

333/3

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO €14,62
 QUATTORDICI/12
 entrate
 00034519 00007073 40446001
 00066543 20/12/2011 11:18:54
 0001-00009 CSFE10CA91060F2
 IDENTIFICATIVO : 01090232045681
 0 1 09 029206 568 1



CONCESSIONE D'USO

L'anno duemilaundici, il giorno VENTI del mese di DICEMBRE nella sede della Regione Campania, alla via Metastasio 25 - Napoli, si sono costituite:

- 1) la **REGIONE CAMPANIA** - C.F. 80011990639, con sede legale in Napoli alla Via S. Lucia n.81, nella persona del Coordinatore dell'A.G.C. Demanio e Patrimonio ing. Pietro Angelino, nato a Caivano (NA) l'8.12.1951, C.F. NGLPTR51T08B3711, domiciliato per la carica in Napoli alla via Pietro Metastasio n.25/29, abilitato a sottoscrivere il presente atto in virtù di delega contenuta nella delibera di Giunta Regionale n.250/2011, (Concedente);
- 2) la **Fondazione Tramontano Arte** - Partita Iva 06332931218 - con sede in Napoli alla via Chiaia n. 142, rappresentata dal Presidente Davide de Blasio (concessionario), nato a Napoli il 06/06/1958, domiciliato in Pozzuoli alla via Tripergola n. 4, identificato mediante C.I. n. AT2819953, rilasciata dal Comune di Pozzuoli in data 9/12/2011.

Pietro Angelino

Le parti costituite

PREMESSO CHE:

- a) Con delibera n. 5494 del 15/11/2002 la Giunta Regionale stabiliva di :
 - 1) *approvare il Protocollo d'Intesa tra la Regione Campania, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio e per il Patrimonio Storico-Artistico e Demoetnoantropologico di Napoli e Provincia, il Comune di Napoli e l' Archidiocesi di Napoli per il recupero, restauro e valorizzazione del complesso monumentale di Santa Caterina a Formiello sito in Napoli che, allegato al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale;*
 - 2) *ratificare la stipula dello stesso Protocollo d'Intesa di cui al punto 1), sottoscritto in data 30 ottobre 2002 dalla Regione Campania, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio e per il Patrimonio Storico-Artistico e Demoetnoantropologico di Napoli e Provincia, dal Comune di Napoli e dall' Archidiocesi di Napoli.*
 - 3) *inviare la presente deliberazione al Settore Tutela Beni Paesaggistici, Ambientali e Culturali per gli adempimenti conseguenziali, nonché al B.U.R.C. per la pubblicazione.*
- b) All'art. 3 di detto protocollo d'Intesa la Regione Campania si impegnava:
 - *a concorrere al finanziamento degli interventi che dovessero rendersi indispensabili per la conservazione dell'ex Convento di Santa Caterina a Formiello, nonché alla spesa necessaria al restauro del complesso ed alla sua valorizzazione;*
 - *ad assicurare la disponibilità alla prelazione o all'acquisto delle eventuali particelle di proprietà privata, ricadenti nel perimetro del vincolo, che dovessero essere poste sul mercato;*

de Blasio



- a concorrere all'acquisizione, mediante esproprio, di quelle particelle, la cui proprietà pubblica fosse ritenuta necessaria ed imprescindibile dal progetto preliminare, al fine di pervenire alla valorizzazione e fruizione del complesso, secondo le priorità e le modalità temporali in esso previste;
- ad istruire e far predisporre dai propri Uffici tutti gli atti e le procedure indispensabili e connesse all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico, indipendentemente dal Soggetto sottoscrittore che dovesse attivare la procedura.
- c) All'art. 4 del citato protocollo d'Intesa la Soprintendenza si impegnava:
- ✓ ad effettuare, entro centottanta giorni dalla stipula del presente atto, tutti gli accertamenti metrici e patrimoniali necessari per la redazione di un progetto preliminare di restauro e valorizzazione del Complesso monumentale;
 - ✓ a redigere, nei successivi novanta giorni, di concerto con gli altri Soggetti sottoscrittori e secondo modalità da concordare, il progetto preliminare di cui al comma precedente, in cui siano evidenziate le priorità di interventi, le aree e gli immobili di cui si propone l'acquisizione, la natura tecnica degli interventi da realizzarsi, nonché una prima indicazione delle destinazioni d'uso dei locali;
 - ✓ a redigere, di concerto con gli altri Soggetti sottoscrittori e secondo modalità da concordare, il progetto esecutivo delle opere, in conformità del progetto preliminare, conseguentemente all'acquisizione, anche parziale, del bene monumentale;
 - ✓ ad essere sollecitata, nel caso di compravendita di immobili ricadenti nel perimetro dell'ex Convento, a proporre l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi degli artt. 59, 60 e 61 - Tit. I del D.Leg.vo 490/99;
- d) Con delibera n. 1671 del 03/09/2004 la Giunta Regionale stabiliva:
- 1) l'irrevocabile intento di esercitare, ai sensi e secondo le procedure di cui agli artt. 59, 60, 61 e 62 del D. Leg.vo n. 42 del 22.0.2004, il diritto di prelazione ai fini dell'acquisizione dell'immobile sito in Napoli, con accesso dalla Piazza Enrico De Nicola, 46 ed accesso secondario e autonomo dal Vico Santa Caterina a Formello, 40b (ex Convento Santa Caterina a Formiello), in catasto foglio n. 12, particella n. 458, sub 101 e sub 87;
 - 2) di dare esplicito mandato all'Assessore con delega ai Beni Culturali di procedere ad ogni ulteriore adempimento;
 - 3) di rinviare ad atto monocratico del Dirigente del Settore Tutela Beni Paesistici Ambientati e Culturali il conseguente impegno, a favore dell'alienante, della citata somma di € 227.200,00, oltre agli oneri accessori, sull'apposito capitolo della U.P.B.

P. De Angelis

Campana



3.11.32 del Bilancio Gestionale E.F. 2004, ad avvenuta approvazione del Bilancio da parte del Consiglio Regionale e alla specificazione del Bilancio annuale 2004 nel Bilancio Gestionale ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 7/2002;

- 4) di inviare il presente atto al Settore Tutela Beni Paesistici, Ambientali e Culturali, Gestione delle Entrate e delle Spese di Bilancio e Demanio e Patrimonio, ciascuno per i provvedimenti di propria competenza, nonché al B.U.R.C. per la pubblicazione.
- e) Con delibera n. 2083 del 17/11/04 avente per oggetto " Protocollo d'intesa approvato con deliberazione di Giunta n. 5494 del 05/11/02. Acquisizione al Patrimonio regionale dell'immobile denominato Chiostrò piccolo della Chiesa di S. Caterina a Forniello" la Giunta Regionale stabiliva:
- 1) di disporre l'acquisizione al patrimonio regionale ,per il complessivo importo di € 325.963,71 del Chiostrò piccolo della Chiesa di Santa Caterina a Forniello, così come riportato nella planimetria ed identificato catastalmente alla Sezione Vicaria Foglio 12 part.458 sub.7;
- f) Con nota prot. 2010.159944 del 23/02/2010 la Fondazione Tramontano Arte, nel premettere che:
- "a) La scrivente Fondazione Tramontano Arte, con sede in Napoli alla Via Chiaia n. 142 e Partita Iva 06332931218, è stata costituita con atto Notaio Morelli In Napoli il 07.09.2006 per volontà della Tramontano Spa, azienda che opera dal 1865 a Napoli. e che rappresenta una tradizione artigianale radicata nel territorio della regione Campania fin dal XVI secolo.
- b) Scopo della Fondazione è quello di favorire, promuovere e sviluppare le relazioni tra il mondo dell'arte internazionale e la Città di Napoli, le sue Istituzioni, le sue tradizioni ed il suo tessuto socio-economico attraverso la promozione di attività culturali e scientifiche.
- c) La Fondazione Tramontano Arte intende dotarsi di una sede dove poter ospitare la propria funzione organizzativa e di coordinamento, le attività culturali e scientifiche programmate per la realizzazione del proprio scopo sociale come indicato al punto (b) in premessa, nonché attività di Enti terzi di utilità sociale.
- d) Nell'ambito del patrimonio indisponibile della Regione Campania è presente l'immobile oggetto della presente istanza e precisamente: locale terraneo con accesso dalla Piazza Enrico De Nicola n. 46 identificato nel NCEU del Comune di Napoli al Foglio VIC/12. Particella 458. Sub 7, Cat. C/6.
- e) Al momento l'immobile, non utilizzato, è in uno stato di completo abbandono e degrado e necessita di una radicale ristrutturazione."



faceva istanza per il rilascio di concessione in uso, nella modalità del canone ricognitorio, del locale terraneo con accesso dalla Piazza Enrico De Nicola n.46 identificata nel NCEU del Comune di Napoli al Foglio VIC/12, Particella 458, Sub 7, Cat. C/6 richiedendo, in considerazione dell'elevato impegno a carico del concessionario per il ripristino e la bonifica dell'immobile di cui alla presente istanza, una durata che consenta l'ammortamento di tale investimento.

- g) L'intervento che la Fondazione Tramontano Arte intende attuare nell'immobile in oggetto consiste nel realizzare uno spazio ad utilizzo multidisciplinare dove sarà possibile ospitare eventi legati con il mondo della cultura, dell'arte e del design in un'ottica di sviluppo dei rapporti tra la città di Napoli e la comunità internazionale nonché di recupero economico e sociale del territorio nel quale la struttura insiste.
- h) Con nota prot. 2011.57431 del 25/01/2011 Questo Settore conferiva all'Agenzia del Territorio di Napoli l'incarico per la redazione della stima degli immobili siti in Napoli, Vico S. Caterina a Formello catastalmente identificati al Foglio Vic/12 Part.458 sub 101 e VIC/12 Part. 458 sub 7;
- i) Detta stima veniva trasmessa dall'Agenzia del Territorio di Napoli in data 09/08/2011 prot. 2011.621113;
- j) La Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed antropologici per Napoli e Provincia con nota prot. 14358/11 acquisita agli atti del Settore Demanio e Patrimonio in data 23/09/11 al n. 717597 comunicava di potersi esprimere favorevolmente, pur in mancanza di esplicito assenso da parte della Regione, alla proposta progettuale redatta dagli architetti Antonio Giuseppe Martiniello e Gennaro Piscopo su incarico della Fondazione Tramontano Arte, per quanto di stretta competenza, in relazione all'ammissibilità degli interventi in progetto ed alla compatibilità degli stessi con il valore storico - artistico - architettonico dell'immobile soggetto a tutela, ai sensi del D.L.vo 42/20 sul progetto di che trattasi;
- k) Con nota prot. 2011.755208 del 06/10/11 Questo Settore richiedeva alla Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed antropologici per Napoli e Provincia, alla Curia Arcivescovile di Napoli Ufficio beni Culturali ed all'Arch. Giuseppe A. Martiniello copia del progetto di che trattasi evidenziando che tutto il procedimento andava sospeso sino a quando Questa Regione non avrà formalizzato il proprio assenso e rappresentando che ogni iniziativa inerente il complesso di che trattasi deve tenere conto del Protocollo d'intesa siglato in data 30/10/2002 e ratificato dalla G.R. con atto deliberativo n. 5494 del 15/11/2002 precedentemente richiamato;

Faustino

P. Martiniello





l) Con nota prot. 2011.789557 del 19/10/11 l'Arch. Antonio Giuseppe Martiniello trasmetteva il progetto di che trattasi composto dai seguenti elaborati:

- A01 : Inquadramento territoriale;
- A02 : Planimetrie d'insieme;
- A03 : Particolare planimetrico;
- A04: Stato di fatto;
- A05: Pianta ,Sezioni A- A' e B - B'
- A06 : Sezioni C- C' e D - D';
- A07: Organigramma delle funzioni;
- A08: Particolare copertura chiostro;
- A09: Progetto con foto;
- A10: Particolare dettaglio Tamponatura Archi



m) Con nota prot. 2011.0000 del 00/00/00 Questo Settore comunicava alla Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed antropologici per Napoli e Provincia, alla Curia Arcivescovile di Napoli Ufficio beni Culturali ed all'Arch. Giuseppe A. Martiniello il proprio assenso al progetto di che trattasi in considerazione che tale progetto ben rientrava nelle linee programmatiche del Protocollo d'Intesa tra la Regione Campania, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio e per il Patrimonio Storico-Artistico e Demoetnoantropologico di Napoli e Provincia, il Comune di Napoli e l'Archidiocesi di Napoli approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 5494 del 15/11/2002

n) il bene di che trattasi è inserito nei beni facenti parte del Demanio culturale e, pertanto, può essere concesso a terzi solo mediante l'istituto della concessione in uso di bene demaniale e patrimoniale indisponibile così come disciplinato dalla L.R. n. 38/93 e D.G.R.C. n.1273 del 7.10.2005 e D.G.R.C. n. 244 del 12.3.2010;

o) l'affidamento in concessione d'uso del bene alla Fondazione Tramontano Arte con conseguente realizzazione dei lavori previsti dal progetto consente il perseguimento delle finalità sancite dal più volte citato Protocollo d'Intesa tra la Regione Campania, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio e per il Patrimonio Storico-Artistico e Demoetnoantropologico di Napoli e Provincia, il Comune di Napoli e l'Arcidiocesi di Napoli per il recupero, restauro e valorizzazione del complesso monumentale di Santa Caterina a Formiello;

Paesaggio

Patrimonio



- 
- p) l'Amministrazione regionale concedente resta espressamente esonerata da ogni responsabilità verso persone o cose di qualsiasi natura o causa derivante dall'uso del bene affidato in concessione;
- q) l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli con la richiamata nota prot. 2011.621113 del 09/08/2011 ha stimato in € 278.500,00 il valore dell'immobile e, pertanto, il canone annuo di concessione, ai sensi del punto 9.3 delle Linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni dei beni immobili regionali approvato con delibera di G.R. n. 244/10, risulta pari a € 9.747,50 (novemilasettecentoquarantasette/50);
- r) in base agli art. 3.2 degli indirizzi operativi approvati con D.G.R.C. n. 1273/2005 e n. 244/2010, può essere applicato il canone ricognitorio sulla base del valore di mercato così come sopra determinato nel seguente modo:
"soggetti rientranti nella lettera b) del punto 3.2.1: il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore del canone annuo di mercato";
- s) il canone annuo ricognitorio risulta pari, nel rispetto di quanto riportato alla precedente lettera e), ad € 974,75 (novecentosettantaquattro/75);
- t) la richiesta della Fondazione Tramontano Arte va a tutelare e restaurare il bene regionale in elevato stato di degrado nel rispetto della vigente normativa in materia e a conseguire quanto stabilito nel protocollo di Intesa ratificato con deliberazione di Giunta regionale della Campania n. 5494/2002;
- u) le spese che la Fondazione Tramontano Arte sosterrà per il restauro del bene affidatagli in concessione d'uso e per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli anni successivi saranno a totale carico del concessionario il quale non potrà pretendere alcun indennizzo ovvero rimborso dall'Amministrazione regionale concedente;

con il presente atto valido a tutti gli effetti di legge, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 La Regione Campania concede in uso alla Fondazione Tramontano Arte, con sede in Napoli alla Via Chiaia n. 142 e Partita Iva 06332931218, il bene patrimoniale indisponibile sito in Napoli con accesso dalla Piazza Enrico De Nicola n.46 identificata nel NCEU del Comune di Napoli al Foglio VIC/12, Particella 458, Sub 7, Cat. C/6, al fine di consentire la realizzazione del progetto di "Recupero e riqualificazione del Chiostro e del refettorio nell'ex Convento di S. Caterina a Formiello".

Art. 3 La Fondazione Tramontano Arte accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e ad essa ben noto.

F. Amato
P. Tramontano



Art. 4 Il concessionario si impegna ad adibire il complesso di che trattasi alle linee programmatiche del Protocollo d'Intesa tra la Regione Campania, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio e per il Patrimonio Storico-Artistico e Demoetnoantropologico di Napoli e Provincia, il Comune di Napoli e l' Archidiocesi di Napoli approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 5494 del 15/11/2002, una volta terminati i lavori realizzati secondo le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed antropologici per Napoli e Provincia con nota prot. 14358/11 acquisita agli atti del Settore Demanio e Patrimonio in data 23/09/11 al n. 717597.

Art. 5 Il canone annuo di concessione è fissato in € 974,75 (novecentosettantaquattro/75) così come determinato nel rispetto della disciplina vigente.

Art. 6 Il canone annuo dovrà essere pagato in un'unica soluzione alla data della sottoscrizione del contratto di concessione mediante versamento su conto corrente bancario intestato a Regione Campania - Fitti e Concessioni - Servizio tesoreria Sanpaolo Banco di Napoli - Via Forno Vecchio n.36 - 80134 Napoli - IBAN IT40 1010 1003 5930 0004 0000 005 BIC IBSPITNA oppure mediante versamento sul conto corrente postale n.21965181 intestato a Regione Campania - fitti e concessioni - Servizio Patrimonio - codice 1001, cap. 2000 delle entrate e per gli anni successivi alla stessa data, stabilendo che sarà cura del concessionario trasmettere al Servizio Patrimonio del Settore Demanio e Patrimonio copia del bollettino che attesti l'avvenuto pagamento.

Art. 7 Un diverso utilizzo dell'immobile rispetto a quanto previsto nel progetto presentato o la concessione in godimento ad altri soggetti, determinerà la risoluzione del presente contratto e l'immediata restituzione dell'immobile alla Regione Campania, oltre al risarcimento degli eventuali danni, per qualsiasi causa imputabili al comportamento del concessionario.

Art. 8 Il concessionario assume a suo rischio, cura e spese tutti gli adattamenti che le competenti autorità pubbliche dovessero richiedere in relazione alla destinazione dell'immobile.

Art. 9 Resta ad esclusivo rischio del concessionario l'eventuale rifiuto o revoca di autorizzazioni o permessi da parte delle Autorità per qualsiasi motivo connesso all'uso dell'immobile ed alle attività del concessionario.

Art. 10 Il concessionario si assume l'onere, a propria cura e spese, di effettuare gli interventi previsti dal progetto "Recupero e riqualificazione del Chiostro e del refettorio nell'ex monastero di S. Caterina A Formiello" e gli interventi per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli anni successivi; il concessionario non potrà pretendere alcun indennizzo ovvero rimborso dall'Amministrazione regionale concedente.

Art. 11 La Regione Campania resta espressamente esonerata da ogni responsabilità di qualunque natura o genere, per danni connessi all'uso ed alla gestione dell'immobile.

Art. 12 La durata è fissata in 19 (diciannove) anni decorrente dalla data della sottoscrizione del presente contratto;

Art. 13 La Regione Campania può accedere nei locali e nelle aree concesse in uso con il proprio personale o con personale appositamente delegato, per ogni accertamento, verifica ed intervento necessario per garantire la sicurezza.

La Regione Campania può altresì, previo accordo con il concessionario, occupare parzialmente e temporaneamente i locali concessi in uso per esigenze istituzionali.

Art. 14 Le spese del presente atto e di registrazione come per legge.

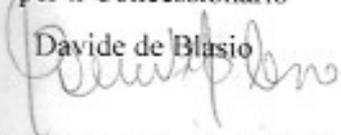
Art. 15 L'Amministrazione regionale può revocare la concessione per inadempienza alle norme contrattuali o per insorte esigenze di utilizzazione a propri fini istituzionali o per esigenze istituzionali di Enti locali, senza che il concessionario possa avanzare o pretendere indennizzi di sorta.

Art. 16 Per tutto quanto non previsto espressamente nel presente atto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del codice civile ed alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 17 Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro di Napoli.

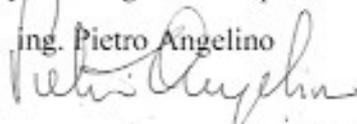
per il Concessionario

Davide de Blasio



per la Regione Campania

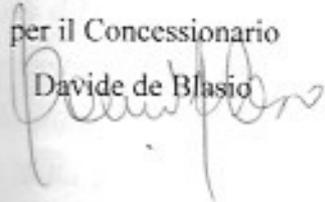
ing. Pietro Angelino



Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente i seguenti articoli: 1),2),3), 4), 5),6),7),8), 9), 10), 11), 13).

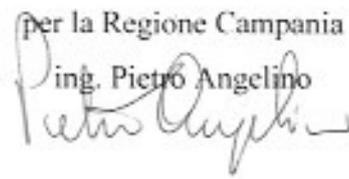
per il Concessionario

Davide de Blasio



per la Regione Campania

ing. Pietro Angelino



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI NAPOLI

registrato al n.

333/3

in data

16.1.12

totale versato €

31400

IL DIRETTORE
DELL'UFFICIO TERRITORIALE
Ferdinando Prati