

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in seguito all'acquisizione del compendio della Caserma Piglione sono state più volte prese in considerazione le diverse possibilità di utilizzo degli spazi esistenti - vincolati ad uso pubblico per trenta anni – con organizzazioni ed aziende presenti sul territorio;
- il Comune di Cuneo è già intervenuto direttamente con la ristrutturazione del fabbricato “ex camerate”, prospiciente Via Gobetti, per la realizzazione dei nuovi locali utilizzati dal Centro di Lavoro Protetto ed ha in corso la ristrutturazione del piano rialzato del fabbricato principale della Caserma per il trasferimento del Centro per l'Impiego e degli uffici dell'Informagiovani;
- il fabbricato “magazzini”, lato Via San Giovanni Bosco, inoltre, è stato immediatamente utilizzato, e lo è ancora, dal Comitato Locale della Croce Rossa Italiana, in attesa del termine della ristrutturazione dei locali di Corso Francia;
- in data 22 settembre 2009 l'Azienda Ospedaliera Santa Croce e Carle ha presentato istanza al fine di ottenere in concessione in uso i locali al primo piano della Caserma, lato monte, per la realizzazione di un micro-nido aziendale da 24 posti;
- tali spazi, in seguito a vari sopralluoghi ed incontri effettuati con i tecnici delle rispettive Amministrazioni, sono stati ritenuti idonei alla realizzazione del progetto dell'Azienda Ospedaliera secondo le direttive regionali emanate con la Deliberazione della Giunta Regionale 18.6.2007 n. 31-6110 riferita ad un programma di finanziamenti riguardante il potenziamento rete di servizi per la prima infanzia;
- i locali, ovviamente, necessitano di un consistente intervento di ristrutturazione in considerazione delle pessime condizioni manutentive, degli interventi invasivi effettuati nel corso dell'attività del cantiere già operante per il Comune e per il radicale cambiamento di destinazione d'uso;
- a tal proposito l'Azienda con la citata nota si è impegnata ad eseguire tutte le opere di ristrutturazione necessarie per la realizzazione del micro-nido, oltre alla realizzazione dell'impianto ascensore che servirà, in futuro, anche gli altri utilizzatori della struttura;
- di conseguenza è stato presentato il relativo progetto – da allegare alla D.I.A. (denuncia di inizio attività) – corredato dalla relazione tecnica e dalla stima del costo di realizzazione dell'intervento, ammontante complessivamente ad € 69.800,00, I.V.A. compresa;

Ritenuta di interesse sul territorio e, soprattutto nella zona di cui trattasi, la presenza di una struttura a servizio dei bambini e delle famiglie che può trovare collocazione nel fabbricato di cui trattasi, supportato anche dall'area verde esterna;

Ritenuto, quindi, di poter concedere in uso all'Azienda Ospedaliera Santa Croce e Carle i locali di cui trattasi alle condizioni di cui all'allegata bozza di contratto;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25.2.2009 di approvazione del bilancio di previsione 2009;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 3.3.2009 di approvazione del piano esecutivo di gestione 2009;

Visto il Regolamento di contabilità;

Visto l'art. 179 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Legale e Demografico Dott. Pietro Tassone, ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria Generale Dott. Carlo Tirelli, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

### **DELIBERA**

- 1) di concedere in uso all'Azienda Ospedaliera Santa Croce e Carle, con sede in Cuneo, Via Michele Coppino, n. 26 – partita I.V.A. 01127900049 -, per i motivi di cui in premessa, la porzione dell'immobile denominato "Ex Caserma Piglione" posta al piano primo, lato monte - della superficie lorda di mq. 425 circa e netta di mq. 270 circa - come individuata nella planimetria allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per la realizzazione di un micro-nido aziendale da 24 posti, sulla base delle direttive della D.G.R. 18.6.2007 n. 31-6110;
- 2) di dare atto che la concessione comprende pure una porzione di area verde esterna di pertinenza, della superficie di circa mq. 64, da attrezzare ad attività ludiche per i bambini ospiti della struttura in progetto;
- 3) di dare atto che la concessione in uso viene effettuata alle condizioni di cui all'allegata bozza di contratto, che con la presente si approva, per la durata di anni 25 dal 30 ottobre 2009, al canone simbolico - in considerazione dei lavori di cui trattasi – di € 1.000,00 annui;
- 4) di dare atto che la concessione è subordinata all'autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e che il Comune provvederà tempestivamente a richiedere (non avendo potuto provvedere precedentemente stante il ridotto lasso di tempo);
- 5) di dare atto che il canone annuo simbolico di € 1.000,00 sarà introitato al Titolo III, Categoria 2^, Risorsa 685, Capitolo 00681000 "Fitti attivi fabbricati ad uso diverso dall'abitazione" – centro di costo 01501 – cod. SIOPE 3202 – dei bilanci di competenza;
- 6) di dare atto che il Dirigente del Settore che, ai sensi dell'art. 14 del "Regolamento per la disciplina dei contratti" interverrà alla stipula dell'atto, potrà rendere tutte le dichiarazioni all'uopo necessarie, anche integrative, e fare quant'altro occorra per dare esecuzione al presente provvedimento;
- 7) di dare atto che responsabile dell'esecuzione 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 vista la necessità per l'Azienda Ospedaliera di presentare la documentazione necessaria per dare inizio ai lavori in tempi brevi;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**CONCESSIONE IN USO  
PARTE IMMOBILE  
EX CASERMA PIGLIONE - CUNEO**

TRA

**COMUNE DI CUNEO**, con sede in Cuneo, via Roma 28, codice fiscale/partita IVA..... in persona del .....(di seguito "concedente")

E

**AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE**, con sede in Cuneo, via Coppino 26, codice fiscale/partita IVA 01127900049, in persona del ....., (di seguito "concessionario").

Premesso che

- A. Il concedente ha la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile denominato "Ex Caserma Piglione", sita in Cuneo, Via Bongioanni, appartenente al Comune di Cuneo.  
Tale immobile si compone, tra l'altro, di locali siti al primo piano, lato a monte dell'immobile ex Caserma Piglione ed individuato al N.C.E.U. al Foglio n. 83, mappale n. 111/parte, il tutto per una superficie lorda di mq. 425,  
Pertinenza (area verde) di mq. 64 individuata al N.C.E.U. al Foglio n. 83, mappale n. 167/parte.
- B. I locali oggetto di concessione sono inseriti all'interno della zona "Attrezzatura esistente" del P.R.G.C. e possono essere concessi per servizi socio assistenziali.  
L'edificio, alla data odierna, richiede una serie di interventi di ristrutturazione atti a consentirne un normale utilizzo per scopi socio-sanitari e l'Azienda concessionaria intende utilizzare i locali per la realizzazione di un micro-nido aziendale utilizzando il contributo finanziato dalla Regione Piemonte e previsto nella D.G.R. 18.6.07 n. 31-6110 riguardante il potenziamento rete di servizi per la prima infanzia.  
Al fine di operare un corretto recupero dell'immobile sono stati predisposti, da parte dell'Azienda Ospedaliera, gli elaborati grafici, il computo metrico estimativo e l'elenco delle opere da eseguirsi, quali risultano depositati agli atti del Comune allegati alla Dichiarazione di Inizio Attività.

Ciò premesso  
si conviene e si stipula quanto segue:

1. Le premesse e gli allegati formano parte essenziale e integrante del presente accordo.
2. Il concedente concede in uso al concessionario, che accetta, i locali siti al primo piano lato a monte presso l'ex Caserma Piglione da destinare a micro nido aziendale, già descritti in premessa ed individuati col colore .....nella planimetria allegata sotto la lettera "A", oltre ad una piccola area di pertinenza individuata in colore ..... nella planimetria allegata sotto la lettera "B".

3. Il concessionario si impegna ad eseguire a proprie cure e spese l'opera di ristrutturazione dei locali, così come indicato negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo dei lavori citati in premessa.

Il concessionario dovrà, quindi, provvedere alla presentazione ai competenti uffici di tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per l'ottenimento delle dovute autorizzazioni e/o concessioni, ivi compresa quella ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e per la verifica dei requisiti di sicurezza ed agibilità dei locali

Ogni eventuale modifica a quanto contenuto nel progetto depositato agli atti del Comune da parte del concessionario, dovrà essere preventivamente autorizzata dal concedente, pena la revoca della presente convenzione e l'immediato rilascio del bene.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire previo accordo con gli Uffici Tecnici Comunali, con particolare attenzione alle eventuali prescrizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Competerà al concessionario farsi carico delle eventuali opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della normativa vigente, qualora ve ne sia la compatibilità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio soggetto a tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto attualmente esistente.

Il concessionario si obbliga ad eseguire tutti gli interventi necessari a garantire l'idoneità e l'adeguatezza dei locali, degli impianti e la loro conformità alle prescrizioni normative in vigore a tale data, con particolare, ma non esclusivo, riferimento alle normative di prevenzione incendi, di sicurezza e di igiene sul lavoro (Decreto Lgs. 9.4.08 n. 81 e s.m.i.).

Sarà cura del concessionario fornire al Comune copia di tutte le certificazioni ed attestazioni di conformità degli impianti, oltre alla documentazione relativa alla variazione catastale.

Qualsiasi danno potesse derivare alla proprietà comunale o a terzi in dipendenza dei lavori di cui sopra e dell'utilizzo della parte di immobile oggetto della concessione, sarà ad esclusivo carico del concessionario che terrà sollevato il Comune da ogni responsabilità in merito.

4. L'immobile viene concesso per l'uso descritto in premessa, nonché per le attività connesse a tale uso. Il concessionario dichiara e garantisce che l'immobile e i relativi impianti saranno conformi alle normative vigenti in relazione alla destinazione indicata in premessa, e ciò con particolare, ma non esclusivo riguardo alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/08 ed al D.Lgs n. 106/09.
5. La durata della concessione è di anni 25 (venticinque) con decorrenza dal 30 ottobre 2009. Il concessionario sarà, comunque, immesso nella detenzione e disponibilità dei locali entro tre mesi dal termine dei lavori di ristrutturazione del piano rialzato da parte del Comune; del che si farà constare con apposito verbale di consegna. I lavori per la realizzazione del micro-nido dovranno essere eseguiti entro e non oltre 4 anni dalla data del verbale di consegna. In caso contrario si avrà la decadenza della concessione.
6. Il corrispettivo della concessione in uso, in considerazione dei lavori di cui trattasi, viene determinato simbolicamente in € 1.000,00 annui, dapagarsi in unica soluzione anticipata.
7. A titolo di garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto il concessionario presta una fideiussione assicurativa/bancaria per l'importo di € 100.000,00.
8. Il concessionario non potrà concedere in sublocazione o in comodato - in tutto o in parte - i locali. Lo stesso non potrà cedere il contratto o sublocare i locali in ipotesi di cessione o locazione dell'azienda, salvo autorizzazione del concedente.

9. Al concessionario non è consentito eseguire - senza il preventivo consenso del concedente, che non potrà essere irragionevolmente negato - lavori di modifica, innovazione, miglioria o addizione degli elementi strutturali dei locali, ovvero degli impianti esistenti.
10. Saranno a carico del concessionario tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione di immobile in concessione e dei relativi impianti, ivi compreso l'impianto ascensore, gli interventi di messa a norma degli stessi in base alle normative vigenti e future, rese necessarie per il mantenimento dell'attività svolta, nonché tutte le spese gestionali. Saranno, inoltre, a suo carico le spese di manutenzione straordinaria dell'intero stabile, ripartite secondo le quote di utilizzo che saranno approvate tra le parti. In particolare, per quanto attiene l'impianto ascensore, realizzato dal concessionario che è al momento unico utilizzatore, le spese saranno ad esclusivo carico dello stesso; alla data di future concessioni dei locali residui si provvederà al conseguente riparto delle relative spese.
11. Nell'ipotesi di lavori di riparazione o manutenzione dell'immobile che comportassero la privazione del godimento totale o parziale dello stesso, il concedente si impegna a:  
comunicare al concessionario, con almeno tre mesi di anticipo, l'inizio di tali lavori, ed a concordare gli accorgimenti da adottare al fine di limitare ogni pregiudizio per l'attività della concessionario.  
La predetta comunicazione di inizio lavori non è dovuta nell'ipotesi in cui si rendessero necessari interventi urgenti e improrogabili, conseguenti al manifestarsi di un pericolo grave e immediato per persone o cose.  
In considerazione della privazione del godimento totale o parziale dell'immobile derivante dall'effettuazione dei predetti lavori, il concedente riconoscerà al concessionario un indennizzo – unicamente sotto forma di prolungamento della concessione - che sarà determinato in comune accordo tra le parti in ragione del periodo di inutilizzabilità dell'immobile, degli effettivi spazi divenuti indisponibili e dei maggiori costi che il concessionario dovrà sostenere per garantire il normale esercizio della sua attività.
12. Durante la concessione, il concedente con suo incaricato potrà visitare - previo adeguato preavviso al concessionario - l'immobile, per constatarne le modalità d'uso e per la verifica degli impianti. In caso di fine concessione, il concessionario si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre del contratto.
13. Il concedente, entro la data di consegna dell'immobile, si impegna ad assicurare il medesimo presso primaria compagnia di assicurazione, a proprie spese, con polizza all risks globale fabbricati. La polizza dovrà prevedere la rinuncia da parte della compagnia all'esercizio del diritto di rivalsa nei confronti del concessionario. Quest'ultimo si impegna a sua volta a stipulare adeguate polizze assicurative per il solo rischio riferito alla concessione ed a consegnarne copia al Comune prima dell'inizio dei lavori.
14. Al termine della concessione il concessionario riconsegnerà l'immobile al concedente che l'accetterà con le migliorie apportate, senza aver diritto a compensi di sorta e senza nulla pretendere, essendo le addizioni e migliorie apportate acquisite di diritto dal Comune.
15. Il Comune potrà revocare la concessione in qualsiasi momento, con preavviso di mesi 12, per sopravvenuti motivi di pubblica utilità, fatto salvo il rimborso del valore di stima di quanto realizzato utile per il Comune, da concordarsi tra le parti.

16. Alla data di cessazione della concessione, il concedente si impegna a essere presente presso i locali per la riconsegna dell'immobile. Della riconsegna dovrà essere redatto verbale nel quale le parti annoteranno lo stato dell'immobile e le rispettive osservazioni in proposito. In ogni caso il concedente non potrà rifiutare la riconsegna dell'immobile e, in caso di rifiuto, ogni rischio (di custodia o diverso) graverà sul concedente. Contestualmente alla riconsegna dell'immobile il concedente dovrà rendere la polizza assicurativa.
17. Il mancato rispetto di quanto previsto nel presente contratto, previa contestazione scritta da parte del concedente con termine di 15 giorni per eventuali giustificazioni, comporterà la decadenza della concessione, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni.
18. Tutte le comunicazioni relative al presente contratto dovranno essere effettuate mediante raccomandata a.r. o a mano ai domicili eletti in epigrafe.
19. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del concessionario.
20. Per quanto non espressamente previsto si richiamano le norme di legge che disciplinano i contratti di affidamento in concessione di immobili e, in particolare, l'art. 19, comma 6 legge 23.12.98 n. 448.
21. Costituiscono parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:
  - A) Planimetria scala 1:.....
  - B) Planimetria scala 1: .....

Cuneo,

COMUNE DI CUNEO

AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE