



Comune di Novara

Determina Patrimonio immobiliare/0000016 del 07/06/2016

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: Concessione in uso alla Associazione "SERMAIS" dei locali siti al piano terreno dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Corso Italia n.48. Approvazione schema di contratto di concessione e definizione rapporti contabili da trasmettere ad ATC

Allegati: SI NO n° _____

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

Premesso che

- con determinazione n° 58 del 30.12.2013:

venivano concessi in uso, all'Associazione Libera - Coordinamento Novarese, con sede in Via IV Novembre n. 98 - 00187 ROMA e sede locale c/o il CSV di Novara, in Corso Cavallotti n.9 - 28100 Novara - C.F./P.I. 97116440583, i locali siti al piano terra dell'immobile di proprietà comunale di Corso Italia 48 censito al N.C.E.U. al foglio 163 mappale 8839 sub 39 composti da una superficie complessiva locata di mq. 80,07 in condivisione con l'Associazione "PRO LOCO";

veniva approvato lo schema della concessione d'uso alla Associazione "LIBERA" dei locali sopra descritti, oltre alla definizione dei rapporti contabili;

veniva stabilito che l'Associazione "LIBERA" utilizzasse i locali sopra indicati **per 2 giorni alla settimana (il lunedì e il venerdì)** e che gli stessi fossero in condivisione con l'Associazione PRO LOCO, e precisamente:

mq. 15,38 ad esclusivo utilizzo di "LIBERA" ad uso ufficio per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

locali invece da utilizzare in condivisione con l'Associazione "PRO LOCO"

mq. 42,92 sala riunioni - mq. 9,54 ex ufficio CDQ - mq. 12,23 Servizi - mq 42,92 sala riunioni

si dava atto che i suddetti locali fanno parte degli immobili gestiti da ATC, che, in qualità di Ente gestore del Comune di Novara, doveva provvedere a stipulare il relativo contratto;

veniva stabilito altresì che il Concessionario corrispondesse ad ATC:

- **un canone annuo calcolato** (secondo i criteri approvati con la Delibera G.C. n. 25 del 02/02/2011) **sulle giornate di utilizzo** (2 giorni a settimana) per un totale annuo di 104 giorni) di € 240,55 pari ad € 20,05 mensili. Tale canone doveva essere versato **mensilmente, secondo le scadenze indicate.**

Oltre al suddetto canone, il concessionario si impegnava a corrispondere ad ATC a titolo di rimborso **per spese di gestione** (acqua, riscaldamento e spese condominiali varie), **una somma annua** che veniva preventivata in € 510,88 (salvo conguaglio) pari ad € 42,57 mensili.

A partire dalla seconda annualità il suddetto canone e le spese di gestione sarebbero state aggiornate annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT verificatasi l'anno precedente sino alla scadenza della concessione. Le spese relative all'energia elettrica, sarebbero state richieste all'Associazione a consuntivo, direttamente dal Comune di Novara intestatario del contatore (salvo conguaglio) e ripartite per millesimi, come previsto per le spese di gestione, in maniera proporzionale all'Associazione "PRO LOCO" che utilizzava i locali in condivisione con l'Associazione "LIBERA";

- **con deliberazione di Giunta Comunale n° 152 dell'11 maggio 2016**

la concessione d'uso, precedentemente approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 20.09.2012 nei confronti dell'Associazione Libera, viene riferita all'Associazione SERMAIS - Società Civile Responsabile - C.F. 94057260039 - Stp Girardengo 8 - Novara, con suo impegno a corrispondere anche i canoni e le spese pregressi eventualmente non versati dall'Associazione Libera demandando al Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare la riapprovazione del testo della concessione e la definizione dei rapporti contabili, dando atto che l'immobile è gestito da ATC ed il contratto verrà sottoscritto con essa;

Ritenuto opportuno assegnare all'Associazione "SERMAIS" Società Civile Responsabile i locali siti al piano terra dell'immobile sopracitato, alle stesse condizioni e vincoli di cui alla determinazione dirigenziale n° 58 del 30.12.2013 e riportate in premessa;

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

Visto l'art. 107 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.ei. ;

Precisato che la presente determinazione è immediatamente esecutiva e che alla medesima verrà data pubblicità mediante inserimento in apposito elenco pubblicato all'Albo Pretorio on-line, ai sensi della L. 241/90;

Acquisito il visto di regolarità contabile attestante la copertura della spesa derivante dal presente provvedimento;

DETERMINA

Per le motivazioni di cui alla premessa:

1. di concedere in uso, all'Associazione SERMAIS Società Civile Responsabile, con Sede a Novara, in Via Fara 5 - C.F. 94057260039 (al posto dell'Associazione Libera) i locali siti al piano terra dell'immobile di proprietà comunale di Corso Italia 48, censito al N.C.E.U. al foglio 163 mappale 8839 sub. 39 composti da una superficie complessiva locata di mq. 80,07 in condivisione con l'Associazione "PRO LOCO";
2. di approvare, per le motivazioni di cui alla premessa, lo schema della concessione d'uso alla Associazione "SERMAIS" dei locali sopra descritti, oltre alla definizione dei rapporti contabili;

3. di stabilire che l'Associazione "SERMAIS" utilizzerà i locali sopra indicati **per 2 giorni alla settimana (lunedì e il venerdì)** e che gli stessi sono in condivisione con l'Associazione PRO LOCO, così come di seguito specificato: **mq. 15,38 ad esclusivo utilizzo di "SERMAIS" ad uso ufficio per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.**

I seguenti locali sono invece da utilizzare in condivisione con l'Associazione "PRO LOCO"
mq. 42,92 sala riunioni - mq. 9,54 ex ufficio CDQ - mq. 12,23 Servizi -

4. di dare atto che l'Associazione SERMAIS si è impegnata a versare anche i canoni e le spese pregresse eventualmente non versate dall'Associazione Libera;
5. di dare atto che i locali di Corso Italia n. 48 fanno parte degli immobili gestiti da ATC, che in qualità di Ente Gestore del Comune di Novara, provvederà a stipulare il contratto secondo lo schema allegato alla presente determinazione che sarà trasmessa ad ATC unitamente a questo atto;
6. di stabilire che la durata della concessione viene fissata a decorrere dalla data del 26.05.2014 sino al 15.5.2017 con scadenza in pieno diritto, senza bisogno di preavviso e/o disdetta, da parte dell'Amministrazione Comunale;
7. di dare atto che il Comune di Novara si riserva l'utilizzo degli spazi nelle giornate di sabato e domenica e in casi di particolare necessità, in accordo con le Associazioni;
8. di dare atto che il Concessionario deve corrispondere ad ATC un canone annuo già calcolato secondo i criteri approvati con la Delibera G.C. n. 25 dello 02.02.2011 sulle effettive giornate di utilizzo (2 giorni a settimana per un totale annuo di 104 giorni) di € 240,55 pari ad € 20,05 mensili. Tale canone dovrà essere versato mensilmente secondo le scadenze indicate;
9. di stabilire che il Concessionario oltre al suddetto canone deve corrispondere, alla data di adozione della Determina dirigenziale n° 58 del 30.12.2012, ad ATC, a titolo di rimborso spese di gestione (acqua, riscaldamento e spese condominiali varie), una somma annua preventivata in **€ 510,88** (salvo conguaglio) pari ad **€ 42,57 mensili** e tale rimborso dovrà essere versato alle stesse scadenze e con le stesse modalità del canone di concessione;
10. di stabilire che a partire dalla seconda annualità il canone e le spese di gestione devono essere aggiornate annualmente nella misura del 100% della variazione ISTAT verificatasi l'anno precedente sino alla scadenza della concessione;
11. di stabilire che per quanto concerne le spese relative all'energia elettrica, vengono richieste all'Associazione a consuntivo, direttamente dal Comune di Novara intestatario del contatore (salvo conguaglio) e con ripartizione per millesimi, come avviene per le spese di gestione, in maniera proporzionale per l'Associazione PRO LOCO che utilizza i locali in condivisione con l'Associazione SERMAIS, nonché con il Comune di Novara per l'utilizzo di cui al precedente punto 7);
12. di stabilire che SERMAIS può, previo accordo con l'Associazione PRO LOCO, utilizzare i locali concessi in uso comune anche nei giorni in cui gli stessi sarebbero utilizzati da PRO LOCO, e ciò in una condizione di reciprocità con quest'ultima;

13. di dare atto che il presente provvedimento non necessita di visto contabile in quanto gli introiti di cui al presente atto verranno incassati direttamente da ATC quale Ente Gestore del Comune di Novara, che provvederà inoltre a stipulare il contratto secondo lo schema allegato.

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Laura Loi



COMUNE di NOVARA
Servizio Patrimonio Immobiliare

Viale Manzoni n. 8
Tel. 0321-3702421

Oggetto: Concessione in uso alla Associazione "SERMAIS" Società Civile Responsabile - C.F. 94057260039 - Stp Girardengo 8 - 28100 Novara, di locali siti al piano terreno dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Corso Italia, n. 48 da utilizzare in condivisione con l'Associazione Turistica "PRO LOCO" di Novara.

ART. 1) ATC, che interviene nel presente atto quale mandatario, quale Ente Gestore, in nome e per conto del proprietario dell'immobile, Comune di Novara, giusta convenzione stipulata in data 22/03/2011 - rep. 14422, in forma pubblico-amministrativa, concede in uso all'Associazione "SERMAIS" Società Civile Responsabile, con sede legale a Novara, in Stp Girardengo 8, C.F. 94057260039, i locali siti a Novara al piano terra dell'immobile di proprietà comunale di Corso Italia n. 48, censito al N.C.E.U. al foglio 163 mappale 8839 sub 39 composti da, una superficie complessiva locata di mq. 79,92, meglio evidenziati nella planimetria allegata, in condivisione con l'Associazione PRO LOCO di cui:

- mq. 15,23 ad esclusivo utilizzo dell'Associazione per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali

mentre i seguenti spazi sono da utilizzare in condivisione con l'Associazione "PRO LOCO"

- mq. 42,92 sala riunioni
- mq. 9,54 ex ufficio CDQ
- mq. 12,23 servizi

L'Associazione "SERMAIS" utilizzerà i locali sopra indicati per 2 giorni alla settimana il Lunedì e il Venerdì.

ART. 2) Il Concessionario si intende responsabile del bene concesso e ATC è sollevata da qualunque responsabilità civile, penale ed amministrativa connessa all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto della concessione.

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

Oltre al pagamento del canone e del rimborso spese di gestione di cui al successivo art. 4, il Concessionario si assume integralmente l'onere della manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare

utilizzata, nonché quello delle riparazioni e degli interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Il Concessionario si impegna inoltre:

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

Il Concessionario dovrà inoltre rispettare i seguenti divieti:

- non potrà utilizzare l'unità immobiliare oggetto di concessione per finalità non previste o per lo svolgimento di attività diverse rispetto a quelle di cui all'art. 1 del presente atto o che, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano incompatibili con il decoro e con la sicurezza dell'immobile;
- non potrà dare in sub-concessione l'unità immobiliare oggetto di concessione;
- non potrà eseguire sull'unità immobiliare di che trattasi opere ed interventi di qualsiasi genere ed entità, anche di carattere temporaneo, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Novara eventualmente da rilasciare sulla base di uno specifico progetto, e senza aver ottenuto tutti i titoli abilitativi eventualmente necessari secondo la normativa vigente. In caso di realizzazione di opere in violazione di dette norme, nessuna responsabilità, onere o sanzione conseguente potrà essere imputata all'Amministrazione Comunale o all'Ente Gestore. Ogni contravvenzione, multa o sanzione sarà ad esclusivo carico del Concessionario.

ART. 3) La durata della concessione viene fissata a decorrere dalla data del 26.05.2016 e sino al 15/5/2017 con scadenza in pieno diritto, senza bisogno di preavviso e/o disdetta, da parte dell'Amministrazione Comunale o di ATC.

Alla scadenza del termine fissato, la concessione può essere rinnovata in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e del rimborso della quota per le spese di gestione e previa verifica:

- del comportamento del Concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del corrispettivo pattuito;
- la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'unità immobiliare o di una diretta utilizzazione della stessa per esigenze e finalità istituzionali da parte dell'Amministrazione.

La domanda di rinnovo deve essere presentata al competente ufficio comunale almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della concessione.

Al soggetto concessionario è riconosciuta la facoltà di recesso dalla concessione, da comunicare al Comune di Novara e ad ATC mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno con un preavviso non inferiore a 3 mesi.

È escluso, in ogni caso, il rinnovo tacito ed automatico della concessione.

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

Sono a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria previo benestare rilasciato dal Servizio lavori Pubblici del Comune di Novara.

ART. 4) A fronte della concessione dei locali di cui al **punto 1)** del presente atto, il Concessionario si impegna a corrispondere ad ATC, sin dalla data del 26.05.2014, un canone annuo calcolato (secondo i criteri approvati con la Delibera G.C. n. 25 del 02/02/2011) sulle giornate di utilizzo (2 giorni a settimana) per un totale annuo di 104 giorni) di € **240,55** pari ad €o **20,05 mensili**. Tale canone dovrà essere versato mensilmente, secondo le scadenze indicate da ATC

Oltre al suddetto canone, il concessionario si impegna a corrispondere ad ATC a titolo di rimborso per spese di gestione (acqua, riscaldamento e spese condominiali varie), una somma annua che viene preventivata in € **510,88** (salvo conguaglio) pari ad € **42,57 mensili**.

Tale rimborso dovrà essere versato alle stesse scadenze e con le stesse modalità del canone di concessione, salvo conguaglio finale.

A partire dalla seconda annualità il suddetto canone e le spese di gestione saranno aggiornate annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT verificatasi l'anno precedente sino alla scadenza della concessione. Le spese di gestione saranno comunque conguagliate annualmente.

Per quanto concerne le spese relative all'energia elettrica del locale, le stesse saranno richieste all'Associazione a consuntivo, salvo conguaglio, direttamente dal Comune di Novara che è l'intestatario del contatore e saranno ripartite per millesimi, come avviene per le spese di gestione, in maniera proporzionale con l'Associazione "PRO LOCO" che utilizza i locali in condivisione con "SERMAIS", nonché con il Comune di Novara per l'utilizzo di cui **all'art. 7)**.

ART. 5) Sono a carico del Comune di Novara o di ATC, le spese per la manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare oggetto della presente concessione.

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

In caso di particolare urgenza, e comunque sulla base di preventivi accordi, il Comune di Novara o ATC potranno autorizzare il soggetto concessionario ad effettuare direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria, fatto salvo il rimborso della relativa spesa, debitamente documentata, da parte del Comune o di ATC.

Dette spese, comunque, 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.

ART. 6) Eventuali violazioni degli obblighi derivanti dalla presente concessione verranno contestate da ATC al Concessionario per iscritto con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, affinché lo stesso provveda a ripristinare la conformità alle condizioni entro il termine indicato nella comunicazione medesima.

La concessione di cui al presente atto potrà essere oggetto di revoca qualora, prima della scadenza, sopravvengano prioritarie esigenze di interesse pubblico ovvero qualora si verificano situazioni imprevedibili che non consentano la prosecuzione dell'utilizzo dell'unità immobiliare da parte del concessionario.

In tale caso, la revoca di concessione dovrà essere comunicata al concessionario, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, con preavviso di 60 giorni rispetto alla riconsegna dei locali, senza che il concessionario possa in tal caso vantare alcun diritto a compensi o indennizzi, oltre al rimborso della eventuale quota già pagata.

ART. 7) Il Comune di Novara si riserva l'utilizzo degli spazi nelle giornate di sabato e domenica e in casi di particolare necessità, in accordo con le Associazioni.

ART. 7 bis) "SERMAIS" può, previo accordo con l'Associazione "PRO LOCO", utilizzare i locali concessi in uso comune anche nei giorni in cui gli stessi sarebbero utilizzati da "PRO LOCO", e ciò in una condizione di reciprocità con quest'ultima.

ART. 8) L'unità immobiliare oggetto della presente concessione si intende concessa nello stato di fatto in cui si trova al momento della consegna.

ART. 9) Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere in ordine alla presente concessione, le parti proporranno domanda avanti al Giudice competente in base alla normativa vigente. Per le vertenze rientranti nella giurisdizione del Giudice ordinario, le parti eleggono quale Foro competente, in via esclusiva, quello di Novara. È esclusa la competenza arbitrale.

ART. 10) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente concessione, come pure quelle relative alla stipulazione del relativo contratto, sono a carico del soggetto concessionario.

ART. 11) Ogni infrazione al disposto di una sola delle condizioni di concessione, che a tale fine si ritengono tutte essenziali, comporterà la decadenza del presente atto di concessione e la immediata riconsegna ad ATC dei locali e ciò con un semplice provvedimento amministrativo da parte di ATC o del Comune di Novara con la riserva, a suo favore, di ogni e più ampio risarcimento danni.

ART. 12) le parti prendono atto che costituisce motivo di decadenza la violazione degli obblighi di cui al DPR 16/04/2013 n.62

ART. 13) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto valgono le norme in materia di concessioni d'uso e altre di cui al Titolo III Capo XIV del Codice Civile in quanto compatibili con la presente scrittura.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Concessionario

Il Concedente

E' parte integrante della determinazione dirigenziale
n. **Patrimonio immobiliare/0000016 del 07/06/2016**

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
_____	_____	_____

Riservato al Servizio Finanziario

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Preso 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
Non soggetta a visto contabile	0,00	Impegno / Accertamento N.
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	

e rende esecutiva la determinazione.

Data

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
