



# Comune di Novara

## Determina Patrimonio immobiliare/0000038 del 21/09/2016

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

Proposta Istruttoria

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

Proponente **Dott.ssa Loi**

Minutante: Airoldi Daniela

Nuovo Affare

Affare Precedente

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

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

Prot. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

**Oggetto:** Approvazione schema-tipo di contratto di concessione in uso di immobili di proprietà comunale. Rettifica ed integrazione della Determinazione Dirigenziale Servizio Patrimonio Immobiliare n. 21 del 29.06.2016.

Allegati: SI  NO  n° \_\_\_\_\_

### LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE

**Vista** la Deliberazione di G.C. n. 145 del 4.5.2016 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 di uno schema di contratto-tipo per le concessioni in uso di immobili comunali, al fine di rendere più snella la procedura relativa al rilascio di concessione in uso, standardizzando tale fase ed abbreviando i tempi per il rilascio.

**Attesa** l'avvenuta adozione della Determinazione Dirigenziale n. 21 del 29.06.2016 avente ad oggetto "Approvazione contratto-tipo per la concessione in uso di immobili di proprietà comunale" che prevede, comunque, la possibilità di adattamento del testo a possibili specifiche esigenze;

**Considerato** che, sulla base dell'analisi di ulteriori casistiche e situazioni riscontrate, si ritiene utile rettificare ed integrare il testo già approvato, sostituendolo con quello allegato alla presente, riportante la dicitura "Mod. 16.09.2016", con la previsione anche in questo caso di adattamento del testo a possibili specifiche esigenze;

**Dato atto** che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari per l'amministrazione Comunale;

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e s.m. e i.;

**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-tipo di contratto di concessione in uso di immobili di proprietà comunale, che va a sostituire, con rettifiche ed integrazioni, quello approvato con Determinazione Dirigenziale Servizio Patrimonio Immobiliare n. 21 del 29.06.2016. Detto schema potrà comunque essere 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  
V.le Manzoni, 8/a- 28100 Novara

**SCHEMA-TIPO DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO  
DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE  
(USO NON ABITATIVO)**

(ai sensi della Deliberazione di G.C. n. 145 del 4.5.2016 e della D.D. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

**ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONCESSIONARIO**

Il Comune di Novara, in esito alla richiesta da parte di \_\_\_\_\_ e/o come da deliberazione della G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e/o Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva/e ai sensi di legge, e per le motivazioni in essa/e espressa/e, concede in uso a \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ / P. IVA \_\_\_\_\_ il cui rappresentante legale è il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ il/i locale/i sito al piano \_\_\_\_\_ ad uso \_\_\_\_\_ (in caso di deposito/magazzino: *specificare tipologia di materiale depositato* \_\_\_\_\_), servizi \_\_\_\_\_ e pertinenze \_\_\_\_\_ nell'unità immobiliare di proprietà comunale di Via/P.za \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ denominata \_\_\_\_\_, come da planimetria allegata, facente/i 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.

Vengono altresì concessi in uso i seguenti arredi ed attrezzature presenti nell'immobile:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (depenare qualora la voce non interessi).

## **ART. 2 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario:

- è responsabile dell'immobile concesso e di quanto di suo compendio, della relativa vigilanza e custodia;
- dà atto che Il Comune è sollevato da qualunque responsabilità civile, penale ed amministrativa connessa all'utilizzo dell'unità immobiliare e di quanto di suo compendio oggetto della concessione;
- si impegna:
  - a) ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'unità immobiliare, e di quanto di suo compendio, per tutta la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei beni, nonché ad osservare e far osservare la necessaria diligenza nel loro utilizzo;
  - b) a corrispondere il pagamento del canone e delle utenze secondo le modalità di cui al successivo art. 6;
  - c) a provvedere integralmente alla manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare utilizzata, ivi inclusi impianti, arredi, attrezzature e del verde eventualmente presenti, nonché alle riparazioni ed agli interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione;
  - d) a provvedere al mantenimento di uno stato di decoro e di pulizia;
  - e) ad assumere ogni responsabilità per eventuali danni all'immobile, ed a quanto di suo compendio, e/o per infortuni che possano occorrere a chiunque durante la durata della concessione, non riconducibili agli obblighi della proprietà, e derivanti dall'inosservanza, anche da parte di estranei, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza, per evitare incidenti, danni, infortuni o manomissioni. Se tali danni sono causati da estranei, il Concessionario manleva il Comune da qualunque responsabilità salvo, una volta ripristinato lo status quo ante e rifiuti gli eventuali danni, esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi;
  - f) a versare entro la data del \_\_\_\_\_ a titolo di cauzione infruttifera l'importo pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone di concessione. Essa verrà svincolata e restituita al Concessionario al termine della concessione, qualora non si verificano situazioni che determinino il Comune a trattenerla anche prima della scadenza e fatta comunque salva la corresponsione di eventuali ulteriori importi per risarcimento danni e/o per mancati pagamenti di canoni o utenze nei confronti del Comune. Il Concessionario si impegna a reintegrare la cauzione ogni volta in cui la medesima abbia a subire riduzioni a seguito di escussione da parte del Comune (*clausola facoltativa da parte del Comune*);
  - g) 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, eventualmente concordato con il Servizio Patrimonio, da consegnare in copia allo stesso (*clausola facoltativa da parte del Comune*);
  - h) ad osservare ogni normativa di legge e disposizione in materia di sicurezza, ordine pubblico, carattere igienico-sanitario, inquinamento acustico, ordine morale e decoro;
  - i) - se esercizio di somministrazione di alimenti/bevande - all'inizio dell'attività, a provare l'avvenuto ottenimento dell'autorizzazione sanitaria per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande impegnandosi inoltre formalmente all'osservanza di tutta la normativa di legge e regolamentare nonché di ogni prescrizione emanata dalle Autorità competenti;
  - l) a provvedere a tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi connessi all'attività svolta;
  - m) a provvedere a tutte le spese relative a tasse e/o tributi di carattere locale e nazionale di competenza del Concessionario.

## **ART. 3 - DIVIETI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario deve rispettare i seguenti divieti:

- a) non può utilizzare l'unità immobiliare, e suoi eventuali impianti, arredi ed attrezzature, 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 del Comune, siano incompatibili con il decoro e con la sicurezza dell'immobile;
- b) non può dare in sub-concessione l'unità immobiliare - e quanto ad essa riferito - oggetto di concessione. Ciò fatto salvo il caso di cessione d'azienda, che comporti anche l'utilizzazione dell'immobile concesso, che potrà avvenire solamente previa autorizzazione da parte del Comune.

In caso di cessione d'azienda autorizzata, se il Comune non libererà espressamente e per iscritto il Concessionario cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti del Comune di eventuali inadempimenti del concessionario-concessionario;

- c) non può eseguire sull'unità immobiliare, sui suoi impianti ed eventuali arredi ed attrezzature, 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 al Comune. Ogni sanzione sarà pertanto ad esclusivo carico del Concessionario;
- d) non può richiedere rimborsi per lavori/interventi effettuati senza preventivo specifico accordo scritto con il Comune.
- e) è sancito il divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110 c. 6 e 7 del R. D. n. 773/1931 (c.d. slot machine) così come modificato dalla Legge 326/03.

#### **ART. 4 - DURATA**

La durata della concessione viene fissata in anni \_\_\_\_\_ a decorrere dal \_\_\_\_\_ sino al \_\_\_\_\_, con scadenza in pieno diritto, senza bisogno di preavviso e/o disdetta, da parte del Comune.

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. Il Comune si riserva comunque di decidere in merito.

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

#### **ART. 5 - CANONE**

A fronte della concessione dell'unità immobiliare e di quanto di suo compendio, di cui al presente atto, il Concessionario si impegna a corrispondere al Comune un canone annuo di € \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_) (pari ad € \_\_\_\_\_ mensili - in lettere \_\_\_\_\_), oltre ad aggiornamento ISTAT, da versarsi alle seguenti scadenze /modalità:

\_\_\_\_\_

I versamenti devono essere effettuati anche in mancanza di 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.

A partire dalla seconda annualità il suddetto canone di concessione 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 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

La ritardata corresponsione del corrispettivo di cui sopra, salvo per cause di forza maggiore, comporterà, per il Concessionario, il pagamento di un interesse legale, tempo per tempo vigente, dalla data di scadenza del debito, senza che sia necessaria la costituzione in mora da parte del Comune.

Il mancato versamento di tre rate consecutive del canone è causa di decadenza della concessione.

#### **ART. 6 - UTENZE**

Il Concessionario deve inoltre provvedere:

- a) all'allacciamento/volturazione a proprio carico delle seguenti utenze: provvedendo ai conseguenti pagamenti (contrassegnare le voci che interessano)
- ☒ gas - ☒ energia elettrica - ☒ climatizzazione - ☒ acqua - ☒ telefono - ☒ altro \_\_\_\_\_
- b) a versare al Comune un rimborso, conteggiato secondo i parametri dei cui alla deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, per le seguenti utenze per spese sostenute dal Comune (contrassegnare le voci che interessano) ;

☒ gas - ☒ energia elettrica - ☒ climatizzazione - ☒ acqua - ☒ telefono - ☒ altro \_\_\_\_\_

c) al rimborso annuo al Comune in quota parte delle spese condominiali che a titolo informativo nella gestione anno/i \_\_\_\_\_ ammontavano ad € \_\_\_\_\_.

#### **ART. 7 – STATO IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto della presente concessione, e quanto di suo compendio, si intendono concessi nello stato di fatto in cui si trovano al momento della consegna.

Alla scadenza della concessione e in ogni caso di rilascio dell'immobile, il Concessionario dovrà restituire il locale - e quanto di suo compendio - in buono stato di conservazione, libero da persone o cose.

Nulla sarà dovuto a nessun titolo al Concessionario in ordine a migliorie/interventi strutturali eventualmente apportate/i all'immobile che, se accettate/i dal Comune, diverranno di proprietà dello stesso all'atto del rilascio. In caso contrario devono essere rimosse/i a cura e spese del Concessionario, con rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

Nulla sarà altresì dovuto al Concessionario qualora non vengano asportati dallo stesso propri mobili, attrezzature e materiali vari che, qualora ritenuto opportuno dal Comune, diverranno di sua proprietà all'atto della redazione del verbale di riconsegna, a titolo di risarcimento per la mancata asportazione.

In caso comunque, di mancata asportazione di arredi, attrezzature e materiale vario dall'immobile comunale, potranno essere addebitate al Concessionario le spese per il relativo sgombero ed eventuale dismissione.

#### **ART. 8 - SPESE DI MANUTENZIONE IMMOBILE A CARICO DEL COMUNE DI NOVARA**

Le manutenzioni straordinarie dei locali, e di quanto di suo compendio, sono a carico del Comune che potrà in ogni tempo eseguire sia all'interno che all'esterno dell'immobile tutte le riparazioni e installare tutti gli impianti che ritenga opportuni, nonché effettuare qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile.

L'eventuale inagibilità temporanea dell'impianto non dà diritto al Concessionario alla richiesta di indennizzo e/o di risarcimento del danno, fatta salva la riduzione del corrispettivo concessorio, proporzionata alla durata dell'interruzione della detta inagibilità.

In caso di particolare urgenza o necessità, il Comune 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.

#### **ART. 9 – CONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE**

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. 10 - 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. 11 - REVOCA**

La concessione - di cui al presente atto di natura amministrativa - può essere oggetto di revoca qualora, prima della scadenza, sopravvengano prioritarie esigenze di interesse pubblico ovvero qualora si verificino 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. 12 - 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. 13 – DECADENZA**

In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il competente ufficio del Comune può 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 ss. mm. e ii.

#### **ART. 14 - CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie inerenti e conseguenti all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, decadenza della presente concessione e per le quali non sia possibile addivenire ad un accordo bonario, viene dichiarato competente il Foro di Novara, qualora non ricadano nell'ambito della competenza del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte. È esclusa la competenza arbitrale.

#### **ART. 15 - 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.

☐ Il presente contratto di concessione è soggetto a registrazione solo in caso d'uso (art. 2 Tariffa Parte II del D.P.R. 131/1986) – (*contrassegnare in caso di applicazione della clausola, o depennare*)  
(N.B. Il contratto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso qualora, applicando il tasso del 3% sul canone complessivo conteggiato con riferimento all'intera durata del contratto, l'importo derivante sia pari o superiore ad € 200,00)

#### **ART. 16 - RISERVATEZZA DEI DATI**

Il Concessionario ed il Comune si impegnano reciprocamente al trattamento dei dati contenuti nel presente contratto di concessione 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 17 - 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](http://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 decadenza della concessione.

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

proposta dal Comune di Novara – Servizio Patrimonio Immobiliare

*Il Richiedente/Il Rappresentante Legale*

\_\_\_\_\_  
(firma leggibile)

E' parte integrante della determinazione dirigenziale  
n. **Patrimonio immobiliare/0000038 del 21/09/2016**

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

Attività – Azione		
<b>Nessuna Attività</b>		
<b>Nessuna Azione</b>		
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	<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b>
_____	_____