



Comune di Novara

Determina Patrimonio immobiliare/0000045 del 15/11/2016

Area / Servizio
Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità Servizio Patrimonio
(13.UdO)

Proponente **Airoldi Daniela**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Fascicoli: 10.13.14/98 - 01.21.4.5/93

Oggetto: Concessione in uso all'Associazione "Ente Nazionale Sordi, Sezione Provinciale di Novara Onlus" dell'unità immobiliare di proprietà comunale denominata "Ex Direzione Didattica V Circolo" sita in Via delle Rosette 28/A, dal 21/03/2016 sino al 20/03/2022. Approvazione nuovo schema di concessione e definizione rapporti contabili.

Allegati: SI NO n° _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE

Premesso che:

l'Associazione "Ente Nazionale Sordi, Sezione Provinciale di Novara Onlus" - E.N.S. - è presente sul territorio fin dal 1950 ed è l'Ente e si occupa di organizzare attività promozionali, di studio per l'integrazione dei sordi nella società ed in quella novarese in particolare operando senza fini di lucro;

l'Associazione sopra citata aveva sede nei locali di proprietà comunale siti in Corso Cavour n. 3 ormai non più adeguati e sufficienti rispetto al notevole incremento delle attività organizzate e svolte dall'E.N.S. nel corso del tempo;

con atto di C.C. n. 68 del 20/01/1987 il Comune di Novara ha accettato la proposta di autoscioglimento dell'Opera Pia Donnino a favore del Comune di Novara, impegnandosi a garantire all'E.N.S. di Novara l'utilizzo di una sede ad uso Circolo culturale ricreativo;

con Deliberazione G.C. n. 296 del 22/09/2015, l'Amministrazione Comunale ha autorizzato la concessione in uso dei locali siti al piano terra dell'unità immobiliare di proprietà comunale di Via delle Rosette n. 28/A denominata "ex Direzione Didattica V Circolo", facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Novara così come risulta dalla relativa scheda inventariale ID 124, avente come identificazione catastale il foglio 38 - mappale 101/p - aventi una superficie complessiva di mq. 154,74 oltre ad un cortile interno di circa mq. 70,00, - in favore dell' "Ente Nazionale Sordi, Sezione Provinciale di Novara Onlus" - E.N.S. al fine di adibirli a sede e consentire così lo svolgimento delle proprie attività statutarie;

Dato atto che:

nella Deliberazione di cui sopra la durata della concessione era stabilita in anni 6 a far data dal 01/10/2015 sino al 30/09/2021, e tuttavia per problemi organizzativi l'Ente ha continuato ad utilizzare la vecchia sede e pertanto l'occupazione effettiva dei nuovi locali è avvenuta a far data dal 21/03/2016, come risulta dal Verbale di Consegnare Chiavi P.G. n. 19469 del 23/03/2016, con il quale si è preso atto che il Presidente dell'Associazione ha riconsegnato i locali di Corso Cavour n. 3 il giorno 21/03/2016;

Ritenuto pertanto di stabilire che la durata della concessione venga rideterminata per il periodo 21/03/2016 - 20/03/2022 (sei anni);

Stabilito che:

il conteggio del canone di concessione, per i locali sopra citati, è stato predisposto sulla base della Deliberazione n. 332 del 10/12/2014 dai tecnici del Servizio Patrimonio Immobiliare come da Relazione Tecnica P.G. n. 19915 del 25/03/2016, dalla quale risulta un importo **annuo** di **euro 612,54** pari ad **euro 51,04 mensili**, da versarsi annualmente entro la data del 26/03 di ogni anno, indipendentemente dal ricevimento dell'avviso da parte del Comune, oltre aggiornamento ISTAT al 100%, a partire dalla seconda annualità, la cui scadenza annuale risulta essere quella di inizio della concessione;

per il periodo 21/03/2016 – 31/12/2016 l'importo da corrispondere è pari a complessivi **euro 475,86** così determinati:

euro 51,04 : 31 giorni = euro 1,65	al giorno
euro x 10gg = euro 16,50	dal 21 al 31 marzo
euro 51,04 x 9 mesi = euro 459,36	da aprile a dicembre
Totale euro 16,50 + euro 459,36 = euro 475,86	dal 21/03/2016 al 31/12/2016

il concessionario dovrà inoltre provvedere all'allacciamento a proprio carico delle utenze (riscaldamento, acqua, energia elettrica, ecc.);

Preso atto che con e-mail del 06/05/2016 e successiva del 20/07/2016 veniva trasmessa all'Associazione la bozza di contratto ed in data 03/11/2016 (P.G. n. 71717 del 07/11/2016) il presidente dell'Associazione consegnava la bozza sottoscritta per accettazione;

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

Acquisito il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente provvedimento;

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, ai sensi della L. 241/90;

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

DETERMINA

per le motivazioni di cui alla premessa:

1. di approvare, lo schema di concessione in uso in favore dell' "Ente Nazionale Sordi, Sezione Provinciale di Novara Onlus" - E.N.S. , relativo ai locali siti al piano terra siti dell'unità immobiliare di proprietà comunale di Via delle Rosette n. 28/A denominata "ex Direzione Didattica V Circolo", ex FIPAV, facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Novara così come risulta dalla relativa scheda inventariale ID 124, avente come identificazione catastale il foglio 38 – mappale 101 – per una superficie complessiva di mq. 154,74 - a far data dal 21/03/2016 sino al 20/03/2022 - al fine di consentire all'Ente di utilizzarli quale sede per poter svolgere le proprie attività statutarie, tenuto conto che lo stesso è stato sottoscritto per accettazione in data 03/11/2016 (nota P.G. n. 71717 del 07/11/2016);
2. di stabilire che l' "Ente Nazionale Sordi, Sezione Provinciale di Novara Onlus" con sede in Via delle Rosette 28/A - E.N.S. - C.F. 04928591009 – P. IVA 06960941000 -, dovrà versare il canone di concessione per un importo **annuo** di **euro 612,54** pari ad **euro 51,04 mensili** entro la data del 26/03 di ogni anno, indipendentemente dal ricevimento dell'avviso da parte del Comune.;

3. di stabilire che per il periodo 21/03/2016 – 31/12/2016 l'importo da corrispondere è pari a complessivi **euro 475,86** così determinati:

euro 51,04 : 31 giorni = euro 1,65	al giorno
euro x 10gg = euro 16,50	dal 21 al 31 marzo
euro 51,04 x 9 mesi = euro 459,36	da aprile a dicembre
Totale euro 16,50 + euro 459,36 = euro 475,86	dal 21/03/2016 al 31/12/2016

che sarà accertato e imputato al CdR 17 Cap. 30100.03.0273 del Bilancio 2016;

4. di introitare i successivi canoni annui (salvo aggiornamenti ISTAT al 100%) al medesimo CdR sino allo scadere della concessione;
5. di stabilire che dalla seconda annualità gli importi saranno aggiornati in base all'indice ISTAT nella misura del 100% la cui scadenza annuale risulta essere quella di inizio della concessione stessa;
6. di dare atto che il concessionario dovrà provvedere all'allacciamento/volturazione a proprio carico delle utenze (riscaldamento, acqua, energia elettrica, ecc.);
7. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo, dopo l'apposizione del Visto di regolarità contabile.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Arch. Nannini Elena



COMUNE di NOVARA
Servizio Patrimonio Immobiliare

Oggetto: Concessione in uso all'Associazione "Ente Nazionale Sordi, Sezione Provinciale di Novara Onlus" dei locali ad uso uffici siti al piano terra nell'unità immobiliare di proprietà comunale di Via delle Rosette n. 28/A denominata "ex Direzione Didattica V Circolo".

ART. 1) - OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONCESSIONARIO - Il Comune di Novara concede in uso all'Associazione "Ente Nazionale Sordi, Sezione Provinciale di Novara Onlus" con sede in Via delle Rosette 28/A - E.N.S. - C.F.: 04928591009 – P. IVA: 06960941000 - dei locali ad uso uffici, come da planimetria allegata, siti al piano terra nell'unità immobiliare di proprietà comunale di Via delle Rosette n. 28/A denominata "ex Direzione Didattica V Circolo", facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Novara così come risulta dalla relativa scheda inventariale ID 124, avente come identificazione catastale il foglio 38 – mappale 101 – aventi una superficie complessiva di mq. 154,74, al fine di consentire all'Ente di poter svolgere in modo consono le proprie 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) 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.
- d.1) ad osservare ogni eventuale disposizione in materia di:
- Sicurezza, ordine pubblico, carattere igienico-sanitario, inquinamento acustico, ordine morale e decoro.

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.

e.2) è fatto divieto tassativo di effettuare all'interno dei locali dati in concessione attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker, ecc.)

ART. 3) - DURATA - La durata della concessione viene fissata in anni 6 a decorrere dal 21/03/2016 (data del Verbale di consegna chiavi di cui al P.G. n. 19469 del 23/03/2016, con il quale il Presidente dell'Associazione ha riconsegnato i locali di Corso Cavour n. 3 precedentemente in uso) sino al 20/03/2022, con scadenza in pieno diritto, senza bisogno di preavviso e/o disdetta, da parte dell'Amministrazione Comunale.

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.

Al soggetto Concessionario è riconosciuta la facoltà di recesso dalla concessione, da comunicare all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC con un preavviso non inferiore a 3 mesi.

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 612,54 pari ad euro 51,04 mensili da versarsi annualmente in un'unica soluzione anticipata entro la data del 26/03 di ogni anno, indipendentemente dal ricevimento dell'avviso da parte del Comune.

Per il periodo 21/03/2016 – 31/12/2016 l'importo da corrispondere è pari a complessivi **euro 475,86** così determinati:

euro 51,04 : 31 giorni = euro 1,65	al giorno
euro x 10gg = euro 16,50	dal 21 al 31 marzo
euro 51,04 x 9 mesi = euro 459,36	da aprile a dicembre

Totale euro 16,50 + euro 459,36 = euro 475,86 dal 21/03/2016 al 31/12/2016

da versarsi entro la data del 05/06/2016 indipendentemente dal ricevimento dell'avviso da parte del Comune fatte salve diverse successive indicazioni.

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.

ART.5) - UTENZE - Con riferimento alle utenze il Concessionario si impegna a provvedere:

a.) all'allacciamento/volturazione a proprio carico dei contatori (riscaldamento, acqua, energia elettrica, ecc.) provvedendo al pagamento dei consumi.

b.) al pagamento della tassa sui rifiuti ed altre eventuali tasse/imposte previste per legge a carico del concessionario.

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 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. 11) - RECESSO - Il Concessionario potrà recedere dal contratto prima della scadenza naturale, con preavviso di almeno 6 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/0000045 del 15/11/2016**

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 _____
---------------	--