

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- da tempo le scuole materne non statali "A e T. Galimberti" - con sede in Cuneo, Via Sobrero n. 18 - e "Canonico Cometto" - con sede in Cuneo, Frazione San Benigno, Via dell'Abazia n. 3 - svolgono la propria attività in locali di proprietà comunale, concessi in comodato gratuito con scadenza da ultimo al 31 dicembre 2008;
- con propria deliberazione n. 22 del 17 febbraio 2009 la Giunta Comunale ha approvato la convenzione tra il Comune di Cuneo e tutte le scuole materne non statali presenti sul territorio comunale relativa alla gestione del servizio ed all'impegno contributivo del Comune, convenzione che presuppone che le due istituzioni sopraddette possano ancora usufruire dei locali in questione come sinora praticato;
- l'Istituto "Sacra Famiglia", negli scorsi anni gestore di una scuola per l'infanzia paritaria nei locali situati in Corso Soleri, angolo Via Cesare Battisti, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, ha cessato l'attività scolastica a partire dal corrente a.s. 2008/09;
- a seguito di contatti ed accordi intercorsi tra Comune di Cuneo e Provincia, si è convenuto che i locali mantenessero la medesima destinazione d'uso, stante il carattere di utilità sociale che il servizio di scuola dell'infanzia paritaria garantisce per un ampio numero di famiglie, le quali si trovano nell'impossibilità di accedere alla scuola statale, in assenza di una sufficiente disponibilità di sezioni in città;
- con deliberazione n. 186 del 31 agosto 2008 la Giunta Comunale ha approvato la stipula di un contratto di comodato gratuito con la Provincia di Cuneo, finalizzato all'utilizzo degli stessi locali a sede di scuola dell'infanzia paritaria;
- appare opportuno, pertanto, procedere alla concessione in sub comodato dei locali siti in corso Soleri e più avanti descritti ad una istituzione scolastica in grado di garantire la continuità del servizio di scuola dell'infanzia paritaria;
- da contatti avuti dal Settore Socio Educativo Scolastico con le istituzioni scolastiche operanti sul territorio in materia di scuola dell'infanzia, l'interesse a mantenere l'attività scolastica nei locali di corso Soleri è stata mostrata esclusivamente dall'associazione "Insieme per educare", avente sede in corso Dante, 52, organismo non lucrativo di utilità sociale, creato nel 2001 e che già si occupa della gestione di diverse scuole paritarie in Cuneo: scuola dell'infanzia e primaria "A. Fiore", scuola superiore di I grado "Immacolata";
- questo Ente presenta i requisiti fondamentali per garantire la continuità dell'attività scolastica nei locali in oggetto: esperienza consolidata nel settore, accreditamento presso l'Ufficio Scolastico Regionale, riconoscimento di "scuole paritarie" ex lege 62/2000 per gli Istituti gestiti;
- sulla base di tali valutazioni e tenuto conto, altresì, del parere favorevole espresso anche dalla F.I.S.M., associazione che raggruppa le istituzioni scolastiche dell'infanzia paritarie di ispirazione cattolica, che vanta un forte radicamento sul territorio cuneese, si ritiene opportuno garantire la continuità della scuola dell'infanzia paritaria di corso Soleri, mettendo a disposizione i relativi locali, concessi al Comune dalla Provincia (ente proprietario), all'associazione "Insieme per educare";

Verificato che, al fine dell'erogazione del contributo da parte del Comune, nel rendiconto economico della gestione sono previste anche le voci relative alle spese di locazione degli immobili ed al riscaldamento e che conseguentemente, per le scuole "Galimberti", "Cometto" e "Sacra Famiglia", il contributo risulta ridotto essendo i locali concessi gratuitamente con gestione calore a carico del Comune;

Dato atto che trattandosi di attività istituzionale del Comune con fini di istruzione può essere concesso il comodato gratuito anche ai sensi del vigente "Regolamento per la concessione di immobili";

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Legale Demografico Dott. Pietro Tassone e del Dirigente del Settore Socio Educativo Dott. Renato Peruzzi, ognuno per le rispettive competenze, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1) di concedere in comodato gratuito alle scuole materne non statali:

- "A. e T. Galimberti"- codice fiscale 00503700049 - con sede in Cuneo, Via Sobrero n. 18, nella persona della Signora Carla BUGNANO in qualità di presidente,
 - "Canonico Cometto" - codice fiscale 02346500040 - con sede in Cuneo, frazione San Benigno, Via dell'Abazia n. 3, nella persona del Signor Don Matteo TANCA in qualità di presidente,
 - "Sacra Famiglia", sita in Cuneo, Corso Soleri, n. 2, gestita dall'Associazione Insieme per Educare – codice fiscale 96062750045 – con sede in Cuneo, Via Roma, n. 7, nella persona del Signor Don Elio DOTTO in qualità di presidente
- i fabbricati comunali sede delle scuole predette.

2) di subordinare le concessioni alle scuole "A. e T. Galimberti" e "Canonico Cometto" alle seguenti condizioni:

- a) i comodati avranno decorrenza dal 1° gennaio 2009 e scadenza il 31 dicembre 2011, in analogia a quanto previsto nella convenzione per la gestione, e non potranno essere rinnovati tacitamente,
- b) gli immobili vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano e nello stato di arredamento esistente. Il Comune assume a propria cura e spese il funzionamento degli impianti di riscaldamento, con inizio e cessazione del servizio in concomitanza dell'orario delle scuole cittadine, fatta eccezione, nei confronti di queste ultime, delle festività, giorni nei quali dovrà provvedersi essendo presente nelle scuole in questione il personale insegnante,
- c) i comodatari non potranno arrecare alcuna innovazione e trasformazione degli immobili concessi in comodato senza il preventivo consenso del Comune; resta in ogni caso stabilito che la manutenzione straordinaria sarà a carico del Comune di Cuneo, mentre quelle di manutenzione ordinaria, come pure le spese gestionali, faranno carico ai comodatari che vi provvederanno con i proventi delle rette ed altre entrate delle scuole materne. Il Comune, quale proprietario degli immobili, provvederà all'assicurazione degli stessi contro gli incendi e la responsabilità civile verso terzi,

- d) gli immobili in oggetto vengono concessi per essere adibiti a scuole materne, secondo le norme di legge in vigore ed a quanto stabilito dalla vigente convenzione per la gestione del servizio. Gli immobili potranno essere utilizzati per altre eventuali attività scolastiche, educative ed assistenziali a favore dei giovani, purché non pregiudichino il perfetto funzionamento delle scuole materne,
 - e) nel caso in cui i comodatari mutassero la destinazione per la quale gli immobili in oggetto vengono concessi, il presente comodato si intenderà risolto,
 - f) per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in materia di comodato, per quanto applicabili;
- 3) di subordinare la sub-concessione alla scuola “Sacra Famiglia” alle seguenti condizioni:
- a) il sub-comodato avrà decorrenza dal 1° gennaio 2009 e scadenza il 31 dicembre 2011, in analogia a quanto previsto nella convenzione per la gestione, e non potrà essere rinnovato tacitamente,
 - b) sono soggette a sub-comodato d’uso le seguenti parti dell’immobile:
 - Piano Terra: 2/3 del cortile, da recintare in modo che non vi siano interferenze con le altre attività ed in modo che siano garantite le vie di fuga antincendio; il porticato del corpo compreso tra C.so Soleri e Via Mazzini coerente con l’interno del cortile; il corpo compreso tra C.so Soleri e Via Mazzini, coerente con l’interno del cortile, adibito a cucine e refettorio; la parte di fabbricato coerente con C.so Soleri; il vano scale compreso tra le cucine e la parte di fabbricato suddetto,
 - Piano Rialzato: tutto il corpo di fabbricato prospiciente C.so Soleri; il vano scale compreso tra il corpo precedente ed il cortile,
 - Piano Primo: tutto il corpo prospiciente C.so Soleri; il vano scale compreso tra il corpo suddetto ed il cortile; i servizi igienici affacciati sul corridoio soprastante le cucine.I locali dati in sub-comodato d’uso avranno i seguenti accessi e vie di fuga: ingresso principale da Corso Soleri per gli utenti della scuola materna; uso del portone carraio da Via Battisti (per le movimentazioni di merci, mobili e suppellettili); uso delle uscite di sicurezza esistenti dal primo piano e dal piano rialzato, con possibilità di fuga verso il portone carraio,
 - c) il sub-comodante consegna al sub-comodatario, che si dichiara consapevole del perfetto stato di conservazione e di manutenzione dell’immobile e dichiara che esso è del tutto idoneo all’uso pattuito nel presente atto, le chiavi dell’immobile suddetto, intendendosi così adempiuta la consegna di cui all’art. 1803 del codice civile. L’immobile dovrà essere restituito, al termine del sub-comodato e nel caso in cui cessi l’utilizzo come asilo, fatto salvo quanto previsto nei punti successivi, nello stesso stato in cui attualmente si trova,
 - d) il sub-comodante deve permettere al sub-comodatario il godimento dell’immobile in oggetto, ed è tenuto ad astenersi dal compimento di atti di disposizione materiale o giuridica sul bene, ed in genere da turbative di fatto o di diritto che possano pregiudicare il concreto godimento da parte del sub-comodatario nell’ambito dell’esercizio dell’attività per il quale il sub-comodato viene concesso. Sarà anche tenuto a restituire al sub-comodatario l’immobile, ove questi ne perdesse, per qualsiasi motivo, la detenzione e sia in potere del comodante ripristinarla. Il sub-comodante non garantisce invece l’idoneità dell’immobile all’uso a cui è attualmente destinato. Egli dovrà peraltro avvertire il sub-comodatario di eventuali vizi della cosa che siano a sua conoscenza, rispondendo in caso contrario dei danni che ne derivino, ai sensi dell’art. 1812 del codice civile. Il sub-comodatario dichiara comunque di aver già preso visione dell’immobile, di averlo riscontrato idoneo all’uso pattuito, e di rinunciare, ove occorrer possa, ad ogni garanzia per i vizi occulti dell’immobile, salvo quanto disposto dall’art. 1812 sopra citato, e salvo il disposto dell’art. 1229 del codice civile. Con gli stessi limiti, il sub-comodatario rinuncia,

- altresì, a qualsiasi garanzia da parte del sub-comodante per molestie di fatto o di diritto da parte di terzi,
- e) il sub-comodatario non potrà utilizzare l'immobile in oggetto per usi diversi da quello di esercizio dell'attività di scuola dell'infanzia, in conformità alla sua attuale destinazione. Il sub-comodatario si impegna a mantenere inalterata la destinazione di quanto viene affidato. Il sub-comodatario dovrà custodire e conservare l'immobile con le relative pertinenze con la diligenza del buon padre di famiglia, e mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto. Saranno a carico del sub-comodatario le spese di utilizzo dell'immobile, compresi gli oneri derivanti dai contratti di somministrazione relativi ai servizi essenziali (acqua, elettricità, gas, telefono). Il Comune assume a proprie spese quelle relative all'impianto di riscaldamento. Le spese di competenza del sub-comodatario dovranno essere rimborsate al comodante nel caso di suo pagamento anticipato. Sono a carico del sub-comodatario le spese relative all'utilizzo delle cucine in relazione al vapore prodotto nella centrale termica della caldaia ad uso promiscuo per la produzione del vapore e dell'acqua calda, attraverso l'autonomo/separato circuito termico di servizio. Il calcolo del relativo onere sarà effettuato attraverso idonee modalità di misurazione. Il sub-comodante si riserva di poter sostituire, a proprie spese, il sistema di alimentazione delle cucine a vapore, con altri ritenuti economicamente più idonei. E' a carico, infine, del sub-comodatario ogni altra spesa relativa al servizio di pulizia, alla fornitura dell'energia elettrica, degli altri servizi comuni, così come le spese relative all'assicurazione del personale operativo e dei bambini frequentanti la scuola,
 - f) il sub-comodante autorizza la concessione in uso, da parte del sub-comodatario, dei locali adibiti a cucina in favore del gestore della mensa per la confezione dei pasti necessari, nell'ambito del servizio mensa ai bambini della scuola dell'infanzia "Sacra Famiglia". Il sub-comodatario assume ogni responsabilità ed ogni onere derivante dall'utilizzo dell'area attrezzata in questione,
 - g) sono a carico del sub-comodatario le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile, le cui modalità di effettuazione dovranno essere concertate con il Comune di Cuneo e con la Provincia di Cuneo, ciò anche per gli interventi eccedenti le piccole riparazioni. La manutenzione straordinaria sarà a carico della Provincia di Cuneo, salvo il disposto dell'art. 1808, comma 2, del codice civile, e salvo l'obbligo del sub-comodatario di avvisare la proprietà ed il sub-comodante medesimo circa la necessità di effettuare tali ultime spese. E' fatto salvo quanto previsto in tema di obblighi di adeguamento delle strutture e degli impianti ai fini dello svolgimento dell'attività, nel qual caso i lavori saranno a carico del Comune di Cuneo. Al sub-comodatario è vietato effettuare addizioni e modifiche sull'immobile; in caso contrario, la proprietà potrà, a sua scelta, o ritenere le addizioni senza pagamento di alcun compenso, ovvero chiedere la rimessione in pristino. Nell'ipotesi in cui siano apportati miglioramenti, si applica il disposto dell'art. 1592 del codice civile, al quale le parti fanno espresso rinvio,
 - h) il sub-comodatario non potrà concedere a sua volta l'immobile in sub-comodato o in locazione senza il consenso del sub-comodante e, comunque, soltanto per la destinazione di scuola per l'infanzia,
 - i) il sub-comodatario è responsabile se l'immobile perisce per un caso fortuito a cui poteva sottrarlo, ai sensi dell'art. 1805 del codice civile. Rimane a carico della proprietà la responsabilità ex art. 2053 del codice civile. Il sub-comodatario potrà, a sua discrezione, assicurare l'immobile contro i danni di incendio e scoppio ed altre calamità: in tal caso, la polizza dovrà essere vincolata a favore della proprietà, anche agli effetti degli articoli 1259 e 1920 del codice civile,
 - j) il sub-comodante potrà recedere anticipatamente dal presente contratto in caso di inadempimento alle obbligazioni del sub-comodatario, come sopra descritte. In tale ipotesi il comodante potrà richiedere la restituzione immediata,

- k) per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in materia di comodato, per quanto applicabili;
- 4) di dare atto che le spese relative al funzionamento degli impianti di riscaldamento sono già previste nel bilancio comunale al Capitolo 01040001 della spesa;
- 5) di dare atto che responsabile del presente provvedimento è l'Arch. Virginia Ghibaudo, Istruttore Direttivo Tecnico del Servizio Patrimonio.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere,

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.