

1 Notaio in Milano, ha acquisito a titolo oneroso il diritto d'usufrutto dello
2 stabile finalizzato alla attività di gestione della scuola dell'infanzia nonché
3 ad attività gestite da enti o società o associazioni che esercitano in campo
4 scolastico, educativo, sportivo, dell'assistenza sociale e della formazione,
5 con durata dal 01/08/2011 al 31/07/2020;

6 - il contratto di usufrutto prevede “che sono in corso di realizzazione i
7 lavori per il rilascio del C.P.I.” mancante e necessario per il
8 funzionamento della Scuola materna;

9 - i lavori di cui sopra sono stati eseguiti su progetto conforme alla
10 normativa vigente nel rispetto della quale si è resa necessaria la
11 compartimentazione degli spazi in relazione alle attività presenti
12 nell'intero immobile e pertanto esso è attualmente suddiviso ed in uso
13 come di seguito:

14 • piano seminterrato e piano terra: Scuola materna “Eugenio Cantoni”;

15 • piano primo: Istituto comprensivo Montessori;

16 • palestra piano interrato: attività sportive esercitate da soggetti diversi;

17 - nell'esecuzione dei lavori di cui sopra è stato necessario chiudere per
18 motivi di sicurezza l'accesso alla palestra che quindi a partire da
19 settembre 2013 non è più stata fruibile;

20 - si rende pertanto necessario adeguare la palestra alla normativa vigente
21 per consentirne l'utilizzo.

22 **RICHIAMATO**

23 l'atto di costituzione del diritto di usufrutto sopra riportato il quale prevede
24 che (si riporta integralmente da testo):

25 **1. in merito alla fruizione della palestra:**

1 “- la "PROPRIETARIA" potrà utilizzare, sempre a titolo gratuito,
2 anche tramite suoi enti o strutture associative o comunque aventi
3 rapporti con la stessa, la palestra e gli spogliatoi annessi individuati in
4 tinta verde sulla planimetria allegato 1 alla sopracitata Deliberazione
5 della Giunta Comunale n. 25, nonché il vano adibito a deposito
6 attrezzature sportive, individuato in tinta azzurra sulla medesima
7 planimetria, allegato 1 alla sopracitata, sempre allegata Deliberazione
8 della Giunta Comunale n. 25 in data 24 marzo 2011, nelle giornate e
9 nelle ore in cui la stessa non verrà utilizzata dall'USUFRUTTUARIO e,
10 comunque, nei seguenti giorni e orari:

11 - dal Lunedì al Venerdì dalle ore 15.30 alle ore 22.30;

12 - il Sabato dalle ore 13.30 alle ore 24.00;

13 fermo quanto sopra, i giorni e gli orari di utilizzo delle sopracitate
14 porzioni immobiliari potranno essere in futuro modificati dalla
15 "PROPRIETARIA" e dall'USUFRUTTUARIO, con apposito accordo
16 scritto; in proposito entro il 31 Ottobre di ogni anno, la
17 "PROPRIETARIA" comunicherà all'USUFRUTTUARIO le modifiche
18 che intende apportare ai giorni ed agli orari di utilizzo della palestra e
19 degli spogliatoi, con validità di un anno dalla data della comunicazione.

20 In caso di non utilizzo da parte della PROPRIETARIA la palestra e gli
21 spogliatoi annessi si intendono nella libera disponibilità
22 dell'USUFRUTTUARIO”

23 **2. in merito alla esecuzione di opere straordinarie:**

24 “L'USUFRUTTUARIO non può eseguire addizioni o migliorie se non
25 con il consenso scritto della PROPRIETARIA relativamente al

1 progetto, all'esecuzione e agli oneri finanziari; al riguardo le parti
2 potranno addivenire ad un apposito accordo. Le parti si impegnano a
3 svolgere le funzioni di propria competenza, al fine di addivenire ad un
4 eventuale accordo, nel termine di 60 giorni dalla presentazione da parte
5 dell'USUFRUTTUARIO dei progetti con relativi oneri finanziari".

6 **ATTESO CHE**

- 7 - con deliberazione della Giunta comunale n. 152 del 19/12/2013 è stato
8 approvato il progetto definitivo per il "Recupero funzionale della
9 palestra annessa al plesso scolastico di Via Borsano" impegnando la spesa
10 complessiva di € 172.000,00 a carico del bilancio comunale;
- 11 - la spesa anzidetta si configura quale miglioria dell'immobile ed è motivata
12 dall'interesse pubblico al recupero della palestra che, da parte
13 dell'Usufruttuario, potrà essere messa a disposizione di fruitori diversi ivi
14 compresa la Proprietaria, Parrocchia San Giulio;
- 15 - si rende pertanto necessario, in considerazione del potenziamento della
16 funzionalità della palestra, riconfigurare, di comune accordo, le modalità
17 di utilizzo da parte della Proprietaria per consentire l'accesso a fruitori
18 diversi;
- 19 - a tal fine il Comune ha previsto di affidare in house la gestione della
20 palestra alla Società "Castellanza Servizi s.r.l." nell'ambito del contratto
21 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del
22 22/11/2013.

23 **RICHIAMATO TUTTO QUANTO SOPRA**

24 **ESPRESSO E RITENUTO**

25 di addivenire ad apposito accordo tra la Proprietaria, Parrocchia San Giulio, e

1 l'Usufruttuario, Comune di Castellanza, in merito al progetto, agli oneri
2 finanziari e alle modalità di utilizzo della palestra della scuola materna "E.
3 Cantoni" in Via Borsano n. 7.

4 **LE PARTI CONCORDANO**

5 **Punto 1. Esecuzione dei lavori e oneri finanziari:**

6 il progetto di adeguamento della palestra verrà realizzato dall'Usufruttuario
7 con il consenso scritto della Proprietaria, da rilasciarsi per iscritto nei termini
8 previsti dall'Usufrutto.

9 L'onere finanziario dei lavori è interamente a carico dell'Usufruttuario.

10 L'importo dei lavori previsto a base d'asta è di € 172.000,00=.

11 Poiché al termine dell'Usufrutto la palestra rientrerà nella disponibilità della
12 Proprietaria con conseguente prevedibile valorizzazione dell'immobile,
13 l'Usufruttuario ha sin d'ora determinato l'indennità conseguente a tale
14 valorizzazione e ne ha richiesto la corresponsione alla Proprietaria, che presta
15 il proprio assenso, mediante estensione a favore dell'Usufruttuario, come di
16 seguito concordato, dei giorni e degli orari di utilizzo della palestra rispetto a
17 quanto pattuito nell'atto di Costituzione di diritto di usufrutto.

18 Al termine dell'Usufrutto, pertanto, null'altro sarà dovuto dalla Proprietaria. la
19 Proprietaria riconosce il beneficio derivante dai lavori di miglioria e pertanto
20 procede alla riduzione degli orari di utilizzo come di seguito concordato.

21 **Punto 2. Modifica degli orari di utilizzo della palestra**

22 La Proprietaria e l'Usufruttuario, con il presente accordo scritto, concordano
23 i giorni ed gli orari di utilizzo della palestra e degli spogliatoi, con validità dal
24 1/10/2014, o dal termine dei lavori, fino al 31/7/2020. Le modalità di
25 utilizzo sono indicate al successivo punto 3. Al di fuori degli utilizzi della

1 Proprietaria, la palestra e gli spogliatoi annessi si intendono nella libera
2 disponibilità dell'Usufruttuario.

3 **Punto 3. Modalità di utilizzo per la fruizione della palestra:**

4 la Parrocchia San Giulio utilizza gratuitamente la palestra tre giorni la
5 settimana nella seguente fascia oraria: dalle 15.30 alle 22.30. I giorni
6 individuati sono: lunedì, mercoledì, venerdì. Nei rimanenti giorni (martedì,
7 giovedì e sabato e domenica) la palestra rimane nella disponibilità
8 dell'Usufruttuario.

9 Nei giorni e negli orari anzidetti La Proprietaria provvede autonomamente
10 alla apertura, chiusura e pulizia della palestra e dei servizi annessi utilizzati
11 (bagni e spogliatoi) nei giorni e negli orari nei quali ha l'utilizzo degli stessi.

12 Alla Proprietaria viene assegnato quale deposito attrezzature sportive, il locale
13 individuato in tinta sulla planimetria allegata al presente
14 accordo.

15 **Punto 4. Norma finale:**

16 le parti convengono di procedere alla redazione di semplice scrittura privata in
17 luogo della redazione del presente atto avanti ad un Notaio, trattandosi di
18 accordo che non modifica i contenuti essenziali dell'atto di Usufrutto.

19 La presente scrittura privata consta di cinque facciate interamente scritte e la
20 presente sesta fino a qui. Verrà registrato e costituirà appendice al contratto di
21 Usufrutto.

22 Castellanza, il

23 Per il Comune di Castellanza

24 dr. Fabrizio Farisoglio

25 arch. Silvano Ferraro

1 Per la Parrocchia San Giulio

2 M.Rev.Sac. Don RINO TANTARDINI

3