



Comune di Novara

Determina Patrimonio immobiliare/0000021 del 29/06/2016

Area / Servizio
Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proponente **Dott.ssa Laura**
LOI

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. ____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Approvazione contratto-tipo per la concessione in uso di immobili di proprietà comunale.

Allegati: SI NO n° _____

IL DIRIGENTE

Vista:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 4 Maggio 2016 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2016 che, nell'ambito del programma 1 riferito al Servizio Patrimonio Immobiliare, prevede l'approvazione con determinazione dirigenziale entro il 30/06/2016 di uno schema di contratto-tipo per le concessioni in uso di immobili comunali. Ciò al fine di rendere più snella la procedura relativa al rilascio di concessioni in uso, standardizzando tale fase ed abbreviando i tempi per il rilascio.

Ritenuto pertanto di approvare l'allegato schema di contratto-tipo che potrà comunque essere eventualmente adattato a possibili specifiche esigenze.

Di dare atto che il presente atto non comporta oneri finanziari per l'Amministrazione Comunale;

Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18/8/2000 T.U.E.L. (Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali);

Precisato che la presente determinazione è immediatamente esecutiva e che verrà pubblicata all'Albo Pretorio on-line;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in premessa

1) di approvare l'allegato schema di contratto-tipo per la concessione in uso di immobili comunali, che potrà comunque essere eventualmente adattato a possibili specifiche esigenze.

2) di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune di Novara.

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Laura Loi



COMUNE di NOVARA
Servizio Patrimonio Immobiliare

BOZZA DI CONTRATTO CONCESSIONE IN USO

**Oggetto: Concessione in uso a _____ dei locali ad
uso _____ siti al piano _____ nell'unità
immobiliare di proprietà comunale di Via _____
_____ n. _____ denominata _____.**

ART. 1) - OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONCESSIONARIO - Il Comune di Novara concede in uso
a _____ con sede in Via
_____ n. _____
C.F. _____ / P. IVA _____ il cui rappresentante legale è il Sig.
_____ nato a _____
_____ il _____ C.F. _____
il/i locale/i ad uso _____ e pertinenze _____,
come da planimetria allegata, siti al piano _____ nell'unità immobiliare di proprietà comunale di
Via _____ n. _____ denominata
_____ facente parte del patrimonio
_____ del Comune di Novara così come risulta dalla relativa scheda inventariale ID
_____, avente come identificazione catastale foglio _____ mappale _____ subalterno _____ aventi
una superficie complessiva di mq. _____, e di mc. _____ al fine di consentire lo svolgimento delle attività
statutarie.

ART. 2) - OBBLIGHI E DIVIETI PER IL CONCESSIONARIO - Il Concessionario si intende responsabile del bene
concesso. L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualunque responsabilità civile, penale ed amministrativa
connessa all'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto della concessione. Il Concessionario si impegna ad esercitare la
facoltà d'uso e di godimento dell'unità immobiliare di che trattasi per tutta la durata della concessione in conformità
alla destinazione d'uso della stessa e nel rispetto della natura e qualità della medesima, nonché ad osservare e far
osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene. Oltre al pagamento del canone e delle utenze, secondo le
modalità di cui al successivo art. 5, il Concessionario si assume integralmente l'onere della manutenzione ordinaria
dell'unità immobiliare utilizzata, nonché quello delle riparazioni e degli interventi di manutenzione straordinaria che si
dovessero rendere necessari dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Il Concessionario si impegna inoltre:

- a.1) a mantenere l'unità immobiliare oggetto di concessione in stato di decoro e di pulizia;
- b.1) ad assumere la piena responsabilità per eventuali danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi e di cose appartenenti a terzi, in relazione all'utilizzo dell'unità immobiliare di che trattasi, con assoluta manleva dell'amministrazione comunale al riguardo;
- c.1) ad osservare ogni eventuale disposizione in materia di:
 - Sicurezza, ordine pubblico, carattere igienico-sanitario, inquinamento acustico, ordine morale e decoro.
- d.1) a stipulare apposita polizza assicurativa comprendente la garanzia di responsabilità civile a tutela degli infortuni e danni cagionati a terzi ed al Comune di Novara, nonché per furto e incendio, di durata pari a quella della concessione d'uso, con massimale adeguato, concordato con il Servizio Patrimonio da consegnare in copia allo stesso. (clausola facoltativa da parte dell'Amministrazione Comunale)

e.1) a versare a titolo di cauzione l'importo pari a tre mensilità del canone di concessione. (clausola facoltativa da parte dell'Amministrazione Comunale)

Il Concessionario dovrà inoltre rispettare i seguenti divieti:

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

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

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

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

ART. 3) - DURATA - La durata della concessione viene fissata in anni _____ a decorrere dal _____ nota (_____) sino al _____, con scadenza in pieno diritto, senza bisogno di preavviso e/o disdetta, da parte dell'Amministrazione Comunale, precisando che dalla data del _____ sino alla data _____ l'utilizzo dell'immobile è avvenuto senza titolo oppure sulla base di _____ (*specificare/depennare*).

È escluso il rinnovo tacito ed automatico della concessione.

Alla scadenza del termine fissato, la concessione potrà essere rinnovata in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e delle eventuali spese.

L'eventuale domanda di rinnovo dovrà essere presentata al Servizio Patrimonio Immobiliare almeno 12 mesi prima della scadenza della concessione. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di decidere in merito.

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

ART. 4) - CANONE - A fronte della concessione dell'unità immobiliare cui al presente atto, il Concessionario si impegna a corrispondere al Comune un canone annuo di euro _____ pari ad euro _____ mensili da versarsi anticipatamente entro la data del _____ secondo le seguenti modalità:

indipendentemente dal ricevimento della richiesta di pagamento da parte del Comune, in tal caso l'importo dovrà essere versato con Bollettino Postale sul Conto Corrente n. 17032103 intestato al Comune di Novara Servizi Patrimoniali Servizi Tesoreria indicando l'annualità o il mese a cui si riferisce il pagamento, fatte salve diverse successive disposizioni o accordi.

Le parti danno atto che per il periodo _____ sono già stati versati € _____.

A partire dalla seconda annualità il suddetto canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati la cui scadenza annuale risulta essere quella di inizio della concessione.

Il Concessionario dà atto che il canone di concessione è stato conteggiato sulla base della Relazione Tecnica predisposta dal Servizio Patrimonio Immobiliare P.G. n. _____ del _____ ed è stato decurtato nella misura del _____, ai sensi della deliberazione di G. C. n. 332 del 10/12/2014 successivamente integrata con deliberazione di G. C. n. 39 del 17/02/2016.

ART. 5) - UTENZE – Il Concessionario dovrà inoltre provvedere:

a) all'allacciamento/volturazione a proprio carico delle seguenti utenze, provvedendo ai conseguenti pagamenti (*contrassegnare le voci che interessano*)

- gas
 - energia elettrica
 - acqua
 - telefono
 - smaltimento rifiuti
 - altre eventuali utenze _____
- dandone dimostrazione al Comune.

b) al rimborso annuo delle seguenti spese sostenute ed anticipate dal Comune di Novara (*contrassegnare le voci che interessano*)

- gas
- energia elettrica
- acqua
- telefono
- smaltimento rifiuti
- altre eventuali utenze _____

c) al rimborso forfettario annuo per le seguenti utenze (*contrassegnare le voci che interessano*) per spese sostenute dal Comune e quantificate secondo i criteri di cui alla Determinazione Dirigenziale Servizio Patrimonio n. _____ del _____, nonché di relazione tecnica allegata.

- gas per € _____
 - energia elettrica per € _____
 - acqua per € _____
 - pulizia locali per € _____
 - smaltimento rifiuti per € _____
 - altro _____ per € _____
- TOTALE € _____

aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati la cui scadenza annuale risulta essere quella di inizio della concessione.

d) al rimborso annuo in quota parte delle spese condominiali che a titolo informativo nella gestione anno/i _____ ammontavano ad € _____.

ART. 6) - STATO IMMOBILE - L'unità immobiliare oggetto della presente concessione si intende concessa nello stato di fatto in cui si trovava al momento della consegna.

Alla scadenza della concessione e in ogni caso di rilascio dell'immobile, il Concessionario dovrà restituirlo in buono stato di conservazione, libero da persone o cose.

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

ART. 7) - SPESE DI MANUTENZIONE IMMOBILE - Sono a carico del Concessionario le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e delle eventuali pertinenze concesse.

Sono a carico del Comune di Novara le spese per la sua manutenzione straordinaria.

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

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

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

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

ART. 8) - VIGILANZA - Il Comune si riserva la facoltà di vigilare non solo durante l'esecuzione di eventuali lavori, eseguiti dal Concessionario, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Comune stesso, ma anche durante tutta la durata della concessione d'uso.

Pertanto il Concessionario è tenuto ad accettare controlli, verifiche e sopralluoghi da parte dell'Amministrazione in qualunque momento.

ART. 9) - CONTESTAZIONI - Eventuali violazioni degli obblighi derivanti dalla presente concessione verranno contestate dal Comune al Concessionario per iscritto con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, affinché lo stesso provveda a ripristinare la conformità alle condizioni entro il termine indicato nella comunicazione medesima.

ART. 10) - REVOCA - La concessione di cui al presente atto potrà essere oggetto di revoca qualora, prima della scadenza, sopravvengano prioritarie esigenze di interesse pubblico ovvero qualora si verificano situazioni imprevedibili che non consentano la prosecuzione dell'utilizzo dell'unità immobiliare da parte del Concessionario, da comunicare con raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC con un preavviso non inferiore a 30 giorni, senza che il Concessionario possa in tal caso vantare alcun diritto a compensi o indennizzi, oltre al rimborso dell'eventuale quota già pagata.

ART. 11) - RECESSO - Il Concessionario potrà recedere dal contratto prima della scadenza naturale, con preavviso di almeno 3 mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

ART. 12) - DECADENZA - In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il competente ufficio del Comune potrà dichiarare la decadenza della concessione medesima. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i) successive modificazioni.

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

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

ART. 15) - CODICE COMPORTAMENTO - Il Concessionario dichiara di aver preso atto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Novara pubblicato sul sito www.comune.novara.it - amministrazione trasparente - altri contenuti - corruzione - programma triennale per la trasparenza - codice di comportamento - e prende atto che la violazione degli obblighi derivanti dal DPR 16.4.2013 n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30/3/2001 n. 165) costituisce causa di risoluzione del contratto.

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

Novara lì _____

Firma per accettazione della bozza di concessione

Il Richiedente la concessione

E' parte integrante della determinazione dirigenziale
n. **Patrimonio immobiliare/0000021 del 29/06/2016**

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
Vedi Allegato	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
_____	_____