

Allegato “A”

Immobile denominato “EX OSPEDALE CIVILE”

- Piazza Santa Maria, 3 - RACCONIGI



L'ex Ospedale Civile è situato nel centro storico della città di Racconigi (piazza santa Maria) in aderenza con il fabbricato di più recente edificazione attualmente adibito a Poliambulatorio.

L'immobile è stato costruito con molta probabilità nel periodo storico tra il 1712 ed il 1780.

L'edificio è costituito da una facciata su via dell'Ospedale su cui è stato collocato l'ingresso principale, un importante cortile porticato e loggiato su tre lati (oggi interamente vetrato e finestrato) e una seconda facciata fortemente degradata ed ingresso impraticabile su via Ormesano.

L'edificio si articola su tre piani fuori terra ed un interrato (parzialmente cantinato).

La scala posta in testata al loggiato in corrispondenza delle due maniche permette il collegamento con il piano superiore.

Al piano terreno sono ancora visibili gli allestimenti della vecchia farmacia interamente restaurata nel 2006 con volta a fascioni.

Al piano primo è presente una piccola cappella con altare marmoreo.

La struttura portante è in muratura con tamponamenti perimetrali parte in mattoni a vista. Le partiture interne sono anch'esse in muratura intonacata.

L'orditura del tetto è in legno con manto di copertura in coppi. Le pavimentazioni sono in gres, con mattonelle in cemento e con porzioni di locali pavimentati in ceramica. I serramenti interni ed esterni sono in legno, le ampie finestrate del loggiato sono in ferro.

Stato manutentivo

Lo stato dell'architettura denota l'impossibilità di utilizzo della stessa per qualunque destinazione d'uso ammessa e ammissibile senza un totale intervento di ristrutturazione edilizia.

Gli impianti tecnologici (compreso l'idrosanitario) non sono utilizzabili.

Stato locativo

Il compendio immobiliare è attualmente in disuso.

Proprietà

Il suddetto immobile è di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale CN1 con sede in Cuneo, codice fiscale 01128930045, proprietà per 1/1 in forza del D.P.G.R. n. 129 del 22/12/2008 trascritto a Saluzzo il 18.02.2009 con nota 910.2/2009 (ex Foglio 51 particella 366 subalterno 3 successivamente frazionato scorporando il fabbricato denominato Poliambulatorio).

Identificativi catastali

Il fabbricato è identificata al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Racconigi nel seguente modo:

Catasto fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza m ³	Superficie catastale m ²
51	366	4	B/2	1	22.700	4.252

Catasto terreni:

Foglio	Mappale	Qualità classe	Superficie m ²
51	366	Ente urbano	2.311

Servitù, Vincoli, Rapporti con le normative urbanistiche, Edilizie e Regolamentari in genere

Sul mappale oggetto di alienazione sono vigenti una serie di prescrizioni, condizioni, vincoli ed indicazioni specifiche imposte dai vari strumenti e provvedimenti degli organi preposti e competenti in materia, che vengono di seguito precisate.

La Regione Piemonte con determinazione n. 1745/A1415D/2023 del 31.10.2023 ha concesso l'autorizzazione all'Azienda Sanitaria Locale CN1 per l'alienazione dell'immobile in oggetto subordinandola alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni:

- rispetto delle **servitù** elencate nella "relazione tecnica di stima del 7 dicembre 2022 Cron.3564/22" asseverata in data 14 giugno 2023 Cron.2509/2023, consistenti in:
 - servitù attiva di passaggio pedonale e carraio dall'attuale cortile/piazza comunale antistante il recente edificio del poliambulatorio per accedere al cortile antistante al corpo di fabbrica dell'Ex Ospedale;
 - servitù passiva di elettrodotto nel piano primo sotterraneo a favore dell'adiacente edificio del poliambulatorio con condotta che si dirama dalla cabina di B.T.;
 - servitù passiva nel piano primo sotterraneo per rete telefonica a favore dell'adiacente edificio del poliambulatorio con condotta che si dirama dalla centrale telefonica.

2. rispetto integrale delle **prescrizioni imposte dal Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Piemonte** – nella **nota autorizzativa all'alienazione** del fabbricato rilasciata ai sensi degli artt. 54-57/bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. il 30.04.2023 con nota 2296-P, agli atti della S.S. Patrimonio dell'ASL CN1, con particolare riguardo al fatto che:

- il bene potrà essere destinato ad usi sanitari e socioassistenziali e culturali, nonché ad altri usi di pubblico interesse, fatta salva la compatibilità con l'immobile oggetto di tutela e i suoi valori;
- l'immobile necessita di un totale intervento di ristrutturazione edilizia che, stante la presenza del vincolo di tutela dovrà essere ricondotto ad un mero intervento di restauro conservativo che dovrà comunque tenere conto dell'adeguamento strutturale in ottemperanza alle vigenti norme di settore. Tali interventi dovranno essere preceduti da apposite indagini specialistiche storico architettoniche sui materiali e di vulnerabilità sismica. La destinazione d'uso indicata nel progetto anche se pubblica non dovrà essere tale da incidere pesantemente sulle strutture esistenti e stilistiche in modo da snaturare sia l'articolazione compositiva interna e soprattutto esterna e particolare attenzione dovrà essere riportata nella realizzazione degli impianti a servizio dell'attività;
- occorre identificare all'interno dell'immobile in esame un percorso che possa garantire funzionalità alla nuova destinazione d'uso, alla privacy degli occupanti e la valorizzazione storica del passato glorioso e munifico dell'Ospedale, tutto ciò al fine di garantire che la proprietà possa essere destinata a usi sanitari, sociali e culturali, nonché ad altri usi di interesse pubblico, a condizione che sia compatibile con la proprietà protetta e i suoi valori.

Nelle tavole «PLANIMETRIE CON INDICAZIONI DELLE PRESCRIZIONI SU USO PUBBLICO» allegate alla “Relazione tecnica prescrittiva finalizzata all'alienazione”, redatta in esecuzione del provvedimento di autorizzazione alla vendita della Soprintendenza (entrambe consultabili presso la S.S. Patrimonio) sono stati individuati i locali “da conservare/mantenere” e pertanto vincolati nella posizione come la farmacia storica e la cappella e quelli non vincolati come collocazione (area espositiva e Archivi), la cui localizzazione andrà sviluppata in sede di approfondimento progettuale con la Soprintendenza.

A titolo esemplificativo, sono stati individuati:

- ✓ una zona adiacente al locale “farmacia storica” sempre visitabile ove allestire un'area-punto di informazione/formazione o didattica dove verranno conservati o riprodotti ambienti caratteristici dell'assistenza;
- ✓ un percorso nei loggiati e corridoi del Piano Terra e dei piani superiori ove sono state in tempi diversi posti lapidi marmoree “ex voto” e busti celebrativi inclusi nel percorso di visita, al fine di rimembrare e conservare alla memoria la storia della pietà verso i poveri e gli ammalati;
- ✓ un ulteriore spazio, allestito secondo le norme tecniche adeguate alla conservazione, che dovrà ospitare l'Archivio storico dell'Ospedale Neuropsichiatrico per la provincia di Cuneo e l'Archivio Storico Ospedale Carità e Spada e per i quali dovrà essere garantita la possibilità di consultazione anche tramite programmazione delle visite;
- ✓ un possibile percorso di accessibilità esterna ed interna che dovrà essere fruibile anche a disabili.

- è necessario sottoporre preventivamente all'esame e all'approvazione della Soprintendenza ABAP Alessandria, un programma di misure che garantiscano la congruenza di quanto richiesto dalla nuova proprietà con quanto indicato nel **Decreto di Vincolo diretto di tutela** ai sensi degli artt. 10-12 del D. lgs. n. 42/2004 **emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Area beni culturali e Paesaggistici del Piemonte con provvedimento in data 01.02.2007** (il Decreto è consultabile presso la S.S. Patrimonio).
 - le cose mobili presenti nell' Ex Ospedale civile di Racconigi che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni sono sottoposte alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda, Titolo I del Codice dei beni culturali, così come previsto nel provvedimento di autorizzazione alla vendita emesso il 30.04.2023 con nota 2296-P della Soprintendenza (accessibile presso la S.S. Patrimonio). Al riguardo si precisa che tali beni sono stati oggetto di apposita inventariazione inviata alla Soprintendenza ABAP Alessandria e al Segretariato regionale e che farà parte integrante del nuovo provvedimento di tutela riguardante l'Ex Ospedale civile di Racconigi che la competente Soprintendenza ABAP Alessandria avrà cura di avviare e che sostituirà il Decreto di dichiarazione 1° febbraio 2007. Il suddetto inventario verrà allegato al contratto di alienazione del quale costituisce obbligazione ai sensi dell'art.1456 del Codice civile e oggetto di apposita clausola risolutiva espressa;
 - gli elementi fissi considerati inamovibili, aventi carattere di memoria del luogo, quali serramenti storici, lapidi, stemmi, busti, statue, dipinti, ecc non potranno essere spostati e dovranno essere anch'essi oggetto di inventariazione. Anche per tali elementi è stato trasmesso apposito elenco alla competente Soprintendenza ABAP Alessandria e al Segretariato regionale.
- 3. rispetto integrale delle limitazioni e dei vincoli dichiarati nel Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Racconigi, di seguito allegato, prestando particolare attenzione:
- alla coerenza a prescrizioni, indirizzi e direttive del vigente Piano Paesaggistico Regionale;
 - alle azioni di mitigazione e compensazione previste dalla VAS allegata al PRGC;
 - ai vincoli di cui all'art. 45 delle norme tecniche di attuazione del PRGC;
 - alle prescrizioni di cui all'art. 47 delle norme tecniche di attuazione del PRGC relativo all' "ambito a rischio archeologico" in cui ricade il fabbricato da alienare;
 - ai disposti di carattere geologico-tecnico delle norme tecniche di attuazione del PRGC e della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" allegati al PRGC;
 - alle previsioni relative all'Addensamento commerciale A1 in cui ricade il fabbricato in oggetto;
 - alle previsioni specifiche dell'area zonizzativa nella quale è classificato il fabbricato (area SP.1 sottozona SP.1/a destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art.21 L.R 56/1977 e s.m.i) regolamentata dall'art. 41 delle norme tecniche di attuazione del PRGC).
- 4. rispetto dei vincoli del PRGC di Racconigi** insistenti sul mappale 366 del foglio 51 per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art.45 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), nonché le previsioni normative di cui al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n.233-35836 del 03/10/2017. Al riguardo, viene inoltre richiesto che, per gli

impatti ambientali eventualmente generati dagli interventi sul mappale in oggetto, vengano soddisfatte le azioni di mitigazione e compensazione previste dalla VAS allegata al vigente PRGC di Racconigi e rispettate le disposizioni dell'art.43 quater delle citate NTA.

Disposizioni particolari

Si evidenzia che a seguito dell'Accordo, stipulato ai sensi dell'art.15 della L.241/90, fra il Comune di Racconigi e l'ASL CN1 - approvati con Deliberazione del Direttore Generale dell'ASL CN1 n. 116 del 19/04/2022 e con Delibera del Consiglio Comunale n° 11 e 12 del 26/04/2022 - l'acquirente potrà presentare richiesta per l'eventuale modifica delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. vigente, o con procedura ordinaria (modifica/variante del P.R.G.C.) o con procedura in deroga qualora ne ricorrano le condizioni (permesso di costruire in deroga al P.R.G.C. in base all'art. 14 commi 1 e 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i), per delle destinazioni d'uso compatibili o complementari con l'ambito sanitario, assistenziale e culturale, il tutto senza aumento delle esistenti consistenze edilizie (volumetrie).

Il Comune di Racconigi si è altresì impegnato:

- ad assicurare ampia collaborazione al fine dell'ottenimento da parte del futuro avente causa dell'eventuale modifica della destinazione d'uso dell'ex Ospedale Civile ed all'ottenimento dei titoli abilitativi, autorizzativi, nulla osta, permessi e quant'altro dovesse occorrere per concorrere a realizzare gli interventi edilizi conseguenti al riutilizzo funzionale ed alla rigenerazione dello stesso, previo ottenimento delle specifiche autorizzazioni della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;
- a valutare la riduzione della tariffa degli oneri di urbanizzazione, qualora dovuti, per le attività convenzionate con Enti pubblici, in analogia alle tariffe esistenti per gli interventi in ambito del centro storico.

Ape

Da redigere a cura dell'aggiudicatario prima del formale atto di alienazione dell'immobile.

Prezzo base

Euro 1.477.800,00 (euro unmilionequattrocentosettantasettemilaottocento/00)

Rifiuti

L'acquirente dovrà farsi carico dello sgombero e dello smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.