:

- commercio al dettaglio di armi e munizione, articoli militari (codice attività ISTAT ATECO 2007: 47.78.5);
- commercio al dettaglio di articoli per adulti – sexy shop (codice attività ISTAT ATECO 2007: 47.78.94);
- attività riguardanti le lotteria, le scommesse, le case da gioco (attività ISTAT ATECO:92.00.0).

Le parti convengono che nell'unità immobiliare non è ammesso l'esercizio di attività classificabili come industria insalubre di cui al DM 5/9/1994 pubbl. sulla GU n. 288 del 10/12/1994 e/o che producano inquinamento acustico, atmosferico e/o ambientale.

Non sono inoltre ammesse attività di mero deposito e/o ricovero di merci, attrezzi ed automezzi.

E' sancito il divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110 commi 6 e 7 del R.D. n. 773/1931 (c.d. *slot machine*).

Il conduttore deve garantire l'effettivo diretto esercizio della locazione commerciale.

Il conduttore non può sublocare l'unità immobiliare o cedere il contratto di locazione, a meno che non venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone in ogni caso comunicazione preventiva al locatore mediante lettera R.A.R. o P.E.C.

In ogni caso il locatore può opporsi laddove vi siano gravi motivi o laddove il locatore non sia in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività commerciale.

Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Le parti espressamente convengono che la mancata osservanza dell'obbligazione a comunicare con raccomandata A.R. o con P.E.C. l'atto di cessione o della locazione dell'azienda, come pure la comunicazione tardiva, sono considerati inadempimenti gravi.

Ogni violazione delle clausole contenute nel presente articolo dà diritto al locatore di far valere la risoluzione del presente contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 5 – Spese a carico del conduttore.

a) Spese a carico del conduttore afferenti all'unità immobiliare locata.

Sono a carico del conduttore, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il relativo onere, il pagamento di tutte le spese di gestione e di ordinaria manutenzione, oltre a quanto previsto all'art. 1, c. 3, del presente contratto.

Il conduttore dovrà pertanto provvedere ad intestare a proprio nome tutti i contratti relativi alle forniture di terzi ivi comprese energia elettrica, riscaldamento/condizionamento, gas, telefono, etc., nonché provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile locato e di tutti gli impianti dei quali è dotato l'immobile stesso.

b) Spese a carico del conduttore afferenti alle parti comuni.

Il conduttore si impegna a sostenere in proprio gli oneri relativi alle parti comuni dell'edificio di cui l'unità immobiliare locata fa parte (a titolo meramente esemplificativo, consumo acqua e quota fissa contatore, manutenzione manufatti edili ed impiantistici e degli spazi adibiti a giardino compresi gli stessi vegetali, pulizia parti comuni esterne ed interne, energia elettrica parti comuni, etc.), nel rispetto di quanto previsto dal disciplinare per l'uso, conduzione e riparto spese delle parti comuni della Club House presso il Centro Sportivo Terdoppio, approvato con Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune n. 11 del 13.5.2013, successivamente modificata ed integrata con Determinazioni Dirigenziali del Servizio Patrimonio Immobiliare n. 57 del 30/12/2013 e s.m. e i. , di cui dichiara di aver preso visione, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire nel rispetto delle modalità previste nei richiamati provvedimenti.

Ogni anno verrà approvato con determinazione dirigenziale il bilancio consuntivo della gestione dell'anno precedente ed il bilancio preventivo per l'anno in corso, con individuazione dell'entità delle rate da versare e relative scadenze.

Art. 6 – Utilizzo dell'unità immobiliare

Il conduttore dichiara di aver visionato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in stato locativo corrispondente a quanto indicato nella Relazione Tecnica ed adatto all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle relative chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato d'uso, salvo il normale deperimento, pena il risarcimento degli eventuali danni.

Il conduttore si impegna per sé e per le persone che di fatto occupino l'unità immobiliare a rispettare le norme del disciplinare d'uso di cui alla Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune n. 57 del 30/12/2013, attestando la presa visione di quest'ultima contestualmente alla firma del presente contratto, di cui il disciplinare richiamato fa parte integrante.

E' in ogni caso vietato alle persone che di fatto occupino l'unità immobiliare di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri occupanti dello stabile. Di ciò unico responsabile è il conduttore.

Art. 7 – Nuove opere, miglioramenti e addizioni.

Resta inteso che la realizzazione di nuove opere previamente autorizzate dal locatore deve comunque essere conforme alle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico/sanitaria, impiantistica e di sicurezza, catastale.

Tutte le nuove opere realizzate sull'unità immobiliare oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, sono acquisite in proprietà del locatore dal momento della loro esecuzione senza che questi sia tenuto a corrispondere indennizzo alcuno.

Alla scadenza del contratto, il locatore si riserva la facoltà di mantenere le nuove opere realizzate, oppure di farle rimuovere dal conduttore, a spese di quest'ultimo, ripristinando quindi le condizioni edilizie e impiantistiche originarie.

Addizioni e migliorie realizzate sull'unità immobiliare oggetto della presente locazione non comportano alcun riconoscimento di indennità al conduttore, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592, comma 1, secondo cpv e 1593, comma 1, secondo cpv, e comma secondo in riferimento al secondo cpv del comma 1 dell'art. 1592 c.c.

Art. 8 - Manutenzione

a) Manutenzione ordinaria

Compete al conduttore la manutenzione ordinaria di tutti i manufatti edili ed impiantistici dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

Il conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è quello risultante alla data di consegna della stessa, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

b) Manutenzione straordinaria

Sono a carico del locatore:

- gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile, purché non correlati e funzionali all'attività svolta dal conduttore nell'immobile locato;
- la sostituzione o riparazione di apparecchiature di servizio all'unità locata quando il mancato funzionamento derivi da naturale vetustà o sia conseguenza dei vizi della cosa.

In casi di particolare urgenza, il Comune può autorizzare per iscritto il conduttore ad effettuare direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria non funzionali allo svolgimento dell'attività relativi all'immobile locato, fatto salvo il rimborso da parte del Comune della relativa spesa, finanziata dallo stesso, ed a fronte di documentazione debitamente quietanzata.

Dette spese non devono essere superiori ai prezzi per le competenze di manodopera, dei materiali, degli interventi e delle opere compiute che saranno dedotti e liquidati secondo gli elenchi prezzi delle Opere Pubbliche Regione Piemonte dell'anno di riferimento.

Sono a totale ed esclusivo carico del conduttore eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendano funzionali allo svolgimento della propria attività, ai fini e nei limiti dell'utilizzo consentito.

Tali interventi devono essere effettuati a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del Comune di Novara e sotto la diretta vigilanza degli uffici comunali e con oneri a totale carico del conduttore, senza diritto di rivalsa sul canone di locazione.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività sono ad esclusivo carico del conduttore.

Il conduttore è comunque tenuto ad eseguire, a sue esclusive cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione, anche straordinaria, della cosa locata e degli impianti qualora detti interventi si rendano necessari a seguito di un uso non corretto della struttura e degli impianti, o per una loro carente manutenzione ordinaria.

Eventuali somme che il locatore abbia ad anticipare per conto della parte conduttrice, devono essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 15° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Il mancato rispetto del termine convenuto per il pagamento, determina l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore, a titolo di risarcimento del danno, una somma pari allo 0,5% dell'importo non pagato, per ogni mese di ritardo e, comunque, sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07.03.1996. L'inadempienza del conduttore dà diritto al locatore di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui sopra, il locatore può esigere la restituzione immediata dell'unità immobiliare, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Art.9 - Custodia

Il conduttore riconosce di aver avuto in consegna l'immobile nello stato dichiarato dal locatore in sede di gara per l'assegnazione del quale ha preso visione preventiva come da verbale di sopralluogo sottoscritto che fa parte integrante del presente contratto.

In relazione a quanto sopra, il conduttore assume la custodia ad ogni effetto ed espressamente esonera il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il locatore da ogni responsabilità *ex art. 2050 e 2051 c.c.*

Il conduttore si obbliga:

- p) a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e riconsegnarlo al locatore, al termine del rapporto in buono stato e quindi con tutti gli impianti funzionanti, assumendo a proprio carico i danni non derivanti dalla normale usura;
- q) a rispettare ed assolvere le prescrizioni del disciplinare d'uso, richiamato all'articolo 6 del presente contratto;
- r) a non disdettare le utenze, al termine della locazione, se non dopo la verifica di funzionamento degli impianti, consentendo l'eventuale volturazione.

Art. 10 – Responsabilità e Garanzie assicurative

Il conduttore tiene il locatore indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione che possano derivare allo stesso da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il conduttore risponde di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dell'unità immobiliare stessa nei confronti di persone o cose, assumendo a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori *ex art.* 2049 C.C. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che deve essere improntata a condizioni di massima sicurezza e deve essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

Il conduttore si obbliga a stipulare ed a consegnare al locatore entro 15 giorni dalla stipula del contratto di locazione, e a tenere in vita per tutta la durata della locazione, esibendo alle scadenze annuali la quietanza di avvenuto pagamento o la stipula di nuovo contratto assicurativo in sostituzione del precedente a copertura dei medesimi rischi, idonea polizza stipulata con primaria Compagnia Assicurativa, per la copertura del "Rischio Locativo" per i danni che dovesse arrecare all'unità immobiliare locata.

La polizza deve operare per i danni derivanti da incendio e rischi accessori, e deve comprendere le seguenti estensioni di garanzia:

- spese necessarie per demolire sgomberare, trasportare al più vicino scarico i residuati del sinistro, sino alla concorrenza del 20% dell'indennizzo dovuto ai sensi di polizza;
- rigurgito di fognature;
- dispersione di liquidi a causa di guasto o rottura accidentale di condutture o serbatoi, fissi o mobili;
- danni da acqua condotta;
- ricorso terzi - quale civilmente responsabile ai sensi di legge - per i danni materiali diretti cagionati alle cose di terzi, da sinistro indennizzabile a termini di polizza, per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00.

La garanzia "Rischio Locativo" dovrà essere prestata a Primo Rischio Assoluto e [il massimale](#) dovrà essere pari al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato locato. Tale valore comprende le eventuali migliorie o aggiunte apportate al fabbricato dall'Assicurato (conduttore).

La mancata consegna al locatore della predetta polizza nel termine sopra convenuto è considerato dalle parti "inadempimento grave" tale da determinare la risoluzione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Art. 11 – Deposito cauzionale - Riconsegna dell'immobile.

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore costituisce un deposito cauzionale infruttifero di € _____ (diconsi euro _____) pari a tre mensilità del canone, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale – UNICREDIT BANCA – Agenzia di Novara San Francesco (Via S. Francesco d'Assisi ang. Via Garibaldi).

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, l'unità immobiliare deve essere restituita al locatore in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il conduttore continui a detenere l'unità immobiliare, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al locatore, ovvero nelle more della stipula di un nuovo contratto, il conduttore deve corrispondere un'indennità, così come pat-tuita all'art. 2 del presente contratto.

Art. 12 - Diritto di ispezione

Il locatore si riserva il diritto di ispezionare, in qualunque momento, il bene concesso in locazione, direttamente o da tecnico all'uopo delegato, con preavviso di 24 ore, anche a mezzo fax o telefono.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita alla stessa almeno una volta alla settimana in orario da stabilire.

Art.13 - Esonero

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto od omissione di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi.

Art. 14 - Imputazione dei pagamenti

All'atto del versamento degli importi dovuti, il conduttore deve specificare la causale del versamento che tuttavia non è vincolante per il locatore nella relativa imputazione con riferimento al periodo e/o alla quota ripartita tra canone ed eventuali interessi di mora o rimborso per spese comuni di gestione ed eventuali interessi di mora.

Art. 15 – Diritto di prelazione

Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'unità immobiliare da esercitarsi secondo quanto stabilito dagli articoli 38 e 39 della L. n. 392/78.

Il conduttore ha il diritto di prelazione in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo l'articolo 40 della L. n. 392/78.

Art. 16– Stipulazione del contratto - Registrazione e Imposta di bollo –

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti alla stipulazione del presente contratto, ad eccezione delle spese di registrazione che sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. L'imposta di bollo è stata assolta mediante versamento dell'importo di € _____ attraverso il modello di registrazione telematica dei contratti di locazione RLI.

L'imposta di bollo è stata assolta mediante versamento dell'importo di € _____ attraverso il modello di registrazione telematica dei contratti di locazione RLI.

Art. 17- Attestazione della prestazione energetica

Il conduttore si impegna ad acquisire a proprie spese l'attestato relativo alla prestazione energetica di cui all'art. 6 D. Lgs. 19/8/2005 n. 192, fornendo quindi la relativa documentazione al locatore.

Art. 18 - Risoluzione del contratto

I seguenti gravi inadempimenti producono *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile:

- la realizzazione di opere non autorizzate preventivamente o in violazione di norme in materia edilizia di cui all'art. 1 del presente contratto;
- il mancato o parziale pagamento, entro i termini e le modalità stabiliti dal presente contratto, anche solo di una mensilità del canone di locazione o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, nei termini convenuti, qualunque ne sia il titolo, di cui all'art. 3 del presente contratto;
- ogni violazione delle disposizioni di cui all'art. 4 del presente contratto;
- il mancato rimborso al locatore, nei termini stabiliti all'art. 8, delle spese straordinarie dallo stesso anticipate per motivi di urgenza;
- la mancata stipula e/o presentazione al locatore di idonea polizza assicurativa di cui all'art. 10 del presente contratto;

Art.19 - Riservatezza dei dati

Il locatore e il conduttore si impegnano reciprocamente al trattamento dei dati contenuti nel presente contratto in osservanza a quanto disposto dal d.lgs. 196/03 e s.m. e i., esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti *ex lege*.

Art. 20 - Forma

Le modifiche del presente atto devono assumere forma scritta, a pena d'inefficacia. I comportamenti delle parti difformi rispetto a quanto previsto nel presente atto, non hanno perciò efficacia modificativa.

Art. 21 – Foro competente

Le parti eleggono quale Foro competente, in via esclusiva, quello di Novara.

Art. 22 – Elezione domicilio

Per effetto di legge i contraenti eleggono domicilio:

- il locatore: presso la sede del Comune di Novara;
- il conduttore, a tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi), presso l' immobile locato.

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della L. n. 392/78, alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Novara – Locatore

Il Conduttore

Il Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare



Servizio Patrimonio Immobiliare

LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE (N.C.E.U. F. 79 MAPP. 390 SUBB. 2 E 11) SITE C/O EDIFICIO DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO “CLUB HOUSE” DEL CENTRO SPORTIVO TERDOPPIO – PIAZZALE FORTINA -

DISCIPLINARE DI GARA

Art. 1 – Oggetto e importi a base di gara

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio Immobiliare n. ... del la presente procedura ad evidenza pubblica ha per oggetto la locazione di n. 2 Unità Immobiliari a destinazione commerciale (N.C.E.U. F. 79 mapp. 390 subb. 2 e 11) site c/o edificio di proprietà comunale denominato “Club House”, facente parte a sua volta del più ampio complesso polisportivo denominato “Centro Sportivo Terdoppio” (già Sporting Village), ubicato in Novara – Piazzale dello Sport Olimpico/Piazzale Giuseppe Fortina, all’interno del Parco del Terdoppio, in un’area posta sulla sponda destra del torrente Terdoppio, in fregio a Corso Trieste, in prossimità della tangenziale di Novara e in dirittura dell’innesto viabilistico con l’autostrada A4.

Presso tali unità immobiliari potranno essere svolte le attività previste dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Parco del Terdoppio” e quelle previste dalle Norme Generali del PRG ed in particolare quelle disciplinate dall’art.21, punto 5, lettere “f” e “g” in merito alle destinazioni ammesse nelle aree destinate a verde pubblico e verde attrezzato per lo sport.

Le unità immobiliari che l’Amministrazione Comunale intende cedere in locazione, sono meglio individuate in Catasto secondo quanto appreso indicato:

GARA N. 1

- **foglio 79 particella 390 sub. 2**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica, con affaccio su ampio posteggio e prospettante direttamente sulla pubblica via, avente una superficie di mq. 107,42;

Canone di locazione annuo a base di gara, soggetto a rialzo: € 9,060,00 (Euro novemilase sessanta e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati € 755,00 (Euro settecentocinquantaquattro e zero centesimi)/mese, oltre I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

GARA N. 2

- **foglio 79 particella 390 sub. 11**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica con affaccio verso impianto sportivo denominato “Arena”, avente una superficie di mq. 95,22;

Canone di locazione annuo a base di gara, soggetto a rialzo: € 7.248,00 (Euro settemiladuecentoquarantotto e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati € 604,00 (Euro seicentoquattro e zero centesimi)/mese, oltre I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

Le pregresse spese di gestione delle parti comuni e della ripartizione dell’acqua sono visionabili presso gli uffici del Servizio Patrimonio Immobiliare.

Le unità immobiliari sono attualmente libere.

A norma di legge, il canone di ogni unità immobiliare verrà aggiornato automaticamente ogni anno nella misura del 75% della variazione in aumento dell’indice dei prezzi al consumo accertata dall’ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

Le modalità di pagamento del canone e tutte le altre norme contrattuali sono definite nello schema di contratto, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione; lo schema di contratto, unitamente al prospetto di massima dei valori di ricostruzione al marzo 2015, risultano parti integranti e sostanziali della succitata Determinazione Dirigenziale n..... del(allegati **F ed E**);

Art. 2 – Stato dei beni. Destinazioni d'uso

Le unità immobiliari vengono locate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, e nello stato manutentivo e conservativo nel quale si trovano al momento dell'approvazione del presente disciplinare di gara.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione di ciascun bene o nella determinazione del canone a base d'asta, nella indicazione delle superfici, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il bene per il quale propone la relativa offerta.

Ogni unità immobiliare dovrà essere destinata esclusivamente per gli usi consentiti.

Presso tali unità immobiliari potranno essere svolte le attività previste dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Parco del Terdoppio" e quelle previste dalle Norme Generali del PRG ed in particolare quelle disciplinate dall'art.21, punto 5, lettere "f" e "g" in merito alle destinazioni ammesse nelle aree destinate a verde pubblico e verde attrezzato per lo sport.

Sono escluse le seguenti attività:

s) commercio al dettaglio di armi e munizioni, articoli militari (codice attività ISTAT ATECO 2007: 47.78.5)

f) commercio al dettaglio di articoli per adulti – sexy shop (codice attività ISTAT ATECO 2007: 47.78.94)

u) attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco (codice attività ISTAT ATECO: 92.00.0).

Non sono ammesse attività classificabili come industria insalubre di cui al DM 5/9/1994 pubbl. sulla G.U. n.288 del 10/12/1994 e/o che producano inquinamento acustico, atmosferico e/o ambientale.

Non sono inoltre ammesse attività di mero deposito e/o ricovero attrezzi ed automezzi.

Costituirà clausola essenziale del contratto di locazione il divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110 commi 6 e 7 del R.D. n. 773/1931 (c.d. "slot machine").

La violazione di tale condizione sarà considerata dal Comune di Novara quale grave inadempimento del contratto di locazione, e potrà comportare la risoluzione ipso jure del contratto medesimo, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

Eventuali lavori di manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) e di allestimento dei locali finalizzati a rendere l'unità immobiliare idonea all'uso, così come tutte le opere funzionali all'attività commerciale, saranno a totale ed esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune e dovranno essere realizzati previo ottenimento delle autorizzazioni e/o nulla osta di carattere urbanistico, edilizio e igienico-sanitario necessarie.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'unità immobiliare dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare o cedere il contratto di locazione, a meno che non venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone in ogni caso comunicazione preventiva al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o P.E.C. In ogni caso il Comune potrà opporsi laddove vi siano gravi motivi o laddove il locatore non sia in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività commerciale.

La consegna dell'unità immobiliare assegnata avverrà mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti anche prima della stipulazione del contratto.

Art. 3 – Durata di ogni contratto

La durata di ciascun contratto di locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipulazione del contratto medesimo, rinnovabile nei termini di legge e secondo quanto previsto dallo schema di contratto.

Art. 4 – Soggetti ammessi alla gara. Requisiti di partecipazione

Sono ammesse a partecipare a ciascuna gara tutte le persone, fisiche o giuridiche ed i soggetti economici costituiti da imprese singole o imprese riunite o consorziate, nonché da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi così come tutti i concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea, in possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione alla C.C.I.A.A. o ad Ordini Professionali, qualora ciò sia previsto dalla normativa vigente, per la/le attività che il partecipante intende esercitare nell'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione immobiliare. Si precisa che per le attività professionali per le quali non risulta istituito un relativo Ordine Professionale, occorre quantomeno disporre del numero di Partita IVA;
- inesistenza di stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, e di procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- inesistenze di condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale; nota¹
- insussistenza di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, dello stesso D.Lgs n. 159/2011;

- non aver riportato a proprio carico condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa, nonché condanna per alcuno dei delitti richiamati dagli artt. 32 bis, ter e quater C.P., che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione in base a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge
- non essere interdetto o inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- non essere sottoposto a procedimenti penali;
- non aver avuto a proprio carico e non avere in corso alcun procedimento di protesto per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto
- non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse per un importo superiore a quello di cui all'art. 48-bis, commi 1 e 2-bis, del D.P.R. 602/1973, o dei contributi previdenziali; nota²
- non aver avuto alcuna sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del D.lgs. n. 81/2008; nota⁶
- non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o da disposizioni internazionali
- non essersi reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali ad rendere dubbia la sua integrità o affidabilità; nota³
- non aver commesso grave negligenza o inadempienza nei confronti del Comune di Novara;
- non risulti aver denunciato all'autorità giudiziaria i reati previsti e puniti dagli [articoli 317 e 629 del codice penale](#) aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203 di cui è stato vittima, salvo che ricorrano i casi previsti dall'[articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689](#); nota⁴

Art. 5 – Criterio di aggiudicazione

Ogni locazione sarà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata in base alla sommatoria dei punteggi riconducibili ai criteri di seguito stabiliti:

• OFFERTA ECONOMICA

Canone di locazione annuo offerto: massimo **punti 80**, assegnati secondo la seguente formula:

$$P_i = 80 \times C_i / C_{max}$$

dove:

P_i = punteggio da assegnare alla ditta in esame

C_i = canone di locazione annuo offerto dalla concorrente in esame

C_{max} = canone di locazione annuo massimo rilevato tra le offerte ammesse.

• OFFERTA TECNICA

Caratteristiche tecniche e qualitative ricavate dalla relazione di offerta: massimo punti 20, così articolati secondo i seguenti parametri:

PARAMETRO PUNTEGGIO

➤ Impresa/attività professionale (in forma individuale, società di persone, società di capitali) di nuova costituzione con sede legale nel territorio del Comune di Novara ovvero localizzazione di nuova unità operativa sul territorio del Comune di Novara da parte di impresa/attività professionale non di nuova costituzione

10 punti

➤ Impresa/attività professionale "giovane" **10 punti**

Al riguardo, si forniscono le seguenti specificazioni:

➤ per impresa si intende impresa individuale, società di persone, società cooperativa e società di capitali,

➤ per attività professionale si intende attività che prevede l'iscrizione ad Ordine Professionale, qualora ciò sia previsto dalla normativa vigente;

➤ per impresa/attività professionale di nuova costituzione si intende:

- nel caso di impresa/attività professionale già esistente al momento della presentazione dell'offerta, quella che risulti essersi formalmente costituita ed iscritta al Registro delle Imprese o all'Ordine Professionale e che abbia iniziato la propria attività nei 12 (dodici) mesi antecedenti la data del presente disciplinare e del relativo avviso di gara. La

data di costituzione coincide: per le imprese individuali, con la data di inizio attività risultante dal certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.; per le società di persone, con la data di costituzione risultante dall'atto costitutivo; per le società di capitali, con la data di iscrizione nel Registro delle Imprese risultante dal certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.; per le attività professionali, con la data di iscrizione all'Ordine, qualora esistente, o, in caso di assenza di Ordine Professionale, con l'acquisizione del numero di partita IVA.

- nel caso di impresa/attività professionale non ancora esistente al momento della presentazione dell'offerta, quella che il soggetto partecipante si impegna a costituire formalmente, in caso di aggiudicazione, prima della stipulazione del contratto di locazione e comunque non oltre di termine di 2 (due) mesi dalla data di aggiudicazione della locazione. La mancata costituzione dell'impresa/iscrizione all'Ordine professionale entro il termine fissato determinerà la decadenza del soggetto dalla aggiudicazione.

Non saranno considerate imprese di nuova costituzione le attività derivanti da trasformazione, fusione, variazione, modifica, cessione o affitto di azienda;

- per impresa/attività professionale "giovane" si intende quella gestita esclusivamente da giovani tra i 18 e i 35 anni; società di persone e società cooperativa costituita in misura non inferiore al 60% da giovani tra i 18 e i 35 anni; società di capitali le cui quote di partecipazione spettano in misura non inferiore ai 2/3 a giovani tra i 18 e i 35 anni e i cui organi di amministrazione sono costituiti per almeno 2/3 da giovani tra i 18 e i 35 anni

L'aggiudicazione di ogni singola unità immobiliare avrà luogo anche in caso di presentazione di una sola offerta, purché ritenuta ammissibile.

In caso di parità di punteggio, verrà data precedenza all'imprenditoria/professione giovanile; in caso di ulteriore parità si provvederà alla aggiudicazione mediante sorteggio.

Art. 6 – Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte

I concorrenti che intendano partecipare ad una o ad entrambe le gare, dovranno far pervenire entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 04 luglio 2016** pena l'esclusione dalla gara per la quale concorrono, a mezzo raccomandata ovvero mediante corriere o con recapito diretto, un plico indirizzato al COMUNE DI NOVARA - Ufficio Protocollo - Via F.lli Rosselli 1, aperto tutti i giorni escluso il sabato, dalle ore 8,30 alle ore 12,30, il mercoledì dalle ore 8,30 alle 17,00, il lunedì ed il giovedì anche nel pomeriggio dalle ore 14,30 alle ore 17,00.

A pena d'esclusione, il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la dicitura: "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA NELL'EDIFICIO DENOMINATO "CLUB HOUSE" – CENTRO SPORTIVO TERDOPPIO – PIAZZALE GIUSEPPE FORTINA N. 2 – GARA N. _____"

(specificare il numero della gara per la quale il concorrente intende presentare l'offerta).

Per sigillo si intende una qualsiasi impronta o segno atto ad assicurare la chiusura e, nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, al fine di evitare manomissioni di sorta della busta contenente l'offerta, sia impronta espressa su materiale plastico come ceralacca o piombo sia striscia incollata con timbri e firme.

Oltre il termine fissato non sarà consentita la presentazione di altre offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di offerte precedenti, né si farà luogo a gara di migliororia.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale al riguardo. Farà fede dell'arrivo il timbro della data di ricevimento e l'orario di accettazione posti sul plico dall'ufficio preposto al ricevimento.

Non si farà luogo all'apertura di plico non regolarmente sigillato secondo quanto indicato nel presente avviso.

Il suddetto plico sigillato dovrà contenere, A PENA DI ESCLUSIONE:

1. **Domanda di partecipazione alla gara** redatta in lingua italiana, in carta resa legale con l'apposizione di una marca da bollo da €16,00, utilizzando preferibilmente l'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale (**Mod. A**), scaricabile dal sito www.comune.novara.it – Sez. "Bandi di gara", da compilare in tutte le sue parti con contestuale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e s.m.i., da sottoscrivere dal legale rappresentante della concorrente, corredata dalla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, pena l'esclusione dalla gara, con la quale il sottoscrittore stesso:

a) comunichi la tipologia di attività che andrà ad esercitare nell'unità immobiliare oggetto del presente disciplinare in caso di aggiudicazione, attestando che la stessa non sarà comunque attività di mero deposito e/o ricovero di attrezzi ed automezzi, che la stessa non è classificabile come industria insalubre di cui al DM 5/9/1994 pubbl. sulla G.U. n. 288 del 10/12/1994, che la stessa non produrrà inquinamento acustico, atmosferico e/o ambientale, né che sia ricompresa tra quelle interdette dall'art. 4) dello schema di contratto e che è compatibile sotto il profilo della categoria catastale.

b) dichiarare il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 4);

(In caso di soggetti concorrenti con sede in uno Stato estero, i dati relativi all'iscrizione al Registro delle Imprese dovranno essere sostituiti con i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza. Inoltre le dichiarazioni ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n.° 445/2000 saranno sostituite con idonea dichiarazione equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza e corredata di apposita dichiarazione giurata)

c) si impegni, nel caso di impresa/attività professionale non ancora esistente al momento della presentazione dell'offerta, a costituirla formalmente, in caso di aggiudicazione, prima della stipulazione del contratto di locazione e comunque non oltre di termine di 2 (due) mesi dalla data di aggiudicazione della locazione.

Il modello può essere sottoscritto anche da un procuratore dell'offerente ed in tal caso va trasmessa, a pena di esclusione, la relativa procura in originale o in copia autentica resa ai sensi dell'art.18 comma 2° del D.P.R. 445/00 e s.m.i.

Ai sensi dell'art.75 del D.P.R. 445/00, qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.71 del D.P.R. 445/00, emerga la non veridicità del contenuto della predetta dichiarazione sostitutiva, l'aggiudicatario decadrà da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione definitiva e alla successiva stipulazione del contratto d'appalto. La decadenza dai benefici comporterà il risarcimento del danno in misura non inferiore alla differenza tra la prima e la seconda migliore offerta.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese o di costituendo operatore economico, il suddetto modello A) dovrà essere presentato, singolarmente, da tutte le imprese raggruppate/raggruppande o da ciascun componente del nuovo operatore economico costituendo, pena l'esclusione dalla gara.

Se a concorrere sia altro ente, pubblico o privato, deve essere allegata, a pena di esclusione, copia, certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e, se trattasi di ente privato, copia, sempre certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo.

DPR 16 aprile 2013 n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165). La concorrente dovrà altresì dichiarare nel modello A):

- di essere a conoscenza che la violazione degli obblighi derivanti dal DPR 16 aprile 2013 n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165) costituisce causa di risoluzione;
- di essere a conoscenza di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 39/2013:

“I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'art.11, comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto del pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti”;

“sono considerati dipendenti delle pubbliche amministrazioni anche i soggetti titolari di uno degli incarichi di cui al D.Lgs. n. 39/2013, ivi compresi i soggetti esterni con i quali l'amministrazione, l'ente pubblico o l'ente di diritto privato in controllo pubblico stabilisce un rapporto di lavoro subordinato o autonomo. Tali divieti si applicano a far data dalla cessazione dell'incarico”.

2. **Modello A1** scaricabile dal sito www.comune.novara.it – Sezione “Bandi di gara”, da compilare a cura di ciascuna consorziata per la quale il consorzio concorre e presentare sottoscritto dal legale rappresentante dell'impresa unitamente alla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore, a pena di esclusione dalla gara. Per ciascuna consorziata dovranno altresì essere presentate le dichiarazioni di cui ai successivi punti **3 e 4** riferite ai soggetti ivi indicati.

3. **Modello A2.1** - Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 scaricabile dal sito www.comune.novara.it – Sezione “Bandi di gara”, contenente l'indicazione dell'inesistenza di cause di esclusione di cui al precedente art. 4 lettere da d) ad l), presentata unitamente alla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore, **a pena di esclusione.**

La dichiarazione deve essere presentata **a pena di esclusione:**

- dal titolare e dal direttore tecnico, se trattasi di impresa individuale;
- da ciascun socio e direttore tecnico, se trattasi di società in nome collettivo;
- da ciascun socio accomandatario e direttore tecnico se trattasi di società in accomandita semplice;
- dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, dai direttori tecnici o dal socio unico persona fisica, ovvero dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se trattasi di altro tipo di società o consorzio
- da ciascun componente del costituendo operatore economico.

4. **Modello A2.2** - Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 scaricabile dal sito www.comune.novara.it – Sezione “Bandi di gara”, contenente l'indicazione dell'inesistenza di cause di esclusione di cui

all'art.80 del D.Lgs. n.50/2016 e presentata unitamente alla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore, pena l'esclusione dalla gara.

La dichiarazione deve essere presentata, a pena di esclusione, da eventuali procuratori titolari di poteri gestori generali e continuativi; si precisa che è escluso dalla presentazione della dichiarazione il procuratore ad negotium.

Si precisa che tutte le dichiarazioni dovranno essere presentate con sottoscrizione in originale e con le modalità previste dal D.P.R. n. 445/00, indicate nel citato modello A), PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA.

Si precisa inoltre che, qualora il concorrente non utilizzi i modelli indicati ai punti da 1 a 4 già predisposti dal Comune di Novara e scaricabili dal sito www.comune.novara.it – Sezione “Bandi di gara”, i contenuti devono necessariamente essere i medesimi dei modelli resi disponibili.

5. Modello B consegnato in occasione della presa visione della documentazione e dei luoghi.

6. Patto di integrità tra il Comune di Novara e i partecipanti alla presente procedura di gara, debitamente sottoscritto dal titolare o rappresentante legale dell'operatore economico concorrente.

Tale documento è scaricabile dal sito www.comune.novara.it - Sezione Bandi di gara.

7 Dichiarazione di manleva, redatta in lingua italiana, in carta semplice, resa ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale (Modello D) scaricabile dal sito www.comune.novara.it – Sez. “Bandi di gara”, con il quale il concorrente dichiara di aver preso piena ed integrale cognizione del presente disciplinare, del relativo avviso di gara, dello schema di contratto di locazione e della documentazione tecnica allegata (relazione di stima, planimetria, prospetto di massima dei valori di ricostruzione) e di accettarne completamente ed incondizionatamente tutte le condizioni, oneri, obblighi e prescrizioni, di aver verificato e di essere a conoscenza dello stato di fatto in cui si trova l'unità immobiliare oggetto dell'asta e di bene conoscerla in tutte le sue parti, nel suo complesso e valore, di conoscere tutti i vincoli esistenti, di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e commerciale del Comune di Novara.

8 Busta Offerta Tecnica sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta tecnica, redatta secondo le indicazioni riportate al precedente [art.5](#), distinguendo e titolando i parametri ivi indicati.

9 Busta Offerta Economica, redatta in lingua italiana, contenente l'offerta economica in carta resa legale con l'apposizione di una marca da bollo da €16,00, utilizzando preferibilmente l'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale ([Modello C](#)), scaricabile dal sito www.comune.novara.it – sez. “Bandi di gara”, contenente l'indicazione in cifre e in lettere del canone di locazione annuo proposto, in aumento rispetto al canone posto a base di gara di cui all'art. 1 del presente disciplinare di gara, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal concorrente o, se trattasi di Ente o Società, dal legale rappresentante. In caso di presentazione dell'offerta da parte di costituendo soggetto economico, ciascun componente dello stesso dovrà sottoscrivere l'offerta presentata.

Tale modulo dovrà essere compilato in ogni sua parte. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. In caso di discordanza tra il canone indicato in cifre e quello indicato in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Eventuali correzioni apportate all'offerta dovranno, a pena di esclusione, essere espressamente e specificamente sottoscritte. L'offerta dovrà essere chiusa, senza alcun altro documento, in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione. Non sono ammesse e non saranno prese in considerazione offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, offerte incomplete o irregolari, parziali o che presentino osservazioni, restrizioni o riserve di sorta o riferite ad altra offerta propria o di altri.

Art. 7 –Procedura di gara

La gara è indetta per il giorno **06/07/2016 alle ore 09:00** presso il Servizio Contratti e Procurement, in Viale Manzoni n. 20, a Novara. Nel giorno indicato, la Commissione di gara, in seduta pubblica, dopo aver verificato che i plichi siano pervenuti entro il termine perentorio prescritto al precedente art. 6), verificherà che gli stessi siano confezionati conformemente alle prescrizioni del presente disciplinare.

Quindi procederà all'apertura dei plichi stessi verificando la regolarità e la completezza della documentazione presentata ed in particolare:

- a) la correttezza formale delle offerte e della documentazione ed in caso negativo ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono, salvo che la Commissione rilevi la mancanza, l'incompletezza e/o altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni sostitutive presentate; in tal caso, si procederà ad assegnare al concorrente un termine di tre giorni affinché tali dichiarazioni siano rese, integrate o regolarizzate;
- b) che i consorziati per conto dei quali i consorzi hanno indicato di concorrere, non abbiano presentato offerta in qualsiasi altra forma;
- c) il possesso dei requisiti generali dei concorrenti al fine della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni da essi presentate;

d) se abbiano o meno presentato offerta concorrenti che, in base alla relativa dichiarazione, siano fra di loro in situazione di controllo; in caso positivo accerterà, dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, l'eventuale sussistenza di univoci elementi cui ricondurre il potere di determinare l'offerta presentata in capo ad un unico centro decisionale.

Nel caso in cui la documentazione amministrativa presentata dalle concorrenti non rilevi alcuna delle mancanze, incompletezze e/o irregolarità essenziali delle dichiarazioni sostitutive presentate di cui al punto a), si procederà, nella stessa seduta pubblica di gara, alla verifica della corrispondenza del contenuto della BUSTA "Offerta Tecnica" alle prescrizioni contenute nel presente disciplinare di gara.

Nell'ipotesi invece di irregolarità di cui alla precedente lett. a), in una successiva seduta pubblica, della quale sarà data comunicazione ai concorrenti solo a mezzo avviso pubblicato sul sito www.comune.novara.it, la Commissione di gara verificherà l'adempimento della richiesta di cui al suddetto punto a), procedendo eventualmente all'esclusione dei concorrenti solo in caso di mancato, inesatto o tardivo adempimento.

Si procederà poi alla verifica della corrispondenza del contenuto della BUSTA "Offerta Tecnica" alle prescrizioni contenute nel presente disciplinare di gara per le offerte presentate dai concorrenti ammessi.

In seguito, in una o più sedute riservate, si procederà all'esame della documentazione contenuta nella BUSTA "Offerta Tecnica" presentata da ciascun concorrente ammesso alla gara. Esaurito l'esame di tutte le offerte tecniche, si attribuiranno i punteggi secondo i parametri già evidenziati all'art. 5 "Criterio di aggiudicazione".

Quindi, in seduta pubblica, della quale sarà data comunicazione ai concorrenti solo a mezzo avviso pubblicato sul sito www.comune.novara.it, la Commissione procederà, dopo aver dato lettura dei punteggi relativi all'offerta tecnica assegnati ad ogni concorrente, all'apertura della BUSTA "Offerta Economica" presentata da ciascun concorrente ammesso, alla verifica della completezza del suo contenuto ed all'accertamento dell'inesistenza, sulla base di univoci elementi, di offerte imputabili ad un unico centro decisionale ed, in caso positivo, ad escluderle tutte, con motivazione, dalla gara.

In seguito, a ciascun concorrente ammesso verranno attribuiti i punteggi relativi alle offerte economiche presentate, secondo quanto dettagliato all'art. 5 del presente disciplinare di gara.

La somma dei punteggi attribuiti a ciascun parametro di riferimento per la valutazione della documentazione contenuta nelle BUSTE "Offerta tecnica" ed "Offerta economica", determinerà il punteggio complessivamente attribuito dalla Commissione a ciascun concorrente.

Risulterà vincitore della gara il concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, nei confronti del quale saranno disposte le verifiche sul possesso dei requisiti dichiarati.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di un'unica offerta valida, sempre che sia ritenuta, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, idonea e conveniente.

In caso di parità di punteggio, verrà data precedenza all'imprenditoria/professione giovanile; in caso di ulteriore parità si provvederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Il verbale di gara non costituisce contratto.

L'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'esito regolare delle verifiche sul possesso dei requisiti generali dichiarati.

Art. 8 – Raggruppamenti temporanei di imprese – Consorzi – Situazioni di controllo di cui all'art. 2359 c.c.

E' consentita la presentazione di offerte da parte di raggruppamenti temporanei di concorrenti o da parte di consorzi ordinari di concorrenti, anche se non ancora costituiti. In tal caso deve essere presentata, in allegato alla documentazione di gara, apposita dichiarazione contenente:

- l'impegno che, in caso di aggiudicazione, le stesse imprese conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, qualificata come mandatario, che stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti;
- le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti.

N.B. La predetta dichiarazione deve essere allegata alla documentazione amministrativa di ammissione alla gara e pertanto non deve essere inserita nella busta contenente l'offerta economica.

E' vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi di cui sopra rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta. I concorrenti riuniti in raggruppamenti temporanei devono specificare, in sede di offerta, le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.

Ad aggiudicazione avvenuta, la capogruppo dovrà presentare, conformemente alle prescrizioni di cui alla vigente normativa:

- a) Mandato conferitole dall'impresa mandante;
- b) Procura relativa al mandato di cui al punto a)

La procura deve essere conferita al legale rappresentante dell'impresa capogruppo.

Nel caso di consorzi:

- nel modello A) devono essere indicate le consorziate per le quali il consorzio concorre; ciascuna consorziata per la quale il consorzio concorre deve allegare il proprio modello di dichiarazione sostitutiva - Modello A1 e i Modelli A2.1 e A2.2, a pena di esclusione; in caso di aggiudicazione, le imprese consorziate assegnatarie dell'esecuzione non possono essere diverse da quelle

indicate nel modello A); alle consorziate è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione del predetto divieto, saranno esclusi dalla gara sia il consorzio che la consorziata.

E' fatto divieto, inoltre, ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale, qualora partecipino alla stessa in raggruppamento o consorzio.

È vietata la partecipazione da parte della medesima impresa a più di un consorzio stabile.

E' fatto altresì divieto di partecipare alle imprese che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla presente gara, in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporta che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Il concorrente deve dichiarare nel predetto modello A) di non trovarsi rispetto ad un altro concorrente alla presente procedura di gara, in alcuna situazione di controllo di cui all'art. 2359 del C.C. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti per i quali l'Amministrazione Appaltante accetterà, dopo l'apertura delle offerte economiche, che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Art. 9 – Ricorsi

Contro le risultanze della procedura di gara può essere presentato, in alternativa:

- a) ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale Amministrativo per il Piemonte, entro 60 giorni dalla notificazione, comunicazione o pubblicazione del provvedimento ritenuto lesivo;
- b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni dalla notificazione, comunicazione o pubblicazione del provvedimento ritenuto lesivo.

Art. 10 – Responsabile unico del procedimento

Ai sensi della L. 7/8/1990, n. 241 e s. m.i., il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Laura Loi, Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare, con sede in Viale Manzoni, 8.

Art. 11 – Disposizioni di carattere generale

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano in alcun modo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo, nessuno escluso. L'aggiudicatario provvisorio non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna eccezione, riserva o pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune della riservata facoltà di non procedere alla locazione.

L'aggiudicatario rimane vincolato alla piena e scrupolosa osservanza delle condizioni indicate nel presente disciplinare di gara e nel relativo avviso d'asta, sotto la pena di decadenza e della perdita dei versamenti effettuati oltre alla rifusione del danno, restando in facoltà del Comune di Novara di procedere a nuovi esperimenti d'asta.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile per la durata di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del miglior offerente. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. La formazione della graduatoria delle offerte pervenute da parte della commissione di gara non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.

L'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'esito regolare delle verifiche delle dichiarazioni presentate, della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e del possesso dei requisiti generali dichiarati.

L'aggiudicazione definitiva sarà inoltre subordinata alla preventiva verifica, da parte del Servizio Governo del Territorio, della compatibilità delle destinazioni previste nelle unità immobiliari con quelle previste dagli strumenti urbanistici.

Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione.

Anche nelle more della stipula del contratto, la consegna dei locali all'aggiudicatario dovrà comunque avvenire entro 180 giorni dall'aggiudicazione definitiva e, analogamente, l'aggiudicatario dovrà entro gli stessi termini, prendere in consegna l'immobile. Qualora entro 180 giorni dall'aggiudicazione il conduttore non ottenga la disponibilità dell'immobile, lo stesso potrà recedere senza poter richiedere alcun indennizzo.

La locazione, anche nelle more di stipula del contratto stesso, avrà decorrenza dalla data di consegna dei locali e sarà stipulato per la durata di anni sei tacitamente rinnovabili per altri sei anni ai sensi dell'art. 28 della L.392/1978

Per ogni informazione e per l'esame di tutti i documenti gli interessati e per sopralluoghi potranno rivolgersi al Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Novara (fax 0321.370.2419 – e-mail:

luini.stefano@comune.novara.it), nei seguenti giorni ed orari: lunedì, mercoledì, giovedì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00 - martedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00, prendendo contatti con:

* istruttore direttivo con P.O. Geom. Cristina Locarni - tel. 0321.370.2406

* istruttore tecnico geom. Stefano Luini – tel. 0321.370.2414

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare di gara, valgono le norme del Regolamento Generale per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato, di cui al già citato R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., nonché ogni altra norma vigente in materia.

Art. 12 – Altre informazioni

Possono essere richieste ai seguenti numeri ulteriori informazioni:

- di carattere tecnico/urbanistico/commerciale connesse alle tipologie di attività proposte:

Servizio Governo del Territorio e Commercio:

Arch. Mario Mariani tel. 0321 3702722

- di carattere tecnico-patrimoniale:

Geom. Cristina Locarni - tel. 0321.370.2406

Geom. Stefano Luini – tel. 0321.370.2414

- di carattere amministrativo:

Unità Contratti tel. 0321 370.3759/3763/3764/3771

Fax 0321/370.2268

Mail: contratti@comune.novara.it

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti dovranno essere inviate entro il **27/06/2016** esclusivamente in forma scritta, all'indirizzo e-mail (con ricevuta di lettura) dell'Ente banditore contratti@comune.novara.it; i quesiti pervenuti e le relative risposte verranno progressivamente inseriti, in forma anonima, sul sito internet del Comune di Novara.

Le risposte alle domande di chiarimenti e/o quesiti andranno ad integrare a tutti gli effetti la lex di gara.

Art. 13 – Trattamento dei dati personali

Il D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 s.m.i. "Codice in materia di protezione dei dati personali" prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

Secondo la norma suindicata, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti di ciascun soggetto concorrente.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 s.m.i., si forniscono pertanto le seguenti informazioni:

a. I dati forniti verranno raccolti e trattati per le finalità inerenti alla procedura di gara;

b. Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo, si precisa che:

- per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il soggetto concorrente è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, pena l'esclusione dalla gara medesima;

- per i documenti da presentare ai fini della eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il soggetto che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti sarà sanzionato con la decadenza dall'aggiudicazione.

c. Il trattamento sarà effettuato in modo cartaceo ed informatico.

d. I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente del Comune di Novara, responsabile del procedimento o comunque in esso coinvolto per ragioni di servizio;

- a tutti i soggetti aventi titolo a partecipare al procedimento ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..

Tutti i dati personali raccolti saranno trattati in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente.

Il titolare del trattamento è il Sindaco pro-tempore del Comune di Novara – Via F.lli Rosselli n. 1 – 28100 Novara.

Il responsabile del trattamento è la Dott.ssa Laura Loi – Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare – Viale Manzoni – 28100 Novara

In ogni momento, i soggetti concorrenti potranno esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003 s.m.i..

NOTE

Nota 1

L'inesistenza di condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, riguarda i seguenti reati:

a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;

b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;

c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;

d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;

f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Nota 2

Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione.

Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostantive al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui all'articolo 8 del decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1° giugno 2015. Non sarà escluso dalla gara l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe, purché il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la **presentazione delle domande**.

Nota 3

Tra i gravi illeciti professionali rientrano: le significative carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di **appalto o di concessione** locazione o concessione che ne hanno causato la risoluzione anticipata, non contestata in giudizio, ovvero confermata all'esito di un giudizio, ovvero hanno dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni; il tentativo di influenzare indebitamente il processo decisionale della stazione appaltante o di ottenere informazioni riservate ai fini di proprio vantaggio; il fornire, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione ovvero l'omettere le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;

Nota 4

La circostanza deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'ANAC, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio

Nota 5

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui al punto **.....**, limitatamente alle ipotesi in cui la sentenza definitiva abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato, o di cui al punto **.....**, è ammesso a provare di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti. Se la stazione appaltante ritiene che le misure indicate sono sufficienti, l'operatore economico non è escluso dalla procedura d'appalto; viceversa dell'esclusione viene data motivata comunicazione all'operatore economico.

Nota 6

Se la sentenza di condanna definitiva non fissa la durata della pena accessoria della incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, ovvero non sia intervenuta riabilitazione, tale durata è pari a cinque anni, salvo che la pena principale sia di durata inferiore, e in tale caso è pari alla durata della pena principale.

**IL DIRIGENTE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Laura LOI**

Comune di Novara
Servizio Patrimonio Immobiliare

AVVISO PUBBLICO

LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE (N.C.E.U. F. 79 MAPP. 390 SUBB. 2 E 11) SITE C/O EDIFICIO DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO “CLUB HOUSE” DEL CENTRO SPORTIVO TERDOPPIO – PIAZZALE FORTINA -

1. Amministrazione aggiudicatrice, indirizzi, punti di contatto

Comune di Novara – Via F.lli Rosselli, 1 – 28100 NOVARA

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Laura LOI – Viale Manzoni – 28100 Novara – tel. 0321-3702421 – indirizzo di posta elettronica: loi.laura@comune.novara.it –

Funzionario tecnico Servizio Patrimonio Immobiliare: Geom. Cristina Locarni – Viale Manzoni – 28100 NOVARA – tel. 0321-3702406 – indirizzo di posta elettronica: locarni.cristina@comune.novara.it

Fax Servizio Patrimonio Immobiliare 0321-370.2419

Indirizzo Internet: www.comune.novara.it

La documentazione complementare è disponibile sul sito www.comune.novara.it sezione “Bandi e appalti”. Le offerte vanno inviate a COMUNE DI NOVARA – Ufficio Protocollo – Via F.lli Rosselli n. 1 – 28100 NOVARA

2. Oggetto dell’asta e breve descrizione del bene oggetto di gara.

Locazione di n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale site c/o edificio di proprietà comunale denominato “Club House”, facente parte a sua volta del più ampio complesso polisportivo denominato “Centro Sportivo Terdoppio” (già Sporting Village), ubicato in Novara – Piazzale dello Sport Olimpico/Piazzale Giuseppe Fortina, all’interno del Parco del Terdoppio, in un’area posta sulla sponda destra del torrente Terdoppio, in fregio a Corso Trieste, in prossimità della tangenziale di Novara e in dirittura dell’innesto viabilistico con l’autostrada A4.

GARA N. 1

- **foglio 79 particella 390 sub. 2**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica, con affaccio su ampio posteggio e prospettante direttamente sulla pubblica via, avente una superficie di mq. 107,42;

Canone di locazione annuo a base di gara, soggetto a rialzo: € 9,060,00 (Euro novemilase sessanta e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati € 755,00 (Euro settecentocinquanta cinque e zero centesimi)/mese, oltre I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

GARA N. 2

v) **foglio 79 particella 390 sub. 11**, categoria C/1, destinazione commerciale, ubicata al piano terreno e posizionata lateralmente al corpo di fabbrica con affaccio verso impianto sportivo denominato “Arena”, avente una superficie di mq. 95,22;

Canone di locazione annuo a base di gara, soggetto a rialzo: € 7.248,00 (Euro settemiladuecentoquarantotto e zero centesimi), corrispondenti ad arrotondati € 604,00 (Euro seicentoquattro e zero centesimi)/mese, oltre I.V.A. se dovuta, oltre a spese di gestione;

3. Procedura di gara Procedura aperta.

4. Criterio di aggiudicazione Aggiudicazione a favore dell’offerta economicamente più vantaggiosa, valutata in base alla sommatoria dei punteggi riconducibili ai criteri di cui all’art. 5 del Disciplinare di gara

5. Esperimento della procedura aperta All’esame e valutazione delle offerte pervenute procederà una commissione di gara appositamente costituita con atto dirigenziale.

6. Deposito cauzionale L’aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero pari a tre mensilità del canone.

7. Requisiti di partecipazione Requisiti previsti all'art. 4 del disciplinare di gara, a pena di esclusione.

8. Termine ultimo per la presentazione delle offerte e modalità di presentazione Ore **12:00 del 04/07/2016**, a pena di esclusione, a mezzo raccomandata o recapito diretto, con le modalità previste dall'art.6 del disciplinare di gara

9. Data, luogo e modalità di apertura delle offerte: ore 09:00 del 06/07/2016, presso Servizio Contratti e Procurement in Viale Manzoni 20, Novara (vedere art. 7 del Disciplinare di gara).

10. Vincoli dell'offerta L'offerta si considera vincolante per l'offerente e irrevocabile per la durata di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte di cui al precedente punto 8 del presente avviso.

11. Divieto di sublocazione: il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare, se non alle condizioni di cui all'art. 4 dello schema contrattuale

12. Attestazione della prestazione energetica: vedere art. 17 dello schema contrattuale.

13. Informazioni complementari Nel caso di divergenza fra le norme del presente avviso e le norme contenute in altri atti e provvedimenti, le prime prevarranno sulle seconde. Gli articoli di Legge e di Regolamento citati nel presente avviso ne fanno parte sostanziale e integrante. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le norme del Regolamento Generale per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato, di cui al già citato R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., nonché ogni altra norma vigente in materia. Il presente avviso è integrato da un disciplinare contenente regole di dettaglio su requisiti e divieti di partecipazione, modalità di redazione delle offerte e svolgimento della gara. Tutta la documentazione è disponibile sul sito Internet istituzionale del Comune di Novara www.comune.novara.it, alla sezione "Bandi di gara".

14. Ricorsi Contro le risultanze della procedura di gara può essere presentato, in alternativa: a) ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale Amministrativo per il Piemonte, entro 60 giorni dalla notificazione, comunicazione o pubblicazione del provvedimento ritenuto lesivo; b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni dalla notificazione, comunicazione o pubblicazione del provvedimento ritenuto lesivo.

IL DIRIGENTE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dr.ssa Laura LOI

Il presente Avviso è stato approvato con Determina a contrarre del Servizio Patrimonio Immobiliare n. del/2016, esecutiva ai sensi di legge.

E' parte integrante della determinazione dirigenziale
n. **Patrimonio immobiliare/0000017 del 15/06/2016**

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

Attività – Azione		
Nessuna Attività		
Nessuna Azione		

Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Non soggetta a visto contabile	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.	
Data	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
_____	_____