



Comune di Novara

Determina Patrimonio immobiliare/0000036 del 13/09/2016

Area / Servizio
Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità **Servizio Patrimonio**
(13.UdO)

Proponente Airoidi Daniela

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Fascicolo: 01.21.4.5/116

Oggetto: Rettifica Determinazione Dirigenziale n. 16 del 07/06/2016 relativa alla approvazione della concessione in uso alla "Associazione SERMAIS – Società Civile Responsabile", dei locali siti al piano terreno dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Corso Italia n. 48 ed al relativo schema di contratto.

Allegati: SI NO n° _____

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE

Premesso che:

- la deliberazione G. C. n. 152 dell'11 maggio 2016 stabilisce che la concessione d'uso, relativa ai 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 -, precedentemente approvata con Delibera G.C. n. 263 del 20/09/2012 a favore dell'Associazione Libera, viene ora riferita all'Associazione SERMAIS – Società Civile Responsabile – C.F. 94057260039 – Stp Girardengo n. 8 Novara - che si impegna a corrispondere anche i canoni e le spese pregressi eventualmente non corrisposti dall'Associazione Libera;
- con successiva determinazione n. 16 del 07/06/2016 veniva approvato lo schema di concessione d'uso in favore dell'Associazione "SERMAIS" relativo ai 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" con le seguenti modalità:
 - . L'Associazione "SERMAIS" utilizza i locali sopra indicati per 2 giorni alla settimana (il lunedì e il venerdì) in condivisione con l'Associazione "PRO LOCO", e precisamente:
 - mq. 15,38 ad esclusivo utilizzo di "SERMAIS" ad uso ufficio per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali e
 - mq. 42,92 sala riunioni - mq. 9,54 ex ufficio CDQ - mq. 12,23 Servizi – in condivisione con l'Associazione "PRO LOCO";
- i suddetti locali di C.so Italia n. 48 fanno parte degli immobili gestiti da ATC, che opera in qualità di Ente Gestore del Comune di Novara, così come da convenzione stipulata in data 22/03/2011 che pone a carico del Comune le spese relative alla gestione ordinaria per l'utilizzo dei locali da parte del ex CDQ Centro;

Dato atto che:

- nello schema di contratto approvato con D. D. n. 16/2016, per mero errore materiale era stato previsto all'art. 4, fermo restando il pagamento del canone di concessione ad ATC, anche il pagamento diretto da parte di "SERMAIS" ad ATC delle spese di cui sopra che invece dovranno essere corrisposte al Comune di Novara a titolo di rimborso in quanto lo stesso provvede a liquidare ad ATC con apposito provvedimento Dirigenziale previo rilascio di fatturazione da parte di ATC;

- nell'ultimo consuntivo fornito da ATC, relativo alla gestione 2011/2012, a titolo esemplificativo, è stato conteggiato l'importo dovuto da LIBERA/SERMAIS che risultava essere pari ad euro 510,88 annui ripartiti sulla base dei locali utilizzati in rapporto ai giorni;
- il Comune di Novara potrà richiedere a “SERMAIS” le spese di che trattasi solo dopo la presentazione da parte di ATC del consuntivo spese e del conseguente pagamento, invece, quelle inerenti la fornitura di energia elettrica, saranno corrisposte da “SERMAIS” sulla base dei consumi effettuati, detratta la quota competente all'ambulatorio della Croce Rossa Italiana e quella di competenza del Comune di Novara;

Preso atto di quanto sopra esposto:

- l'art. 4 della bozza contrattuale sarà così modificato:
 “A fronte della concessione dei locali di cui al punto 1) del presente atto, il Concessionario si impegna a corrispondere 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) pari ad euro 240,55 pari ad euro 20,25 mensili. Tale canone dovrà essere versato mensilmente, secondo le scadenze indicate da ATC. Oltre al suddetto canone, il concessionario si impegna a corrispondere al Comune di Novara a titolo di rimborso spese di gestione (acqua, riscaldamento e spese condominiali varie), un importo, *che a titolo esemplificativo è stato conteggiato sulla base dell'ultimo consuntivo fornito da ATC relativo alla gestione 2011/2012, che risulta essere pari ad euro 510,88 annui ripartiti sulla base dei locali utilizzati i rapporto ai giorni.* Tale rimborso dovrà essere versato *su richiesta del Comune di Novara all'atto del pagamento ad ATC del consuntivo di gestione.*
 A partire dalla seconda annualità il suddetto canone e le spese di gestione saranno aggiornate annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT *la cui scadenza annuale risulta essere quella del mese di inizio della concessione.*
 Per quanto concerne le spese relative all'energia elettrica del locale, le stesse saranno richieste all'Associazione sulla base dei consumi effettuati, 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”, detratta la quota competente all'ambulatorio della Croce Rossa Italiana e quella di competenza del Comune di Novara che utilizza anche altri locali dell'unità. L'Associazione SERMAIS si impegna inoltre a versare anche i canoni e le spese pregresse eventualmente non versate dall'Associazione Libera “;
- l'importo relativo alle spese di gestione sarà introitato al C.d.R. 17 – Codice 30100.03.0460 – del bilancio di competenza;
- ad ATC verrà trasmesso, non appena esecutivo, il presente provvedimento con le modifiche contrattuali;

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

Precisato che alla presente determinazione, ferma l'immediata efficacia ed esecutività con l'acquisizione del visto di regolarità contabile, 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 finanziaria del presente provvedimento;

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

DETERMINA

- 1) Di approvare, per le motivazioni di cui alla premessa, le modifiche allo schema di concessione d'uso relativo ai locali di proprietà comunale siti al piano terreno dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Corso Italia n. 48 (ex sede CDQ Centro), censito al N.C.E.U. al foglio 163 - mappale 8839 - sub. 39 - composti da una superficie complessiva locata di mq. 80,07 -, precedentemente approvata con Delibera G.C. n. 263 del 20/09/2012 a favore dell'Associazione Libera e che, viene ora riferita all'Associazione SERMAIS – Società Civile Responsabile – C.F. 94057260039 – Stp Girardengo n. 8 Novara -;
- 2) Di rettificare la D. D. n. 16 del 07/06/2016 modificando la parte relativa all'Art. 4 della bozza di concessione così come segue:

“A fronte della concessione dei locali di cui al punto 1) del presente atto, il Concessionario si impegna a corrispondere 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) pari ad euro 240,55 pari ad euro 20,25 mensili. Tale canone dovrà essere versato mensilmente, secondo le scadenze indicate.

Oltre al suddetto canone, il concessionario si impegna a corrispondere al Comune di Novara a titolo di rimborso spese (acqua, riscaldamento e spese condominiali varie), un importo, *che a titolo esemplificativo* è stato conteggiato sulla base dell'ultimo consuntivo fornito da ATC relativo alla gestione 2011/2012, che risulta essere pari ad euro 510,88 annui ripartiti sulla base dei locali utilizzati i rapporto ai giorni.

Tale rimborso dovrà essere versato su richiesta del Comune di Novara all'atto del pagamento ad ATC del consuntivo di gestione.

A partire dalla seconda annualità il suddetto canone e le spese di gestione saranno aggiornate annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT la cui scadenza annuale risulta essere quella del mese di inizio della concessione.

Per quanto concerne le spese relative all'energia elettrica del locale, le stesse saranno richieste all'Associazione sulla base dei consumi effettuati, 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 usa i locali in condivisione con “SERMAIS”, detratta la quota competente all'ambulatorio della Croce Rossa Italiana e quella di competenza del Comune di Novara che utilizza anche altri locali dell'unità.

L'Associazione SERMAIS si impegna inoltre a versare anche i canoni e le spese pregresse eventualmente non versate dall'Associazione Libera “;

- 3) di stabilire che gli importi relativi alle spese saranno introitati al C.d.R. 17 – Codice 30100.03.0460 – del bilancio di competenza sino allo scadere della concessione;
- 4) 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;
- 5) di atto che rimangono invariati tutti gli altri articoli della bozza contrattuale approvata con la D.D. n. 16/2016;
- 6) di dichiarare che il presente provvedimento immediatamente esecutivo dopo l'apposizione del Visto di regolarità contabile.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Laura Loi

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) a mantenere l’unità immobiliare oggetto di concessione in stato di decoro e di pulizia;
- b) 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:

- a) 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) non potrà dare in sub-concessione l’unità immobiliare oggetto di concessione;
- c) 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:

- a) del comportamento del Concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del corrispettivo pattuito;
- b) 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 € 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 al Comune di Novara a titolo di rimborso spese (acqua, riscaldamento e spese condominiali varie), un importo, che a titolo esemplificativo è stato conteggiato sulla base dell'ultimo consuntivo fornito da ATC relativo alla gestione 2011/2012, che risulta essere pari ad euro 510,88 annui ripartiti sulla base dei locali utilizzati i rapporto ai giorni.

Tale rimborso dovrà essere versato su richiesta del Comune di Novara all'atto del pagamento ad ATC del consuntivo di gestione.

A partire dalla seconda annualità il suddetto canone e le spese di gestione saranno aggiornate annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT la cui scadenza annuale risulta essere quella del mese di inizio della concessione.

Per quanto concerne le spese relative all'energia elettrica del locale, le stesse saranno richieste all'Associazione sulla base dei consumi effettuati, 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", detratta la quota competente all'ambulatorio della Croce Rossa Italiana e quella di competenza del Comune di Novara che utilizza anche altri locali dell'unità.

L'Associazione SERMAIS si impegna inoltre a versare anche i canoni e le spese pregresse eventualmente non versate dall'Associazione Libera.

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 verificassero 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/0000036 del 13/09/2016**

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
Importo già impegnato	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 _____
---------------	--