

COMUNE DI SALERNO

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE

AUDITORIUM DI SALERNO

L'anno duemilaventicinque, il giorno .... 2025, presso la sede del Settore Gestione e Manutenzione del Patrimonio Pubblico Comunale, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

il Comune di Salerno, con sede in Via Roma - Palazzo di Città, codice fiscale 80000330656, legalmente rappresentato nel presente atto rappresentato dall'Arch. Giovanna Avella nata il 28.0.1974, in virtù del Decreto Sindacale n. 185566 del 7.09.2023, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse esclusivi del suddetto Ente, per brevità indicato nel prosieguo anche "Comune",

E

Il Conservatorio di musica Giuseppe Martucci, con sede in Via Salvatore de Renzi n. 62, Salerno, PEC: conservatoriosalerno@pec.it, P.I. 95003210655, rappresentato dal Presidente, Avv. Luciano Provenza nato a Salerno il 27.01.1959 indicato di seguito anche solo quale "concessionario"

Premesso

- che il complesso edilizio dell' ex Istituto Umberto I – oggi di proprietà del Comune di Salerno – è composto dai seguenti corpi di fabbrica: Convento di S. Lorenzo, Convento di S. Nicola della Palma e Corpo Centrale (La Villetta);

- che all'interno del volume del corpo centrale e, precisamente, nell'area del terrapieno esistente, denominato La Villetta, è stato realizzato un auditorium, l'Auditorium Umberto I°.

Detta struttura ospita oltre alla sala principale, altre sale per la produzione musicale, ambienti di servizio ed una sala per la registrazione. Tutta la superficie dell'auditorium è coperta da una terrazza panoramica affacciata sul golfo;

- che a ridosso dell'auditorium, si trova, giusta concessione del 22.06.2023, il Conservatorio G. Martucci, un Istituto AFAM di Alta Formazione artistica, musicale e coreutica che da tempo immemore contribuisce allo sviluppo della vita artistica, musicale e sociale, aumentando l'attrattività culturale ed internazionale della città di Salerno;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 30.11.2023 l'Amministrazione comunale ha formulato indirizzo agli uffici di verificare la possibilità di concedere la disponibilità dell'Auditorium al Conservatorio Martucci ;

- che con Delibera di Giunta Comunale n..... del ..... l'organo giuntale ha dato indirizzo al Dirigente del Settore Gestione e manutenzione del Patrimonio Comunale di concedere in uso l'Auditorium al Conservatorio G. Martucci, specificandone le modalità;

-che sussiste un rilevante interesse pubblico a che la struttura sia utilizzata per la sua funzione naturale a disposizione dei giovani artisti che intendano formarsi e/o esibirsi ;

- che le spese di gestione dell'Auditorium saranno a carico del Conservatorio G. Martucci in uno a quanto necessario per rendere fruibile e funzionale la struttura ,oltre agli oneri per le le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie che nel tempo si rendessero necessarie, senza che alcun costo ceda a carico del Comune di Salerno, ente proprietario dell'auditorium, che acquisirà tutte le migliorie eseguite nel corso della concessione;

- che, pertanto, la concessione in uso gratuito dell'immobile rispetta il generale principio della redditività dell' immobile.

\* \* \*

Tanto premesso, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

#### Art. 1 – Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto; le parti a tale scopo espressamente dichiarano di averle lette e accettate.

Art. 2 - Oggetto della concessione

Il corpo di fabbrica del complesso edilizio relativo all'Auditorium è di circa 4000 mq; si sviluppa su 4 livelli per una volumetria di circa 13.000 mc. Nel dettaglio risultano:

- quota stradale: spazio autorimessa per metri 840 di cui 140 adibiti a locali tecnici;

- quota primo livello elevato rispetto alla strada: l'auditorium, le due sale concerto, il foyer, i disimpegni ed i servizi per circa mq. 930;

- quota secondo livello sulla strada: il percorso intermedio, la cabina regia, i disimpegni, i camerini e i servizi per circa 200 mq;

- quota terzo livello rispetto alla strada: la grande piazza di copertura (terrazzo con vista panoramica) che (compreso vani scale) ha un'estensione di circa mq. 2.100,00.

Art.3 - Durata, decorrenza e costi della concessione in uso.

La concessione avrà la durata di anni 19 (diciannove) a decorrere dal giorno della sottoscrizione del presente contratto, al fine di consentire al Conservatorio stesso la possibilità di accedere a finanziamenti pubblici erogati dal Ministero dell'Università e della Ricerca, in conformità a quanto già disposto dal D.M. n. 338 dell'1.04.2022 intitolato "*Criteri e modalità riparto risorse interventi di edilizia ed acquisizione attrezzature didattiche e strumentali Istituzioni AFAM*", secondo cui, art. 4 c.2, le risorse possono essere destinate soltanto alle istituzioni AFAM in

possesso di beni di proprietà o concessi in uso gratuito per la durata di almeno 19 anni oppure laddove al momento della domanda sussista almeno una dichiarazione d'impegno dell'Ente proprietario in tal senso.

Il Conservatorio G. Martucci si impegna a sostenere la spesa dei necessari adeguamenti per rendere fruibile e funzionale la struttura in conformità alla normativa vigente , a sostenere gli oneri per le le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie che nel tempo si rendessero necessarie senza nulla a pretendere nei confronti del Comune di Salerno, nonché all'assunzione dei costi di gestione a far data dall'immissione in possesso come risultante da apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

La struttura dovrà essere mantenuta in esercizio, senza soluzione di continuità, per svolgere la sua funzione naturale, come meglio specificata nel seguente articolo 4, per tutto il periodo della concessione .

Nell'ipotesi di interruzione dell'attività senza giusta causa , per un periodo superiore a sei mesi, previa contestazione per iscritto da parte del Comune, la presente convenzione si intenderà risolta ipso iure senza che il Conservatorio possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune per i lavori effettuati nella struttura, parimenti, la presente concessione si intenderà risolta in caso di risoluzione/decadenza del Conservatorio di musica Giuseppe Martucci dalla concessione n. 1035 del 22.06.2023.

Il Comune potrà recedere anticipatamente con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicarsi a mezzo PEC o Racc. A/R. , nel caso di utilizzo del bene da parte del concessionario per scopi diversi da quelli contemplati nella presente concessione o in presenza di gravi inconvenienti che possono compromettere la buona conservazione del bene o l'incolumità delle persone, o ancora per il mancato rispetto anche di uno soltanto degli articoli contenuti nel presente atto. Il Concessionario non potrà vantare alcun diritto nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad oneri e spese già realizzate.

Il Conservatorio potrà recedere anticipatamente previa comunicazione di almeno 6 mesi prima del recesso ,da comunicarsi a mezzo PEC o Racc. A/R. , nel caso in cui i costi della gestione dell'auditorium dovessero risultare gravemente onerosi e non sostenibili. In questo ed in ogni caso di recesso in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare alcun diritto nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad oneri e spese già realizzate.

#### ART. 4 – Modalità di utilizzo e obblighi del concessionario

Il Conservatorio assume l'obbligo di gestire la struttura, in conformità a quanto previsto dalla presente convenzione, nel pieno rispetto delle norme civili, penali, amministrative, contabili, tecniche, igienico-sanitarie, di qualità e sicurezza.

In particolare, il Conservatorio deve:

- utilizzare il complesso secondo la sua vocazione naturale: didattica, produzione artistica e ricerca;

- provvedere a ripristinare a proprie cure e spese le eventuali situazioni di deterioramento e disfunzione che esigono interventi di manutenzione;

- sostenere i costi relativi alle utenze (elettriche, idriche, telefoniche, connettività; riscaldamento e raffrescamento) comunque necessari per gli impianti a servizio della struttura, stipulando con gli enti gestori i relativi contratti di fornitura;

- garantire l'osservanza delle disposizioni in materia di prevenzione, protezione e sicurezza degli ambienti di lavoro.

E' escluso che i locali in tutto o in parte possano essere utilizzati a scopo commerciale sia diretto che indiretto ovvero tramite terzi.

#### ART. 5 – Custodia

Il Conservatorio ha l'obbligo della custodia della struttura e delle attrezzature presenti in loco ed, anch'esse, oggetto della convenzione.

Il Conservatorio ha l'obbligo di vigilanza affinché non derivino danni a persone o cose.

Nel caso in cui si verificano dei danni all'immobile e qualora non vi fosse accordo tra le parti sulla stima degli stessi, questa verrà effettuata da un perito tecnico esterno alla struttura comunale e al Conservatorio

Giuseppe Martucci, i cui oneri verranno saldati dalle parti in ugual misura. I lavori di messa in pristino dei danni sono a totale carico del concessionario; inoltre, qualora lo stesso non dia idoneo riscontro entro novanta giorni alla raccomandata/PEC di richiesta di eliminazione dei danni, il concedente Comune potrà risolvere il contratto.

Art. 6 – Manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Il Conservatorio si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio, degli impianti, degli arredi, degli infissi e delle aree di pertinenza, garantendo il necessario stato manutentivo, di efficienza e di utilizzabilità nonché l'igiene e la pulizia per tutta la durata della presente convenzione, manlevando il Comune di Salerno da ogni responsabilità connessa.

Il Conservatorio, al fine di assicurare la conformità all'uso, la prevenzione dei rischi, le condizioni di salute e di sicurezza, anche in relazione alle modifiche legislative, urbanistiche, sanitarie e al miglioramento dell'efficienza energetica nonché alla riduzione dell'impatto ambientale, comunica alla competente Direzione del Comune gli interventi specifici di adeguamento normativo ed impiantistico. Trascorsi 30 gg. senza contraddittorio, gli interventi proposti si considerano assentiti.

Per i lavori di rifunzionalizzazione di cui alla relazione in atti, in caso di emergenza, pericolo di danno o rovina, il Conservatorio procede direttamente all'intervento di ripristino straordinario dandone, contestualmente, opportuna conoscenza all'Ente proprietario sulle necessità e

modalità di intervento, salvo l'ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.

Il Comune, potrà, in qualsiasi momento, compiere delle verifiche sull'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento come previsto ai punti precedenti.

Il Concedente si riserva di risolvere il presente contratto in presenza di gravi ragioni di pubblico interesse connesse ad eventi imprevisi ed imprevedibili, nulla dovendo per i costi sostenuti di rifunzionalizzazione dell'immobile.

Il Concedente, con preavviso scritto di giorni 10 (dieci) chiesti dal conservatorio, potrà effettuare visite di controllo per la verifica dello stato dell'immobile e qualora non corrispondente alla conduzione del buon padre di famiglia verrà inviata PEC con intimazione, entro novanta giorni, di ripristino dello stesso. In difetto di idoneo riscontro a detta comunicazione entro il termine di 15 (quindici) giorni, il Concedente potrà risolvere il contratto.

#### Art. 7 – Miglioramenti.

Il Conservatorio non può eseguire trasformazioni, modifiche, miglioramenti o innovazioni della struttura senza aver acquisito preventivamente l'assenso del Comune. Trascorsi 30 gg. senza contraddittorio, gli interventi proposti si considerano assentiti.

Alla scadenza della concessione, il Conservatorio non ha diritto ad al-

cuna indennità per i miglioramenti e le addizioni eseguite, ancorchè abbiano comportato un incremento del valore della struttura.

Al termine dei lavori dovrà essere trasmessa all'Ente, in originale, il rendiconto di tutte le spese sostenute, certificazione degli impianti e ogni altra documentazione relativa allo stato dell'immobile a seguito dei lavori.

#### Art. 8 – Obblighi del Comune.

Il Comune ha già consegnato la documentazione tecnica relativa agli immobili e agli impianti di cui è in possesso per le preliminari valutazioni.

Il Comune si impegna a collaborare con il Conservatorio per gli atti abilitativi e autorizzativi, compresa la definizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche attraverso la partecipazione alle conferenze di servizi per l'acquisizione di pareri, assensi, nulla osta.

#### Art. 9 – Responsabilità del Conservatorio.

Il Conservatorio esonera il Comune da ogni responsabilità civile e penale per i danni indiretti a beni o terzi che possano derivare da fatti o omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi, avvenuti nello svolgimento della propria attività per tutta la durata della presente convenzione.

#### Art. 10 – Coperture Assicurative

Il concessionario dovrà prevedere idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile per danni arrecati a terzi (R.C.T./R.C.O.) compreso le persone che utilizzano l'immobile e che sono impiegate nelle attività svolte e compreso il danneggiamento da incendio rispetto al quale il Conservatorio dovrà stipulare apposita polizza comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 c.c.) nei confronti del Comune (e dei suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.

Art. 11 – Concessione dell'Auditorium ad associazioni ed istituti scolastici nonchè al Comune - Promozione di attività culturali.

Viene riconosciuto al Comune l'utilizzo dell'Auditorium, anche in favore di associazioni ed istituti scolastici, per l'organizzazione di attività di interesse musicale, artistico e culturale, oltre a conferenze, dibattiti e convegni di carattere esclusivamente artistico-culturale, quantificate in un numero massimo di 30 (trenta) giornate l'anno, compatibilmente con le esigenze didattico-formative e con la programmazione accademica del Conservatorio. La richiesta di concessione in uso gratuito dell'auditorium deve essere presentata in forma scritta, e dovrà pervenire al Conservatorio di norma almeno 30 (trenta) giorni prima della data stabilita per lo svolgimento della manifestazione.

I costi dei servizi (a titolo esemplificativo: Vigili del fuoco, personale di sala, costi Siae ecc.), per lo svolgimento degli eventi sono a carico dell'utilizzatore, che è responsabile per danni arrecati a persone o cose

durante la gestione delle iniziative, ivi compresi il furto, l'incendio nonché per atti o fatti illeciti che dovessero verificarsi in occasione o nell'iniziativa stessa, sia per fatto proprio che di terzi.

Il Conservatorio ha cura di comunicare al Comune, le date dei concerti e di altri eventi musicali aperti alla cittadinanza.

Il Comune inserisce gli eventi promossi dal Conservatorio tra le iniziative culturali della Città, aperte ai giovani e ai cittadini, promuovendo le iniziative attraverso il portale istituzionale e i social.

Il Comune, in ragione della partecipazione del pubblico e del rilievo culturale delle iniziative, valuta eventuali ulteriori forme di sostegno delle iniziative.

Art. 12 – Promozione di servizi a supporto del diritto allo studio.

Nel rispetto delle condizioni di salute e di sicurezza, il Conservatorio si riserva di attivare spazi per lo studio singolo e di gruppo degli studenti, attraverso accordi di collaborazione con l'Azienda per il Diritto allo studio universitario della Regione Campania, ente di diritto pubblico senza fine di lucro, istituito dalla Legge Regionale n. 12/2016 per il sostegno del successo formativo, in via prioritaria degli studenti capaci e meritevoli, privi di mezzi.

Art. 13 – Restituzione della struttura.

Alla scadenza della Convenzione ovvero prima del termine di durata della presente convenzione, nel caso di risoluzione, la struttura immobiliare, congiuntamente alle pertinenze e accessori, dovrà essere riconsegnata al Comune di Salerno in buono stato, in condizioni idonee e di regolare funzionalità nonché con contestuale attestazione di regolarità dei pagamenti relativamente alle utenze a tutta la data di riconsegna.

La restituzione sarà attestata da apposito verbale, sottoscritto dalle parti.

Art. 14 - Modifiche alla concessione.

Qualunque modifica al presente atto può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto.

Il rapporto di concessione si intende costituito tra l'Amministrazione Comunale di Salerno ed il Conservatorio Giuseppe Martucci, concessionario.

Art. 15 – Foro competente.

Per le eventuali controversie concernenti ogni fase di svolgimento della convenzione è competente il Foro di Salerno.

Art. 16 – Registrazione.

Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteri e registrazione del presente atto nonché tutte quelle complementari e connesse sono a carico del Conservatorio.

Art. 17 - Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 (di seguito "Codice Privacy") e dell'art. 13 del Regolamento UE n.2016/679 (di seguito "GDPR 2016/679"), recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, si informa che i dati personali forniti formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuto il Comune di Salerno.

Il Comune di Salerno informa il concessionario che i dati forniti in relazione al presente atto saranno raccolti e trattati esclusivamente nell'ambito delle proprie finalità istituzionali per i dati comuni e in caso di dati sensibili per rilevanti finalità di interesse pubblico previste da leggi o da provvedimenti del Garante. L'istanza per l'esercizio dei diritti, intestata all'Amministrazione titolare dei dati, va inoltrata al responsabile del trattamento dati del Comune di Salerno. Il conferimento di dati, compresi quelli "giudiziari", ai sensi dell'art. 4 co. 1 lett. e) D.Lgs. 196/2003, ha natura obbligatoria, connessa all'adempimento di obblighi di legge, regolamenti e normative comunitarie in materia di contratti pubblici.

Il Dirigente del Settore Gestione e Manutenzione del Patrimonio Pubblico Comunale

Il Concessionario

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano in patti di cui agli artt. 2), 3), 4), 5), 6), 7), 9), 10) , 11), 12), 13), 14), 15), 16) e 17).

Il Dirigente del Settore Gestione e Manutenzione del Patrimonio Pubblico Comunale

Il Concessionario