

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI BOLOGNA



CONVENZIONE TRA L'AZIENDA USL DI BOLOGNA E L'UNIONE

RENO GALLIERA PER L'UTILIZZO DI PARTE DELL'IMMOBILE

DENOMINATO EX OSPEDALE BONORA SEDE DELLA CASA DELLA

SALUTE DI SAN PIETRO IN CASALE, VIA PESCIERELLI N. 47 – VIA

ASIA N. 61.

Con la presente scrittura privata valida tra le parti a tutti gli effetti di

legge



TRA

l'Azienda USL di Bologna, con sede legale in Bologna, Via Castiglione

n. 29, codice fiscale e partita IVA n. 02406911202 rappresentata

dall'Ing. Daniela Pedrini, la quale interviene nel presente atto nella sua

qualità di Direttore dell'UO Gestione del Patrimonio dell'Azienda USL di

Bologna, non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse

dell'Azienda predetta, giusti poteri attribuiti con deliberazioni del

Direttore Generale n. 340 del 5/10/2021 e n. 343 del 30/11/2021 ed in

esecuzione della propria Determinazione n. 2556 dell'1 novembre

2023, esecutiva;

E

l'Unione Reno Galliera con sede legale in San Giorgio di Piano (BO),

Via Fariselli n. 4, codice fiscale e partita IVA n. 02855851206,

rappresentata dalla Dott.ssa Elena Gamberini, nella qualità di Dirigente

Coordinatrice dell'Unione Reno Galliera, ed a ciò autorizzata ai sensi

dell'art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000, la quale dichiara di agire

esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse

dell'Amministrazione che rappresenta, in esecuzione della

Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 47 del 26 ottobre 2023,

esecutiva;

Premesso che:

- l'Azienda USL di Bologna è proprietaria dell'immobile denominato "Ex Ospedale Bonora" ora Casa della Salute, sito in San Pietro in Casale, Via Pescerelli n. 47 – Via Asia n. 61, distinto al N.C.E.U. al foglio 55, mappale 58, sub 1 graffato con i subb. 2-3-4-5;

- l'Unione Reno Galliera utilizza l'intero primo piano del suddetto immobile con gli uffici dell'Ufficio di Piano – Distretto Pianura Est e dei Servizi alla Persona e parte del terreno di pertinenza destinato a verde pubblico, in forza del precedente contratto di comodato;

- i locali ubicati al terzo piano della Casa della Salute sono inutilizzati da tempo e necessitano di interventi di ripristino dei luoghi e della funzionalità degli impianti che l'Azienda USL realizzerà a proprie spese;

- per la continuità della gestione l'Unione Reno Galliera necessita della disponibilità degli spazi indicati ai punti precedenti;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA

QUANTO SEGUE

ART. 1 – L'Azienda USL di Bologna concede all'Unione Reno Galliera gli spazi ubicati al primo piano e terzo piano dell'immobile di proprietà aziendale denominato ex Ospedale Bonora, ora Casa della Salute di San Pietro in Casale, Via Pescerelli n. 47 – Via Asia n. 61, per una superficie complessiva lorda di circa mq. 1.261 (mq. 943 P1 e mq. 318

P3) e parte del terreno di pertinenza destinato a verde pubblico per una superficie di mq. 3.340 il tutto evidenziato nelle planimetrie allegate (Allegato 1).

ART. 2 – I locali vengono concessi a titolo oneroso all’Unione Reno Galliera per la sede dei Servizi alla Persona, dell’Ufficio di Piano – Distretto Pianura Est ed eventuali altri servizi conferiti all’Unione, mentre l’area verde destinata a giardino pubblico viene concessa a titolo gratuito da utilizzarsi in modo compatibile con i servizi istituzionali dell’Azienda USL. In caso di uso dei locali per altri scopi, l’Unione Reno Galliera deve tempestivamente richiedere parere all’Azienda USL di Bologna,

ART. 3 – La presente convenzione decorre dall’1/11/2023 ed avrà validità di 6 anni con possibilità di rinnovo per analogo periodo previo accordo tra le parti.

L’Unione potrà recedere dalla presente convenzione anche prima della scadenza dei 6 anni, con preavviso all’Azienda USL di almeno 60 giorni, da inviare tramite pec o lettera raccomandata.

ART. 4 – L’Unione Reno Galliera si impegna a riconoscere all’Azienda USL di Bologna un canone annuo complessivo pari ad euro 57.800,00 con le seguenti modalità:

- per i locali ubicati al primo piano viene concordato un canone annuo di euro 43.224,00 da versare con rate trimestrali anticipate, dietro emissione di apposite fatture, a decorrere dall’1/11/2023;

- per i locali ubicati al terzo piano viene concordato un canone

annuo di euro 14.576,00 da versare con rate trimestrali anticipate, dietro emissione di apposite fatture, a decorrere dalla consegna dei lavori di manutenzione.

ART. 5 – La porzione immobiliare relativa al primo piano, viene concessa nello stato di fatto in cui si trova ed idonea all'uso convenuto.

La porzione immobiliare relativa al terzo piano verrà acquisita a seguito dei lavori di manutenzione svolti dall'Azienda USL di Bologna e di apposita verifica dell'idoneità all'uso convenuto.

Alla scadenza della presente convenzione gli spazi dovranno essere riconsegnati nelle stesse condizioni in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

I beni verranno consegnati mediante sottoscrizione, in contraddittorio tra le parti, di appositi verbali di presa in carico e verranno riconsegnati al termine contrattuale con analoghi verbali.

ART. 6 – L'Unione Reno Galliera si obbliga a servirsi degli spazi di cui sopra con la diligenza del buon padre di famiglia, a non destinarli ad altro uso che non sia quello previsto, a non cederne seppure temporaneamente l'uso, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito ed a restituirli all'Azienda USL alla scadenza del termine convenuto.

ART. 7 – Sono interamente a carico dell'Unione Reno Galliera le spese relative alle utenze di energia elettrica, telefono, pulizie, linee trasmissione dati, acqua e riscaldamento. In assenza di specifici contatori/misuratori divisionali sulle linee di adduzione, le spese verranno quantificate e richieste all'Unione da parte dell'Azienda USL, integralmente per i locali ad uso esclusivo ed, in quota parte, per

l'utilizzo degli spazi ad uso comune e dell'ascensore, calcolata in base alla tabella millesimale allegata (Allegato 2).

ART. 8 – Sono interamente a carico dell'Unione Reno Galliera le spese di manutenzione ordinaria dei locali concessi ad uso esclusivo, mentre le spese di manutenzione straordinaria restano a carico dell'Azienda USL. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde adibita a giardino pubblico sono a carico dell'Unione Reno Galliera.

L'Unione Reno Galliera ha l'obbligo di segnalare all'Azienda USL ogni fatto o deterioramento rientrante nella manutenzione straordinaria che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio. Della mancata o trascurata manutenzione straordinaria che possa incidere sulla regolarità del servizio, risponde l'Azienda USL di Bologna. Tali interventi, al fine di non produrre inammissibili interruzioni dell'attività, devono essere del tutto tempestivi per assicurare la costante funzionalità dell'edificio.

Potranno essere a carico dell'Unione Reno Galliera, previa autorizzazione dell'Azienda USL, solo le manutenzioni straordinarie inerenti eventuali trasformazioni interne degli spazi che dovessero essere richieste da future normative e/o esigenze in funzione della specifica attività esercitata nei locali.

Non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato dell'edificio oggetto della presente convenzione, senza specifica autorizzazione formale della proprietà. In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo all'Unione Reno Galliera il ripristino

immediato del manufatto e dei luoghi alla situazione originaria.

Considerato che l'immobile, realizzato da oltre 70 anni, è sottoposto alla tutela del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., gli interventi che verranno eseguiti sull'edificio devono essere preventivamente autorizzati dall'Azienda USL e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

ART. 9 – L'Unione Reno Galliera dovrà consentire al personale dell'Azienda USL, all'uopo autorizzato, l'accesso ai locali concessi per accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini ed i controlli che si rendessero necessari secondo competenza.

ART. 10 – L'Unione Reno Galliera, custode delle porzioni immobiliari di cui sopra, esonera espressamente l'Azienda USL da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo dello stesso Ente e/o suoi dipendenti e/o terzi in genere.

L'Unione Reno Galliera è direttamente responsabile verso l'Azienda USL ed i terzi dei danni causati per sua colpa derivanti da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso degli spazi concessi.

Fermi restando gli obblighi dell'Azienda USL, l'Unione Reno Galliera dichiara che la porzione immobiliare del primo piano risulta già inserita nella propria polizza assicurativa a garanzia dei danni materiali e diretti subiti nei locali per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) inclusi i danni procurati a terzi compresa l'Azienda USL.

L'Unione Reno Galliera si impegna a stipulare polizza assicurativa

anche per il terzo piano dell'immobile ad avvenuta consegna dello stesso da parte dell'Azienda USL..

ART. 11 – Qualunque modifica alla presente convenzione non può avere luogo e non può essere approvata, se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile.

ART. 12 – A tutti gli effetti della presente convenzione, l'Azienda USL di Bologna elegge il domicilio presso la propria sede legale in Bologna, Via Castiglione n. 29. L'Unione Reno Galliera presso la propria sede in San Giorgio di Piano (BO), Via Fariselli n. 4. Competente è il Foro di Bologna.

ART. 13 – Con la firma della presente convenzione, ai sensi del GDPR (Regolamento UE n. 679/2016) e del D.Lgs. n. 101/2018, le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali e delle informazioni acquisite in relazione agli adempimenti connessi alla presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

per l'Azienda USL di Bologna per l'Unione Reno Galliera

Il Direttore dell'UO Gestione La Dirigente Coordinatrice

del Patrimonio

Ing. Daniela Pedrini

Dott.ssa Elena Gamberini

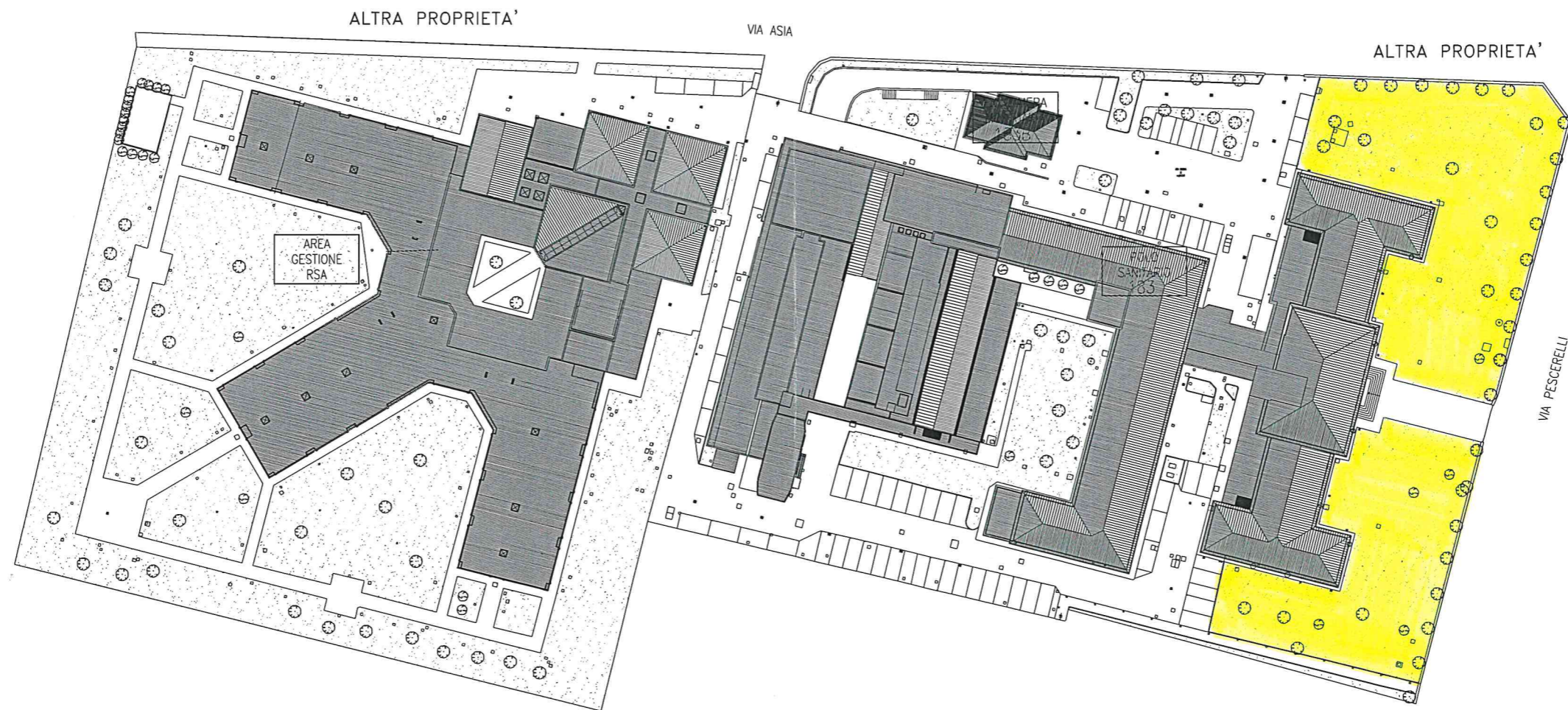
(firmato digitalmente)

(firmato digitalmente)

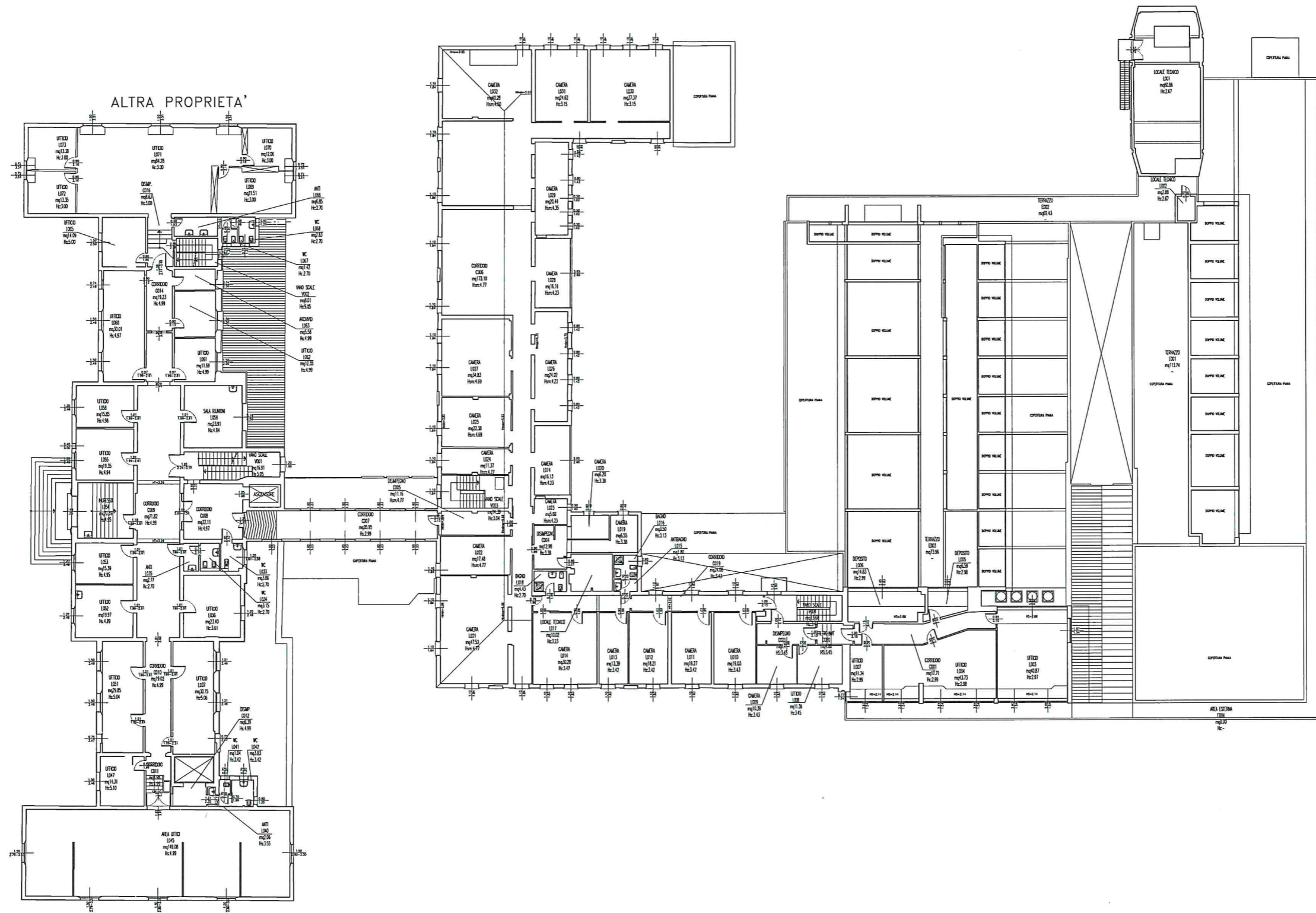
Allegati: n. 1 planimetrie locali ed area verde

n. 2 tabella millesimale attuale

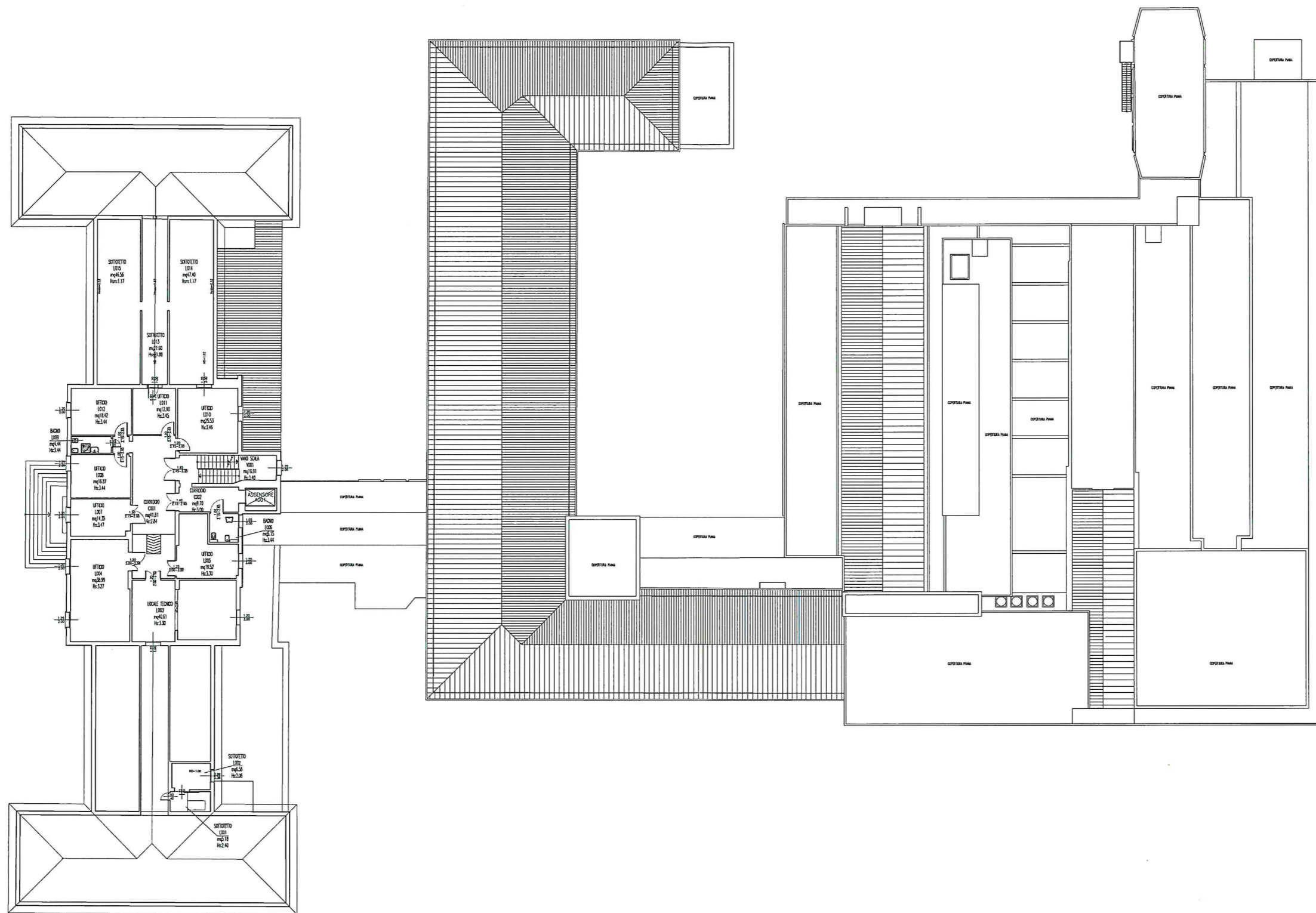
Allegato 1)



| | | | |
|--|--------------------|---|---|
| <small>SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA AZIENDA UNITA' OSPEDALIERA LORENZO DE' ROSSIS SISTEMA INTEGRATO</small> | | <small>AREA DI INTERVENTO PUBBLICAZIONE PUBBLICAZIONE</small> | |
| PRESDIO: | 183 | EDIFICIO: | POLIAMBULATORIO CAS - SAN PIETRO IN CASALE |
| PIANO: | PLANIMETRIA | SCALA: | 1:500 |



| | | | |
|---|--|--|--|
| SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMERGENZA Azienda Ospedaliera Civile di Casale Monferrato Dipartimento di Emergenza | | EDIFICIO: POLIAMBULATORIO CAS - SAN PIETRO IN CASALE | |
| PRESIDIO: 183 | EDIFICIO: POLIAMBULATORIO CAS - SAN PIETRO IN CASALE | SCALA: 1:200 | |
| PIANO: PRIMO | | | |



| | | | |
|--|--|--|-----------------|
| PROGETTO: S. PIETRO IN CASALE EMILIA-ROMAGNA AREA: S. PIETRO IN CASALE QUARTIERE: S. PIETRO IN CASALE | | EDIFICIO: POLIVAMBULATORIO CIS - SAN PIETRO IN CASALE | |
| PRESIDIO: 183 | | | SCALA: 1:200 |
| PIANO: TERZO | | | |



COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

Via G. Matteotti, 154
40018 San Pietro in Casale BO

www.comune.san-pietro-in-casale.bo.it

ALLEGATO 2

AREA GESTIONE TERRITORIO
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI
Tel. 051 66.69.563 fax 051 66.69.561
lavoripubblici@comune.san-pietro-in-casale.bo.it

EDIFICIO EX OSPEDALE BONORA

Via Pescerelli, 47 – S. Pietro in Casale (BO)

RELAZIONE TABELLA MILLESIMALE

ASCENSORE

PREMESSA

La presente relazione tecnica illustra le modalità ed i criteri di calcolo e di attribuzione dei valori millesimali delle distinte unità facenti parte del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale Bonora" per la ripartizione delle spese per l'uso dell'ascensore.

La misura comparativa presa in esame per la valutazione del valore di ogni singola unità di riferimento è il livello e la dimensione dei piani.

Pertanto si è reso necessario valutare i coefficienti di riduzione, necessari per rappresentare le differenze dell'unità stessa nel suo complesso.

CRITERI DI CALCOLO

La tabella dei valori millesimali riferita alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, si ottiene mediando i millesimi di proprietà generali relativi alle singole unità con i millesimi ottenuti in proporzione all'altezza che tali unità hanno dal piano terra (art. 1124 del Codice Civile).

Primi 500 millesimi

I primi 500 millesimi, proporzionali al valore, saranno calcolati in funzione della superficie virtuale o, dei millesimi di proprietà generale delle unità immobiliari che si servono dell'ascensore. Nel caso specifico si è scelto di equiparare le superfici virtuali dei piani in oggetto.

Secondi 500 millesimi

I secondi 500 millesimi, proporzionali all'altezza del piano, saranno calcolati determinando i millesimi spettanti a ciascun piano;

I millesimi di ciascun piano si ottengono ripartendo i 500 millesimi con criterio proporzionale all'altezza (H_i) secondo l'espressione:

$$500 : \Sigma H_i = MP_i : H_i \quad \text{da cui:} \quad MP_i = \frac{500}{\Sigma H_i} H_i$$

Per "altezza dal suolo" si intende il percorso dell'ascensore dalla quota di partenza dell'impianto. Tutti i piani hanno la stessa altezza si potrà usare indifferentemente un numero ordinale di piano (1, 2, 3...).

| | MILLESIMI PER PROPRIETA' GENERALE | MILLESIMI PER COEFICIENTE DI PIANO | TOTALE MILLESIMI |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| UNIONE DEI COMUNI | 250/1000 | 166,67/1000 | 416,67/1000 |
| AUSL | 250/1000 | 333,33/1000 | 583,33/1000 |

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Codice Civile Libro Terzo "Della Proprietà" - Titolo VII "Della Comunione" - Capo I e II "Del Condominio negli edifici" e relative norme di attuazione;
- Circolare Ministeriale n. 12480 del 26 marzo 1966;
- Legge n. 382 del 27 luglio 1978.

CONCLUSIONI

Le Tabelle Millesimali oggetto della presente relazione sono state redatte tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente e delle caratteristiche specifiche del complesso in oggetto, che sono state attentamente analizzate.

In caso dovessero insorgere in futuro modificazioni dello stato attuale le Tabelle Millesimali dovranno essere aggiornate al fine di garantire equità nella ripartizione delle spese.