



**Convenzione tra il Conservatorio Statale di Musica "Lorenzo Perosi" di Campobasso per la concessione in uso gratuito dell'"Auditorium comunale" da ultimare, sito all'interno del complesso edilizio "Città nella Città"**

L'anno duemiladiciannoveil giorno2 del mese di gennaio,in Campobasso nellaSede Municipale sita in Piazza Vittorio Emanuele II°, n. 29

**TRA**

Il Comune di Campobasso (P.IVA:00071560700), rappresentato dal dott. Nicola Sardella, nato a Campobasso il 19/12/1973, nella sua qualità di Dirigente del Settore Patrimonio e Attività Economiche del Comune di Campobasso, a tanto autorizzato in forza della Delibera di Consiglio Comunale n°39 del 24/12/18

**E**

Il Conservatorio Statale "Lorenzo Perosi" di Campobasso (P.IVA:80008630701), rappresentato dal dott. Giordano Eliodoro, nato a Salerno il 12 gennaio 1965, nella sua qualità di Presidente Pro tempore del Conservatorio, autorizzato con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20/12/18

**PREMESSO**

- che, ex art.10, commi 2-bis e 2-ter del D.L.12/09/13, n.104, c.c.m. dalla legge 8/11/13 n.123, con D.M. MEF-MIUR n.57864 del 6/04/18 sono state disciplinate le modalità di attuazione degli interventi di edilizia delle Istituzioni di Alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM) attraverso l'assegnazione di un contributo diretto alle predette Istituzioni oppure attraverso la stipula di mutui, di durata pari a 26 anni (con oneri di ammortamento, per l'importo complessivo di Euro 4.000.000,00 annua decorrenza dal 2020) per il finanziamento di programmi unitari relativi a costruzione, ristrutturazione, miglioramento, ivi compreso l'ampliamento, messa in sicurezza, adeguamento sismico, efficientamento energetico sugli immobili di cui all'art.2, comma 3 del medesimo Decreto. Tra gli immobili individuati dal Decreto risultano quelli di proprietà di enti territoriali, concessi in uso gratuito alle Istituzioni per una durata residua non inferiore a quella prevista dal mutuo e per i quali gli enti concedenti abbiano assunto l'obbligo, in caso di alienazione dell'immobile o di richiesta di restituzione anticipata, di versare all'entrata di bilancio dello Stato, alle rispettive scadenze, le somme corrispondenti alle residue rate di ammortamento;
- che il Comune di Campobasso è proprietario dell'immobile denominato "Auditorium comunale", non completato, sito all'interno del complesso edilizio "Città nella Città" con accesso in C.so Bucci, in catasto riportato al foglio di mappa n°120, p.11a n°688 sub. n°78 e n°79, non utilizzato già dal '11 (anno di acquisizione a patrimonio dell'Ente) in quanto non ultimato e per il quale

precedenti tentativi di vendita mediante asta pubblica non sono andati a buon fine;

- che il Conservatorio Statale di Musica "Lorenzo Perosi" di Campobasso intende accedere al predetto finanziamento, e che secondo le intese raggiunte fra l'Amministrazione Comunale e il Conservatorio Statale di Musica "Lorenzo Perosi" di Campobasso, l'immobile comunale denominato "Auditorium comunale" potrà essere destinato a sala concertistica e quindi ad Auditorium del conservatorio oltre che essere utilizzato per attività didattiche e di rappresentazione nello specifico ambito musicale in quanto idoneo ad ospitare manifestazioni di riconosciuta qualità artistica;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 24/12/18, esecutiva ai sensi di legge, parte integrante e sostanziale del presente atto, il Comune di Campobasso ha disposto di affidare in concessione d'uso gratuito al Conservatorio Statale di Musica "Lorenzo Perosi" di Campobasso l'Auditorium ancora da completare, per essere adibito ad attività culturali e didattiche nello specifico ambito musicale, il tutto a condizione che al Conservatorio medesimo sia riconosciuto il finanziamento di cui al Decreto Interministeriale n. 57862 del 06.04.2018, così come reso operativo con provvedimento n.1371 del 09.08.2018, finanziamento questo necessario alla ultimazione dell'immobile.

Tutto ciò premesso quale parte integrante del presente atto, tra le parti:

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### **ART.1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Campobasso, alle condizioni di cui appresso, affida in concessione d'uso gratuito, secondo le norme del Codice Civile ex artt.1803 e seguenti, al Conservatorio Statale di Musica "L. Perosi" di Campobasso, l'immobile di proprietà comunale comunemente denominato " Auditorium comunale ", sito in Campobasso all'interno del complesso edilizio "Città nella Città" con accesso in C.so Bucci, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Campobasso al foglio di mappa n°120, p.11a n°688, sub. n°78 e n°79 (in corso di costruzione), destinato ad Auditorium, il tutto è meglio individuato negli allegati stralci planimetrici, visura catastale e documentazione fotografica (all.nn. 1-2-3-4-5).

#### **ART.2) - FINALITA' DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione è finalizzata al completamento dell'immobile comunale in oggetto, mediante l'accesso al finanziamento di cui al D.M. MEF-MIUR n.57864/18 da parte del Conservatorio, in modo da poterlo destinare a sala concertistica e quindi auditorium del conservatorio oltre che poterlo utilizzare per attività didattiche e di rappresentazione nello specifico ambito musicale.

#### **ART. 3) - SCOPO E MODALITA' D'USO**

L'immobile viene concesso in uso per l'espletamento di tutte le attività proprie del Conservatorio quale Istituto di Alta Cultura la cui finalità primaria è la promozione della cultura musicale nei campi dell'educazione, della formazione delle professionalità, della ricerca e dello sviluppo armonico dell'individuo.

Sarà possibile per il Comune richiedere l'uso dei locali negli orari liberi, secondo criteri e modalità da concordarsi con separato atto, ma sempre sotto la vigilanza del personale del Conservatorio.

#### **ART. 4) - CANONE**

L'immobile è concesso a titolo gratuito, pertanto il Conservatorio non è tenuto a pagare alcun canone per l'utilizzo dell'immobile, per tutta la durata della presente concessione.

Si prende atto che la gratuità della concessione trova il suo fondamento nella compartecipazione economica dei due enti alla realizzazione di una struttura immobiliare, completa e funzionale. Il tutto nello spirito di collaborazione tra Enti Pubblici diretto ad ottimizzare le risorse per il bene comune.

A tal fine il Comune mette a disposizione l'immobile di proprietà, non completo e pertanto non utilizzabile, del valore stimato di Euro 819.000,00 (come da determinazione di prezzo a base d'asta dell'ultimo tentativo di vendita, di cui alla delibera di Giunta Comunale n°240/13) ed il Conservatorio completerà la struttura mettendo a disposizione il finanziamento che otterrà in virtù del D.M. MEF-MIUR n.57864/18, il cui importo dei lavori è stato stimato in euro 1.500.000,00. A fronte della compartecipazione finanziaria il Conservatorio utilizzerà la struttura a titolo gratuito per tutta la durata della concessione. A fronte della messa a disposizione di un immobile non finito, il Comune, nel corso della concessione e a seguito di ultimazione dei lavori, potrà utilizzare l'immobile nei modi di cui al precedente art.3), 2° capoverso, e, al termine della concessione, acquisirà la piena disponibilità dell'immobile, completo e funzionale. Con ciò eguagliando sostanzialmente gli apporti economici delle due Amministrazioni.

#### **ART. 5) - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE**

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente per le attività del Conservatorio che non potrà variarne la destinazione d'uso in tutto o in parte. Si fa divieto, a pena di nullità dell'atto, di cedere a terzi, a qualsiasi titolo, i diritti, o parte di essi, derivanti dal presente atto.

#### **ART. 6) - DURATA**

La concessione decorre dalla data di stipula del presente atto e scade il 31/12/2045, salvo rinnovo.

Le parti convengono che alla scadenza del periodo su indicato la convenzione potrà essere rinnovata solo su espresso consenso delle parti, previa rinegoziazione della stessa, mediante l'adozione di apposito atto deliberativo.

#### **ART. 7) - MOTIVI DI RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione si intenderà risolta *ipso jure* in caso di mancato riconoscimento, da parte del Ministero competente, in favore del Conservatorio dei contributi pubblici di cui in premessa necessari al completamento della struttura e, comunque, entro e non oltre il 30/04/2020.

Si intenderà altresì risolta *ipso jure* in caso di mancato rispetto da parte del Conservatorio degli obblighi derivanti dalla presente concessione.

#### **ART. 8) CONSEGNA**

Il Comune di Campobasso dovrà consegnare l'immobile entro dieci giorni dalla comunicazione di accettazione del finanziamento da parte di Conservatorio, previa redazione del relativo verbale di consistenza e, quindi, solo successivamente al riconoscimento del finanziamento in favore del Conservatorio stesso da parte del Ministero competente.

Tuttavia, il Comune, anche prima della consegna, dovrà consentire l'accesso all'immobile ai fini della realizzazione della progettazione necessaria.

#### **ART. 9) - STATO DELL' IMMOBILE**

L'immobile viene concesso al Conservatorio, che accetta, nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, e pertanto non completo nel campo delle finiture architettoniche, degli impianti e degli arredi.

#### **ART. 10) - OPERE DI COMPLETAMENTO DELL' IMMOBILE**

Tutte le opere di completamento dell'immobile saranno a totale carico del Conservatorio a valere sui fondi che saranno richiesti a seguito della partecipazione al Bando AFAM.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere acquisite tutte le relative autorizzazioni prescritte per legge.

Al termine dei lavori di cui innanzi il Conservatorio è tenuto a trasmettere al Comune di Campobasso tutte le certificazioni prescritte dalla legge (certificazioni di regolare esecuzione degli impianti, accatastamento, collaudo, agibilità, ecc.).

#### **ART. 11) - MANUTENZIONE DELL' IMMOBILE E ONERI ACCESSORI**

Una volta terminati i lavori di completamento che saranno a carico del Conservatorio, lo stesso dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

Al termine dei lavori di completamento, tutte le opere di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere ulteriormente necessarie per rendere funzionale l'immobile all'uso cui è destinato, ivi comprese eventuali modifiche, addizioni, migliorie ecc., che, come anzidetto dovranno essere effettuate a cura e spese del Conservatorio, dovranno essere preventivamente e appositamente autorizzate dal Comune; fatta eccezione per i casi di particolare urgenza che non consentano il tempestivo preavviso al Comune e conseguente autorizzazione dei lavori necessari. In tali casi dovrà comunque essere data immediata comunicazione al Comune con dettagliata descrizione dell'intervento.

Il Conservatorio dovrà farsi carico di tutte le spese di funzionamento dell'immobile, ivi comprese le spese della guardiania, della pulizia, della vigilanza e di altro personale preposto all'auditorium durante l'orario di normale funzionamento.

#### **ART. 12) - UTENZE**

Le spese relative alle utenze (riscaldamento, acqua, luce, telefono ecc.) sono a carico del Conservatorio che è tenuto a provvedere, sempre a propria cura e spese, ad effettuare il relativo allaccio.

#### **ART. 13) - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Conservatorio è tenuto, senza eccezione o riserva alcuna:

- a) a conservare, per tutta la durata della concessione, l'immobile in perfetto stato di efficienza, pulizia e decoro, provvedendo a propria cura e spese durante il proprio uso;
- b) a non ostacolare l'accesso degli incaricati del Comune all'immobile, in qualunque tempo, allo scopo di accertare l'osservanza della presente convenzione.

#### **ART. 14) - OBBLIGHI DEL CONCEDENTE**

Il Comune si impegna a sottoscrivere, con separato atto e contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, la dichiarazione per cui il Comune stesso, in caso di alienazione dell'immobile o di richiesta di restituzione anticipata, si obbliga

47

a versare all'entrata di bilancio dello Stato, alle rispettive scadenze, le somme corrispondenti alle residue rate di ammortamento del mutuo.

#### **ART.15) - RESPONSABILITA'**

Il Conservatorio dovrà rispondere di ogni danno che dovesse verificarsi a persone, al fabbricato e cose durante il periodo di validità della concessione, lasciando sollevato e indenne il Comune da qualsiasi responsabilità o molestia anche giudiziaria.

Lo stesso Conservatorio avrà l'obbligo di dotarsi di apposita polizza assicurativa.

#### **ART. 16) - POLIZZA ASSICURATIVA**

Il Conservatorio, a completamento dei lavori, si obbliga altresì ad accendere polizza assicurativa per danni al fabbricato causabili da incendi, o comunque danni per eventi calamitosi e generici, oltre che per quelli provocati da terzi, per un massimale pari ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni), per tutta la residua durata contrattuale.

Si obbliga, infine, sempre a seguito di completamento dei lavori e per tutta la residua durata contrattuale, a stipulare apposita polizza assicurativa per la copertura del rischio di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e a cose per un massimale annuo di Euro 500.000,00.

#### **ART. 17) - RICONSEGNA DELL' IMMOBILE**

Al termine della concessione, anche se risolto in via anticipata per le motivazioni di cui all'art.7, 2° capoverso, il Conservatorio dovrà restituire al Comune l'immobile in perfetto stato di manutenzione, libero da persone e cose, salvo il normale deperimento d'uso.

Tutte le opere di completamento dell'immobile realizzate in virtù del finanziamento ottenuto, di cui al precedente art.10), nonché qualunque altra opera e/o infrastruttura e/o arredi non rimovibili e/o indispensabili per la fruizione dell'immobile, comunque realizzati a cura e spese del Conservatorio, di cui all'art.11), entreranno a far parte del patrimonio comunale a titolo gratuito, senza che il Conservatorio possa pretendere alcuna somma quale indennizzo per eventuali migliorie apportate o a qualunque altro titolo.

La riconsegna dell'immobile dovrà avvenire in contraddittorio, previa redazione di apposito verbale di consistenza.

Ove, al termine della concessione, non si provveda alla riconsegna dell'immobile nei modi sopra descritti, il Conservatorio è tenuto al pagamento di una somma mensile, a titolo di indennizzo per l'uso non autorizzato dell'immobile, da determinarsi a cura del Servizio Patrimonio del Comune, secondo i prezzi di mercato dei canoni per la locazione di immobili aventi la medesima destinazione.

#### **ART.18) - SPESE**

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti il presente atto, ivi compresa la registrazione, sono a totale carico del Conservatorio.

#### **ART.19) - RINVIO**

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre leggi in vigore e agli usi e consuetudini locali in tema di comodato d'uso.

#### **ART.20) - CONTROVERSIE**

Il Foro competente per eventuali controversie è quello di Campobasso.

**Letto, confermato e sottoscritto.**

Dott. Nicola Sardella  
(firmato digitalmente)

Dott. Eliodoro Giordano  
(firmato digitalmente)

Reg. € ..... Agenzia delle Entrate - UT di Campobasso  
Ipot. € ..... Imposta sostitutiva 18 FEB 2019  
Cat. € ..... 168  
Totale € 220,00 Data 3  
Data di pagamento del .....

La Direzione  
Circoscrizione  
P. Formica

