

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

**PROVINCIA DI CUNEO  
COMUNE DI CORTEMILIA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Relazione di Stima  
inerente fabbricato**

**destinato a residenza sanitaria assistenziale per anziani  
denominato** [REDACTED]

**sito in Cortemilia - Via Dante Alighieri, n. 30**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Committente: Sig. Bosticco Giovanni - Commissario Liquidatore** [REDACTED]  
[REDACTED]

Cortemilia, 22/01/2024

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

## PREMESSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta Dott. Arch. Elisa Gallo, C.F.: GLL SE77 A53A 124B, nata ad Alba, il 13/01/1977, con studio professionale in Cortemilia (CN), Via Martiri di Bologna, n°1, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Cuneo al n. 1069, ha ricevuto incarico professionale dal **Sig. Bosticco Giovanni in qualità di Commissario Liquidatore dell'Ente IPAB** [REDACTED], a redigere una relazione di perizia e stima, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile destinato a Presidio Socio Assistenziale e delle relative pertinenze, di seguito descritto, denominato [REDACTED] [REDACTED] ubicato nel Comune di Cortemilia (CN), Via Dante Alighieri, n°30.

La sottoscritta, al fine di espletare giudiziosamente l'incarico affidatole, ha proceduto a svolgere tutte le operazioni necessarie ad assolvere il fiducioso compito, quali:

- sopralluoghi presso i Locali oggetto di Valutazione;
- reperimento documentazione catastale aggiornata ed allegata alla presente
- reperimento documentazione autorizzativa Urbanistica presso Comune di Cortemilia mediante richiesta pec di richiesta accesso agli atti del 29/04/2023, con conclusione 27/11/2023;
- reperimento documentazioni di natura tecnica ed economica forniti dal Sig. Bosticco Giovanni Commissario Liquidatore [REDACTED];

si pone in grado di riferire quanto segue al fine di addivenire al più probabile valore di mercato, alla data attuale, dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSISTENZA DEL BENE

### A) Oggetto e ubicazione

Il complesso dell'Ospedale [REDACTED] [REDACTED] è situato nel paese di Cortemilia (CN), in particolare nella Borgata di San Michele, uno dei principali assi viari del Centro Storico del Comune stesso.

Il complesso è inserito nel tessuto del centro storico del Comune di Cortemilia in Via Dante Alighieri, n°30\_angolo Via Gabriele D'Annunzio n.2. Ospita al suo interno locali atti all'accoglienza assistenziali per anziani.

E' strutturato su due piani atti ad ospitare n. 2 nuclei di accoglienza. Un nucleo R.A.F. (RSA) di n. 14 p. letto al piano terra e un nucleo R.A. di n. 11 p. letto al piano primo e i relativi locali destinati ai servizi connessi di carattere generale, sanitari e di nucleo. Al momento il complesso non ha ospiti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

Studio: Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it



## **B) Identificazione Catastale (vedasi allegati n.2, n.3 e n.4)**

L'immobile risulta identificato in mappa catastale al **C.T.** come segue:

- **Fg. 22 particella 176 e mappale 178.**

L'immobile risulta censito in unica scheda al **N.C.E.U.** come segue:

- **Fg. 22 particella 176 sub.1**, (identificato secondariamente alla particella 178 sub. 2 e particella 582 sub.1)

Indirizzo: **VIA DANTE ALIGHIERI n. 80** - Piano T-1 - Rendita C.: **Euro 1.162,05**

Categoria: **B/2**, classe: **U** - consistenza: **5.000 mc** - superficie catastale: **Totale 1.561,00 mq.**

- **Planimetria catastale - Docfa: prot. CN0126638 del 30/03/2005.**

## **C) Proprietà**

Secondo la Visura catastale il complesso risulta in proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Secondo Atto di cessione di Ramo di Azienda del 22/06/2021 (Allegato1) il fabbricato risulta in stato di Locazione alla "[REDACTED]" che di fatto ha trasferito l'autorizzazione al funzionamento presso altro complesso (Residenza [REDACTED]).

## **D) Situazione Urbanistica Autorizzativa**

Il complesso, come precedentemente citato ha impianto originario risalente presumibilmente per analisi architettonica al XV-XVI sec. Inoltre ad avvallare tale tesi vi sono documentazioni progettuali dal 1863 al 1934 conservate presso l'archivio del Complesso<sup>1</sup> che confermano altresì la destinazione d'uso in allora già ad Ospedale Civile per la popolazione nonché lo spirito assistenziale della struttura stessa.

La concentrazione delle strutture e dei servizi ospedaliere presso centri di maggiore portata come Alba ed Acqui Terme, hanno portato ad una trasformazione dell'Ospedale Civile S. Spirito in una struttura volta alla ricettività convenzionata destinata alla comunità e volta all'ospitalità degli anziani istituita come IPAB negli anni'80.

Si allega una planimetria esaustiva delle principali fasi edificatorie storiche del complesso<sup>2</sup>, non sono contemplate le modifiche e ristrutturazioni dei locali interni.



<sup>1</sup> da Dott. Aldo Bruna, Relazione di archiviazione materiale storico - "Archivio Storico – Inventario", luglio 2003. (Archivio Storico dell'Ospedale Civile S. Spirito) ove sono conservate anche le tavole storiche del Complesso.

<sup>2</sup> da materiale per la verifica di interesse storico presso MiBAC - Relazione Dott. Arch. Elisa Gallo

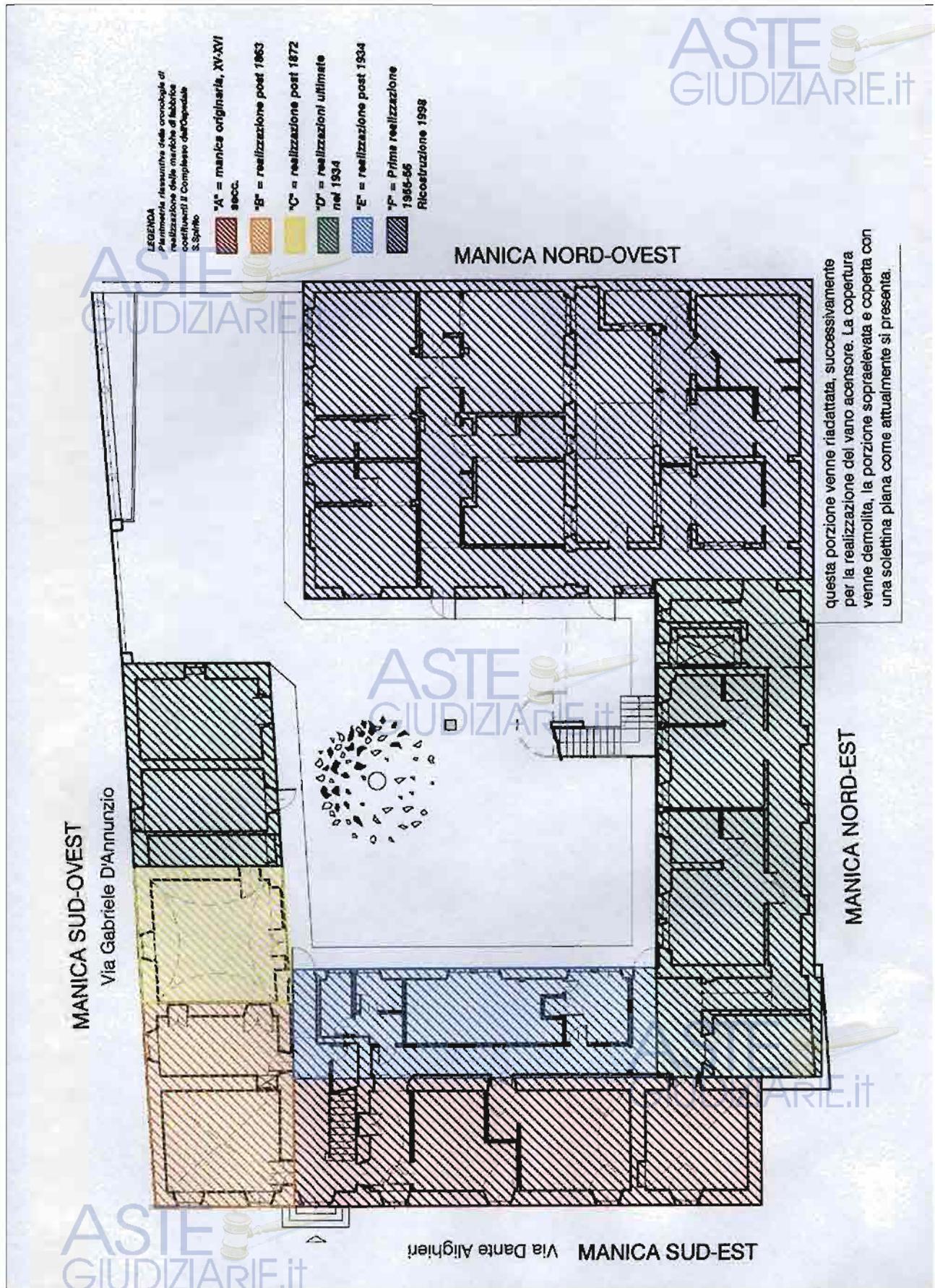
Dott. Arch. Elisa Gallo

C.F.: GLLLE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

Studio: Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it



I successivi interventi di manutenzione a seguito dell'entrata in vigore delle Leggi Urbanistiche Italiane sono state autorizzate dai seguenti provvedimenti:

- Nulla Osta pratica n.388/57 del 1979 - *Trasformazione locale magazzino per realizzazione n.2 camere personale di servizio.*
- Concessione Edilizia n. 555 del 22/09/1993 pratica n. 1094/1992 - "*Ristrutturazione edificio ad uso Presidio Socio Assistenziale sede [REDACTED]*" (ristrutturata completamente la manica Nord-Ovest, non sono stati eseguiti interventi previsti inerenti la manica Sud-Est)
- Autorizzazione di Variante per opere in corso a C.E. 555 del 22/09/1993 - prot. 1240 del 03/07/1997 pratica n. 1456/1997; (ristrutturata completamente la manica Nord-Ovest, non sono stati eseguiti interventi previsti inerenti la manica Sud-Est)
- Certificato di Agibilità Parziale prot. 2716 del 08/10/1998;
- Autorizzazione di Variante per opere in corso a C.E. 555 del 22/09/1993 - prot. 1240 del 03/07/1997 pratica n. 1456/1997;
- Concessione Edilizia Gratuita C.E. 679 del 19/04/2000 pratica n. 1571/2000 - *Ristrutturazione dell'edificio sede dell'IPAB con creazione di Nucleo R.A. da 11 p.letto ad uso Presidio Socio Assistenziale* (opere a completamento manica Nord-Ovest e Manica Nord-Est);
- Certificato di Agibilità del 01/08/2002 (richiesta prot. 2665 del 03/06/2002);
- Permesso di Costruire n.16/2003 del 27/11/2003 pratica n. 1766 - *Ristrutturazione ed adeguamento igienico sanitario* (ristrutturazione camere piano terra della manica Nord-Est);
- Certificato di Agibilità del 2005 (richiesta prot. 2873 del 30/04/2005);
- Permesso di Costruire n.90/2006 del 09/09/2006 pratica n. 1873 - *Adeguamento locali piano primo manica nord* (ristrutturazione camere piano primo della manica Nord-Est);
- Comunicazione 28/09/2010 agli atti del Comune di Cortemilia, approvazione da parte della Regione Piemonte del *Progetto di Ampliamento Ristrutturazione ed Adeguamento funzionale della struttura [REDACTED]* - *con sede in Cortemilia Via Dante Alighieri, n.80.* con ottenimento del 1° posto il graduatoria Asl CN2 Bando L.R. 1/2004 art. 37 DGR 37-10232 del 01/12/2008;
- Ultima autorizzazione al Funzionamento rilasciata dall'ASL CN2 di Alba n. 35/2013 del 30/09/2013 per n. 14 p.l. R.A.F. (RSA) e n.11 p.l. R.A.

Nel corso del 2021 è stato stipulato un Atto di cessione di Ramo di Azienda e Contratto di *Locazione* entrambe del 22/06/2021 (*vedasi allegati 7 e 8*) per i quali il fabbricato risulta in stato di *Locazione alla [REDACTED]* **che di fatto, secondo l'Atto di cessione di Ramo ha trasferito l'autorizzazione al funzionamento presso altro complesso.**

*Copia della documentazione attestante la situazione urbanistica denunciata presso Comune di Cortemilia è conservata presso ufficio della Sottoscritta.*

## **E) Regolarità Edilizia del complesso**

### ▪ **Regolarità Urbanistica**

Come precedentemente citato buona parte del complesso risulta risalente e di impianto antecedente al 1900, considerato che non sono stati eseguiti interventi sostanziali inerenti le maniche **Sud-Est e Sud-Ovest** che hanno mantenuto la conformazione attuale negli anni, tali maniche si ritengono conformi, anche se sommariamente riportate nelle planimetrie complessive. Si riscontra nelle pratiche di costruzione e relativa variante della manica Nord-Ovest degli anni 2000 (pratica 1571) una proposta di diversa distribuzione dei locali sulla manica Sud-Est mai realizzati nel tempo, in quanto i tramezzi e le murature risultano da esame visivo mai modificate.

La manica **Nord-Est** risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale del fabbricato, possono sussistere alcune imprecisioni dovute ai fuori quadro e all'irregolarità muraria del complesso che comunque ha impianto antico.

Per quanto riguarda gli interventi riguardanti la Manica Nord-Ovest vi sono alcune differenze e lievi difformità sulla ripartizione interna di scalini e sulla posizione di alcune aperture.

Vi sono alcune incongruenze tra un intervento e l'altro sul fabbricato inerenti la destinazione di utilizzo (e non di uso) probabilmente a causa delle richieste di dislocazione dei servizi da parte delle Commissioni di Vigilanza piuttosto che ai cambi di normativa relativamente agli I.P.A.B. susseguitisi nel tempo. Ma tali modifiche non interessano l'aspetto urbanistico del complesso.

### ▪ **Regolarità Catastale**

Risulta **sostanzialmente conforme**, fatte salve alcune imprecisioni che potrebbero risultare su di un rilievo architettonico effettivo ma che non incidono sulla rendita dei locali.

In merito alla categoria catastale di fatto l'immobile ha mantenuto correttamente la categoria in B/2 : Case di cura ed ospedali. (senza fine di lucro) in considerazione del fatto che l'immobile ha svolto la funzione di assistenza socio assistenziale sotto il profilo di I.P.A.B. (senza scopo di lucro).

Si rileva un errore di rappresentazione sulla mappa catastale in quanto non completa la campitura "in grigio" rappresentativa dei fabbricati, manca la campitura della manica Nord-Est

## **F) Classe Energetica**

Risulta la redazione e registrazione di:

- APE: 2021 1013180019 del 08/06/2021 protocollo: 00066592/2021 dell'Ing. Marco Bogliacino, che ne definisce **la classe energetica di tipo D - EPgl, nren (kWh/m<sup>2</sup>anno): 434.04**

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---

**G) Inquadramento Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G.C.) e Vincoli**

- Il complesso risulta in parte vincolato per le porzioni edificate più antiche (fatta esclusione per la Manica Nord-Ovest), a seguito di verifica d'interesse presso MiBAC ai sensi degli art. 10-12 del D.Lgs 42/2004 con decreto comunicato con prot. 12329/06 - Notif. Provvedimento di Tutela del 06/07/2006;
- L'edificio è inserito nell'elenco dei Beni Immobili per il Censimento ai sensi della L.R. n.35;
- Il complesso dell'Ospedale S.Spirito essendo inserito, all'interno della perimetrazione del CENTRO ABITATO e Aree di tipo "A" di INTERESSE STORICO
- in area di Vincolo Legge 431/85 (ml 150)
- L'area è in classe IIIb2
- E' inserito nel Piano del Colore e di Riquilificazione delle facciate del Comune di Cortemilia alla scheda n. 59 allegato al Regolamento Edilizio.

**H) Descrizione architettonica del complesso:**

Si allegano a seguire le planimetrie generali della struttura per meglio individuare la descrizione degli ambienti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Elisa Gallo

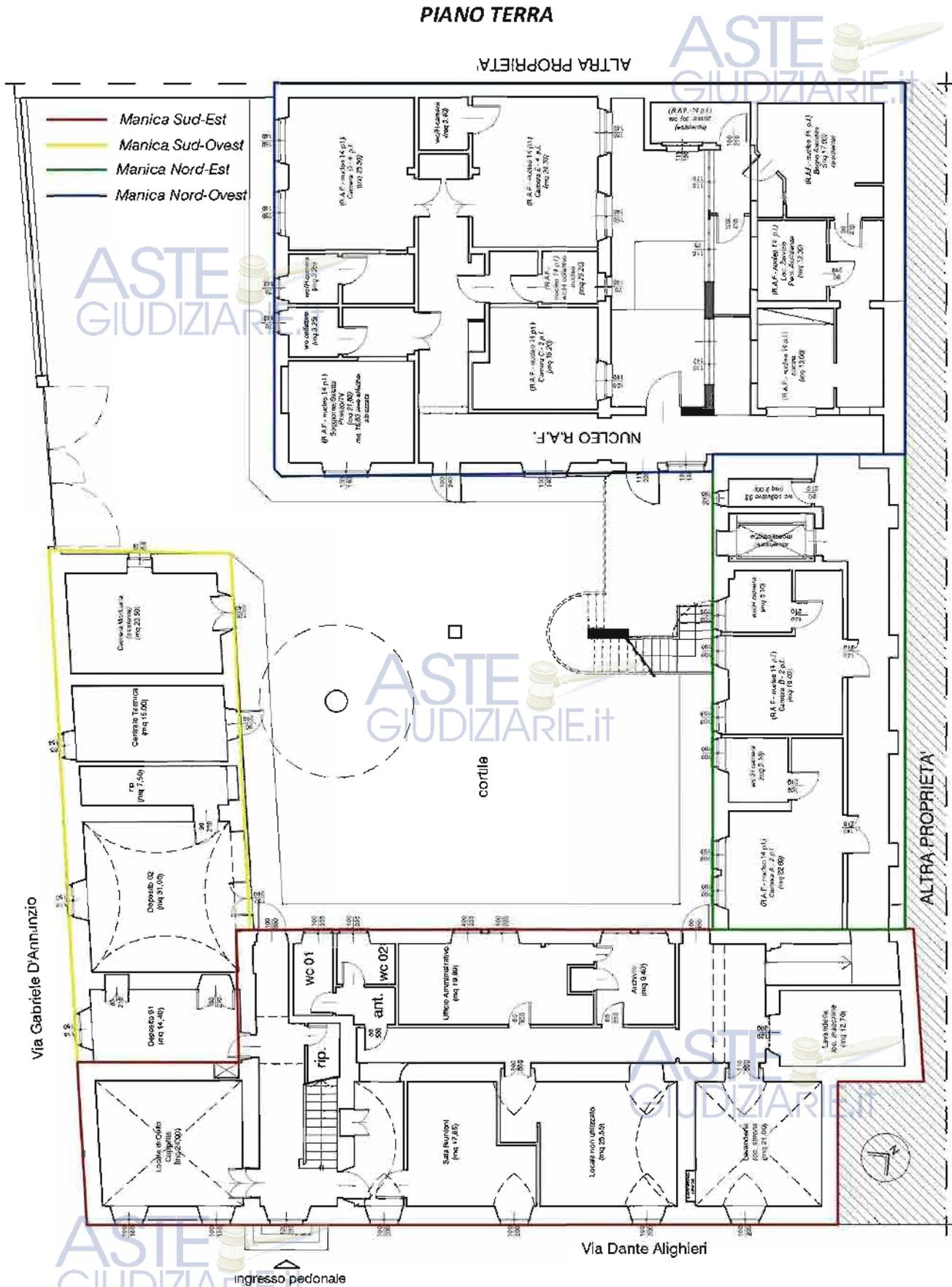
C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

Studio: Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

### PIANO TERRA





**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---

Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica risalenti a diversa epoca storica. In particolare trattasi di quattro maniche a due piani, addossate in testata l'una all'altra e disposte attorno ad uno spazio centrale destinato a cortile ed aventi due prospetti in affaccio su due viabilità pubbliche.

La manica originaria posta a Sud-Est in affaccio su Via Dante Alighieri dalla quale si ha unico accesso, pedonale, alla struttura. La manica è collegata in testata al corpo a Sud-Ovest con affaccio su Via Gabriele D'Annunzio e l'altro estremo della manica Sud-Est si collega alla manica Nord-Est che si presenta in aderenza ed addossata al tessuto urbano del concentrico. A Nord-Ovest, a completamento del quadrilatero, è posizionato un corpo di recente fabbricazione con piani e quote diversificate rispetto alle maniche storiche precedentemente citate.

Sulla via secondaria, Via Gabriele D'Annunzio, si posiziona al n.2 l'unico ingresso carraio della struttura, che permette l'ingresso nel cortile interno del complesso sfruttando il distacco tra la manica Sud-Ovest e la manica Nord-Ovest di più recente fabbricazione.

Le maniche più antiche (Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est) presentano muratura portante in pietra e in parte mista in laterizio, con orizzontamenti in parte a volta ed in parte a solai a voltine su putrelle in ferro. Coperture a doppia falda presentano con orditure lignee e manti in tegole laterizie.

I prospetti si presentano del tutto intonacati.

Per la porzione di recente fabbricazione posta a Nord-Ovest, la struttura portante è realizzata in c.a. e la porzione di struttura posta nell'angolo nord di collegamento alla manica Nord-Est, che ospita alcuni locali al piano terra, presenta copertura piana impermeabilizzata ed una porzione a cavedio a cielo aperto di accesso ad un locale vano tecnico (centrale termica). Su questo spazio esterno hanno affaccio alcuni locali e camere della manica Nord-Ovest.

Le maniche più antiche (Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est) presentano forma planimetrica allungata come braccio di fabbrica, le maniche più trette Sud-Ovest e Nord-Est presentano distribuzione interna dei locali in affaccio sul cortile e sulla viabilità secondaria con corridoio posto lateralmente a collegamento di tutti i locali. La manica Sud-Est, più larga presenta corridoio centrale di distribuzione. La manica Nord-Ovest, di tipologia costruttiva completamente diversa dalle restanti maniche, sia per fattori dimensionali e distributivi, si presenta come un corpo di forma quadrangolare, con aperture finestrate di forma allargata.

▪ **Distribuzione interna:**

Il **Piano Terra** è occupato per la manica a *Sud-Ovest* da:

- Camera Mortuaria posta accanto all'accesso carraio alla struttura;
- n.1 centrale termica;
- n.2 locale deposito (uno con ingresso da esterno e l'altro interno alla struttura);
- n.1 Cappella Religiosa posta in prossimità dell'ingresso della struttura;

La manica *Sud-Est*, dalla quale si ha accesso da Via Dante Alighieri, è occupata da:

- n.1 sala Riunioni;
- n.1 locale uso sgombero;
- n.2 wc comuni;

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---

- n.1 ufficio Amministrativo ed annesso Archivio;
- n.2 locali Lavanderia (uno stireria ed uno macchine);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le maniche *Nord-Est e Nord-Ovest* invece ospitavano i locali destinati a nucleo Residenza Assistenziale Flessibile (R.A.F. 14 p.l.) ed alcuni servizi collettivi e di struttura per cui sono presenti:

- n.5 camere da letto di diversa metratura e capienza per un totale di n. 14 p.l. con annesso wc interno camera;
- n.1 cucinetta di Nucleo
- n.1 locale di Servizio per il Personale di Assistenza
- n.1 bagno Assistito di struttura
- n.1 wc per Personale
- n.1 soggiorno di Nucleo
- nella zona "cavedio" vi è un locale tecnico non accessibile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al **Piano Primo** si ha accesso dallo scalone in corrispondenza dell'accesso principale e da ascensore interno posto nella manica Nord-Est a collegamento dei due piani.

Nella manica *Sud-Ovest* troviamo locali di servizio quali:

- n.2 locali di sgombero
- n. 2 Locali destinati a Cucina con annessa dispensa (negli ultimi anni non più utilizzati a tale scopo);
- n.1 Spogliatoio personale con relativo n. 1 wc;
- n.1 Soggiorno Personale;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La manica *Sud-Est*, direttamente collegata ospita:

- n.1 wc collettivo;
- n.1 refettorio
- n.1 locale a servizio del Personale
- n.1 locale per materiale sanitario;
- n.1 saletta polifunzionale;

Le maniche *Nord-Est e Nord-Ovest* invece ospitavano i locali destinati a nucleo Residenza Assistenziale (R.A. 11 p.l.) ed alcuni servizi collettivi e di struttura per cui sono presenti:

- n.1 soggiorno per il Nucleo di Ospitalità (R.A. 11p.l.)
- n.5 camere da letto di diversa metratura e capienza per un totale di n. 11 p.l. con annesso wc interno camera;
- n.1 locale infermeria;
- n.1 wc collettivo.
- n.1 terrazza esterna collegata a scala di sicurezza su cortile interno;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al piano primo il dislivello tra il piano di pavimento tra la manica Nord-Ovest e Nord-Est è superato da una piccola rampa di scala posta a collegamento delle due maniche. In corrispondenza di questa giunzione tra i due corpi di fabbrica è posta una scala esterna di sicurezza con relativa terrazza come su elencato, di distribuzione di recente realizzazione.

Non si è a conoscenza di eventuali piani interrati o collegamenti ad essi.

Necessario accenno merita la Cappella religiosa posta al Piano Terra della struttura sull'angolo Sud del complesso risalente al XIX secolo (circa) che presenta Volta a crociera dipinta con pavimentazione in legno.

Le finiture interne per i locali relativi alle maniche Sud-Est e Sud-Ovest si presentano datati e degradati. Le pavimentazioni sono in mattonelle in cotto risalenti metà del 1900 se non precedenti ancora, i rivestimenti dei wc e locali lavanderia esistenti in ceramica, i serramenti in legno a vetro singolo, tinta all'acqua alle pareti e impianti elettrici e di riscaldamento obsoleti.

Le finiture interne per i locali relativi alle maniche Nord-Est e Nord-Ovest si presentano di più recente manutenzione. Le pavimentazioni sono in grés come il rivestimento dei wc esistenti, i serramenti in legno sono dotati di vetrocamera più o meno performante a seconda del decennio di sostituzione.

Le porte di sicurezza e taglia fuoco di compartimentazione sono in materiale metallico e sono di diversa epoca.

I locali destinati a nucleo di assistenza sono controsoffittati per il passaggio degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a condensazione a metano che provvede alla produzione di acqua calda sanitaria ed alla quale è collegato impianto di riscaldamento a radiatori. Quest'ultimi di diversa epoca per materiale e tipologie a seconda del periodo di costruzione/ristrutturazione dei locali (ghisa e acciaio).

L'impianto elettrico è risalente a diverse epoche, sono state eseguite manutenzioni e adeguamenti nel corso dei vari interventi edilizi susseguitisi.

▪ **Stato manutentivo del fabbricato.**

Il fabbricato risulta, da quanto si evidenzia dalla documentazione fotografica in disuso, anche se formalmente in locazione. Da quanto si può valutare, ad oggi, vi è un fermo dei relativi impianti di riscaldamento, elettrico, acqua calda sanitaria nonché di tutte le attrezzature ed impianti fissi esistenti.

Nel frattempo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è venuto meno il processo manutentivo costante dei locali che ne ha determinato il degrado delle finiture interne per i locali più recenti peggiorando lo stato manutentivo dei locali più datati, come ad esempio quelli contenuti nelle maniche Su-Est e Sud-Ovest risalenti verso la metà del 1900.

Infatti, queste maniche non ospitano i locali destinati ai Nuclei di assistenza per anziani, ma sono riservati ad ospitare servizi di struttura uffici e servizi collettivi nonché la maggior parte degli sgomberi.

La manica Nord-Ovest risulta, come precedentemente accennato, è di più recente manifattura per cui i locali interni si presentano in sufficiente stato di manutenzione, mentre gli impianti risultano in disuso da tempo per cui sicuramente necessitano di interventi di manutenzione ed ammodernamento.

I locali della manica Nord-Est, sia al piano che secondo, hanno subito interventi interni di manutenzione nei primi anni del 2000, mediante: il rifacimento dei pavimenti, l'ammodernamento degli impianti, la sostituzione dei serramenti esterni ed interni. (vedasi sezione D - SITUAZIONE URBANISTICA).

Oltre alla situazione in essere il 06/07/2023 il Comune di Cortemilia è stato colpito da una grandinata di grande portata per la quale è stata richiesta la calamità naturale. Alla data del sopralluogo le coperture risultano ancora in stato di degrado. Tale evento ha compromesso buona parte del manto in tegole laterizie delle coperture del complesso ed in alcuni punti ha determinato l'infiltrazione di acqua piovana all'interno dei locali compromettendo l'integrità dei solai, nonché dei controsoffitti esistenti all'ultimo piano.

Considerata la vetustà delle coperture, le stesse richiederebbero il rifacimento complessivo delle stesse, quantomeno per le falde delle maniche più antiche, che occupano 3/4 dell'intero complesso.

Ovviamente questa situazione ha inciso sul valore finale della presente.

## **I) Stima**

### **▪ Premessa**

L'immobile in oggetto per destinazione d'uso è classificato in termini catastali nella **Categoria Catastale – serie 1 “immobili a destinazione ordinaria”, categoria B/2: Case di cura ed ospedali - senza fine di lucro.**

Considerato che il fabbricato è di impostazione originaria piuttosto storica e antica, la stima basata sulla riproduzione deprezzata del bene, risulterebbe, in considerazione delle più moderne tecniche costruttive e sicuramente di una diversa conformazione che si darebbe alla struttura se fosse in ricostruzione, piuttosto lontana da una valutazione di mercato attendibile.

Inoltre non vi sono, al momento sul mercato immobiliare locale, beni uguali in vendita o venduti nella stessa situazione di contrattazione e compravendita e soprattutto nella situazione di Presidi Socio assistenziali qualificati come I.P.A.B.

Per tanto il criterio di stima che alla sottoscritta risulta più attendibile e appropriato nel caso specifico, è la stima comparativa con immobili a destinazione simile tipologicamente con oggetto di compravendita recente sul mercato corrente in zona, anche se destinati ad usi differenti basati sulla superficie commerciale.

Ai fini della stima sono stati inoltre considerati:

- la consistenza del fabbricato;
- la tipologia costruttiva dell'immobile;
- le condizioni manutentive in essere;
- lo stato autorizzativo al funzionamento;

La sottoscritta, assunti tutti gli elementi necessari per la determinazione del giudizio di stima, ha ritenuto equo formulare un valore unico dell'immobile.

### **▪ Calcolo della superficie commerciale**

Al fine del calcolo della superficie commerciale si è provveduto, secondo le ultime indicazioni norme Uni in merito alle valutazioni immobiliari e secondo quanto la valutazione possa portare al più vicino valore di mercato immobiliare:

- al calcolo della superficie lorda dei locali, considerando massimo spessore delle murature esterne fino a 50 cm, e le tramezzature interne divise tra i locali.

- I locali sono stati inseriti in tabella, divisi per piani e aree esterne e raggruppati per omogeneità di destinazione di utilizzo ed eventuale divisione per manica storica o più recente;
- alla superficie lorda del locale è stato applicato **un primo coefficiente** relativo al valore del locale sulla base del suo utilizzo (da 1 = locale principale a 0,50 = vani tecnici e valori ancora inferiori per balconi aree esterne ecc) ed **un secondo coefficiente** relativo allo stato manutentivo del locale interno (da 0,90 = locale in buono stato a 0,70 = locali degradati, non si è partiti dal valore 1 in quanto i locali risultano obsoleti anche per le porzioni di recente realizzazione in quanto vanno verificati gli impianti dismessi da tempo).

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE mq
			dest.	St. cons	
<b>Piano Terra</b>					
	Camera mortuaria	28,31	0,75	0,70	14,86
	C.termica	20,00	0,35	0,80	5,60
	Deposito con rip. (est.)	51,20	0,60	0,70	21,50
	Deposito (int.)	20,40	0,75	0,70	10,71
	Cappella Religiosa	32,49	1,00	0,70	22,74
	Ingresso + scalone e disimpegno	28,90	0,80	0,80	18,50
	Corridoi (locali storici)	48,83	0,80	0,80	31,25
	Corridoi (nucleo assistenziale)	135,38	0,75	1,00	101,54
	Sala Riunioni	22,07	1,00	0,80	17,66
	Ufficio e Archivio	36,06	1,00	0,80	28,85
	Deposito	32,50	0,75	0,70	17,06
	Locali lavanderia	43,07	0,75	0,70	22,61
	Camere con wc interno	165,52	1,00	0,90	148,97
	Soggiorno nucleo assistenziale	27,30	0,80	0,90	19,66
	Ascensore	7,68	0,60	0,90	4,15
	Wc collettivi e personale	31,20	0,85	0,70	18,56
	Wc assistito	22,38	0,85	0,90	17,12
	Cucinetta di Nucleo e Loc. Personale Assistenza	20,04	1,00	0,80	16,03
	Vano tecnico (cavedio)	6,00	0,35	0,70	1,47
	<i>sup. lorda mq</i>	<b>779,33</b>	<i>sup. commerciale mq</i>		<b>537,3681</b>

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE mq
			dest.	St. cons	
<b>Piano Primo</b>					
	Sgomberi	49,32	0,75	0,70	25,89
	Loc. Cucina e Dispensa	58,81	1,00	0,70	41,17
	Soggiorno	32,55	0,90	0,80	23,44
	Spogliatoi	10,76	0,85	0,70	6,40
	Corridoi (area storica)	77,65	0,85	0,80	52,80
	Corridoi (nucleo assistenziale)	95,57	0,50	0,90	43,01
	Refettorio	55,09	1,00	0,80	44,07
	Sala polifunzionale	28,08	1,00	0,70	19,66
	Loc. Personale e loc. materiale sanitario	37,66	1,00	0,80	30,13
	Ripostiglio	10,08	0,75	0,70	5,29
	wc comuni	18,34	0,85	0,80	12,47
	Soggiorno nucleo assistenziale	21,83	1,00	0,80	17,46
	Camere con wc interno	159,46	1,00	0,90	143,51
	Infermeria	21,76	1,00	0,70	15,23
	Terrazza e balconi	49,73	0,25	0,80	9,95
	Scala esterna	15,80	0,25	0,90	3,56
	<i>sup. lorda mq</i>	<b>742,49</b>	<i>sup. commerciale mq</i>		<b>494,0369</b>
<b>Spazi aperti</b>					
	Cortile in proprietà	418,20	0,02	0,85	7,11
	Cavedio a cielo aperto	27,80	0,01	0,85	0,24
	<i>sup. lorda mq</i>	<b>446,00</b>	<i>sup. commerciale mq</i>		<b>7,3457</b>
<b>SUP. COMMERCIALE TOT mq</b>					<b>1.038,75</b>

▪ **Valore applicato alla Superficie commerciale al fine della definizione di Valore di mercato.**

Per la determinazione del valore di mercato €/mq più vicino al valore di mercato si è provveduto alla ricerca dei valori O.M.I. presso Agenzia delle Entrate ed indicatori Immobiliari (tipo Borsino) per una stima dei valori di mercato attualizzati, ma non vi sono valutazioni in merito alla categoria di appartenenza del Complesso. Le valutazioni possono essere assimilate al residenziale di zona di a categoria, ma non risulterebbe appropriata per proporzione tra locali accessori e locali residenziali e relativi servizi.

Dopo ricerca in zona si è venuti a conoscenza di una vendita nel Comune di Cortemilia, risalente all'anno 2014 di una Casa di Riposo Parrocchiale trasferita a soggetto privato, l'immobile era in categoria B/1.

La vendita nonostante la lontananza temporale può essere presa in considerazione per affinità tipologica di struttura di accoglienza e per ubicazione anch'essa in centro storico, ma il bene in trasferimento era in piena attività con autorizzazione al funzionamento in atto nonché in efficienti condizioni manutentive e da quanto comunicato, il prezzo €/mq era stato considerato anche in funzione del fatto che l'acquirente avrebbe dovuto nell'immediato provvedere all'adeguamento di parte del complesso per adeguamento alla normativa vigente all'epoca. Il complesso risulta ancora tuttora operante. L'immobile in allora era stato venduto per un valore medio di circa 370,00 €/mq in quanto si conoscono le metrature generali dei locali.

Preso atto di quanto suddetto ai fini della valutazione dell'immobile si è tenuto conto dquanto a seguire:

- la compravendita di riferimento è stata eseguita 10 anni fa e che il mercato di Cortemilia, rispetto al decennio precedente non ha subito variazioni, se non in inflazione per i beni più comunemente trasferiti e che la Casa di Riposo in trasferimento nel 2014 era in pieno funzionamento, in stato manutentivo buono;
- che il complesso ██████████ risulta, invece, in stato di disuso, con parte dei locali fortemente degradati e vetusti;
- che dal punto di vista autorizzativo, considerata l'inattività del complesso, si deduce dall'atto di cessione del ramo di Azienda che è stata revocata l'autorizzazione al funzionamento con trasferimento in altro sito dei p.l. in convenzione (*si veda sezione C della presente*);
- in considerazione del punto precedente, con la perdita dell'Autorizzazione al funzionamento, si dovesse provvedere ad una rimessa in esercizio con lo stesso fine di utilizzo è necessario un totale adeguamento strutturale e funzionale dei locali e del complesso secondo la normativa vigente (come era già stato ipotizzato ai fini finanziamento di cui alla Comunicazione 28/09/2010 ██████████ ██████████ con sede in Cortemilia Via Dante Alighieri, n.80 - vedasi sezione D della presente) per cui prevedendo una completa ristrutturazione dello stesso;
- inoltre parte del complesso risulta interessato da Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e sito in centro in Storico con pochissima possibilità di ampliamento se non per esigenze igienico funzionali;
- oltre a tutto quanto suddetto, il complesso risulta in affitto per cui non in immediata disponibilità (*si veda sezione C della presente*).
- senonchè a seguito del mancato utilizzo della struttura, a seguito della grandinata del 06/07/2023 (si veda sezione H della presente), che ha causato danni a buona parte delle coperture, ai controsoffitti interni ed alcune finestrate, il complesso ha necessità di interventi immediati anche solo per la messa in sicurezza per un importo stimato a corpo di circa € 100.000,00 nonché interventi di rimessa in funzione degli impianti;

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

Studio: Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

Tutto ciò considerato, tenendo conto dei coefficienti di riduzione già applicati alla superficie commerciale in riferimento allo stato di conservazione interno dei locali, si ritiene che il valore di mercato più probabile si aggiri sui € 270,00 €/mq sup. commerciale.

**Definendo il valore di mercato del complesso con le relative pertinenze pari a : € 280.462,50**

**valore arrotondato a : € 280.000,00**

Questo è quanto il sottoscritto perito è in grado di riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Si precisa che la presente stima è stata redatta sulla base della documentazione fornita in parte dalla committenza ed in parte prodotta, per completezza informativa, dalla sottoscritta. Esulano dal presente incarico accertamenti ipotecari.

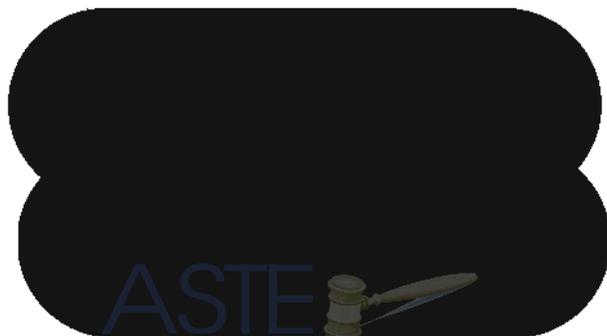
Si allega alla presente perizia estimativa la seguente documentazione:

- Allegato 1 - Documentazione fotografica (dei locali accessibili e camere tipo per nucleo);
- Allegato 2 - Mappa catastale;
- Allegato 3 - Visure catastali;
- Allegato 4 - Planimetrie catastali;
- Allegato 5 - Estratto PRGC vigente;
- Allegato 6 - Vincolo Monumentale;
- Allegato 7 - Atto di cessione Ramo di Azienda;
- Allegato 8 - Contratto di Locazione;

*tot pagine Relazione di Perizia con Allegati: n.78 pagine*

Cortemilia, lì 22 Gennaio 2024

I



**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATO 01 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



foto 01 - ortofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Elisa Gallo

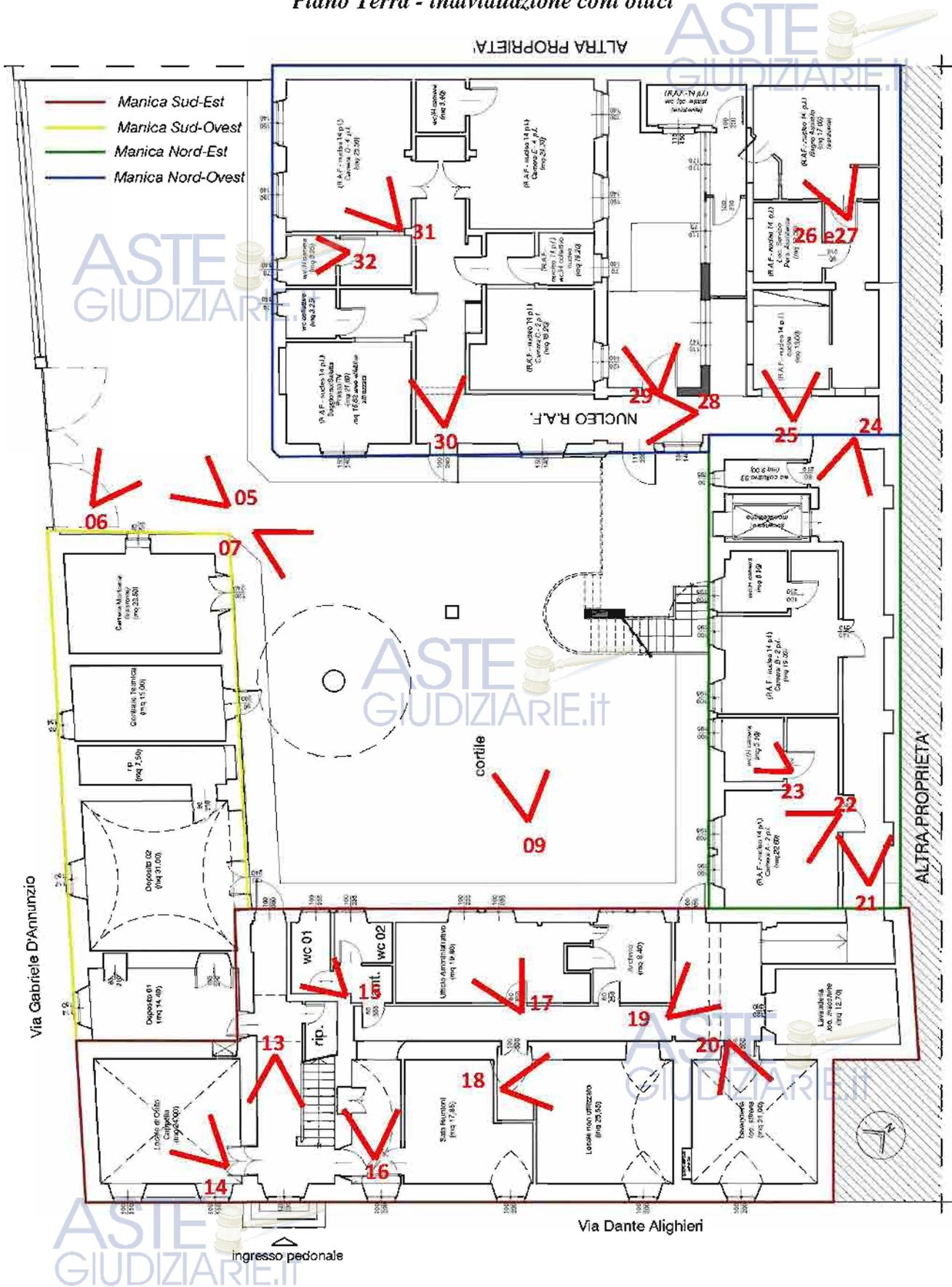
C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

Studio: Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

### Piano Terra - individuazione con ottici



Dott. Arch. Elisa Gallo

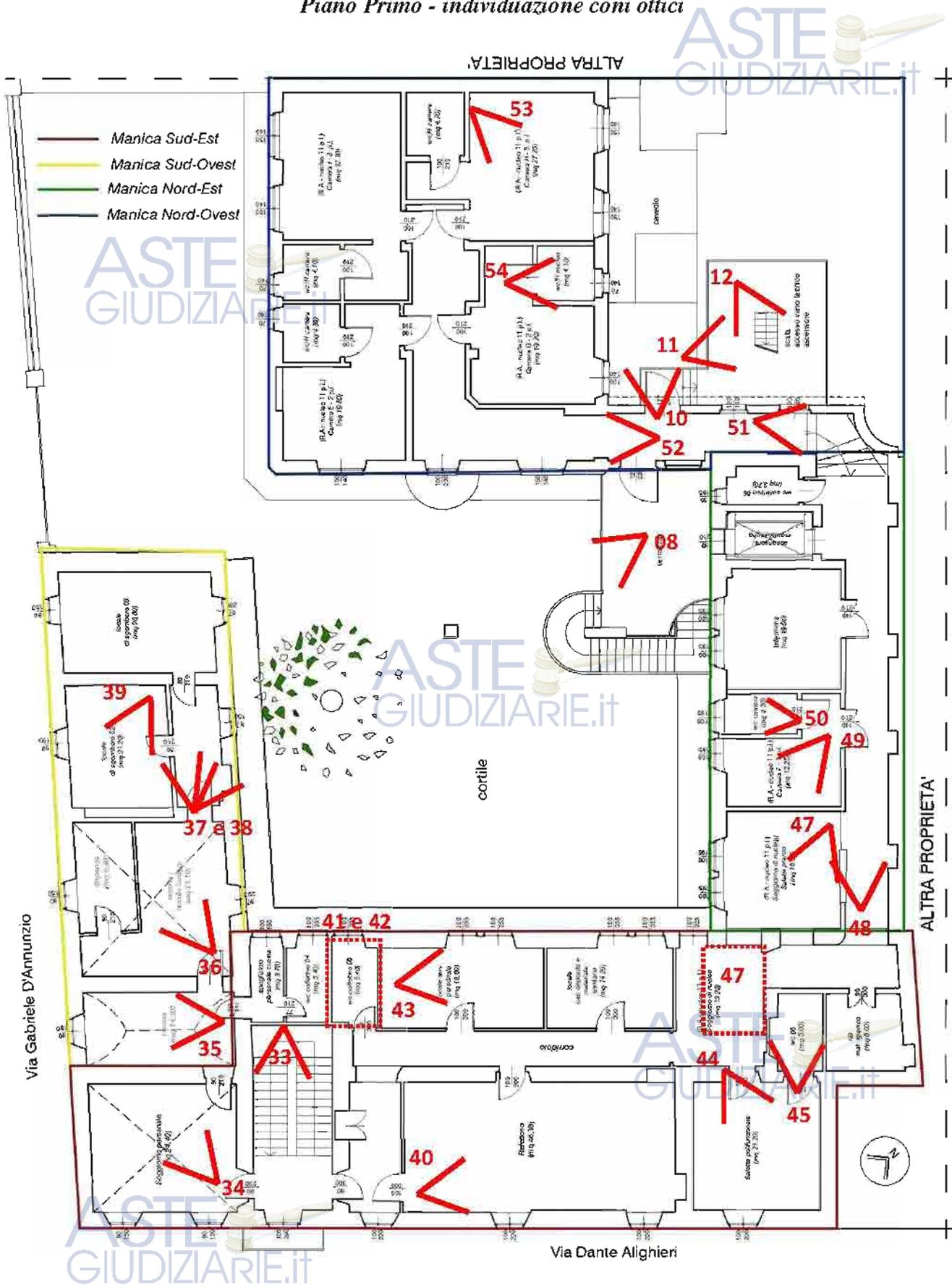
C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

Studio: Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

### Piano Primo - individuazione con ottici



**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 02 - Via Dante Alighieri



foto 03 - Via Dante Alighieri angolo Via G.D'Annunzio

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 04 - Ingresso Via G.D'Annunzio



foto 05 - Interno cortile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 06 - Manica Nord-Ovest vista laterale



foto 07 - Maniche Nord-Est e Sud-Est vista cortile interno

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 08 - Maniche Sud-Est e Sud-Ovest vista cortile interno



foto 09 - Manica Nord-Ovest vista cortile interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

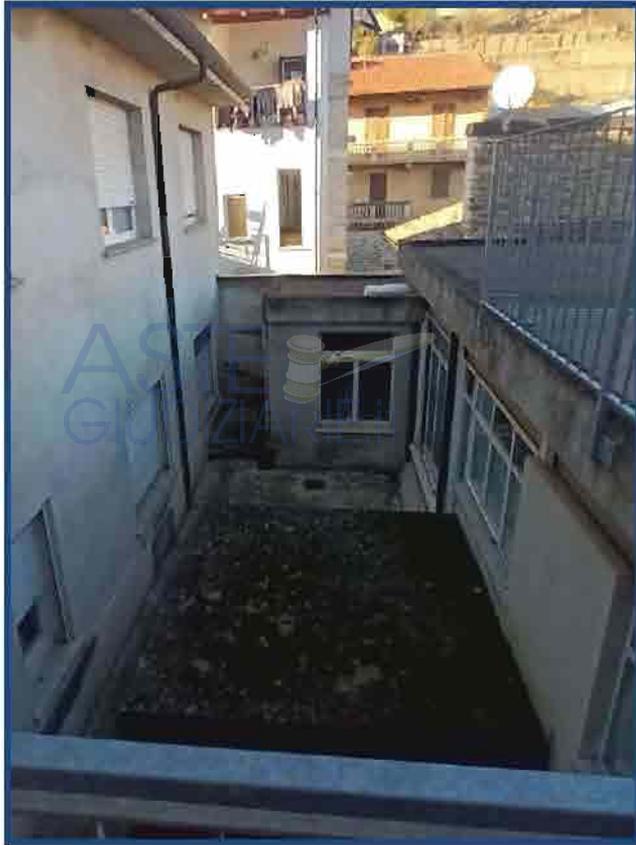


foto 10 - Manica Nord-Ovest - cavedio interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

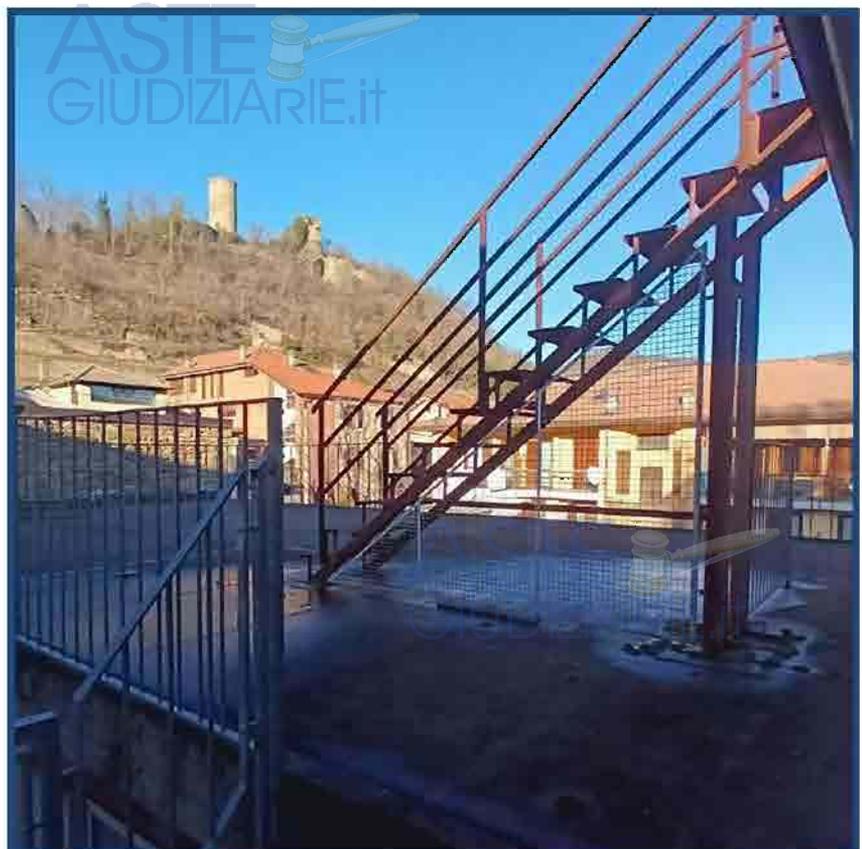


foto 11 - Manica Nord-Ovest  
copertura piana

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it



foto 12 - Porzione di vano tecnico su copertura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

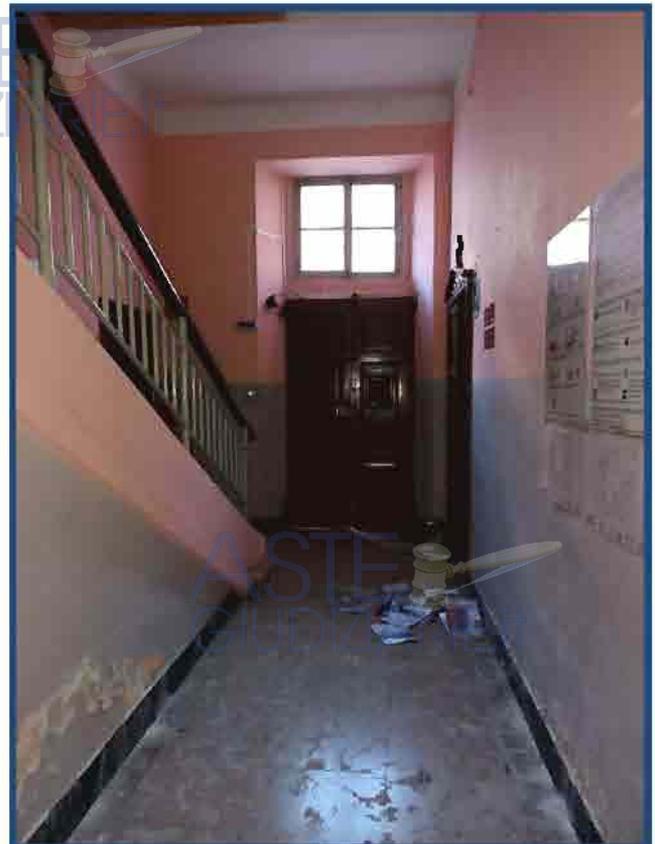


foto 13 - P.T. - Manica Sud-Est ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---

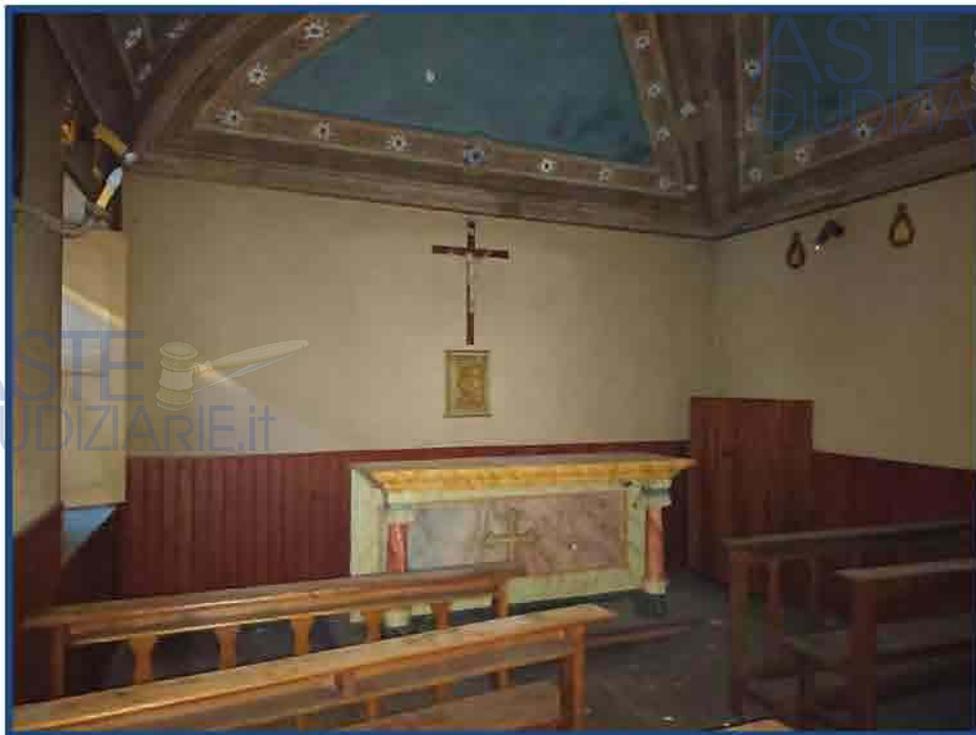


foto 14 - P.T. - Manica Sud-Est Cappella Religiosa



foto 15 - P.T. - Manica Sud-Est Cappella Religiosa

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 16 - P.T. - Manica Sud-Est Corridoio interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 17 - P.T. - Manica Sud-Est - Uffici

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it



foto 18 - P.T. - Manica Sud-Est - locale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

foto 19 - P.T. - Manica Sud-Est -  
disimpegno

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

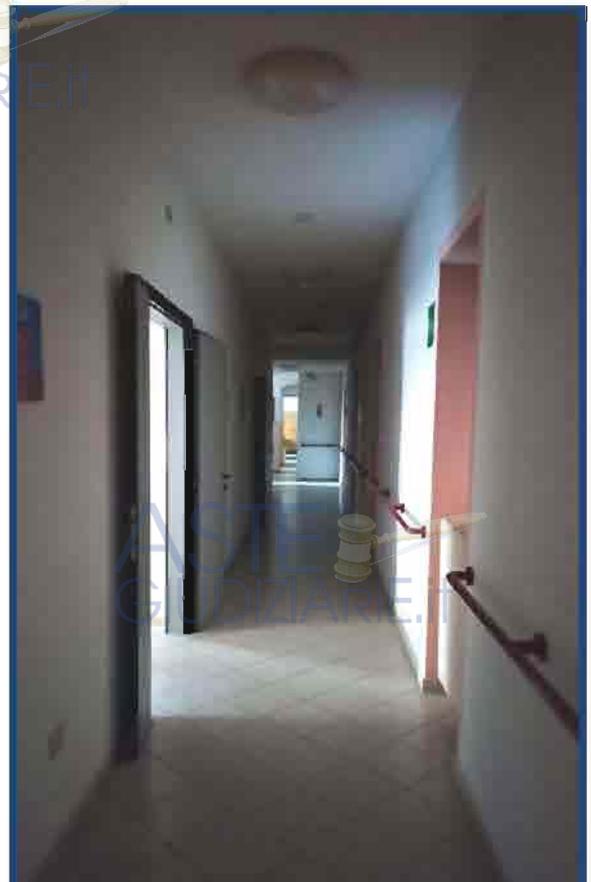
pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 20 - P.T. - Manica Sud-Est -saletta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

foto 21 - P.T. - Manica Nord-Est -  
corridoio

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 22 - P.T. - Manica Nord-Est - camera



foto 23 - P.T. - Manica Nord-Est - wc interno camera

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it



foto 24 - P.T. - Manica Nord-Est - ingresso ascensore



foto 25 - P.T. - Manica Nord-Ovest - cucinetta di nucleo

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it



foto 26 - P.T. - Manica Nord-Ovest - bagno assistito



foto 27 - P.T. - Manica Nord-Ovest - bagno assistito - infiltrazioni solaio da copertura piana

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 28 - P.T. - Manica Nord-Ovest - corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

foto 29 - P.T. - Manica Nord-Ovest - vano  
tecnico interno cavedio

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 30 - P.T. - Manica Nord-Ovest - camera nucleo



foto 31 - P.T. - Manica Nord-Ovest - WC interno camera

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 32 - P.1. - Manica Sud-Est - scalone ingresso



foto 33 - P.1. - Manica Sud-Est - Soggiorno personale

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

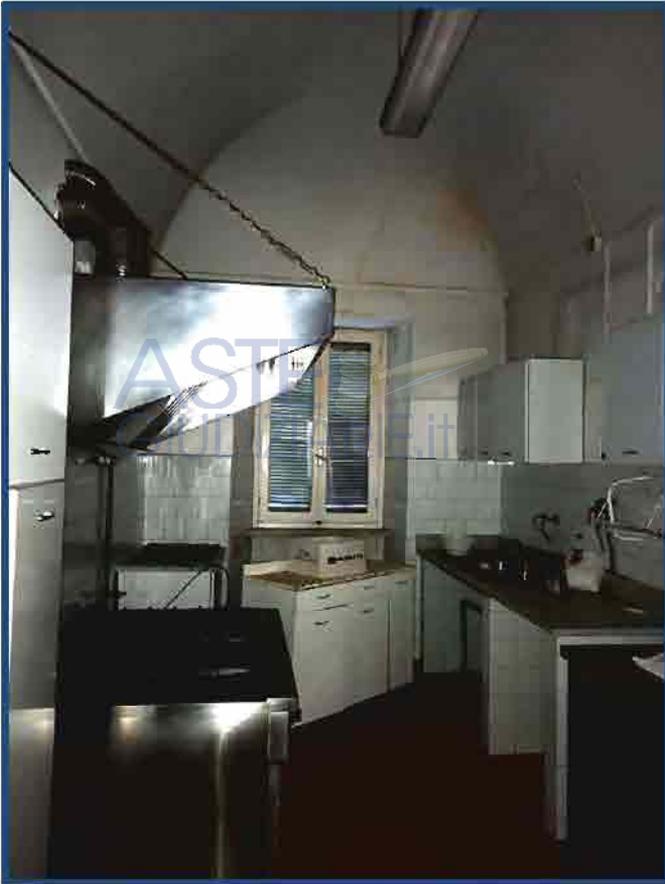


foto 34 - P.1. - Manica Sud-Ovest loc. cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 35 - P.1. - Manica Sud-Ovest loc. cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 36 - P.1. - Manica Sud-Ovest loc. disimpegno



foto 37 - P.1. - Manica Sud-Ovest loc. disimpegno - infiltrazioni copertura

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 38 - P.1. - Manica Sud-Ovest loc. sgombero



foto 39 - P.1. - Manica Sud-Est loc. sgombero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 40 - P.1. - Manica Sud-Est - infiltrazioni locale wc da copertura danneggiata

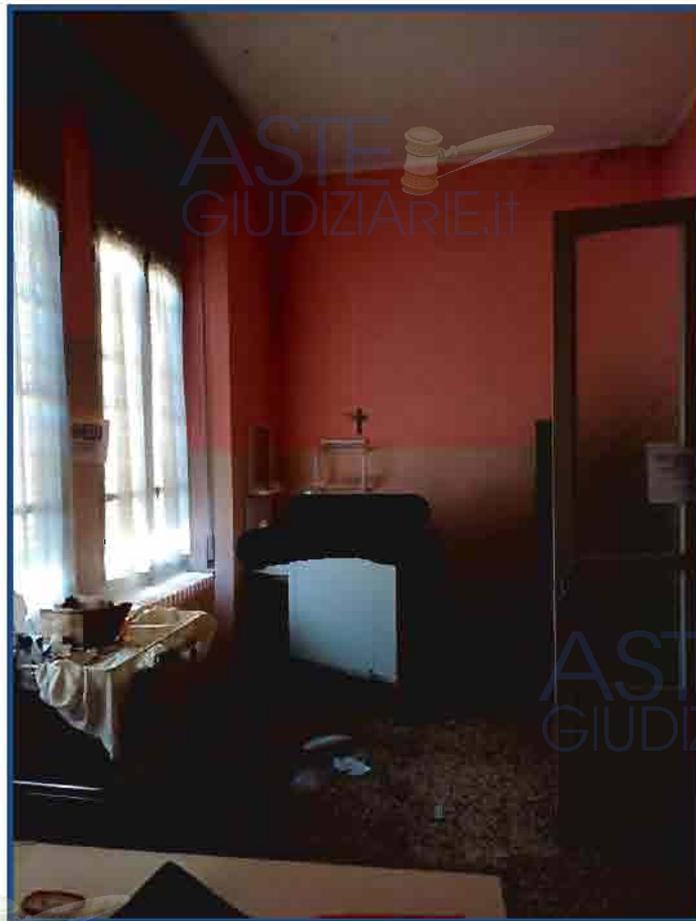


foto 41 - P.1. - Manica Sud-Est - locale personale

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 42 - P.1. - Manica Sud-Est  
saletta/personale



foto 43 - P.1. - Manica Sud-Est  
saletta/personale wc annesso

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 44 - P.1. - Manica Sud-Est  
disimpegno controsoffitto danneggiato  
infiltrazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 45 - P.1. - Manica Sud-Est soggiorno  
di nucleo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

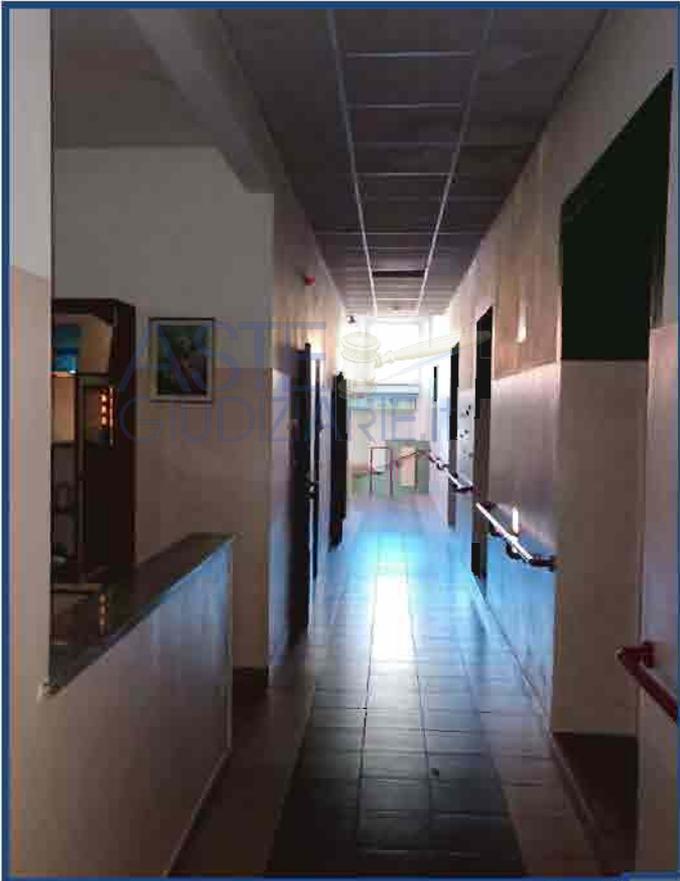


foto 46 - P.1. - Manica Nord-Est corridoio



foto 47 - P.1. - Manica Nord-Est camera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

Studio: Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 48 - P.1. - Manica Nord-Est annesso camera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 49 - P.1. - Manica Nord-Ovest scala  
dislivello interno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



foto 50 - P.1. - Manica Nord-Ovest scala  
corridoio nucleo

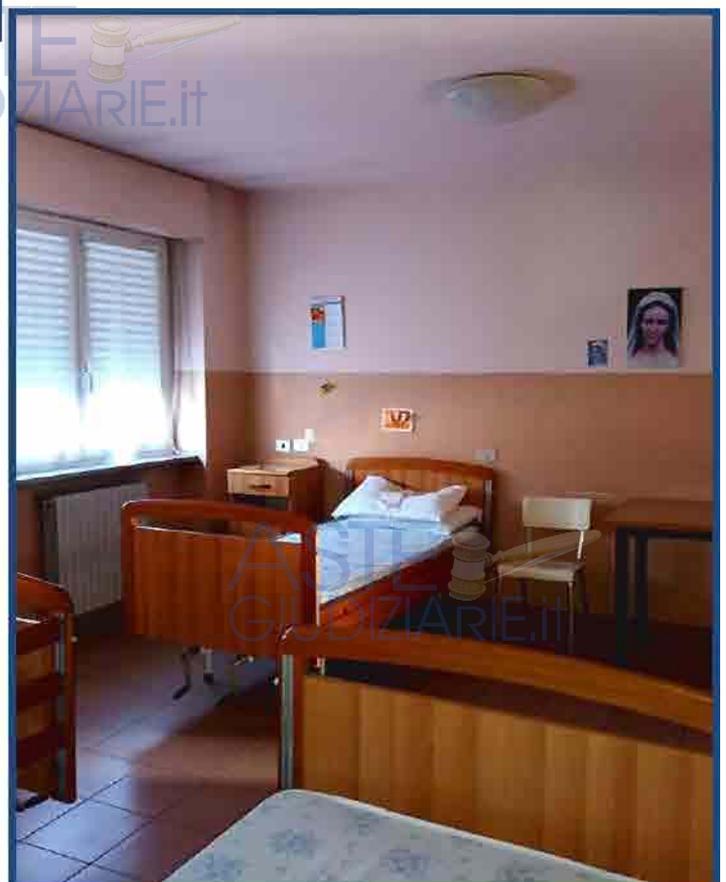


foto 51 - P.1. - Manica Nord-Ovest camere  
nucleo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLSE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

---



foto 52 - P.1. - Manica Nord-Ovest camera wc annesso



foto 53 - situazione coperture post-grandinata

**Dott. Arch. Elisa Gallo**

C.F.: GLLLE77A53A124B - P.IVA: 02943660049

Cell. 338.4426442

**Studio:** Via Martiri di Bologna, 1 – 12074 Cortemilia (CN) – tel. e fax 0173.81966 - e-mail: galleli@virgilio.it

pec: elisa.gallo@archiworldpec.it

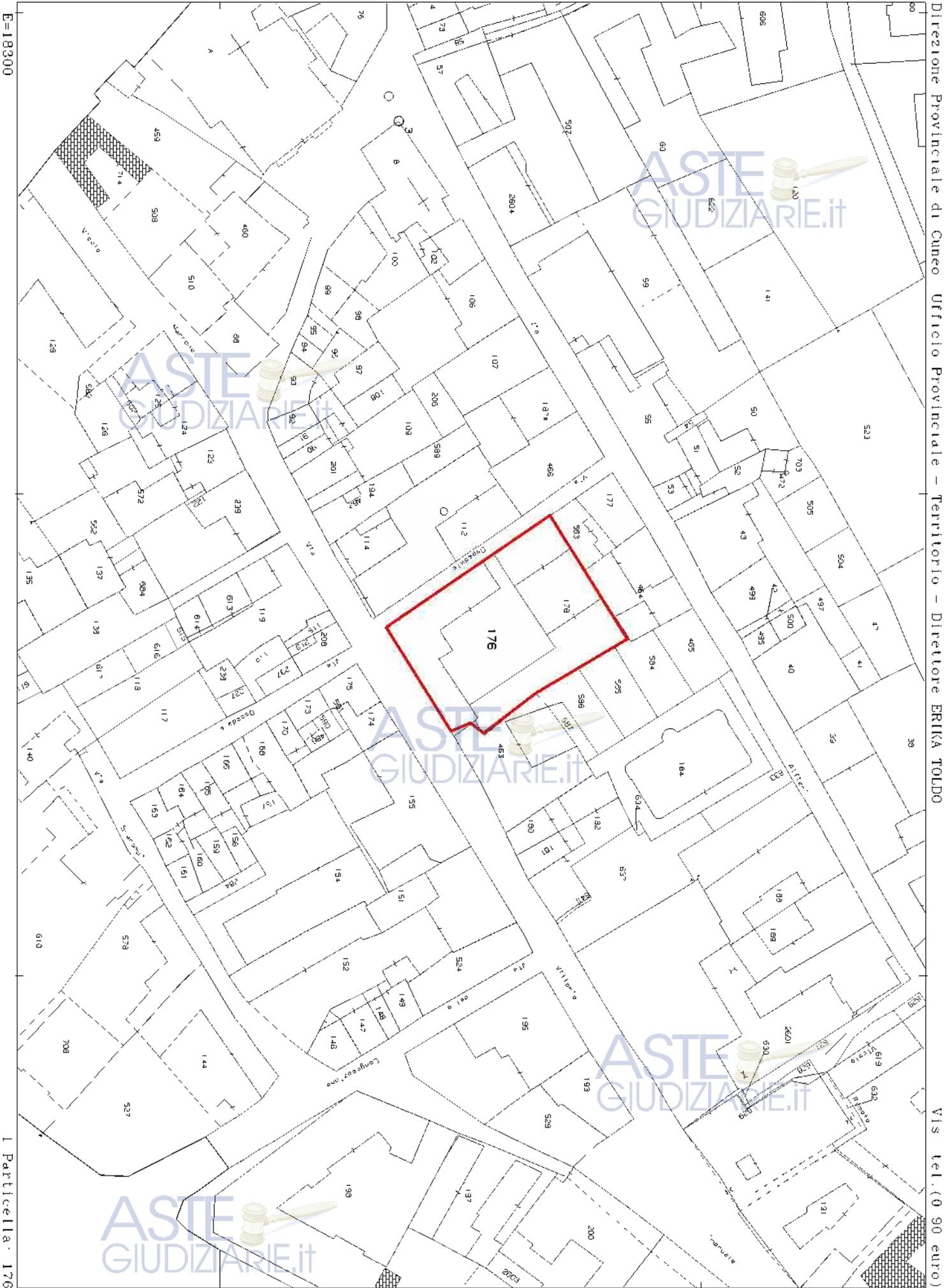
---



foto 54 - situazione coperture post-grandinata



foto 55 - situazione coperture post-grandinata



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **27/04/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2023**

**Dati identificativi:** Comune di CORTEMILIA (D062) (CN)

Foglio 22 Particella 176 Subalterno 1

Foglio 22 Particella 178 Subalterno 2

Foglio 22 Particella 582 Subalterno 1

**Classamento:**

Rendita: Euro 1.162,05

Categoria B/2<sup>a</sup>, Classe U, Consistenza 5.000 m<sup>3</sup>

**Indirizzo:** VIA DANTE ALIGHIERI n. 80 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: 1.561 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. CN0076816 in atti dal 31/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19948.1/2006)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di CORTEMILIA (D062) (CN)

Foglio 22 Particella 176 Subalterno 1

Foglio 22 Particella 178 Subalterno 2

Foglio 22 Particella 582 Subalterno 1

VARIAZIONE del 27/02/2002 Pratica n. 67158 in atti dal 27/02/2002 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2157.1/2002)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CORTEMILIA (D062) (CN)

Foglio 22 Particella 176

Foglio 22 Particella 178

> **Indirizzo**

VIA DANTE ALIGHIERI n. 80 Piano T-1

VARIAZIONE del 27/02/2002 Pratica n. 67158 in atti dal 27/02/2002 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2157.1/2002)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.162,05**  
Categoria **B/2<sup>a</sup>**, Classe U, Consistenza **5.000 m<sup>3</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2006  
Pratica n. CN0076816 in atti dal 31/03/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19948.1/2006)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)



> **Dati di superficie**

Totale: **1.561 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
30/03/2005, prot. n. CN0126638

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. OSPEDALE SANTO SPIRITO**  
(CF 00428650048)

Sede in CORTEMILIA (CN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 - INSERIMENTO  
C.F.-IST.39302/19 Voltura n. 3526.1/2019 - Pratica n.  
CN0042046 in atti dal 19/03/2019



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) B/2: Case di cure ed ospedali (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con le unita` tipo di riferimento)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0126638 del 30/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cortemilia

Via Dante Alighieri

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 176

Subalterno: 1

Compilata da:

Gallo Elisa

Iscritto all'albo:

Architetti

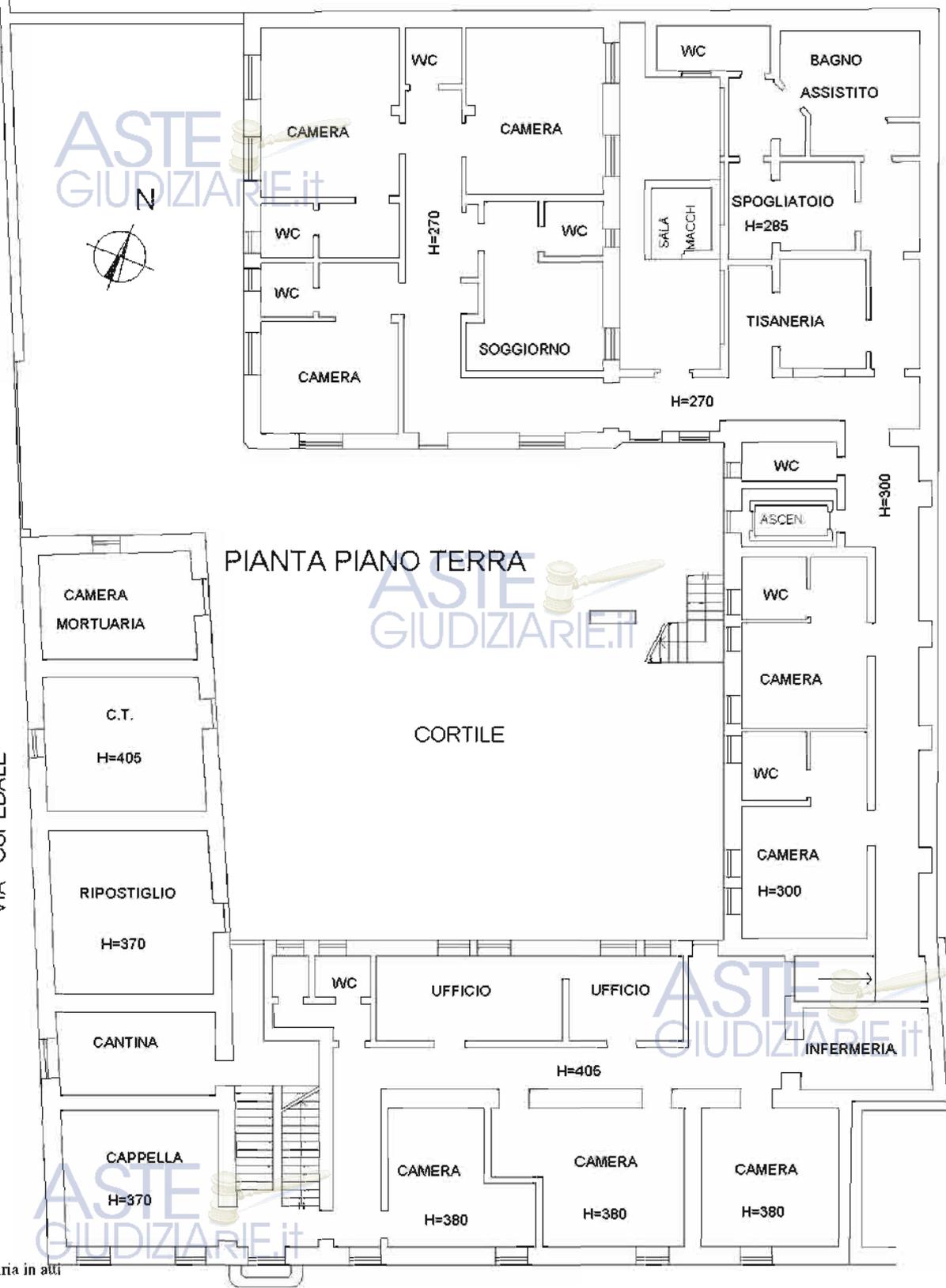
Prov. Cuneo

N. 1069

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA DITTA



PIANTA PIANO TERRA

CORTILE

ALTRA DITTA

VIA OSPEDALE

VIA DANTE ALIGHIERI

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. CN0126638 del 30/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cortemilia

Via Dante Alighieri

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 176

Subalterno: 1

Compilata da:

Gallo Elisa

Iscritto all'albo:

Architetti

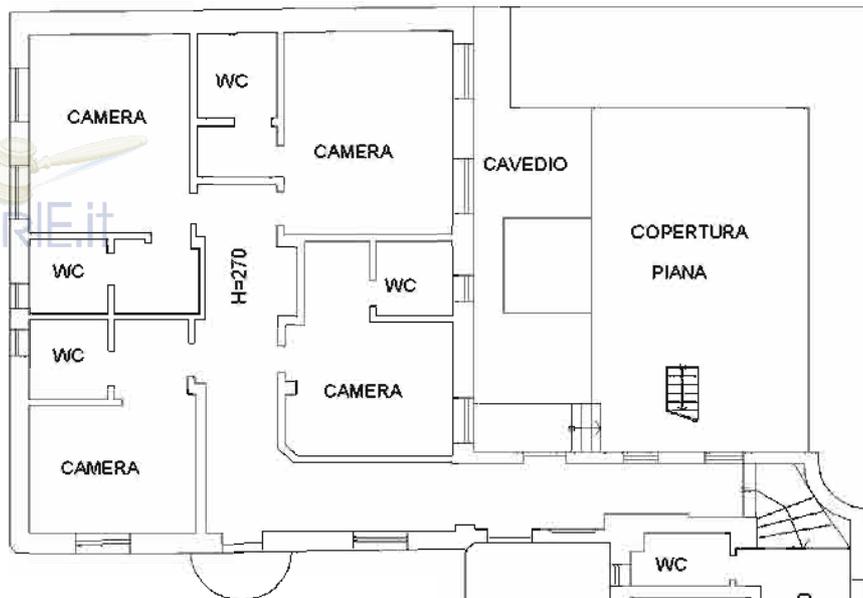
Prov. Cuneo

N. 1069

Scheda n. 2

Scala 1:200

ALTRA DITTA



TERRAZZO

WC

ASCEN

H=370

LOCALE  
PERSONALE

H=280

WC

CAMERA

H=280

SOGGIORNO

H=370

ALTRA DITTA

PIANTA PIANO PRIMO

BALCONE

CAMERA

CAMERA

H=320

DISPENSA

CUCINA

H=350

SOGGIORNO

WC

WC

CAMERA

CAMERA

H=370

CAMERA

H=330

CAMERA

H=330

CAMERA

H=330

VIA OSPEDALE



Ultima planimetria in atti

Regione Piemonte - Provincia di Cuneo

# COMUNE DI CORTEMILIA



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

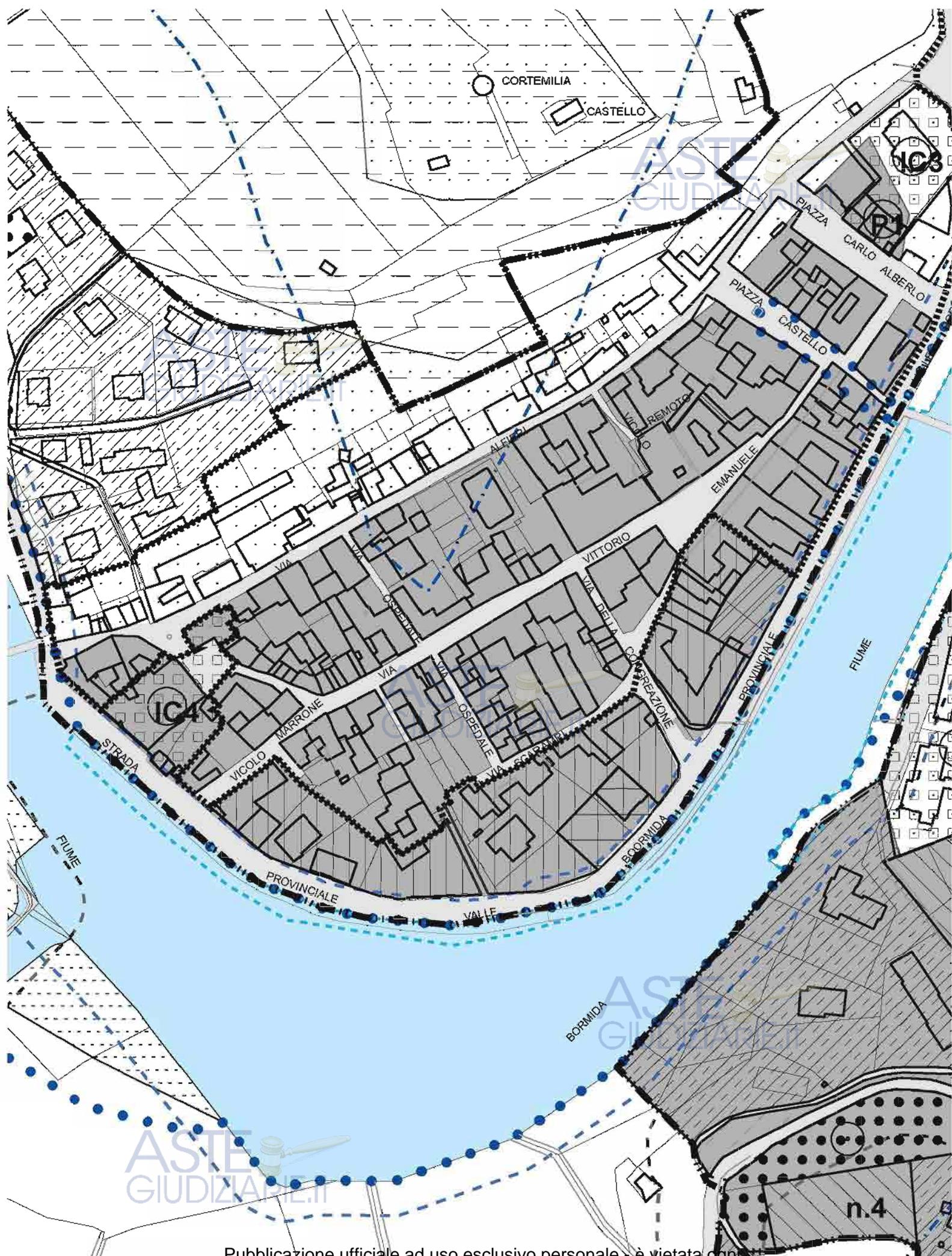
approvato con DGR n.29-6151 del 23/07/2013

### VARIANTE PARZIALE N.2/2020 AL P.R.G.C

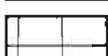
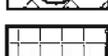
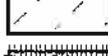
(Art. 17 comma 5, L.R. N° 56/77 e s.m.i.)

## PROGETTO DEFINITIVO

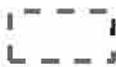
<b>PROGETTO</b>				<b>Tav.</b>  <b>3.2 b</b>	Scala <b>1:2.000</b>
elaborato: <b>PLANIMETRIA DEL CONCENTRICO DI CORTEMILIA SUD</b>					Data
committente: <b>COMUNE DI CORTEMILIA</b>				inquadramento territoriale: REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO A.S.L. CN2  UNIONE MONTANA ALTA LANGA	
progettista: dott. Giorgio Scazzino - Urbanista Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)			Data		
aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
	Progetto preliminare				
	Controdeduzioni				
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009					



## Legenda

-  Delimitazione del centro abitato
-  Aree di tipo "A", di interesse storico
-  Aree di tipo "B1", residenziali
-  Aree di tipo "B2", residenziali
-  Aree di tipo "B3", residenziali di completamento
-  Aree di tipo "C", inedificate di nuovo impianto
-  Aree di tipo "C", inedificate di nuovo impianto subordinate a S.U.E.
-  Aree di tipo "D1", per attività produttive esistenti
-  Aree di tipo "D2", per attività produttive di nuovo impianto
-  Aree di tipo "D2", per attività produttive subordinate a S.U.E.
-  Aree di tipo "D3", per attività in atto /turistico-ricettive/artigianali
-  Aree di tipo "E1", a destinazione agricola
-  Aree per attività lavorazione inerti e coltivazione di cave di arenaria
-  Individuazione e Perimetrazione Agglomerati rurali
-  Aree libere intercluse e marginali inedificabili
-  Area caserma Corpo Forestale dello Stato
-  Aree a verde privato
-  Aree per servizi funzionali alla residenza distinte in:

esistenti	previste	
I	Ⓡ	Standard istruzione
V	Ⓥ	Standard Verde attrezzato e sport
P	Ⓟ	Standard Parcheggi
IC	Ⓢ	Standard Attrezzature sociali, civili e religiose

-  Fascia di rispetto viabilità esistente ed in progetto
-  Viabilità in progetto
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art.26 lett. a) L.R.56/77)
-  Vincolo L.431/85 (mt. 150)

 Vincolo paesaggistico

 Limite zona di rispetto dei cimiteri

 Fascia di rispetto del Depuratore (mt. 100)

 Fascia di rispetto del Pozzo di Captazione (mt. 100)

 Cascina con particolari caratteristiche tipologiche

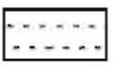
 Opere di difesa spondale realizzate

 Delimitazione aree coinvolte da evento alluvionale del 1994

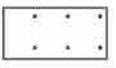
 Aree a vincolo idrogeologico

 Impianto tecnologico - punto di atterraggio eli-soccorso

 Aree Soggette Legge Cutrera

 Delimitazione zone in Classe Eb

 Delimitazione zone in Classe Ee

 Delimitazione zone in Classe II

 Delimitazione zone in Classe III

 Delimitazione zone in Classe III a2

 Delimitazione zone in Classe III a3

 Delimitazione zone in Classe III b2

 Delimitazione zone in Classe III c



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

ASTE GIUDIZIARIE.IT

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

RACCOMANDATA A.R.  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Torino, 30 LUG. 2006

All' Ospedale Civile di S. Spirito  
Via Dante Alighieri n. 80  
12074 – CORTEMILIA (CN)

Prot. 12329/06

Classe

OGGETTO: CORTEMILIA (CN) – Ospedale Civile S. Spirito – Via D. Alighieri, 3  
Artt- 10-12 del D.lgs n. 42/2004 –  
Verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico  
Notifica provvedimento di tutela datato 06/07/2006

Si trasmettono in allegato n. 3 copie conformi del provvedimento  
in oggetto.

Una copia sarà trattenuta agli atti di codesta Azienda e le altre 2  
saranno restituite a questa Direzione Regionale, munite degli estremi di rice-  
zione (nome e cognome del ricevente, data e timbro dell'ASL).

IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Turetta

ASTE GIUDIZIARIE.IT

geom. Silvana Palumbo

ASTE GIUDIZIARIE.IT



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

## IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte conferito al dott. Mario Turetta;

Visto il Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice;

Vista la nota del 20/05/2006 ricevuta il 26/05/2006 con la quale l'Ente Ospedale Civile S.Spirito - I.P.A.B. - DI CORTEMILIA (CN) ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Piemonte e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte espresso con verbale del 29/06/2006;



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Ritenuto che l'immobile

Denominato "Ospedale Civile S.Spirito"

provincia di Cuneo

comune di Cortemilia

sito in Via Dante Alighieri n. 80

Distinto al C.F. al Foglio n. 22 particella n. 176 subalterno n. 1, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA:

il bene denominato "Ospedale Civile S.Spirito", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Torino, 6 luglio 2006

IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Turetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

**Relazione: Cortemilia, Ospedale Civile di Santo Spirito, via Dante Alighieri n. 80**

Il complesso dell'Ospedale Civile S. Spirito è situato nel Comune di Cortemilia in Via Dante Alighieri, uno dei principali assi viari del Centro Storico del Comune facente parte della Borgata di San Michele.

Non si conosce esattamente l'epoca di costruzione del complesso. Si ha notizie di un Ospedale per "i poveri" a Cortemilia sin dal XVI secolo che rimase aperto sino alla fine del XVIII e, probabilmente, era già insito nello stesso luogo. Si apprende in un documento del 14 settembre 1833, che la Congregazione di Carità, istituita in quel tempo a Cortemilia, stabilì di destinare "...l'Ospedale a Ricovero ossia Ospedale per gli ammalati..".

L'apertura ufficiale dell'Ospedale S. Spirito fu, in realtà, posticipata al 15 dicembre 1834, dopo aver sottoposto la struttura ad un intervento di restauro. A partire da questo periodo la struttura in oggetto fu destinata, esclusivamente, ad attività sanitarie e socio-assistenziali. Subì, nel corso dei secoli interventi di ampliamento e ammodernamento volti ad incrementare la possibilità ricettiva della struttura e dispose, nel corso dei secoli, reparti per malattie acute secondo le esigenze di volta in volta emergenti. Si ospitarono poveri, anziani, ammalati a pagamento, accogliendo per tutto l'Ottocento esclusivamente cittadini o domiciliati cortemiliesi, successivamente ospitando, anche, cittadini dei paesi limitrofi ed arrivando fino ai giorni nostri con l'estensione del bacino d'utenza a località di altre regioni.

Nel '900 diventò vero e proprio presidio chirurgico ed ospedaliero, solo verso la fine degli anni '70 del secolo, l'Ospedale si trasformò in un presidio socio assistenziale per l'accoglienza degli anziani. Per quanto concerne lo sviluppo della struttura architettonica si sono individuati stralci di progetti e disegni datati intorno al 1863, che danno un'idea di successione d'interventi, lasciando, però, diverse lacune nella memoria delle trasformazioni della struttura stessa.

Il complesso originario era costituito da una porzione della manica sud-est, in affaccio su Via Dante Alighieri, dallo scalone fino all'ultima camera verso nord, ma esteso per la metà della profondità (il fabbricato terminava con il muro di spina che attualmente delimita il corridoio). Un primo ampliamento documentato risale alla seconda metà del 1800 (documento grafico di progetto del 1863) che ha visto la realizzazione della Cappella con il locale soprastante, a completare la manica sud-est e la realizzazione dei primi locali della manica sud-ovest. L'intervento immediatamente successivo, ancora collocato nella seconda metà del 1800, ha visto la prosecuzione della manica sud-ovest (documento grafico di progetto del 1872), che verrà conclusa solo nel 1934 con la contemporanea costruzione della manica a nord-est (documento grafico di variante di progetto del 1934). Tra il 1934 e il 1960 è stato realizzato un accorpamento lungo la manica Sud-Est, fino al raggiungimento dell'attuale profondità, addossandosi sul muro di spina suddetto, verso il cortile interno. Il corpo nord-ovest, fu realizzato nel 1953, quando, l'Ospedale cede la superficie da costruire al Consorzio Antitubercolare di Cuneo, per la realizzazione del Dispensario Antitubercolare (atto del 29 febbraio del 1952). Cessata la presente attività è divenuto proprietà dell'Ospedale stesso. Nel 1999, questa manica ha subito un radicale intervento di ristrutturazione che ha comportato la parziale ricostruzione. La manica nord-est ha subito interventi di ristrutturazione e risanamento tra il 2000 e il 2004, sostanzialmente solo nei locali interni.

Il complesso ospita al suo interno una struttura pubblica con esperienza decennale nell'assistenza agli anziani.

Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica, in particolare si tratta di tre maniche a due piani, addossate in testata e disposte attorno ad uno spazio centrale destinato a cortile. In particolare



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

rivestono un interesse particolarmente importante la manica Sud-Est con affaccio su Via Dante Alighieri, la manica Sud-Ovest posta ad angolo con la suddetta con affaccio su Via Gabriele D'Annunzio e la manica Nord-Est.

Le fronti si presentano interamente intonacate, sormontate da un tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi. In particolare i prospetti su strada presentano una sequenza di aperture di forma rettangolare, con serramenti in legno e oscuramenti in persiane, mentre verso cortile la fronte ovest della manica sud-est è caratterizzata da un lungo ballatoio al primo piano.

Gli orizzontamenti sono costituiti in parte a volta in mattoni, per le porzioni più antiche e in parte da solai misto acciaio laterizio (i locali al piano terra e piano primo della manica nord-est sono controsoffittati per garantire un maggior risparmio energetico).

I piani sono collegati internamente da uno scalone risalente alla seconda metà del XIX, in parte rimaneggiato, posto nella manica sud-est e da un ascensore localizzato nella manica nord-est. Inoltre è presente una scala esterna di sicurezza di recente fabbricazione, posizionata all'interno del cortile e comunicante con una terrazza al piano primo, in prossimità dell'ascensore suddetto.

All'angolo tra le maniche sud-ovest e sud-est è presente una cappella coperta con volta a padiglione decorata con cornici dipinte ed elementi floreali.

I pavimenti originali sono stati in parte sostituiti con piastrelle in ceramica.

Internamente i locali sono, per quanto riguarda la manica nord-est, in ottime condizioni, in quanto oggetti di recenti interventi di adeguamento mentre le maniche sud-est e sud-ovest sono ancora in attesa di adeguamento e restauro, ma in buono stato di conservazione.

#### Fonti bibliografiche:

- Dott. Aldo Bruna, Relazione di archiviazione materiale storico - "Archivio Storico - Inventario", luglio 2003. (Archivio Storico dell'Ospedale Civile S. Spirito)
- Elaborato grafico del 20 marzo del 1863 - "Ospedale di Cortemilia - Colle variazioni e Ristauri progettati", Serie Quinta: Crediti Antichi, 48.7, Relazione di perizia delle opere da eseguirsi in prolungamento all'Ospedale, 1872. (Archivio Storico dell'Ospedale Civile S. Spirito)
- Elaborato grafico del 18 giugno del 1872 - "Progetto Regolare di una piccola Casa da costruirsi in attiguità ed in prolungamento all'Ospedale di Cortemilia", Serie Quinta: Crediti Antichi, 48.7, Relazione di perizia delle opere da eseguirsi in prolungamento all'Ospedale, 1872. (Archivio Storico dell'Ospedale Civile S. Spirito)
- Elaborato grafico del 27 maggio del 1931 - "Progetto di costruzione di reparto per tubercolitici", Serie Quinta: Crediti Antichi, 48.7, Dispensario: progetto costruzione padiglione reparto tubercolitici: disegni, relazione, contabilità, corrispondenza 1928 - 1952. (Archivio Storico dell'Ospedale Civile S. Spirito)
- Elaborato grafico del 19 settembre del 1934 - "Rilievo del nuovo fabbricato malattie infettive e reparto a pagamento eseguito alla data del collaudo 19.09.1934 - XII", Serie Quinta: Crediti Antichi, 48.7, Dispensario: progetto costruzione padiglione reparto tubercolitici: disegni, relazione, contabilità, corrispondenza 1928 - 1952. (Archivio Storico dell'Ospedale Civile S. Spirito)
- Atto del 29 febbraio del 1952 - "Atto di costituzione di diritto di superficie a titolo gratuito dall'Ospedale S. Spirito di Cortemilia al Consorzio Provinciale Antitubercolare di Cuneo", Serie Quinta: Crediti Antichi, 48.7, Dispensario: progetto costruzione padiglione reparto tubercolitici: disegni, relazione, contabilità, corrispondenza 1928 - 1952. (Archivio Storico dell'Ospedale Civile S. Spirito)

Torino, 06 luglio 2006

Arch. Luisa Papotti

Visto: IL DIRETTORE REGIONALE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di Planimetria Catastale - catasto fabbricati - scala 1:1000 - F. 22.

*Mario Trett*

## ALLEGATO 7

### CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata, i sottoscritti:

- TROIA Carlo, nato ad Acqui Terme il 7 dicembre 1959, residente a Cortemilia, Corso Divisioni Alpine 3, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante del "Presidio Assistenziale S.SPIRITO", con sede in Cortemilia, Via Dante Alighieri 80, codice fiscale e partita iva 00428650048, a quanto infra autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione n.10 in data 18 dicembre 2020;

di seguito denominato parte venditrice o cedente;

- RUGGERI Alberto, nato a Porto Sant'Elpidio il 27 marzo 1955, domiciliato presso la sede sociale di cui infra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "CODESS SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS", con sede in Padova, Via Boccaccio 96, codice fiscale e partita iva 03174760276, iscritta al R.E.A. della CCIAA di Padova al n. 314326 ed al Registro Imprese di Padova al n. 03174760276, a quanto infra autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione n.3 - C del 18 dicembre 2020;

di seguito denominato parte acquirente o cessionaria;

premesso

- che il signor TROIA Carlo è il Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante del "Presidio Assistenziale

S.SPIRITO" con sede in Cortemilia, Via Dante Alighieri 80, avente ad oggetto il complesso dei beni organizzati per la residenza socioassistenziale esercitata nell'immobile strumentale sito in Cortemilia Via Dante Alighieri n. 80, autorizzata per n. 25 posti letto, di cui 14 posti di R.S.A. accreditati e convenzionati con il Servizio Sanitario Nazionale (adulti/anziani totalmente o parzialmente non autosufficienti) e n. 11 posti di R.A. / adulti/anziani autosufficienti);

- che è intenzione del "Presidio Assistenziale S.SPIRITO", come sopra rappresentato, di cedere e vendere il suddetto ramo d'azienda e la società "CODESS SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS", come sopra rappresentata, e intenzionata ad acquistarlo;

tutto ciò premesso

convengono e stipulano quanto segue:

1. Il "Presidio Assistenziale S.SPIRITO", come sopra rappresentato, cede e vende alla società "CODESS SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del ramo d'azienda suddetto.

Formano oggetto della cessione:

- l'autorizzazione al funzionamento n. 35/2013 rilasciata dall'ASL CN2 di Alba in data 30/9/2013 (14 posti letto RSA e 11 posti letto RA);

- l'accreditamento ai sensi della D.G.R. 44-12758 2009 e s.m.i. rilasciato dall'ASL CN2 di Alba n. 13/0064 del 30/09/2013 per i 14 posti letto di R.S.A. e il convenzionamento degli stessi, nell'ambito del medesimo suddetto atto autorizzativo;

2. Le parti dichiarano e riconoscono che nella cessione sono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale. In particolare, si intendono compresi nel patrimonio aziendale, le attrezzature e i beni mobili siti nell'interno dell'edificio di Via Dante Alighieri n.80, così come elencati nel prospetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", nonché le autorizzazioni amministrative concesse dalle competenti autorità come si evince dal documento che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "B".

Tutti i beni strumentali (attrezzature, arredi etc.) vengono ceduti nello stato di usura esistente ed accertato dall'acquirente, che rinuncia a qualsiasi contestazione ed eccezione in merito.

3. Dalla vendita si intendono esclusi i crediti e i debiti aziendali, i quali resteranno rispettivamente a favore ed a carico della parte cedente, obbligandosi la medesima a rifondere al cessionario quanto lo stesso fosse tenuto a sborsare nei confronti dei creditori del ramo d'azienda per effetto dell'art. 2560 del Codice Civile.

4. Il prezzo di cessione viene concordato ed accettato in complessivi Euro 140.000 (centoquarantamila), da corrispondersi, senza interessi, nel momento in cui sarà definitivamente accertato, in accordo tra la parte cedente e la parte cessionaria, che l'attività assistenziale in oggetto potrà essere proseguita o nell'immobile in Via Dante Alighieri n.80 o nella Residenza "QUISISANA BORMIDA" di Torre Bormida, e comunque entro il 28 (ventotto) febbraio 2022 (duemilaventidue).

Nell'ipotesi della non fattibilità della prosecuzione dell'attività nell'immobile di Via Dante Alighieri n.80, immobile che verrà locato alla "CODESS SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS", con separato contratto di locazione, la "CODESS SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS" stessa si riserva di spostare l'autorizzazione al funzionamento, previo nulla osta regionale di competenza, nella Residenza "QUISISANA BORMIDA" di Torre Bormida, ad implementazione dell'operatività della stessa e nel rispetto del mantenimento del fabbisogno sull'area territoriale cortemiliese (comprendente Cortemilia e paesi limitrofi e confinanti), a beneficio della popolazione di zona e mantenendo l'equilibrio delle presenze di posti di degenza accreditati nell'ambito dell'ASL Cn 2. Contestualmente tale soluzione potrebbe anche prevedere la valorizzazione dell'immobile di Via Dante Alighieri ipotizzando una nuova

destinazione d'uso che, in coerenza e concertazione con la programmazione territoriale, possa essere destinata all'attuazione di nuove Unità di Offerta Socio Sanitarie rivolte alla Disabilità o alla non autosufficienza quali RAF, Comunità o altro servizio emergente come necessità del territorio cortemiliese.

Le parti convengono di sottoporre il presente contratto alla condizione risolutiva della impossibilità della prosecuzione entro il 28 (ventotto) febbraio 2022 (duemilaventidue) dell'attività nell'immobile di Via Dante Alighieri 80 o, in subordine, nella Residenza "QUISISANA BORMIDA" di Torre Bormida.

Le parti convengono che, in caso di avveramento così come in caso di mancato avveramento della predetta condizione risolutiva, entrambe le parti dovranno far constare, a mezzo scrittura privata autenticata, entro trenta giorni dal avveramento o dal mancato avveramento della predetta condizione, personalmente o a mezzo di un procuratore speciale a tal fine designato, dell'avveramento o del mancato avveramento della condizione risolutiva, in conseguenza della quale verrà effettuato l'annotamento di cancellazione della condizione nel Registro delle Imprese.

Resta inteso che, in caso di avveramento della condizione, quindi in caso di impossibilità della prosecuzione entro il 28 (ventotto) febbraio 2022 (duemilaventidue) dell'attività

nell'immobile di Via Dante Alighieri 80 o, in subordine,  
nella Residenza "QUISISANA BORMIDA" di Torre Bormida, la  
parte cedente dovrà considerarsi definitivamente  
proprietaria del ramo di azienda in oggetto con effetto  
dalla data odierna.

In caso invece di mancato avveramento della condizione,  
quindi in caso di possibilità della prosecuzione entro il 28  
(ventotto) febbraio 2022 (duemilaventidue) dell'attività  
nell'immobile di Via Dante Alighieri 80 o, in subordine,  
nella Residenza "QUISISANA BORMIDA" di Torre Bormida, la  
parte cessionaria dovrà considerarsi definitivamente  
proprietaria del ramo di azienda in oggetto con effetto  
dalla data odierna.

6. La parte venditrice garantisce la piena titolarità e  
disponibilità del ramo d'azienda, franca e libera da pesi,  
privilegi, diritti reali di garanzia, sequestri,  
pignoramenti, vincoli, imposte e tasse arretrate e diritti  
di prelazione di terzi.

La parte cedente garantisce che l'attività esercitata per  
mezzo del ramo d'azienda in oggetto è conforme alle norme  
vigenti, che non esistono liti pendenti relative al ramo  
d'azienda stesso e che, relativamente ad esso, sono stati  
regolarmente adempiuti tutti gli obblighi fiscali e  
tributari previsti dalle leggi attualmente in vigore in  
materia.

7. La parte cedente, garantendo di essere titolare delle licenze, autorizzazioni e concessioni relative al ramo d'azienda venduto, presta sin d'ora il proprio assenso al regolare trapasso e si impegna ad intervenire presso i Pubblici Registri per consentire il rilascio di equivalenti licenze, autorizzazioni e concessioni a favore dell'acquirente.

8. Le spese ed oneri relativi al presente contratto sono a carico della parte acquirente.

Alba, 22 giugno 2021.

In originale firmato:

Carlo Troia - Ruggeri Alberto

Repertorio N.2.639

Raccolta N.2.060

Certifico io sottoscritto dottor Luigi Corino, Notaio in Alba ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo che i signori:

TROIA Carlo, nato ad Acqui Terme il 7 dicembre 1959, residente a Cortemilia, Corso Divisioni Alpine 3, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante del "Presidio Assistenziale S.SPIRITO", con sede in Cortemilia, Via Dante Alighieri 80,

RUGGERI Alberto, nato a Porto Sant'Elpidio il 27 marzo 1955, domiciliato presso la sede sociale di cui infra, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "CODESS SOCIALE SOCIETA'

COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS", con sede in Padova, Via  
Boccaccio 96;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

della cui identità personale io Notaio sono certo, omessa la  
lettura degli allegati ad istanza degli stessi, previa  
lettura dell'atto da parte di me Notaio ai medesimi, hanno  
apposto la propria firma in calce all'atto che precede,  
nonché a margine del foglio intermedio e sugli allegati,  
alla mia vista e presenza, essendo le ore diciassette e  
minuti trentatre.

Alba, nel mio studio in Corso Langhe 7, il ventidue giugno  
duemilaventuno.

In originale firmato:

-----Luigi Corino Notaio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ALLEGATO 8

### CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA

PRESIDIO ASSISTENZIALE SANTO SPIRITO, con sede legale in Cortemilia, Via Dante Alighieri n. 80, C.F. e P.IVA. 00428650048, qui rappresentata dal sig. Carlo Troia, nato a Acqui Terme il 7/12/1959 domiciliato per la carica nella sede sociale, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, munito dei necessari poteri (la "Locatrice")

E

CODESS SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS, con sede legale in Padova, via Boccaccio n. 96, P.IVA e Codice Fiscale n. 03174760276, qui rappresentata dal sig. Alberto Ruggeri, nato a Porto Sant'Elpidio (AP) il 27 marzo 1955, domiciliato per la carica nella sede sociale, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società (la "Conduttrice")

(la Locatrice e la Conduttrice sono di seguito denominate collettivamente le "Parti" e ciascuna anche una "Parte")

### PREMESSO CHE

- A. la Locatrice ha la piena ed esclusiva proprietà del complesso immobiliare sito nel Comune di Cortemilia destinato a struttura sanitaria assistenziale attualmente censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 22, particella 176 Sub 1 Categoria catastale B/2 Classe U della consistenza di 5.000 mc e della superficie catastale di 1.561 mq, rendita catastale € 1162,05, il tutto come individuato nella tavola planimetrica allegata al presente contratto quale Allegato A
- B. Il complesso immobiliare è in possesso delle autorizzazioni, accreditamenti e convenzionamenti funzionali alla gestione di una "Residenza Sanitaria Assistenziale" (RSA) per 14 persone non autosufficienti anziane e nucleo di 11 posti R.A. per adulti/anziani autosufficienti; è inoltre integrata con ulteriori servizi ancillari, quali, a titolo esemplificativo, ma non tassativo, cucina, lavanderia etc
- C. Codess Sociale, a seguito di contatti intercorsi, manifestava il proprio interesse con nota prot. n. 25401/2020/AR/ac di data 8 ottobre 2020; la proposta si sostanziava:
1. nella acquisizione del ramo di azienda di proprietà di Presidio Assistenziale Santo Spirito, consistente: a) nell'autorizzazione al funzionamento n. 35/2013 rilasciata dall'ASL CN2 di Alba in data 30/9/2013 (14 pl RSA e 11 pl RA); b) nell'accREDITAMENTO ai sensi della D.G.R. 44-12758 2009 e s.m.l. rilasciato dall'ASL CN2 di Alba n. 13/0064 del 30/09/2013 per i 14 posti letto di R.S.A. e il convenzionamento degli stessi, c) nelle attrezzature e i beni mobili siti nell'interno dell'edificio di via Dante Alighieri n. 80;
  2. Nella acquisizione in locazione dell'immobile 'de quo' per una durata di anni tre
  3. in caso di impossibilità esogena o endogena a ivi proseguire l'attività, nel trasferimento dell'attività medesima nella Residenza Quisisana Bormida in via Villaretti 1 a Torre Bormida.
- D. Con deliberazione n. 10 /2020 del CdA dell'Ospedale Santo Spirito, conseguente a procedura di conoscibilità pubblica, venne operata la sostanziale accettazione della proposta formulata da Codess Sociale;

- E. la Condittrice ha manifestato l'intento di prendere in locazione l'Immobile al fine e sul presupposto essenziale per la Condittrice stessa di mantenere e gestire l'Immobile quale residenza sanitaria assistenziale e che sia dotato di tutte le autorizzazioni previste dalla legge per tutta la durata della futura locazione e pienamente conforme alle norme di legge e di regolamento, oltre agli accreditamenti e convenzionamenti di cui alla premessa C.,
- F. la Locatrice e la Condittrice intendono stipulare un contratto avente ad oggetto la locazione dell'Immobile ai termini e condizioni indicati di seguito.

Tutto ciò premesso, che costituente parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

#### 1. PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e i seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto con valore di patto tra le Parti:

- Allegato A - Planimetrie dell'Immobile;
- Allegato B- Attestato di Prestazione Energetica;

#### 2. OGGETTO DEL CONTRATTO

- 2.1. La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che accetta, l'Immobile di cui in premessa nello stato di fatto in cui lo stesso si trova alla data odierna compresi gli impianti e gli arredi ivi esistenti nonché le dotazioni strumentali e le attrezzature sanitarie, per il mantenimento, la gestione e l'esercizio dell'Immobile quale residenza sanitaria assistenziale
- 2.2. Le Parti si danno reciprocamente atto che sono esclusi dall'oggetto della presente locazione gli arredi nonché i macchinari e le apparecchiature tecnologiche eventualmente acquistati e impiegati dalla Condittrice nel corso di vigenza del contratto, necessari allo svolgimento della propria attività.
- 2.3. Le Parti concordano che, nel corso della durata del presente Contratto, l'Immobile sarà utilizzato dalla Condittrice per lo svolgimento di attività compatibili con le attività istituzionali della Condittrice, purché in conformità e nel rispetto dei limiti consentiti dalla destinazione d'uso dell'Immobile.
- 2.4. Le Parti riconoscono e convengono che sarà onere della Condittrice ottenere la volturazione e mantenere efficaci per tutta la durata della locazione, a propria cura e spese le specifiche autorizzazioni, licenze e permessi per l'esercizio della sua attività all'interno dell'Immobile in conformità a leggi e regolamenti applicabili. La Locatrice si obbliga a cooperare con la Condittrice e a fornire ogni assistenza alla Condittrice nelle attività svolte da quest'ultima per l'ottenimento della voltura e mantenimento di tutte le autorizzazioni, accreditamenti, licenze, permessi e approvazioni necessarie all'utilizzo, manutenzione e gestione dell'Immobile. A tal proposito, la Locatrice si obbliga, assumendo piena responsabilità circa la completezza della documentazione e la correttezza del relativo contenuto, a consegnare alla Condittrice tutta la documentazione e le informazioni richieste dalla legge o dalle autorità competenti e/o necessarie per la presentazione delle istanze per l'ottenimento della voltura dell'autorizzazione all'esercizio e dell'accreditamento della RSA da parte della Condittrice e di ogni ulteriore autorizzazione, licenza e permesso relativa all'utilizzo dell'Immobile. Resta ulteriormente inteso che la Locatrice si obbliga a mantenere indenne la Condittrice, manlevandola da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo od onere in genere derivante dalla eventuale illegittimità, non veridicità o incompletezza della suddetta

documentazione ed eventuali istanze sottoscritte dalla Condittrice nonché della eventuale non conformità dei Lavori della Locatrice ai permessi di costruire e alle autorizzazioni necessarie per assentire i Lavori della Locatrice.

- 2.5. La Locatrice prende atto che è presupposto essenziale nell'interesse della Condittrice che i requisiti di legge afferenti alle caratteristiche e condizioni costruttive, strutturali e tecnologiche dell'Immobile per ottenere e mantenere l'autorizzazione all'esercizio, l'operatività e la gestione dell'anzidetta residenza sanitaria assistenziale rimangano in vigore per l'intera durata del presente Contratto. Le Parti convengono che (i) qualora l'Immobile non risulti accessibile alla Condittrice e/o non risulti idoneo all'uso pattuito, ivi inclusi i casi di perdita dell'agibilità, crollo o distruzione, anche parziali, che ne determini l'impossibilità di accesso e di utilizzo; (ii) in caso di revoca, annullamento o decadenza dell'autorizzazione all'esercizio e di ogni e qualsivoglia autorizzazione, licenza, permesso e abilitazione all'esercizio dell'attività per causa non imputabile alla Condittrice (inclusi, a titolo esemplificativo, ma non tassativo, vizi, difetti, non conformità o carenze dell'Immobile di qualunque genere) ; o (iii) in caso di qualsivoglia ordine delle autorità competenti di sospensione dell'attività all'interno dell'Immobile o del suo utilizzo per le finalità di cui al presente Contratto per causa non imputabile alla Condittrice, quest'ultima dovrà informare in forma scritta la Locatrice di tali circostanze. La Locatrice avrà un periodo di 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione della Condittrice per rimediare alle circostanze pregiudizievoli e ripristinare in via definitiva il pieno utilizzo dell'Immobile, a proprie spese e responsabilità. Al termine di tale periodo di 6 (sei) mesi e qualora la situazione non sia stata definitivamente risolta dalla Locatrice, la Condittrice avrà diritto di recedere dal presente Contratto mediante comunicazione scritta alla Locatrice, con effetto immediato dalla data di ricezione di detta comunicazione. Il recesso non limiterà in nessun caso i diritti e rimedi previsti dal presente Contratto e dalla legge a favore della Condittrice per far valere responsabilità, violazioni e inadempimenti della Locatrice ai propri obblighi contrattuali e di legge. In tale ipotesi, la Locatrice si obbliga a tenere integralmente indenne e manlevata la Condittrice da ogni pregiudizio, danno, pretesa di terzo, nocumento patito in conseguenza di quanto sopra (incluse le spese di difesa o dei professionisti anche tecnici incaricati).

### 3. CONSEGNA DELL'IMMOBILE

- 3.1. Le Parti si danno atto che l'Immobile è stato consegnato in data odierna per consentire alla Condittrice di avviare l'esercizio e la gestione dell'Immobile quale residenza sanitaria assistenziale. A decorrere dalla data di consegna la Condittrice è costituita custode dell'immobile
- 3.2. La Locatrice dichiara di contestualmente ricevere dalla Locatrice l'atto dell'ASL di autorizzazione al funzionamento e accreditamento
- 3.3. L'attestato di prestazione energetica per l'Immobile è qui accluso come Allegato B. La Condittrice prende atto di aver ricevuto le informazioni e i documenti, compreso il suddetto attestato, relativi alla prestazione energetica dell'Immobile.

### 4. DURATA DELLA LOCAZIONE E RECESSO

- 4.1. La durata del presente Contratto è convenuta in tre anni a decorrere dalla data di consegna. Permanendo l'interesse delle parti, potrà alla scadenza venire concordato un ulteriore periodo di locazione.

La Locatrice riconosce alla Condittrice la facoltà di recedere dal presente contratto per qualunque causa e in qualsiasi tempo, con preavviso di almeno mesi tre, mediante invio di lettera raccomandata a/r alla Locatrice.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5. CANONE DI LOCAZIONE

5.1. Il canone annuale per la locazione dell'immobile è stato concordato nell'importo annuale di Euro 1.500,00 (il "Canone"). Il Canone sarà pagato dalla Condittrice in quattro rate trimestrali.

5.2. Le Parti concordano che l'obbligazione di pagamento del canone decorrerà dalla consegna dell'immobile, coincidente con la data della stipula del contratto. A parziale deroga, il canone di locazione *pro tempore* dovuto dalla Condittrice e tutti i pagamenti di cui al presente Contratto saranno, previa comunicazione della Condittrice alla Locatrice, sospesi in via automatica nelle seguenti ipotesi: (i) qualora l'immobile non risulti accessibile alla Condittrice e/o non risulti idoneo all'uso pattuito, ivi inclusi i casi di crollo o distruzione, anche parziali, che ne determini l'impossibilità di accesso e di utilizzo; (ii) in caso di revoca, annullamento o decadenza dell'autorizzazione all'esercizio e di ogni e qualsivoglia autorizzazione, licenza, permesso e abilitazione all'esercizio dell'attività per causa non imputabile alla Condittrice (inclusi, a titolo esemplificativo, ma non tassativo, vizi, difetti, non conformità o carenze realizzative dell'immobile di qualunque genere; o (iii) in caso di qualsivoglia ordine delle autorità competenti di sospensione dell'attività all'interno dell'immobile o del suo utilizzo per le finalità di cui al presente Contratto per causa non imputabile alla Condittrice.

5.3. Il pagamento di ciascuna rata di canone sarà effettuato a mezzo di bonifico bancario, accreditando il relativo importo sul conto corrente bancario intestato alla Locatrice.

5.4. Le Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 79 comma 3 della legge 392 del 1978, espressamente convengono che, a partire dal 13° mese successivo all'applicazione del Canone nella sua interezza, il Canone sarà aggiornato in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, previa e subordinatamente alla tempestiva comunicazione scritta alla Condittrice conto. Tale comunicazione dovrà individuare con precisione l'importo oggetto della variazione ISTAT.

5.5. Qualora la Condittrice si renda inadempiente all'obbligo di pagare almeno due rate del canone e tale inadempimento si protragga per più di 30 (trenta) giorni rispetto alle scadenze previste, la Locatrice avrà la facoltà di diffidare la Condittrice ad adempiere intimando il pagamento entro i successivi 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente tale periodo, la Locatrice potrà inviare una seconda messa in mora alla Condittrice intimando il pagamento entro i successivi 15 (quindici) giorni e solo laddove tale ulteriore termine decorra inutilmente, la Locatrice avrà il diritto di dichiarare risolto il presente Contratto a norma dell'art. 1454 c.c.

## 6. GESTIONE DELL'IMMOBILE. UTENZE, IMPOSTE E TASSE

6.1. In considerazione del fatto che non sussistono parti comuni relativamente all'immobile e che gli impianti della Locatrice posti a servizio dell'immobile sono completamente indipendenti e autonomi da un punto di vista operativo e funzionale, non saranno dovuti dalla Condittrice gli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge 392/78.

6.2. La Condittrice si impegna a stipulare, a proprio nome e a proprie spese, i contratti per le utenze relative all'immobile quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, energia elettrica; gas; sistemi telefonici e di trasmissione dati; sarà onere della Condittrice man-

OSPE... S. SPIRITO



- 9.1. La Condittrice potrà sublocare o concedere altrimenti in utilizzo l'Immobile (o porzioni dello stesso) a terzi che svolgano un'attività ricompresa nell'ambito della destinazione d'uso contrattuale indicata al paragrafo 2.3 che precede. La Condittrice potrà sublocare liberamente l'Immobile (o porzioni dello stesso) ai Soggetti Collegati (come *infra* definiti), previa informativa al Locatore. La Condittrice sarà responsabile in solido con il subconduttore per l'adempimento degli obblighi derivanti dal Contratto.
- 9.2. La Condittrice dovrà comunicare alla Locatrice il nominativo/denominazione/ragione sociale del subconduttore, prima della conclusione del contratto di sublocazione, fornendo le informazioni necessarie ai fini della verifica delle cennate condizioni in capo al terzo subconduttore.
- 9.3. Il Locatore non avrà alcun rapporto con qualsivoglia eventuale subconduttore, restando quest'ultimo, ad ogni effetto, terzo.
- 9.4. Le Parti convengono che la Condittrice avrà diritto di cedere il Contratto a proprie società o enti controllati, controllanti o soggetti a comune controllo con la Condittrice, o a società o enti direttamente o indirettamente controllati dalla Condittrice. L'esercizio di tale facoltà sarà comunicato dalla Condittrice alla Locatrice. In caso di cessione ai Soggetti Collegati, la Condittrice sarà liberata da ogni e qualsivoglia obbligo e responsabilità nei confronti della Locatrice derivanti dal Contratto.

## 10. ASSICURAZIONI

- 10.1. Resta a carico della Locatrice l'impegno a stipulare e a mantenere efficace per l'intera vigenza del presente Contratto una polizza assicurativa per i danni causati all'Immobile da eventi di forza maggiore, mentre le assicurazioni richieste dalla legge per lo svolgimento dell'attività della Condittrice saranno stipulate a cura e spese di quest'ultima.
- 10.2. La Condittrice si impegna a stipulare entro 30 (trenta) giorni dalla Data di Consegna e a mantenere efficace per l'intera vigenza del presente Contratto, una adeguata copertura assicurativa, per responsabilità civile verso terzi derivante dalle attività svolte dalla Condittrice nell'Immobile nonché per i danni subiti dall'Immobile a causa dell'attività della Condittrice. In particolare, l'assicurazione fra l'altro coprirà qualsiasi pretesa di ogni terzo in qualunque modo connessa o relativa a qualsiasi rischio relativo allo svolgimento di attività all'interno dello stesso.
- 10.3. La Condittrice dovrà mantenere la polizza assicurativa di cui sopra valida ed efficace per l'intera durata del Contratto

## 11. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

- 11.1. Al termine del rapporto di locazione, la Condittrice, a propria cura e spese restituirà l'Immobile alla Locatrice libero nelle medesime condizioni in cui l'immobile si trova alla data odierna, salvo il deperimento d'uso. Eventuali miglioramenti, addizioni, modifiche e interventi di allestimento, effettuati dalla Condittrice e da quest'ultima non rimossi, resteranno a favore della Locatrice anche se dalla stessa autorizzati, senza compenso o indennità a favore della Condittrice e ciò in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

- 11.2. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, la Condittrice avrà di ritto di rimuovere gli Arredi ed eventuali beni di proprietà della Condittrice.
- 11.3. Della riconsegna dell'immobile sarà dato atto in un verbale di riconsegna redatto congiuntamente e sottoscritto da entrambe le Parti (o da loro rappresentanti a ciò debitamente autorizzati); il predetto verbale attesterà le condizioni dell'immobile al momento della riconsegna.
12. DISPOSIZIONI GENERALI
- 12.1. Fermo che il presente Contratto sarà soggetto a registrazione presso l' Agenzia delle Entrate, ciascuna delle Parti si impegna a trattare in maniera confidenziale e riservata qualsiasi informazione, documentale e non, riguardante l'altra Parte, di cui venisse a conoscenza in conseguenza o per effetto del Contratto e a non divulgare in alcun modo o permettere che siano divulgate tali informazioni se non nei modi e nella forme espressamente autorizzate dalla parte cui le stesse si riferiscono, salvi i casi di esercizio, anche in via giudiziaria, di diritti derivanti dal presente Contratto, o eventuali comunicazioni richieste obbligatoriamente in base a norme di legge o di regolamento o da provvedimenti di autorità (anche giudiziarie) competenti. Qualsiasi annuncio o comunicazione al pubblico e/o stampa, proveniente direttamente o indirettamente dalla Parti, o dai loro consulenti, *advisors* o dipendenti, avente ad oggetto o relativo al contenuto del presente Contratto dovrà essere oggetto di previo accordo scritto tra le Parti.
- 12.2. Per tutti gli effetti, così come per l'esecuzione del presente Contratto, la Condittrice elegge domicilio in Padova, Via Boccaccio n. 96, mentre la Locatrice elegge domicilio in Cortemilia , Via Dante Alighieri n.80
- 12.3. Tutte le comunicazioni previste o da effettuare ai sensi del presente Contratto dovranno essere effettuate per iscritto, con lettera raccomandata A.R. anticipata a mezzo pec, al domicilio sopra indicato
- 12.4. Qualunque modifica e/o integrazione al presente Contratto può essere provata soltanto mediante atto scritto tra le Parti secondo le medesime forme di pubblicità previste per il presente Contratto.
- 12.5. L'invalidità di una singola clausola non determinerà l'invalidità delle rimanenti clausole del presente Contratto.
- 12.6. Le Parti si danno reciprocamente atto che, al fini della sottoscrizione e gestione amministrativo-contabile del presente Contratto, ciascuna Parte potrà comunicare all'altra Parte informazioni che costituiscono dati personali ai sensi della normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali ("Dati Personali"). Ciascuna Parte si impegna, in qualità di autonomo titolare, a effettuare il trattamento dei Dati Personali, nel rispetto della normativa tempo per tempo applicabile in materia di protezione dei dati personali (e.g., Regolamento (UE) n. 2016/679 e D.lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018), esclusivamente per finalità correlate alla gestione ed esecuzione del presente Contratto ovvero per l'adempimento di obblighi di legge. I Dati Personali verranno conservati da ciascuna Parte per il tempo strettamente necessario per tali finalità e quindi non oltre la durata del presente Contratto ovvero, successivamente, esclusivamente per specifiche finalità ai sensi di legge

13. ASSENZA DI DEROGHE ALLA LEGGE 392/1978

13.1. Salvo quanto espressamente previsto nel presente Contratto, le Parti danno atto di avere specificamente pattuito termini e condizioni del presente Contratto in conformità alla legge n. 392/1978 senza avvalersi della facoltà di derogare le disposizioni previste dalla legge n. 392/1978 ai sensi dell'art. 79, comma 3, della medesima legge.

14. FORO COMPETENTE

14.1. Il Tribunale di Asti è esclusivamente competente a conoscere ogni e qualsivoglia controversia inerente alla validità, annullabilità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto.

14.2. Per quanto non previsto, le Parti fanno riferimento al Codice Civile e alle altre norme applicabili.

15. SPESE, IMPOSTE E REGISTRAZIONE

15.1. Le Parti precisano che il presente Contratto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 40, comma 1-bis, del D.P.R. n. 131/1986. Le spese di registrazione del Contratto saranno ripartite in pari misura fra la Condittrice e la Locatrice, ma competerà alla Locatrice effettuare il versamento dell'imposta ogni anno e consegnare copia della ricevuta alla Condittrice. La Condittrice rimborserà, per il 50% a suo carico, l'imposta pagata dalla Locatrice in un'unica soluzione entro 15 giorni di calendario dalla richiesta di rimborso da parte della Locatrice.

15.2. L'IVA e ogni altra imposta o tassa relative all'uso dell'immobile sono a carico della Condittrice.

15.3. Le tasse comunali relative al trasporto rifiuti urbani e quelle relative ai servizi comunali saranno assolte direttamente dalla Condittrice, previa notifica dell'avvenuta occupazione dei locali, che lo stesso è tenuto a presentare all'Ufficio del Comune di Cortemilia

Letto, confermato e sottoscritto in Alba il ventidue giugno 2021

LOCATRICE

OSPEDALE CIVILE S. SPIRITO  
Via Dante Alighieri, 56  
12074 CORTEMILIA (CN)  
Cod. Fisc. e P.IVA: 00428650121

CONDUTTRICE

*Handwritten signature*  
x CODISS SOCIALE

LOCATRICE

OSPEDALE CIVILE S. SPIRITO  
Via Dante Alighieri, 56  
12074 CORTEMILIA (CN)  
Cod. Fisc. e P.IVA: 00428650121

CONDUTTRICE

*Handwritten signature*  
x CODISS SOCIALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT