

## CONCESSIONE IN USO DEI FABBRICATI DENOMINATI “TEATRO METASTASIO” E “MAGNOLFI NUOVO”

TRA

Comune di Prato, in persona della Dirigente del Servizio Cultura Rosanna Tocco, domiciliata ai fini del presente atto in Prato, p.zza del Comune n° 2 (di seguito denominato "Comune");

e

Fondazione Teatro Metastasio, con sede in via Cairoli n° 61, in persona del Presidente Massimo Bressan (di seguito denominata per brevità solo "Fondazione");

congiuntamente di seguito definiti “le parti”

PREMESSO CHE

- il Comune di Prato è socio fondatore della Fondazione Teatro Metastasio, istituto culturale con personalità giuridica propria, secondo l’art. 12 del codice civile, che ha per fine la più larga diffusione della cultura teatrale attraverso la produzione, la distribuzione, la promozione e la rappresentazione di spettacoli, principalmente in ambito cittadino, regionale e nazionale;
- con delibera di Giunta comunale n. 1549 del 13 giugno 1995 veniva concesso in comodato alla Fondazione l’uso dell’immobile denominato Teatro Metastasio sito in Via Cairoli n° 59 - 61, concessione che scade il 31.12.2020;
- con delibera n. 2 del 29/01/2015 il Consiglio comunale ha conformato lo statuto della Fondazione al Decreto del 1 luglio 2014 “Nuovi criteri per l'erogazione e modalita' per la liquidazione e l'anticipazione di contributi allo spettacolo dal vivo, a valere sul Fondo unico per lo spettacolo, di cui alla legge 30 aprile 1985, n. 163”, che ha modificato la regolazione e il regime dei teatri stabili (d’ora in poi solo riforma del FUS) e riconosciuto la Fondazione come Teatro di Rilevante Interesse Culturale;
- il Magnolfi Nuovo (d’ora in poi solo il Magnolfi), ex Orfanotrofio, è così denominato un immobile di proprietà comunale che ospita al suo interno un teatro per 99 spettatori; una sala polivalente per convegni e seminari; un’ala formativa con 3 aule didattiche e un’aula informatica attrezzata con 13 postazioni e strumenti per la videoproiezione; una caffetteria; una sala da pranzo; una foresteria con 22 camere e altri locali accessori. Caratterizzato da spazi formativi, teatrali e strumentali quali l’ostello e suoi servizi accessori, il Magnolfi è sede dal 2004, anno della sua ristrutturazione, di attività culturali e formative in ambito teatrale gestite dal Comune in collaborazione con la Fondazione. La gestione del progetto è regolata da una convenzione, approvata con deliberazione di Giunta n° 508 del 23.11.2010 e più volte reiterata negli anni fino a giungere all’attuale in scadenza il 31/12/2017 (convenzione approvata con D.D. 2014/3928, integrata con D.D. 1191/2017). Per la gestione delle attività di cui alla richiamata convenzione la Fondazione detiene attualmente in via esclusiva la sala-teatro, la sala polivalente, 2 aule didattiche, 1 locale allestito a ufficio e 7 cellette studio. Presso il Magnolfi la Fondazione ha trasferito la sede degli uffici Marketing, Promozione e Comunicazione. Il Comune, fino ad oggi, ha affidato in concessione a soggetto terzo reperito attraverso bando di gara i servizi di pulizia, custodia diurna e notturna, segreteria, foresteria, bar e cucina. L’attuale gestione scade il 31.12.2017;
- la Fondazione ha più volte avanzato richiesta di poter disporre dell’intero Magnolfi attraverso una concessione a lungo termine che permetterebbe lo sviluppo dell’attività formativa e una sua maggiore integrazione con l’attività produttiva, favorendo la formazione di nuovo pubblico e nuovi

partenariati pubblico/privati anche a livello internazionale per un più agevole accesso a network e progetti europei, oltre a poter disporre di spazi adeguati in cui mettere a disposizione di studenti e studiosi il proprio ampio e importante archivio storico librario, audio, fotografico e video. A questo proposito il Presidente della Fondazione a nome del Consiglio di amministrazione ha inviato formale richiesta in data 8 Novembre 2017, tramite lettera in cui Fondazione ribadisce che la concessione in uso continuativo del Magnolfi permetterebbe un incremento dell'efficacia della propria azione e di conseguenza una valutazione ancora più positiva da parte del socio Regione Toscana e del Mibact.

#### CONSIDERATO CHE

- la richiesta della Fondazione di poter utilizzare in modo continuativo la totalità dell'immobile Magnolfi può permettere un'effettiva crescita della qualità dell'azione formativa e produttiva della Fondazione e favorire lo sviluppo di una progettualità più ampia che può ambire a coinvolgere partenariati nazionali e internazionali anche d'intesa con altri enti culturali cittadini;
- l'attuale convenzione regolatrice della concessione in uso dell'edificio Teatro Metastasio in scadenza il 31.12.2020, approvata con delibera di Giunta comunale n. 1549 del 13 giugno 1995, può essere rinnovata;
- il Comune valuta strategico concedere in uso alla Fondazione il fabbricato denominato "Teatro Metastasio" e il fabbricato denominato "Magnolfi Nuovo" attraverso una nuova concessione di dettaglio dei rapporti tra Comune e Fondazione;

#### TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### **Art. 1 Premesse**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

##### **Art. 2 – Oggetto**

Il Comune affida in concessione alla Fondazione i seguenti immobili, di cui detiene la proprietà, meglio individuati nelle 8 planimetrie dello stato attuale allegate al presente atto:

a) immobile denominato "Teatro Metastasio" ubicato in via Cairoli n. 59 - 61 a Prato, della superficie catastale di 5.369 mq, disposto su quattro piani fuori terra oltre piano interrato, e più precisamente costituiti al piano interrato da locali tecnici, locali di deposito e guardaroba, servizi igienici e bar; al piano terra da atrio d'ingresso, palcoscenico, vani palco, camerini e servizi; al piano primo vani palco, locali tecnici e ripostiglio; al piano secondo vani palco, sala riunioni, servizi, uffici e spogliatoi; al piano terzo da vani palco e servizi igienici; piano quarto da locali sottotetto, servizi igienici, uffici, ripostigli, guardaroba bar e loggiati. L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato in Foglio di mappa 50 particella 202 subalterno 500 graffato alla particella 290, di categoria D3;

b) immobile denominato "Magnolfi Nuovo" sito in Prato via Piero Gobetti n. 81, quale complesso edilizio destinato a Centro Culturale. Si tratta di uno spazio polivalente, della superficie di circa 3.320 mq, disposto su quattro piani fuori terra e composto al piano terra da uno spazio teatrale, guardaroba, camerini, bar, cucina, sala mensa, lavanderia e servizi igienici; al piano primo da locali per attività didattiche e di studio (sale riunioni e uffici), con i relativi servizi igienici; al piano secondo e terzo da locali per l'alloggio (ostello) oltre servizi igienici e spazi collettivi.

Dette unità immobiliari risultano attualmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato in Foglio di mappa 38 particella 193:

- sub. 8 di Categoria B/5 Classe 2, Consistenza 624 m<sup>3</sup>, Superficie 183 m<sup>2</sup>;
- sub. 9 di Categoria B/5 Classe 2, Consistenza 5193 m<sup>3</sup>, Superficie 1641 m<sup>2</sup>;
- sub. 10 graffato alla particella 226 sub. 16, di Categoria D/3;

- sub. 11 di Categoria A/10 Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie 197 m<sup>2</sup>;
- sub. 12 di Categoria A/10 Classe 2, Consistenza 11,5 vani.

I suddetti beni (d'ora in poi solo gli Immobili) sono concessi esclusivamente per lo svolgimento di attività statutarie della Fondazione nonché per ogni altra attività, anche di tipo commerciale, che, seppur non prevista tra quelle analiticamente indicate all'art. 2 dello statuto della Fondazione sia comunque strumentale o connessa o affine a quella istituzionale. Fondazione e Comune possono concordare, vigente la convenzione ed in via occasionale, un uso diverso.

Gli Immobili in oggetto risultano sottoposti a Vincolo della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Con la sottoscrizione del presente atto, gli Immobili sono concessi e consegnati alla Fondazione che ne assume detenzione e custodia nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi.

Per tutta la durata della concessione il Comune si impegna a garantire il pacifico godimento dei beni in oggetto.

### **Art. 3 Condizioni di uso**

La Fondazione si impegna a:

1. utilizzare gli Immobili oggetto della presente concessione per lo svolgimento delle proprie attività nell'ambito e nell'osservanza del proprio statuto e con la diligenza del buon padre di famiglia;
2. farsi carico di tutte le utenze e di tutti gli oneri, compresi quelli di natura tributaria, autorizzatoria e di qualunque altra natura connessi allo svolgimento della propria attività e all'utilizzo degli immobili.
3. riconsegnare al Comune, al termine della concessione, gli Immobili nello stesso stato di conservazione in cui si trovano al momento della firma del presente atto;
4. attivare adeguate coperture assicurative sia in relazione alle attività per RC che a copertura di eventuali danni subiti dagli immobili;
5. gestire le attività strumentali presenti all'interno degli Immobili secondo le normative vigenti e in particolare il servizio foresteria del Magnolfi come previsto dall'art. 46 della L.R. 2016/86 (Testo unico del sistema turistico regionale) e a concordare con il Comune, a cadenza triennale, le particolari condizioni di vantaggio con cui il Comune può utilizzare gli spazi del Teatro Metastasio e del Magnolfi, nonché i servizi di foresteria del Magnolfi;
6. mantenere l'uso ad ostello della foresteria del Magnolfi per una percentuale di utilizzo delle camere da definirsi in contraddittorio tra le parti con cadenza triennale;
7. effettuare manutenzione ordinaria e straordinaria a rotazione come meglio dettagliata nell'art.5.

### **Art. 4 Beni mobili in dotazione al Teatro Metastasio e al Magnolfi**

Gli Immobili sono dotati di beni strumentali la cui ricognizione, esatta ed attuale consistenza e stato di conservazione risultano da apposito verbale che sarà redatto in contraddittorio tra le parti, prima che la Fondazione ne prenda materialmente detenzione. La Fondazione potrà sostituire beni strumentali, impianti e attrezzature logorati sotto il profilo tecnico-economico nonché a implementare e ammodernare gli arredi inadeguati, sotto l'aspetto funzionale e/o estetico, al decoro del contesto in cui sono inseriti. Gli acquisti in parola devono essere dotati della certificazione attestante l'idoneità e la conformità alle normative vigenti di carattere tecnico, igienico, sanitario e di sicurezza come pure quelle dei relativi, eventuali, corretti montaggi e/o installazioni.

## **Art. 5 Manutenzioni**

**La manutenzione ordinaria** degli Immobili, dei relativi impianti, arredi e attrezzature, è a carico della Fondazione che si impegna a eseguirla con una periodicità che ne salvaguardi la funzionalità e il decoro. La Fondazione si impegna a predisporre ogni misura idonea a evitare danni e, ove essi si verificano, a disporre l'immediata riparazione, con la diligenza del buon padre di famiglia. Sono a carico della Fondazione i lavori di adeguamento e comunque quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta nei locali, compatibilmente con i vincoli e le autorizzazioni ove previste relative al pregio storico – architettonico dell'immobile.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche le verifiche tecniche periodiche per monitorare l'efficienza e la sicurezza delle attrezzature in dotazione e degli impianti tecnologici esistenti, quali, ad esempio, l'impianto elettrico o quello di riscaldamento, nonché gli interventi tesi al ripristino delle condizioni di sicurezza anche derivanti da eventuali danni causati dagli utenti. La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati negli immobili - ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) - è a carico della Fondazione.

Il Comune effettuerà periodicamente e comunque una volta l'anno, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in idoneo stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune, al termine della concessione, in idoneo stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

**La manutenzione straordinaria** degli Immobili è di competenza del Comune.

Salvo i casi d'urgenza, la Fondazione richiede al Comune gli interventi di manutenzione straordinaria, inclusi gli interventi di messa a norma, con congruo preavviso in modo da consentire le opportune verifiche e la necessaria programmazione degli interventi.

In casi di comprovata urgenza, la Fondazione potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria solo a seguito di previa presentazione del progetto esecutivo al competente Servizio comunale e preventiva autorizzazione da parte di quest'ultimo e, se necessario, da parte della competente Soprintendenza.

In caso di lavori urgenti ed indifferibili per la salute e l'incolumità pubblica, nonché per il regolare svolgimento dell'attività pubblica della Fondazione, l'autorizzazione da parte del Comune dovrà essere concessa entro 10 giorni dalla presentazione del progetto esecutivo.

La spesa sostenuta per la realizzazione dei lavori autorizzati potrà essere rimborsata direttamente alla Fondazione solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e sulla loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

## **Art. 6 Responsabilità**

La Fondazione con la sottoscrizione del presente contratto diviene custode degli Immobili dati in concessione ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ. e tenendolo indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

La Fondazione stipula apposita idonea assicurazione contro i danni agli Immobili di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi derivanti dalla gestione degli Immobili.

La Fondazione dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione degli Immobili nei confronti di persone o cose.

La Fondazione si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sugli Immobili e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.; si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento delle attività che dovranno essere improntate a condizioni di massima sicurezza e dovranno essere attuate con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

E', inoltre, a carico del Fondazione ogni azione tesa a garantire il rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

### **Art. 7 Durata**

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione e avrà la durata di anni 10 (dieci), allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

La Fondazione ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di mesi dieci.

Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici degli Immobili, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo dello stesso.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il "Verbale di riconsegna" che dovrà essere sottoscritto dal Comune; a partire da quel momento, il Comune riacquisterà la detenzione degli Immobili con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa e cesseranno de jure tutti i rapporti instaurati dalla Fondazione con i terzi.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale e la Fondazione si impegna fin da ora a restituire gli Immobili, liberi da persone e cose, perfettamente conservati e nel medesimo stato in cui sono stati consegnati tenuto conto della normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte, e con le eventuali migliorie e modificazioni apportati e autorizzati in costanza di rapporto.

Entro la scadenza della concessione, le Parti valuteranno di comune accordo le condizioni di rinnovo.

### **Art. 8 Controllo e monitoraggio**

Il controllo sull'attività della Fondazione è garantito dalla presenza dei rappresentanti del Comune nel consiglio di amministrazione e nel collegio sindacale.

Il Comune esercita il controllo sulle attività della Fondazione attraverso l'esame del bilancio preventivo e consuntivo e delle relative relazioni (del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della gestione e del Collegio dei Revisori dei conti) implementato con un set di indicatori allo scopo di valutare e comparare l'efficienza (correttezza gestionale, ecc) e l'efficacia (valore aggiunto culturale, ricaduta anche economica sul territorio, ecc..) della gestione con logiche di restituzione dei risultati fondate non solo su criteri economico-finanziari ma anche su indicatori di valore qualitativo (Standard, VAC – Valore aggiunto culturale).

Le attività svolte negli immobili devono essere altresì oggetto di costante monitoraggio da parte della Fondazione che provvederà periodicamente a trasmetterne i risultati al Comune con modalità e tempistiche che saranno concordate tra le parti in separata sede e comunque entro l'approvazione del bilancio consuntivo 2017 della Fondazione Teatro Metastasio.

### **Art. 9 Incolumità pubblica**

Nel caso in cui la Fondazione rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità, è obbligata ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile, contestualmente è tenuto a darne sollecita comunicazione al Comune affinché disponga i provvedimenti di sua competenza a riguardo.

### **Art. 10 Clausola risolutiva espressa**

La presente concessione è risolta di diritto in caso di inosservanza degli obblighi contemplati nel contratto e relativi alla concessione in uso degli Immobili, in particolare, alla manutenzione e alla gestione dei servizi strumentali presso il Magnolfi.

In tal caso la concessione si risolverà previa semplice comunicazione da parte del Comune di volersi avvalere della disposizione di cui al presente articolo.

### **Art. 11 – Revoca per pubblico interesse**

Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la presente concessione per motivi di pubblico interesse.

### **Art. 12 Registrazione e spese**

Il presente atto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso; ove ciò si verificasse, il costo della registrazione sarà a carico integrale della Parte che l'avrà resa necessaria. Tutte le eventuali spese sono interamente a carico della Fondazione.

### **Art. 13 Foro Competente**

Per tutte le eventuali controversie che potessero insorgere in relazione al presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Prato.

### **Art. 14 Allegati**

Formano parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

- sei planimetrie relative all'immobile denominato Teatro Metastasio
- due planimetrie relative all'immobile denominato Magnolfi Nuovo

### **Art. 15 Trattamento dei dati personali**

La Fondazione autorizza il Comune al trattamento dei propri dati personali in conformità al D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per lo svolgimento delle funzioni istituzionali.

Allegati al presente contratto n. 8 planimetrie di cui:

n. 6 planimetrie immobile Metastasio

n. 2 planimetrie immobile Magnolfi

Prato, lì \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

p. il Comune

\_\_\_\_\_

(Rosanna Tocco)

p. la Fondazione

\_\_\_\_\_

(Massimo Bressan)