

**COMUNE DI MATERA**

Contratto di comodato di parte dell'immobile comunale ex "Convento di Santa Lucia Nova" sito in Matera alla via La Vista / Piazza Vittorio Veneto.

\*\*\*\*\*

L'anno duemilasedici il giorno tredici del mese di settembre, in Matera e presso la Sede Comunale, sita in via Aldo Moro, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge,

**T R A**

Il **COMUNE DI MATERA**, avente sede legale in Matera alla via Aldo Moro s.n.c. - C.F. 80002870774 - P.IVA 03313580771 (di seguito denominato, per brevità, anche "comodante"), rappresentato dal Dirigente ad interim del Servizio "Gestione Amministrativa Beni Patrimonio Comunale" - **Avv. Enrica Maddalena ONORATI**, nata a Pisticci (MT) il 13 marzo 1957 (C.F. NRTNCM57C53G712R), giusta Decreto Sindacale Prot. n.394/Pers. del 26/07/2016;

**ED**

il **MINISTERO dei BENI e delle ATTIVITA' CULTURALI e del TURISMO - ISTITUTO SUPERIORE PER LA CONSERVAZIONE ED IL RESTAURO**, avente sede legale in Roma alla via di San Michele n.23 - C.F. 80200990580 (di seguito denominato, per brevità, anche "comodatario"), rappresentato dal Legale Rappresentante **Arch. Gisella CAPPONI**, nata a Oriolo Romano (VT) il 25 settembre 1951 (C.F. CPPGLL51P65G111J) e residente per la carica che ricopre in via di San Michele n.23 - Roma - presso la sede dell'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro;

si conviene e si stipula quanto segue.

**Premesso che:**

1. In data 04 settembre 2007 il MiBAC, l'Istituto Centrale per il Restauro, la Regione Basilicata, la Provincia di Matera, il Comune di Matera e la Fondazione Zetema di Matera, sottoscrivevano un primo "Protocollo d'Intesa" che, stabilendo le linee generali sulle quali basare il progetto comune, rinviava ad apposita convenzione la definizione dei profili organizzativi e di gestione afferenti l'attuazione del Protocollo medesimo.

2. In data 11 marzo 2008 veniva sottoscritta dai soggetti sottoscrittori del protocollo d'intesa la "Convenzione per la realizzazione della Scuola di Alta Formazione e Studio dell'Istituto Centrale per il Restauro". Punti salienti della Convenzione erano:

a)- impegno del MiBAC a istituire con proprio Decreto la Sezione distaccata della Scuola di Alta Formazione e Studio dell'Istituto Centrale per il Restauro nella Città di Matera;

b)- impegno della provincia di Matera a cedere in comodato d'uso un proprio immobile per costituire la sede della Scuola;

c)- impegno della Regione Basilicata a sostenere gli oneri finanziari derivanti dai lavori occorrenti per rendere la sede funzionante.

3. In data 20 marzo 2008 il Ministro emanava il D.M. di istituzione a Matera della Sezione distaccata della Scuola di Alta Formazione e Studio dell'Istituto Superiore per la conservazione ed il restauro, predisposto sulla base delle disposizioni normative introdotte dall'art.29, comma 9, del Codice dei beni culturali e del paesaggio. In data 12 maggio 2008, il provvedimento veniva restituito con osservazioni dalla Corte dei Conti. In

attesa dell'emanazione del D.M. che doveva disciplinare il funzionamento dell'ISCR il decreto di istituzione della nuova scuola veniva sospeso.

4. In base a quanto previsto nella Convenzione dell'11 marzo 2008, la Provincia di Matera predisponendo un progetto di adeguamento dell'immobile destinato ad accogliere la sede della Scuola, avvalendosi della collaborazione fornita dai tecnici dell'ISCR. Approfondimenti eseguiti sullo stato dell'immobile rendevano non più attuabile la ristrutturazione dello stesso a fini scolastici e l'utilizzo dell'edificio della Provincia veniva abbandonato.

5. Lo Stato di incertezza, causato dall'abbandono dell'ipotesi di sistemazione della scuola avanzata dalla Provincia di Matera, veniva risolto con la proposta del Comune di Matera di mettere a disposizione della Scuola una consistente parte di un altro immobile, di proprietà comunale: l'ex "Convento di Santa Lucia Nova" della metà del secolo XVIII, situato nella centrale Piazza Vittorio Veneto e già in corso di restauro.

6. Con una nuova convenzione tra l'allora Ministero per i beni e le attività culturali, l'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro, la Regione Basilicata, la Provincia di Matera, il Comune di Matera e Fondazione Zetema-Matera, sottoscritta il 19 novembre 2010 venivano poste le premesse per la realizzazione della Sezione distaccata della Scuola di Alta Formazione, dell'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro.

7. La Convenzione suddetta costituisce ora il fondamento dell'organizzazione dell'istituita sezione distaccata di Matera che l'Istituto ha disposto in virtù di quanto previsto dal D.M.08.10.2008, art.7, lettera g.

8. La sede distaccata di Matera della Scuola di Alta Formazione dell'ISCR

ha ottenuto il previsto parere di conformità dalla Commissione tecnica per le attività istruttorie finalizzate all'accreditamento delle istituzioni formative e per la vigilanza sull'insegnamento del restauro in data 5 dicembre 2014.

9. Con la convenzione del 2010 era stata ratificata la localizzazione della sede della SAF di Matera all'interno dell'ex "Convento di Santa Lucia Nova" da cedere in comodato d'uso dal Comune di Matera al Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro per una superficie di circa mq.1500.

10. I lavori di restauro e allestimento dell'ex "Convento di Santa Lucia Nova" hanno subito forti rallentamenti dovuti alle disposizioni di contenimento della spesa pubblica e, solo ora, è possibile avere certezza della loro conclusione.

11. L'ormai prossimo completamento dei lavori, l'avvenuta emanazione del D.I. del 25/08.2014, firmato dal Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca che ha autorizzato l'Istituto ad istituire e ad attivare, il Corso di diploma di durata quinquennale in Restauro equiparato alla laurea magistrale a ciclo unico LMR02, il parere favorevole acquisito in data 07.10.2014 dal Consiglio scientifico dell'ISCR, hanno permesso, di programmare concretamente l'attivazione della sezione distaccata della SAF dell'istituto a Matera, ratificata con Decreto del Direttore dell'Istituto in data 27.11.2015 Prot.n.5631/31.11.02 e l'avvio dei corsi per l'anno 2015-2016.

12. Con nota prot. n .671229 del 02.12.2015 il Servizio Patrimonio del Comune di Matera ha inoltrato, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per la Basilicata, richiesta di

autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile di Via Luigi La Vista - Piazza Vittorio Veneto ex "Convento di Santa Lucia Nova", ai sensi dell'art.55 del D. Lgs. n.42/2004.

13. Con nota prot. n.0000963 del 14.03.2016, acquisita al protocollo dell'Ente al n.0017798 del 14.03.2016, la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Basilicata, nella riunione dell'11.03.2016, ha espresso parere positivo ed ha autorizzato la concessione in uso con le seguenti prescrizioni:

1 (lett.a) le misure di conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle peculiarità storico-architettoniche dell'edificio, sono state assicurate in quanto l'intervento di restauro è stato progettato e diretto dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Basilicata.

2 (lett.b) La destinazione d'uso a Scuola di Alta Formazione dell'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro (ISCR), assicura non soltanto il rispetto dell'indubbio carattere culturale dell'immobile ma ne permette un'ampia e adeguata fruizione pubblica e contestualmente una consona valorizzazione. Detto immobile resta comunque sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al Titolo I del medesimo D. Lgs. 42/2004.

14. Con successiva deliberazione n.99 del 05.04.2016, allegata sotto la lettera (A) la Giunta Comunale confermava la concessione in uso in favore del MiBACT dell'immobile di proprietà comunale dell'ex "Convento di Santa Lucia Nova" sito in Matera alla Via Luigi La Vista - Piazza Vittorio Veneto per una durata di ventinove anni a decorrere dalla data di stipula del presente e approvava lo schema di contratto di comodato.

**Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:**

**ART.1** - Le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

IL COMUNE DI MATERA, come sopra rappresentato, concede in comodato d'uso gratuito al MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO - ISTITUTO SUPERIORE PER LA CONSERVAZIONE ED IL RESTAURO, che accetta, parte dei locali di proprietà comunale, facenti parte del complesso dell'ex "Convento di Santa Lucia Nova" con accesso da Via La Vista. I locali oggetto del presente contratto hanno una superficie di mq. 1500 circa, posti al piano terra e al primo piano, campiti di colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera (B), mentre le superfici campite di colore rosso restano condivise con l'Amministrazione Comunale. Le superfici in bianco restano nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, mentre il vano contenente l'ascensore e l'ascensore stesso vengono affidati con il presente atto al MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO - ISTITUTO SUPERIORE PER LA CONSERVAZIONE ED IL RESTAURO che si impegna a consentirne l'utilizzo futuro all'Amministrazione Comunale.

L'immobile è identificato in Catasto Urbano come segue: Foglio 159 - Particella 2629 sub 8 - Categoria B/5 - Classe 2 - Consistenza 17303 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 2921 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 17.872,44 - in testa a Comune di Matera proprietario per 1000/1000.

La rappresentazione grafica dell'immobile è quella raffigurata nella planimetria depositata in Catasto, la cui copia si allega sotto la lettera (C)

per formarne parte integrante e sostanziale. Al riguardo, la Parte comodante dichiara che sussiste conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.

**ART. 2** - L'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela storico artistica, ora contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, giusta la declaratoria di vincolo del 29/04/1983, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089.

**ART. 3** - Il comodato ha la durata di anni ventinove a decorrere dalla stipula del presente contratto di comodato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1809 c.c.

E' escluso il tacito rinnovo, pertanto alla scadenza contrattuale prevista i locali dovranno essere rilasciati liberi e sgomberi da persone e cose; eventuali richieste di rinnovo da parte del comodatario saranno sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale che provvederà con specifico atto.

**ART. 4** - La parte comodataria accetta i locali nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, di cui si redige descrizione in apposito verbale di consegna.

Il comodatario si impegna ad usare i predetti locali quale sede distaccata della Scuola di Alta Formazione dell'ISCR.

**ART. 5** - E' espressamente vietato al comodatario di apportare innovazioni, modifiche, addizioni ai locali ed agli impianti, non inclusi negli elaborati progettuali richiamati, senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

Al termine della concessione dei locali, tutte le eventuali opere di ristrutturazione eseguite, migliorie, addizioni e allestimenti fissi posizionati

nei locali concessi in comodato, destinati ad accrescere in maniera permanente il valore dei locali, resteranno a vantaggio dell'Ente Locale senza alcun diritto al risarcimento, indennizzo o rimborso alcuno a qualsiasi titolo.

L'Amministrazione Comunale conserva comunque il diritto di esigere che i locali al termine del rapporto vengano rimessi in pristino a spese del comodatario.

**ART. 6** - Qualora fossero necessari interventi di manutenzione straordinaria, il comodatario è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione comodante. Essendo l'immobile formalmente tutelato, qualsiasi opera debba essere eseguita dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza per i beni culturali e archeologici.

**ART. 7** - L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri funzionari, ha diritto di accesso all'immobile in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle norme di legge vigenti e del presente contratto.

**ART. 8** - Allo scadere del comodato o in caso di cessazione anticipata, qualunque ne sia la causa, il comodatario ha l'obbligo di riconsegnare i locali in perfetto stato di manutenzione, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, liberi da persone e cose.

Il comodante procede, in contraddittorio con il comodatario, alla verifica dello stato dei locali, onde accertare l'assenza di danni o nocimenti all'immobile, rispetto alla descrizione contenuta nel verbale di cui all'art.4.

**ART. 9** - Il comodatario è responsabile della buona conservazione dell'immobile concesso in uso e della continuativa efficienza dello stesso. Il comodatario è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente il

Comune proprietario da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni per tentato furto e infine per danni da invasione o infiltrazioni di acqua nei locali concessi.

Il comodatario, quale custode, assume la piena e completa responsabilità per tutti i danni che esso possa arrecare all'immobile indistintamente in durata del contratto e così pure nei riguardi di beni mobili e immobili di terzi, nonché delle persone terze.

Il comodatario è inoltre direttamente responsabile nei confronti dell'Amministrazione proprietaria e dei terzi per i danni causati a persone e cose da quanto abbia in custodia o derivanti dall'espletamento dell'attività.

**ART. 10** - In caso di violazione o inottemperanza di uno qualsiasi degli obblighi previsti nel presente contratto, l'Amministrazione Comunale procederà, previa intimazione ad adempiere, a dichiarare la risoluzione ipso iure del contratto con conseguente diritto di richiedere il risarcimento del danno.

**ART. 11** - Tutti gli oneri contrattuali (bolli, registrazione e trascrizione) relativi al presente contratto sono a carico del comodatario.

**ART. 12** - Sono a carico del comodatario tutte le spese per canoni e consumi di acqua, fogna, energia elettrica, tassa raccolta rifiuti e utenze varie nonché gli interventi di manutenzione ordinaria. Il comodatario si impegna a sottoscrivere con i relativi gestori i contratti di fornitura relativi alle varie utenze.

Per quanto attiene la fornitura di acqua e fogna, ove non sia possibile

installare un autonomo contratto AQL s.p.a. intestato, al MiBAC, il comodatario si impegna a versare le somme richieste dall'Ente annualmente e conteggiate da tecnico comunale con riferimento ai consumi idrici relativi a tutti i locali oggetto del presente contratto, compresi i consumi per l'irrigazione del giardino.

**ART. 13** - Nella conduzione dell'immobile il comodatario si impegna ad osservare le prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate, dettate dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Basilicata nella nota prot. 0000963 del 14.03.2016, che qui integralmente si riportano:

"1. lett.a) le misure di conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle peculiarità storico-architettoniche dell'edificio, sono state assicurate in quanto l'intervento di restauro è stato progettato e diretto dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Basilicata.

2. lett.b) La destinazione d'uso a Scuola di Alta Formazione dell'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro (ISCR), assicura non soltanto il rispetto dell'indubbio carattere culturale dell'immobile ma ne permette un'ampia e adeguata fruizione pubblica e contestualmente una consona valorizzazione."

**ART. 14** - A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata al comodato e ai fini della competenza giudiziaria, il comodatario elegge domicilio nell'immobile concesso.

**ART. 15** - L'inosservanza degli impegni che le parti assumono con la

sottoscrizione del presente atto determinano la conseguente risoluzione.

**ART. 16** - Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

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

**ART. 17** - In quanto possa occorrere il legale rappresentante del "Comune" dichiara, in conformità al disposto dell'art. 40 della legge 28.02.1985, n. 47, modificata dalla legge 21 giugno 1985, n. 298, che la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi di risanamento conservativo i cui progetti sono stati approvati con determinazioni dirigenziali n. 573 del 24/11/2005, n. 170 del 12/05/2009 e n. 647 del 18/11/2013. Per tali interventi edilizi - che hanno avuto inizio in data 29/03/2010 (consegna parziale) e in data 01/02/2011 (consegna definitiva) e sono stati ultimati in data 20/02/2015 -, sono stati approvati con Determinazione dirigenziale DSG n.2176/2016 dell'08/09/2016 (n.DetSet. 446/2016 dell'08/09/2016) gli atti di collaudo finale redatti in data 15/07/2016.

**ART. 18** - Il comodatario dichiara di aver ricevuto:

- a)- le informazioni in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio;
- b)- la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. n.192/2005, si allega al presente

atto, sotto la lettera (D) l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.) datata febbraio 2016.

**ART. 19** - Il comodante esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari di Matera dall'iscrivere ipoteca d'ufficio, sollevandolo da ogni responsabilità al riguardo.

**ART. 20** - Il Comune di Matera, per il tramite del suo qui costituito legale rappresentante, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003, informa il comodatario che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti da leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

Il presente contratto viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo attraverso l'apposizione di numero 11 (undici) contrassegni telematici di Euro 16,00 ciascuno, che vengono apposti sulla copia analogica del presente contratto ed allegati, conservata agli atti dell'Ufficio.

IL COMODANTE (firmato digitalmente)

IL COMODATARIO (firmato digitalmente)

#### **AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE**

#### **COMUNE DI MATERA**

#### **Repertorio 2455**

Io sottoscritta, dr.ssa ETTORRE Maria Angela, Segretario Generale del Comune di Matera, autorizzata ad autenticare le scritture private nell'interesse dell'Ente ai sensi dall'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 267/2000, certifico mediante l'apposizione della mia firma digitale che alla mia presenza hanno sottoscritto l'atto che precede, stipulato in modalità elettronica, i Signori:

- Avv. Enrica Maddalena ONORATI, nata a Pisticci (MT) il 13 marzo 1957 (C.F. NRTNCM57C53G712R), nella sua qualità di Dirigente ad interim del Servizio "Gestione Amministrativa Beni Patrimonio Comunale" del COMUNE DI MATERA, avente sede legale in Matera alla via Aldo Moro s.n.c. - C.F. 80002870774 - P.IVA 03313580771, della cui identità sono certa, mediante l'apposizione della firma digitale, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 - Codice di Amministrazione digitale (CAD), rilasciata dalla Regione Basilicata, la cui validità è stata da me accertata, ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22/02/2013, mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo [www.firma.InfoCert.it](http://www.firma.InfoCert.it);

- Arch. Gisella CAPPONI, nata a Oriolo Romano (VT) il 25 settembre 1951 (C.F. CPPGLL51P65G111J), nella sua qualità di legale Rappresentante del MINISTERO dei BENI e delle ATTIVITA' CULTURALI e del TURISMO - ISTITUTO SUPERIORE PER LA CONSERVAZIONE ED IL RESTAURO, avente sede legale in Roma alla via di San Michele n.23 - C.F. 80200990580, della cui identità sono certa, mediante l'apposizione della firma digitale, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 - Codice di Amministrazione digitale (CAD), rilasciata da Postecom S.p.A., la cui validità è stata da me accertata, ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22/02/2013, mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo [www.firma.infocert.it](http://www.firma.infocert.it).

IL SEGRETARIO GENERALE (firmato digitalmente)