

**CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO
GRATUITO DI PARTE DEI FABBRICATI DELLA TENUTA
POBIETTO, IN COMUNE DI MORANO SUL PO, DI
PROPRIETÀ DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE "VC"**

TRA

**l'Azienda Sanitaria Locale "VC", di seguito chiamata ASL "VC",
codice fiscale 01811110020, con sede legale a Vercelli in Corso Mario
Abbate n. 21, nella persona del dott. Vittorio Brignoglio, Direttore
Generale dell'Azienda, nato a Casale Monferrato il 02/02/1943**

- comodante

E

**l'Ente di Gestione del Sistema della Aree protette della Fascia
fluviale del Po – tratto vercellese e alessandrino, di seguito chiamato
"Ente Parco", codice fiscale 95000120063, con sede legale a Valenza,
in Piazza Giovanni XXIII n. 6, nella persona del dott. Dario Zocco,
Direttore, nato a Torino l'8/10/1956**

- comodatario

PREMESSO:

- che la Tenuta di Pobietto è un vasto complesso di importanza ambientale-storico-architettonica-archeologica, formato da edifici e terreni, di proprietà dell'ASL "VC", posti a cavaliere dei comuni di Morano sul Po, Pontestura e Camino;
- che, con nota in data 21.09.2006, l'Ente Parco aveva richiesto l'utilizzo di alcuni dei fabbricati facenti parte del complesso edilizio e di alcune aree adiacenti, prevedendo la ristrutturazione e la manutenzione



dei fabbricati medesimi, in modo da poter concretizzare l'obiettivo del Piano Area del Parco (PdA), approvato con D.C.R. n. 982-4328 del 08.03.1995, quale stralcio del Piano Territoriale Regionale, che affida alla Tenuta Pobietto un importante ruolo per la valorizzazione del paesaggio agricolo, mirando a farne una "Grangia modello", e a tal fine, aveva proposto l'attivazione di un comodato d'uso gratuito;

- che tale azione è inserita nel Programma Integrato di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) "N.A.Tu.R.A.";

- che i fabbricati richiesti sono a corredo di affittanze agrarie e versano in stato di scarsa manutenzione;

- che l'ASL "VC" non dispone di fondi per far fronte alla ristrutturazione dei fabbricati ed ha interesse ad evitare il peggioramento dello stato dei fabbricati ed il crollo delle parti maggiormente ammalorate con evidenti rischi per l'incolumità delle persone transitanti nell'area;

- che, in coerenza con gli obiettivi del predetto Piano d'Area, l'Ente-Parco, in considerazione dell'alto valore storico, architettonico, archeologico del complesso, nonché della posizione dello stesso all'interno del Sistema delle Aree protette della Fascia fluviale del Po, in parte compreso nell'area golenale del Po e parzialmente inserito nella Riserva Naturale Speciale di Ghiaia Grande, di eccezionale valore naturalistico, ha valutato l'opportunità di garantirne la pubblica fruizione;

- che a tal fine, l'Ente Parco intende destinare i fabbricati ad un centro visita polifunzionale che racchiuda in modo sinergico attività agricole,



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Danilo", written over the bottom right portion of the circular stamp.

attività turistiche in tema di ecologia fluviale, attività didattiche ed attività commerciali;

- che, l'Ente Parco, avendo rilevato che per poter utilizzare i fabbricati per l'insediamento di funzioni connesse alle attività dell'Ente medesimo, sono necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, consistenti sostanzialmente in restauri, consolidamenti statici e strutturali e ristrutturazioni, nonché interventi volti alla messa a norma in materia di sicurezza, ha predisposto uno studio di fattibilità, che è stato inserito nel P.I.S.L. "N.A.Tu.R.A.", ovvero in un Programma di interventi tesi allo sviluppo locale, presentato alla Regione Piemonte nell'anno 2006;
- che gli interventi ipotizzati consentono la messa in sicurezza ed il recupero di una parte del patrimonio immobiliare di indubbio valore storico e ambientale, ora in avanzato stato di degrado;
- che lo studio di fattibilità richiamato avente come oggetto: "Creazione di un Centro visita del Parco presso il complesso rurale di Pobietto (vetrina dei prodotti, incremento dell'ospitalità attraverso la realizzazione di una foresteria). Realizzazione della Grangia Modello", prevede un importo complessivo stimato in 1.000.000 (un milione) di Euro, comprensivo dell'importo lavori e delle somme a disposizione dell'Amministrazione appaltante;
- che il P.I.S.L. "N.A.Tu.R.A." è stato classificato al primo posto della graduatoria regionale, con conseguente finanziamento di alcuni degli interventi ritenuti di maggior significato, tra cui è stato individuato quello relativo alla Tenuta Pobietto, sopra richiamato;



- con nota in data 21.09.2007, prot. n. 22176/10, la Struttura flessibile Interdirezionale per la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Sanitarie e per l'innovazione della sua gestione, istituita presso la Direzione Patrimonio e Tecnico della Regione Piemonte con D.G.R. n. 90-4433 del 20.11.2006, ha comunicato che è possibile attivare le procedure necessarie per l'assegnazione in comodato d'uso gratuito a favore dell'Ente Parco, dei fabbricati non utilizzati e delle adiacenti aree libere;

- che, con nota in data 03.12.2007, prot. n. 7603/DA2010, il Settore Osservatorio Prezzi e monitoraggio del Patrimonio Aziendale Sanitario della Direzione Sanità della Regione Piemonte, considerato che non è possibile utilizzare i beni in questione per funzioni istituzionali e che l'intervento previsto consente il recupero di beni dell'Azienda, attualmente in cattive condizioni di conservazione, a costo nullo per la stessa, con conseguente valorizzazione dei beni medesimi, ha comunicato il proprio consenso a concedere in comodato d'uso gratuito all'Ente Parco i beni richiesti con l'impegno di quest'ultimo di accollarsi tutti gli oneri per il recupero ed il mantenimento dei fabbricati che saranno concessi e dell'area di pertinenza;

- che, in data 11/02/2009, n. 4423 di rep., è stata sottoscritta la variazione del contratto di locazione tra l'A.S.L. "VC" ed il Sig. Chiavassa Antonino conduttore, coltivatore diretto di parte dei beni dalla Tenuta Pobietto, Lotto II, IV, tra cui quelli che vengono rilasciati a favore del Parco del Po.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.



Articolo 1 - Oggetto e Finalità

L'ASL "VC", proprietaria dell'immobile, concede, per le motivazioni espresse in premessa, a titolo di comodato d'uso gratuito all'Ente Parco, che accetta, i fabbricati e le aree facenti parte della Tenuta Pobietto, sita a cavaliere dei Comuni di Morano sul Po, Pontestura e Camino, indicati nella planimetria allegata (allegato 1), costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, evidenziati in giallo e contraddistinti con le lettere A, B, C e D.

Il comodatario si servirà dei beni concessi esclusivamente per i fini espressi nello studio di fattibilità, quali ad esempio lo svolgimento di attività didattico-turistiche, scientifiche e di ricerca e comunque nei limiti di quanto stabilito nel presente contratto di comodato.

I beni oggetto del presente atto vengono dati in comodato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Articolo 2 - Durata del contratto

La durata del comodato è di anni 30 (trenta), a far data dalla sottoscrizione del presente atto e così sino al 2039, senza obbligo di disdetta da parte della proprietà, in quanto la stessa si intende data ora per allora ed il bene dovrà essere retrocesso all'ASL "VC".

Su richiesta del comodatario, da inviarsi almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, detto termine potrà essere rinnovato, con apposito atto aggiuntivo, per un ulteriore periodo da concordarsi tra le parti.

Se durante il termine convenuto sopravviene un urgente ed imprevisto bisogno del comodante, questi può esigere la restituzione immediata dei



beni, riconoscendo all'Ente-Parco una somma commisurata alle somme investite dall'Ente-Parco nei lavori di ristrutturazione dell'immobile.

In caso di vendita dei beni a terzi, ove l'acquirente ne faccia richiesta, il comodatario dovrà rilasciare i beni medesimi entro 12 mesi dalla richiesta dell'acquirente medesimo, riconoscendo all'Ente-Parco una somma commisurata alle somme investite dall'Ente-Parco nei lavori di ristrutturazione dell'immobile.

Articolo 3 -- Interventi di recupero

Entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione del presente atto, fatte salve situazioni non dipendenti dall'Ente Parco, l'Ente, al fine di assicurare la funzionalità e fruibilità dei beni oggetto del presente atto per gli usi previsti in applicazione del PdA richiamato, si impegna ad eseguire i lavori interessanti i fabbricati, contrassegnati con la lettere "A" e "C" nello stralcio planimetrico allegato (allegato 1), costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, che indicativamente consistono negli interventi sommariamente descritti nel seguito (vedasi al proposito planimetria generale dello studio di fattibilità con localizzazione degli interventi) e sistemazione delle parti cortilizie indicate con lettere "B" e "D":

intervento n. 1: lavori di restauro conservativo, recupero funzionale di parte dei fabbricati costituenti la cortina perimetrale del complesso lato sud, appartenenti agli ampliamenti realizzati fra la seconda metà del sec. XVIII e la prima metà del sec. XIX, destinati ad unità abitative dei salariati agricoli che operavano nella tenuta. Tali interventi sono



finalizzati al riuso delle antiche unità residenziali per la realizzazione di una foresteria comprensiva di 10 posti letto e relativi servizi;

intervento n. 2: lavori di consolidamento strutturale e ripristino manto di copertura dei fabbricati, attualmente occupati dal Museo delle attività agricole legate alla coltura ed alla lavorazione del riso, che formano la cortina perimetrale sud-est, risalente all'inizio del sec. XVIII;

intervento n. 3: lavori di restauro e risanamento conservativo delle antiche stalle per la formazione di spazi da destinare a sala convegni, aula didattica, uffici, biblioteca, ed a centro espositivo e di vendita diretta e degustazione dei prodotti agricoli dell'area protetta.

Il progetto, per la realizzazione degli interventi sopra sommariamente descritti, dovrà essere inviato all'ASL "VC" per l'ottenimento dell'assenso preventivo, ovvero l'A.S.L. dovrà essere invitata alle Conferenze di servizi che saranno istituite per l'approvazione del progetto.

L'Ente Parco si impegna altresì a:

- ottenere le necessarie autorizzazioni da parte degli enti competenti per la realizzazione degli interventi elencati, ivi comprese quelle della Soprintendenza ai Beni Architettonici;
- redigere il Piano di Recupero previsto dal PRG vigente, ai fini dell'approvazione ai sensi della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., qualora questo fosse propedeutico all'esecuzione dei lavori;



- trasmettere copia degli atti del Piano di Recupero o dello Strumento Urbanistico Esecutivo equivalente all'ASL per opportuna conoscenza.

L'ASL "VC", dal canto suo, delega sin d'ora l'Ente Parco a presentare il Piano di Recupero o lo Strumento Urbanistico Esecutivo ad esso equivalente, purché rispetti gli strumenti di pianificazione sovraordinati, le leggi vigenti e quanto convenuto nel presente comodato.

Qualora dalle successive fasi progettuali dovesse derivare una variazione a quanto prospettato nello studio di fattibilità dovrà essere preventivamente informata l'ASL che valuterà se sussistono le condizioni per la validità del presente comodato, esprimendo il proprio assenso.

Articolo 4 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono a carico dell'Ente Parco la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria dei beni concessi, ivi compresi gli impianti tecnologici.

L'Ente Parco unitamente agli altri soggetti, affittuari dei beni facenti parte del complesso di Pobietto, dovrà provvedere alla manutenzione e sistemazione delle parti comuni.

L'Ente Parco si impegna, inoltre, nel lasso temporale di vigenza del rapporto contrattuale, ad eseguire tutte le opere necessarie a rendere e mantenere i beni concessi conformi alle vigenti normative, rendendoli costantemente adeguati alle normative di settore in vigore fino al momento della scadenza del rapporto, facendosi carico dei relativi oneri



derivanti dalla progettazione ed esecuzione dei lavori, nonché del rilascio delle autorizzazioni di legge.

I progetti di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente assentiti dall'ASL e corredati delle autorizzazioni degli enti competenti. L'ASL, inoltre, si riserva di esercitare il controllo sull'esecuzione delle opere e/o dei lavori.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo e all'art. 3, sono da considerare a totale carico del comodatario, che dovrà eseguirli a perfetta regola d'arte; gli stessi saranno acquisiti dalla proprietà senza diritto a compenso o indennizzo di sorta, anche se eseguiti con il consenso del comodante. L'ASL conserva comunque il diritto a far rimuovere le opere realizzate, a spese del comodatario, qualora si rilevino difformità da quanto assentito e concordato con l'ASL medesima.

Tutti gli oneri conseguenti alla variazione della destinazione d'uso rispetto a quella attuale derivante dall'attuazione del presente contratto sono a carico dell'Ente Parco e l'ASL si riserva di richiedere, alla cessazione del comodato, senza oneri a carico dell'ASL medesima, il ripristino della destinazione originaria.

Sono a carico del comodatario le spese di utenza, gli eventuali allacciamenti, potenziamenti e volturazioni dei contatori esistenti relativi ad impianti di energia elettrica, fornitura di acqua potabile, gas e telefonia, nonché ogni eventuale onere e tributo inerente l'utilizzazione dei beni.



Egli ha pure l'obbligo di assicurare i beni per un congruo valore contro il rischio di incendio e rischi accessori nonché per la responsabilità civile; le relative polizze dovranno essere trasmesse all'ASL "VC" in copia, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente atto. Le polizze dovranno avere congruo massimale e dovranno prevedere l'obbligo per l'assicuratore di versare direttamente l'indennizzo al danneggiato.

Restano escluse eventuali pendenze che eventualmente emergessero, precedenti alla stipula del presente atto.

E' altresì a carico del comodatario la spesa per la variazione catastale derivante dalla eventuale variazione di destinazione d'uso dei fabbricati.

Articolo 5 – Detenzione dei beni

Il comodatario è custode dei beni concessi in comodato ed ha l'obbligo di mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone, alle cose e a terzi occupanti che potessero derivare dalla conduzione dei beni concessi.

Articolo 6 – Risoluzione del contratto

La mutata destinazione d'uso dei beni o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie, ambientali o altro, e la cessione di contratto non autorizzata costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivo valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.



Costituirà causa di risoluzione del contratto anche la mancata esecuzione degli interventi di cui all'articolo 3 nei tempi previsti dal medesimo articolo, fatta salva la richiesta di proroga adeguatamente motivata. Le proroghe che saranno accordate non costituiranno proroga della durata del presente comodato.

Nel caso di variazioni di destinazione d'uso dei fabbricati e dell'area concessi in comodato rispetto all'oggetto e scopo del presente contratto, il contratto si risolverà automaticamente.

Articolo 7 – Rapporti con le affittanze in essere

Nello spirito della Grangia Modello richiamato in premessa sarà garantito il regolare svolgimento delle attività assentite dalla proprietà, in primis quelle di tutti gli affittuari a carattere agricolo, nelle parti di loro pertinenza. Eventuali reciproche limitazioni temporanee negli usi e attività di tutti gli affittuari/comodatari saranno da concordare tra le parti.

Dovranno essere inoltre garantiti l'accesso e l'uso delle parti comuni. Sono da ritenersi parti comuni: gli ingressi principali e le strade di accesso esterne, le strade di collegamento interne, il cimitero e l'area pertinenziale, la Chiesa di San Nicolao e relativo accesso, così come meglio evidenziate nella planimetria allegata (allegato 1) al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con resinatura di colore azzurro e verde.

Per queste sarà redatto apposito regolamento che ne normerà l'uso e la manutenzione.



Per quanto riguarda le visite alla Chiesa di San Nicolao (evidenziata in colore verde nella planimetria di cui all'allegato 1), poiché l'edificio trovasi all'interno di affittanza agraria in essere, dovranno essere presi, volta per volta, opportuni accordi con l'affittuario medesimo.

Dovrà inoltre essere garantito l'accesso ai coinquilini occupanti i beni confinanti con l'area concessa in uso all'Ente Parco, contrassegnati con le lettere E ed F, di cui alla predetta planimetria.

Sarà garantito all'Ente Parco il diritto di accesso anche dal portone carraio individuato con lettera G nell'allegato 1.

Gli affittuari concederanno all'Ente Parco l'uso temporaneo di aree strettamente necessarie alla esecuzione dei lavori di manutenzione e recupero; l'Ente Parco si impegna sin da ora ad occuparle per lo stretto tempo indispensabile e a non recare danno all'altrui affittanza.

Articolo 8 – Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura privata, le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di comodato.

Qualsiasi modifica alla presente scrittura privata non può aver luogo e non può essere apportata che mediante atto scritto aggiuntivo alla presente.

Articolo 9 – Rilascio dell'immobile e delle aree

Al termine del comodato di cui all'art. 2 del presente atto, l'Ente Parco si impegna a rilasciare l'immobile in normale stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come previsto dalla diligenza del buon padre di famiglia.



Articolo 10 – Foro competente

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione e/o esecuzione della presente contratto, è esclusivamente competente l'autorità giudiziaria del Foro di Vercelli.

Articolo 11 – Elezione di domicilio

Agli effetti della presente scrittura privata le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi, nella premessa indicate.

Articolo 12 - Registrazione

Il presente comodato viene redatto e sottoscritto in triplice originale, uno per ciascuna delle parti sottoscrittenti, e il terzo per l'Agenzia delle Entrate. La spesa della registrazione è a carico del comodatario.

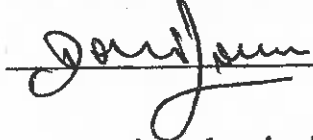
Letto, approvato e sottoscritto.

24 MAR. 2009

Per PENTE-PARCO

IL DIRETTORE

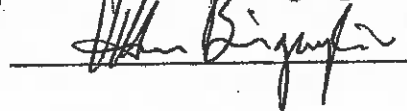
dott. Dario Zocco



Per l'A.S.L. "VC"



IL DIRETTORE GENERALE

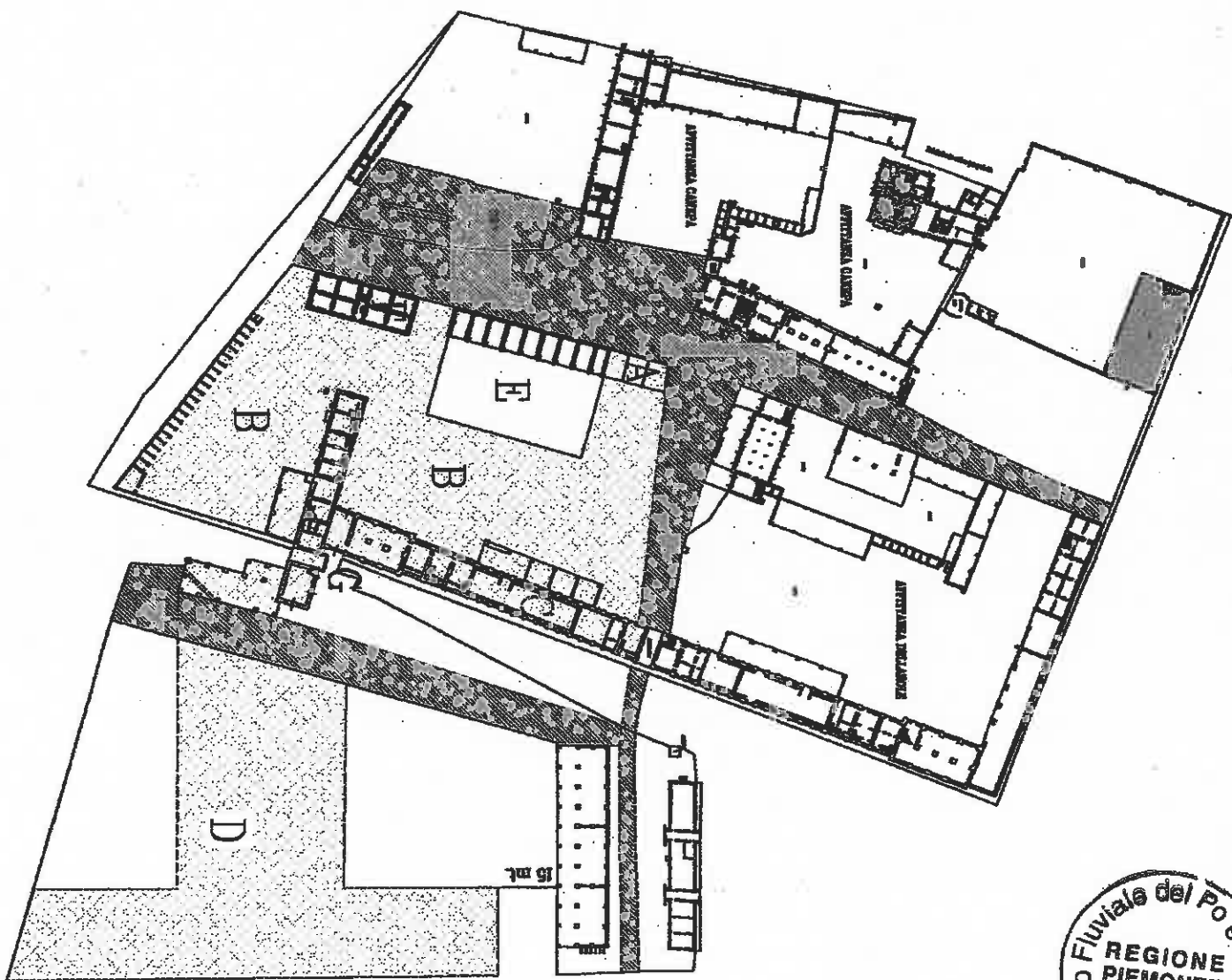
dott. Vittorio Brignoglio



Approvazione doppia ai sensi degli artt. 1341 e segg. del C.C..

Proprietà : AZIENDA SARTIRIA LOCALI SC
 Caso Abbade n. 21 15100 Verzuelli
 Immobili del In Comune del Po
 Presidenza ROBERTO
 RILIEVO PLANIMETRICO

-  AREE E FABBRICATI CONCESSI IN CONDOMIO
-  AREE COMUNI
-  AREE IL CUI ACCESSO E' DA CONCORDARE



[Handwritten signature]