

CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

avente ad oggetto la

CHIESA DI SANTA CROCE in CUNEO

Con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge:

TRA

L'AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE (nel seguito, per brevità, l'Azienda Ospedaliera o Comodante) – C.F./ P.IVA n. 01127900049 - nella persona del Direttore Generale Dott. Ripa Franco, CF RPIFNC59P08I480J, nato a Savona il 8/9/1959, domiciliato per la carica e ai fini del presente accordo presso la sede legale dell'Azienda Ospedaliera in Via Michele Coppino, 26 - 12100 Cuneo;

E

La PARROCCHIA SAN MICHELE, (in seguito indicata anche come Comodatario), con sede in Cuneo, Via Seminario n. 3 - C.F./ P.IVA n. 96106040049 - nella persona del Legale Rappresentante Can. Don Mauro BIODO, nato a Cuneo il 6/12/1970, domiciliato per la carica e ai fini del presente accordo presso la sede legale della Parrocchia San Michele in Via Seminario, 3 – 12100 Cuneo;

PREMESSO

– che l'Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle, a seguito dei DD.P.G.R. n. 2551/95 e n. 1544/96, di trasferimento del patrimonio immobiliare con vincolo di destinazione sanitaria dai Comuni della Provincia di Cuneo alla Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle – Cuneo è proprietaria del bene immobile adibito a luogo di culto e relative pertinenze sito in Cuneo – Via S. Croce - individuato in catasto fabbricati al foglio 89, particella B, z.c. 2, categoria E/7;

- che il suddetto immobile è un edificio consacrato e da sempre adibito al culto e riveste un elevato interesse culturale, storico, artistico, architettonico;
- che con provvedimenti n. 176 del 3.3.2010 e n. 234 del 16.3.2010, questa Azienda Ospedaliera stabiliva di concedere in comodato d'uso gratuito, alla Diocesi di Cuneo – Curia Vescovile, per la durata di anni 50, il bene immobile Chiesa di S. Croce individuato in catasto fabbricati al foglio 89, particella B, z.c. 2, categoria E/7;
- che con comunicazione prot. 275/BAP del 10.3.2010 la Regione Piemonte prendeva atto dell'instaurando rapporto di comodato con la Diocesi di Cuneo in merito all'edificio adibito al culto denominato “Chiesa di S. Croce” e condivideva l'intervento di valorizzazione e tutela di un bene di interesse storico e artistico;
- che con comunicazione prot. n. 4316/10 del 9.4.2010 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte – autorizzava la concessione in comodato d'uso dell'immobile per la durata di anni 50 alle seguenti vincolanti prescrizioni:
 - dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate e sollecite opere di manutenzione, restauro e recupero, in particolare garantendo la salvaguardia da infiltrazioni e restauro degli stucchi interni, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli e della soprintendenza per i Beni Storici Artistici e Etnoantropologici ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies

dell'art. 55 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;

- l'immobile in questione manterrà l'uso originario quale luogo di culto, eventuali diverse destinazioni d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettonico monumentali proprie dell'edificio sacro e previa autorizzazione specifica da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli. Non potrà essere destinato ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
 - dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene;
- che con nota prot. n. 14267 del 1.7.2010 la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli prendeva atto della concessione in comodato d'uso gratuito dell'immobile alla Diocesi di Cuneo per 50 anni;
 - che conseguentemente, in data 21.5.2010, veniva sottoscritto tra le parti il Contratto di comodato d'uso gratuito, Repertorio n. 816, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04.06.2010 al n. 141 serie 1^;
 - che la Diocesi di Cuneo-Fossano, con sede in Cuneo, via A. Rossi n. 28, con nota pervenuta in data 26.11.2025 (protocollo di arrivo n. 41605), ha comunicato la volontà di recedere dal contratto di

comodato in oggetto, così come espressamente previsto dall'art. 6 del contratto medesimo;

- che con nota pervenuta il 19.5.2026 (protocollo di arrivo n. 18604) la Diocesi di Cuneo-Fossano ha informato l'Azienda Ospedaliera di aver concesso licenza canonica alla persona di Don Mauro Bido, nato a Cuneo il 6/12/1970, nella sua qualità di parroco protempore e legale rappresentante della Parrocchia San Michele in Cuneo, persona giuridica canonica sotto la giurisdizione del Vescovo di Cuneo e Fossano, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, iscritto nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura di Cuneo al n. 381 con sede legale a Cuneo, via Seminario 3, per la stipula di un nuovo contratto di comodato avente ad oggetto la Chiesa di S. Croce da sottoscrivere tra l'Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle di Cuneo – proprietaria - e la Parrocchia San Michele, nel cui ambito territoriale rientra anche la Chiesa di Santa Croce;
- che con nota pervenuta il 21/5/2026 (protocollo di arrivo n. 18880) il parroco e legale rappresentante della Parrocchia San Michele in Cuneo, Canonico Don Mauro Bido, stante il recesso della Diocesi di Cuneo-Fossano e acquisita la licenza canonica di cui sopra, ha manifestato all'Azienda Ospedaliera la volontà di prendere in carico l'immobile tramite stipula di un nuovo contratto di comodato;
- -che, pure se con riferimento al solo patrimonio immobiliare dello Stato, la Legge 2/4/2001 n.136, recante disposizioni in materia di sviluppo, valorizzazione ed utilizzo del patrimonio immobiliare dello Stato, unitamente ad altre disposizioni in materia di immobili pubblici, ha previsto all'art. 2 comma 4°, che i beni immobili

- appartenenti allo Stato, adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli Enti Ecclesiastici, siano agli stessi concessi gratuitamente, al medesimo titolo e senza applicazione di tributi;
- che, sempre con riferimento ai beni appartenenti allo Stato, l'art.23 del D.P.R. 13/9/2005 n. 296, dispone che i beni immobili adibiti a luoghi di culto, con le relative pertinenze, in uso agli enti ecclesiastici, sono agli stessi concessi o locati gratuitamente al medesimo titolo e senza applicazione di tributi;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto di comodato.

ARTICOLO 2

OGGETTO DEL COMODATO

L'AZIENDA OSPEDALIERA S. CROCE E CARLE concede in comodato gratuito alla PARROCCHIA SAN MICHELE in CUNEO che accetta l'edificio adibito a luogo di culto denominato "CHIESA DI S. CROCE", con le relative pertinenze, ubicato in Cuneo - via S. Croce, individuato in catasto fabbricati al foglio 89, particella B, z.c. 2, categoria E/7, così come dettagliatamente illustrato nelle planimetrie (all. A). Contestualmente, a sensi dell'art. 1803 C.C., consegna al Comodatario l'immobile medesimo, come da verbale da conservarsi agli atti, e le relative chiavi, con ciò adempiendo al disposto dell'art. 1803 del C.C. ai fini del perfezionamento del contratto.

Le parti danno atto che all'interno dell'edificio sono presenti i beni mobili di valore storico artistico più avanti descritti che vengono affidati alla Parrocchia S. Michele alle condizioni di cui al successivo art. 3.

L'immobile e tutti i beni mobili in esso presenti vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente e che il concessionario dichiara di ben conoscere.

ARTICOLO 3

BENI STORICO ARTISTICI PRESENTI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO

Le parti danno atto che all'interno dell'immobile sono presenti i beni mobili con valore storico artistico risultanti dall'inventario allegato al presente atto di comodato sotto la lettera "B". Detti beni non rientrano nell'oggetto del presente comodato e vengono affidati alla PARROCCHIA SAN MICHELE in custodia, ai sensi degli articoli dal 1766 al 1782 del Codice Civile che disciplinano il contratto di deposito.

Il comodatario, quale depositario dei suddetti beni, dovrà usare, nella loro custodia, la diligenza del buon padre di famiglia e, salvo i casi di forza maggiore o caso fortuito, sarà responsabile della perdita o del deterioramento della cosa se non prova che la colpa non è a lui imputabile.

In deroga all'art. 1770 del Codice Civile il comodatario/depositario potrà servirsi dei beni in custodia limitatamente alle attività svolte all'interno dell'edificio oggetto di comodato. Qualsiasi altro uso dovrà essere autorizzato dall'Azienda Ospedaliera.

In qualunque momento e in quanto piena proprietaria, sarà facoltà

discrezionale dell'Azienda Ospedaliera assegnare tali beni a destinazioni diverse, in modo permanente o temporaneo (es. partecipazione a mostre). In tal caso sarà cura del Comodante darne comunicazione al Comodatario con un congruo termine di anticipo, comunque non inferiore a 30 giorni, concordando con lo stesso le modalità per l'accesso all'immobile e per il prelievo del bene.

Per quanto concerne la responsabilità verso terzi si applica l'art. 2051 del Codice Civile che disciplina la responsabilità per danno da cose in custodia.

Ai fini della salvaguardia dei beni oggetto del presente articolo è fatto obbligo al Comodatario di provvedere e mantenere in perfetta efficienza il sistema anti intrusione.

ARTICOLO 4

UTILIZZO DELLA CHIESA PER MOSTRE O ALTRE MANIFESTAZIONI

L'Azienda Ospedaliera si riserva la possibilità di utilizzare i locali concessi in uso alla Parrocchia San Michele per eventuali mostre o altre manifestazioni, purché consone al luogo di culto e non in contrasto con le esigenze celebrative, che da essa dovessero essere, in futuro, organizzate.

In tale ipotesi l'Azienda Ospedaliera è tenuta a concordare con la Parrocchia San Michele il calendario degli eventi.

Parimenti viene riconosciuta alla Parrocchia San Michele la medesima possibilità di utilizzo degli ambienti a lei concessi in comodato, oltre che per le esigenze di culto, altresì per l'organizzazione di mostre o per eventuali altre manifestazioni culturali dalla Parrocchia stessa promosse.

In entrambi i casi saranno a carico dell'Ente organizzatore tutte le responsabilità connesse all'utilizzo dell'immobile nonché la responsabilità civile verso terzi, salvo il caso in cui l'evento dannoso sia conseguente a mancati adempimenti di obblighi a carico della controparte.

L'ente organizzatore, sia esso l'Azienda Ospedaliera o la Parrocchia San Michele, sarà inoltre tenuto a garantire una adeguata sorveglianza dei locali e sarà ritenuto responsabile per eventuali sottrazioni o danneggiamenti alle opere e agli oggetti a corredo della Chiesa, così come risultanti dall'inventario di cui all'articolo 3.

ARTICOLO 5

VISITE CULTURALI

Trattandosi di immobile con elevato interesse culturale, storico, artistico, architettonico, a entrambe le parti viene riconosciuta la possibilità di organizzare visite culturali guidate e accompagnate.

Solo nel caso di visite organizzate dall'Azienda Ospedaliera, quest'ultima dovrà darne comunicazione alla Parrocchia San Michele con un preavviso scritto di almeno quindici giorni lavorativi e sempre fatta salva l'esigenza di non entrare in contrasto con le esigenze celebrative.

Saranno a carico dell'ente organizzatore tutte le responsabilità connesse all'utilizzo dell'immobile nonché la responsabilità civile verso terzi, salvo il caso in cui l'evento dannoso sia conseguente a mancati adempimenti di obblighi a carico della controparte.

L'ente organizzatore sarà inoltre ritenuto responsabile per eventuali sottrazioni o danneggiamenti alle opere e agli oggetti a corredo della Chiesa così come risultanti dall'articolo 2.

ARTICOLO 6

DURATA DEL COMODATO

La durata del presente contratto è stabilita in 30 anni, con decorrenza dal 1° ottobre 2026 e scadenza il 30 settembre 2056, termine tassativo non rinnovabile, se non con la stipula di un nuovo contratto a nuove condizioni.

ARTICOLO 7

RECESSO

La Parrocchia comodataria potrà recedere in qualunque momento dal contratto con preavviso di sei mesi mediante comunicazione inviata a mezzo PEC.

L'Azienda Ospedaliera potrà recedere dal contratto con preavviso di sei mesi mediante comunicazione inviata a mezzo PEC, qualora mutate disposizioni normative, da qualsiasi fonte abbiano esse origine, non consentissero il prosieguo del contratto.

ARTICOLO 8

IMPEGNI DEL COMODATARIO

Il Comodatario si impegna:

- a) a conservare e custodire l'immobile oggetto di comodato con la cura e la diligenza del buon padre di famiglia impegnandosi a tenere puntualmente informato il Comodante di ogni danneggiamento eventualmente intervenuto;
- b) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso e a eseguire i lavori di restauro e risanamento conservativo che si rendessero necessari per la conservazione dell'immobile secondo le modalità di cui al successivo art. 8;
- c) a non mutare la destinazione del bene o, comunque, a farne un uso

conforme alla sua destinazione;

d) a non concedere a terzi in sub-comodato, sub-locazione o in utilizzo a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'immobile oggetto di comodato o le sue pertinenze.

In caso di mancato rispetto degli obblighi di cui sopra, da accertarsi, in caso di contestazione, con le procedure di cui al successivo art. 15, l'Azienda Ospedaliera potrà recedere dal comodato.

Le parti concordano che nella gestione dell'immobile e dei beni mobili presenti al suo interno la Parrocchia di San Michele potrà avvalersi della collaborazione diretta della “*Confraternita di Santa Croce*” associazione pubblica di fedeli stabilmente costituita nella Diocesi di Cuneo-Fossano ai sensi del can. 312 del Codice di diritto canonico e dello Statuto proprio del 14 settembre 2020. La Confraternita di Santa Croce, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto in virtù del Regio Decreto del 2.7.1946 e della Legge del 20.5.1985 n. 222, è iscritta al Registro delle Persone Giuridiche presso la Prefettura di Cuneo al n. 63/5 e ha sede legale in Cuneo, presso la Chiesa di Santa Croce, oggetto del presente comodato.

ARTICOLO 9

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

In deroga all'art. 1808 C.C., per tutta la durata del comodato, le spese di manutenzione ordinarie e le spese straordinarie per la conservazione dell'immobile in oggetto, se necessarie e urgenti, saranno a esclusivo carico della Parrocchia San Michele la quale non avrà diritto, neppure al termine del contratto, ad essere rimborsata delle spese sostenute.

In particolare si conviene che sono a carico del Comodatario, per tutta

la durata del comodato, gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la sua funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso.

Nonostante gli interventi di restauro e risanamento conservativo già attuati dalla Diocesi di Cuneo-Fossano, precedente comodatario dell'immobile, le parti danno atto che sarebbero comunque necessari, ad oggi, ulteriori interventi al fine del recupero storico artistico dell'edificio e della totale fruibilità di tutti i suoi ambienti. Tali lavori saranno pertanto concordati tra comodante e comodatario ed eseguiti nella misura in cui la Parrocchia di San Michele riesca a reperire risorse finanziarie finalizzate a tali interventi.

Tutte le fasi di programmazione, affidamento ed esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo e susseguenti manutenzioni verranno esaminate da una specifica Commissione di Valutazione nominata dalla Parrocchia di cui farà parte un rappresentante nominato dall'Azienda Ospedaliera mentre la gestione operativa delle suddette fasi sarà a carico della Parrocchia di San Michele previo rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte dei competenti organi di tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D. L.vo 42/2004 e s.m.i.).

ARTICOLO 10

MIGLIORIE E ADDIZIONI

È fatto espresso divieto al Comodatario di eseguire, o far eseguire, sui beni oggetto del presente comodato e sulle relative pertinenze, senza preventivo consenso scritto dell'Azienda Ospedaliera, migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, le quali, in ogni caso, in deroga all'art.

1808 C.C. rimarranno di diritto acquisite dalla proprietà senza che il Comodatario possa asportarle o pretendere compensi alla fine del contratto.

ARTICOLO 11

ASSICURAZIONI

Il Comodatario risponde di tutti i fatti di gestione e del comportamento dei propri addetti e di chiunque presente nell'immobile a vario titolo e si obbliga a tenere il Comodante sollevato ed indenne da qualsiasi da qualsiasi azione presente o futura, conseguente a danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi.

La Parrocchia San Michele si impegna pertanto a stipulare a sue spese, per tutto il periodo di durata del presente comodato e comunque sino alla data di riconsegna dell'immobile all'Azienda Ospedaliera, una idonea polizza assicurativa, con una primaria compagnia di assicurazioni, contro i danni da responsabilità civile, da incendio, scoppio, esplosione e contro tutti i rischi accessori conseguenti e/o comunque attinenti all'attività svolta dal comodatario nei locali oggetto del presente contratto.

La polizza dovrà stabilire che, in caso di sinistro, il risarcimento sarà liquidato dalla Compagnia Assicuratrice direttamente al Comodante; ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Comodatario.

La Parrocchia sarà ritenuta civilmente responsabile per danni verso terzi salvo il caso in cui l'evento dannoso sia conseguente a mancati adempimenti di obblighi a carico della controparte.

ARTICOLO 12

USO LITURGICO DELL'IMMOBILE

Nell'orario di apertura della Chiesa al pubblico per uso liturgico sono a carico della Parrocchia tutte le responsabilità conseguenti alla presenza di persone all'interno dell'immobile (danni a persone e a cose, danni alle opere e danni all'immobile).

La Parrocchia sarà inoltre ritenuta responsabile per eventuali sottrazioni o danneggiamenti di opere e di oggetti a corredo della Chiesa così come risultanti dall'inventario di cui all'articolo 3.

ARTICOLO 13

SPESE DI GESTIONE

Sono a carico del Comodatario tutte le spese di gestione ordinaria e straordinaria dell'immobile quali, in via esemplificativa e non esaustiva, consumo acqua ed energia elettrica, riscaldamento, pulizia, tassa rifiuti solidi urbani. In merito la Parrocchia S. Michele provvederà a volturare a suo carico tutti in contratti di fornitura ad oggi in essere, in capo rispettivamente alla Diocesi di Cuneo e Fossano, precedente comodatario, e all'Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle.

ARTICOLO 14

ACCERTAMENTO OBBLIGHI

L'Azienda Ospedaliera potrà disporre accertamenti periodici in ordine al rispetto degli obblighi assunti dal Comodatario e all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione dei beni, secondo le procedure previste dal D.P.R. n.367/1998, informandone la Parrocchia di S. Michele con un congruo preavviso.

ARTICOLO 15

ESONERO DI RESPONSABILITA'

Il Comodatario esonera l'Azienda da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti dall'utilizzo dei beni oggetto del presente atto, da fatti, omissioni o colpe proprie, di custodi, o di terzi in genere, o in conseguenza dell'esecuzione di lavori.

ARTICOLO 16

RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto, e che non fosse possibile risolvere bonariamente o tramite arbitrato per le ipotesi di recesso sopra convenute, è competente il Foro di Cuneo.

ARTICOLO 17

SPESE

Le spese di bollo e registrazione del presente contratto sono poste a carico delle parti in parti uguali. L'incombenza del versamento della tassa di registrazione farà carico al Comodante, al quale il Comodatario rimborserà la quota di propria spettanza.

ARTICOLO 18

NORMATIVA

Per quanto non previsto dal presente atto le Parti fanno espresso riferimento alla normativa dettata dagli artt. 1803 e seguenti del Codice Civile e alle altre disposizioni, anche regolamentari, vigenti in materia di comodato.

ARTICOLO 19

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e nel rispetto della disciplina in vigore relativa alla protezione

delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (D.Lgs. n. 196/2003) e Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati G.D.P.R. UE 2016/679) le Parti si autorizzano al trattamento reciproco dei dati personali forniti nell'ambito del presente contratto esclusivamente per finalità connesse ad obblighi di legge e contrattuali.

ARTICOLO 20

ELEZIONE DI DOMICILIO

Ai fini del presente atto, le parti contraenti eleggono domicilio come segue:

- l'Azienda Ospedaliera in Cuneo via Michele Coppino n. 26;
- la Parrocchia San Michele in Cuneo via Seminario n. 3.

ARTICOLO 21

DENUNCIA TRASFERIMENTO DELLA DETENZIONE

Il presente atto viene notificato alla Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte ed alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli, nei termini previsti dall'art. 59 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cuneo, _____

Il Comodante
Azienda Ospedaliera Santa Croce e Carle
Il Direttore Generale
Dr. Franco RIPA

Il Comodatario
Parrocchia San Michele
Il Legale Rappresentante
Canonico Don Mauro BIODO