PROTOCOLLO D'INTESA
TRA
COMUNE DI PINEROLO E
CONSORZIO INTERCOMUNALE SERVIZI SOCIALI
PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO D'USO A FAVORE DEL CONSORZIO DEI LOCALI (EX CUEA) UBICATI IN VIA CESARE BATTISTI N. 6

PREMESSO CHE

– con deliberazione consiliare n. 54 del 19 settembre 2018 l'Amministrazione Comunale stabiliva di *avviare* il percorso di riqualificazione dell'edificio di proprietà comunale "ex CUEA" di Via C. Battisti n. 6 (C.T. F.53 n.64 parte – 65 - 66), prevedendo l'insediamento del Consorzio Intercomunale dei Servizi Sociali di Pinerolo (di seguito CISS), per lo svolgimento delle attività socio-assistenziali previste dallo statuto, tramite concessione di un diritto d'uso per massimi 30 anni, e la collocazione di destinazioni d'uso sinergiche e compatibili con i servizi sociali intercomunali ed, inoltre:

- *fissando,* ai fini della quantificazione del canone, i seguenti criteri:

  a) concedere gratuitamente i locali in oggetto in via proporzionale rispetto alla quota di partecipazione del Comune di Pinerolo nel Consorzio, ossia per 307/1000, dando atto che tale criterio è coerente con quanto affermato dalla Corte dei Conti (vedasi al riguardo il parere reso dalla Sezione Reg. Piemonte con Delibera n. 36/2014);

  b) prevedere la corresponsione di un canone per la restante quota parte pari a 693/1000, tenendo conto, ai fine della quantificazione dello stesso, di quanto disposto dell'art. 3 cc. 4, 6, 7 del D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012, che consente, in relazione alle finalità istituzionali delle attività svolte dal Consorzio, il decremento del 15% del canone di mercato determinato in rapporto alle caratteristiche del bene;

- *dando mandato* alla Giunta Comunale per l'approvazione di un protocollo d'intesa in cui individuare le specifiche da dettare al concessionario in merito alla progettazione dei lavori ed all'uso degli spazi;
- *dando atto* che il Comune di Pinerolo intende farsi carico della realizzazione dei lavori previsti dal progetto di adeguamento dei locali;
- *dando atto* che il fabbricato in cui sono collocati i locali oggetto della presente è un bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte II, e, pertanto, ai fini della concessione del diritto d'uso dello stesso, occorrerà richiederne autorizzazione al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali da parte del Servizio Patrimonio-Settore Finanze comunale;

– con delibera di Giunta Comunale n° 333 del 9 ottobre 2018, è stato approvato il presente Protocollo d'Intesa ed è stato autorizzato il Sindaco di Pinerolo alla sottoscrizione dell'atto;
– con delibera dell'Assemblea Consortile n° 22 dell'11 ottobre 2018, è stato approvato il presente Protocollo d'Intesa ed è stato autorizzato il Direttore del Consorzio alla sottoscrizione dell'atto;

VISTI

- il regio decreto 16 marzo 1942, n. 262, "Codice Civile" e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale Piemonte 5 dicembre 1977, n.56, "Tutela ed uso del suolo" e successive modifiche e integrazioni;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto ministeriale 10 marzo 1998 "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legge 21 giugno 2008, n. 112, convertito in legge n. 133/2008 e successive modifiche e integrazioni;

- il decreto legge 6 luglio 2012 , n. 95, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 135 e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte – MiBAC del 29 novembre 2012, n.790, che identifica l'immobile oggetto del presente Protocollo come bene culturale;
- il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, "Codice degli Appalti Pubblici" e successive modifiche e integrazioni;
- la citata delibera del Consiglio Comunale n° 54 del 19 settembre 2018;
- la citata delibera della Giunta Comunale n° 333 del 9 ottobre 2018;
- la citata delibera dell'Assemblea Consortile n° 22 dell'11 ottobre 2018.

Quanto sopra premesso,

tra

il Comune di Pinerolo, rappresentato dal Sindaco Luca Salvai

e

il CISS, rappresentato dal Direttore Dr.ssa Monique Jourdan

si conviene e si stabilisce quanto segue:

Art. 1

(Premesse e allegati)

1. Le premesse formano parte integrale della presente Intesa.

Art. 2

(Oggetto)

1. Con la presente Intesa vengono definiti i reciproci impegni delle parti ai fini dell'insediamento del CISS e delle attività socio-assistenziali nell'immobile di proprietà comunale, già in uso al CUEA, sito in Via Cesare Battisti n.6, distinto a C.T. del Comune di Pinerolo al F. 53 n. 66 e relative pertinenze;

Art. 3

(Disponibilità dell'immobile e lavori di adeguamento)

1. Il Comune di Pinerolo si impegna a concedere a favore del CISS i locali attualmente liberi di proprietà comunale ubicati nell'edificio "ex CUEA" di Via C. Battisti n. 6, distinti catastalmente al NCEU al F. 53 n .1 sub. 3 graffato n. 2 sub. 1, n. 3 sub. 1, n. 6 sub. 1 parte, per una superficie approssimativa di 1.000 mq e con esclusione

del piano seminterrato, per le finalità istituzionali del Consorzio, come previste dal relativo statuto, mediante stipula di apposita concessione di diritto d'uso per una durata pari a 30 anni, previo pagamento da parte del CISS di un corrispettivo mensile per la concessione e previa progettazione dei lavori di adeguamento dell'edificio a cura ed a carico del CISS, secondo le specifiche del presente Protocollo. E' previsto l'utilizzo da parte del CISS dei posti auto nella parte pavimentata del cortile del fabbricato (C.T. del Comune di Pinerolo al F. 53 n. 64 parte e 65).

2. Il CISS si impegna a propria cura e carico alla progettazione degli interventi di adeguamento del fabbricato con eccezione del piano seminterrato, comprensiva dell'eventuale pratica relativa alla prevenzione incendi (compreso l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi) e del coordinamento in fase di progettazione, dal punto di vista edile ed impiantistico nel rispetto delle normative vigenti ed ai sensi del Codice degli Appalti Pubblici (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), tramite affidamento ad un professionista abilitato, provvedendo alla redazione degli elaborati dei livelli progettuali previsti dal citato D.Lgs. 50/2016 e richiesti dal Comune, secondo le seguenti specifiche:
   - prevedendo le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dell'art.3 del D.L. 95/2012 convertito in L. 135/2012 per le attività istituzionali, ovvero:
     a. sede istituzionale del CISS per una superficie approssimativa di 1.000 mq;
     b. alcune sale adibite a colloqui con particolari esigenze di *privacy*, analoghe ai locali generalmente messi a disposizione da parte dei singoli Comuni consorziati al CISS;
     c. uffici del Servizio Casa comunale e relativo Assessorato alle Politiche Sociali, per una superficie non inferiore alle attuali dotazioni in uso agli stessi nel Palazzo Comunale;
     d. sala riunioni nel locale già Aula Magna al piano rialzato dell'immobile;
     e. ulteriori locali per destinazioni d'uso sinergiche e compatibili con l'attività istituzionali del CISS e dall'Ufficio Casa del Comune di Pinerolo, qualora restassero inutilizzati alcuni ambienti dell'immobile a seguito della collocazione delle destinazioni di cui ai punti da a) a d);
   - prevedendo l'insediamento delle destinazioni oggetto del precedente elenco con particolare attenzione alle normativa in materia di accessibilità, di prevenzione incendi, di sicurezza sui luoghi di lavoro, anche in rapporto al tema della *security*, e di risparmio energetico;

- adottando scelte progettuali che consentano di ospitare al piano seminterrato la seguente destinazione d'uso: ristorazione (con cucina), con relativo accesso dall'ingresso principale del fabbricato;
- prevedendo un calendario di incontri con il Comune per la condivisione delle scelte progettuali, di cui almeno uno prima dell'avvio della fase progettuale;
- assumendo le seguenti linee guida per la progettazione di carattere non prescrittivo, se non disposto diversamente dalle norme vigenti, ovvero:
  - considerato che l'immobile sarà utilizzato principalmente da due soggetti, ovvero CISS e Comune, si prevedano per ciascuno dei due soggetti la disponibilità di locali contigui, anche ai fini di razionalizzare le attività gestionali (es: pulizia, etc.);
  - nell'ottica di incrementare il risparmio energetico e di favorire la ripartizione dei costi delle utenze fra le parti, si prevedano sistemi di contabilizzazione delle utenze e di regolazione dell'impianto termico per i locali ospitanti le destinazioni d'uso oggetto dell'elenco precedente (lettere dalla a) alla e));

3. Gli elaborati di ogni livello progettuale devono essere trasmessi da parte del professionista contestualmente alla consegna al CISS anche al Comune di Pinerolo – Settore LL.PP. per la relativa approvazione. L'avvio del successivo livello progettuale è subordinato alla preventiva approvazione del livello precedente da parte del Comune.
4. Per il progetto definitivo, l'approvazione degli elaborati da parte del Comune avverrà solo previa positiva acquisizione dei pareri di competenza degli Enti preposti (a titolo esemplificativo Soprintendenza, VV.F.). Il professionista affidatario del servizio di progettazione deve impegnarsi ad apportare agli elaborati progettuali tutte le variazioni che fossero richieste dai suddetti Enti o dagli uffici comunali.
5. Il Comune di Pinerolo si impegna a provvedere a propria cura e carico alla realizzazione dei lavori di adeguamento, all'affidamento del servizio di Direzione Lavori, secondo le specifiche e nei limiti delle disposizioni del presente articolo. Qualora per qualunque ragione la concessione del diritto d'uso non venisse stipulata o l'opera non dovesse essere finanziata, il Comune si impegna a rimborsare al CISS l'importo della progettazione svolta, se avvenuta nel rispetto delle specifiche del presente articolo.
6. Il CISS può provvedere a propria cura e carico all'affidamento della direzione operativa dei lavori.
7. Il Comune di Pinerolo si impegna a provvedere a propria cura e carico all'eventuale pratica catastale che si rendesse necessaria per l'immobile.

Art. 4

(Aspetti gestionali)

1. La definizione degli spazi concessi al CISS, di cui alla lettera a), c. 2, art. 3 del presente Protocollo (con relative pertinenze) e del canone concessorio a carico del Consorzio, secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale, saranno oggetto dell'atto che disciplinerà il diritto d'uso, da stipularsi non prima dell'approvazione del progetto definitivo e non oltre 60 giorni dalla consegna dell'immobile da parte dell'impresa esecutrice a termine lavori.
2. Gli ambienti e le relative pertinenze identificati con la lettera dalla b) alla e) resteranno nella disponibilità del Comune di Pinerolo.
3. Il CISS si impegna alla corresponsione del canone concessorio, il quale è stato quantificato di massima in c.a. 31.000,00 € annui per gli spazi stimati in disponibilità.
4. L' atto di cui al comma 1 del presente articolo disciplinerà – tra l'altro -, gli oneri generalmente a carico di concessionario e concedente in conformità a quanto stabilito dal Codice Civile per le locazioni ed i criteri per l'utilizzo degli spazi comuni; il CISS si impegna a farsi carico:
   - di tali oneri di competenza del concessionario;
   - delle utenze, con relativa intestazione delle stesse a propria cura e carico, di cui il Comune di Pinerolo si impegna a provvedere al rimborso al CISS della quota parte di competenza.
5. Saranno a carico del CISS i costi di trasferimento della sede nei locali di Via Battisti, degli arredi e/o delle apparecchiature tecnologiche.

Art. 5

(Sviluppi delle attività)

1. Le parti si impegnano, ciascuna per le proprie competenze e attribuzioni istituzionali, a dare seguito a quanto previsto dagli articoli precedenti.

Art. 6

(Durata, revisioni e integrazioni)

1. La presente Intesa ha durata biennale a decorrere dalla data di sottoscrizione e potrà essere prorogata, modificata e/o integrata solo in forma scritta.

Art. 7

(Clausole finali)

1. Le Parti si impegnano all'attuazione di quanto concordato ad avvenuta approvazione, ove dovuta, da parte dei rispettivi organi deliberativi.
2. Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente protocollo d'intesa non potessero trovare integrale attuazione e, in particolare, qualora per qualsiasi motivo o ragione non potesse concludersi, in tutto o in parte, il percorso di adeguamento dell'immobile secondo le specifiche degli articoli precedenti, gli enti partecipanti potranno sciogliersi degli impegni assunti mediante comunicazione scritta per posta elettronica certificata (pec).
3. Nell'ipotesi di cui al comma 2, il Comune e il CISS si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità del presente protocollo d'intesa ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni *medio tempore* verificatesi.
4. Le Parti consentono al trattamento dei dati personali e sensibili ai sensi e per gli effetti della disciplina di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e gli stessi potranno essere utilizzati, anche tramite l'inserimento in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini correlati al presente atto, dipendenti formalità ed effetti connessi.

(Pubblicazione)

Il presente Protocollo sarà pubblicato sui rispettivi siti istituzionali delle Parti, al fine di assicurarne la massima conoscenza e diffusione.

Pinerolo, lì 25/10/2018

Letto, confermato e sottoscritto

Letto, confermato e sottoscritto

Per il CISS

Per il Comune di Pinerolo

Il Direttore
(Dr.ssa Monique Jourdan)

Il Sindaco
(Luca Salvai)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.